

60^e RAPPORT ANNUEL

Exercice 2019

Les sociétaires sont convoqués à la

60^e Assemblée Générale qui se tiendra **le 3 juin 2020**

(par voie de correspondance, conformément aux dispositions exceptionnelles de l'Ordonnance 2 COVID-19)

ORDRE DU JOUR

- 1. Ouverture de l'Assemblée**
- 2. Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 29 mai 2019**
- 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, concluant à un bénéfice net de CHF 40'809.60, une somme de bilan de CHF 37'699'129.59, au 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. Modification statutaire**
Le Conseil vous propose d'ajouter un article 22 (nouveau) formalisant la pratique qui veut que les intérêts sur parts sociales non réclamés durant 5 ans soient prescrits et versés aux fonds propres de la Société. Cela concerne les parts sociales « orphelines », dont les propriétaires n'ont jamais répondu à nos courriers, respectivement dont nous ignorons le domicile actuel. Cela représente moins de CHF 1'000.- /année.

Article 22 (nouveau) : prescription des dividendes
Les dividendes non réclamés sont prescrits au bout de 5 ans. Ils sont versés aux fonds propres de la Société
- 8. 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.

Liste des membres du Conseil d'Administration élus pour la période 2018-2020 (état au 03.06.2020) :

- 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 d'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

Le Conseil d'administration a tenu 4 séances durant l'exercice. Ses comités, préparant les décisions à prendre en plenum, se sont réunis une fois pour le Comité stratégique, 3 fois pour le Comité finances, et 8 fois pour le Comité immeubles. Comme d'habitude, les membres de ce dernier comité ont exécuté en outre de nombreuses tâches, soit individuellement, soit en binôme, que ce soit pour les aménagements communs que nous avons autour et dans nos immeubles avec les autres coopératives montreusiennes, pour les Frênes et Chantepierre notamment, pour l'entretien de nos immeubles, ou pour les projets et nouvelles constructions.

Les thèmes qui ont occupé notre Conseil et ses Comités ont essentiellement tournés autour de deux thèmes : le projet de construction de 11 immeubles, dont deux pour SOCIM, aux Grands Prés, ainsi que la construction de l'immeuble Les Charmes. Ce dernier, avec ses 62 appartements, dont 40 pour SOCIM, a pu être mis sur le marché à la fin de l'année, exactement dans le planning, tant en termes financiers que de délai. Le Conseil exprime sa reconnaissance au Comité immeubles, et particulièrement à son Président Jean-Philippe Bex, qui a fait preuve à cette occasion, une fois de plus, de son extrême professionnalisme.

Le projet des Grands Prés, quant à lui, va continuer à nous occuper ces prochaines années. La mise à l'enquête est terminée et la Commune ainsi que les promoteurs, à savoir Les Retraites Populaires et la SOCIM, sont actuellement occupés à traiter les oppositions. Nous espérons pouvoir entamer les travaux cet automne et les finir au printemps 2023. Les 56 logements que SOCIM y construira amèneront le parc locatif de la Coopérative à 332 appartements, dont 25% seront en LLM (subventionnés) et 75% en LLA (abordables), avec 3 garderies et 2 espaces communs à l'attention des locataires.

Par ailleurs, on constate que l'exercice nous a permis de réaliser de gros travaux d'entretien sur notre immeuble villeneuvois des Peupliers. 8 appartements ont été totalement remis au goût du jour et de gros travaux structurels ont été apportés à l'immeuble, notamment au niveau des conduites d'eau chaude et d'eau froide. Les extérieurs ont également été rafraîchis et complétés par des places de parc supplémentaires et les 2 places de jeux réaménagées. Bientôt, cet immeuble sera également au niveau auquel nous entendons porter l'ensemble de notre parc locatif.

Nous nous réjouissons donc de vous faire part, à travers ce 60^{ème} rapport annuel, de la situation saine de notre Coopérative, avec des projets d'amélioration et de croissance, et ce au profit des locataires de la région Riviera-Chablais et de son économie en général. Malheureusement, la situation engendrée par la crise sanitaire du Covid 19 ne nous permettra pas de tenir notre AG de façon publique comme nous

l'aurions souhaité. Nous remettons donc à l'année prochaine le petit évènement que nous souhaitons organiser à l'attention de nos coopérateurs pour fêter cette décennie supplémentaire. Pour le reste, malgré les mesures de confinement qui touchent nos locataires ainsi que les mesures de protection que notre régie a prises pour limiter les interactions entre locataires et régie, le Covid 19 impacte peu nos opérations. A noter que nous avons renoncé à percevoir le loyer de la garderie privée exploitée aux Tulipiers, et ce pour une durée à définir, la locataire étant à l'évidence en peine de payer le loyer du local qui a été fermé sur ordre de la Confédération. La réflexion reste ouverte en ce qui concerne nos deux garderies subventionnées. Nous espérons bien sûr que nos locataires n'auront pas été impactés par cette crise sanitaire et leur souhaitons santé et conservation.

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

Les travaux ont débuté fin janvier 2018 par les terrassements et les travaux spéciaux. Les 62 logements que comporte l'immeuble ainsi que le parking ont été mis sur le marché en novembre et décembre 2019 (durée du chantier 22 mois).

Tous les appartements ont rapidement trouvé preneurs.

SCHAM – Rue Gambetta 39	11 logements subventionnés (LLM) 11 logements à loyer abordable (LLA) 22 logements 18 places de parc intérieures
-------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

SOCIM – Rue Gambetta 41-43	18 logements subventionnés (LLM) 22 logements à loyer abordable (LLA) 40 logements 1 garderie 35 places de parc intérieures
----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

ainsi que 5 places « visiteurs » et un local communautaire (Gambetta 41).

Rappel :

L'immeuble est construit sur une parcelle communale, au bénéfice d'un droit distinct permanent (DDP) d'une durée de 75 ans.

Le budget de CHF 18'300'000.- (part SCHAM CHF 6'100'000.-, part SOCIM CHF 12'200'000.-) a été parfaitement respecté. Le bouclage des comptes est en cours.

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

Le Plan Partiel d'Affectation, comprenant 11 immeubles pour 234 logements, 1 centre culturel, 1 crèche-garderie, des surfaces d'activités ainsi qu'un parking souterrain de 260 places, répondra aux labels Minergie ECO + site 2000W. Il sera considéré comme un « Quartier Modèle ».

9 immeubles seront propriété des Retraites Populaires. La part SOCIM comprendra 2 immeubles de 28 logements chacun (total 56 logements) de 1p1/2, 2p1/2, 3p1/2 et 4p1/2 dont 48 qui bénéficieront de loyers subventionnés (LLM – logements à loyers modérés) et 8 de loyers abordables (LLA). 53 places de parc intérieures.

La valeur de l'opération sera globalement de CHF 90'000'000.- dont la part SOCIM de CHF 18'200'000.-.

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 a été soumis à la Commune de Montreux pour la mise à l'enquête publique le 18.11.2019.
- Après obtention des autorisations nécessaires, les travaux pourraient idéalement débuter dès cet automne. La durée de réalisation est estimée à 30 mois (première mise en location 1^{er} semestre 2023).

Les travaux de cet important ouvrage, en accord avec nos partenaires, Les Retraites Populaires, ont été confiés à la société Losinger Marazzi SA à Crissier. Ils seront réalisés en Entreprise Totale. Les contrats s'y rapportant ont été signés entre parties en décembre 2019.

Nous nous réjouissons de poursuivre notre contribution, 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 2019

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

La Bâtie	Châtelard 31-33-35, Clarens	0.0 mois
Chantepierre	Taux 2-4, Montreux	0.0 mois
Le Menhir	Marc-Dufour 3-5, Clarens	2.0 mois
Les Frênes	Châtelard 14, Clarens	0.0 mois
Les Tulipiers	Mayor-Vautier 23, Clarens	1.5 mois
Les Peupliers	Sous-le-Scex 2, Villeneuve *	25.0 mois
Les Charmes	Av. Gambetta 41-43, Clarens	0.0 mois

Total 28.5 mois

*Logements non reloués dans le cadre des rénovations.

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

2017	25.0 mois
2018	20.0 mois
2019	28.5 mois

Ces pertes de loyers 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 :

2019		2018		2017	
La Bâtie	2	La Bâtie	3	La Bâtie	4
Chantepierre	8	Chantepierre	6	Chantepierre	5
Le Menhir	2	Le Menhir	1	Le Menhir	0
Les Frênes	1	Les Frênes	2	Les Frênes	9
Les Tulipiers	3	Les Tulipiers	1	Les Tulipiers	4
Les Peupliers	8	Les Peupliers	6	Les Peupliers	6
Les Charmes	0				
Total	24		19		28

2.3. Travaux dans nos immeubles

Rénovation et entretien courant - constructions

Ci-dessous, le tableau récapitulatif des rénovations majeures entreprises ces dernières années dans nos immeubles (hormis Les Peupliers / rénovations des appartements lors de résiliations, pour autant qu'ils soient vétustes, et ce avec adaptation des loyers) ainsi que nos constructions récentes.

	2007 à 2010	2011 à 2014	2015 à 2018	2019	Total
La Bâtie (42)	42	0	0	0	42 appartements
Chantepierre (62)	62	0	0	0	62 appartements
Le Menhir (29)	0	0	29	0	29 appartements
Les Frênes (31)	0	0	31	0	31 appartements
Les Tulipiers (18) *	18	0	0	0	18 appartements
Les Peupliers (54)	-	-	1	8	9 appartements
Les Charmes (40) *	-	-	-	40	40 appartements
				Total	----- 231 appartements

(Nombre d'appartements par immeuble)

* Immeubles construits : Les Tulipiers 2007 et Les Charmes 2019

Sur les 276 logements de nos immeubles, les 231 appartements rénovés ou construits ces 13 dernières années correspondent au 83.7 % de la totalité du patrimoine.

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

Au cours de l'année écoulée, poursuivant notre politique mise en place lors de l'acquisition de cet immeuble, les travaux importants suivants ont été entrepris en 2019 :

Intérieur de l'immeuble

- Remplacement des colonnes montantes sanitaires d'eau chaude et d'eau froide (raccordements aux logements au fur et à mesure des rénovations intérieures de ceux-ci).
- Rafrâichissement des murs et plafonds de la cage d'escaliers.
- Remplacement des portes palières et du vitrage de l'entrée ainsi que l'amélioration de l'éclairage.
- Rénovation complète de 8 logements (agencements de cuisines, salles de bains, revêtements sols et murs, divers).

Extérieurs

- Création d'un parking de 18 places et remise en état des places existantes.
- Création d'un couvert à vélos.
- Modernisation des deux places de jeux.

Le remplacement des portes de garages interviendra courant de cette année.

Aux changements de locataires, les travaux de modernisation des logements se poursuivent.

Immeuble Chantepierre– Chemin du Taux 2-4, Montreux

Une étude de faisabilité ayant pour but l'augmentation du nombre de places de parc extérieures est en cours.

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 01.01.2019 au 31.12.2019. Nous lui exprimons nos remerciements pour l'excellence de ses services et le climat agréable de notre collaboration.

3. Comptes 2019

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 pour ce qui a trait aux logements subventionnés.

Le compte de pertes et profits présente cette année un solde positif de CHF 40'809.60, en nette baisse par rapport à l'exercice précédent. Ce résultat reflète en particulier la décision d'amortir immédiatement une part significative des travaux de rénovation réalisés aux « Peupliers », à hauteur de CHF 800'000. Le cash-flow réel (résultat avant amortissements réguliers, amortissement extraordinaire des travaux aux « Peupliers », impôts et péréquation) s'établit ainsi à CHF 1'522'036.35, représentant 48.5% des produits de nos immeubles.

Sur le plan des produits, la situation est stable, avec une légère évolution positive aux « Frênes » où les ajustements de loyers prennent progressivement effet, au gré des changements de locataires. A noter également que les premiers loyers ont pu être encaissés aux « Charmes », les travaux de construction de ce nouvel immeuble s'étant terminés en fin d'année.

En conclusion de ces remarques générales, nous nous plaisons 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 solide 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 sept immeubles :

Comme lors de l'année précédente, 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 2019, 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 :

	2019	2018
Frais de gérance	163'226.65	136'104.60
Frais de secrétariat, comptabilité, révision	40'642.60	43'613.75
Frais de fonctionnement du Conseil d'Administration	136'244.34	184'080.20
Total	CHF 340'113.59	CHF 363'798.55

Revue par immeuble (évolutions notoires) :

Chantepierre

La charge d'intérêts hypothécaires est en baisse suite au renouvellement de certaines tranches de crédits échues, à un taux plus favorable que précédemment.

Le Menhir

L'amortissement régulier de la valeur de l'immeuble n'apparaît plus dans les comptes 2019, l'administration fiscale nous ayant informé que la valeur résiduelle de cet immeuble dans nos comptes a atteint un seuil au-delà duquel l'amortissement n'est plus possible.

Les Frênes

Les produits sont en légère hausse, en raison de la réévaluation progressive des loyers existants suite aux travaux réalisés en 2016-2017. Par ailleurs, tout comme pour « Le Menhir », l'amortissement régulier de la valeur de l'immeuble n'apparaît plus dans les comptes 2019, l'administration fiscale nous ayant informé que la valeur résiduelle de cet immeuble dans nos comptes a atteint un seuil au-delà duquel l'amortissement n'est plus possible. L'amortissement régulier des travaux de rénovation se poursuit quant à lui.

Les Tulipiers

Après un exercice 2018 qui avait vu des frais d'entretien, réparations et rénovations très limités, un certain retour à la normal s'est opéré sur l'exercice 2019. Le résultat d'exploitation reste positif mais ne permet à nouveau plus d'assumer la totalité de l'amortissement régulier de cet immeuble, ce qui explique une légère perte, après amortissement, s'établissant à CHF 17'424.50.

Les Peupliers

Pour l'exercice 2019, le résultat d'exploitation apparaît négatif à hauteur de CHF 668'154.00. Ce solde tient toutefois compte de travaux de rénovation à hauteur de CHF 800'000 réalisés au cours de l'année et immédiatement comptabilisés. A noter également une variation significative des frais de chauffage liée au passage, en cours d'année d'une facturation à forfait à des décomptes individualisés.

Les Charmes

Cet immeuble apparaît pour la première fois dans notre exploitation, la construction s'en étant achevée en fin d'année. Des premiers loyers ont ainsi été encaissés en novembre et décembre. L'impact sur les comptes reste toutefois minime pour cet exercice. De nombreuses factures des entreprises de construction étaient par ailleurs encore à recevoir au terme de l'année, expliquant que la valeur de l'immeuble à l'actif ne soit pas encore définitive et que le crédit de construction apparaisse encore au passif.

3.3. Bilan

Le Bilan au 31.12.2019 reflète la situation de transition en cours liée au chantier des Charmes et au projet des Grands Prés.

Actifs circulants / Trésorerie

La trésorerie est en baisse mais reste très confortable avec un solde disponible de CHF 1'398'598.25 sur notre compte courant auprès de la BCV. Ceci provient des réserves cumulées lors des exercices précédents notamment en vue de limiter l'engagement hypothécaire sur le nouvel immeuble des Charmes. Pour rappel, afin de faciliter le suivi financier de ce chantier, nous avons décidé de procéder de manière coordonnée entre les deux partenaires et donc de solliciter un crédit de construction en même temps que la SCHaM, soit dès le seuil des 20% de fonds propres engagés. Notre intention reste toutefois de ne pas utiliser la totalité de ce crédit et d'utiliser notre réserve de trésorerie pour financer les dernières tranches de factures relatives à la construction.

Actifs immobilisés

La construction des « Charmes » s'est poursuivie en 2019. 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 4'180'636.60 au 31.12.2018 à CHF 9'204'074.40 au 31.12.2019, reflétant l'ampleur des travaux réalisés au cours de l'année.

Le projet des « Grands Prés » a également progressé durant cet exercice, avec la réalisation de travaux préparatoires en vue de la mise à l'enquête. Ceci se traduit par une hausse du compte « Frais projet " Les Grands Prés" qui totalise désormais CHF 618'725.00.

Passifs / Fonds étrangers / Hypothèques

Le crédit de construction relatif au chantier des Charmes a été utilisé en proportion de l'avancée des travaux, respectivement de la réception et du paiement des factures. Il s'établit à hauteur de CHF 6'763'253.70 en fin d'exercice.

Nous poursuivons par ailleurs le remboursement usuel de nos crédits hypothécaires avec un endettement global en baisse de CHF 481'956.60 hormis le crédit de construction mentionné ci-dessus.

Passifs / Fonds propres

Compte tenu d'un versement d'intérêt sur parts sociales légèrement supérieur à l'excédent de produits de l'exercice 2019, nos fonds propres apparents sont en très légère diminution et s'établissent à CHF 5'311'528.95 (-0.15%).

3.4. Proposition relative à l'emploi du bénéfice

L'excédent des produits reportés s'élevait à CHF 3'836'334.60 au 1^{er} janvier 2019. A ce montant viennent s'ajouter le résultat positif de l'exercice courant, soit CHF 40'809.60 ainsi que des intérêts sur parts sociales échus pour CHF 984.75. Le montant à disposition de l'Assemblée Générale est donc de CHF 3'878'128.95.

Pour 2019, 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 sur le compte des sociétaires, en date du 30 juin 2020.

4. Capital social

Durant l'année 2019, l'évolution de notre capital social a été la suivante :

	Nombre	Montant
• Sociétaires au 1 ^{er} janvier 2019	293	CHF 1'426'400.00
• Nouveaux sociétaires	+ 56	CHF 28'500.00
• Sociétaires remboursés	- 5	CHF 21'000.00
• Sociétaires ayant acheté de nouvelles parts		CHF 0.00
• Total au 31 décembre 2019	344	CHF 1'433'900.00

Notre capital social a donc augmenté de CHF 7'500.00.

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 21 avril 2020

BILAN

<u>ACTIFS</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	CHF	CHF
<u>Actifs circulants</u>		
BCV c/c L0396.04.47	1'398'598.25	1'908'319.55
BCV c/immeubles R5341.45.72	359'875.20	475'563.30
Banque Migros c/c 607.041.28	30'766.65	23'732.80
Trésorerie	1'789'240.10	2'407'615.65
Aménagement Ormes et Frênes, Les Taux, Les Charmes	26'989.47	23'254.45
Impôt anticipé	0.00	140.00
Créances envers des tiers	26'989.47	23'394.45
Loyers à recevoir	20'452.50	31'285.30
Actifs transitoires	4'175.65	40.00
Comptes de régularisation actifs	24'628.15	31'325.30
Total actifs circulants	1'840'857.72	2'462'335.40
<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"	1'100'012.50	1'237'514.00
Immeuble "Chantepierre"	1.00	1.00
Rénovation " Chantepierre"	2'149'992.20	2'345'446.00
Immeuble "Le Menhir"	3'090'200.00	3'090'200.00
Immeuble "Les Frênes"	480'500.00	480'500.00
Rénovation " Les Frênes"	2'071'264.00	2'197'939.00
Immeuble "Les Tulipiers"	4'289'500.00	4'355'000.00
Terrain "Les Tulipiers"	796'000.00	796'000.00
Immeuble " Les Peupliers"	11'067'700.00	11'236'700.00
Rénovation "Les Peupliers"	275'302.77	14'720.00
Immeuble "Les Charmes" construction en cours	9'204'074.40	4'180'638.60
Frais projet " Les Grands Prés"	618'725.00	7'800.00
Immobilisations corporelles immobilières	35'853'271.87	30'652'458.60
Total actifs immobilisés	35'858'271.87	30'657'458.60
Total actifs	37'699'129.59	33'119'794.00

BILAN (suite)

<u>PASSIFS</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	CHF	CHF
<u>Fonds étrangers</u>		
Dettes échéant à court terme	414'637.40	347'318.20
Dettes à court terme portant intérêt	414'637.40	347'318.20
Autres dettes envers des tiers	70'768.25	141'560.15
Intérêts sur parts sociales à payer	9'479.15	8'922.75
Autres dettes à court terme	80'247.40	150'482.90
Loyers reçus d'avance	165'771.05	135'816.42
Acomptes chauffage	133'635.74	83'164.33
Passifs transitoires	4'500.00	5'000.00
Provision pour impôts	0.00	6'400.00
Passifs de régularisation	303'906.79	230'380.75
BCV 5432.07.79 - cdc - Les Charmes	6'763'253.70	1'750'929.10
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	1'863'001.05	1'883'190.45
CPEV 203.508.1.6 "Le Menhir" - 1.35 % / 2026	2'490'551.90	2'561'951.90
CPEV 203.508.1.7 "Le Menhir" - 1.75 % / 2026	507'448.10	522'048.10
CPEV 203.508.1 "Le Menhir" - 1.6 % / 2025	1'051'248.10	1'081'448.10
CPEV 204.609.1.1. "Les Frênes" - 1.5 % / 2026	2'115'000.00	2'200'000.00
CPEV 204.609.1.2. "Les Frênes" - 1.5 % / 2026	1'923'000.00	2'000'000.00
BCV PH 5204.42.09 "La Bâtie" - 2.55 % / 2024	878'578.00	890'630.00
BCV PH 5220.43.35 "La Bâtie" - 2.45 % / 2024	892'239.20	902'815.20
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 2.7 % / 2020	897'172.60	908'920.60
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.45 % / 2027	901'220.35	912'512.35
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.5 % / 2028	901'986.65	913'418.65
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.15 % / 2029	902'119.25	913'767.25
Migros 607.041.95 - "Les Peupliers" - 1.13 % / 2026	8'137'500.00	8'185'000.00
Part des dettes échéant à court terme	-414'637.40	-347'318.20
Dettes à long terme portant intérêt	31'409'681.50	26'879'313.50
Fonds de régularisation des loyers "Les Tulipiers"	51'131.00	47'087.00
Fonds de péréquation du résultat "Les Tulipiers"	127'996.55	145'421.05
Provisions et fonds à long terme	179'127.55	192'508.05
Total fonds étrangers	32'387'600.64	27'800'003.40

BILAN (suite)

<u>PASSIFS</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	CHF	CHF
<u>Fonds propres</u>		
Parts sociales libérées	1'433'400.00	1'426'400.00
Excédent de produits reportés	3'837'319.35	3'315'786.43
Excédent de produits	40'809.60	577'604.17
Total fonds propres	5'311'528.95	5'319'790.60
Total passifs	37'699'129.59	33'119'794.00

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "LA BATIE"

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers	535'362.50	534'541.00
Machines à laver, séchoirs	1'500.00	2'707.35
Intérêts actifs	368.75	141.31
Total produits	537'231.25	537'389.66
 <u>Charges</u>		
Entretien, réparations et rénovations	55'529.55	53'787.39
Conciergerie	21'050.35	20'254.65
Eau	9'158.55	10'721.10
Electricité	2'672.50	2'078.95
Assurances	9'083.65	7'365.95
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	8'940.00	8'565.00
Dépenses diverses	422.58	1'464.05
Frais de gestion	57'060.85	65'911.38
Intérêts hypothécaires	44'617.60	45'184.05
Total des charges	208'535.63	215'332.52
 Bénéfice d'exploitation	 328'695.62	 322'057.14
 Amortissement immeuble	 137'501.50	 137'501.50
 Bénéfice net	 191'194.12	 184'555.64

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "CHANTEPIERRE"

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers	857'842.00	859'663.34
Machines à laver, séchoirs	6'150.00	6'312.52
Intérêts actifs	590.85	227.91
Produits aménagement du Taux	36.92	0.00
Total produits	864'619.77	866'203.77
 <u>Charges</u>		
Charges aménagement du Taux	0.00	-2'119.34
Entretien, réparations	84'562.72	87'442.72
Conciergerie	25'005.30	28'047.65
Eau	12'082.90	14'227.90
Electricité	4'874.80	4'878.00
Assurances	9'877.15	7'919.70
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	8'100.00	8'100.00
Dépenses diverses	4'991.97	755.14
Frais de gestion	90'058.65	105'232.65
Intérêts hypothécaires	75'346.90	83'536.55
Total des charges	314'900.39	338'020.97
 Bénéfice d'exploitation	 549'719.38	 528'182.80
 Amortissement	 195'453.80	 195'453.80
 Bénéfice net	 354'265.58	 332'729.00

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "LE MENHIR"

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers	378'312.75	375'110.00
Intérêts actifs	258.10	99.33
Total produits	378'570.85	375'209.33
<u>Charges</u>		
Entretien, réparations et rénovations	58'695.40	39'800.30
Conciergerie	15'234.45	14'482.80
Eau	7'307.53	8'165.00
Electricité	4'963.50	4'543.85
Assurances	7'968.45	6'400.05
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	7'500.00	7'500.00
Dépenses diverses	1'921.33	1'692.82
Frais de gestion	40'671.25	47'544.15
Intérêts hypothécaires	60'599.75	62'302.35
Total des charges	204'861.66	192'431.32
Bénéfice d'exploitation	173'709.19	182'778.01
Amortissement immeuble	0.00	60'000.00
Bénéfice net	173'709.19	122'778.01

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "LES FRENES"

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers	400'908.00	390'622.00
Machines à laver, séchoirs	3'600.00	3'872.00
Production photovoltaïque excédentaire	9'252.55	0.00
Intérêts actifs	276.15	103.26
Produits parties communes "Ormes & Frênes"	24'840.00	24'840.00
Total produits	438'876.70	419'437.26
<u>Charges</u>		
Charges parties communes "Ormes & Frênes"	20'993.25	30'822.54
Entretien et réparations	16'216.05	9'878.90
Eau	6'598.40	11'325.65
Electricité	1'590.30	2'272.15
Assurances	6'265.85	5'065.25
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	7'554.00	7'929.00
Dépenses diverses	548.20	2'845.75
Frais de gestion	42'721.29	48'724.75
Intérêts hypothécaires	63'382.90	54'183.35
Total des charges	165'870.24	173'047.34
Bénéfice d'exploitation	273'006.46	246'389.92
Amortissement immeuble	0.00	50'000.00
Amortissement s/travaux de rénovation	126'675.00	126'675.00
Bénéfice net	146'331.46	69'714.92

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "LES TULIPIERS"

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers	222'100.50	229'128.00
Variation fonds de régulation hausse loyer	-4'044.00	-9'039.00
Participation Etat / Commune	32'027.00	32'256.00
Intérêts actifs	153.00	60.57
Total produits	250'236.50	252'405.57
<u>Charges</u>		
Entretien, réparations et rénovations	45'944.55	22'186.39
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	707.65	586.85
Frais de gestion	27'798.20	28'509.00
Intérêts hypothécaires	55'650.60	55'969.80
Total des charges	202'161.00	179'312.04
Bénéfice d'exploitation	48'075.50	73'093.53
Amortissement immeuble	65'500.00	66'000.00
Perte nette / Bénéfice net	-17'424.50	7'093.53

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "LES PEUPLIERS"

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers et acomptes de chauffage	509'707.50	520'580.00
Intérêts actifs	351.10	137.62
Total produits	510'058.60	520'717.62
 <u>Charges</u>		
Entretien et réparations	104'410.30	116'891.65
Rénovations	800'000.00	62'794.70
Conciergerie	54'265.00	39'851.40
Eau	15'650.35	3'564.35
Electricité	5'326.70	5'253.85
Assurances	6'939.65	5'571.25
Frais de chauffage	17'009.65	37'955.55
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	23'917.50	23'917.50
Dépenses diverses	5'975.95	11'490.85
Frais de gestion	54'127.60	67'876.62
Intérêts hypothécaires	90'589.90	91'679.55
Total des charges	1'178'212.60	466'847.27
 Perte / Bénéfice d'exploitation	 -668'154.00	 53'870.35
 Amortissement immeuble	 169'000.00	 171'100.00
 Perte nette	 -837'154.00	 -117'229.65

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "LES CHARMES"

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers et acomptes de chauffage	51'996.00	0.00
Machines à laver, séchoirs	450.00	0.00
Produits parties communes Les Charmes	4'173.75	0.00
Intérêts actifs	35.80	0.00
Total produits	56'655.55	0.00
<u>Charges</u>		
Charges parties communes Les Charmes	4'322.40	0.00
Entretien et réparations	1'666.80	0.00
Electricité	265.95	0.00
Assurances	3'291.00	0.00
Dépenses diverses	301.05	0.00
Frais de gestion et de mise en valeur	29'824.15	0.00
Total des charges	39'671.35	0.00
Bénéfice d'exploitation	16'984.20	0.00
Amortissement immeuble	0.00	0.00
Bénéfice net	16'984.20	0.00

RECAPITULATION DES RESULTATS DES IMMEUBLES

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	CHF	CHF
<u>Exploitation</u> : produits / charges (-)		
Résultats immobiliers : "La Bâtie"	191'194.12	184'555.64
"Chantepierre"	354'265.58	332'729.00
"Le Menhir"	173'709.19	122'778.01
"Les Frênes"	146'331.46	69'714.92
"Les Tulipiers"	-17'424.50	7'093.53
"Les Peupliers"	-837'154.00	-117'229.65
"Les Charmes"	16'984.20	0.00
Résultat d'exploitation	27'906.05	599'641.45
Variation fonds de péréquation "Les Tulipiers"	17'424.50	-7'093.53
Impôts	-6'249.15	-9'807.75
Rétroactif d'impôts	1'728.20	-5'136.00
Excédent de produits	40'809.60	577'604.17

REPARTITION DU BENEFICE DISPONIBLE

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	CHF	CHF
Emploi du bénéfice résultant du bilan		
Report au 1er janvier	3'836'334.60	3'315'365.43
Transfert intérêts échus s/parts sociales	984.75	421.00
Excédent de produits de l'exercice	40'809.60	577'604.17
Montant à disposition	3'878'128.95	3'893'390.60
 Proposition du Conseil d'administration :		
Intérêts sur parts sociales de 4 %	57'356.00	57'056.00
Solde à reporter à nouveau	3'820'772.95	3'836'334.60
Montant conforme	3'878'128.95	3'893'390.60

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 - plus d'amortissement

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

Chantepierre - plus d'amortissement

Chantepierre (travaux) - amortissement annuel fixe sur 20 ans

Le Menhir - plus d'amortissement

Les Frênes - plus d'amortissement

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>2019</u>	<u>2018</u>
Récapitulation de certaines rubriques	CHF	CHF
Total des produits	3'036'249.22	2'971'363.21
Total des amortissements	567'455.30	680'055.30
Total des amortissements extraordinaires	126'675.00	126'675.00
Total des charges financières	390'187.65	392'855.65

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>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
	CHF	CHF
La Bâtie	1'810'012.50	1'947'514.00
Chantepierre, DDP avec échéance au 22.10.2068	2'149'993.20	2'345'447.00
Le Menhir, DDP avec échéance au 10.04.2055	3'090'200.00	3'090'200.00
Les Frênes, DDP avec échéance au 27.12.2044	2'551'764.00	2'678'439.00
Les Tulipiers	5'085'500.00	5'151'000.00
Les Peupliers	11'343'002.77	11'251'420.00
Les Charmes, DDP avec échéance au 11.07.2092	9'822'799.40	0.00
Total	35'853'271.87	26'464'020.00

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
Les Charmes	0.00	0.00
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
Les Charmes – parcelle 898	0.00	0.00
Total	34'753'000.00	34'753'000.00

AV. PAUL-CERESOLE 12
TELEPHONE 021 925 30 50
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 31 mars 2020

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

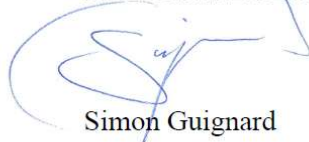
En notre qualité d'Organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, comptes de résultats et l'annexe) de votre Société coopérative pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.


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


Simon Guignard


Aldo Palmieri
Réviseur responsable

Experts réviseurs agréés