

58^e RAPPORT ANNUEL

Exercice 2017

Les sociétaires sont convoqués à la

58^e Assemblée Générale

qui se tiendra **le mardi 5 juin 2018 à 18 h 30 à l'Hôtel Eurotel à Montreux.**

ORDRE DU JOUR

- 1. Ouverture de l'Assemblée**
- 2. Procès-verbal de l'Assemblée Générale du 13 juin 2017**
- 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 et de la proposition de versement d'intérêt sur parts sociales qu'ils incluent ainsi que la décharge des organes.
- 6. Elections statutaires**
Le Conseil propose la réélection de l'ensemble du Conseil pour une durée de trois ans (voir liste ci-dessous).

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 2016-2018 (état au 30.06.2017) :

- 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	Mlle Doretine Selimi, Avenue des Baumes 24, 1814 La Tour-de-Peilz et 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 SOCIM s'est réuni à six reprises durant l'exercice 2017. Les comités du Conseil ont, quant à eux, siégé cinq fois pour le Comité Stratégique (CS), trois fois pour le Comité Finances (CF) et neuf fois pour le Comité Immeubles (CI). Certains membres de ce dernier comité ont en outre exécuté de nombreuses tâches supplémentaires pour la gestion de nos immeubles.

Pour remplacer notre secrétaire sortante, Mme Teresa Vantaggio, devenue administratrice, nous avons fait appel à Mlle Doretine Selimi de La Tour-de-Peilz, juriste et greffière ad hoc au Tribunal d'arrondissement de l'Est Vaudois.

Une fois de plus, l'année a été chargée. En effet, suite à l'acquisition de l'immeuble des Peupliers (Sous-le Scex 2, Villeneuve), le CI a débuté un programme de réhabilitation de l'immeuble pour le porter, à terme, à notre standard. En outre, les travaux lourds de rénovation totale de l'immeuble des Frênes (Av. du Châtelard 14, Clarens) ont été terminés et payés durant le premier semestre, ce qui pèse de façon déterminante sur le résultat annuel. Enfin, de nombreuses séances de travail ont été menées pour l'immeuble des Charmes (Rue Gambetta 41-43, Clarens), dont la construction a enfin pu débuter au début de cette année, ainsi que dans le cadre du projet dit « des Grands Prés » à Baugy. Nous revenons plus en détail sur ces deux importants dossiers ci-dessous.

Si ces deux immeubles se construisent comme prévu, nous disposerons dès début 2023 de plus de 300 logements subventionnés ou abordables dans la région, ce qui avait été notre vision pour 2025, et qui aura ainsi, si tout va bien, été atteinte avec 2 à 3 années d'anticipation.

Le résultat annuel est cette année assez fortement déficitaire (excédent de charges de CHF 392'000.-). Celui-ci provient, comme mentionné ci-dessus, essentiellement des charges d'entretien très importantes consenties dans l'immeuble des Frênes (excédent de charges de CHF 920'000.-). Cet immeuble contribuera dès cette année et comme les autres à la génération du cash-flow nécessaire au remboursement des dettes et à l'amortissement des immeubles.

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

Le bâtiment, en cours de construction sur un terrain communal au bénéfice d'un DDP onéreux (droit distinct permanent), octroyé par la Commune de Montreux, comprendra 62 logements de 2, 3 et 4 pièces.

La SCHAM (Rue Gambetta 39) construit 10 logements subventionnés et 10 logements à loyer abordable, soit un total de 20 appartements.

La SOCIM (Rue Gambetta 41 et 43) construit 19 logements subventionnés et 23 logements à loyer abordable, soit un total de 42 logements et une garderie.

Un parking intérieur de 53 places et 5 places extérieures « visiteurs » sont prévus.

Le permis de construire a été délivré par la Municipalité en novembre 2017. Les travaux ont débuté et la livraison de l'immeuble est planifiée pour fin 2019 / 1^{er} trimestre 2020.

Le budget de cette importante opération est de l'ordre de CHF 18'300'000.- (part SCHAM : CHF 6'100'000.- et part SOCIM : CHF 12'200'000.-).

PPA – Plan Partiel d’Affectation Les Grands Prés – Baugy, Commune de Montreux

Dans le courant de l'année 2017, la Municipalité de la Commune de Montreux a lancé un appel d'offres à investisseurs pour la future réalisation de ce vaste quartier « modèle », qui sera situé sur les terrains communaux à Baugy (emplacement initial pour l'hôpital Riviera-Chablais).

Le choix de la Commune s'est porté sur les Retraites Populaires et la SOCIM parmi les dix candidats ayant soumis leurs offres.

Le projet comprendra, en principe, 170 à 200 logements, dont 35-40 subventionnés (part SOCIM), un centre culturel, une crèche-garderie, des surfaces d'activités de commerces et administratifs (à définir).

Le planning intentionnel :

- Le PPA devrait idéalement entrer en vigueur durant l'été 2018.
- La mise à l'enquête publique du projet est prévue printemps/été 2019.
- Les travaux pourraient démarrer fin 2019.
- La livraison des immeubles interviendrait courant 2022.

2. Nos immeubles

2.1. Occupation de nos immeubles en 2017

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	1.0 mois
Le Menhir	Marc-Dufour 3-5, Clarens	0.0 mois
Les Frênes	Châtelard 14, Clarens *	20.0 mois
Les Tulipiers	Mayor-Vautier 23, Clarens	0.0 mois
Les Peupliers	Sous-le-Scex 2, Villeneuve	4.0 mois
		Total 25.0 mois

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

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

2014	19.5 mois
2015	39.5 mois
2016	72.0 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 :

2017		2016		2015	
La Bâtie	4	La Bâtie	0	La Bâtie	0
Chantepierre	5	Chantepierre	4	Chantepierre	5
Le Menhir	0	Le Menhir	0	Le Menhir	3
Les Frênes	9	Les Frênes	0	Les Frênes	4
Les Tulipiers	4	Les Tulipiers	0	Les Tulipiers	2
Les Peupliers	6				
Total	28		4		14

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.

Le montant total des travaux de rénovation courants et d'entretien ressortant des comptes de gestion est récapitulé ci-dessous :

	Entretien immeuble	Entretien appartements	Contrats d'entretien	Rénovations
La Bâtie	CHF 11'148.00	CHF 40'878.45	CHF 5'508.00	CHF 3'986.00
Chantepierre	CHF 19'463.28	CHF 23'906.30	CHF 7'659.50	CHF 13'689.70
Le Menhir	CHF 16'470.80	CHF 13'387.70	CHF 10'511.80	CHF 0.00
Les Frênes	CHF 1'507.70	CHF 11'372.75	CHF 2'913.00	CHF 0.00
Les Tulipiers	CHF 26'473.15	CHF 27'211.30	CHF 2'130.00	CHF 2'840.00
Les Peupliers	CHF 27'177.10	CHF 52'806.00	CHF 2'970.00	CHF 10'917.60

Durant l'exercice sous revue, les rénovations suivantes ont été entreprises :

Chiffres 2017 : la Bâtie = 0 / Chantepierre = 0 / Le Menhir = 0 / Les Frênes = 0 (rénovation complète ou partielle) / Les Tulipiers = 0

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Total
La Bâtie (42)	0	42	0	0	0	0	0	0	0	0	42 appartements*
Chantepierre (62)	0	0	62	0	0	0	0	0	0	0	62 appartements*
Le Menhir (29)	0	0	0	0	0	0	0	29	0	0	29 appartements*
Les Frênes (30)	0	0	0	0	0	0	0	0	30	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	0	0 appartement

() Nombre d'appartements dans l'immeuble * soit la totalité Total 163 appartements

Sur les 235 logements de nos immeubles, les 163 appartements rénovés totalement ou partiellement ces 10 dernières années correspondent au 69.37 % de la totalité. A cela s'ajoutent la construction d'un logement et d'une garderie aux Frênes.

Immeuble Les Frênes – Avenue du Châtelard 14, Clarens

Les importants travaux de rénovation du bâtiment, entrepris simultanément avec celui de la SCHAM (Av. du Châtelard 12,) ont débuté en août 2016 pour être entièrement terminés en mai 2017 (façades, toitures, communs, techniques, logements, aménagements extérieurs, parkings).

Un merci tout particulier à l'ensemble des locataires de l'immeuble pour leur patience et leur collaboration tout au long des travaux qui ont engendré d'importantes nuisances.

Le budget de CHF 4'200'000.- a été parfaitement respecté. Les notifications de hausses de loyer et certains nouveaux baux ont été adressés aux locataires pour leurs échéances respectives, en parfaite adéquation avec le Service Cantonal du Logement dans le respect du droit du bail.

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

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

Principalement, outre quelques travaux d'entretien courant de logements lors des changements de locataires, le remplacement de l'installation de l'ascenseur a été entrepris courant de cette année.

Merci ici aussi à tous les locataires pour leur patience et leur collaboration pendant sa période d'immobilisation.

Comme annoncé lors de la séance d'informations aux locataires au printemps dernier, les travaux suivants seront entrepris, sauf imprévus, courant de l'année 2018, à savoir :

- Création d'un parking extérieur et installation d'un couvert à vélos (mise à l'enquête publique nécessaire).
- Modernisation des deux places de jeux devant et entre les immeubles voisins (d'entente avec la Commune et les propriétaires voisins).
- Réfection de l'entrée de l'immeuble et de la cage d'escaliers (vitrage et porte d'entrée, peinture murs et plafonds).

Immeuble Les Tulipiers – Avenue Mayor-Vautier 23, Clarens

Outre la diminution des subventions de la Commune et du Canton, des travaux de remise en état de l'ascenseur ainsi que la modernisation de l'éclairage de la cage d'escalier et des travaux d'entretien ont été entrepris dans le courant de l'année.

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 01.01.2017 au 31.12.2017. Nous lui exprimons nos remerciements pour l'excellence de ses services et le climat agréable de notre collaboration.

3. Comptes 2017

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 négatif de CHF 392'183.71. Ce résultat reflète en particulier le second volet de la rénovation des « Frênes », dont une part a été immédiatement amortie. Le cash-flow dégagé (résultat avant amortissements, impôts et péréquation) reste quant à lui à un niveau confortable puisqu'il s'établit à CHF 1'268'156.80, représentant 44% des produits de nos immeubles.

La SOCIM a terminé en 2017 la rénovation de l'immeuble « Les Frênes ». Ces travaux, échelonnés sur 2016 et 2017, représentent pour partie des frais d'entretien (40%) et pour partie un investissement (60%). Pour l'exercice 2017, ce sont ainsi CHF 854'874.65 de travaux, correspondant à la part « entretien », qui ont été comptabilisés en charges ordinaires. Le solde, soit CHF 1'282'200.-, est quant à lui passé à l'actif. Sur ces

deux exercices comptables, ce sont plus de 4,2 millions de francs qui ont été investis sur cet immeuble, dont CHF 1'816'381,45 immédiatement amortis.

2017 a également vu, en tout début d'année, la concrétisation de l'opération d'achat d'un immeuble de 54 appartements à Villeneuve, les « Peupliers ». Cette opération, annoncée l'année dernière, se reflète tant au bilan (hausse de la valeur des actifs et de notre endettement hypothécaire) qu'au niveau du résultat d'exploitation. Les dépenses d'entretien courant (CHF 416'966.29) sont ainsi en hausse, principalement en lien à des travaux urgents réalisés aux « Peupliers » (connus et budgétés au moment de l'achat). Il en va de même concernant les amortissements ordinaires, dont le rythme habituel a été maintenu, mais auxquels vient désormais s'ajouter l'amortissement des « Peupliers ». Le total des amortissements s'élève ainsi à CHF 684'305.30 en 2017. Enfin, cette même hausse se retrouve également, et dans une ampleur très significative (+ 26,83%) dans les produits de nos immeubles, dont le total s'établit cette année à CHF 2'882'254.55.

Hormis les travaux finalisés aux « Frênes » et l'achat des « Peupliers », notre société coopérative est également engagée dans un autre projet d'envergure : la construction d'un nouvel immeuble à Clarens, « Les Charmes ». Cette opération se traduit par un nouveau compte à l'actif « Immeuble "Les Charmes construction en cours », dont la valeur (CHF 489'235.65) correspond au montant déjà engagé dans ce projet au jour de clôture. Le chantier effectif n'ayant débuté qu'au début 2018, il s'agit là principalement de frais d'étude et de permis de construire.

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 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 :

Les travaux préparatoires liés au projet des « Charmes », le suivi des rénovations aux « Frênes » ainsi que l'acquisition des « Peupliers » ont fortement mobilisé le Conseil d'Administration en 2017, donnant lieu à de nombreuses séances de travail internes et avec les différents partenaires. Cette activité importante du Conseil ne se traduit toutefois pas dans les frais de gestion, qui s'avèrent en baisse sur plusieurs de nos immeubles préexistants. En effet, selon notre usage habituel, ces frais sont répartis, au prorata des loyers encaissés, sur l'ensemble de nos immeubles, permettant d'évaluer la rentabilité de chacun d'entre eux. Ainsi, pour rappel, en 2016, les frais du Conseil concernent les opérations liées à 7 immeubles (5 existants + 2 en projet d'achat ou de construction) avaient dû être répartis sur les 5 immeubles effectivement en mains de la société au 31 décembre 2016. Ceci avait entraîné une hausse temporaire et « artificielle » desdits frais. Comme prévu et annoncé l'année dernière, cette situation est désormais régularisée : les frais de gestion des « Peupliers » sont désormais comptabilisés sous l'immeuble lui-même, tandis que les travaux préparatoires liés aux futurs « Charmes » sont désormais activés, assurant ainsi une meilleure lisibilité de nos comptes.

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

	2017	2016
Frais de gérance	129'351.10	88'983.15
Frais de secrétariat, comptabilité, révision	48'349.55	44'254.00
Frais du Conseil d'Administration	172'575.45	207'754.36
Total	CHF 350'276.10	CHF 340'991.51

Revue par immeuble :

La Bâtie

Le résultat financier global de cet immeuble est similaire à celui de l'année précédente.

Chantepierre

Le bénéfice d'exploitation de cet immeuble s'inscrit en hausse de 9,4%, principalement en raison de revenus locatifs en légère hausse, faisant suite à quelques réévaluations lors de changements de locataires, et en lien avec la baisse des frais de gestion évoquée ci-dessus.

Le Menhir

Les produits des loyers sont stables, tout comme le total des charges, induisant un résultat similaire à celui de l'année précédente. A noter toutefois que les frais d'entretien courant se sont inscrits en nette baisse durant cet exercice, ceci étant toutefois compensé par une hausse de la charge d'intérêts hypothécaires. Comme annoncé l'année dernière, cet immeuble étant jusque-là libre de toute dette mais disposant de cédules hypothécaires préexistantes, il a été choisi de constituer une partie des fonds propres nécessaires à l'achat des « Peupliers » via la création de ce levier hypothécaire.

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 charges courantes sont toutefois également en hausse, en particulier en lien à quelques travaux d'entretien, à la nouvelle charge hypothécaire (la rénovation ayant été financée par l'emprunt) et aux indemnités exceptionnelles accordées aux locataires en lien aux nuisances du chantier. Le bénéfice d'exploitation « épuré » (avant amortissements et en ne tenant pas compte de l'impact des travaux de rénovation passés en charges et des indemnités), s'élève à CHF 156'059.07.

Les Tulipiers

Le compte de résultat de cet immeuble est similaire à celui de l'exercice précédent, hormis l'impact de travaux d'entretien et réparation courant (CHF 48'126.15), faisant suite à un exercice 2016 où ceux-ci s'étaient avérés proches de zéro. Le bénéfice d'exploitation s'en retrouve logiquement diminué d'autant, et s'établit pour l'année 2017 à CHF 61'985.56.

Les Peupliers

Cet immeuble, acquis en janvier 2017, apparaît pour la première fois dans nos comptes. Pour cet exercice, le bénéfice d'exploitation s'élève à CHF 106'385.14.

3.3. Bilan

Le Bilan au 31.12.2017 reflète les engagements consentis dans le cadre de la rénovation des « Frênes » ainsi que l'acquisition des « Peupliers » et le projet de construction des « Charmes » :

Actifs circulants / Compte courant BCV

Pour rappel, notre compte courant présentait un solde très important au 1^{er} janvier, soit près de 2.3 millions francs. Cette situation, due à la réalisation de l'achat des « Peupliers » sous date valeur du 3 janvier 2017, est désormais régularisée, avec un retour à la normal de nos liquidités.

Actifs circulants / Autres créances

Ce poste du bilan concerne les parties communes des immeubles « Frênes » et « Ormes » (ce dernier étant propriété de la SCHaM, qui gère également ce compte) ainsi que les aménagements extérieurs des Taux. Pour rappel, ce compte incluait, lors de la clôture de l'exercice précédent, les acomptes déjà versés en lien aux travaux de rénovation encore à réaliser dans les parties communes des deux immeubles en chantier. Les

travaux étant terminés, cette situation est désormais régularisée : les montants correspondants sont inclus dans les valeurs figurant aux actifs immobilisés, compte « Rénovation " Les Frênes" ».

Actifs immobilisés / Rénovation « Les Frênes »

La deuxième partie des travaux de rénovation vient s'ajouter aux montants déjà activés en 2016 et porte le total à CHF 2'406'825.00.

Actifs immobilisés / Immeuble « Les Peupliers »

Nouvel immeuble acquis en 2017.

Actifs immobilisés / Immeuble « Les Charmes » construction en cours

Les montants engagés dans les travaux préparatoires en vue de la construction du nouvel immeuble « Les Charmes », dès 2018, sont désormais activés. Au 31.12.2017, ils s'élèvent à CHF 489'235.65.

Passifs / Fonds étrangers / Hypothèques

Une nouvelle hypothèque apparaît à notre bilan, en lien à l'achat des « Peupliers ». La dette sur cet immeuble s'élève, au 31.12.2017, à CHF 8'327'500.00, portant le total de nos emprunts à CHF 23'622'536.30.

Nous poursuivons par ailleurs le remboursement usuel de nos crédits hypothécaires avec un endettement global en baisse de CHF 213'189,10, hormis les nouvelles hypothèques mentionnées ci-dessus.

Passifs / Fonds propres

Compte tenu de l'excédent de charge de l'exercice 2017, nos fonds propres apparents s'établissent en baisse à CHF 4'816'970.43 (-8.17%).

3.4. Proposition relative à l'emploi du bénéfice

L'excédent des produits reportés s'élevait à CHF 3'779'054.14 au 1^{er} janvier 2017. Ce montant doit être réduit de la perte de l'exercice courant, soit CHF 392'183.71. Le montant à disposition de l'Assemblée Générale est donc de CHF 3'386'870.43.

Pour 2017, le Conseil d'Administration propose de verser un intérêt inchangé de 5 % 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 28 juin 2018.

4. Capital social

4.1. Echange de nos parts sociales

Il reste toujours un certain nombre de sociétaires que nous n'avons pas réussi à joindre, respectivement qui n'ont jamais répondu à nos correspondances.

4.2. Notre capital social

Durant l'année 2017, l'évolution de notre capital social a été la suivante :

	Nombre	Montant
• Sociétaires au 1 ^{er} janvier 2017	273	CHF 1'396'800.00
• Nouveaux sociétaires	+ 23	CHF 26'000.00
• Sociétaires remboursés	- 8	CHF 7'700.00
• Sociétaires ayant acheté de nouvelles parts (1)		CHF 15'000.00
• Total au 31 décembre 2017	288	CHF 1'430'100.00

Notre capital social a donc augmenté, l'an dernier, de CHF 33'300.00.

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

Le vice-président

Wolfgang MARTZ

Bernard SCHMID

Montreux, le 4 mai 2018

BILAN

<u>ACTIFS</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	CHF	CHF
<u>Actifs circulants</u>		
BCV c/c L0396.04.47	641'780.20	2'273'747.45
BCV c/immeubles R5341.45.72	521'146.40	195'482.35
Banque Migros c/c 607.041.28	10'449.55	0.00
Trésorerie	1'173'376.15	2'469'229.80
Autres créances (Ormes et Frênes + Aménagement Taux)	47'117.65	618'916.64
Impôt anticipé	140.00	70.00
Domicim - c/c	8'354.30	8'354.30
Créances envers des tiers	55'611.95	627'340.94
Loyers à recevoir	12'596.66	16'593.00
Actifs transitoires	57'596.73	38'837.75
Comptes de régularisation actifs	70'193.39	55'430.75
Total actifs circulants	1'299'181.49	3'152'001.49
<u>Actifs immobilisés</u>		
Titres	5'000.00	5'000.00
Acomptes sur achat "Les Peupliers"	0.00	3'213'800.00
Immobilisations financières	5'000.00	3'218'800.00
Immeuble "La Bâtie"	710'000.00	710'000.00
Rénovation "La Bâtie"	1'375'015.50	1'512'517.00
Immeuble "Chantepierre"	1.00	1.00
Rénovation " Chantepierre"	2'540'899.80	2'736'353.60
Immeuble "Le Menhir"	3'150'200.00	3'210'200.00
Immeuble "Les Frênes"	530'500.00	580'500.00
Rénovation " Les Frênes"	2'406'825.00	1'251'300.00
Immeuble "Les Tulipiers"	4'421'000.00	4'488'500.00
Terrain "Les Tulipiers"	796'000.00	796'000.00
Immeuble " Les Peupliers"	11'407'800.00	0.00
Immeuble "Les Charmes" construction en cours	489'235.65	0.00
Immobilisations corporelles immobilières	27'827'476.95	15'285'371.60
Total actifs immobilisés	27'832'476.95	18'504'171.60
Total actifs	29'131'658.44	21'656'173.09

BILAN (suite)

<u>PASSIFS</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	CHF	CHF
<u>Fonds étrangers</u>		
Dettes échéant à court terme	200'484.50	92'800.05
Dettes à court terme portant intérêt	200'484.50	92'800.05
Autres dettes envers des tiers	66'862.83	344'590.90
Intérêts sur parts sociales à payer	5'866.25	4'455.75
Autres dettes à court terme	72'729.08	349'046.65
Loyers reçus d'avance	161'126.35	127'834.35
Acomptes chauffage	76'936.26	79'254.99
Passifs transitoires	4'500.00	66'490.00
Provision pour impôts	0.00	0.00
Passifs de régularisation	242'562.61	273'579.34
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	1'903'060.65	1'922'616.70
CPEV 203.508.1.6 "Le Menhir" - 1.35 % / 2026	2'633'351.90	2'633'351.90
CPEV 203.508.1.7 "Le Menhir" - 1.75 % / 2026	536'648.10	536'648.10
CPEV 203.508.1 "Le Menhir" - 1.6 % / 2025	1'111'648.10	1'111'648.10
CPEV 204.609.1 "Les Frênes" - 1.5 % / 2026	2'200'000.00	2'200'000.00
BCV PH 5204.42.09 "La Bâtie" - 2.55 % / 2024	902'682.00	917'746.75
BCV PH 5220.43.35 "La Bâtie" - 2.45 % / 2024	913'391.20	926'609.25
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 2.7 % / 2020	920'668.60	935'352.35
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.45 % / 2027	923'804.35	937'919.00
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 2.35 % / 2018	924'850.65	939'139.75
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 2.74 % / 2019	925'415.25	939'973.60
Migros 607.041.95 - "Les Peupliers" - 1.13 % / 2016	8'327'500.00	0.00
Part des dettes échéant à court terme	-200'484.50	-92'800.05
Dettes à long terme portant intérêt	23'622'536.30	15'508'205.45
Fonds de régularisation des loyers "Les Tulipiers"	38'048.00	43'077.00
Fonds de péréquation du résultat "Les Tulipiers"	138'327.52	143'841.96
Provisions et fonds à long terme	176'375.52	186'918.96
Total fonds étrangers	24'314'688.01	16'410'550.45

BILAN (suite)

<u>PASSIFS</u>	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	CHF	CHF
<u>Fonds propres</u>		
Parts sociales libérées	1'430'100.00	1'396'800.00
Excédent de produits reportés	3'779'054.14	4'001'115.20
Excédent de charges (-) / produits	-392'183.71	-152'292.56
Total fonds propres	4'816'970.43	5'245'622.64
Total passifs	29'131'658.44	21'656'173.09

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "LA BATIE"

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers	522'994.00	521'024.00
Machines à laver, séchoirs	1'684.65	2'300.00
Intérêts actifs	44.50	1'700.20
Total produits	524'723.15	525'024.20
 <u>Charges</u>		
Entretien, réparations et rénovations	58'390.90	46'212.10
Conciergerie	18'933.44	21'421.55
Eau	11'895.15	7'582.80
Electricité	2'798.14	3'732.60
Assurances	8'128.10	6'436.20
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	8'565.00	8'565.00
Dépenses diverses	4'075.30	995.50
Frais de gestion	66'205.36	80'430.45
Intérêts hypothécaires	45'765.10	46'421.25
Total des charges	224'756.49	221'797.45
 Bénéfice d'exploitation	 299'966.66	 303'226.75
 Amortissement immeuble	 137'501.50	 137'501.50
 Bénéfice net	 162'465.16	 165'725.25

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "CHANTEPIERRE"

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers	842'129.05	823'292.50
Machines à laver, séchoirs	5'460.00	4'990.00
Intérêts actifs	71.05	2'688.95
Total produits	847'660.10	830'971.45
 <u>Charges</u>		
Charges aménagement du Taux	-1'481.00	2'798.83
Entretien, réparations	61'600.38	69'331.80
Conciergerie	32'121.53	22'490.85
Eau	16'470.80	9'501.60
Electricité	3'224.80	5'386.70
Assurances	8'738.25	15'388.70
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	8'100.00	8'100.00
Dépenses diverses	5'470.50	485.80
Frais de gestion	104'920.86	131'001.61
Intérêts hypothécaires	89'897.25	92'732.95
Total des charges	329'063.37	357'218.84
 Bénéfice d'exploitation	 518'596.73	 473'752.61
 Amortissement	 195'453.80	 195'453.80
 Bénéfice net	 323'142.93	 278'298.81

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "LE MENHIR"

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers	369'119.80	372'915.00
Intérêts actifs	31.40	1'207.85
Total produits	369'151.20	374'122.85
 <u>Charges</u>		
Entretien, réparations et rénovations	37'031.05	80'212.70
Conciergerie	14'429.84	14'680.65
Eau	11'256.25	8'619.20
Electricité	6'407.95	8'084.85
Assurances	9'350.10	4'293.00
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	7'500.00	7'500.00
Dépenses diverses	2'887.75	1'236.25
Frais de gestion	47'779.30	58'148.20
Frais de chauffage appartements vacants	0.00	389.65
Intérêts hypothécaires	62'728.00	21'826.50
Total des charges	199'370.24	204'991.00
 Bénéfice d'exploitation	 169'780.96	 169'131.85
 Amortissement immeuble	 60'000.00	 60'000.00
 Bénéfice net	 109'780.96	 109'131.85

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "LES FRENES"

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers	332'573.55	234'236.00
Recettes diverses	4'335.00	0.00
Intérêts actifs	29.05	765.30
Produits parties communes "Ormes & Frênes"	22'300.00	26'750.48
Total produits	359'237.60	261'751.78
 <u>Charges</u>		
Charges parties communes "Ormes & Frênes"	33'596.99	32'920.35
Entretien et réparations	62'781.85	15'149.35
Rénovations	854'874.65	834'831.80
Electricité	3'603.90	0.00
Assurances	3'423.35	3'561.20
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	5'869.60	5'850.00
Dépenses diverses	2'088.95	1'259.30
Indemnités versées aux locataires (nuisances)	47'617.32	0.00
Frais de gestion	55'813.89	36'593.50
Intérêts hypothécaires	33'000.00	0.00
Total des charges	1'102'670.50	930'165.50
 Perte d'exploitation	 -743'432.90	 -668'413.72
 Amortissement immeuble	 50'000.00	 50'000.00
Amortissement s/travaux de rénovation	126'675.00	0.00
 Perte nette	 -920'107.90	 -718'413.72

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "LES TULIPIERS"

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers	226'382.00	224'128.00
Variation fonds de régulation hausse loyer	5'029.00	1'390.00
Participation Etat / Commune	40'256.00	54'420.00
Intérêts actifs	19.65	722.30
Total produits	271'686.65	280'660.30
 <u>Charges</u>		
Entretien, réparations et rénovations	48'126.15	926.40
Cité Joie, acomptes de chauffage et charges communes	66'000.00	66'000.00
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	6'060.00	0.00
Dépenses diverses	3'958.96	12'451.00
Frais de gestion	29'272.03	34'817.75
Intérêts hypothécaires	56'283.95	56'972.00
Total des charges	209'701.09	171'167.15
 Bénéfice d'exploitation	 61'985.56	 109'493.15
 Amortissement immeuble	 67'500.00	 68'500.00
 Perte nette / Bénéfice net	 -5'514.44	 40'993.15

COMPTE DE RESULTAT
IMMEUBLE "LES PEUPLIERS"

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	CHF	CHF
<u>Produits</u>		
Produits des loyers et acomptes de chauffage	509'751.50	0.00
Intérêts actifs	44.35	0.00
Total produits	509'795.85	0.00
 <u>Charges</u>		
Entretien, réparations et rénovations	149'035.96	0.00
Conciergerie	38'255.86	0.00
Eau	2'977.25	0.00
Electricité	8'253.70	0.00
Assurances	5'978.80	0.00
Frais de chauffage	20'467.85	0.00
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	15'322.50	0.00
Dépenses diverses	3'826.44	0.00
Frais de gestion	67'246.15	0.00
Intérêts hypothécaires	92'046.20	0.00
Total des charges	403'410.71	0.00
 Bénéfice d'exploitation	 106'385.14	 0.00
 Amortissement immeuble	 173'850.00	 0.00
 Perte nette	 -67'464.86	 0.00

RECAPITULATION DES RESULTATS DES IMMEUBLES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	CHF	CHF
<u>Exploitation</u> : produits / charges (-)		
Résultats immobiliers : "La Bâtie"	162'465.16	165'725.25
"Chantepierre"	323'142.93	278'298.81
"Le Menhir"	109'780.96	109'131.85
"Les Frênes"	-920'107.90	-718'413.72
"Les Tulipiers"	-5'514.44	40'993.15
"Les Peupliers"	-67'464.86	0.00
Résultat d'exploitation	-397'698.15	-124'264.66
Variation fonds de péréquation "Les Tulipiers"	5'514.44	-40'993.15
Impôts	0.00	-681.00
Rétroactif d'impôts	0.00	13'646.25
Excédent de charges (-) / produits	-392'183.71	-152'292.56

REPARTITION DU BENEFICE DISPONIBLE

	<u>31.12.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
	CHF	CHF
Emploi du bénéfice résultant du bilan		
Report au 1er janvier	3'778'982.64	3'994'883.35
Transfert intérêts s/parts sociales échus	71.50	6'231.85
Excédent de charges (-) / produits de l'exercice	-392'183.71	-152'292.56
Montant à disposition	3'386'870.43	3'848'822.64
 Proposition du Conseil d'administration :		
Intérêts sur parts sociales de 5 %	71'505.00	69'840.00
Solde à reporter à nouveau	3'315'365.43	3'778'982.64
Montant conforme	3'386'870.43	3'848'822.64

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>2017</u>	<u>2016</u>
Récapitulation de certaines rubriques	CHF	CHF
Total des produits	2'882'254.55	2'272'530.58
Total des amortissements	684'305.30	511'455.30
Total des amortissements extraordinaires	126'675.00	0.00
Total des charges financières	379'720.50	217'952.70

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>31.12.2017</u> CHF	<u>31.12.2016</u> CHF
La Bâtie	2'085'015.50	2'222'517.00
Chantepierre, DDP avec échéance au 22.10.2068	2'540'900.80	2'736'354.60
Le Menhir, DDP avec échéance au 10.04.2055	3'150'200.00	3'210'200.00
Les Frênes, DDP avec échéance au 27.12.2044	2'937'325.00	1'831'800.00
Les Tulipiers	5'217'000.00	5'284'500.00
Les Peupliers	11'407'800.00	0.00
Total	27'338'241.30	15'285'371.60

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	5'645'563.00
Les Tulipiers	5'172'957.00	5'172'957.00
Les Peupliers	8'444'281.00	0.00
Total	50'046'690.00	39'943'712.00

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	3'650'000.00	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	0.00
Total	33'367'000.00	23'800'000.00

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 11 avril 2018

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

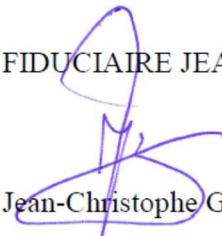
En notre qualité d'Organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, comptes de résultats et l'annexe) de votre Société coopérative pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2017.

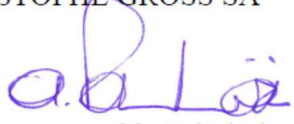
La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à l'Administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

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 audits, 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 audits 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