

## **62<sup>e</sup> RAPPORT ANNUEL**

### **Exercice 2021**

Les sociétaires sont invités à prendre connaissance de l'ordre du jour de la

### **62<sup>e</sup> Assemblée Générale**

qui se tiendra le

**25 mai 2022 à 18h30 à l'Hôtel du Golf René Capt à Montreux, Rue de Bon-Port 35**

### **ORDRE DU JOUR**

- 1. Ouverture de l'Assemblée**
- 2. Procès-verbaux des Assemblées Générales des 3 juin 2020 et 31 mai 2021**
- 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 d'accepter les comptes, son rapport ainsi que celui des organes de révision, et propose un versement d'un intérêt de 4% sur les parts sociales, sous déduction de l'impôt anticipé.*
- 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.*

#### **La liste des membres du Conseil d'Administration élus pour 2021-2023 :**

M. Wolfgang Martz, *président du Conseil et président du Comité Stratégie*

M. Bernard Schmid, *vice-président du Conseil, président du Comité Finances et membre du Comité Stratégie*

M. Jean-Philippe Bex, *administrateur, président du Comité Immeubles et membre du Comité Stratégie*

Mme Teresa Vantaggio, *administratrice et membre du Comité Immeubles*

M. François Grand, *administrateur et membre du Comité Immeubles*

M. Alexandre Maubert, *administrateur et membre du Comité Finances*

M. Thierry Monition, *administrateur et membre du Comité Finances*

Mme Jacqueline Pellet, *administratrice désignée par la Municipalité et membre du Comité Stratégie*

**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, 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

**Gérance des immeubles** Régie Julien Volet SA, Rue de la Gare 13, 1820 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 1 fois pour le Comité stratégique, 3 fois pour le Comité finances, et 8 fois pour le Comité immeubles. Les membres de ce dernier ont en outre exécuté de nombreuses tâches de suivi de l'entretien de nos immeubles, ainsi que de planification de travaux ou de projets de développement.

Nous nous sommes entre autres penchés sur le projet de construction des parkings souterrain et extérieur au lieu-dit « Les Taux », en partenariat avec les de autres coopératives actives sur le sol montreusien et propriétaires d'immeubles dans ce quartier, à savoir SCHaM et Cité-Joie. Malheureusement, après de longues procédures juridiques et de planification, les projections de coûts qui en ont résulté ont refroidi les partenaires. Le projet n'est pas totalement abandonné, mais semble en prendre le chemin.

Nous avons aussi déposé auprès de nos autorités communales, en septembre 2021, un projet de rénovation de l'immeuble Le Menhir, Rue Marc Dufour 3-5, consistant principalement à en améliorer le coefficient thermique en isolant l'enveloppe et en améliorant d'autres paramètres écologiques et de sécurité. Malgré l'apparente simplicité du dossier et l'évidence de l'utilité de la démarche, le rythme des services communaux et cantonaux n'a finalement abouti à une parution de mise à l'enquête publique que le 01.04.2022 (après plus de 6 mois).

Le suivi du projet de développement des Grands Prés de Baugy a également constitué une part importante de l'activité de notre société en 2021. Pour rappel, SOCIM est impliquée dans ce dossier suite à la volonté du Conseil communal et de la Municipalité de Montreux de valoriser ce secteur en propriété communale, au travers de la réalisation d'un écoquartier modèle. La Commune avait en effet demandé à ce qu'une coopérative locale réalise la part de logement social prévue dans le projet, ce que SOCIM a accepté de faire, conformément à ses buts sociaux.

Dans le contexte d'un dossier voulu et initié par la collectivité publique, nous n'avons pu que constater la multiplication des difficultés retardant la concrétisation de ce projet. Toute l'année, nous avons attendu sur des déterminations cantonales et communales le concernant. Les différentes administrations se sont renvoyées la balle pendant de nombreux mois pour savoir qui était compétent pour modifier certains points, souvent de détail.

Les adaptations entreprises sur ce projet de construction par les investisseurs, à savoir les Retraites Populaires et SOCIM, suite aux oppositions (dont certaines ont effectivement permis au projet de s'améliorer), ont finalement débouché en janvier de cette année sur une mise à l'enquête complémentaire. Elle a été précédée le 17 janvier d'une séance d'information publique à l'aula du Collège de Montreux. Nous y avons fourni non seulement les détails des modifications apportées mais cette occasion nous a permis encore une fois de justifier la construction, en agglomération, sur une parcelle de 25'000 m<sup>2</sup>, excellentement desservie par les transports publics et proche d'une sortie d'autoroute, d'un quartier moderne de 11 petits immeubles totalisant 234 logements, dont la moitié sont à considérer comme répondant aux critères LUP (loyers modérés) et abordables.

Le nouveau quartier répondra donc non seulement à une demande pressante pour des logements à loyers modérés et/ou abordables, mais également aux attentes de mixité sociale, avec 46% de logements en loyer libre, incluant également des surfaces d'activité permettant l'implantation d'une crèche, d'un centre culturel et de petits commerces de proximité. Du point de vue écologique, à part le maintien de la desserte du chemin des Leppes, le quartier sera entièrement végétalisé, sans aucune voiture en surface, avec 1,5 places vélo par appartement, et sera conforme aux normes extrêmement sévères d'un écoquartier « Minergie Plus » et « site 2'000W ». Rappelons qu'ainsi ce quartier modèle correspondra, d'ores et déjà, aux objectifs de la stratégie énergétique 2050 de la Confédération, aux objectifs climatiques de la Convention de Paris 2015, ainsi qu'à ceux de la Commune « cité de l'énergie Gold ». On a dès lors de la peine à comprendre les motifs d'opposition, notamment de certains riverains. Nous espérons fortement aboutir dans le courant de

l'année à une levée des oppositions par le Conseil communal, de façon à permettre d'améliorer la situation du logement de façon exemplaire sur le territoire communal et la Riviera en général.

Pour le surplus, l'année n'a pas connu de gros travaux, sauf la continuation de notre programme de rénovation d'appartements dans l'immeuble des Peupliers, à Villeneuve. Nos comptes sont sains et dégagent cette année une marge nette confortable de CHF 690'995.39, qui vient augmenter notre base de fonds propres apparents de 16,18% du bilan, et qui permettra de participer au financement des fonds propres nécessaires à nos futures constructions.

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

### Rappel :

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 245 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) avec 49 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 novembre 2019 accompagné d'une séance d'information publique. Il a suscité plusieurs oppositions. Une mise à l'enquête complémentaire visant d'une part à tenir compte d'une optimisation du projet et, d'autre part, à considérer certaines remarques faites par les opposants a été soumise à la Commune de Montreux en fin d'année 2021
- Une nouvelle séance d'information publique s'est tenue le 17 janvier 2022.
- Après obtention des autorisations nécessaires, les travaux proprement dits pourront débuter.

Nous nous réjouissons de poursuivre notre contribution, par notre activité, à une amélioration de la situation dans le domaine du logement d'utilité publique (LUP) sur la Riviera et dans le Chablais.

## **2. Nos immeubles**

### **2.1. Occupation de nos immeubles en 2021**

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

<b>La Bâtie</b>	Châtelard 31-33-35, Clarens	3.0 mois
<b>Chantepierre</b>	Taux 2-4, Montreux	3.0 mois
<b>Le Menhir</b>	Marc-Dufour 3-5, Clarens	3.0 mois
<b>Les Frênes</b>	Châtelard 14, Clarens	0.5 mois
<b>Les Tulipiers</b>	Mayor-Vautier 23, Clarens	2.5 mois
<b>Les Peupliers</b>	Sous-le-Scex 2, Villeneuve *	5.5 mois
<b>Les Charmes</b>	Av. Gambetta 41-43, Clarens	0.0 mois

**Total 17.5 mois**

\*Logements non reloués dans le cadre des rénovations.

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

2019	28.5 mois
2020	33.5 mois
2021	17.5 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 :

2021		2020		2019	
La Bâtie	1	La Bâtie	3	La Bâtie	2
Chantepierre	7	Chantepierre	9	Chantepierre	8
Le Menhir	1	Le Menhir	1	Le Menhir	2
Les Frênes	6	Les Frênes	2	Les Frênes	1
Les Tulipiers	2	Les Tulipiers	2	Les Tulipiers	3
Les Peupliers	4	Les Peupliers	12	Les Peupliers	8
Les Charmes	5	Les Charmes	1		
<b>Total</b>	<b>26</b>		<b>30</b>		<b>24</b>

## 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.

	2008 à 2011	2012 à 2015	2016 à 2020	2021	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	19	2	22 appartements
Les Charmes (40) *	-	-	40	0	40 appartements
				<b>Total</b>	<b>244 appartements</b>

(Nombre d'appartements par immeuble)

\* Immeubles construits : Les Tulipiers 2007 et Les Charmes 2019

Sur les 276 logements de nos immeubles, les 244 appartements rénovés ou construits ces 15 dernières années correspondent au 88.4 % 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 2021 :

Intérieur de l'immeuble

- Rénovation complète de 2 logements (agencements de cuisine, salles de bains revêtements sols et murs, divers).
- Pose de caméras de surveillance

## **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.

## **Immeuble Le Menhir – Rue Marc Dufour 3-5, Clarens**

Par souci du respect de l'environnement, le Conseil d'Administration de la SOCIM a décidé, courant 2020, de faire procéder aux études nécessaires à l'optimisation énergétique de l'immeuble. Les travaux suivants sont prévus :

Enveloppe de l'immeuble :

- Mise en place d'une isolation périphérique sur l'ensemble des façades
- Remplacement des fenêtres et portes-fenêtres
- Remplacement et mise aux normes en vigueur des barrières de balcons et allèges des fenêtres
- Réfection de l'étanchéité des toitures (bâtiment / parking) et renforcement de l'isolation thermique.
- Etude du mode de chauffage
- Travaux divers d'entretien.

Le dossier a été soumis à la Commune de Montreux pour une mise à l'enquête publique courant printemps 2022. Les travaux, après obtention des autorisations nécessaires, seront mis en œuvre en été/automne 2022.

**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 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021. Nous lui exprimons nos remerciements pour l'excellence de ses services et le climat agréable de notre collaboration.

## **3. Comptes 2021**

### **3.1. Remarques générales**

La comptabilité est tenue par la Fiduciaire J. Ineichen SA à Montreux. 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 690'995.39, en nette hausse par rapport à l'exercice précédent. Cette évolution tient essentiellement aux importantes charges comptabilisées en 2020 en lien avec les travaux de rénovation des Peupliers. Ces travaux se sont poursuivis en 2021 mais dans une moindre mesure, compte tenu du faible taux de rotation des locataires. Le cash-flow réel (résultat avant amortissements réguliers, charges de rénovation aux Peupliers et Menhir, impôt sur le résultat et péréquation) s'établit ainsi à CHF 1'983'328.22, représentant 55.96% des produits de nos immeubles.

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 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, les travaux préparatoires liés au projet des Grands Prés ont fortement mobilisé le Conseil d'administration en 2021, 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. Le dossier précité étant toutefois indépendant de nos immeubles existants, les frais y relatifs sont activés dans une ligne spécifique au 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 :

	2021	2020
Frais de gérance	164'551.89	163'136.38
Frais de secrétariat, comptabilité, révision	39'198.75	38'598.75
Frais de fonctionnement du Conseil d'Administration	145'513.09	118'406.57
<b>Total</b>	<b>CHF 349'263.73</b>	<b>CHF 320'141.70</b>

#### Revue par immeuble (évolutions notoires) :

##### Chantepierre

La charge d'intérêts hypothécaires a encore une fois pu être réduite suite au renouvellement de certaines tranches de crédits échues. Les charges d'entretien sont en légère hausse, tout en restant raisonnables au regard du nombre d'appartements.

##### Le Menhir

Pour rappel, depuis 2019 cet immeuble ne fait plus l'objet d'un amortissement régulier de sa valeur comptable, 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. Des frais de rénovation apparaissent dans les comptes : il s'agit de frais engagés en vue des importants travaux prévus prochainement.

##### Les Frênes

Comme pour le Menhir, l'amortissement régulier de la valeur de l'immeuble n'apparaît plus dans les comptes depuis 2019, la valeur résiduelle de cet immeuble dans nos comptes ayant atteint un seuil au-delà duquel l'amortissement n'est plus possible. A noter la hausse significative des impôts perçus sur cet immeuble, reflétant une nouvelle pratique communale (facturation de l'impôt foncier et de l'impôt complémentaire sur immeuble). La légère baisse des produits des loyers provient d'une imputation erronée sur l'exercice précédent (sans impact sur le résultat final), les loyers sont en réalité stables par rapport à 2020.

##### Les Tulpiers

La hausse de certains frais d'entretien a pu être assumée au travers des produits de l'immeuble, qui permettent encore un résultat positif de CHF 16'976.87, s'inscrivant tout de même en nette baisse par rapport à 2020.

### **Les Peupliers**

La politique de rénovation des appartements de cet immeuble, lors des changements de locataires, se poursuit. La faible rotation connue en 2021 a toutefois nettement réduit les travaux réalisés par rapport à l'exercice précédent. Avec des travaux de rénovation comptabilisés à hauteur de CHF 107'972.80, le résultat après amortissement est à l'équilibre. Ce résultat reflète également une hausse des produits des loyers, faisant suite aux travaux réalisés en 2020.

### **Les Charmes**

L'exercice 2021 constitue la deuxième année d'exploitation complète de cet immeuble construit en 2018-2019. Avec un bénéfice net de CHF 91'498.83, après amortissement, le résultat comptable est satisfaisant. Il convient toutefois de souligner l'impact important de la première rente de superficie ainsi que les impôts consécutifs aux nouvelles pratiques communales en la matière (cf Les Frênes) Ces taxes expliquent pour l'essentiel la baisse de rentabilité par rapport à l'exercice précédent.

## **3.3. Bilan**

Le Bilan au 31.12.21 s'inscrit dans la continuité de l'exercice précédent, sans grande évolution compte tenu que l'année 2021 a constitué une année de transition, après le terme du projet Les Charmes et avant les travaux prévus au Menhir ainsi que le projet des Grands Prés.

### Actifs circulants / Trésorerie

La trésorerie est stable, avec un solde disponible de CHF 2'004'395.89. Ceci provient des réserves cumulées lors des exercices précédents notamment en vue de disposer des fonds propres nécessaires en lien avec le projet des Grands Prés. A noter que ce résultat est très satisfaisant puisqu'il a été atteint tout en limitant simultanément l'engagement hypothécaire, notamment au travers du remboursement de 2 tranches hypothécaires pour 1 Mio CHF au cours de l'exercice.

### Actifs immobilisés

Hormis l'amortissement régulier de nos immeubles et l'apparition d'un compte lié aux futurs travaux de rénovation du Menhir, aucune évolution notable n'est à signaler durant cet exercice.

### Passifs / Fonds étrangers / Hypothèques

La dernière tranche du crédit de construction relatif au chantier des Charmes a été remboursée, de même qu'une tranche de crédit hypothécaire sur le Menhir, le tout pour environ 1 Mio CHF. Nous poursuivons par ailleurs le remboursement usuel de nos crédits hypothécaires existants. L'endettement global de notre société est donc en baisse et s'établit à CHF 30'937'872.90.

### Passifs / Fonds propres

Nos fonds propres apparents sont en hausse et s'établissent à CHF 6'250'667.10

## **3.4. Proposition relative à l'emploi du bénéfice**

L'excédent des produits reportés s'élevait à 4'081'647.21 au 1<sup>er</sup> janvier 2021. A ce montant viennent s'ajouter le résultat positif de l'exercice courant, soit CHF 690'995.39, ainsi que des intérêts sur parts sociales échus pour CHF 1'124.50. Le montant à disposition de l'Assemblée Générale est donc de CHF 4'773'767.10.

Pour 2021, 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 2022.

#### 4. Capital social

Durant l'année 2021, l'évolution de notre capital social a été la suivante :

	Nombre	Montant
• Sociétaires au 1 <sup>er</sup> janvier 2020	351	CHF 1'483'900.00
• Nouveaux sociétaires	+ 27	CHF 15'000.00
• Sociétaires remboursés	- 17	CHF -22'000.00
• Sociétaires ayant acheté de nouvelles parts		CHF 0.00
<b>• Total au 31 décembre 2021</b>	<b>361</b>	<b>CHF 1'476'900.00</b>

Notre capital social a donc diminué de CHF 7'000.00.

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 29 avril 2022



## BILAN

<u>ACTIFS</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	CHF	CHF
<b><u>Actifs circulants</u></b>		
BCV c/c L0396.04.47	1'177'638.97	1'138'927.60
BCV c/immeubles R5341.45.72	756'861.82	821'306.20
BanqueMigros c/c 607.041.28	69'895.10	53'412.00
<b>Trésorerie</b>	<b>2'004'395.89</b>	<b>2'013'645.80</b>
Aménagement Ormes et Frênes, Les Taux, Les Charmes	43'303.79	30'094.06
Impôt anticipé	122.50	61.25
<b>Créances envers des tiers</b>	<b>43'426.29</b>	<b>30'155.31</b>
Loyers à recevoir	17'143.15	7'965.29
Actifs transitoires	33'232.40	1'256.90
<b>Comptes de régularisation actifs</b>	<b>50'375.55</b>	<b>9'222.19</b>
<b>Total actifs circulants</b>	<b>2'098'197.73</b>	<b>2'053'023.30</b>
<b><u>Actifs immobilisés</u></b>		
Titres	5'000.00	5'000.00
<b>Immobilisations financières</b>	<b>5'000.00</b>	<b>5'000.00</b>
Immeuble "La Bâtie"	710'000.00	710'000.00
Rénovation "La Bâtie"	825'009.50	962'511.00
Immeuble "Chantepierre"	1.00	1.00
Rénovation " Chantepierre"	1'759'084.60	1'954'538.40
Immeuble "Le Menhir"	3'090'200.00	3'090'200.00
Rénovation "Le Menhir"	27'588.00	0.00
Immeuble "Les Frênes"	480'500.00	480'500.00
Rénovation " Les Frênes"	1'773'663.50	1'900'353.75
Immeuble "Les Tulipiers"	4'161'800.00	4'225'200.00
Terrain "Les Tulipiers"	796'000.00	796'000.00
Immeuble " Les Peupliers"	10'738'200.00	10'901'700.00
Rénovation "Les Peupliers"	247'772.47	261'537.62
Immeuble "Les Charmes"	10'912'512.26	11'126'600.00
Frais projet " Les Grands Prés"	989'364.05	979'364.05
<b>Immobilisations corporelles immobilières</b>	<b>36'511'695.38</b>	<b>37'388'505.82</b>
<b>Total actifs immobilisés</b>	<b>36'516'695.38</b>	<b>37'393'505.82</b>
<b>Total actifs</b>	<b>38'614'893.11</b>	<b>39'446'529.12</b>

## BILAN (suite)

<u>PASSIFS</u>	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	CHF	CHF
<b><u>Fonds étrangers</u></b>		
Dettes échéant à court terme	560'191.25	509'961.70
<b>Dettes à court terme portant intérêt</b>	<b>560'191.25</b>	<b>509'961.70</b>
Autres dettes envers des tiers	49'102.07	106'383.88
Intérêts sur parts sociales à payer	9'837.65	9'438.55
<b>Autres dettes à court terme</b>	<b>58'939.72</b>	<b>115'822.43</b>
Loyers reçus d'avance	197'183.09	175'158.14
Acomptes chauffage	117'641.36	117'890.80
Passifs transitoires	4'500.00	16'800.00
Provision pour impôts	107'150.00	43'600.00
<b>Passifs de régularisation</b>	<b>426'474.45</b>	<b>353'448.94</b>
BCV 5432.07.80 - cdc - Les Charmes	0.00	516'309.05
BCV 5432.07.48 "Les Charmes" - 1.48 % / 2028	7'888'000.00	8'000'000.00
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	1'821'644.10	1'842'487.35
CPEV 203.508.1.6 "Le Menhir" - 1.35 % / 2026	2'347'751.90	2'419'151.90
CPEV 203.508.1.7 "Le Menhir" - 1.75 % / variable	0.00	492'848.10
CPEV 203.508.1 "Le Menhir" - 1.6 % / 2025	990'848.10	1'021'048.10
CPEV 204.609.1.1. "Les Frênes" - 1.5 % / 2026	1'945'000.00	2'030'000.00
CPEV 204.609.1.2. "Les Frênes" - 1.55 % / 2027	1'769'000.00	1'846'000.00
BCV PH 5204.42.09 "La Bâtie" - 2.55 % / 2024	854'474.00	866'526.00
BCV PH 5220.43.35 "La Bâtie" - 2.45 % / 2024	871'087.20	881'663.20
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.25 % / 2030	873'676.60	885'424.60
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.45 % / 2027	878'636.35	889'928.35
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.5 % / 2028	879'122.65	890'554.65
BCV PH 5249.81.99 - "Chantepierre" - 1.15 % / 2029	878'823.25	890'471.25
Migros 607.041.95 - "Les Peupliers" - 1.13 % / 2026	7'900'000.00	7'995'000.00
Part des dettes échéant à court terme	-560'191.25	-509'961.70
<b>Dettes à long terme portant intérêt</b>	<b>30'937'872.90</b>	<b>32'557'450.85</b>
Fonds de régularisation des loyers "Les Tulipiers"	23'582.00	46'499.00
Fonds de péréquation du résultat "Les Tulipiers"	186'485.86	169'508.99
Fonds de régularisation des loyers "Les Charmes"	11'909.00	1'662.00
Fonds de péréquation du résultat "Les Charmes"	158'770.83	67'272.00
<b>Provisions et fonds à long terme</b>	<b>380'747.69</b>	<b>284'941.99</b>
<b>Total fonds étrangers</b>	<b>32'364'226.01</b>	<b>33'821'625.91</b>

## **BILAN (suite)**

<b><u>PASSIFS</u></b>	<b><u>31.12.2021</u></b>	<b><u>31.12.2020</u></b>
	CHF	CHF
<b><u>Fonds propres</u></b>		
Parts sociales libérées	1'476'900.00	1'483'900.00
Excédent de produits reportés	4'082'771.71	3'822'121.70
Excédent de produits	690'995.39	318'881.51
<b>Total fonds propres</b>	<b>6'250'667.10</b>	<b>5'624'903.21</b>
<b>Total passifs</b>	<b>38'614'893.11</b>	<b>39'446'529.12</b>

**COMPTE DE RESULTAT**  
**IMMEUBLE "LA BATIE"**

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	CHF	CHF
<b><u>Produits</u></b>		
Produits des loyers	538'965.00	535'235.00
Machines à laver, séchoirs	2'520.00	1'950.00
Intérêts actifs	117.85	42.30
<b>Total produits</b>	<b>541'602.85</b>	<b>537'227.30</b>
 <b><u>Charges</u></b>		
Entretien, réparations et rénovations	72'298.58	71'918.41
Conciergerie	22'729.35	23'198.20
Eau	9'633.10	11'358.80
Electricité	2'531.35	3'309.60
Assurances	7'958.10	7'378.30
Impôt foncier et impôt compl. sur immeuble	17'505.00	17'505.00
Dépenses diverses	178.96	0.00
Frais de gestion	52'664.86	49'125.90
Intérêts hypothécaires	43'484.75	44'051.10
<b>Total des charges</b>	<b>228'984.05</b>	<b>227'845.31</b>
 <b>Bénéfice d'exploitation</b>	 <b>312'618.80</b>	 <b>309'381.99</b>
 Amortissement immeuble	 137'501.50	 137'501.50
 <b>Bénéfice net</b>	 <b>175'117.30</b>	 <b>171'880.49</b>

**COMPTE DE RESULTAT**  
**IMMEUBLE "CHANTEPIERRE"**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
	CHF	CHF
<b><u>Produits</u></b>		
Produits des loyers	861'871.00	856'544.50
Machines à laver, séchoirs	5'030.00	5'253.84
Intérêts actifs	188.45	67.70
Produits aménagement du Taux	5'465.73	3'792.49
<b>Total produits</b>	<b>872'555.18</b>	<b>865'658.53</b>
<b><u>Charges</u></b>		
Entretien, réparations	130'567.94	96'419.60
Conciergerie	28'477.20	30'909.10
Eau	12'751.60	17'555.85
Electricité	4'687.10	3'939.70
Assurances	8'410.50	7'835.15
Impôt foncier sur DDP et impôt compl. sur immeuble	16'200.00	16'200.00
Dépenses diverses	1'597.84	3'788.96
Frais de gestion	82'773.94	77'243.00
Intérêts hypothécaires	47'339.40	54'951.90
<b>Total des charges</b>	<b>332'805.52</b>	<b>308'843.26</b>
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>539'749.66</b>	<b>556'815.27</b>
Amortissement	195'453.80	195'453.80
<b>Bénéfice net</b>	<b>344'295.86</b>	<b>361'361.47</b>

**COMPTE DE RESULTAT**  
**IMMEUBLE "LE MENHIR"**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
	CHF	CHF
<b><u>Produits</u></b>		
Produits des loyers	380'550.00	366'355.00
Intérêts actifs	83.20	28.95
<b>Total produits</b>	<b>380'633.20</b>	<b>366'383.95</b>
<b><u>Charges</u></b>		
Entretien, réparations et rénovations	47'127.11	58'732.65
Rénovations	40'188.88	0.00
Conciergerie	14'815.20	14'914.70
Eau	7'579.20	10'467.15
Electricité	3'573.45	3'121.70
Assurances	-4'728.35	8'244.10
Impôt foncier sur DDP et impôt compl. sur immeuble	15'000.00	15'000.00
Dépenses diverses	378.70	518.00
Frais de gestion	38'315.11	35'522.95
Intérêts hypothécaires	55'801.95	58'897.15
<b>Total des charges</b>	<b>218'051.25</b>	<b>205'418.40</b>
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>162'581.95</b>	<b>160'965.55</b>
Amortissement immeuble	0.00	0.00
<b>Bénéfice net</b>	<b>162'581.95</b>	<b>160'965.55</b>

**COMPTE DE RESULTAT**  
**IMMEUBLE "LES FRENES"**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
	CHF	CHF
<b><u>Produits</u></b>		
Produits des loyers	399'960.00	415'913.00
Machines à laver, séchoirs	5'490.00	7'230.00
Production photovoltaïque excédentaire	3'432.90	2'105.05
Intérêts actifs	87.45	32.90
Produits parties communes "Ormes & Frênes"	24'840.00	24'840.00
<b>Total produits</b>	<b>433'810.35</b>	<b>450'120.95</b>
 <b><u>Charges</u></b>		
Charges parties communes "Ormes & Frênes"	24'704.81	26'972.10
Entretien et réparations	24'227.86	23'265.45
Eau	5'798.60	8'320.85
Electricité	1'706.95	2'770.90
Assurances	5'464.60	5'074.95
Impôt foncier sur DDP et impôt compl. sur immeuble	21'912.00	7'554.00
Dépenses diverses	133.40	0.00
Frais de gestion	39'520.94	37'922.27
Intérêts hypothécaires	58'445.90	60'914.40
<b>Total des charges</b>	<b>181'915.06</b>	<b>172'794.92</b>
 <b>Bénéfice d'exploitation</b>	 <b>251'895.29</b>	 <b>277'326.03</b>
 Amortissement s/travaux de rénovation	 126'690.25	 126'690.25
 <b>Bénéfice net</b>	 <b>125'205.04</b>	 <b>150'635.78</b>

**COMPTE DE RESULTAT**  
**IMMEUBLE "LES TULIPIERS"**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
	CHF	CHF
<b><u>Produits</u></b>		
Produits des loyers	225'212.50	219'971.45
Variation fonds de régulation hausse loyer	22'917.00	4'632.00
Participation Etat / Commune	10'202.00	18'866.00
Intérêts actifs	49.25	17.40
<b>Total produits</b>	<b>258'380.75</b>	<b>243'486.85</b>
<b><u>Charges</u></b>		
Entretien et charges communes Cité Joie	92'175.71	54'237.86
Impôt foncier	6'060.00	6'060.00
Dépenses diverses	1'207.85	151.56
Frais de gestion	23'563.57	21'898.69
Intérêts hypothécaires	54'996.75	55'326.30
<b>Total des charges</b>	<b>178'003.88</b>	<b>137'674.41</b>
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>80'376.87</b>	<b>105'812.44</b>
Amortissement immeuble	63'400.00	64'300.00
<b>Bénéfice net</b>	<b>16'976.87</b>	<b>41'512.44</b>



**COMPTE DE RESULTAT**  
**IMMEUBLE "LES PEUPLIERS"**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
	CHF	CHF
<b><u>Produits</u></b>		
Produits des loyers et acomptes de chauffage	571'593.50	515'432.00
Machine à laver / séchoirs	2'256.15	0.00
Intérêts actifs	125.00	40.75
<b>Total produits</b>	<b>573'974.65</b>	<b>515'472.75</b>
 <b><u>Charges</u></b>		
Entretien et réparations	51'315.68	75'372.48
Rénovations	107'972.80	616'481.10
Conciergerie	42'483.80	47'043.70
Eau	9'436.95	10'772.30
Electricité	2'995.70	5'515.05
Assurances	6'019.70	5'638.05
Frais de chauffage	2'788.62	7'716.57
Impôt foncier et impôt complémentaire sur immeuble	24'937.50	23'917.50
Dépenses diverses	4'654.45	5'053.60
Frais de gestion	55'221.96	47'248.14
Intérêts hypothécaires	88'480.90	89'625.75
<b>Total des charges</b>	<b>396'308.06</b>	<b>934'384.24</b>
 <b>Bénéfice d'exploitation / Perte d'exploitation (-)</b>	 <b>177'666.59</b>	 <b>-418'911.49</b>
 Amortissement immeuble	 163'500.00	 166'000.00
Amortissement aménagements extérieurs	13'765.15	13'765.15
 <b>Bénéfice net / Perte nette (-)</b>	 <b>401.44</b>	 <b>-598'676.64</b>

**COMPTE DE RESULTAT**  
**IMMEUBLE "LES CHARMES"**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
	CHF	CHF
<b><u>Produits</u></b>		
Produits des loyers et acomptes de chauffage	566'087.00	568'843.00
Subvention Commune et Canton	38'472.00	38'472.00
Variation fonds de régulation des loyers	-10'247.00	-1'662.00
Machines à laver, séchoirs	6'660.00	7'080.00
Produits parties communes Les Charmes	46'031.15	46'205.90
Intérêts actifs	123.80	45.00
<b>Total produits</b>	<b>647'126.95</b>	<b>658'983.90</b>
 <b><u>Charges</u></b>		
Charges parties communes Les Charmes	38'422.34	36'797.00
Entretien et réparations	26'950.15	30'799.39
Eau	7'575.90	6'268.90
Electricité	958.25	1'404.95
Assurances	5'673.75	7'964.70
Impôt foncier et impôt complémentaire	37'531.10	0.00
Droit de superficie	35'586.00	0.00
Dépenses diverses	-696.32	3'360.82
Frais de gestion	57'203.35	51'180.75
Intérêts hypothécaires	127'645.05	103'834.94
<b>Total des charges</b>	<b>336'849.57</b>	<b>241'611.45</b>
 <b>Bénéfice d'exploitation</b>	 <b>310'277.38</b>	 <b>417'372.45</b>
 Amortissement immeuble	 218'778.55	 227'069.79
 <b>Bénéfice net</b>	 <b>91'498.83</b>	 <b>190'302.66</b>

## **RECAPITULATION DES RESULTATS DES IMMEUBLES**

	<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
	CHF	CHF
<b><u>Exploitation : produits / charges (-)</u></b>		
Résultats immobiliers :		
"La Bâtie"	175'117.30	171'880.49
"Chantepierre"	344'295.86	361'361.47
"Le Menhir"	162'581.95	160'965.55
"Les Frênes"	125'205.04	150'635.78
"Les Tulipiers"	16'976.87	41'512.44
"Les Peupliers"	401.44	-598'676.64
"Les Charmes"	91'498.83	190'302.66
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>916'077.29</b>	<b>477'981.75</b>
Variation fonds de péréquation "Les Tulipiers"	-16'976.87	-41'512.44
Variation fonds de péréquation "Les Charmes"	-91'498.83	-67'272.00
Impôts	-113'413.40	-49'891.85
Rétroactif d'impôts	-3'192.80	-423.95
<b>Excédent de produits</b>	<b>690'995.39</b>	<b>318'881.51</b>

## REPARTITION DU BENEFICE DISPONIBLE

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	CHF	CHF
<b>Emploi du bénéfice résultant du bilan</b>		
Report au 1er janvier	4'081'647.21	3'820'772.95
Transfert intérêts échus s/parts sociales	1'124.50	1'348.75
Excédent de produits de l'exercice	690'995.39	318'881.51
Montant à disposition	<b>4'773'767.10</b>	<b>4'141'003.21</b>
 <b>Proposition du Conseil d'administration :</b>		
Intérêts sur parts sociales de 4 %	59'076.00	59'356.00
Solde à reporter à nouveau	4'714'691.10	4'081'647.21
<b>Montant conforme</b>	<b>4'773'767.10</b>	<b>4'141'003.21</b>

## 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 Charmes - 2 % du solde résiduel

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

### Autres informations prescrites par la loi

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Récapitulation de certaines rubriques</b>	CHF	CHF
Total des produits	3'708'083.93	3'637'334.23
Total des amortissements	919'089.25	930'780.49
Total des charges financières	476'194.70	467'601.54

### 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>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	CHF	CHF
La Bâtie	1'535'009.50	1'672'511.00
Chantepierre, DDP avec échéance au 22.10.2068	1'759'085.60	1'954'539.40
Le Menhir, DDP avec échéance au 10.04.2055	3'117'788.00	3'090'200.00
Les Frênes, DDP avec échéance au 27.12.2044	2'254'163.50	2'380'853.75
Les Tulipiers	4'957'800.00	5'021'200.00
Les Peupliers	10'985'972.47	11'163'237.62
Les Charmes, DDP avec échéance au 11.07.2092	10'912'512.26	11'126'600.00
Les Grands Prés	989'364.05	979'364.05
<b>Total</b>	<b>36'511'695.38</b>	<b>37'388'505.82</b>

### Autres informations

#### **Valeur assurance-incendie des immeubles (indice 125)**

La Bâtie	10'687'393.00	10'687'393.00
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	5'185'108.00	5'185'108.00
Les Peupliers	8'474'161.00	8'474'161.00
Les Charmes	8'070'178.25	8'560'021.00
<b>Total</b>	<b>58'182'083.25</b>	<b>58'671'926.00</b>

#### **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	5'036'000.00
Les Tulipiers - parcelle 957-2	4'040'000.00	4'040'000.00
Les Peupliers - parcelle 2582	9'975'000.00	9'975'000.00
Les Charmes - parcelle 898	0.00	0.00
<b>Total</b>	<b>35'161'000.00</b>	<b>35'161'000.00</b>

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 12 avril 2022

Monsieur le Président, Mesdames, Messieurs,

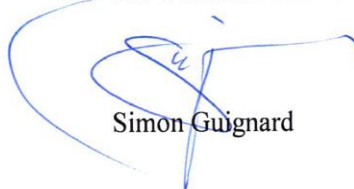
En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, comptes de résultats et l'annexe) de votre société coopérative pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

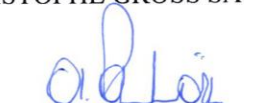
La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à l'administration alors que notre mission consiste à contrôler ces comptes. Nous attestons que nous remplissons les exigences légales d'agrément et d'indépendance.

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