

sia-haus

SIA-Haus AG
Selnaustrasse 16
8001 Zürich

Tél. 044 201 76 86
sia-haus@sia.ch

Administrateur:
VERIT Investment Management AG
Klausstrasse 48, 8034 Zürich

Rapport de gestion 2018

Rapport annuel 2018
Comptes annuels 2018 et annexe
Rapport de l'organe de révision



Rapport d'activité 2018

Rapport annuel 2018

Nous sommes heureux de vous soumettre le 52^e rapport annuel de SIA-Haus AG pour l'exercice 2018.

L'entreprise peut à nouveau présenter un bon résultat et se réjouir d'un exercice écoulé couronné de succès. Elle a réalisé durant l'exercice sous revue un bénéfice d'entreprise de CHF 815 791.00.

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale 2019 l'attribution d'un dividende inchangé par rapport à l'année précédente de 16 % auquel s'ajoute un dividende préférentiel de 4 % sur le capital en actions au porteur.

Assemblée générale 2018

La 51^e assemblée générale ordinaire s'est tenue le 13 juin 2018 à l'hôtel Baur au Lac à Zurich. 52 personnes, dont 5 invités, y ont pris part au total. Les 47 actionnaires ou leurs représentants représentaient 3094 de l'ensemble des 5000 actions nominatives et 717 du total des 4500 actions au porteur. 3811 droits de vote sur un total de 9500, soit environ 40.1 %, étaient ainsi représentés. Les 4500 actions au porteur d'une valeur nominale de CHF 800 sont en main de quelque 400 actionnaires. SIA et ses sections détiennent le capital en actions nominatives sous forme de 5000 actions d'une valeur nominale de CHF 80. Sur proposition du conseil d'administration, il est décidé de distribuer à partir du résultat annuel 2017 un dividende inchangé par rapport à l'année précédente de 16 % sur le capital en actions nominatives et de 20 % sur le capital en actions au porteur. Il en résulte un versement brut de CHF 12.80 par action nominative et de CHF 160.00 par action au porteur.

Immeuble SIA-Haus, Selnaustrasse 16, 8001 Zurich

La planification de l'assainissement et de l'étanchéification des plafonds au-dessus du premier sous-sol situé dans les zones extérieures débutera vraisemblablement fin 2019. Quelques petites infiltrations d'eau se sont à nouveau produites dans le garage ainsi que dans la cave après la fin des travaux d'assainissement du garage souterrain. Les infiltrations d'eau n'ont toutefois pas de lien direct avec l'assainissement effectué. L'origine du problème est en voie de clarification et les dommages sont immédiatement réparés.

Conseil d'administration

Lors de l'assemblée générale 2018, les membres suivants du conseil d'administration ont été réélus pour un mandat d'un an:

Daniel Kündig, architecte ETH/SIA/BSA, Zurich (Président)
Jörg Koch, architecte ETH/SIA, Zurich (Vice-président)
Gilles Pirat, ingénieur civil HES/Reg A/SIA, Belmont VD
Christine Steiner Bächli, architecte ETH/SIA, Zurich

L'administrateur Hans-Georg Bächtold a annoncé qu'il renonçait à un nouveau mandat en raison de son départ à la retraite et donc à sa fonction de directeur du bureau de la SIA et se retirait par conséquent du conseil d'administration. Le président a rendu hommage à son engagement extrêmement compétent de plusieurs années au sein du conseil d'administration.

En tant que nouveau directeur de la SIA, Dr Joris Van Wezemaal a été désigné comme nouvel administrateur. Au début février 2019, Dr Van Wezemaal a annoncé qu'il se retirait de ses fonctions de directeur du bureau de la SIA et a par conséquent aussi donné sa démission d'administrateur de SIA-Haus AG.

Bureau/domicile

La direction est assumée par VERIT Investment Management AG, Monsieur Thomas Walter, Klausstrasse 48, 8034 Zurich. Le domicile de SIA-Haus AG se trouve dans SIA-Haus situé à la Selnaustrasse 16, 8001 Zurich.

Gérance d'immeuble

Regimo Zürich AG assure la gérance de l'immeuble.

Le **bilan au 31.12.2018** présente au niveau de l'**actif** des valeurs mobilisées comportant des avoirs bancaires à hauteur d'environ CHF 135 100. La position créances résultant de prestations correspond à l'avoir de SIA-Haus AG envers la gérance d'immeuble à la date de référence. Les valeurs immobilisées à hauteur de CHF 31 529 500.00 se composent uniquement de SIA-Haus. Le recul enregistré par rapport à l'année précédente résulte de l'amortissement de CHF 650 000.00 effectué au cours de l'exercice sous revue.

Au niveau du **passif**, le capital de tiers se compose des obligations à court et à long terme. Parmi les obligations financières à court terme, figurent avec un montant global de CHF 2 700 000.00 toutes les hypothèques Libor et les hypothèques fixes arrivant à échéance dans l'année. Le net recul résulte du fait que, d'une part, les hypothèques à court terme ont été converties en durées à long terme et que, d'autre part, un montant d'hypothèques de CHF 1 400 000.00 a été remboursé en 2018. Aux passifs transitoires ressortant à environ CHF 189 300.00, figurent les provisions pour impôts de l'exercice 2018, en plus de quelques autres positions de dépense moins importantes. Les obligations financières comptabilisées à la rubrique des obligations à long terme comportent des échéances échelonnées sur plusieurs années. Le taux d'intérêt moyen pour toutes les obligations financières s'est élevé à environ 1,80 % (année précédente 1,82 %). Un montant de CHF 660 000.00 inchangé par rapport aux années précédentes a été attribué au fonds pour les réparations futures. Le capital propre comprend le capital actions inchangé, les réserves et le bénéfice au bilan, constitué du bénéfice annuel 2018 et du bénéfice reporté au 01.01.2018.

Au niveau des **comptes de résultats 2018**, les recettes comprennent les loyers définis en fonction des contrats de bail en vigueur et les loyers du restaurant basés sur le chiffre d'affaires.

Au niveau des **dépenses**, les dépenses financières (intérêt pour les crédits assurés au niveau hypothécaire) ont poursuivi leur recul de CHF 44 400.00 à CHF 320 900.00 par rapport à l'année précédente suite à une nouvelle diminution des taux d'intérêt. Les coûts d'exploitation de CHF 272 000.00 comprennent les coûts d'entretien et de gestion. L'augmentation d'environ CHF 80 000.00 par rapport à l'année précédente résulte des mesures spéciales prises pour les nouvelles infiltrations d'eau dans le garage souterrain et la cave. En même temps, des installations de sécurité supplémentaires ont été réalisées au cours de l'exercice sous revue. Une provision de CHF 660 000.00, soit 1 % de la valeur d'assurance du bâtiment, a été comptabilisée au niveau des dépenses pour des assainissements futurs. A la rubrique des autres frais d'exploitation figurent pour l'essentiel les honoraires du conseil d'administration, les honoraires de direction d'entreprise et de révision ainsi que les coûts pour l'assemblée générale. Les impôts ont été calculés sur la base du résultat d'exploitation 2018 et provisionnés en conséquence.

Le bénéfice de l'exercice 2018 s'élève à CHF 815 791.00 contre CHF 999 799.00 au cours de l'année précédente. Le recul résulte de la diminution des recettes de loyer par de nouveaux contrats de bail valables pour la première fois toute l'année et des coûts d'entretien plus élevés.

Comptes annuels

Bilan au 31 décembre

	2018	2017
	CHF	CHF
ACTIF		
Actif circulant	135 078.29	137 369.51
Flux de trésorerie / dépôts à terme fixe	10 935.85	144 427.75
Créances fondées sur des livraisons et des prestations	0.00	560.00
Autres créances à court terme	146 014.14	282 357.26
Total Actifs circulants		
Actifs immobilisés		
Immeubles corporelles	31 529 500.00 ¹⁾	32 179 500.00 ¹⁾
Total Actifs immobilisés	31 529 500.00	32 179 500.00
TOTAL ACTIFS	31 675 514.14	32 461 857.26
¹⁾ voir «Détails concernant les comptes annuels»		
PASSIFS		
Fonds étrangers		
Fonds étrangers à court terme		
– Engagements financiers à court terme	2 700 000.00 ²⁾	6 100 000.00 ²⁾
– Autres engagements à court terme	101 440.00	185 668.85
– Comptes de régularisation passif	189 273.75	183 178.95
Total Fonds étrangers à court terme	2 990 713.75	6 468 847.80
Fonds étrangers à long terme		
– Engagements financiers à long terme	15 100 000.00 ²⁾	13 100 000.00 ²⁾
– Provisions	5 056 000.00	4 396 000.00
Total Fonds à long terme	20 156 000.00	17 496 000.00
Total Fonds étrangers	23 146 713.75	23 964 847.80
Fonds propres		
Capital-actions	4 000 000.00	4 000 000.00
Réserves légales	2 012 800.00	2 012 800.00
Réserves libres		
– Réserves constituées en vertu d'une décision de l'AG	442 624.70	442 624.70
– Bénéfice reporté	1 257 584.76	1 041 786.05
– Bénéfice annuel	815 790.3	999 798.71
– Bénéfice inscrit au bilan	2 073 375.69	2 041 584.76
Total Réserves libres	2 516 000.39	2 484 209.46
Total Fonds propres	8 528 800.39	8 497 009.46
TOTAL PASSIFS	31 675 514.14	32 461 857.26

²⁾ voir «Détails concernant les comptes annuels»

Compte de résultat

	2018	2017
	CHF	CHF
Recettes locatives	3 123 045.20	3 334 670.30
Recettes de l'immeuble	3 123 045.20	3 334 670.30
Charges d'exploitation	-272 163.15	-190 242.55
Rénovations importantes	-660 000.00	-660 000.00
Charges de l'immeuble	-932 163.15	-850 242.55
Produits de l'immeuble	2 190 882.05	2 484 427.75
Indemnisation du Conseil d'administration	-32 623.05	-31 857.55
Coûts juridiques et de conseil	-48 465.70	-48 600.00
Autres charges opérationnelles	-35 852.67	-106 990.84
Autres charges d'exploitation	-116 941.42	-187 448.39
Résultat d'exploitation avant résultat financier et impôts, amortissements et corrections de valeur	2 073 940.63	2 296 979.36
Amortissements immobilisations corporelles	-650 000.00	-650 000.00
Amortissements	-650 000.00	-650 000.00
Résultat d'exploitation avant résultat financier et impôts	1 423 940.63	1 646 979.36
Charges financières	-320 919.40	-365 296.55
Résultat financier	-320 919.40	-365 296.55
Résultat annuel avant impôts	1 103 021.23	1 281 682.81
Revenu extraordinaire	57.10	0.00
Résultat annuel avant impôts	1 103 078.33	1 281 682.81
Impôts directs	-287 287.40	-281 884.10
Résultat d'entreprise	815 790.93	999 798.71

Principes appliqués en matière de présentation des comptes

Les comptes annuels ont été établis conformément aux dispositions du droit comptable suisse (32^e titre du code des obligations).

La présentation des comptes exige de la part du Conseil d'administration des estimations et des évaluations susceptibles d'avoir une influence non seulement sur le montant des valeurs patrimoniales, des engagements et des éventuels engagements au moment de l'établissement du bilan, mais aussi sur les dépenses et les recettes de la période couverte par le rapport. Dans chaque cas, le Conseil d'administration décide donc, selon sa libre appréciation, de la marge de manœuvre pouvant être adoptée pour l'analyse et la constitution du bilan. Pour le bien de l'entreprise, et conformément au principe de précaution, il peut donc procéder aux amortissements, aux corrections de valeur et aux provisions nécessaires pour la bonne marche de l'entreprise.

Actifs utilisés pour garantir les propres engagements et actifs sous réserve de propriété

Actifs cédés et mis en gage ainsi qu'actifs sous réserve de propriété:

	2018	2017
	CHF	CHF
Valeur comptable des immeubles	31 529 500.00	32 179 500.00
Montant total des hypothèques inscrites	33 000 000.00	33 000 000.00
dont en gage	17 800 000.00	19 200 000.00

Gestion du risque

Au cours de l'exercice 2018, le Conseil d'administration et la Direction ont effectué une évaluation des risques, selon leur procédure de gestion du risque. C'est sur cette base que les mesures éventuellement nécessaires sont élaborées afin de garantir qu'il n'y ait qu'un risque minime que soit commise une erreur importante dans l'établissement des comptes. Actuellement, aucune mesure n'est nécessaire en ce sens.

Emplois à plein temps en moyenne annuelle

Durant l'année sous revue, comme l'année précédente, SIA-Haus AG n'a employé aucun collaborateur.

Événements survenus après le jour de clôture de l'exercice

Entre le jour de clôture de l'exercice et la réception des comptes annuels par le Conseil d'administration, aucun événement d'importance n'est intervenu qui soit de nature à compromettre la pertinence des présents comptes annuels ou qui doive être signalé ici.

Revenu extraordinaire

Le revenu extraordinaire se décompose comme suit:

SVA Zurich, Remboursement CO ₂ – 2015	20.30
SVA Zurich, Remboursement CO ₂ – 2016	36.80
Total:	57.10

Proposition relative à l'emploi du bénéfice au bilan au 31 décembre

Nous vous proposons la distribution d'un dividende de 20% du capital des actions au porteur et de 16 % du capital des actions nominatives et nous vous proposons l'emploi du bénéfice suivant:

	2018 CHF	2017 CHF
Bénéfice reporté	1 257 584.76	1 041 786.05
Bénéfice annuel	815 790.93	999 798.71
Bénéfice inscrit au bilan	2 073 375.69	2 041 584.76
Dividende préférentiel de 4% sur le capital des actions au porteur de CHF 3 600 000.00 (art. 22, al. 2)	144 000.00	144 000.00
Bénéfice inscrit au bilan à disposition de l'Assemblée générale	1 929 375.69	1 897 584.76
Dividende de 16 % du capital des actions au porteur de CHF 3 600 000.00	576 000.00	576 000.00
Dividende de 16% du capital des actions nominatives de CHF 4 000 000.00	64 000.00	64 000.00
Report à nouveau	1 289 375.69	1 257 584.76
Si vous acceptez notre proposition, les dividendes suivants seront distribués:		
Actions au porteur – 4500 unités		
Dividende brut	160.00	160.00
35 % Impôt anticipé	56.00	56.00
Paiement net	104.00	104.00
Actions nominatives – 5000 unités		
Dividende brut	12.80	12.80
35 % Impôt anticipé	4.48	4.48
Paiement net	8.32	8.32

Attribution à la réserve légale

La réserve générale ayant atteint 50 % du capital-actions, il a été renoncé à une attribution supplémentaire.

Zurich, en mars 2019

Pour le Conseil d'administration

Daniel Kündig

Jörg Koch

Rapport de l'organe de révision

sur le contrôle restreint à l'Assemblée générale des actionnaires de SIA-HAUS SA, Zürich

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de SIA-Haus SA pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe au conseil d'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'éléments nous permettant de conclure que les comptes annuels ainsi que la proposition concernant l'emploi du bénéfice ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

Zurich, le 20 mars 2019

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Expert-réviseur agréé
Réviseur responsable

Reto Kaufmann
Expert-réviseur agréé