

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
[Secrétariat dès le 17.06.2022 :](#)
Kuoni Mueller & Partner Investment AG
Schweizergasse 21, 8001 Zurich

Rapport de gestion 2021

Rapport annuel 2021
Comptes annuels 2021 avec annexe
Rapport de l'organe de révision



Rapport d'activité 2021

Rapport annuel 2021

Nous avons le plaisir de vous soumettre le 55^e rapport annuel de SIA-Haus AG pour l'exercice 2021.

L'entreprise peut à nouveau présenter un bon résultat et tire le bilan d'un exercice fructueux. Au cours de l'exercice 2021, elle a réalisé un bénéfice de CHF 1 067 845.

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale 2022 l'attribution d'un dividende de 16 % inchangé par rapport à l'année précédente, auquel s'ajoute un dividende préférentiel de 4 % sur les actions nominatives B (actions privilégiées).

Assemblée générale 2021

La 54^e assemblée générale ordinaire a eu lieu le 16 juin 2021. Conformément à la décision du conseil d'administration fondée sur l'art. 27 de l'Ordonnance 3 sur les mesures destinées à lutter contre le coronavirus (Ordonnance 3 COVID-19), l'assemblée générale s'est tenue uniquement en présence des personnes requises par les statuts, sans la présence physique des actionnaires. Les actionnaires ont été informés dans la convocation à l'assemblée générale qu'ils pouvaient déléguer leurs droits de vote au représentant indépendant au moyen d'une procuration écrite ou électronique. 4361 voix des actions à droit de vote privilégié (SIA) et 1953 voix des actions privilégiées étaient représentées. Ainsi, 6314 voix sur 9500 étaient représentées (66,46 %).

Les 4500 actions privilégiées d'une valeur nominale de CHF 800 sont en main de quelque 400 actionnaires. SIA et ses sections détiennent le capital en actions à droit de vote sous la forme de 5000 actions d'une valeur nominale de CHF 80. Sur proposition du conseil d'administration, il a été décidé de distribuer à partir du résultat annuel 2020 un dividende inchangé par rapport à l'année précédente de 16 % sur le capital en actions à droit de vote et de 20 % sur le capital en actions privilégiées. Il en résulte un versement brut de CHF 12.80 par action à droit de vote privilégié et de CHF 160.00 par action privilégiée.

Un changement au conseil d'administration de SIA Haus AG a eu lieu lors de l'assemblée générale 2021. Christine Steiner Bächli a annoncé qu'elle se retirait de ses fonctions de membre du conseil d'administration. Elle a été remplacée par Luca Fontanella, qui représentera les sections alémaniques de la SIA (11 sections) au conseil d'administration.

Immeuble SIA-Haus, Selnaustrasse 16, 8001 Zurich

En 2021, des travaux de réparation ont été effectués dans l'entrée, sur les ascenseurs ainsi que dans le domaine du traitement de l'eau et de l'éclairage de secours.

Conseil d'administration

Lors de l'assemblée générale 2021, les membres suivants du conseil d'administration ont été réélus, respectivement élus 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

Christoph Starck, ingénieur forestier dipl. ETH/SIA, Suhr

Luca Fontanella, architecte ETH/SIA, Zurich

Secrétariat/Domicile

La direction est assumée par VERIT Investment Management AG, Michael Kirschner, Klausstrasse 48, 8034 Zurich. Le domicile de SIA-Haus AG se trouve dans la Maison SIA, Selnaustrasse 16, 8001 Zurich.

Gérance d'immeuble

Regimo Zürich AG assure la gérance de l'immeuble.

Commentaire relatif aux comptes annuels 2021

Le **bilan au 31.12.2021** présente au niveau de l'actif des valeurs mobilisées comportant des avoirs bancaires d'environ CHF 1 898 038. Les valeurs immobilisées à hauteur de CHF 29 579 500 se composent uniquement de SIA-Haus. Le recul enregistré par rapport à l'année précédente résulte de l'amortissement de CHF 650 000 effectué au cours de l'exercice.

Au niveau du **passif**, les capitaux étrangers se composent des engagements à court et à long terme. Parmi les obligations financières à court terme, figurent avec un montant global de CHF 3 500 000 toutes les hypothèques Saron et les hypothèques fixes arrivant à échéance dans l'année. Sont inscrits au compte des passifs de régularisation d'environ CHF 160 675, les provisions pour impôts pour l'exercice 2021 ainsi que les coûts de l'assemblée générale et de la révision. Les obligations financières comptabilisées sous la rubrique «Engagements à long terme» comportent des échéances échelonnées sur plusieurs années. Le taux d'intérêt moyen pour toutes les obligations financières s'élève à environ 1,11 %. En 2021, des hypothèques ont été remboursées à hauteur de CHF 375 000. Un montant de CHF 460 000 a été attribué au fonds pour les réparations futures. Le capital propre comprend le capitalactions inchangé, les réserves et le bénéfice résultant du bilan, constitué du bénéfice annuel 2021 et du bénéfice reporté au 01.01.2021.

Au niveau des **comptes de résultats 2021**, les recettes comprennent les loyers définis en fonction des baux en vigueur. En raison des restrictions liées au Covid-19, une réduction de loyer modérée a été accordée au restaurant pour l'exercice sous revue. Les autres recettes résultent d'une contribution au loyer de la ville de Zurich en faveur du restaurant, pour la même raison.

Au niveau des **dépenses**, les charges financières (intérêt pour les crédits hypothécaires) ont diminué de CHF 10 100 par rapport à l'année précédente pour s'établir à CHF 183 700 en raison de la baisse des taux d'intérêt et de remboursements d'hypothèques. Les coûts d'exploitation de CHF 318 900 comprennent les frais d'entretien et de rénovation ainsi que les frais d'exploitation et de gestion. Une provision de CHF 460 000, soit 0,7 % de la valeur d'assurance du bâtiment, a été inscrite aux dépenses pour les rénovations futures. Sous la rubrique «Autres frais d'exploitation» figurent pour l'essentiel les honoraires du conseil d'administration, de la direction, du service de comptabilité et de l'organe de révision ainsi que les frais de l'assemblée générale. Les impôts ont été calculés sur la base du résultat d'exploitation 2021 et provisionnés en conséquence.

Le bénéfice de l'exercice 2021 s'élève à CHF 1 067 800, contre CHF 913 100 au cours de l'année précédente.

Appel: SIA-Haus AG demande à certains de ses actionnaires de s'annoncer.

SIA-Haus AG ne connaît pas les propriétaires de 58 actions nominatives. Selon le droit des obligations, les propriétaires d'actions nominatives sont tenus de s'annoncer. Si une personne tenue de s'annoncer omet de le faire, elle ne peut exercer ses droits de d'actionnaire et les droits patrimoniaux sont suspendus. Cela signifie que ces actionnaires non-annoncés ne peuvent pas participer aux votes ni recevoir les paiements de dividendes. Si l'annonce n'a pas lieu d'ici au 30.04.2024, ces actions doivent de plus être déclarées nulles en vertu de la loi.

Nous prions dès lors tous les actionnaires de SIA-Haus AG de bien vouloir faire parvenir à la société des informations actuelles et correctes et le cas échéant d'informer les connaissances ou amis qui pourraient être actionnaires. Vous pouvez envoyer l'actualisation de vos informations à votre banque dépositaire ou à la société SisWare, qui tient le registre des actions de SIA-Haus : SisWare AG, Militärstrasse 3, 6467 Schattdorf, 041 870 18 00, info@sisware.ch.

Si vous avez reçu en qualité d'actionnaire de SIA-Haus AG une convocation à l'assemblée générale, nous présumons que vos informations concernant l'ayant droit économique et votre adresse sont correctes. Dans ce cas, aucune adaptation n'est nécessaire.

Comptes annuels 2021

Bilan au 31 décembre

	2021 CHF	2020 CHF
ACTIFS		
Actif circulant		
Trésorerie / Dépôts à terme	1 898 038.32	693 043.74
Créances de livraisons et prestations	0.00	0.00
– Autres obligations à court terme	0.00	0.00
Actifs de régularisation	29731.85	29731.85
Total actif circulant	1 898 038.32	722 775.59
Actif immobilisé		
Immobilisations corporelles immeubles	29 579 500.00	30 229 500.00
Total actif immobilisé	29 579 500.00	30 229 500.00
TOTAL ACTIFS	31 477 538.32	30 952 275.59
PASSIFS		
Capitaux étrangers		
Capitaux étrangers à court terme		
– Obligations financières à court terme portant intérêt	3 500 000.00	1 375 000.00
– Autres obligations à court terme	320 397.78	194 012.85
– Passifs de régularisation	160 675.50	130 642.40
Total capitaux étrangers à court terme	3 981 073.28	1 699 655.25
Capitaux étrangers à long terme		
– Obligations financières à long terme portant intérêt	11 600 000.00	14 100 000.00
– Provisions	6 836 000.00	6 376 000.00
Total capitaux étrangers à long terme	18 436 000.00	20 476 000.00
Total capitaux étrangers	22 417 073.28	22 175 655.25
Capitaux propres		
Capital-actions	4 000 000.00	4 000 000.00
Réserves légales issues du bénéfice	2 012 800.00	2 012 800.00
Réserves facultatives issues du bénéfice		
– Réserves selon décision issues du bénéfice	442 624.70	442 624.70
– Report des bénéfices	1 537 195.64	1 408 089.09
– Bénéfice de l'exercice	1 067 844.70	913 106.55
– Bénéfice inscrit au bilan	2 605 040.34	2 321 195.64
Total réserves facultatives issues du bénéfice	3 047 665.04	2 763 820.34
Total capitaux propres	9 060 465.04	8 776 620.34
TOTAL PASSIFS	31 477 538.32	30 952 275.59

Compte de résultat pour l'exercice

	2021 CHF	2020 CHF
Recettes locatives	3 059 781.95	3 104 375.25
Revenus immobiliers	3 059 781.95	3 104 375.25
Frais d'exploitation	-318 924.03	-287 728.75
Provisions pour grosses rénovations	-460 000.00	-660 000.00
Charges immobilières	-778 924.03	-947 728.75
Résultat immobilier	2 280 857.92	2 156 646.50
Indemnités d'administrateurs	-31 859.90	-31 175.45
Charges juridiques et de conseil	-47 388.00	-47 388.00
Autres charges d'exploitation	-22 515.60	-60 581.35
Autres charges d'exploitation	-101 763.50	-139 144.80
Bénéfice avant intérêts, impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	2 179 094.42	2 017 501.70
Amortissements immobilisations corporelles immeubles	-650 000.00	-650 000.00
Amortissements	-650 000.00	-650 000.00
Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT)	1 529 094.42	1 367 501.70
Charges financières	-183 749.72	-206 667.10
Intérêts	-183 749.72	-206 667.10
Bénéfice avant impôts (EBT)	1 345 344.70	1 160 834.60
Revenus extraordinaires	0.00	16.15
Bénéfice de l'exercice avant impôts	1 345 344.70	1 160 850.75
Impôts directs	-277 500.00	-247 744.20
Résultat d'entreprise	1 067 844.70	913 106.55

Principes appliqués dans les comptes annuels

Les présents comptes annuels ont été établis selon les dispositions du droit comptable suisse (32^e titre du Code des obligations). La tenue des comptes requiert de la part du conseil d'administration des estimations et des évaluations pouvant influencer le montant des actifs et passifs inscrits ainsi que des engagements éventuels au moment de l'établissement du bilan, mais aussi les dépenses et les recettes de la période sous revue. Le conseil d'administration décide dans chaque cas selon sa propre appréciation de l'utilisation des marges de manœuvre existantes en matière d'évaluation et d'établissement du bilan. Pour le bien de la société, il est possible de constituer dans le cadre du principe de prudence des amortissements, des dépréciations et des provisions au-delà de ce qui est nécessaire en termes de gestion.

Actifs utilisés pour la garantie des engagements propres et actifs sous réserve de propriété

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

	2021	2020
	CHF	CHF
Valeur comptable des immeubles	29 579 500.00	30 229 500.00
Montant total des droits de gage inscrits	33 000 000.00	33 000 000.00
dont pris en gage	15 100 000.00	15 475 000.00

Gestion des risques

Durant l'exercice 2021, le conseil d'administration et le management ont procédé à une évaluation des risques conformément à leur processus de gestion des risques. Des mesures éventuellement nécessaires sont déduites de cette évaluation afin de garantir que le risque d'une erreur essentielle dans la tenue des comptes soit considéré comme faible. Actuellement, aucune mesure n'est requise.

Emplois à plein temps en moyenne annuelle

Comme l'année précédente, SIA-Haus AG n'a employé aucun collaborateur durant l'exercice sous revue.

Évènements après la date du bilan

Après la date du bilan et jusqu'à l'approbation des comptes annuels par le conseil d'administration, aucun évènement important ne s'est produit qui pourrait compromettre la pertinence des comptes annuels ou devrait être divulgué ici.

Proposition pour l'affectation du bénéfice résultat du bilan au 31 décembre 2021

Nous vous proposons la distribution d'un dividende de 16 % sur le capital en actions nominatives A et B, plus un dividende préférentiel de 4 % sur le capital en actions nominatives B, ainsi que la répartition des bénéfices suivante:

	2021 CHF	2020 CHF
Report des bénéfices	1 537 195.64	1 408 089.09
Bénéfice de l'exercice	1 067 844.70	913 106.55
Bénéfice inscrit au bilan	2 605 040.34	2 321 195.64
4 % dividende préférentiel sur le capital en actions nominatives B (actions privilégiées) de CHF 3 600 000.00 (art. 22)	144 000.00	144 000.00
Bénéfice résultant du bilan à disposition de l'assemblée générale	2 461 040.34	2 177 195.64
16 % dividende sur le capital en actions nominatives B (actions privilégiées) de CHF 3 600 000.00	576 000.00	576 000.00
16 % dividende sur le capital en actions nominatives A (actions à droit de vote privilégié) de CHF 400 000.00	64 000.00	64 000.00
Report sur les nouveaux comptes annuels	1 821 040.34	1 537 195.64
Si votre décision suit notre proposition, les dividendes versés sont les suivants:		
Actions nominatives B – 4500 unités (actions privilégiées)		
Dividende brut	160.00	160.00
35 % impôt anticipé fédéral	56.00	56.00
Versement net	104.00	104.00
Actions nominatives A – 5000 unités (actions à droit de vote privilégié)		
Dividende brut	12.80	12.80
35 % impôt anticipé fédéral	4.48	4.48
Versement net	8.32	8.32

Affectation aux réserves légales issues du bénéfice

Étant donné que la réserve légale issue du bénéfice a atteint 50 % du capital-actions, il est renoncé à une autre affectation.

Zurich, le 10 mai 2022

Pour le Conseil d'administration

Daniel Kündig

Jörg Koch

**Rapport de l'organe de révision
sur le contrôle restreint**
à l'assemblée générale de
SIA-Haus AG
Zurich

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de SIA-Haus AG pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2021.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à 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 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 ne sont pas conformes à la loi et aux statuts.

OBT SA



Daniel Schweizer
expert-réviseur agréé
responsable du mandat



Claude Rohrer
expert-réviseur agréé

Zurich, 4 mars 2022

- comptes annuels 2021 (bilan, compte de résultat et annexe)
- proposition concernant l'emploi du bénéfice