

sia-haus

SIA-Haus AG
Selnastrasse 16
8001 Zürich

Tél. 044 201 76 86
sia-haus@sia.ch

Secrétariat:
Kuoni Mueller und Partner Investment AG
Schweizergasse 21, 8001 Zurich

Rapport d'activité 2022

Rapport annuel 2022
Comptes annuels 2022 avec annexe
Rapport de l'organe de révision



Rapport d'activité 2022

Rapport annuel 2022

Nous avons le plaisir de vous présenter le 56^e rapport annuel de SIA-Haus AG pour l'exercice 2022.

L'entreprise peut à nouveau présenter un bon résultat et tire le bilan d'un exercice fructueux. Au cours de l'exercice sous revue, elle a réalisé un bénéfice de CHF 1 093 617.

Le conseil d'administration propose à l'assemblée générale 2023 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 2022

La 55^e assemblée générale ordinaire s'est tenue le 16 juin 2022 à l'hôtel Baur au Lac à Zurich. Les voix des actionnaires présents ou de leurs représentants correspondaient à 5882 ou environ 66,46 % des 9500 droits de vote au total.

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 2021 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.

Immeuble SIA-Haus, Selnaustrasse 16, 8001 Zurich

Au cours de l'exercice 2022, une analyse complète de l'état du bâtiment a été réalisée. Le résultat de cette analyse a été intégré dans le plan d'investissement pour les dix prochaines années. En août 2022, une fuite a été découverte dans la chaudière, l'installation de chauffage devant être remplacée. Jusqu'au remplacement définitif, un chauffage d'appoint est utilisé. Les résultats de l'analyse du bâtiment réalisée ont été pris en compte dans le remplacement de l'installation de chauffage. En 2022, des travaux de planification ont déjà eu lieu pour la rénovation du hall d'entrée, dans le secteur mur de marbre et éclairage. Les travaux du hall d'entrée s'achèveront en 2023.

Conseil d'administration

Lors de l'assemblée générale 2022, 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 (viceprésident)

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 a été assumée jusqu'au 16 juin 2022 par VERIT Investment Management AG, M. Michael Kirschner, Klausstrasse 48, 8034 Zurich. Depuis le 17 juin 2022, c'est Kuoni Mueller und Partner Investment AG, M. Jürg Tobler, Schweizergasse 21, 8001 Zurich, qui s'en charge. Le domicile de SIA-Haus AG se trouve dans la Maison SIA, Selnaustrasse 16, 8001 Zurich.

Gérance d'immeuble

Regimo Zurich AG assure la gérance de l'immeuble.

Commentaire relatif aux comptes annuels 2022

Le bilan au 31.12.2022 présente au niveau de l'actif des valeurs mobilisées comportant des avoirs bancaires d'environ CHF 1 216 204. Les immobilisations à hauteur de CHF 28 929 500 se composent uniquement de la Maison SIA. 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 1 500 000 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 209 330 les provisions pour impôts pour l'exercice 2022 ainsi que les coûts de l'assemblée générale, de la révision ainsi que de l'immeuble. 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 1,15 %. En 2022, des hypothèques ont été remboursées à hauteur de CHF 2 000 000. Un montant de CHF 500 000 a été attribué au fonds pour les réparations futures. Le capital propre comprend le capital-actions inchangé, les réserves et le bénéfice résultant du bilan, constitué du bénéfice annuel 2022 et du bénéfice reporté au 01.01.2022.

Au niveau des comptes de résultats 2022, les recettes comprennent les loyers définis en fonction des baux en vigueur. Par rapport à l'année précédente, aucune réduction de loyer n'a été accordée en raison de mesures liées au COVID-19.

Au niveau des dépenses, les charges financières (intérêt pour les crédits hypothécaires) ont diminué de CHF 19 900 par rapport à l'année précédente, pour s'établir à CHF 161 500 en raison de la baisse des taux d'intérêt et de remboursements d'hypothèques. Les coûts d'exploitation de CHF 252 273 comprennent les frais d'entretien et de rénovation ainsi que les frais d'exploitation et de gestion. Une provision de CHF 500 000, soit 0,76 % 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 2022 et provisionnés en conséquence.

Le bénéfice de l'exercice 2022 s'élève à CHF 1 093 617, contre CHF 1 067 800 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 Code 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 sociétariat et les droits patrimoniaux sont suspendus. Cela signifie que ces actionnaires nonannoncés ne peuvent 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 AG: 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 2022

Bilan au 31 décembre	2022 CHF	2021 CHF
ACTIFS		
Actif circulant		
Trésorerie / Dépôts à terme	1'216'203.93	1'898'038.32
Créances de livraisons et prestations	0.00	0.00
Autres créances à court terme	560'787.15	0.00
Actifs de régularisation	1'147.05	0.00
Total Actif circulant	1'778'138.13	1'898'038.32
Actif immobilisé		
Immobilisations corporelles immeubles	28'929'500.00	29'579'500.00
Total Actif immobilisé	28'929'500.00	29'579'500.00
TOTAL ACTIFS	30'707'638.13	31'477'538.32
PASSIFS		
Capitaux étrangers		
Capitaux étrangers à court terme		
Obligations financières à court terme portant intérêt	1'500'000.00	3'500'000.00
Autres obligations à court terme	692'226.08	320'397.78
Passifs de régularisation	209'329.55	160'675.50
Total Capitaux étrangers à court terme	2'401'555.63	3'981'073.28
Capitaux étrangers à long terme		
Obligations financières à long terme portant intérêt	11'600'000.00	11'600'000.00
Provisions	7'336'000.00	6'836'000.00
Total Capitaux étrangers à long terme	18'936'000.00	18'436'000.00
Total Capitaux étrangers	21'337'555.63	22'417'073.28
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	1'821'040.34	1'537'195.64
Bénéfice de l'exercice	1'093'617.46	1'067'844.70
Bénéfice résultant du bilan	2'914'657.80	2'605'040.34
Total Réserves facultatives issues du bénéfice	3'357'282.50	3'047'665.04
Total Capitaux propres	9'370'082.50	9'060'465.04
TOTAL PASSIFS	30'707'638.13	31'477'538.32

Compte de résultat pour l'exercice	2022 CHF	2021 CHF
Recettes locatives	3'101'843.20	3'059'781.95
Revenus immobiliers	3'101'843.20	3'059'781.95
Frais d'exploitation	-252'273.89	-318'924.03
Provisions pour grosses rénovations	-500'000.00	-460'000.00
Charges immobilières	-752'273.89	-778'924.03
Résultat immobilier	2'349'569.31	2'280'857.92
Indemnités d'administrateurs	-30'796.20	-31'859.90
Charges juridiques et de conseil	-48'029.48	-47'388.00
Autres charges d'exploitation	-51'720.65	-22'515.60
Autres charges d'exploitation	-130'546.33	-101'763.50
Bénéfice avant intérêts et impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	2'219'022.98	2'179'094.42
Amortissements immobilisations corporelles immeubles	-650'000.00	-650'000.00
Amortissements	-650'000.00	-650'000.00
Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT)	1'569'022.98	1'529'094.42
Charges financières	-163'528.82	-183'749.72
Produits financiers	0.00	0.00
Résultat financier	-163'528.82	-183'749.72
Bénéfice avant impôts (EBT)	1'405'494.16	1'345'344.70
Revenus extraordinaires	0.00	0.00
Bénéfice de l'exercice avant impôts	1'405'494.16	1'345'344.70
Impôts directs	-311'876.70	-277'500.00
Résultat d'entreprise	1'093'617.46	1'067'844.70

Annexe aux comptes annuels au 31 décembre 2022

Principes appliqués dans les comptes annuels

Les présents comptes annuels ont été établis selon les dispositions du droit comptable suisse (32e 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 mis en gage et cédés et actifs sous réserve de propriété:

	2022 CHF	2021 CHF
Valeur comptable des immeubles	28'929'500.00	29'579'500.00
Montant total des droits de gage inscrits	33'000'000.00	33'000'000.00
dont pris en gage	13'100'000.00	15'100'000.00

Risikomanagement

Der Verwaltungsrat und das Management haben gemäss ihrem Risikomanagement-Prozess eine Risikobeurteilung vorgenommen. Allfällige sich daraus ergebende Massnahmen werden abgeleitet, um zu gewährleisten, dass das Risiko einer wesentlichen Fehlaussage in der Rechnungslegung als klein einzustufen ist. Es sind keine spezifischen Massnahmen erforderlich.

Gestion des risques

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. Aucune mesure spécifique 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.

Événements après la date du bilan

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

Proposition pour l'affectation du bénéfice résultant du bilan au 31 décembre 2022

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:

	2022 CHF	2021 CHF
Report des bénéfices	1'821'040.34	1'537'195.64
Bénéfice de l'exercice	1'093'617.46	1'067'844.70
Bénéfice résultant du bilan	2'914'657.80	2'605'040.34
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	2'770'657.80	2'461'040.34
16 % de dividende sur le capital en actions nominatives B (actions privilégiées) de CHF 3 600 000.00	576'000.00	576'000.00
16 % de 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	2'130'657.80	1'821'040.34
Si votre décision suit notre proposition, les dividendes versés sont les suivants:		
Actions nominatives - 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 - 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 capitalactions, il est renoncé à une autre affectation.

Zurich, le 10 mai 2023

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 2022.

La responsabilité de l'établissement des comptes annuels incombe à le 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 suisse et aux statuts.

OBT SA



Andreas Brumann
expert-réviseur agréé
responsable du mandat



Roman Marty
expert-réviseur agréé

Zurich, 20 mars 2023

- comptes annuels 2022 (bilan, compte de résultat et annexe)
- proposition concernant l'emploi du bénéfice

