

Rapport d'activité 2023

Rapport annuel 2023

Comptes annuels 2023 avec annexe Rapport de l'organe de révision



Rapport d'activité 2023

Rapport annuel 2023

Nous avons le plaisir de vous présenter le 57^e rapport annuel de SIA-Haus AG pour l'exercice 2023.

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 813 264.

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 2023

La 56^e assemblée générale ordinaire s'est tenue le 16 juin 2023 à l'hôtel Baur au Lac à Zurich. Les voix des actionnaires présents ou de leurs représentants correspondaient à 7219 ou environ 75,99 % 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 2022 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.

Conseil d'administration

Lors de l'assemblée générale 2023, les membres suivants du conseil d'administration ont été réélus pour un mandat d'un an:

Daniel Kündig, architecte ETH/SIA/BSA, Zurich (président)
Christoph Starck, ingénieur forestier dipl. ETH/SIA, Suhr
Luca Fontanella, architecte ETH/SIA, Zurich

L'assemblée générale a élu au conseil d'administration les nouveaux membres suivants:

Gabriela Theus, lic. oec. HSG, Zurich
Alain Oulevey, ingénieur civil ETH/SIA, Bussigny

Secrétariat/Domicile

Kuoni Mueller & Partner AG, M. Jürg Tobler, Schweizergasse 21, 8001 Zurich, se charge de la gestion des affaires. 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 2023

Le bilan au 31.12.2023 présente au niveau de l'actif des valeurs mobilisées comportant des avoirs bancaires de CHF 1 449 375. Les immobilisations à hauteur de CHF 28 279 500 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 2 500 000 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 158 000 les provisions pour impôts pour l'exercice 2023 ainsi que les coûts de l'assemblée générale, de la révision et 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 1,42 %. En 2023, l'hypothèque Saron a été remboursée à hauteur de CHF 1 000 000. 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 2023 et du bénéfice reporté au 01.01.2023.

Au niveau des comptes de résultats 2023, les recettes comprennent les loyers définis en fonction des baux en vigueur.

Au niveau des dépenses, les charges financières (intérêt pour crédits hypothécaires) ont augmenté de CHF 15 000 par rapport à l'année précédente, pour s'établir à CHF 178 500 en raison de la hausse du taux d'intérêt Saron. Les frais d'exploitation de CHF 621 560 sont les coûts d'entretien et de rénovation, d'exploitation et de gestion ainsi que les frais de rénovation du chauffage et du hall d'entrée. 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 2023 et provisionnés en conséquence.

Le bénéfice de l'exercice 2023 s'élève à CHF 813 264, contre CHF 1 093 617 l'année précédente. Cette réduction peut être attribuée aux mesures d'assainissement du chauffage et du hall d'entrée.

Rapport de gestion de SIA-Haus AG

Situation économique

L'exercice écoulé a été marqué par un contexte économique stable. Les locataires de notre objet sont restés pratiquement inchangés, ce qui est dû à l'attractivité de nos immeubles et à nos partenariats à long terme avec nos locataires.

Évolution opérationnelle

Nous nous réjouissons de pouvoir communiquer que les travaux de rénovation du hall d'entrée et de l'installation de chauffage ont été achevés avec succès l'exercice écoulé. Ces mesures non seulement contribuent à préserver la valeur de nos biens immobiliers, mais aussi améliorent l'environnement de nos locataires. Nous nous efforçons en permanence d'optimiser la qualité de notre objet et de répondre aux besoins de nos locataires.

Durabilité

Pour nous, encourager la durabilité et la conscience écologique est fondamental. C'est pourquoi le thème de la durabilité est discuté régulièrement au conseil d'administration. Nous reconnaissons l'importance d'une gestion d'entreprise respectueuse de l'environnement et nous efforçons d'assumer notre responsabilité écologique dans tous les secteurs.

Perspective

Pour le prochain exercice, nous demeurons optimistes et continuons d'aspirer à un développement solide. Nous allons poursuivre nos efforts pour offrir à nos locataires des environnements de travail de qualité, tout en développant davantage nos pratiques commerciales durables.

Finalement, nous aimerions remercier toutes nos parties prenantes pour leur confiance et leur soutien. Nous sommes confiants qu'à l'avenir également, nous serons couronnés de succès et pourrons développer encore SIA-Haus AG.

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

SIA-Haus AG ne connaît pas les propriétaires de 56 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 non-annoncés ne peuvent participer aux votes ni recevoir les paiements de dividendes.

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 sharecomm ag, qui tient le registre des actions de SIA-Haus AG: sharecomm ag, Militärstrasse 3, 6467 Schattdorf, 041 870 18 00, info@sharecomm.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 2023

Bilan au 31 décembre	2023 CHF	2022 CHF
ACTIFS		
Actif circulant		
Trésorerie / Dépôts à terme	1'449'374.84	1'216'203.93
Créances de livraisons et prestations	0.00	0.00
Autres créances à court terme	602'919.45	560'787.15
Actifs de régularisation	0.00	1'147.05
Total Actif circulant	2'052'294.29	1'778'138.13
Actif immobilisé		
Immobilisations corporelles immeubles	28'279'500.00	28'929'500.00
Total Actif immobilisé	28'279'500.00	28'929'500.00
TOTAL ACTIFS	30'331'794.29	30'707'638.13
PASSIFS		
Capitaux étrangers		
Capitaux étrangers à court terme		
Obligations financières à court terme portant intérêt	2'500'000.00	1'500'000.00
Autres obligations à court terme	838'364.75	692'226.08
Passifs de régularisation	158'082.95	209'329.55
Total Capitaux étrangers à court terme	3'496'447.70	2'401'555.63
Capitaux étrangers à long terme		
Obligations financières à long terme portant intérêt	9'600'000.00	11'600'000.00
Provisions	7'836'000.00	7'336'000.00
Total Capitaux étrangers à long terme	17'436'000.00	18'936'000.00
Total Capitaux étrangers	20'932'447.70	21'337'555.63
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	2'130'657.80	1'821'040.34
Bénéfice de l'exercice	813'264.09	1'093'617.46
Bénéfice résultant du bilan	2'943'921.89	2'914'657.80
Total Réserves facultatives issues du bénéfice	3'386'546.59	3'357'282.50
Total Capitaux propres	9'399'346.59	9'370'082.50
TOTAL PASSIFS	30'331'794.29	30'707'638.13

Compte de résultat	2023 CHF	2022 CHF
Recettes locatives	3'096'536.15	3'101'843.20
Revenus immobiliers	3'096'536.15	3'101'843.20
Frais d'exploitation	-621'559.86	-252'273.89
Provisions pour grosses rénovations	-500'000.00	-500'000.00
Charges immobilières	-1'121'559.86	-752'273.89
Résultat immobilier	1'974'976.29	2'349'569.31
Indemnités d'administrateurs	-36'553.50	-30'796.20
Charges juridiques et de conseil	-49'759.15	-48'029.48
Autres charges d'exploitation	-46'746.50	-51'720.65
Autres charges d'exploitation	-133'059.15	-130'546.33
Bénéfice avant intérêts et impôts, dépréciation et amortissement (EBITDA)	1'841'917.14	2'219'022.98
Amortissements immobilisations corporelles immeubles	-650'000.00	-650'000.00
Amortissements	-650'000.00	-650'000.00
Bénéfice avant intérêts et impôts (EBIT)	1'191'917.14	1'569'022.98
Charges financières	-178'525.75	-163'528.82
Produits financiers	30.55	0.00
Résultat financier	-178'495.20	-163'528.82
Bénéfice avant impôts (EBT)	1'013'421.94	1'405'494.16
Impôts directs	-200'157.85	-311'876.70
Résultat d'entreprise	813'264.09	1'093'617.46

Annexe

Proposition pour l'affectation du bénéfice résultant du bilan au 31 décembre 2023

Nous vous prions de verser un dividende de 16 % sur les capitaux en actions nominatives A et B, plus un dividende préférentiel de 4 % sur le capital en actions nominatives B, et vous proposons la répartition des bénéfices suivante:

	2023 CHF	2022 CHF
Report des bénéfices	2'130'657.80	1'821'040.34
Bénéfice de l'exercice	813'264.09	1'093'617.46
Bénéfice résultant du bilan	2'943'921.89	2'914'657.80
4 % de dividende préférentiel sur le capital en actions nominatives B de CHF 3 600 000.00 (art. 22)	144'000.00	144'000.00
Bénéfice résultant du bilan à disposition de l'assemblée générale	2'799'921.89	2'770'657.80
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 de CHF 400 000.00	64'000.00	64'000.00
Report sur les nouveaux comptes annuels	2'159'921.89	2'130'657.80

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 capital-actions, il est renoncé à une autre affectation.

Zurich, le 17 mai 2024

Pour le conseil d'administration

Daniel Kündig

Gabriela Theus

**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 2023.

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, 15. mars 2024

- comptes annuels 2023 (bilan, compte de résultat et annexe)
- proposition concernant l'emploi du bénéfice