

# Rapport financier 2018

Pour 2018, le SVIT Suisse présente un résultat équilibré de son activité opérationnelle. En raison d'un environnement boursier complexe et du recul des subventions de la Confédération dans le domaine des examens, les comptes de l'association clôturent sur une perte d'environ 230 000 francs. Cette dernière est couverte par le capital de l'association.

L'exercice 2018 est le premier pour l'association à s'être intégralement déroulé sous l'égide de la Présidence élue en 2017. Cette période a continué à être placée sous le signe du renouveau. L'identité visuelle de l'association, y compris la famille de logo et la présence sur Internet, ont été renouvelés de fond en comble. Le projet d'administration des données des membres avec un système de Client Relationship Management (CRM) a progressé de manière décisive. En 2019, il devrait assurer toute la gestion des adresses de l'association, puis, ultérieurement, celle de l'école également.

### Résultats de l'activité opérationnelle

Les comptes de l'association clôturent sur un résultat équilibré de l'activité opérationnelle. Le résultat de l'association avant intérêts, impôts, amortissements et autres provisions (RAFFIAP ou EBITDA) présente un léger bénéfice d'environ 3 400 francs. Le budget prévoyait un perte de 38 000 francs. Ce résultat traduit la stabilité de la couverture des dépenses dues à l'activité opérationnelle de l'association. Les fluctuations des différentes sources de revenu se sont compensées mutuellement.

### Activité de l'association

En ce qui concerne l'activité du SVIT Suisse, les charges et les recettes sont également en équilibre. Les principales sources de revenu dans ce domaine sont les cotisations de l'association, les prestations de services, entre autres vis-à-vis de la SVIT Swiss Real Estate School, des éditions du SVIT (SVIT Verlag AG) et de la Commission suisse des examens de l'économie immobilière (CSEEI), ainsi que les recettes issues du Plenum. Elles génèrent pour

l'association un bénéfice d'environ 1 652 000 francs. Les dépenses opérationnelles du SVIT Suisse sont ainsi couvertes. Les rémunérations liées à la fonction, la communication de l'association, les charges de personnel et le Plenum représentent les postes de charges les plus importants. Dans l'ensemble, les charges et les recettes correspondent aux valeurs du budget.

### Formation

Les comptes de la SVIT Swiss Real Estate School, dans laquelle le SVIT Suisse détient une participation majoritaire, ne sont pas directement intégrés aux comptes de l'association. D'un côté, le SVIT Suisse assure certains services de gestion pour le compte de l'école de l'association. De l'autre, les produits de dividendes de l'école représentent une des sources de revenu de l'association. Ils permettent de soutenir le SVIT Suisse dans l'accomplissement de tâches importantes.

Le nombre de participants aux cours d'assistant et aux cursus débouchant sur un brevet fédéral dans l'économie immobilière a légèrement baissé par rapport à l'exercice précédent.

### Examens

Sur mandat de l'organe responsable, le SVIT Suisse assure le secrétariat et les comptes de la CSEEI. Avec des charges et produits de presque 4,3 millions de francs, ces positions constituent les postes les plus importants, et de loin, dans les comptes de l'association. Leur budget et leur décompte se font de manière à ne pas affecter le compte de résultats. En ce qui concerne le montant des subventions, cependant, une certaine incertitude demeure jusqu'au décompte final de la Confédération.

### Agence

Les collaborateurs de la CSEEI sont désormais employés de l'association, afin de souligner la séparation des fonctions entre école et examens. Toutes les charges de l'Agence sont refacturées à la CSEEI.

L'Agence, qui a son siège au Puls 5 à Zurich, occupe 17,25 collaborateurs (en postes à plein temps), y compris la SVIT Swiss Real Estate School et le secrétariat de la CSEEI, ainsi que 4,9 collaborateurs à Lausanne et 0,35 collaborateur à Lugano.

### Compte de résultats

Hormis l'équilibre de l'activité opérationnelle de l'association, deux facteurs, essentiellement, influencent de manière négative le résultat général.

Premièrement, le SVIT Suisse n'a pas été épargné par l'évolution négative de la bourse en fin d'année. L'investissement du patrimoine financier du SVIT Suisse est de type conservateur; par ailleurs, la valeur comptable du portefeuille de titres a subi des pertes considérables au cours des trois derniers mois de l'année 2018. Après la date de clôture du bilan, une grande partie des pertes comptables avait déjà pu être compensée.

Deuxièmement, la réduction rétroactive des subventions de la Confédération dans le domaine des examens professionnels a entraîné une perte exceptionnelle. Le Secrétariat d'Etat à la formation, à la recherche et à l'innovation ne soutient plus la formation professionnelle dans les mêmes proportions qu'au cours des années précédentes. Avec le décalage temporel du décompte de subvention, l'établissement du budget et des provisions est assorti d'incertitudes plus importantes. Avec la perte exceptionnelle, le SVIT Suisse opère une correction au niveau de la constitution des réserves.

### Bilan

La correction de valeur des placements financiers s'élève à environ 230 000 francs. Imposée par le marché, elle pèse sur le bilan à la clôture de l'exercice. Dans l'actif circulant, les actifs transitoires ont augmenté pour atteindre 2,5 millions de francs, ce qui s'explique par l'avoir en subventions auprès de la Confédération.

Du côté du passif, ce sont avant tout les provisions affectées à la formation professionnelle (issues des subventions des examens) qui ont augmenté. Le capital de l'association s'est réduit pour passer à 1,3 millions de francs, en raison de la perte exceptionnelle lors de l'exercice écoulé.

### Perspectives

Des comptes équilibrés sont budgétés pour l'exercice 2019 du SVIT Suisse. L'évolution actuelle de l'année boursière indique que les correctifs de valeurs exceptionnels de l'exercice précédent pourront être à nouveau compensés. La situation financière du SVIT Suisse exige des responsables qu'ils continuent, dans le futur également, à gérer les ressources avec parcimonie. En même temps, le SVIT Suisse entend investir dans l'avenir et empoigner des projets importants et nécessaires.

[Peter Weber, membre de la présidence du SVIT Suisse, division finances](#)

En notre qualité d'organe de révision, nous avons contrôlé les comptes annuels (bilan, compte de résultat et annexe) de l'association suisse de l'économie immobilière SVIT («SVIT Suisse») pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

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

OBT SA



Daniel Schweizer  
expert-réviseur agréé,  
responsable du mandat



David Brunner  
expert-réviseur agréé

Zurich, 4 avril 2019

Bilan au 31 décembre 2018

<b>Actif</b>	au 31.12.18 en CHF	Année précédente en CHF
<b>Actif circulant</b>		
Liquidités	1 080 920.85	369 504.34
Créances résultant de livraisons et de prestations	2 090.40	479 496.15
Autres créances à court terme	68 683.45	47 066.37
Comptes de régularisation de l'actif	2 541 800.63	2 113 469.27
<b>Total actif circulant</b>	<b>3 693 495.33</b>	<b>3 009 536.13</b>
<b>Capital immobilisé</b>		
Placements financiers	845 979.45	1 125 634.75
Participations	694 800.00	642 800.00
Immobilisations corporelles mobilières	37 300.00	10 400.00
Immobilisations incorporelles	3.00	44 703.00
<b>Total capital immobilisé</b>	<b>1 578 082.45</b>	<b>1 823 537.75</b>
<b>Total actif</b>	<b>5 271 577.78</b>	<b>4 833 073.88</b>

Bilan au 31 décembre 2018

<b>Passif</b>	au 31.12.18 en CHF	Année précédente en CHF
<b>Fonds étrangers</b>		
Engagements résultant de livraisons et de prestations	275 338.94	368 653.00
Autres engagements à court terme	2 051 568.05	1 418 100.00
Comptes de régularisation du passif	150 700.00	253 700.00
<b>Total fonds étrangers à court terme</b>	<b>2 477 606.99</b>	<b>2 040 453.00</b>
Provisions	1 431 309.55	1 199 806.93
<b>Total fonds étrangers à long terme</b>	<b>1 431 309.55</b>	<b>1 199 806.93</b>
<b>Total fonds étrangers</b>	<b>3 908 916.54</b>	<b>3 240 259.93</b>
<b>Fonds propres</b>		
Capital de l'association	1 592 813.95	1 584 835.93
Résultat annuel	-230 152.71	7 978.02
<b>Total fonds propres</b>	<b>1 362 661.24</b>	<b>1 592 813.95</b>
<b>Total passif</b>	<b>5 271 577.78</b>	<b>4 833 073.88</b>

Compte de résultat 2018

	Budget 2018 en CHF	01.01.– 31.12.18 en CHF	Année précédente en CHF
<b>Produits d'exploitation de l'association</b>			
Produit association	910 000.00	884 400.00	916 800.00
Produit services	592 800.00	603 346.83	587 519.00
Charges Plenum	200 000.00	156 517.90	0.00
Produit examens fédéraux	2 230 900.00	2 338 199.36	1 965 633.65
Subventions examens fédéraux	1 504 700.00	1 649 691.43	1 782 066.95
Subvention CSEEI	106 000.00	290 639.85	245 784.26
Autres produits	7 000.00	7 863.52	326 535.20
<b>Total produits d'exploitation de l'association</b>	<b>5 551 400.00</b>	<b>5 930 658.89</b>	<b>5 824 339.06</b>
<b>Charges d'exploitation de l'association</b>			
Présidence/CE/Délégation	-316 900.00	-321 413.96	-179 510.30
Activités politiques	-128 000.00	-55 725.26	-92 109.29
Communication de l'association	-191 000.00	-180 431.45	-236 676.55
Charges prestations aux membres	-20 000.00	-41 679.30	-281 789.71
Charges Plenum	-200 000.00	-155 903.41	0.00
Charges de personnel	-599 400.00	-607 846.56	-989 389.97
Locations	-64 500.00	-59 334.64	-61 722.45
Entretien, réparations, petit matériel	-10 000.00	-2 967.12	0.00
Frais de véhicules	-22 000.00	-31 011.63	0.00
Assurances choses, taxes et charges	-9 000.00	-7 217.50	0.00
Dépenses énergétiques et d'élimination des déchets	-7 000.00	-2 413.73	0.00
Frais généraux de l'Agence	0.00	0.00	-98 584.59
Charges administratives et informatiques	-180 000.00	-182 765.34	-57 198.59
Charges examens fédéraux	-3 735 600.00	-3 987 890.79	-3 747 700.60
Charges CSSEI	-106 000.00	-290 639.85	-245 784.26
<b>Total charges d'exploitation de l'association</b>	<b>-5 589 400.00</b>	<b>-5 927 240.54</b>	<b>-5 990 466.31</b>

Compte de résultat 2018

	Budget 2018 en CHF	01.01.- 31.12.18 en CHF	Année précédente en CHF
<b>Résultat de l'association I</b>	<b>- 38 000.00</b>	<b>3 418.35</b>	<b>- 166 127.25</b>
Amortissements et correction de valeur sur certains actifs immobilisés	-38 000.00	-33 029.75	-67 073.60
<b>Résultat de l'association II</b>	<b>- 76 000.00</b>	<b>- 29 611.40</b>	<b>- 233 200.85</b>
Résultat financier	95 000.00	-17 915.13	127 327.42
<b>Résultat de l'association III</b>	<b>19 000.00</b>	<b>- 47 526.53</b>	<b>- 105 873.43</b>
Bénéfice exceptionnel	0.00	-180 468.88	116 567.50
<b>Résultat d'exploitation avant impôts</b>	<b>19 000.00</b>	<b>-227 995.41</b>	<b>10 694.07</b>
Impôts directs	-3 000.00	-2 157.30	-2 716.05
<b>Résultat annuel</b>	<b>16 000.00</b>	<b>-230 152.71</b>	<b>7 978.02</b>

Annexe aux comptes annuels 2018

Forme juridique

L'association suisse de l'économie immobilière SVIT («SVIT Suisse») est une association au sens des art. 60ss du Code Civil.

Indications relatives aux principes appliqués dans les comptes annuels

Les présents comptes annuels ont été établis conformément aux prescriptions de la loi suisse, en particulier des articles sur l'obligation de tenir une comptabilité et de présenter des comptes du Code des obligations (art. 957 à 962 CO). La présentation des comptes requiert de la part du Conseil exécutif des estimations

et des appréciations qui peuvent influencer sur le montant des actifs et des passifs présentés, ainsi que sur les éventuels engagements au moment de la clôture du bilan, de même que sur les charges et les produits de la période sous revue. Dans chaque cas, le Comité exécutif décide à sa seule discrétion de l'utilisation des marges de manœuvre accordées par la loi en matière d'évaluation et d'établissement du bilan. Afin de servir les intérêts de la société, des amortissements, des corrections de valeurs et des provisions peuvent être effectués en application du principe de prudence dans une mesure justifiée par l'économie d'entreprise.

<b>Indications, répartitions et explications sur les positions du bilan et du compte de résultat:</b>	au 31.12.2018 en CHF	Année précédente en CHF
<b>Créances résultant de livraisons et de prestations</b>		
envers des tiers	8 090.40	7 596.15
envers des sociétés affiliées	0.00	477 900.00
Ducroire	-6 000.00	-6 000.00
	2 090.40	479 496.15
<b>Autres créances à court terme</b>		
envers des tiers	68 683.45	33 506.90
envers des sociétés affiliées	0.00	13 559.47
	68 683.45	47 066.37
<b>Comptes de régularisation de l'actif</b>		
Avoir en subventions	2 477 979.28	2 027 851.21
envers des sociétés affiliées	0.00	5 605.00
Avances d'émoluments	63 821.35	80 013.06
	2 541 800.63	2 113 469.27

Annexe aux comptes annuels 2018

	au 31.12.2018 en CHF	Année précédente en CHF
<b>Placements financiers</b>		
Prêts envers des sociétés affiliées	130 000.00	160 000.00
Prêt Tribunal arbitral	203 202.40	187 972.65
Correction de la valeur du prêt Tribunal arbitral	-203 202.40	-187 972.65
Prêt Chambre professionnelle des propriétaires par étages	0.00	20 000.00
Titres cotés en bourse	662 166.00	891 843.00
Garantie de loyer	53 812.45	53 790.75
Parts STUG	1.00	1.00
	845 979.45	1 125 634.75
<b>Engagements résultant de livraisons et de prestations</b>		
envers des tiers	273 938.94	368 653.00
envers des sociétés affiliées	1 400.00	0.00
	275 338.94	368 653.00
<b>Autre passif à court terme</b>		
Paiements anticipés	1 375 800.00	1 330 100.00
envers des tiers	184 790.15	0.00
envers des sociétés affiliées	490 977.90	88 000.00
	2 051 568.05	1 418 100.00
<b>Comptes de régularisation du passif/provisions à court terme</b>		
Dépenses encore non payées	120 700.00	108 700.00
Régularisations envers des sociétés affiliées	30 000.00	70 000.00
Réserve de fluctuations des titres	0.00	75 000.00
	150 700.00	253 700.00

Annexe aux comptes annuels 2018

	au 31.12.2018 en CHF	Année précédente en CHF
<b>Provisions</b>		
Provisions	0.00	0.00
Provisions dans le domaine de la formation	1 431 309.55	1 199 806.93
	1 431 309.55	1 199 806.93
<b>Examens fédéraux</b>		
Produit EPS d'administrateur de biens immobiliers	377 601.70	350 047.80
Charges EPS d'administrateur de biens immobiliers	-993 889.51	-964 991.29
Produit EP de gérant	1 435 654.70	1 206 474.10
Charges EP de gérant	-1 984 990.81	-1 850 509.45
Produit EP d'expert en estimations immobilières	276 052.51	188 200.05
Charges EP d'expert en estimations immobilières	-465 961.14	-410 731.36
Produit EP de courtier	196 104.10	220 904.70
Charges EP de courtier	-397 565.03	-514 072.06
Produit EP de développeur	52 786.35	7.00
Charges EP de développeur	-145 484.30	-7 396.44
Subventions examens fédéraux	1 649 691.43	1 782 066.95
	0.00	0.00
<b>Résultat financier</b>		
Produits des dividendes	95 454.45	91 176.45
Produit des titres	4 658.15	5 630.30
Bénéfice de cours de titres	9 025.00	7 229.40
Dissolution des réserves de fluctuation des titres	-117 755.75	44 364.91
Frais d'intérêts	-2 480.30	0.00
Droits de garde/frais bancaires	-6 816.68	-21 073.64
	-17 915.13	127 327.42

Annexe aux comptes annuels 2018

	au 31.12.2018 en CHF	Année précédente en CHF
<b>Bénéfice exceptionnel</b>		
Dissolution de provision	0.00	100 000.00
USPI, part des réductions de subvention	28 000.00	0.00
OeKK, participation aux excédents	5 074.25	0.00
Acompte SAir Group	9 940.50	16 567.50
Ajustement des réserves/ Provisions examens fédéraux	-221 705.83	0.00
Versement des arriérés de TVA à la suite de la révision	-1 777.80	0.00
	-180 468.88	116 567.50
<b>Dissolution nette de réserves latentes</b>	<b>0.00</b>	<b>200 000.00</b>

Annexe aux comptes annuels 2018

Autres indications exigées par la loi:

Nombre de collaborateurs

Le nombre d'équivalents plein temps en moyenne annuelle se situe entre 10 et 50 pour l'exercice écoulé et l'année précédente.

	au 31.12.2018 en CHF	Année précédente en CHF
<b>Engagements dans le cadre de contrats de leasing et de location</b>		
Engagements de leasing de > 1 an non portés au bilan	0.00	0.00
Engagements de location avec une échéance > 1 an	570384.00	758832.00

	au 31.12.2018 en %	Année précédente en %
<b>Participations</b>		
<b>SVIT Verlag AG, Zurich</b>		
But: exploitation d'une maison d'édition		
Capital-actions 100 000.00 CHF		
Participation au capital et droits de vote	100.00	100.00
<b>SVIT Swiss Real Estate School AG, Zurich</b>		
But: gestion d'écoles pour tous les métiers tournés vers l'immobilier		
Capital-actions 550 000.00 CHF		
Participation au capital et droits de vote	63.64	63.64
<b>SVIT Immobilien Forum AG, Zurich</b>		
But: organisation de manifestations dans le domaine de l'immobilier		
Capital-actions 196 000.00 CHF		
Participation au capital et droits de vote	63.27	58.16
<b>commway management GmbH, Zurich</b>		
But: prestations de service dans le domaine de la gestion de l'association et de l'organisation		
Capital social 20 000.00 CHF		
Participation au capital et droits de vote	100.00	100.00

**Événements importants survenus après la date de clôture du bilan**

Depuis la date de clôture de l'exercice et jusqu'au moment de la révision, aucun événement n'est survenu qui aurait pu limiter la fiabilité des comptes annuels ou qui mériterait d'être présenté ici.