

Rapport financier 2019

Pour 2019, le SVIT affiche un résultat d'exploitation positif. Grâce à un environnement boursier favorable, le résultat financier est réjouissant lui aussi et entraîne un bénéfice d'environ 18 000 francs qui est affecté au capital de l'association.

Pour l'association, l'exercice 2019 a été placé lui aussi sous le signe du renouveau. L'identité visuelle de l'association, y compris sa famille de logo et sa présence sur Internet, sont bien établis. La transformation numérique de l'association s'est poursuivie et une nouvelle stratégie a aussi été élaborée, le tout dans le cadre d'un budget serré.

Résultats de l'activité opérationnelle

Les comptes de l'association clôturent sur un résultat positif de l'activité opérationnelle. Le résultat de l'association avant intérêts, impôts, amortissements et autres provisions (EBITDA) présente un bénéfice d'environ 49 000 francs. Ce résultat traduit une grande discipline en matière de dépenses qui a consisté à systématiquement distinguer le nécessaire du souhaitable.

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 1 677 000 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 d'appuyer le SVIT Suisse dans l'accomplissement de tâches importantes.

Le nombre de participants aux sessions de formation a nettement augmenté par rapport à l'exercice précédent.

Examens

Sur mandat de l'organe responsable, le SVIT Suisse assure le secrétariat et les comptes de la Commission suisse des examens de l'économie immobilière (CSEEI). Avec des charges et produits de 4,2 millions de francs, ces activités représentent, et de loin, les postes plus importants des comptes de l'association. Ceux-ci sont budgétés et décomptés hors comptes de résultats. La Confédération a à présent décrété une réduction des subventions, décision contre laquelle nous avons recouru. Etant donné l'importance des subventions, une certaine incertitude demeure jusqu'au jugement des instances compétentes.

Les collaborateurs de la CSEEI sont 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.

Agence

L'Agence, qui a son siège au Puls 5 à Zurich, occupe 17,35 collaborateurs (en postes à plein temps), y compris la SVIT Swiss Real Estate School et le secrétariat de la CSEEL, 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 effets survenus pendant l'exercice 2019 ont influencé le résultat financier.

D'un côté nous n'avons pas pu enregistrer de distribution de dividendes en raison des résultats insuffisants de l'école en tant qu'entreprise lors des exercices précédents; de l'autre, l'environnement boursier favorable a entraîné une hausse significative des cours dans le domaine des titres. Dans l'idée d'une politique comptable prudente, nous avons affecté les plus-values non réalisées à hauteur d'environ 86 000 francs à une provision spécifique pour fluctuations de valeur, hors comptes de résultats.

Bilan

Les actifs transitoires représentent le poste le plus important dans l'actif circulant; comme lors de l'exercice précédent, ils s'élèvent à environ 2,5 millions de francs. Le préfinancement des charges d'examens engage donc des moyens considérables de l'association. Tant que le litige juridique avec la Confédération n'est pas réglé, on ne peut pas s'attendre à ce que la situation se détende.

Grâce au bénéfice de l'exercice, le capital de l'association a augmenté pour atteindre 1,38 million de francs.

Perspectives

Des comptes équilibrés sont budgétés pour l'exercice 2020 du SVIT Suisse. L'association peut de nouveau s'attendre à une distribution de dividendes de l'école en tant qu'entreprise; de manière générale, il faut souli-

gner qu'avec son taux de fréquentation élevé, le domaine de la formation devrait clôturer sur un succès.

A l'heure qu'il est, il est pratiquement impossible d'estimer quelles seront les conséquences de l'actuelle situation de crise liée au coronavirus. Mais la fermeture des écoles, le report des dates d'examens et les chutes des cours boursiers représentent certainement des défis exceptionnels auxquels les responsables de l'association devront faire face.

[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 2019.

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, 7 avril 2020

Bilan au 31 décembre 2019

Actif	au 31.12.19 en CHF	Année précédente en CHF
Actif circulant		
Liquidités	615911.90	1080920.85
Créances résultant de livraisons et de prestations	7597.60	2090.40
Autres créances à court terme	171292.38	68683.45
Comptes de régularisation de l'actif	2502082.39	2541800.63
Total actif circulant	3296884.27	3693495.33
Capital immobilisé		
Placements financiers	961794.39	845979.45
Participations	726000.00	694800.00
Immobilisations corporelles mobilières	19500.00	37300.00
Immobilisations incorporelles	3.00	3.00
Total capital immobilisé	1707297.39	1578082.45
Total actif	5004181.66	5271577.78

Bilan au 31 décembre 2019

Passif	au 31.12.19 en CHF	Année précédente en CHF
Fonds étrangers		
Engagements résultant de livraisons et de prestations	230 769.61	275 338.94
Autres engagements à court terme	1 737 713.97	2 051 568.05
Comptes de régularisation du passif	137 200.00	150 700.00
Total fonds étrangers à court terme	2 105 683.58	2 477 606.99
Provisions	1 517 251.89	1 431 309.55
Total fonds étrangers à long terme	1 517 251.89	1 431 309.55
Total fonds étrangers	3 622 935.47	3 908 916.54
Fonds propres		
Capital de l'association	1 362 661.24	1 592 813.95
Résultat annuel	18 584.95	-230 152.71
Total fonds propres	1 381 246.19	1 362 661.24
Total passif	5 004 181.66	5 271 577.78

Compte de résultat 2019

	Budget 2019 en CHF	01.01.– 31.12.19 en CHF	Année précédente en CHF
Produits d'exploitation de l'association			
Produit association	880 000.00	959 956.27	884 400.00
Produit services	608 300.00	560 981.33	603 346.83
Charges Plenum	169 000.00	146 561.30	156 517.90
Produit examens fédéraux	2 388 500.00	2 353 698.90	2 338 199.36
Subventions examens fédéraux	1 838 329.00	1 427 181.76	1 649 691.43
Subvention CSEEI	503 240.00	389 059.35	290 639.85
Autres produits	5 000.00	4 437.84	7 863.52
Modification du ducroire	0.00	4 900.00	0.00
Total produits d'exploitation de l'association	6 392 369.00	5 846 776.75	5 930 658.89
Charges d'exploitation de l'association			
Présidence/CE/Délégation	-341 900.00	-354 506.27	-321 413.96
Activités politiques	-103 000.00	-121 411.42	-55 725.26
Communication de l'association	-157 000.00	-122 688.21	-180 431.45
Charges prestations aux membres	-35 000.00	-45 040.55	-41 679.30
Charges Plenum	-147 000.00	-101 133.34	-155 903.41
Charges de personnel	-572 100.00	-585 822.86	-607 846.56
Locations	-86 300.00	-83 320.31	-59 334.64
Entretien, réparations, petit matériel	-10 000.00	-1 347.18	-2 967.12
Frais de véhicules	-16 000.00	-18 790.98	-31 011.63
Assurances choses, taxes et charges	-8 300.00	-8 563.50	-7 217.50
Dépenses énergétiques et d'élimination des déchets	-3 000.00	-2 340.16	-2 413.73
Charges administratives et informatiques	-136 000.00	-174 702.44	-182 765.34
Charges examens fédéraux	-4 226 829.00	-3 780 880.66	-3 987 890.79
Charges CSSEI	-503 240.00	-397 018.35	-290 639.85
Total charges d'exploitation de l'association	-6 345 669.00	-5 797 566.23	-5 927 240.54

Compte de résultat 2019

	Budget 2019 en CHF	01.01.– 31.12.19 en CHF	Année précédente en CHF
Résultat de l'association I	46 700.00	49 210.52	3 418.35
Amortissements et correction de valeur sur certains actifs immobilisés	-31 000.00	-40 463.00	-33 029.75
Résultat de l'association II	15 700.00	8 747.52	- 29 611.40
Résultat financier	-3 700.00	4 631.08	-17 915.13
Résultat de l'association III	12 000.00	13 378.60	- 47 526.53
Bénéfice exceptionnel	0.00	7 959.00	-180 468.88
Résultat d'exploitation avant impôts	12 000.00	21 337.60	-227 995.41
Impôts directs	-3 000.00	-2 752.65	-2 157.30
Résultat annuel	9 000.00	18 584.95	-230 152.71

Annexe aux comptes annuels 2019

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.

Indications, répartitions et explications sur les positions du bilan et du compte de résultat:	au 31.12.2019 en CHF	Année précédente en CHF
Créances résultant de livraisons et de prestations		
envers des tiers	8 697.60	8 090.40
envers des sociétés affiliées	0.00	0.00
Ducroire	-1 100.00	-6 000.00
	7 597.60	2 090.40
Autres créances à court terme		
envers des tiers	2 147.23	68 683.45
envers des sociétés affiliées	169 145.15	0.00
	171 292.38	68 683.45
Comptes de régularisation de l'actif		
Avoir en subventions	2 456 683.79	2 477 979.28
envers des sociétés affiliées	0.00	0.00
Avances d'émoluments	45 398.60	63 821.35
	2 502 082.39	2 541 800.63

Annexe aux comptes annuels 2019

	au 31.12.2019 en CHF	Année précédente en CHF
Placements financiers		
Prêts envers des sociétés affiliées	30 000.00	130 000.00
Prêt Tribunal arbitral	225 865.40	203 202.40
Prêt Chambre professionnelle des propriétaires par étages	-225 865.40	-203 202.40
Titres cotés en bourse	877 960.00	662 166.00
Garantie de loyer	53 833.39	53 812.45
Parts SIUG	1.00	1.00
	961 794.39	845 979.45
Engagements résultant de livraisons et de prestations		
envers des tiers	230 769.61	273 938.94
envers des sociétés affiliées	0.00	1 400.00
	230 769.61	275 338.94
Autre passif à court terme		
Paiements anticipés	1 288 500.00	1 375 800.00
envers des tiers	41 178.30	184 790.15
envers des sociétés affiliées	408 035.67	490 977.90
	1 737 713.97	2 051 568.05
Comptes de régularisation du passif/provisions à court terme		
Dépenses encore non payées	107 200.00	120 700.00
Régularisations envers des sociétés affiliées	30 000.00	30 000.00
Réserve de fluctuations des titres	0.00	0.00
	137 200.00	150 700.00

Annexe aux comptes annuels 2019

	au 31.12.2019 en CHF	Année précédente en CHF
Provisions		
Provisions dans le domaine de la formation	1 431 309.55	1 431 309.55
Provisions spécifiques pour fluctuations de valeur	85 942.34	0.00
	1 517 251.89	1 431 309.55
Examens fédéraux		
Produit EPS d'administrateur de biens immobiliers	367 757.76	377 601.70
Charges EPS d'administrateur de biens immobiliers	-783 131.72	-993 889.51
Produit EP de gérant	1 492 628.47	1 435 654.70
Charges EP de gérant	-1 821 245.64	-1 984 990.81
Produit EP d'expert en estimations immobilières	212 332.94	276 052.51
Charges EP d'expert en estimations immobilières	-411 094.47	-465 961.14
Produit EP de courtier	280 924.03	196 104.10
Charges EP de courtier	-752 181.76	-397 565.03
Produit EP de développeur	55.70	52 786.35
Charges EP de développeur	-13 227.07	-145 484.30
Subventions examens fédéraux	1 427 181.76	1 649 691.43
	0.00	0.00
Résultat financier		
Produits des dividendes	0.00	95 454.45
Produit des titres	3 890.04	4 658.15
Bénéfice de cours de titres	9 564.93	9 025.00
Dissolution des réserves de fluctuation des titres	11 030.47	-117 755.75
Frais d'intérêts	0.00	-2 480.30
Droits de garde/frais bancaires	-19 854.36	-6 816.68
	4 631.08	-17 915.13

Annexe aux comptes annuels 2019

	au 31.12.2019 en CHF	Année précédente en CHF
Bénéfice exceptionnel		
Dissolution de provision	0.00	0.00
USPI, part des réductions de subvention	0.00	28000.00
OeKK, participation aux excédents	0.00	5074.25
Acompte SAir Group	0.00	9940.50
Ajustement des réserves/ Provisions examens fédéraux	0.00	-221 705.83
Versement des arriérés de TVA à la suite de la révision	0.00	-1 777.80
Réclamations en dommages-intérêts examens	7 959.00	0.00
	7 959.00	-180 468.88
Dissolution nette de réserves latentes	0.00	0.00

Annexe aux comptes annuels 2019

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 31.12.2019 en CHF	Année précédente en CHF
Engagements dans le cadre de contrats de leasing et de location		
Engagements de leasing de > 1 an non portés au bilan	0.00	0.00
Engagements de location avec une échéance > 1 an	381 936.00	570 384.00

	au 31.12.2019 en %	Année précédente en %
Participations		
SVIT Verlag AG, Zurich		
But: exploitation d'une maison d'édition		
Capital-actions 100 000.00 CHF		
Participation au capital et droits de vote	100.00	100.00
SVIT Swiss Real Estate School AG, Zurich		
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
SVIT Immobilien Forum AG, Zurich		
But: organisation de manifestations dans le domaine de l'immobilier		
Capital-actions 196 000.00 CHF		
Participation au capital et droits de vote	66.33	63.27
commway management GmbH, Zurich		
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

Evénements importants survenus après la date de clôture du bilan

L'apparition du coronavirus en janvier 2020, sa propagation rapide au niveau mondial et les mesures décrétées par le Conseil fédéral suisse et les gouvernements des autres États ont des conséquences économiques dramatiques. La direction et le présidium de l'Association suisse de l'économie immobilière SVIT surveillent les événements et adoptent les mesures nécessaires pour protéger leurs employés et leurs membres. A l'heure actuelle, il n'est pas encore possible d'évaluer et de quantifier de manière fiable les effets sur la situation financière de l'entreprise. Sur la base des informations actuellement disponibles, la direction et le présidium de l'Association ne s'attendent pas à un impact significatif sur le bénéfice et la liquidité de l'association, bien que cela puisse changer en fonction de l'évolution de la pandémie.