

# Relazione finanziaria 2018

Per il 2018 SVIT Svizzera presenta un risultato d'esercizio equilibrato. In considerazione del difficile contesto borsistico e della riduzione dei sussidi federali destinati agli esami, il conto dell'associazione chiude con una perdita pari a circa CHF 230 000, coperta d'altro canto dal patrimonio dell'associazione.

L'anno contabile 2018 è il primo anno societario intero svoltosi sotto la direzione della presidenza eletta nel 2017. Il periodo si vede nuovamente all'insegna del rinnovamento. L'immagine dell'associazione, inclusi gli aspetti del logo e la presenza in internet, è stata completamente riveduta. Il progetto di gestione dei dati dei membri mediante un sistema di Client Relationship Management (CRM) è stato portato avanti in modo significativo e, nel 2019, dovrebbe assumere la completa gestione dell'indirizzario dell'associazione e successivamente anche della scuola.

### Risultato da attività operative

I conti dell'associazione chiudono con un risultato da attività operative equilibrato. Il risultato prima di interessi, tasse, ammortamenti e altri costi di carattere finanziario (EBITDA) presenta un piccolo utile, pari a circa CHF 3 400, a fronte della perdita preventivata per un importo di CHF 38 000. Il risultato esprime la stabile copertura dei costi delle attività operative dell'associazione. Le variazioni dei singoli pilastri di reddito sono state compensate reciprocamente.

### Attività dell'associazione

Costi e ricavi si equilibrano anche nell'ambito delle attività associative di SVIT Svizzera. Qui, le fonti di entrate principali sono le quote societarie, i servizi, tra i quali quelli nei confronti della SVIT Swiss Real Estate School, la SVIT Verlag AG, la Commissione d'esame professionale svizzera dell'economia immobiliare (CEPSEI), così come i proventi generati dal Plenum. La loro somma fornisce all'associazione ricavi per circa CHF 1 652 000, grazie ai quali si coprono le spese operative di SVIT Svizzera. Le voci di spesa maggiori riguardano le indennità di funzione,

la comunicazione societaria, i costi del personale e il Plenum. In linea generale, costi e ricavi sono in linea con i valori del budget.

### Formazione

Il conto della SVIT Swiss Real Estate School, della quale SVIT Svizzera detiene una partecipazione maggioritaria, non affluisce direttamente nel conto societario. Nei confronti della scuola dell'associazione, SVIT Svizzera eroga da un canto dei servizi di gestione. D'altra parte, il ricavo dai dividendi della scuola rappresenta per l'associazione una fonte di reddito, grazie alla quale essa sostiene importanti compiti societari.

Il numero dei partecipanti ai corsi per assistenti e a quelli per i singoli attestati dell'economia immobiliare è leggermente diminuito rispetto all'anno precedente.

### Esami

SVIT Svizzera gestisce il segretariato e i conti della CEPSEI su mandato dell'ente responsabile. Con costi e ricavi pari a quasi CHF 4.3 mio., si tratta delle voci di gran lunga più importanti nei conti dell'associazione, preventivati e contabilizzati in pareggio. In considerazione dell'ammontare delle sovvenzioni, fino al conteggio definitivo da parte della Confederazione rimane tuttavia un determinato margine di incertezza.

### Segretariato

I collaboratori della CEPSEI sono ora impiegati presso l'associazione così da evidenziare la separazione funzionale tra scuola ed esami. Tutte le spese del segretariato vengono riaddebitate alla CEPSEI.

Il segretariato con sede nel Puls 5 di Zurigo occupa 17.25 collaboratori (considerati a tempo pieno), inclusi la SVIT Swiss Real Estate School e il segretariato della CEPSEI, oltre a 4.9 collaboratori a Losanna e 0.35 a Lugano.

### Conto economico

Oltre alle attività operative in pareggio dell'associazione, due fattori hanno essenzialmente influenzato in maniera negativa il risultato complessivo.

In primo luogo, SVIT Svizzera non è stata risparmiata dall'andamento negativo delle borse registrato a fine anno. Nonostante il fatto che il patrimonio finanziario di SVIT Svizzera sia investito in modo conservativo, durante gli ultimi tre mesi del 2018 il portafoglio azionario ha subito una considerevole perdita contabile. Dopo la data di chiusura del bilancio, buona parte di tali perdite potrebbe già essere recuperata.

D'altro canto, la riduzione retroattiva delle sovvenzioni della Confederazione per gli esami di specializzazione ha causato una perdita straordinaria. La Segreteria di Stato per la formazione, la ricerca e l'innovazione non sostiene più la formazione professionale nella stessa misura degli anni precedenti, il che si traduce in una maggiore incertezza in relazione a bilancio e accantonamenti a fronte dello sfasamento temporale nel conteggio dei sussidi. Questa perdita straordinaria spinge SVIT Svizzera a correggere la sua costituzione di riserve.

### Bilancio

Sul bilancio di fine anno pesa considerevolmente la rettifica di valore degli investimenti per un ammontare di circa CHF 230'000 dovuta all'evoluzione dei mercati. Per quanto concerne l'attivo circolante, i transitori attivi sono aumentati a CHF 2.5 mio., giustificabili con il saldo del credito dei sussidi presso la Confederazione.

In relazione ai passivi, sono soprattutto aumentati gli accantonamenti mirati per la formazione professionale (dai sussidi degli esami). A fronte della perdita straordinaria registrata nell'anno contabile, il patrimonio dell'associazione è sceso a CHF 1.3 mio.

### Prospettive

Per l'anno 2019, SVIT Svizzera prefigura un conto in pareggio. L'attuale evoluzione del mercato borsistico indica che le svalutazioni straordinarie registrate nell'esercizio in esame possono essere compensate. La situazione economica di SVIT Svizzera impone anche in avvenire ai suoi responsabili un approccio oculato ai mezzi disponibili. Al tempo stesso, SVIT Svizzera intende investire nel futuro e dare avvio a progetti tanto importanti quanto necessari.

[Peter Weber, membro della presidenza di SVIT Svizzera, settore finanze](#)

In qualità di Ufficio di revisione abbiamo svolto la revisione del conto annuale (bilancio, conto economico e allegato) dell'Associazione Svizzera dell'economia immobiliare SVIT («SVIT Svizzera») per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018.

Il consiglio esecutivo è responsabile dell'allestimento del conto annuale, mentre il nostro compito consiste nella sua revisione. Confermiamo di adempiere i requisiti legali relativi all'abilitazione professionale e all'indipendenza.

La nostra revisione è stata svolta conformemente allo Standard svizzero sulla revisione limitata, il quale richiede di pianificare e svolgere la revisione in maniera tale che anomalie significative nel conto annuale possano essere identificate. Una revisione limitata consiste essenzialmente nello svolgere interrogazioni e procedure di verifica analitiche, come pure, a seconda delle circostanze, adeguate verifiche di dettaglio della documentazione disponibile presso l'azienda sottoposta a revisione. Per contro, la verifica dei processi aziendali e del sistema di controllo interno, come pure interrogazioni e altre procedure miranti all'identificazione di atti illeciti o altre violazioni di disposizioni legali, sono escluse da questa revisione.

Sulla base della nostra revisione non abbiamo rilevato fatti che ci possano far ritenere che il conto annuale non sia conforme alle disposizioni legali e statutarie.

OBT AG



Daniel Schweizer  
perito revisore abilitato,  
revisore responsabile



David Brunner  
perito revisore abilitato

Zurigo, 4 aprile 2019

Bilancio al 31 dicembre 2018

<b>Attivi</b>	al 31.12.18 CHF	Anno precedente CHF
<b>Attivi circolanti</b>		
Liquidità	1 080 920.85	369 504.34
Crediti da forniture e servizi	2 090.40	479 496.15
Altri crediti a breve termine	68 683.45	47 066.37
Ratei e risconti attivi	2 541 800.63	2 113 469.27
<b>Totale attivi circolanti</b>	<b>3 693 495.33</b>	<b>3 009 536.13</b>
<b>Immobilizzazioni</b>		
Investimenti finanziari	845 979.45	1 125 634.75
Partecipazioni	694 800.00	642 800.00
Beni patrimoniali mobili	37 300.00	10 400.00
Valori immateriali	3.00	44 703.00
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>1 578 082.45</b>	<b>1 823 537.75</b>
<b>Totale attivi</b>	<b>5 271 577.78</b>	<b>4 833 073.88</b>

## Bilancio al 31 dicembre 2018

<b>Passivi</b>	al 31.12.18 CHF	Anno precedente CHF
<b>Capitale di terzi</b>		
Passività per forniture e servizi	275 338.94	368 653.00
Altre passività a breve termine	2 051 568.05	1 418 100.00
Ratei e risconti passivi	150 700.00	253 700.00
<b>Totale del capitale di terzi a breve termine</b>	<b>2 477 606.99</b>	<b>2 040 453.00</b>
Accantonamenti	1 431 309.55	1 199 806.93
<b>Totale del capitale di terzi a lungo termine</b>	<b>1 431 309.55</b>	<b>1 199 806.93</b>
<b>Totale del capitale di terzi</b>	<b>3 908 916.54</b>	<b>3 240 259.93</b>
<b>Capitale proprio</b>		
Capitale dell'associazione	1 592 813.95	1 584 835.93
Risultato annuale	-230 152.71	7 978.02
<b>Totale del capitale proprio</b>	<b>1 362 661.24</b>	<b>1 592 813.95</b>
<b>Totale passivi</b>	<b>5 271 577.78</b>	<b>4 833 073.88</b>

Conto economico 2018

	Budget 2018 CHF	01.01.– 31.12.18 CHF	Anno precedente CHF
<b>Risultato d'esercizio dell'associazione</b>			
Ricavo dell'associazione	910 000.00	884 400.00	916 800.00
Ricavi da servizi	592 800.00	603 346.83	587 519.00
Ricavi del Plenum	200 000.00	156 517.90	0.00
Ricavi da esami federali	2 230 900.00	2 338 199.36	1 965 633.65
Sovvenzioni per esami federali	1 504 700.00	1 649 691.43	1 782 066.95
Sovvenzione CEPSEI	106 000.00	290 639.85	245 784.26
Altri ricavi/ricavo del Plenum	7 000.00	7 863.52	326 535.20
<b>Totale utile d'esercizio dell'associazione</b>	<b>5 551 400.00</b>	<b>5 930 658.89</b>	<b>5 824 339.06</b>
<b>Spese d'esercizio dell'associazione</b>			
Presidenza/CE/Delegazioni	-316 900.00	-321 413.96	-179 510.30
Attività politiche	-128 000.00	-55 725.26	-92 109.29
Comunicazione societaria	-191 000.00	-180 431.45	-236 676.55
Costi servizi ai membri	-20 000.00	-41 679.30	-281 789.71
Costi del Plenum	-200 000.00	-155 903.41	0.00
Spese per il personale	-599 400.00	-607 846.56	-989 389.97
Occupazione spaziale	-64 500.00	-59 334.64	-61 722.45
Manutenzione, piccoli acquisti	-10 000.00	-2 967.12	0.00
Costi dei veicoli	-22 000.00	-31 011.63	0.00
Assicurazioni di beni, oneri e tasse	-9 000.00	-7 217.50	0.00
Costi per energia e smaltimento	-7 000.00	-2 413.73	0.00
Costi generali del segretariato	0.00	0.00	-98 584.59
Spese per amministrazione e informatica	-180 000.00	-182 765.34	-57 198.59
Costi esami federali	-3 735 600.00	-3 987 890.79	-3 747 700.60
Costi CEPSEI	-106 000.00	-290 639.85	-245 784.26
<b>Totale costi d'esercizio dell'associazione</b>	<b>-5 589 400.00</b>	<b>-5 927 240.54</b>	<b>-5 990 466.31</b>

## Conto economico 2018

	Budget 2018 CHF	01.01.- 31.12.18 CHF	Anno precedente CHF
<b>Risultato dell'associazione I</b>	<b>- 38 000.00</b>	<b>3 418.35</b>	<b>- 166 127.25</b>
Accantonamenti e rettifiche di valore su posizioni del patrimonio investito	-38 000.00	-33 029.75	-67 073.60
<b>Risultato dell'associazione II</b>	<b>- 76 000.00</b>	<b>- 29 611.40</b>	<b>- 233 200.85</b>
Risultato finanziario	95 000.00	-17 915.13	127 327.42
<b>Risultato dell'associazione III</b>	<b>19 000.00</b>	<b>- 47 526.53</b>	<b>- 105 873.43</b>
Risultato straordinario	0.00	-180 468.88	116 567.50
<b>Risultato dell'esercizio prima di imposte</b>	<b>19 000.00</b>	<b>-227 995.41</b>	<b>10 694.07</b>
Imposte dirette	-3 000.00	-2 157.30	-2 716.05
<b>Risultato annuale</b>	<b>16 000.00</b>	<b>-230 152.71</b>	<b>7 978.02</b>



Allegato al conto annuale 2018

**Forma giuridica**

L'Associazione svizzera per l'economia immobiliare SVIT (SVIT Svizzera) è un'associazione ai sensi degli artt. 60 ss. CC.

**Indicazioni circa i principi applicati nel conto annuale**

Il presente conto annuale è stato allestito in conformità alle prescrizioni della legge svizzera, in particolare agli articoli concernenti la contabilità commerciale e il rendiconto (artt. 957 a 962 CO). La contabilità richiede

dal comitato stime e valutazioni in grado di influenzare l'ammontare dei valori patrimoniali e delle passività, come pure di passività eventuali, indicate al momento del bilancio, ma anche spese e ricavi del periodo oggetto del rapporto. In tale ambito, il comitato decide a propria discrezione in merito all'utilizzo degli spazi di manovra legalmente disponibili in relazione a valutazioni e bilancio. Per la società, ciò significa la possibilità di realizzare ammortamenti, rettifiche di valore e accantonamenti superiori a quanto economicamente necessario.

<b>Indicazioni, ripartizioni e spiegazioni relative alle posizioni del bilancio e del conto economico:</b>	al 31.12.2018 CHF	Anno precedente CHF
<b>Crediti da forniture e servizi</b>		
nei confronti di terzi	8 090.40	7 596.15
nei confronti di partecipazioni	0.00	477 900.00
Delcredere	-6 000.00	-6 000.00
	2 090.40	479 496.15
<b>Altri crediti a breve termine</b>		
nei confronti di terzi	68 683.45	33 506.90
nei confronti di partecipazioni	0.00	13 559.47
	68 683.45	47 066.37
<b>Ratei e risconti attivi</b>		
Averi da sovvenzioni	2 477 979.28	2 027 851.21
rispetto a partecipazioni	0.00	5 605.00
Anticipi	63 821.35	80 013.06
	2 541 800.63	2 113 469.27

Allegato al conto annuale 2018

	al 31.12.2018 CHF	Anno precedente CHF
<b>Investimenti finanziari</b>		
Prestiti nei confronti di partecipazioni	130 000.00	160 000.00
Prestito Tribunale arbitrale	203 202.40	187 972.65
Rettifica di valore prestito Tribunale arbitrale	-203 202.40	-187 972.65
Prestito Camera PPP	0.00	20 000.00
Titoli quotati in borsa	662 166.00	891 843.00
Cauzione affitti	53 812.45	53 790.75
Quote (di partecipazione) SIUG	1.00	1.00
	845 979.45	1 125 634.75
<b>Passività per forniture e servizi</b>		
nei confronti di terzi	273 938.94	368 653.00
nei confronti di partecipazioni	1 400.00	0.00
	275 338.94	368 653.00
<b>Altre passività a breve termine</b>		
Anticipi	1 375 800.00	1 330 100.00
nei confronti di terzi	184 790.15	0.00
nei confronti di partecipazioni	490 977.90	88 000.00
	2 051 568.05	1 418 100.00
<b>Ratei e risconti passivi/accantonamenti a breve termine</b>		
Spese non ancora pagate	120 700.00	108 700.00
rispetto a partecipazioni	30 000.00	70 000.00
Riserva per oscillazioni di titoli	0.00	75 000.00
	150 700.00	253 700.00

Allegato al conto annuale 2018

	al 31.12.2018 CHF	Anno precedente CHF
<b>Accantonamenti</b>		
Accantonamenti	0.00	0.00
Accantonamenti legati alla formazione professionale	1 431 309.55	1 199 806.93
	1 431 309.55	1 199 806.93
<b>Esami federali</b>		
Ricavi fiduciari	377 601.70	350 047.80
Spese fiduciari	-993 889.51	-964 991.29
Ricavi gestori	1 435 654.70	1 206 474.10
Spese gestori	-1 984 990.81	-1 850 509.45
Ricavi esperti	276 052.51	188 200.05
Spese esperti	-465 961.14	-410 731.36
Ricavi commercializzatori	196 104.10	220 904.70
Spese commercializzatori	-397 565.03	-514 072.06
Ricavi sviluppatori	52 786.35	7.00
Spese sviluppatori	-145 484.30	-7 396.44
Sovvenzioni esami federali	1 649 691.43	1 782 066.95
	0.00	0.00
<b>Risultato finanziario</b>		
Ricavo da dividendi	95 454.45	91 176.45
Ricavi da interessi	4 658.15	5 630.30
Ricavo da titoli	9 025.00	7 229.40
Utili da quotazioni di titoli	-117 755.75	44 364.91
Interessi passivi	-2 480.30	0.00
Commissioni di deposito/spese bancarie	-6 816.68	-21 073.64
	-17 915.13	127 327.42

Allegato al conto annuale 2018

	al 31.12.2018 CHF	Anno precedente CHF
<b>Utile straordinario</b>		
Scioglimento dell'accantonamento	0.00	100000.00
USPI, quota riduzione sussidi	28000.00	0.00
OeKK, partecipazione alle eccedenze	5074.25	0.00
Rata SAir Group	9940.50	16567.50
Adeguamento riserve/Accantonamenti esami federali	-221705.83	0.00
Arretrati IVA dopo revisione	-1777.80	0.00
	-180468.88	116567.50
<b>Scioglimento al netto di riserve latenti</b>	<b>0.00</b>	<b>200000.00</b>

Allegato al conto annuale 2018

Altre indicazioni richieste dalla legge:

Numero di collaboratori

Il numero medio annuo di impieghi a tempo pieno per l'anno precedente e quello in oggetto si situa tra 10 e 50.

	al 31.12.2018 CHF	Anno precedente CHF
<b>Passività da operazioni di leasing e noleggio</b>		
passività da leasing non bilanciate > 1 anno	0.00	0.00
passività da noleggi con scadenze residue > 1 anno	570384.00	758832.00

	al 31.12.2018 in %	Anno precedente in %
<b>Partecipazioni</b>		
<b>SVIT Verlag AG, Zurigo</b> Scopo: esercizio di una casa editrice Capitale azionario: CHF 100 000.00 Quote di capitale e voti	100.00	100.00
<b>SVIT Swiss Real Estate School AG, Zurigo</b> Scopo: tenuta di scuole per tutte le professioni del settore immobiliare Capitale azionario: CHF 550 000.00 Quote di capitale e voti	63.64	63.64
<b>SVIT Immobilien Forum AG, Zurigo</b> Scopo: organizzazione di eventi nel settore immobiliare Capitale azionario: CHF 196 000.00 Quote di capitale e voti	63.27	58.16
<b>commway management GmbH, Zurigo</b> Scopo: servizi nel campo della gestione di associazione e organizzazioni Capitale sociale CHF 20 000.00 Quote di capitale e voti	100.00	100.00

**Eventi significativi successivi al giorno di bilancio**

Dopo il giorno di bilancio e sino al momento della revisione del conto annuale non si sono verificati eventi significativi capaci di pregiudicare l'efficacia del conto annuale o suscettibili di essere resi pubblici in questa sede.