

# Relazione finanziaria 2019

**Nel 2019, SVIT Svizzera ha fatto registrare un risultato operativo positivo. In un contesto borsistico favorevole, soddisfacente è anche il risultato finanziario, che si riflette in conclusione in un utile pari a CHF 18000 destinato al patrimonio dell'associazione.**

Per SVIT Svizzera, l'esercizio 2019 ha continuato sulla via del rinnovamento. L'aspetto esteriore dell'associazione, inclusa la famiglia dei loghi e la presenza in internet, si è bene affermato. La sua digitalizzazione è proseguita, e al tempo stesso si è proceduto all'elaborazione di una nuova strategia – il tutto nel pieno rispetto del budget definito.

### Risultato da attività operative

I conti dell'associazione si chiudono con un esito positivo delle attività operative. Il risultato al lordo di interessi, imposte, ammortamenti e altri costi finanziari (EBITDA) registra un utile pari a circa CHF 49000. Questo risultato si caratterizza per un'elevata disciplina in relazione alle spese, nel cui ambito è stata applicata una separazione coerente tra aspetti necessari e auspicabili.

### Attività dell'associazione

Entrate e uscite si equilibrano anche nell'ambito delle attività associative di SVIT Svizzera. Tra le fonti di reddito più importanti vanno qui citate le quote societarie, i servizi, tra cui quelli prestati alla SVIT Swiss Real Estate School, alla SVIT Verlag AG e alla Commissione d'esame professionale svizzera dell'economia immobiliare (CEPSEI), così come ai ricavati dal Plenum. Il loro totale assegna alle casse dell'associazione un importo pari a circa CHF 1 677 000, importo che consente di coprire i costi operativi di SVIT Svizzera. Le voci più significative in tale ambito sono le indennità di funzione, la comunicazione in seno all'associazione, i costi del personale e il Plenum. In linea generale, entrate e uscite si allineano ai valori preventivati.

### Formazione

Il risultato della SVIT Swiss Real Estate School, della quale SVIT Svizzera detiene una partecipazione di maggioranza, non affluisce direttamente nei conti societari. Alla scuola dell'associazione, SVIT Svizzera eroga da un canto servizi di gestione; dall'altro, i ricavi dai dividendi della scuola rappresentano una fonte di reddito per l'associazione, grazie alla quale essa finanzia importanti compiti societari.

Rispetto all'anno precedente, il numero dei partecipanti agli eventi connessi alla formazione è nettamente aumentato.

### Esami

Su mandato dell'ente responsabile, SVIT Svizzera gestisce il segretariato e la contabilità della Commissione d'esame professionale svizzera dell'economia immobiliare (CEPSEI). Con uscite ed entrate dell'ordine di CHF 4.2 mio, questa rappresenta la voce di gran lunga più importante dei conti societari, che vengono preventivati e contabilizzati in pareggio. L'Ufficio federale competente ha ora disposto dei tagli retroattivi delle sovvenzioni – una decisione che abbiamo impugnato giuridicamente. L'ammontare effettivo delle sovvenzioni rimane perciò connesso a una determinata incertezza sino alla decisione finale delle istanze competenti.

Nell'intento di sottolineare la separazione funzionale tra la scuola e l'ente esaminatore, tutti i collaboratori della CEPSEI sono impiegati dell'associazione. Tutte le spese del segretariato vengono riaddebitate alla CEPSEI.

### **Segretariato generale**

Il segretariato con sede nel Puls 5 di Zurigo occupa 17.35 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**

Accanto alle attività operative in pareggio dell'associazione, sull'esito finanziario dell'anno d'esercizio 2019 hanno influito in particolare due aspetti.

Da un canto, in considerazione del risultato insufficiente conseguito dall'azienda gerente della scuola nell'anno precedente, non ci è stato assegnato alcun dividendo, mentre dall'altro il contesto borsistico favorevole ha fatto registrare un chiaro utile nel campo dei titoli. In linea con una politica di bilancio improntata alla cautela, abbiamo attribuito le plusvalenze sui titoli non realizzate per circa CHF 86'000 a un accantonamento per fluttuazioni di valore al valore equo.

### **Bilancio**

La voce principale dell'attivo circolante è costituita dai risconti attivi che, con un ammontare pari a circa CHF 2.5 mio, rimangono invariati rispetto all'esercizio precedente. Il finanziamento anticipato degli esami continua così a impegnare considerevoli mezzi dell'associazione. Fino a quando la controversia giuridica con l'Ufficio federale competente non sarà risolta non è da prevedere un allentamento della situazione.

Grazie all'utile dell'anno d'esercizio, il patrimonio dell'associazione è aumentato a CHF 1.38 mio.

### **Prospettive**

Per quanto concerne il 2020, SVIT Svizzera prevede un conto equilibrato. L'associazione potrà nuovamente contare sull'attribuzione di dividendi da parte dall'azienda gerente della scuola e in generale si può affermare che le capacità del settore della formazione sono ben utilizzate e le sue attività si sono concluse con successo.

Difficili da valutare sono per contro le conseguenze dell'attuale situazione di crisi dovuta al coronavirus. Scuole chiuse, rinvii delle sessioni d'esame e borse in caduta sono senz'altro delle sfide di carattere straordinario che i responsabili dell'associazione dovranno affrontare.

*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 2019.

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, 7 aprile 2020

Bilancio al 31 dicembre 2019

<b>Attivi</b>	al 31.12.19 CHF	Anno precedente CHF
<b>Attivi circolanti</b>		
Liquidità	615911.90	1080920.85
Crediti da forniture e servizi	7597.60	2090.40
Altri crediti a breve termine	171292.38	68683.45
Ratei e risconti attivi	2502082.39	2541800.63
<b>Totale attivi circolanti</b>	<b>3296884.27</b>	<b>3693495.33</b>
<b>Immobilizzazioni</b>		
Investimenti finanziari	961794.39	845979.45
Partecipazioni	726000.00	694800.00
Beni patrimoniali mobili	19500.00	37300.00
Valori immateriali	3.00	3.00
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>1707297.39</b>	<b>1578082.45</b>
<b>Totale attivi</b>	<b>5004181.66</b>	<b>5271577.78</b>

## Bilancio al 31 dicembre 2019

<b>Passivi</b>	al 31.12.19 CHF	Anno precedente CHF
<b>Capitale di terzi</b>		
Passività per forniture e servizi	230 769.61	275 338.94
Altre passività a breve termine	1 737 713.97	2 051 568.05
Ratei e risconti passivi	137 200.00	150 700.00
<b>Totale del capitale di terzi a breve termine</b>	<b>2 105 683.58</b>	<b>2 477 606.99</b>
Accantonamenti	1 517 251.89	1 431 309.55
<b>Totale del capitale di terzi a lungo termine</b>	<b>1 517 251.89</b>	<b>1 431 309.55</b>
<b>Totale del capitale di terzi</b>	<b>3 622 935.47</b>	<b>3 908 916.54</b>
<b>Capitale proprio</b>		
Capitale dell'associazione	1 362 661.24	1 592 813.95
Risultato annuale	18 584.95	-230 152.71
<b>Totale del capitale proprio</b>	<b>1 381 246.19</b>	<b>1 362 661.24</b>
<b>Totale passivi</b>	<b>5 004 181.66</b>	<b>5 271 577.78</b>

## Conto economico 2019

	Budget 2019 CHF	01.01.– 31.12.19 CHF	Anno precedente CHF
<b>Risultato d'esercizio dell'associazione</b>			
Ricavi dell'associazione	880 000.00	959 956.27	884 400.00
Ricavi da servizi	608 300.00	560 981.33	603 346.83
Ricavi del Plenum	169 000.00	146 561.30	156 517.90
Ricavi da esami federali	2 388 500.00	2 353 698.90	2 338 199.36
Sovvenzioni per esami federali	1 838 329.00	1 427 181.76	1 649 691.43
Sovvenzione CEPSEI	503 240.00	389 059.35	290 639.85
Altri ricavi	5 000.00	4 437.84	7 863.52
Variazioni delcredere	0.00	4 900.00	0.00
<b>Totale utile d'esercizio dell'associazione</b>	<b>6 392 369.00</b>	<b>5 846 776.75</b>	<b>5 930 658.89</b>
<b>Spese d'esercizio dell'associazione</b>			
Presidenza/CE/Delegazioni	-341 900.00	-354 506.27	-321 413.96
Attività politiche	-103 000.00	-121 411.42	-55 725.26
Comunicazione societaria	-157 000.00	-122 688.21	-180 431.45
Costi servizi ai membri	-35 000.00	-45 040.55	-41 679.30
Costi del Plenum	-147 000.00	-101 133.34	-155 903.41
Spese per il personale	-572 100.00	-585 822.86	-607 846.56
Occupazione spaziale	-86 300.00	-83 320.31	-59 334.64
Manutenzione, piccoli acquisti	-10 000.00	-1 347.18	-2 967.12
Costi dei veicoli	-16 000.00	-18 790.98	-31 011.63
Assicurazioni di beni, oneri e tasse	-8 300.00	-8 563.50	-7 217.50
Costi per energia e smaltimento	-3 000.00	-2 340.16	-2 413.73
Spese per amministrazione e informatica	-136 000.00	-174 702.44	-182 765.34
Costi esami federali	-4 226 829.00	-3 780 880.66	-3 987 890.79
Costi CEPSEI	-503 240.00	-397 018.35	-290 639.85
<b>Totale spese d'esercizio dell'associazione</b>	<b>-6 345 669.00</b>	<b>-5 797 566.23</b>	<b>-5 927 240.54</b>

Conto economico 2019

	Budget 2019 CHF	01.01.– 31.12.19 CHF	Anno precedente CHF
<b>Risultato dell'associazione I</b>	<b>46 700.00</b>	<b>49 210.52</b>	<b>3 418.35</b>
Accantonamenti e rettifiche di valore su posizioni del patrimonio investito	-31 000.00	-40 463.00	-33 029.75
<b>Risultato dell'associazione II</b>	<b>15 700.00</b>	<b>8 747.52</b>	<b>- 29 611.40</b>
Risultato finanziario	-3 700.00	4 631.08	-17 915.13
<b>Risultato dell'associazione III</b>	<b>12 000.00</b>	<b>13 378.60</b>	<b>- 47 526.53</b>
Risultato straordinario	0.00	7 959.00	-180 468.88
<b>Risultato dell'esercizio prima di imposte</b>	<b>12 000.00</b>	<b>21 337.60</b>	<b>-227 995.41</b>
Imposte dirette	-3 000.00	-2 752.65	-2 157.30
<b>Risultato annuale</b>	<b>9 000.00</b>	<b>18 584.95</b>	<b>-230 152.71</b>



Allegato al conto annuale 2019

**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 31.12.2019 CHF	Anno precedente CHF
<b>Crediti da forniture e servizi</b>		
nei confronti di terzi	8 697.60	8 090.40
nei confronti di partecipazioni	0.00	0.00
Delcredere	-1 100.00	-6 000.00
	7 597.60	2 090.40
<b>Altri crediti a breve termine</b>		
nei confronti di terzi	2 147.23	68 683.45
nei confronti di partecipazioni	169 145.15	0.00
	171 292.38	68 683.45
<b>Ratei e risconti attivi</b>		
Averi da sovvenzioni	2 456 683.79	2 477 979.28
rispetto a partecipazioni	0.00	0.00
Anticipi	45 398.60	63 821.35
	2 502 082.39	2 541 800.63

Allegato al conto annuale 2019

	al 31.12.2019 CHF	Anno precedente CHF
<b>Investimenti finanziari</b>		
Prestiti nei confronti di partecipazioni	30 000.00	130 000.00
Prestito Tribunale arbitrale	225 865.40	203 202.40
Prestito Camera PPP	-225 865.40	-203 202.40
Titoli quotati in borsa	877 960.00	662 166.00
Cauzione affitti	53 833.39	53 812.45
Quote (di partecipazione) SIUG	1.00	1.00
	961 794.39	845 979.45
<b>Passività per forniture e servizi</b>		
nei confronti di terzi	230 769.61	273 938.94
nei confronti di partecipazioni	0.00	1 400.00
	230 769.61	275 338.94
<b>Altre passività a breve termine</b>		
Anticipi	1 288 500.00	1 375 800.00
nei confronti di terzi	41 178.30	184 790.15
nei confronti di partecipazioni	408 035.67	490 977.90
	1 737 713.97	2 051 568.05
<b>Ratei e risconti passivi/accantonamenti a breve termine</b>		
Spese non ancora pagate	107 200.00	120 700.00
rispetto a partecipazioni	30 000.00	30 000.00
Riserva per oscillazioni di titoli	0.00	0.00
	137 200.00	150 700.00

## Allegato al conto annuale 2019

	al 31.12.2019 CHF	Anno precedente CHF
<b>Accantonamenti</b>		
Accantonamenti legati alla formazione professionale	1 431 309.55	1 431 309.55
Accantonamenti per fluttuazioni di valore	85 942.34	0.00
	1 517 251.89	1 431 309.55
<b>Esami federali</b>		
Ricavi EPS fiduciari	367 757.76	377 601.70
Spese EPS fiduciari	-783 131.72	-993 889.51
Ricavi EP gestori	1 492 628.47	1 435 654.70
Spese EP gestori	-1 821 245.64	-1 984 990.81
Ricavi EP esperti	212 332.94	276 052.51
Spese EP esperti	-411 094.47	-465 961.14
Ricavi EP commercializzatori	280 924.03	196 104.10
Spese EP commercializzatori	-752 181.76	-397 565.03
Ricavi EP sviluppatori	55.70	52 786.35
Spese EP sviluppatori	-13 227.07	-145 484.30
Sovvenzioni esami federali	1 427 181.76	1 649 691.43
	0.00	0.00
<b>Risultato finanziario</b>		
Ricavo da dividendi	0.00	95 454.45
Ricavi da interessi	3 890.04	4 658.15
Ricavo da titoli	9 564.93	9 025.00
Utili da quotazioni di titoli	11 030.47	-117 755.75
Interessi passivi	0.00	-2 480.30
Commissioni di deposito/spese bancarie	-19 854.36	-6 816.68
	4 631.08	-17 915.13

Allegato al conto annuale 2019

	al 31.12.2019 CHF	Anno precedente CHF
<b>Utile straordinario</b>		
Scioglimento dell'accantonamento	0.00	0.00
USPI, quota riduzione sussidi	0.00	28000.00
OeKK, partecipazione alle eccedenze	0.00	5074.25
Rata SAir Group	0.00	9940.50
Adeguamento riserve/Accantonamenti esami federali	0.00	-221 705.83
Arretrati IVA dopo revisione	0.00	-1 777.80
Richiesta di indennizzo esami per gestori	7 959.00	0.00
	7 959.00	-180468.88
<b>Scioglimento al netto di riserve latenti</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

Allegato al conto annuale 2019

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 31.12.2019 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	381 936.00	570 384.00

	al 31.12.2019 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	66.33	63.27
<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**

La comparsa globale e la rapida diffusione del coronavirus a partire da gennaio 2020, con le relative misure decretate dal Consiglio federale e dagli altri governi, hanno conseguenze economiche drastiche. La Direzione e la Presidenza dell'Associazione svizzera dell'economia immobiliare SVIT seguono gli eventi e adottano le misure necessarie. Allo stato attuale non è ancora possibile valutare e quantificare in modo affidabile gli effetti sulla situazione finanziaria della società. Sulla base delle informazioni attualmente disponibili, la Direzione e la Presidenza dell'Associazione non si aspettano un impatto significativo sulla liquidità e i redditi, anche se questo può cambiare in base a come evolve la pandemia.