

Rapport financier 2020

Pour 2020, le SVIT Suisse affiche un résultat d'exploitation positif. L'association a été peu affectée par la pandémie de coronavirus; les dépenses occasionnées ont pu être compensées par des fonds propres et des prestations supplémentaires assurées par les collaborateurs et collaboratrices. L'exercice 2020 dégage un bénéfice d'environ 43 000 francs qui est affecté à la fortune de l'association.

Résultats de l'activité opérationnelle

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 School, des éditions du SVIT (SVIT Verlag AG) et de la Commission suisse des examens de l'économie immobilière (CSEEI). La manifestation du Plenum a été annulée en raison du coronavirus, ce qui a entraîné une perte de revenu d'environ 150 000 francs. Mais comme la manifestation devait occasionner des coûts du même montant et était donc budgétée sans effet sur le résultat, cela n'a pas modifié les résultats de l'activité de l'association.

Le revenu de l'activité de l'association, qui s'élève à environ 1,5 millions de francs, couvre les frais opérationnels du SVIT Suisse. Les rémunérations des fonctions, la communication de l'association et les frais de personnel représentent les plus importants postes de charge. Hormis pour la manifestation susmentionnée (Plenum), les charges et les recettes correspondent aux valeurs du budget.

Formation

Les comptes de la SVIT 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'associa-

tion. Ils permettent d'appuyer le SVIT Suisse dans l'accomplissement de tâches importantes.

En raison de la pandémie, de nombreuses offres de formation n'ont plus pu être proposées avec un enseignement présentiel. L'école a consenti des efforts importants en matière d'offres numérisées et, pour ce qui est de la formation, elle a réussi à clôturer les comptes dans les limites du budget. Des pertes ont été enregistrées dans le domaine des offres de séminaires.

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). En raison des risques liés au Covid-19, les sessions d'examens ont dû être annulées et les examens repoussés à l'année suivante.

Avec des charges et produits de presque 2,5 millions de francs, les frais et les recettes des examens représentent, et de loin, les plus importants postes des comptes de l'association, en dépit de l'annulation des sessions d'examens. Ils sont budgétés et décomptés hors comptes de résultats. Le Secrétariat d'État à la formation, à la recherche et à l'innovation (SEFRI) a maintenant décrété de manière rétroactive une réduction des subventions, décision contre laquelle les organisations responsables ont recouru. Etant donné l'importance des subventions, une certaine incertitude demeure jusqu'au jugement des instances compétentes.

Agence

L'Agence, qui a son siège au Puls 5 à Zurich, occupe 18,1 collaborateurs (en postes à plein temps), y compris la SVIT School et le secrétariat de la CSEEI, ainsi que 4,9 collaborateurs à Lausanne.

Les collaborateurs de la CSEEI sont employés de l'association. Toutes les charges de l'Agence sont refacturées à la CSEEI.

Compte de résultats

A l'exception de l'annulation des manifestations de l'association, les revenus et les charges de l'exercice 2020 sont conformes au budget. Grâce aux résultats positifs de l'école lors de l'exercice précédent, le SVIT Suisse a de nouveau été en mesure d'enregistrer un revenu en dividendes. A cela s'ajoutent des gains réalisés sur les cours dans le domaine des titres. Dans le sens d'une politique comptable prudente, ces gains ont toutefois été affectés à une provision pour fluctuation de valeurs.

Après que les organes responsables ont décidé de déménager le siège de l'Agence au cours de l'exercice 2021, le SVIT Suisse a provisionné 38 000 francs dans les présents comptes annuels pour les futures dépenses liées au déménagement et à l'adaptation de l'infrastructure.

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 1,8 millions de francs et sont quelque peu inférieurs à ceux de l'an dernier (2,5 millions de francs) en raison des sessions d'examens annulées. Mais le préfinancement des charges d'examens immobilise toujours des moyens considérables de l'association. Tant que le litige juridique avec le SEFRI n'est pas réglé, la situation ne devrait pas se détendre.

Grâce au bénéfice de l'exercice, la fortune de l'association a augmenté pour atteindre 1,4 millions de francs.

Perspectives

Des comptes équilibrés sont budgétés pour l'exercice 2021 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 souligner qu'avec son taux de fréquentation élevé, le domaine de la formation devrait clôturer sur un succès. Il reste à espérer que les mesures prises permettront une nette réduction des risques liés à la pandémie, et que les manifestations de l'association ainsi que ses formations pourront de nouveau avoir lieu dans le cadre habituel.

[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 2020.

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, 1 avril 2021

Bilan au 31 décembre 2020

Actif	au 31.12.20 en CHF	année précédente en CHF
Actif circulant		
Liquidités	1 444 922.15	615 911.90
Créances résultant de livraisons et de prestations	40 910.00	7 597.60
Autres créances à court terme	152 046.05	171 292.38
Comptes de régularisation de l'actif	1 931 863.81	2 502 082.39
Total actif circulant	3 569 742.01	3 296 884.27
Capital immobilisé		
Placements financiers	762 729.33	961 794.39
Participations	746 800.00	726 000.00
Immobilisations corporelles mobilières	602.00	19 500.00
Immobilisations incorporelles	3.00	3.00
Total capital immobilisé	1 510 134.33	1 707 297.39
Total actif	5 079 876.34	5 004 181.66

Bilan au 31 décembre 2020

Passif	au 31.12.20 en CHF	année précédente en CHF
Fonds étrangers		
Engagements résultant de livraisons et de prestations	126 704.64	230 769.61
Autres engagements à court terme	1 697 435.58	1 737 713.97
Comptes de régularisation du passif	291 300.00	137 200.00
Total fonds étrangers à court terme	2 115 440.22	2 105 683.58
Provisions	1 539 459.72	1 517 251.89
Total fonds étrangers à long terme	1 539 459.72	1 517 251.89
Total fonds étrangers	3 654 899.94	3 622 935.47
Fonds propres		
Capital de l'association	1 381 246.19	1 362 661.24
Résultat annuel	43 730.21	18 584.95
Total fonds propres	1 424 976.40	1 381 246.19
Total passif	5 079 876.34	5 004 181.66

Compte de résultat 2020

	budget 2020 en CHF	01.01.- 31.12.20 en CHF	année précédente en CHF
Produits d'exploitation de l'association			
Produit association	940 000.00	905 474.46	959 956.27
Produit services	533 000.00	548 477.99	560 981.33
Charges Plenum	145 000.00	0.00	146 561.30
Produit examens fédéraux	2 383 700.00	1 250 297.57	2 353 698.90
Subventions examens fédéraux	1 213 800.00	840 598.06	1 427 181.76
Subvention CSEEI	396 600.00	356 000.65	389 059.35
Autres produits	5 000.00	4 437.84	4 437.84
Modification du ducroire	0.00	100.00	4 900.00
Total produits d'exploitation de l'association	5 617 100.00	3 905 386.57	5 846 776.75
Charges d'exploitation de l'association			
Présidence/CE/Délégation	-306 900.00	-268 958.75	-354 506.27
Activités politiques	-111 000.00	-123 304.04	-121 411.42
Communication de l'association	-135 000.00	-138 129.13	-122 688.21
Charges prestations aux membres	-30 000.00	-44 776.13	-45 040.55
Charges Plenum	-147 000.00	-1 100.11	-101 133.34
Charges de personnel	-629 300.00	-589 517.99	-585 822.86
Locations	-86 300.00	-122 012.09	-83 320.31
Entretien, réparations, petit matériel	-5 500.00	-899.33	-1 347.18
Frais de véhicules	-7 000.00	-5 201.82	-18 790.98
Assurances choses, taxes et charges	-8 800.00	-8 406.52	-8 563.50
Dépenses énergétiques et d'élimination des déchets	-3 000.00	-2 319.86	-2 340.16
Charges administratives et informatiques	-178 000.00	-187 495.09	-174 702.44
Charges examens fédéraux	-3 597 500.00	-2 090 895.63	-3 780 880.66
Charges CSSEI	-404 100.00	-366 004.65	-397 018.35
Total charges d'exploitation de l'association	-5 649 400.00	-3 949 021.14	-5 797 566.23

Compte de résultat 2020

	budget 2020 en CHF	01.01.– 31.12.20 en CHF	année précédente en CHF
Résultat de l'association I	-32 300.00	-43 634.57	49 210.52
Amortissements et correction de valeur sur certains actifs immobilisés	-28 000.00	-24 039.97	-40 463.00
Résultat de l'association II	-60 300.00	-67 674.54	8 747.52
Résultat financier	87 300.00	103 356.50	4 631.08
Résultat de l'association III	27 000.00	35 681.96	13 378.60
Bénéfice exceptionnel	7 500.00	10 004.00	7 959.00
Résultat d'exploitation avant impôts	34 500.000	45 685.96	21 337.60
Impôts directs	-3 000.00	-1 955.75	-2 752.65
Résultat annuel	31 500.00	43 730.21	18 584.95

Annexe aux comptes annuels 2020

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 31.12.2020 en CHF	année précédente en CHF
Créances résultant de livraisons et de prestations		
Envers des tiers	9 600.00	8 697.60
Envers des sociétés affiliées	32 310.00	0.00
Ducroire	-1 000.00	-1 100.00
	40 910.00	7 597.60
Autres créances à court terme		
Envers des tiers	82 900.90	2 147.23
Envers des sociétés affiliées	69 145.15	169 145.15
	152 046.05	171 292.38
Comptes de régularisation de l'actif		
Avoir en subventions	1 853 282.50	2 456 683.79
Envers des sociétés affiliées	500.35	0.00
Avances d'émoluments	35 702.00	45 398.60
Produits pas encore reçus	42 378.96	0.00
	1 931 863.81	2 502 082.39

Annexe aux comptes annuels 2020

	au 31.12.2020 en CHF	année précédente en CHF
Placements financiers		
Prêts envers des sociétés affiliées	75 931.54	30 000.00
Prêt Tribunal arbitral	230 912.80	225 865.40
Correction de valeur de prêt Tribunal arbitral	-230 912.80	-225 865.40
Titres cotés en bourse	632 960.00	877 960.00
Garantie de loyer	53 836.79	53 833.39
Parts SIUG	1.00	1.00
	762 729.33	961 794.39
Engagements résultant de livraisons et de prestations		
Envers des tiers	126 704.64	230 769.61
Envers des sociétés affiliées	0.00	0.00
	126 704.64	230 769.61
Autre passif à court terme		
Paiements anticipés	1 565 700.00	1 288 500.00
Envers des tiers	17 986.70	41 178.30
Envers des sociétés affiliées	113 748.88	408 035.67
	1 697 435.58	1 737 713.97
Comptes de régularisation du passif/provisions à court terme		
Dépenses encore non payées	223 300.00	107 200.00
Régularisations envers des sociétés affiliées	30 000.00	30 000.00
Provisions à court terme	38 000.00	0.00
	291 300.00	137 200.00

Annexe aux comptes annuels 2020

	au 31.12.2020 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	108 150.17	85 942.34
	1 539 459.72	1 517 251.89
Examens fédéraux		
Produit EPS d'administrateur de biens immobiliers	842.35	367 757.76
Charges EPS d'administrateur de biens immobiliers	-297 044.21	-783 131.72
Produit EP de gérant	1 245 550.62	1 492 628.47
Charges EP de gérant	-1 383 554.66	-1 821 245.64
Produit EP d'expert en estimations immobilières	0.00	212 332.94
Charges EP d'expert en estimations immobilières	-147 444.80	-411 094.47
Produit EP de courtier	3 904.60	280 924.03
Charges EP de courtier	-182 066.63	-752 181.76
Produit EP de développeur	0.00	55.70
Charges EP de développeur	-80 785.33	-13 227.07
Subventions examens fédéraux	840 598.06	1 427 181.76
	0.00	0.00
Résultat financier		
Produits des dividendes	95 454.45	0.00
Produit des titres	1 701.35	3 890.04
Bénéfice de cours de titres	9 240.31	9 564.93
Dissolution des réserves de fluctuation des titres	5 512.08	11 030.47
Frais d'intérêts	0.00	0.00
Droits de garde/frais bancaires	-8 551.69	-19 854.36
	103 356.50	4 631.08

Annexe aux comptes annuels 2020

	au 31.12.2020 en CHF	année précédente en CHF
Bénéfice exceptionnel		
Réclamations en dommages-intérêts examens	10004.00	7959.00
	10004.00	7959.00
Dissolution nette de réserves latentes	0.00	0.00

Annexe aux comptes annuels 2020

Autres indications exigées par la loi:

Nombre de collaborateurs et collaboratrices

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

	au 31.12.2020 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	91 266.00	381 936.00

	au 31.12.2020 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	68.37	66.33
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

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.