

Relazione finanziaria 2020

Per il 2020, la SVIT Svizzera si rallegra di un risultato positivo. L'associazione è stata poco colpita dalla pandemia di coronavirus, e i costi supplementari connessi hanno potuto essere compensati con mezzi propri e con le prestazioni complementari dei collaboratori e delle collaboratrici. Dall'esercizio 2020 risulta un utile pari a circa 43 000 CHF, che verrà destinato al patrimonio dell'associazione.

Risultato da attività operative

Attività dell'associazione

Per quanto concerne le attività dell'associazione, spese e ricavi si mantengono equilibrati. Le fonti di reddito più importanti sono i contributi associativi e i servizi, tra cui quelli forniti alla SVIT School, alla SVIT Verlag AG e alla Commissione d'esame professionale svizzera dell'economia immobiliare (CEPSEI). L'evento del Plenum ha dovuto essere cancellato a causa della Covid-19, il che ha generato un mancato introito dell'ordine di 150 000 CHF. Tuttavia, siccome la manifestazione avrebbe causato costi di pari entità ed era perciò stata messa a preventivo senza effetti sulle entrate, i risultati connessi alle attività dell'associazione non hanno conosciuto variazioni.

Pari a circa 1.5 mio CHF, il prodotto delle attività dell'associazione copre i costi operativi della SVIT Svizzera. Le maggiori voci di spesa sono le indennità di funzione, la comunicazione in seno all'associazione e i costi del personale. Con l'eccezione del citato evento del Plenum, spese e ricavi sono in linea con i valori del budget.

Formazione

I conti della SVIT School, nella quale la SVIT Svizzera è presente con una partecipazione di maggioranza, non confluiscono direttamente in quelli dell'associazione. Da un canto, la SVIT Svizzera fornisce alla scuola dell'associazione dei servizi di gestione; dall'altro, il reddito dei dividendi della scuola rappresenta per l'associazione una fonte di entrate grazie ai quali essa può finanziare numerosi compiti importanti.

A causa della pandemia, molte proposte didattiche non hanno potuto essere attuate in presenza. L'istituzione scolastica ha compiuto grandi sforzi nel campo delle offerte digitali ed è riuscita a portare a compimento i corsi previsti entro i limiti del preventivo. Sono per contro state registrate delle perdite in relazione alle proposte di seminari.

Esami

Su mandato delle organizzazioni promotrici, la SVIT Svizzera gestisce il segretariato e la contabilità della CEPSEI. I rischi connessi alla Covid-19 hanno causato la sospensione delle sessioni di esame a partire dal marzo 2020 e la loro posticipazione all'anno successivo.

Nonostante la sospensione degli esami, i costi e i ricavi ad essi connessi, ammontanti a quasi 2.5 mio CHF rappresentano una delle voci maggiori nei conti dell'associazione, e vengono iscritti a bilancio e contabilizzati come voci neutre rispetto al risultato. La Segreteria di Stato per la formazione, la ricerca e l'innovazione (SEFRI) ha ora disposto una riduzione retroattiva delle sovvenzioni: una decisione che le organizzazioni promotrici hanno impugnato. In relazione all'ammontare delle sovvenzioni, fino alla decisione delle autorità competenti rimarrà quindi un certo grado di incertezza.

Segretariato generale

Con sede al Puls 5 di Zurigo, il segretariato generale occupa 18.1 collaboratori (in posti a tempo pieno), inclusi la SVIT School e il segretariato della CEPSEI, oltre a 4.9 collaboratori a Losanna.

Tutti i collaboratori della CEPSEI sono impiegati presso l'associazione. La totalità dei costi del segretariato viene addebitata alla CEPSEI.

Conto economico

Fatta eccezione per gli eventi societari annullati, spese e ricavi dell'anno d'esercizio 2020 rientrano nei valori del budget. Grazie al risultato positivo dell'anno precedente, la SVIT Svizzera è stata nuovamente in grado di registrare delle entrate da dividendi. A queste andrebbero aggiunte le plusvalenze sui titoli realizzati che, in linea con una politica di bilancio improntata alla cautela, sono tuttavia state attribuite a un accantonamento per riserve destinate a fluttuazioni di valore.

A seguito della decisione degli organi responsabili di trasferire il domicilio del segretariato centrale durante l'esercizio 2021, SVIT Svizzera ha già provveduto ad accantonare nel presente conto annuale le future spese per il trasloco e l'adeguamento dell'infrastruttura, valutate in 38'000 CHF.

Bilancio

La voce più importante dell'attivo circolante è costituita dai risconti attivi. Ammonta a circa 1.8 mio CHF e, a fronte delle sessioni d'esame annullate, risulta leggermente inferiore rispetto all'anno precedente (2.5 mio CHF). Il prefinanziamento dei costi degli esami continua tuttavia a vincolare considerevoli mezzi dell'associazione. Fino a quando la controversia legale con la SEFRI non sarà risolta, non si prevede alcun allentamento della situazione.

In considerazione dell'utile generato dell'esercizio, il patrimonio societario è aumentato a 1.4 mio CHF.

Prospettive

Per il 2021, la SVIT Svizzera mette in preventivo un conto in pareggio. L'associazione si può nuovamente attendere una distribuzione di dividendi da parte dell'azienda scolastica. In generale, è possibile affermare che il settore della formazione è ben sfruttato e dovrebbe svolgere i suoi compiti con successo. La speranza è ora che le misure adottate riescano a ridurre significativamente i rischi legati alla pandemia e che i futuri eventi societari e didattici si possano nuovamente svolgere nelle modalità consuete.

Peter Weber, membro della presidenza della 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 2020.

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 siano conformi alle disposizioni legali e statutarie.

OBT AG



Daniel Schweizer
perito revisore abilitato,
revisore responsabile



David Brunner
perito revisore abilitato

Zurigo, 1 aprile 2021

Bilancio al 31 dicembre 2020

Attivi	al 31.12.20 CHF	anno precedente CHF
Attivi circolanti		
Liquidità	1 444 922.15	615 911.90
Crediti da forniture e servizi	40 910.00	7 597.60
Altri crediti a breve termine	152 046.05	171 292.38
Ratei e risconti attivi	1 931 863.81	2 502 082.39
Totale attivi circolanti	3 569 742.01	3 296 884.27
Immobilizzazioni		
Investimenti finanziari	762 729.33	961 794.39
Partecipazioni	746 800.00	726 000.00
Beni patrimoniali mobili	602.00	19 500.00
Valori immateriali	3.00	3.00
Totale immobilizzazioni	1 510 134.33	1 707 297.39
Totale attivi	5 079 876.34	5 004 181.66

Bilancio al 31 dicembre 2020

Passivi	al 31.12.20 CHF	anno precedente CHF
Capitale di terzi		
Passività per forniture e servizi	126 704.64	230 769.61
Altre passività a breve termine	1 697 435.58	1 737 713.97
Ratei e risconti passivi	291 300.00	137 200.00
Totale del capitale di terzi a breve termine	2 115 440.22	2 105 683.58
Accantonamenti	1 539 459.72	1 517 251.89
Totale del capitale di terzi a lungo termine	1 539 459.72	1 517 251.89
Totale del capitale di terzi	3 654 899.94	3 622 935.47
Capitale proprio		
Capitale dell'associazione	1 381 246.19	1 362 661.24
Risultato annuale	43 730.21	18 584.95
Totale del capitale proprio	1 424 976.40	1 381 246.19
Totale passivi	5 079 876.34	5 004 181.66

Conto economico 2020

	budget 2020 CHF	01.01.– 31.12.20 CHF	anno precedente CHF
Risultato d'esercizio dell'associazione			
Ricavi dell'associazione	940 000.00	905 474.46	959 956.27
Ricavi da servizi	533 000.00	548 477.99	560 981.33
Ricavi del Plenum	145 000.00	0.00	146 561.30
Ricavi da esami federali	2 383 700.00	1 250 297.57	2 353 698.90
Sovvenzioni per esami federali	1 213 800.00	840 598.06	1 427 181.76
Sovvenzione CEPSEI	396 600.00	356 000.65	389 059.35
Altri ricavi	5 000.00	4 437.84	4 437.84
Variazioni delcredere	0.00	100.00	4 900.00
Totale utile d'esercizio dell'associazione	5 617 100.00	3 905 386.57	5 846 776.75
Spese d'esercizio dell'associazione			
Presidenza/CE/Delegazioni	-306 900.00	-268 958.75	-354 506.27
Attività politiche	-111 000.00	-123 304.04	-121 411.42
Comunicazione societaria	-135 000.00	-138 129.13	-122 688.21
Costi servizi ai membri	-30 000.00	-44 776.13	-45 040.55
Costi del Plenum	-147 000.00	-1 100.11	-101 133.34
Spese per il personale	-629 300.00	-589 517.99	-585 822.86
Occupazione spaziale	-86 300.00	-122 012.09	-83 320.31
Manutenzione, piccoli acquisti	-5 500.00	-899.33	-1 347.18
Costi dei veicoli	-7 000.00	-5 201.82	-18 790.98
Assicurazioni di beni, oneri e tasse	-8 800.00	-8 406.52	-8 563.50
Costi per energia e smaltimento	-3 000.00	-2 319.86	-2 340.16
Spese per amministrazione e informatica	-178 000.00	-187 495.09	-174 702.44
Costi esami federali	-3 597 500.00	-2 090 895.63	-3 780 880.66
Costi CEPSEI	-404 100.00	-366 004.65	-397 018.35
Totale spese d'esercizio dell'associazione	-5 649 400.00	-3 949 021.14	-5 797 566.23

Conto economico 2020

	budget 2020 CHF	01.01.– 31.12.20 CHF	anno precedente CHF
Risultato dell'associazione I	-32 300.00	-43 634.57	49 210.52
Accantonamenti e rettifiche di valore su posizioni del patrimonio investito	-28 000.00	-24 039.97	-40 463.00
Risultato dell'associazione II	-60 300.00	-67 674.54	8 747.52
Risultato finanziario	87 300.00	103 356.50	4 631.08
Risultato dell'associazione III	27 000.00	35 681.96	13 378.60
Risultato straordinario	7 500.00	10 004.00	7 959.00
Risultato dell'esercizio prima di imposte	34 500.000	45 685.96	21 337.60
Imposte dirette	-3 000.00	-1 955.75	-2 752.65
Risultato annuale	31 500.00	43 730.21	18 584.95

Allegato al conto annuale 2020

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.

Indicazioni, ripartizioni e spiegazioni relative alle posizioni del bilancio e del conto economico:	al 31.12.2020 CHF	anno precedente CHF
Crediti da forniture e servizi		
Nei confronti di terzi	9 600.00	8 697.60
Nei confronti di partecipazioni	32 310.00	0.00
Delcredere	-1 000.00	-1 100.00
	40 910.00	7 597.60
Altri crediti a breve termine		
Nei confronti di terzi	82 900.90	2 147.23
Nei confronti di partecipazioni	69 145.15	169 145.15
	152 046.05	171 292.38
Ratei e risconti attivi		
Averi da sovvenzioni	1 853 282.50	2 456 683.79
Rispetto a partecipazioni	500.35	0.00
Anticipi	35 702.00	45 398.60
Ricavi non ancora ricevuti	42 378.96	0.00
	1 931 863.81	2 502 082.39

Allegato al conto annuale 2020

	al 31.12.2020 CHF	anno precedente CHF
Investimenti finanziari		
Prestiti nei confronti di partecipazioni	75.931.54	30.000.00
Prestito Tribunale arbitrale	230.912.80	225.865.40
Rettifiche di valore di prestito Tribunale arbitrale	-230.912.80	-225.865.40
Titoli quotati in borsa	632.960.00	877.960.00
Cauzione affitti	53.836.79	53.833.39
Quote (di partecipazione) SIUG	1.00	1.00
	762.729.33	961.794.39
Passività per forniture e servizi		
Nei confronti di terzi	126.704.64	230.769.61
Nei confronti di partecipazioni	0.00	0.00
	126.704.64	230.769.61
Altre passività a breve termine		
Anticipi	1.565.700.00	1.288.500.00
Nei confronti di terzi	17.986.70	41.178.30
Nei confronti di partecipazioni	113.748.88	408.035.67
	1.697.435.58	1.737.713.97
Ratei e risconti passivi/accantonamenti a breve termine		
Spese non ancora pagate	223.300.00	107.200.00
Rispetto a partecipazioni	30.000.00	30.000.00
Accantonamenti a breve termine	38.000.00	0.00
	291.300.00	137.200.00

Allegato al conto annuale 2020

	al 31.12.2020 CHF	anno precedente CHF
Accantonamenti		
Accantonamenti legati alla formazione professionale	1 431 309.55	1 431 309.55
Accantonamenti per fluttuazioni di valore	108 150.17	85 942.34
	1 539 459.72	1 517 251.89
Esami federali		
Ricavi EPS fiduciari	842.35	367 757.76
Spese EPS fiduciari	-297 044.21	-783 131.72
Ricavi EP gestori	1 245 550.62	1 492 628.47
Spese EP gestori	-1 383 554.66	-1 821 245.64
Ricavi EP esperti	0.00	212 332.94
Spese EP esperti	-147 444.80	-411 094.47
Ricavi EP commercializzatori	3 904.60	280 924.03
Spese EP commercializzatori	-182 066.63	-752 181.76
Ricavi EP sviluppatori	0.00	55.70
Spese EP sviluppatori	-80 785.33	-13 227.07
Sovvenzioni esami federali	840 598.06	1 427 181.76
	0.00	0.00
Risultato finanziario		
Ricavo da dividendi	95 454.45	0.00
Ricavi da interessi	1 701.35	3 890.04
Ricavo da titoli	9 240.31	9 564.93
Utili da quotazioni di titoli	5 512.08	11 030.47
Interessi passivi	0.00	0.00
Commissioni di deposito/spese bancarie	-8 551.69	-19 854.36
	103 356.50	4 631.08

Allegato al conto annuale 2020

	al 31.12.2020 CHF	anno precedente CHF
Utile straordinario		
Richiesta di indennizzo esami per gestori	10004.00	7959.00
	10004.00	7959.00
Scioglimento al netto di riserve latenti	0.00	0.00

Allegato al conto annuale 2020

Altre indicazioni richieste dalla legge:

Numero di collaboratori e collaboratrici

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

	al 31.12.2020 CHF	anno precedente CHF
Passività da operazioni di leasing e noleggio		
Passività da leasing non bilanciate > 1 anno	0.00	0.00
Passività da noleggi con scadenze residue > 1 anno	91 266.00	381 936.00

	al 31.12.2020 in %	anno precedente in %
Partecipazioni		
SVIT Verlag AG, Zurigo Scopo: esercizio di una casa editrice Capitale azionario: 100 000.00 CHF Quote di capitale e voti	100.00	100.00
SVIT Swiss Real Estate School AG, Zurigo Scopo: tenuta di scuole per tutte le professioni del settore immobiliare Capitale azionario: 550 000.00 CHF Quote di capitale e voti	63.64	63.64
SVIT Immobilien Forum AG, Zurigo Scopo: organizzazione di eventi nel settore immobiliare Capitale azionario: 196 000.00 CHF Quote di capitale e voti	68.37	66.33
commway management GmbH, Zurigo Scopo: servizi nel campo della gestione di associazioni e organizzazioni Capitale sociale 20 000.00 CHF 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.