

Rapport financier 2021



Pour 2021, le SVIT Suisse affiche un résultat d'exploitation positif. Les dépenses extraordinaires dues à la décision prise par la Confédération de ne plus subventionner l'intégralité des sessions d'examens ont pu être compensées par une augmentation des produits issus des services. L'exercice 2021 se solde par un bénéfice de quelque 10 000 CHF, 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 revenus dans ce domaine sont les cotisations de l'association, les prestations de services, entre autres vis-à-vis de la SVIT School AG, des éditions du SVIT (SVIT Verlag AG) et de la Commission suisse des examens de l'économie immobilière (CSEEI). Une fois de plus, la manifestation du Plenum a été annulée en raison du coronavirus, ce qui a entraîné une perte de revenu d'environ 45 000 CHF. Cependant, étant donné que 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 format «SVIT Arena» a en revanche pu être organisé pour la première fois au Bürgenstock. Cet événement a permis de générer quelque 48 000 CHF de recettes.

Le revenu de l'activité de l'association, qui s'élève à environ 1 623 000 CHF, 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 AG, 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 revenus de l'association. Ils permettent d'appuyer le SVIT Suisse dans l'accomplissement de tâches importantes.

Examens

Sur mandat de l'organe responsable, le SVIT Suisse assure le secrétariat et les comptes de la CSEEI. Par chance, les sessions d'examen ont pu reprendre après la pause de l'année précédente due au coronavirus. Avec des charges et produits de presque 5 mio. CHF, les frais et les recettes des examens représentent, et de loin, les plus importants postes des comptes de l'association.

Le Secrétariat d'État à la formation, à la recherche et à l'innovation (SEFRI) a adapté de manière rétroactive les règles relatives au subventionnement des examens fédéraux. En raison de ces ajustements, les examens fédéraux ne sont plus que partiellement subventionnés pour notre branche ; l'organe responsable doit ainsi prendre en charge un éventuel déficit, ce qui entraîne la comptabilisation d'une partie des charges liées aux examens dans les comptes ordinaires de l'association.

Les décomptes de subventions pour les années 2018 à 2020 donnent lieu, après déduction des parts détenues par les autres membres de l'organe responsable, à des charges liées aux examens non couvertes et hors période s'élevant à environ 86 000 CHF, qui sont comptabilisées dans le résultat extraordinaire. Le décompte de subventions 2021 n'est pas encore disponible ; en application du

principe de prudence, nous avons constitué une provision d'un montant de 40 000 CHF pour les frais d'examens potentiellement non couverts. Nous avons par ailleurs inscrit dans le compte de l'exercice en cours des coûts d'un montant d'environ 67 000 CHF pour l'adaptation des règlements et des guides.

Agence

En 2021, l'Agence a pu emménager dans ses nouveaux locaux à Greencity, dans le quartier de Zurich-Ouest; le déménagement et l'aménagement des surfaces locataires ont pu être comptabilisés dans le cadre prévu.

L'Agence occupe 18,5 collaborateurs (en postes à plein temps), y compris la SVIT School AG et le secrétariat de la CSEEL, ainsi que 5,1 collaborateurs à Lausanne.

Compte de résultats

À l'exception de l'annulation des manifestations de l'association, les revenus et les charges de l'exercice 2021 sont conformes au budget. Des dépenses additionnelles allouées au domaine non subventionné des sessions d'examen ainsi que les dépenses de manifestations liées à l'organisation du SVIT Arena ont été engagées dans le domaine des charges de prestations de services pour les membres.

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. À cela s'ajoutent des gains réalisés sur les

cours dans le domaine des titres, qui ont conduit à un résultat financier supérieur de quelque 54 000 CHF aux chiffres prévus.

Bilan

Les actifs transitoires représentent le poste le plus important dans l'actif circulant; en raison des décomptes de subventions en suspens, ce poste a augmenté pour atteindre environ 3,4 mio. CHF. Ainsi, le préfinancement des charges d'examens immobilise toujours des moyens considérables de l'association ; sur la base des décomptes de subventions des années 2018 à 2020 désormais disponibles, on peut en revanche s'attendre à une détente de la situation.

Grâce au bénéfice de l'exercice, la fortune de l'association a augmenté pour atteindre 1,43 mio. CHF.

Perspectives

Des comptes équilibrés sont budgétés pour l'exercice 2022 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.

[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 2021.

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 2022

Bilan au 31 décembre 2021

Actif	au 31.12.21 en CHF	année précédente en CHF
Actif circulant		
Liquidités	533 123.26	1 444 922.15
Créances résultant de livraisons et de prestations	40 587.50	40 910.00
Autres créances à court terme	68 580.50	152 046.05
Comptes de régularisation de l'actif	3 409 839.16	1 931 863.81
Total actif circulant	4 052 130.42	3 569 742.01
Capital immobilisé		
Placements financiers	949 260.15	762 729.33
Participations	746 800.00	746 800.00
Immobilisations corporelles mobilières	38 003.00	602.00
Immobilisations incorporelles	2.00	3.00
Total capital immobilisé	1 734 065.15	1 510 134.33
Total actif	5 786 195.57	5 079 876.34

Bilan au 31 décembre 2021

Passif	au 31.12.21 en CHF	année précédente en CHF
Fonds étrangers		
Engagements résultant de livraisons et de prestations	183 443.57	126 704.64
Autres engagements à court terme	2 161 250.38	1 697 435.58
Comptes de régularisation du passif	336 608.10	291 300.00
Total fonds étrangers à court terme	2 681 302.05	2 115 440.22
Provisions	1 669 110.81	1 539 459.72
Total fonds étrangers à long terme	1 669 110.81	1 539 459.72
Total fonds étrangers	4 350 412.86	3 654 899.94
Fonds propres		
Capital de l'association	1 424 976.40	1 381 246.19
Résultat annuel	108 066.31	43 730.21
Total fonds propres	1 435 782.71	1 424 976.40
Total passif	5 786 195.57	5 079 876.34

Compte de résultat 2021

	budget 2021 en CHF	compte 2021 en CHF	année précédente en CHF
Produits d'exploitation de l'association			
Produit association	930 000.00	926 201.96	905 474.46
Produit services	516 000.00	652 085.55	548 477.99
Produit Plenum	45 000.00	0.00	0.00
Produit examens fédéraux	2 722 100.00	2 935 797.77	1 250 297.57
Subventions examens fédéraux	1 798 837.10	1 695 796.37	840 598.06
Subvention CSEEI	551 764.00	382 087.79	356 000.65
Autres produits	4 500.00	51 113.64	4 437.84
Modification du ducroire	0.00	-5 900.00	100.00
Total produits d'exploitation de l'association	6 568 201.10	6 637 183.08	3 905 386.57
Charges d'exploitation de l'association			
Présidence/CE/Délégation	-285 680.00	-263 976.67	-268 958.75
Activités politiques	-108 000.00	-91 948.15	-123 304.04
Communication de l'association	-136 000.00	-126 938.65	-138 129.13
Charges prestations aux membres	-28 000.00	-192 901.58	-44 776.13
Charges Plenum	-45 000.00	-185.70	-1 100.11
Charges de personnel	-641 300.00	-618 920.12	-589 517.99
Locations	-86 300.00	-83 344.98	-122 012.09
Entretien, réparations, petit matériel	-5 500.00	-13 614.85	-899.33
Frais de véhicules	-7 000.00	-8 925.71	-5 201.82
Assurances choses, taxes et charges	-8 600.00	-8 795.87	-8 406.52
Dépenses énergétiques et d'élimination des déchets	-3 000.00	-2 378.79	-2 319.86
Charges administratives et informatiques	-185 900.00	-217 320.07	-187 495.09
Charges examens fédéraux	-4 520 937.10	-4 631 594.14	-2 090 895.63
Charges CSEEI	-561 772.00	-392 091.79	-366 004.65
Total charges d'exploitation de l'association	-6 622 989.10	-6 652 937.07	-3 949 021.14

Compte de résultat 2021

	budget 2021 en CHF	compte 2021 en CHF	année précédente en CHF
Résultat de l'association I			
Amortissements et corrections de valeur sur certains actifs immobilisés	-54 788.00 -18 000.00	-15 753.99 -32 494.23	-43 634.57 -24 039.97
Résultat de l'association II	-72 788.00	-48 248.22	-67 674.54
Résultat financier	88 900.00	137 866.63	103 356.50
Résultat de l'association III	16 112.00	89 618.41	35 681.96
Bénéfice exceptionnel	10 008.00	-76 805.95	10 004.00
Résultat d'exploitation avant impôts	26 120.00	12 812.46	45 685.96
Impôts directs	-3 000.00	-2 006.15	-1 955.75
Résultat annuel	23 120.00	10 806.31	43 730.21

Annexe aux comptes annuels 2021

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 31.12.2021 en CHF	année précédente en CHF
Créances résultant de livraisons et de prestations		
Envers des tiers	47 487.50	9 600.00
Envers des sociétés affiliées	0.00	32 310.00
Ducroire	- 6 900.00	- 1 000.00
	40 587.50	40 910.00
Autres créances à court terme		
Envers des tiers	38 292.20	82 900.90
Envers des sociétés affiliées	30 288.30	69 145.15
	68 580.50	152 046.05
Comptes de régularisation de l'actif		
Avoir en subventions	3 231 166.66	1 853 282.50
Envers des sociétés affiliées	80 000.00	500.35
Avances d'émoluments	9 585.30	35 702.00
Produits pas encore reçus	89 087.20	42 378.96
	3 409 839.16	1 931 863.81

Annexe aux comptes annuels 2021

	au 31.12.2021 en CHF	année précédente en CHF
Placements financiers		
Prêts envers des sociétés affiliées	0.00	75 931.54
Prêt Tribunal arbitral	237 537.80	230 912.80
Correction de valeur de prêt Tribunal arbitral	-237 537.80	-230 912.80
Titres cotés en bourse	785 551.00	632 960.00
Garantie de loyer	13 040.15	53 836.79
Parts SIUG	150 669.00	0.00
	0.00	1.00
	949 260.15	762 729.33
Engagements résultant de livraisons et de prestations		
Envers des tiers	177 985.87	126 704.64
Envers des sociétés affiliées	5 457.70	0.00
	183 443.57	126 704.64
Autre passif à court terme		
Paiements anticipés	1 169 425.00	1 565 700.00
Envers des tiers	167 352.10	17 986.70
Envers des sociétés affiliées	824 473.28	113 748.88
	2 161 250.38	1 697 435.58
Comptes de régularisation du passif/provisions à court terme		
Dépenses encore non payées	199 024.10	223 300.00
Régularisations envers des sociétés affiliées	30 000.00	30 000.00
Provisions à court terme	107 584.00	38 000.00
	336 608.10	291 300.00

Annexe aux comptes annuels 2021

	au 31.12.2021 en CHF	année précédente en CHF
Provisions		
Provisions dans le domaine de la formation	1 556 328.00	1 431 309.55
Provisions spécifiques pour fluctuations de valeur	112 782.81	108 150.17
	1 669 110.81	1 539 459.72
Examens fédéraux		
Produit EPS d'administrateur de biens immobiliers	678 977.45	842.35
Charges EPS d'administrateur de biens immobiliers	-1 463 490.48	-297 044.21
Produit EP de gérant	1 279 132.75	1 245 550.62
Charges EP de gérant	-1 413 295.87	-1 383 554.66
Produit EP d'expert en estimations immobilières	380 312.12	0.00
Charges EP d'expert en estimations immobilières	-434 525.61	-147 444.80
Produit EP de courtier	478 161.10	3 904.60
Charges EP de courtier	-1 045 150.79	-182 066.63
Produit EP de développeur	119 214.35	0.00
Charges EP de développeur	-275 131.39	-80 785.33
Subventions examens fédéraux	1 695 796.37	840 598.06
	0.00	0.00
Résultat financier		
Produits des dividendes	95 454.45	95 454.45
Produit des titres	1 720.65	1 701.35
Bénéfice de cours de titres	15 561.37	9 240.31
Dissolution des réserves de fluctuation des titres	37 787.82	5 512.08
Frais d'intérêts	-5.68	0.00
Droits de garde/frais bancaires	-12 651.98	-8 551.69
	137 866.63	103 356.50

Annexe aux comptes annuels 2021

	au 31.12.2021 en CHF	année précédente en CHF
Bénéfice exceptionnel		
Attribution aux réserves/provisions SEFRI 2018-2020	-125 018.45	0.00
Adaptation SEFRI, subventions 2018-2020	-5 195.50	0.00
USPI, part de dépenses non subventionnées 2018-2020	43 404.00	0.00
Réclamations en dommages-intérêts examens	10 004.00	10 004.00
	-76 805.95	10 004.00
Dissolution nette de réserves latentes	0.00	0.00

Annexe aux comptes annuels 2021

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 31.12.2021 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	1 544 723.37	91 266.00

	au 31.12.2021 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	68.37
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.