

Relazione finanziaria 2021



Per il 2021, SVIT Svizzera si presenta con un risultato positivo. Le spese straordinarie derivanti dalla sovvenzione incompleta delle attività connesse agli esami da parte della Confederazione hanno potuto essere compensate da maggiori ricavi da servizi. Dall'esercizio 2021 risulta un utile di circa 10 000 CHF, che verrà attribuito al patrimonio dell'associazione.

Risultato da attività operative

Attività dell'associazione

Per quanto concerne le attività di SVIT Svizzera, 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 AG, alla SVIT Verlag AG e alla Commissione d'esame professionale svizzera dell'economia immobiliare (CEPSEI). L'evento del Plenum ha nuovamente dovuto essere cancellato a causa della COVID-19, il che ha generato un mancato introito dell'ordine di 45 000 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. Per la prima volta, per contro, sul Bürgenstock è stato possibile tenere il formato «SVIT Arena», che ha generato introiti per circa 48 000 CHF.

Pari a circa 1 623 000 CHF, i ricavi delle attività dell'associazione coprono i costi operativi di 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 AG, nella quale SVIT Svizzera è presente con una partecipazione di maggioranza, non confluiscono direttamente in quelli dell'associazione. Da un canto, 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.

Esami

SVIT Svizzera gestisce il segretariato e la contabilità della CEPSEI su mandato delle organizzazioni promotrici. Fortunatamente, dopo la pausa dello scorso anno imposta dal coronavirus, è stato possibile riprendere le attività d'esame. I relativi costi e guadagni, dell'ordine di 5 mio. CHF, rappresentano la voce maggiore nel conto dell'associazione.

La Segreteria di Stato per la formazione, la ricerca e l'innovazione (SEFRI) ha adeguato retroattivamente le regole per il sovvenzionamento degli esami professionali. La conseguenza è che gli esami professionali per il nostro settore sono ora solo parzialmente sovvenzionati. Un ammanco a carico dell'ente patrocinate, in seguito al quale parti delle spese per gli esami sono da registrare nel conto ordinario dell'associazione.

Al netto delle quote degli altri membri dell'ente patrocinate, dai conteggi delle sovvenzioni per gli anni dal 2018 al 2020 emerge un costo degli esami scoperto e fuori periodo pari a circa 86 000 CHF, da contabilizzare nel risultato straordinario. Il conteggio dei sussidi per il 2021 non è ancora disponibile e, in ossequio al principio della cautela, abbiamo costituito un accantonamento per eventuali costi degli esami non coperti per un ammontare di 40 000 CHF. Inoltre, nel conteggio corrente abbiamo contabilizzato i costi per l'adeguamento di regolamenti e direttive, pari a circa 67 000 CHF.

Segretariato generale

Nel 2021 il segretariato generale ha preso possesso della sua nuova sede nella Greencity di Zurigo Ovest. Trasloco e lavori di miglioria sono rientrati nei costi previsti.

La sede zurighese del segretariato generale occupa 18,5 collaboratori (a tempo pieno), inclusi la SVIT School AG e il segretariato della CEPSEI; altri 5,1 collaboratori sono occupati a Losanna.

Conto economico

Con l'eccezione degli eventi societari cancellati, le entrate e le spese per l'anno d'esercizio 2021 sono in linea con il budget. Nell'ambito dei costi dei servizi prestati ai membri sono state incluse le spese aggiuntive per la quota non sovvenzionata delle attività di esame e le spese delle manifestazioni per la SVIT Arena.

Grazie al risultato positivo realizzato nell'anno precedente dall'azienda di formazione, ci è stato nuovamente possibile registrare un introito da dividendi. A questo si aggiungono i guadagni sui corsi connessi ai titoli, che hanno portato a un risultato finanziario superiore di circa 54 000 CHF alle previsioni.

Bilancio

La voce più importante dell'attivo circolante è costituita dai risconti attivi che, a fronte dei conteggi dei sussidi ancora sospesi, sono aumentati a circa 3,4 mio. CHF. Il finanziamento preventivo dei costi degli esami continua quindi a vincolare fondi considerevoli dell'associazione. Per quanto concerne i conteggi ora disponibili delle sovvenzioni dal 2018 al 2020 si prevede un allentamento della situazione.

A fronte dell'utile dell'anno d'esercizio, il patrimonio dell'associazione è aumentato a 1,43 mio. CHF.

Prospettive

Per il 2022, 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.

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

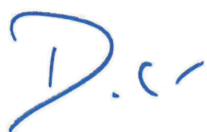
In qualità di Ufficio di revisione abbiamo svolto la revisione del conto annuale (bilancio, conto economico e allegato) dell'Associazione Svizzera dell'economia immobiliare SVIT («SVIT Svizzera») per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021.

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 2022

Bilancio al 31 dicembre 2021

Attivi	al 31.12.21 CHF	anno precedente CHF
Attivi circolanti		
Liquidità	533 123.26	1 444 922.15
Crediti da forniture e servizi	40 587.50	40 910.00
Altri crediti a breve termine	68 580.50	152 046.05
Ratei e risconti attivi	3 409 839.16	1 931 863.81
Totale attivi circolanti	4 052 130.42	3 569 742.01
Immobilizzazioni		
Investimenti finanziari	949 260.15	762 729.33
Partecipazioni	746 800.00	746 800.00
Beni patrimoniali mobili	38 003.00	602.00
Valori immateriali	2.00	3.00
Totale immobilizzazioni	1 734 065.15	1 510 134.33
Totale attivi	5 786 195.57	5 079 876.34

Bilancio al 31 dicembre 2021

Passivi	al 31.12.21 CHF	anno precedente CHF
Capitale di terzi		
Passività per forniture e servizi	183 443.57	126 704.64
Altre passività a breve termine	2 161 250.38	1 697 435.58
Ratei e risconti passivi	336 608.10	291 300.00
Totale del capitale di terzi a breve termine	2 681 302.05	2 115 440.22
Accantonamenti	1 669 110.81	1 539 459.72
Totale del capitale di terzi a lungo termine	1 669 110.81	1 539 459.72
Totale del capitale di terzi	4 350 412.86	3 654 899.94
Capitale proprio		
Capitale dell'associazione	1 424 976.40	1 381 246.19
Risultato annuale	10 806.31	43 730.21
Totale del capitale proprio	1 435 782.71	1 424 976.40
Totale passivi	5 786 195.57	5 079 876.34

Conto economico 2021

	budget 2021 CHF	conto 2021 CHF	anno precedente CHF
Risultato d'esercizio dell'associazione			
Ricavi dell'associazione	930 000.00	926 201.96	905 474.46
Ricavi da servizi	516 000.00	652 085.55	548 477.99
Ricavi del Plenum	45 000.00	0.00	0.00
Ricavi da esami federali	2 722 100.00	2 935 797.77	1 250 297.57
Sovvenzioni per esami federali	1 798 837.10	1 695 796.37	840 598.06
Sovvenzione CEPSEI	551 764.00	382 087.79	356 000.65
Altri ricavi	4 500.00	51 113.64	4 437.84
Variazioni delcredere	0.00	-5 900.00	100.00
Totale utile d'esercizio dell'associazione	6 568 201.10	6 637 183.08	3 905 386.57
Spese d'esercizio dell'associazione			
Presidenza/CE/Delegazioni	-285 680.00	-263 976.67	-268 958.75
Attività politiche	-108 000.00	-91 948.15	-123 304.04
Comunicazione societaria	-136 000.00	-126 938.65	-138 129.13
Costi servizi ai membri	-28 000.00	-192 901.58	-44 776.13
Costi del Plenum	-45 000.00	-185.70	-1 100.11
Spese per il personale	-641 300.00	-618 920.12	-589 517.99
Occupazione spaziale	-86 300.00	-83 344.98	-122 012.09
Manutenzione, piccoli acquisti	-5 500.00	-13 614.85	-899.33
Costi dei veicoli	-7 000.00	-8 925.71	-5 201.82
Assicurazioni di beni, oneri e tasse	-8 600.00	-8 795.87	-8 406.52
Costi per energia e smaltimento	-3 000.00	-2 378.79	-2 319.86
Spese per amministrazione e informatica	-185 900.00	-217 320.07	-187 495.09
Costi esami federali	-4 520 937.10	-4 631 594.14	-2 090 895.63
Costi CEPSEI	-561 772.00	-392 091.79	-366 004.65
Totale spese d'esercizio dell'associazione	-6 622 989.10	-6 652 937.07	-3 949 021.14

Conto economico 2021

	budget 2021 CHF	conto 2021 CHF	anno precedente CHF
Risultato dell'associazione I	-54 788.00	-15 753.99	-43 634.57
Accantonamenti e rettifiche di valore su posizioni del patrimonio investito	-18 000.00	-32 494.23	-24 039.97
Risultato dell'associazione II	-72 788.00	-48 248.22	-67 674.54
Risultato finanziario	88 900.00	137 866.63	103 356.50
Risultato dell'associazione III	16 112.00	89 618.41	35 681.96
Risultato straordinario	10 008.00	-76 805.95	10 004.00
Risultato dell'esercizio prima di imposte	26 120.00	12 812.46	45 685.96
Imposte dirette	-3 000.00	-2 006.15	-1 955.75
Risultato annuale	23 120.00	10 806.31	43 730.21

Allegato al conto annuale 2021

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 31.12.2021 CHF	anno precedente CHF
Crediti da forniture e servizi		
Nei confronti di terzi	47 487.50	9 600.00
Nei confronti di partecipazioni	0.00	32 310.00
Delcredere	- 6 900.00	- 1 000.00
	40 587.50	40 910.00
Altri crediti a breve termine		
Nei confronti di terzi	38 292.20	82 900.90
Nei confronti di partecipazioni	30 288.30	69 145.15
	68 580.50	152 046.05
Ratei e risconti attivi		
Averi da sovvenzioni	3 231 166.66	1 853 282.50
Rispetto a partecipazioni	80 000.00	500.35
Anticipi	9 585.30	35 702.00
Ricavi non ancora ricevuti	89 087.20	42 378.96
	3 409 839.16	1 931 863.81

Allegato al conto annuale 2021

	al 31.12.2021 CHF	anno precedente CHF
Investimenti finanziari		
Prestiti nei confronti di partecipazioni	0.00	75931.54
Prestito Tribunale arbitrale	237 537.80	230 912.80
Rettifiche di valore di prestito Tribunale arbitrale	-237 537.80	-230 912.80
Titoli quotati in borsa	785 551.00	632 960.00
Cauzione affitti	13 040.15	53 836.79
Quote (di partecipazione) SIUG	150 669.00	0.00
	0.00	1.00
	949 260.15	762 729.33
Passività per forniture e servizi		
Nei confronti di terzi	177 985.87	126 704.64
Nei confronti di partecipazioni	5 457.70	0.00
	183 443.57	126 704.64
Altre passività a breve termine		
Anticipi	1 169 425.00	1 565 700.00
Nei confronti di terzi	167 352.10	17 986.70
Nei confronti di partecipazioni	824 473.28	113 748.88
	2 161 250.38	1 697 435.58
Ratei e risconti passivi/accantonamenti a breve termine		
Spese non ancora pagate	199 024.10	223 300.00
Rispetto a partecipazioni	30 000.00	30 000.00
Accantonamenti a breve termine	107 584.00	38 000.00
	336 608.10	291 300.00

Allegato al conto annuale 2021

	al 31.12.2021 CHF	anno precedente CHF
Accantonamenti		
Accantonamenti legati alla formazione professionale	1 556 328.00	1 431 309.55
Accantonamenti per fluttuazioni di valore	112 782.81	108 150.17
	1 669 110.81	1 539 459.72
Esami federali		
Ricavi EPS fiduciari immobiliari	678 977.45	842.35
Spese EPS fiduciari immobiliari	-1 463 490.48	-297 044.21
Ricavi EP gestori	1 279 132.75	1 245 550.62
Spese EP gestori	-1 413 295.87	-1 383 554.66
Ricavi EP esperti	380 312.12	0.00
Spese EP esperti	-434 525.61	-147 444.80
Ricavi EP commercializzatori	478 161.10	3 904.60
Spese EP commercializzatori	-1 045 150.79	-182 066.63
Ricavi EP sviluppatori	119 214.35	0.00
Spese EP sviluppatori	-275 131.39	-80 785.33
Sovvenzioni esami federali	1 695 796.37	840 598.06
	0.00	0.00
Risultato finanziario		
Ricavo da dividendi	95 454.45	95 454.45
Ricavi da interessi	1 720.65	1 701.35
Ricavo da titoli	15 561.37	9 240.31
Utili da quotazioni di titoli	37 787.82	5 512.08
Interessi passivi	-5.68	0.00
Commissioni di deposito/spese bancarie	-12 651.98	-8 551.69
	137 866.63	103 356.50

Allegato al conto annuale 2021

	al 31.12.2021 CHF	anno precedente CHF
Utile straordinario		
Assegnazione alle riserve/accantonamenti SEFRI 2018-2020	-125 018.45	0.00
Adeguamento SEFRI, sovvenzioni 2018-2020	-5 195.50	0.00
USPI, quote di spese non sovvenzionate 2018-2020	43 404.00	0.00
Richiesta di indennizzo esami per gestori	10 004.00	10 004.00
	-76 805.95	10 004.00
Scioglimento al netto di riserve latenti	0.00	0.00

Allegato al conto annuale 2021

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 31.12.2021 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	1 544 723.37	91 266.00

	al 31.12.2021 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	68.37
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.