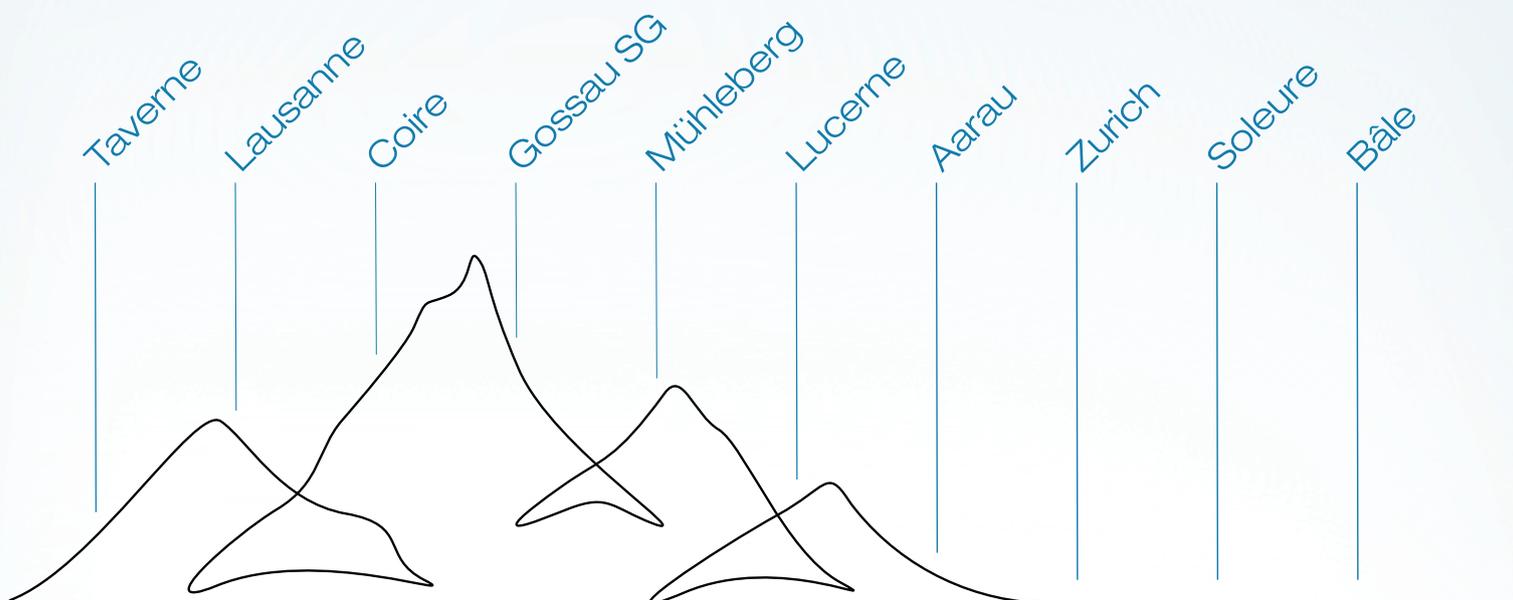


# Rapport financier 2022



«Association immobilière pour toute la Suisse»

Pour 2022, le SVIT Suisse affiche un résultat d'exploitation positif. Les prestations de services de l'association dans le domaine des examens sont désormais compensées par une indemnité forfaitaire, ce qui entraîne un écart budgétaire aussi bien pour les produits issus de ces services que pour les charges d'exploitation. Dans l'ensemble, cependant, cette indemnité forfaitaire couvre les charges effectivement supportées pour la gestion du secrétariat et n'a donc aucune incidence sur le résultat. L'exercice 2022 se solde par un bénéfice de quelque 7 000 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 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, de la SVIT Verlag AG et de la Commission suisse des examens de l'économie immobilière (CSEEI).

À notre grande satisfaction, l'assemblée des délégués et la séance plénière ont à nouveau pu se tenir en présentiel après l'interruption provoquée par le coronavirus. Avec quelque 300 participantes et participants, l'événement organisé à Lucerne a connu une bonne fréquentation et a pu être clôturé sans aucune incidence sur les coûts.

Le revenu de l'activité de l'association, qui s'élève à environ 2,33 mio. CHF, couvre en grande partie 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. À l'exception des reclassements mentionnés dans le domaine du secrétariat des examens, les dépenses se situent dans le budget prévu.

#### 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'une part, le SVIT Suisse assure certains services de gestion pour le compte de l'école de l'association ; d'autre part, les produits de dividendes de l'école constituent pour l'association une source de revenus qui soutient 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 Commission suisse des examens de l'économie immobilière (CSEEI). Les charges et les produits liés aux examens, qui s'élèvent à 4,86 mio. CHF, représentent les postes les plus importants dans les comptes de l'association. Des recettes hors période provenant d'une réclamation en dommages-intérêts ont permis de réduire les frais d'examen non couverts et donc subventionnés. Ces recettes sont comptabilisées dans le résultat exceptionnel.

#### Agence

La nouvelle localisation du siège social de l'association – à Greencity (Zurich) – a fait ses preuves. En effet, la proximité immédiate entre l'agence et les locaux de l'école permet d'améliorer l'encadrement des étudiants et de réduire les frais administratifs.

L'agence emploie 20,0 collaborateurs (en équivalent temps plein), y compris ceux de la SVIT School AG et du secrétariat de la CSEEI, ainsi que 5,2 collaborateurs à Lausanne.

### Compte de résultats

Les charges et les produits de l'exercice 2022 se situent en grande partie dans le budget. Les charges liées à la nouvelle infrastructure commerciale ayant été imputées au compte de résultat de l'année précédente, les amortissements courants ne pèsent que très peu sur le compte de résultat.

D'une part, grâce aux résultats positifs de l'école lors de l'exercice précédent, le SVIT Suisse a une nouvelle fois été en mesure d'enregistrer un revenu en dividendes. D'autre part, dans une conjoncture boursière difficile, l'association a comptabilisé une perte de cours d'un montant de près de 40 000 CHF, qui a pu être imputée aux provisions existantes pour fluctuations des cours.

### Bilan

Les subventions dues pour les sessions d'examens des années précédentes ont pu être comptabilisées, ce qui a conduit à une nette amélioration de

la situation en matière de liquidités. Parallèlement, les actifs transitoires ont pu être réduits de quelque 3 mio. CHF.

Grâce au bénéfice de l'exercice 2022, la fortune de l'association a augmenté pour atteindre 1,44 mio. CHF.

### Perspectives

Des comptes équilibrés sont budgétés pour l'exercice 2023 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 convient de 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) d'Association suisse de l'économie immobilière SVIT («SVIT Suisse») pour l'exercice arrêté au 31 décembre 2022.

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'association 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 suisse et aux statuts.

OBT AG



David Brunner  
expert-réviseur agréé,  
responsable du mandat



Dominik Suter

Zurich, 6 avril 2023

## Bilan au 31 décembre 2022

<b>Actif</b>	au 31.12.22 en CHF	année précédente en CHF
<b>Actif circulant</b>		
Liquidités	2 091 773.75	533 123.26
Créances résultant de livraisons et de prestations	640 509.50	40 587.50
Autres créances à court terme	128 248.15	68 580.50
Comptes de régularisation de l'actif	596 380.73	3 409 839.16
<b>Total actif circulant</b>	<b>3 456 912.13</b>	<b>4 052 130.42</b>
<b>Capital immobilisé</b>		
Placements financiers	1 019 348.15	949 260.15
Participations	746 800.00	746 800.00
Immobilisations corporelles mobilières	87 702.00	38 003.00
Immobilisations incorporelles	0.00	2.00
<b>Total capital immobilisé</b>	<b>1 853 850.15</b>	<b>1 734 065.15</b>
<b>Total actif</b>	<b>5 310 762.28</b>	<b>5 786 195.57</b>

## Bilan au 31 décembre 2022

<b>Passif</b>	au 31.12.22 en CHF	année précédente en CHF
<b>Fonds étrangers</b>		
Engagements résultant de livraisons et de prestations	45 588.28	183 443.57
Autres engagements à court terme	1 632 232.10	2 161 250.38
Comptes de régularisation du passif	269 584.00	336 608.10
<b>Total fonds étrangers à court terme</b>	<b>1 947 404.38</b>	<b>2 681 302.05</b>
Provisions	1 920 092.53	1 669 110.81
<b>Total fonds étrangers à long terme</b>	<b>1 920 092.53</b>	<b>1 669 110.81</b>
<b>Total fonds étrangers</b>	<b>3 867 496.91</b>	<b>4 350 412.86</b>
<b>Fonds propres</b>		
Capital de l'association	1 435 782.71	1 424 976.40
Résultat annuel	7 482.66	10 806.31
<b>Total fonds propres</b>	<b>1 443 265.37</b>	<b>1 435 782.71</b>
<b>Total passif</b>	<b>5 310 762.28</b>	<b>5 786 195.57</b>

## Compte de résultat 2022

	budget 2022 en CHF	compte 2022 en CHF	année précédente en CHF
<b>Produits d'exploitation de l'association</b>			
Produit association	920 000.00	942 103.04	926 201.96
Produit services	516 000.00	1 387 509.70	652 085.55
Produit Plenum	45 000.00	44 204.81	0.00
Produit examens fédéraux	2 240 000.00	2 446 128.60	2 935 797.77
Subventions examens fédéraux	1 653 500.00	1 413 836.47	1 695 796.37
Subvention CSEEI	530 292.00	107 531.01	382 087.79
Autres produits	4 500.00	8 218.04	51 113.64
Modification du ducroire	0.00	3 900.00	- 5 900.00
<b>Total produits d'exploitation de l'association</b>	<b>5 909 292.00</b>	<b>6 353 431.67</b>	<b>6 637 183.08</b>
<b>Charges d'exploitation de l'association</b>			
Présidence / CE / Délégation	- 277 805.00	- 285 573.31	- 263 976.67
Activités politiques	- 120 000.00	- 129 105.16	- 91 948.15
Communication de l'association	- 135 000.00	- 115 200.80	- 126 938.65
Charges prestations aux membres	- 33 000.00	- 56 177.75	- 192 901.58
Charges Plenum	- 45 000.00	- 48 006.69	- 185.70
Charges de personnel	- 649 479.00	- 611 085.93	- 618 920.12
Locations	- 50 582.23	- 89 091.36	- 83 344.98
Entretien, réparations, petit matériel	- 5 590.00	- 18 582.78	- 13 614.85
Frais de véhicules	- 7 000.00	- 22 171.19	- 8 925.71
Assurances choses, taxes et charges	- 11 500.00	- 3 972.52	- 8 795.87
Dépenses énergétiques et d'élimination des déchets	- 3 500.00	- 1 594.56	- 2 378.79
Charges administratives et informatiques	- 208 400.00	- 255 125.20	- 217 320.07
Direction du secrétariat CSEEI	0.00	- 851 544.25	0.00
Charges examens fédéraux	- 3 893 500.00	- 3 859 965.07	- 4 631 594.14
Charges CSEEI	- 540 300.00	- 149 604.01	- 392 091.79
<b>Total charges d'exploitation de l'association</b>	<b>- 5 980 656.23</b>	<b>- 6 496 800.58</b>	<b>- 6 652 937.07</b>

## Compte de résultat 2022

	budget 2022 en CHF	compte 2022 en CHF	année précédente en CHF
<b>Résultat de l'association I</b>	<b>- 71 364.23</b>	<b>- 143 368.91</b>	<b>- 15 753.99</b>
Amortissements et corrections de valeur sur certains actifs immobilisés	- 13 000.00	- 14 060.91	- 32 494.23
<b>Résultat de l'association II</b>	<b>- 84 364.23</b>	<b>- 157 429.82</b>	<b>- 48 248.22</b>
Résultat financier	87 400.00	117 955.19	137 866.63
<b>Résultat de l'association III</b>	<b>3 035.77</b>	<b>- 39 474.63</b>	<b>89 618.41</b>
Bénéfice exceptionnel	10 008.00	49 500.04	- 76 805.95
<b>Résultat d'exploitation avant impôts</b>	<b>13 043.77</b>	<b>10 025.41</b>	<b>12 812.46</b>
Impôts directs	- 3 000.00	- 2 542.75	- 2 006.15
<b>Résultat annuel</b>	<b>10 043.77</b>	<b>7 482.66</b>	<b>10 806.31</b>

## Annexe aux comptes annuels 2022

### 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.

<b>Indications, répartitions et explications sur les positions du bilan et du compte de résultat:</b>	au 31.12.2022 en CHF	année précédente en CHF
<b>Créances résultant de livraisons et de prestations</b>		
Envers des tiers	643 509.50	47 487.50
Ducroire	- 3 000.00	- 6 900.00
	640 509.50	40 587.50
<b>Autres créances à court terme</b>		
Envers des tiers	75 265.85	38 292.20
Envers des sociétés affiliées	52 982.30	30 288.30
	128 248.15	68 580.50
<b>Comptes de régularisation de l'actif</b>		
Avoir en subventions	571 367.48	3 231 166.66
Envers des sociétés affiliées	0.00	80 000.00
Avances d'émoluments	3 507.30	9 585.30
Produits pas encore reçus	21 505.95	89 087.20
	596 380.73	3 409 839.16

## Annexe aux comptes annuels 2022

	au 31.12.2022 en CHF	année précédente en CHF
<b>Placements financiers</b>		
Prêt Tribunal arbitral	237 537.80	237 537.80
Correction de valeur de prêt Tribunal arbitral	- 237 537.80	- 237 537.80
Titres cotés en bourse	840 107.00	785 551.00
Garantie de loyer	28 460.15	13 040.15
Parts SIUG	150 781.00	150 669.00
	1 019 348.15	949 260.15
<b>Engagements résultant de livraisons et de prestations</b>		
Envers des tiers	45 588.28	177 985.87
Envers des sociétés affiliées	0.00	5 457.70
	45 588.28	183 443.57
<b>Autre passif à court terme</b>		
Paiements anticipés	0.00	1 169 425.00
Factures anticipées	1 544 500.00	0.00
Envers des tiers	87 732.10	167 352.10
Envers des sociétés affiliées	0.00	824 473.28
	1 632 232.10	2 161 250.38
<b>Comptes de régularisation du passif/provisions à court terme</b>		
Dépenses encore non payées	132 000.00	199 024.10
Régularisations envers des sociétés affiliées	30 000.00	30 000.00
Provisions à court terme	107 584.00	107 584.00
	269 584.00	336 608.10

Annexe aux comptes annuels 2022

	au 31.12.2022 en CHF	année précédente en CHF
<b>Provisions</b>		
Provisions dans le domaine de la formation	1 652 662.90	1 556 328.00
Provisions spécifiques pour fluctuations de valeur	70 350.78	112 782.81
Provisions fonds d'action politique	197 078.85	0.00
	1 920 092.53	1 669 110.81
<b>Examens fédéraux</b>		
Produit EPS d'administrateur de biens immobiliers	465 439.00	678 977.45
Charges EPS d'administrateur de biens immobiliers	- 1 069 292.81	- 1 463 490.48
Produit EP de gérant	1 396 320.60	1 279 132.75
Charges EP de gérant	- 1 592 543.98	- 1 413 295.87
Produit EP d'expert en estimations immobilières	263 770.00	380 312.12
Charges EP d'expert en estimations immobilières	- 467 973.11	- 434 525.61
Produit EP de courtier	242 399.00	478 161.10
Charges EP de courtier	- 526 539.48	- 1 045 150.79
Produit EP de développeur	78 200.00	119 214.35
Charges EP de développeur	- 203 615.69	- 275 131.39
Subventions examens fédéraux	1 413 836.47	1 695 796.37
	0.00	0.00
<b>Résultat financier</b>		
Produits des dividendes SVIT School AG	95 454.45	95 454.45
Produit des titres	233.95	1 720.65
Bénéfice de cours de titres	14 573.10	15 561.37
Dissolution des réserves de fluctuation des titres	14 945.04	37 787.82
Frais d'intérêts	- 29.03	- 5.68
Droits de garde / frais bancaires	- 7 222.32	- 12 651.98
	117 955.19	137 866.63

Annexe aux comptes annuels 2022

	au 31.12.2022 en CHF	année précédente en CHF
<b>Bénéfice exceptionnel</b>		
Attribution aux réserves/provisions SEFRI 2018-2020	0.00	– 125 018.45
Adaptation SEFRI, subventions 2018-2020	0.00	– 5 195.50
USPI, part de dépenses non subventionnées 2018-2020	0.00	43 404.00
Bénéfice exceptionnel de la cession de capital immobilisé	7 427.04	0.00
Réclamations en dommages-intérêts examens	42 073.00	10 004.00
	49 500.04	– 76 805.95
<b>Dissolution nette de réserves latentes</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

Annexe aux comptes annuels 2022

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 31.12.2022 en CHF	année précédente en CHF
<b>Engagements dans le cadre de contrats de leasing et de location</b>		
Engagements de leasing de > 1 an non portés au bilan	35 705.20	0.00
Engagements de location avec une échéance > 1 an	1 420 712.21	1 544 723.37

	au 31.12.2022 en %	année précédente en %
<b>Participations</b>		
<b>SVIT Verlag AG, Zurich</b>		
But: exploitation d'une maison d'édition		
Capital-actions 100 000.00 CHF		
Participation au capital et droits de vote	100.00	100.00
<b>SVIT School AG, Zurich</b>		
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
<b>SVIT Immobilien Forum AG, Zurich</b>		
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
<b>commway management GmbH, Zurich</b>		
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

**Événements 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.