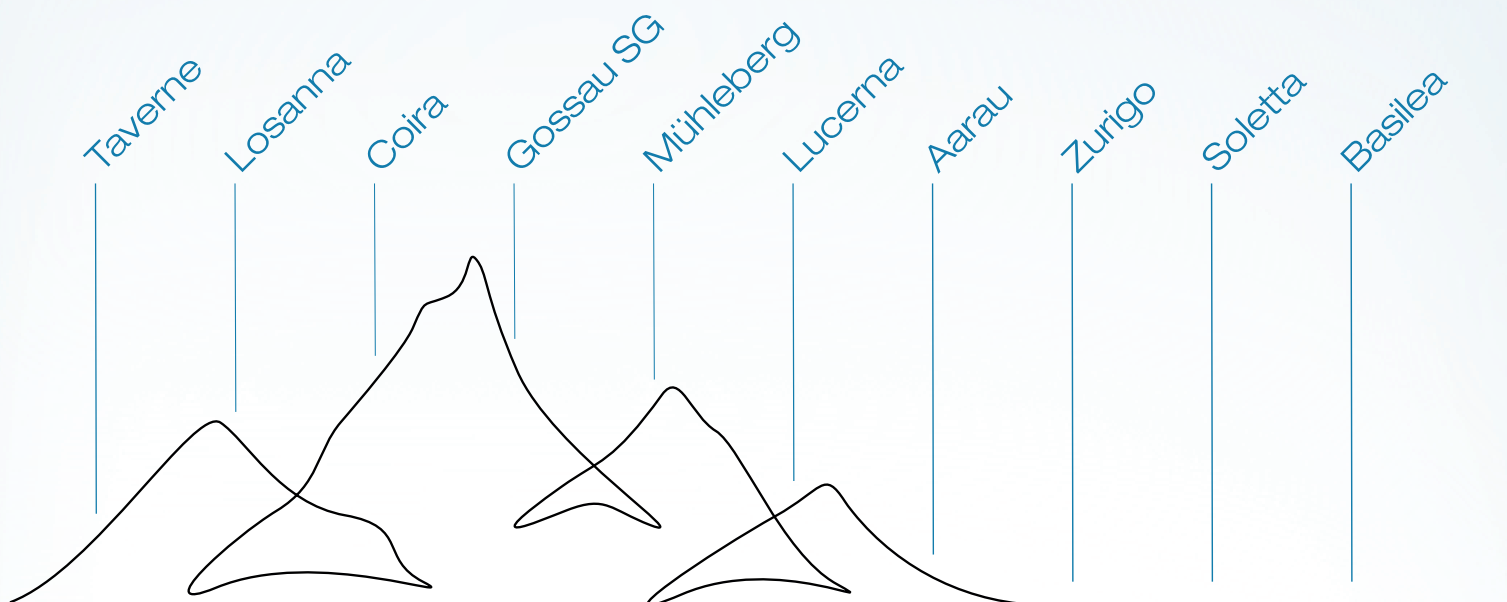


Relazione finanziaria 2022



«Associazione immobiliare per tutta la Svizzera»

Per il 2022, SVIT Svizzera si presenta con un risultato positivo. I servizi dell'associazione relativi alle attività d'esame vengono ora compensati tramite un'indennità forfettaria; ciò implica una deviazione dal budget sia per i ricavi da servizi, sia per le spese d'esercizio. L'indennità forfettaria copre tuttavia solo le spese effettive per la gestione del segretariato e non influisce pertanto sul risultato dell'associazione. Dall'esercizio 2022 risulta un utile di circa 7 000 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).

Fortunatamente, l'assemblea dei delegati e l'evento del Plenum si sono potuti tenere nuovamente in presenza, dopo un'interruzione dovuta al COVID-19. La manifestazione a Lucerna, con i suoi circa 300 partecipanti, ha raggiunto un buon tasso di partecipazione e si è potuta concludere senza incidere sui costi.

Pari a circa 2,33 mio. CHF, i ricavi delle attività dell'associazione coprono per la maggior parte 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 della già citata riclassificazione attinente al segretariato degli esami, 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 a cui essa può finanziare numerosi compiti importanti.

Esami

SVIT Svizzera gestisce il segretariato e la contabilità della CEPSEI su mandato delle organizzazioni promotrici. I costi e guadagni relativi alle attività d'esame, dell'ordine di 4,86 mio. CHF, rappresentano la voce maggiore nel conto dell'associazione. I ricavi fuori periodo provenienti da una richiesta di indennizzo hanno ridotto i costi non coperti, e pertanto sovvenzionati, relativi alle attività d'esame; questi ricavi sono indicati nel risultato straordinario.

Segretariato generale

La nuova sede nella Greencity ha condotto agli esiti sperati: la prossimità tra il segretariato generale e i locali della scuola permette di ottimizzare l'assistenza agli studenti e di ridurre i costi amministrativi.

La sede zurighese del segretariato generale occupa 20,0 collaboratori (a tempo pieno), inclusi la SVIT School AG e il segretariato della CEPSEI; altri 5,2 collaboratori sono occupati a Losanna.

Conto economico

Le entrate e le spese per l'anno d'esercizio 2022 continuano a essere in linea con il budget. Dopo la contabilizzazione a conto economico avvenuta nel 2021 per le spese per la nuova infrastruttura, gli ammortamenti correnti gravano sul conto economico solo in misura limitata.

Grazie al risultato positivo realizzato nell'anno precedente dall'azienda di formazione, SVIT Svizzera ha potuto registrare nuovamente un introito da dividendi. Tuttavia, alla luce del complesso contesto borsistico, si è registrata una perdita sui corsi dei cambi di circa 40 000 CHF, che è ricaduta sugli accantonamenti per le fluttuazioni dei corsi.

Bilancio

Dopo il conteggio dei sussidi per le attività d'esame dell'anno precedente, la situazione di liquidità è

notevolmente migliorata. Allo stesso tempo, i riscotti attivi sono diminuiti di circa 3 mio. CHF.

A fronte dell'utile dell'anno d'esercizio 2022, il patrimonio dell'associazione è aumentato a 1,44 mio. CHF.

Prospettive

Per il 2023, 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 2022.

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.

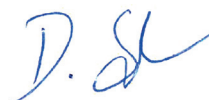
La nostra revisione è stata svolta conformemente allo Standard svizzero sulla revisione limitata, il quale richiede di pianificare e svolgere la revisione in maniera tale che anomalie significative nel conto annuale possano essere identificate. Una revisione limitata consiste essenzialmente nello svolgere 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 alla legge svizzera e allo statuto.

OBT AG



David Brunner
perito revisore abilitato,
revisore responsabile



Dominik Suter

Zurigo, 6 aprile 2023

Bilancio al 31 dicembre 2022

Attivi	al 31.12.21 CHF	anno precedente CHF
Attivi circolanti		
Liquidità	2 091 773.75	533 123.26
Crediti da forniture e servizi	640 509.50	40 587.50
Altri crediti a breve termine	128 248.15	68 580.50
Ratei e risconti attivi	596 380.73	3 409 839.16
Totale attivi circolanti	3 456 912.13	4 052 130.42
Immobilizzazioni		
Investimenti finanziari	1 019 348.15	949 260.15
Partecipazioni	746 800.00	746 800.00
Beni patrimoniali mobili	87 702.00	38 003.00
Valori immateriali	0.00	2.00
Totale immobilizzazioni	1 853 850.15	1 734 065.15
Totale attivi	5 310 762.28	5 786 195.57

Bilancio al 31 dicembre 2022

Passivi	al 31.12.21 CHF	anno precedente CHF
Capitale di terzi		
Passività per forniture e servizi	45 588.28	183 443.57
Altre passività a breve termine	1 632 232.10	2 161 250.38
Ratei e risconti passivi	269 584.00	336 608.10
Totale del capitale di terzi a breve termine	1 947 404.38	2 681 302.05
Accantonamenti	1 920 092.53	1 669 110.81
Totale del capitale di terzi a lungo termine	1 920 092.53	1 669 110.81
Totale del capitale di terzi	3 867 496.91	4 350 412.86
Capitale proprio		
Capitale dell'associazione	1 435 782.71	1 424 976.40
Risultato annuale	7 482.66	10 806.31
Totale del capitale proprio	1 443 265.37	1 435 782.71
Totale passivi	5 310 762.28	5 786 195.57

Conto economico 2022

	budget 2022 CHF	conto 2022 CHF	anno precedente CHF
Risultato d'esercizio dell'associazione			
Ricavi dell'associazione	920 000.00	942 103.04	926 201.96
Ricavi da servizi	516 000.00	1 387 509.70	652 085.55
Ricavi del Plenum	45 000.00	44 204.81	0.00
Ricavi da esami federali	2 240 000.00	2 446 128.60	2 935 797.77
Sovvenzioni per esami federali	1 653 500.00	1 413 836.47	1 695 796.37
Sovvenzione CEPSEI	530 292.00	107 531.01	382 087.79
Altri ricavi	4 500.00	8 218.04	51 113.64
Variazioni delcredere	0.00	3 900.00	- 5 900.00
Totale utile d'esercizio dell'associazione	5 909 292.00	6 353 431.67	6 637 183.08
Spese d'esercizio dell'associazione			
Presidenza / CE / Delegazioni	- 277 805.00	- 285 573.31	- 263 976.67
Attività politiche	- 120 000.00	- 129 105.16	- 91 948.15
Comunicazione societaria	- 135 000.00	- 115 200.80	- 126 938.65
Costi servizi ai membri	- 33 000.00	- 56 177.75	- 192 901.58
Costi del Plenum	- 45 000.00	- 48 006.69	- 185.70
Spese per il personale	- 649 479.00	- 611 085.93	- 618 920.12
Occupazione spaziale	- 50 582.23	- 89 091.36	- 83 344.98
Manutenzione, piccoli acquisti	- 5 590.00	- 18 582.78	- 13 614.85
Costi dei veicoli	- 7 000.00	- 22 171.19	- 8 925.71
Assicurazioni di beni, oneri e tasse	- 11 500.00	- 3 972.52	- 8 795.87
Costi per energia e smaltimento	- 3 500.00	- 1 594.56	- 2 378.79
Spese per amministrazione e informatica	- 208 400.00	- 255 125.20	- 217 320.07
Direction du secrétariat CEPSEI	0.00	- 851 544.25	0.00
Costi esami federali	- 3 893 500.00	- 3 859 965.07	- 4 631 594.14
Costi CEPSEI	- 540 300.00	- 149 604.01	- 392 091.79
Totale spese d'esercizio dell'associazione	- 5 980 656.23	- 6 496 800.58	- 6 652 937.07

Conto economico 2022

	budget 2022 CHF	conto 2022 CHF	anno precedente CHF
Risultato dell'associazione I	- 71 364.23	- 143 368.91	- 15 753.99
Accantonamenti e rettifiche di valore su posizioni del patrimonio investito	- 13 000.00	- 14 060.91	- 32 494.23
Risultato dell'associazione II	- 84 364.23	- 157 429.82	- 48 248.22
Risultato finanziario	87 400.00	117 955.19	137 866.63
Risultato dell'associazione III	3 035.77	- 39 474.63	89 618.41
Risultato straordinario	10 008.00	49 500.04	- 76 805.95
Risultato dell'esercizio prima di imposte	13 043.77	10 025.41	12 812.46
Imposte dirette	- 3 000.00	- 2 542.75	- 2 006.15
Risultato annuale	10 043.77	7 482.66	10 806.31

Allegato al conto annuale 2022

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 31.12.2022 CHF	anno precedente CHF
Crediti da forniture e servizi		
Nei confronti di terzi	643 509.50	47 487.50
Delcredere	- 3 000.00	- 6 900.00
	640 509.50	40 587.50
Altri crediti a breve termine		
Nei confronti di terzi	75 265.85	38 292.20
Nei confronti di partecipazioni	52 982.30	30 288.30
	128 248.15	68 580.50
Ratei e risconti attivi		
Averi da sovvenzioni	571 367.48	3 231 166.66
Rispetto a partecipazioni	0.00	80 000.00
Anticipi	3 507.30	9 585.30
Ricavi non ancora ricevuti	21 505.95	89 087.20
	596 380.73	3 409 839.16

Allegato al conto annuale 2022

	al 31.12.2022 CHF	anno precedente CHF
Investimenti finanziari		
Prestito Tribunale arbitrale	237 537.80	237 537.80
Rettifiche di valore di prestito Tribunale arbitrale	- 237 537.80	- 237 537.80
Titoli quotati in borsa	840 107.00	785 551.00
Cauzione affitti	28 460.15	13 040.15
Quote (di partecipazione) SIUG	150 781.00	150 669.00
	1 019 348.15	949 260.15
Passività per forniture e servizi		
Nei confronti di terzi	45 588.28	177 985.87
Nei confronti di partecipazioni	0.00	5 457.70
	45 588.28	183 443.57
Altre passività a breve termine		
Anticipi	0.00	1 169 425.00
Fatture anticipate	1 544 500.00	0.00
Nei confronti di terzi	87 732.10	167 352.10
Nei confronti di partecipazioni	0.00	824 473.28
	1 632 232.10	2 161 250.38
Ratei e risconti passivi/accantonamenti a breve termine		
Spese non ancora pagate	132 000.00	199 024.10
Rispetto a partecipazioni	30 000.00	30 000.00
Accantonamenti a breve termine	107 584.00	107 584.00
	269 584.00	336 608.10

Allegato al conto annuale 2022

	al 31.12.2022 CHF	anno precedente CHF
Accantonamenti		
Accantonamenti legati alla formazione professionale	1 652 662.90	1 556 328.00
Accantonamenti per fluttuazioni di valore	70 350.78	112 782.81
Accantonamenti per il fondo di azione politica	197 078.85	0.00
	1 920 092.53	1 669 110.81
Esami federali		
Ricavi EPS fiduciari immobiliari	465 439.00	678 977.45
Spese EPS fiduciari immobiliari	- 1 069 292.81	- 1 463 490.48
Ricavi EP gestori	1 396 320.60	1 279 132.75
Spese EP gestori	- 1 592 543.98	- 1 413 295.87
Ricavi EP esperti	263 770.00	380 312.12
Spese EP esperti	- 467 973.11	- 434 525.61
Ricavi EP commercializzatori	242 399.00	478 161.10
Spese EP commercializzatori	- 526 539.48	- 1 045 150.79
Ricavi EP sviluppatori	78 200.00	119 214.35
Spese EP sviluppatori	- 203 615.69	- 275 131.39
Sovvenzioni esami federali	1 413 836.47	1 695 796.37
	0.00	0.00
Risultato finanziario		
Ricavo da dividendi SVIT School AG	95 454.45	95 454.45
Ricavi da interessi	233.95	1 720.65
Ricavo da titoli	14 573.10	15 561.37
Utili da quotazioni di titoli	14 945.04	37 787.82
Interessi passivi	- 29.03	- 5.68
Commissioni di deposito / spese bancarie	- 7 222.32	- 12 651.98
	117 955.19	137 866.63

Allegato al conto annuale 2022

	al 31.12.2022 CHF	anno precedente CHF
Utile straordinario		
Assegnazione alle riserve/accantonamenti SEFRI 2018-2020	0.00	- 125 018.45
Adeguamento SEFRI, sovvenzioni 2018-2020	0.00	- 5 195.50
USPI, quote di spese non sovvenzionate 2018-2020	0.00	43 404.00
Utile straordinario della cessione di immobilizzazioni	7 427.04	0.00
Richiesta di indennizzo esami per gestori	42 073.00	10 004.00
	49 500.04	- 76 805.95
Scioglimento al netto di riserve latenti	0.00	0.00

Allegato al conto annuale 2022

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 31.12.2022 CHF	anno precedente CHF
Passività da operazioni di leasing e noleggio		
Passività da leasing non bilanciate > 1 anno	35 705.20	0.00
Passività da noleggi con scadenze residue > 1 anno	1 420 712.21	1 544 723.37

	al 31.12.2022 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 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.