

Rapport financier 2023



«L'union fait la force»

Le SVIT Suisse affiche un résultat d'exploitation positif pour l'exercice 2023, se traduisant par un bénéfice d'environ 7 000 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 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).

Les produits de l'exercice ont augmenté cette année par rapport aux années précédentes tant au niveau des cotisations des membres que des recettes des services – en partie grâce à des collaborations avec des prestataires offrant des services aux membres du SVIT.

L'assemblée des délégués de 2023 a à nouveau été organisée dans le cadre du Swiss Real Estate Forum à Lucerne, avec des coûts totaux légèrement supérieurs au budget prévu. Le revenu de l'activité de l'association, qui s'élève à environ 2,42 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.

Les frais de communication incluent une provision pour la rémunération des auteurs de la nouvelle édition du commentaire sur le droit du bail, ce qui entraîne un dépassement budgétaire.

En ce qui concerne les dépenses pour la formation professionnelle, la part non subventionnée dédiée à la révision du règlement d'examen et de la directive, les frais non subventionnés consacrés aux cérémonies de remise des diplômes (organisées pour la dernière fois),

ainsi que les éventuels frais d'examen non subventionnés ont entraîné un écart budgétaire.

Comme l'année précédente, les cotisations des membres à l'association du Tribunal arbitral sont également comptabilisées dans l'activité de l'association ; elles sont perçues en tant que produits extraordinaires (hors période ; montants identiques) et n'affectent donc pas le résultat final.

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 2,42 mio. CHF, font partie des postes les plus importants dans les comptes de l'association. Des provisions adéquates ont été constituées pour couvrir une éventuelle part non subventionnée des charges liées aux examens.

Agence

Les départs de personnel sans remplacement ou avec un remplacement partiel ont entraîné des charges de personnel inférieures d'environ 80 000 CHF par rapport au budget prévu. Le bureau de Zurich emploie actuellement 19,8 collaborateurs (en équivalent temps

plein), y compris ceux de la SVIT School AG et du secrétariat de la CSEEI. À cela s'ajoutent 5,2 collaborateurs (en équivalent temps plein) à Lausanne. L'ancienneté moyenne de l'ensemble des employés est de 7 ans, ce qui témoigne d'une bonne continuité dans l'organisation.

Compte de résultats

Les charges et les produits de l'exercice 2023 sont en grande partie équilibrés. Les charges liées à l'infrastructure commerciale ayant été imputées au compte de résultat de l'année 2021, les amortissements courants ne pèsent que très peu sur le compte de résultat.

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.

Enfin, grâce à la performance favorable du marché boursier, un gain non réalisé sur les titres d'environ 33 000 CHF a été ajouté aux réserves de fluctuation, portant celles-ci à environ 103 000 CHF.

Bilan

La liquidité de l'association est toujours très bien assurée, avec des dettes à court terme s'élevant à environ 2,18 mio. CHF et des liquidités d'environ 2,83 mio. CHF.

Grâce au bénéfice de l'exercice 2023, la fortune de l'association a augmenté pour atteindre 1,45 mio. CHF.

Perspectives

Des comptes équilibrés sont budgétés pour l'exercice 2024 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.

[Gabriel Schmid, 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 2023.

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 SA



Flavio Hürsch
expert-réviseur agréé,
responsable du mandat



Dominik Suter
réviseur agréé

Zurich, 4 avril 2024

Bilan au 31 décembre 2023

Actif	au 31.12.2023 en CHF	année précédente en CHF
Actif circulant		
Liquidités	2 828 910.74	2 091 773.75
Créances résultant de livraisons et de prestations	118 800.00	640 509.50
Autres créances à court terme	71 500.32	128 248.15
Comptes de régularisation de l'actif	677 230.83	596 380.73
Total actif circulant	3 696 441.89	3 456 912.13
Capital immobilisé		
Placements financiers	1 101 989.57	1 019 348.15
Participations	747 734.30	746 800.00
Immobilisations corporelles mobilières	62 502.00	87 702.00
Total capital immobilisé	1 912 225.87	1 853 850.15
Total actif	5 608 667.76	5 310 762.28

Bilan au 31 décembre 2023

Passif	au 31.12.2023 en CHF	année précédente en CHF
Fonds étrangers		
Engagements résultant de livraisons et de prestations	169 798.23	45 588.28
Autres engagements à court terme	1 629 659.75	1 632 232.10
Comptes de régularisation du passif	379 458.00	269 584.00
Total fonds étrangers à court terme	2 178 915.98	1 947 404.38
Provisions	1 979 388.94	1 920 092.53
Total fonds étrangers à long terme	1 979 388.94	1 920 092.53
Total fonds étrangers	4 158 304.92	3 867 496.91
Fonds propres		
Capital de l'association	1 443 265.37	1 435 782.71
Résultat annuel	7 097.47	7 482.66
Total fonds propres	1 450 362.84	1 443 265.37
Total passif	5 608 667.76	5 310 762.28

Compte de résultat 2023

	budget 2023 en CHF	compte 2023 en CHF	année précédente en CHF
Produits d'exploitation de l'association			
Produit association	952 000.00	974 445.94	942 103.04
Produit services	1 429 000.00	1 449 302.78	1 387 509.70
Produit de l'assemblée des délégués	45 000.00	45 926.67	44 204.81
Produit examens fédéraux	2 445 000.00	2 422 244.51	2 446 128.60
Subventions examens fédéraux	1 466 400.00	1 231 458.73	1 413 836.47
Subvention CSEEI	134 996.00	156 802.40	107 531.01
Autres produits	14 200.00	389.97	8 218.04
Modification du ducroire	0.00	2 210.00	3 900.00
Total produits d'exploitation de l'association	6 486 596.00	6 282 781.00	6 353 431.67
Charges d'exploitation de l'association			
Présidence / CE / Délégation	- 270 800.00	- 262 531.96	- 285 573.31
Activités politiques	- 110 000.00	- 122 130.03	- 129 105.16
Communication de l'association	- 108 000.00	- 136 065.47	- 115 200.80
Charges prestations aux membres	- 46 000.00	- 181 776.91	- 56 177.75
Charges de l'assemblée des délégués	- 45 000.00	- 55 793.80	- 48 006.69
Charges de personnel	- 659 700.00	- 579 265.58	- 611 085.93
Locations	- 92 100.00	- 88 959.71	- 89 091.36
Entretien, réparations, petit matériel	- 8 000.00	- 9 059.95	- 18 582.78
Frais de véhicules	- 30 100.00	- 8 122.55	- 22 171.19
Assurances choses, taxes et charges	- 4 500.00	- 4 193.00	- 3 972.52
Dépenses énergétiques et d'élimination des déchets	- 4 500.00	- 1 395.55	- 1 594.56
Charges administratives et informatiques	- 245 800.00	- 266 475.62	- 255 125.20
Direction du secrétariat CSEEI	- 865 880.00	- 856 159.91	- 851 544.25
Charges examens fédéraux	- 3 911 400.00	- 3 653 703.24	- 3 859 965.07
Charges CSEEI	- 140 000.00	- 161 802.40	- 149 604.01
Total charges d'exploitation de l'association	- 6 541 780.00	- 6 387 435.68	- 6 496 800.58

Compte de résultat 2023

	budget 2023 en CHF	compte 2023 en CHF	année précédente en CHF
Résultat de l'association I	- 55 184.00	- 104 654.68	- 143 368.91
Amortissements et corrections de valeur sur certains actifs immobilisés	- 30 200.00	- 25 200.00	- 14 060.91
Résultat de l'association II	- 85 384.00	- 129 854.68	- 157 429.82
Résultat financier	87 400.00	109 499.55	117 955.19
Résultat de l'association III	2 016.00	- 20 355.13	- 39 474.63
Bénéfice exceptionnel	5 004.00	30 000.00	49 500.04
Résultat d'exploitation avant impôts	7 020.00	9 644.87	10 025.41
Impôts directs	- 3 000.00	- 2 547.40	- 2 542.75
Résultat annuel	4 020.00	7 097.47	7 482.66

Annexe aux comptes annuels 2023

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 31.12.2023 en CHF	année précédente en CHF
Créances résultant de livraisons et de prestations		
Envers des tiers	119 590.00	643 509.50
Ducroire	– 790.00	– 3 000.00
	118 800.00	640 509.50
Autres créances à court terme		
Envers des tiers	71 500.32	75 265.85
Envers des sociétés affiliées	0.00	52 982.30
	71 500.32	128 248.15
Comptes de régularisation de l'actif		
Avoir en subventions	638 261.13	571 367.48
Avances d'émoluments	2 135.50	3 507.30
Produits pas encore reçus	36 834.20	21 505.95
	677 230.83	596 380.73

Annexe aux comptes annuels 2023

	au 31.12.2023 en CHF	année précédente en CHF
Placements financiers		
Prêt Tribunal arbitral	212 537.80	237 537.80
Correction de valeur de prêt Tribunal arbitral	- 212 537.80	- 237 537.80
Titres cotés en bourse	935 420.00	840 107.00
Garantie de loyer	15 494.55	28 460.15
Parts SIUG	151 075.02	150 781.00
	1 101 989.57	1 019 348.15
Engagements résultant de livraisons et de prestations		
Envers des tiers	148 258.23	45 588.28
Envers des sociétés affiliées	21 540.00	0.00
	169 798.23	45 588.28
Autre passif à court terme		
Factures anticipées pour les examens de l'année suivante	1 538 900.00	1 544 500.00
Envers des tiers	20 194.20	87 732.10
Envers des sociétés affiliées	70 565.55	0.00
	1 629 659.75	1 632 232.10
Comptes de régularisation du passif/provisions à court terme		
Dépenses encore non payées	134 290.00	132 000.00
Régularisations envers des sociétés affiliées	20 000.00	30 000.00
Provisions à court terme	225 168.00	107 584.00
	379 458.00	269 584.00

Annexe aux comptes annuels 2023

	au 31.12.2023 en CHF	année précédente en CHF
Provisions		
Provisions dans le domaine de la formation	1 647 532.68	1 652 662.90
Provisions spécifiques pour fluctuations de valeur	103 354.36	70 350.78
Provisions fonds d'action politique	228 501.90	197 078.85
	1 979 388.94	1 920 092.53
Examens fédéraux		
Produit EPS d'administrateur de biens immobiliers	277 125.72	465 439.00
Charges EPS d'administrateur de biens immobiliers	- 691 425.07	- 1 069 292.81
Produit EP de gérant	1 517 222.26	1 396 320.60
Charges EP de gérant	- 1 740 522.52	- 1 592 543.98
Produit EP d'expert en estimations immobilières	288 496.72	263 770.00
Charges EP d'expert en estimations immobilières	- 482 755.95	- 467 973.11
Produit EP de courtier	338 428.50	242 399.00
Charges EP de courtier	- 731 160.63	- 526 539.48
Produit EP de développeur	971.31	78 200.00
Charges EP de développeur	- 7 839.07	- 203 615.69
Subventions examens fédéraux	1 231 458.73	1 413 836.47
	0.00	0.00
Résultat financier		
Produits des dividendes SVIT School AG	95 454.45	95 454.45
Produit des titres	1 716.39	233.95
Bénéfice de cours de titres	25 208.77	14 573.10
Dissolution des réserves de fluctuation des titres	867.09	14 945.04
Frais d'intérêts	- 328.05	- 29.03
Frais bancaires / droits de garde	- 13 419.10	- 7 222.32
	109 499.55	117 955.19

Annexe aux comptes annuels 2023

	au 31.12.2023 en CHF	année précédente en CHF
Bénéfice exceptionnel		
Bénéfice exceptionnel de la cession de capital immobilisé	0.00	7 427.04
Produits exceptionnels de la correction de valeur du prêt Tribunal d'arbitrage	25 000.00	0.00
Réclamations en dommages-intérêts examens de gérant	5 000.00	42 073.00
	30 000.00	49 500.04
Dissolution nette de réserves latentes	0.00	0.00

Annexe aux comptes annuels 2023

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 31.12.2023 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	20 181.20	35 705.20
Engagements de location avec une échéance > 1 an	1 062 758.90	1 420 712.21

	au 31.12.2023 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 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	68.88	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

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.