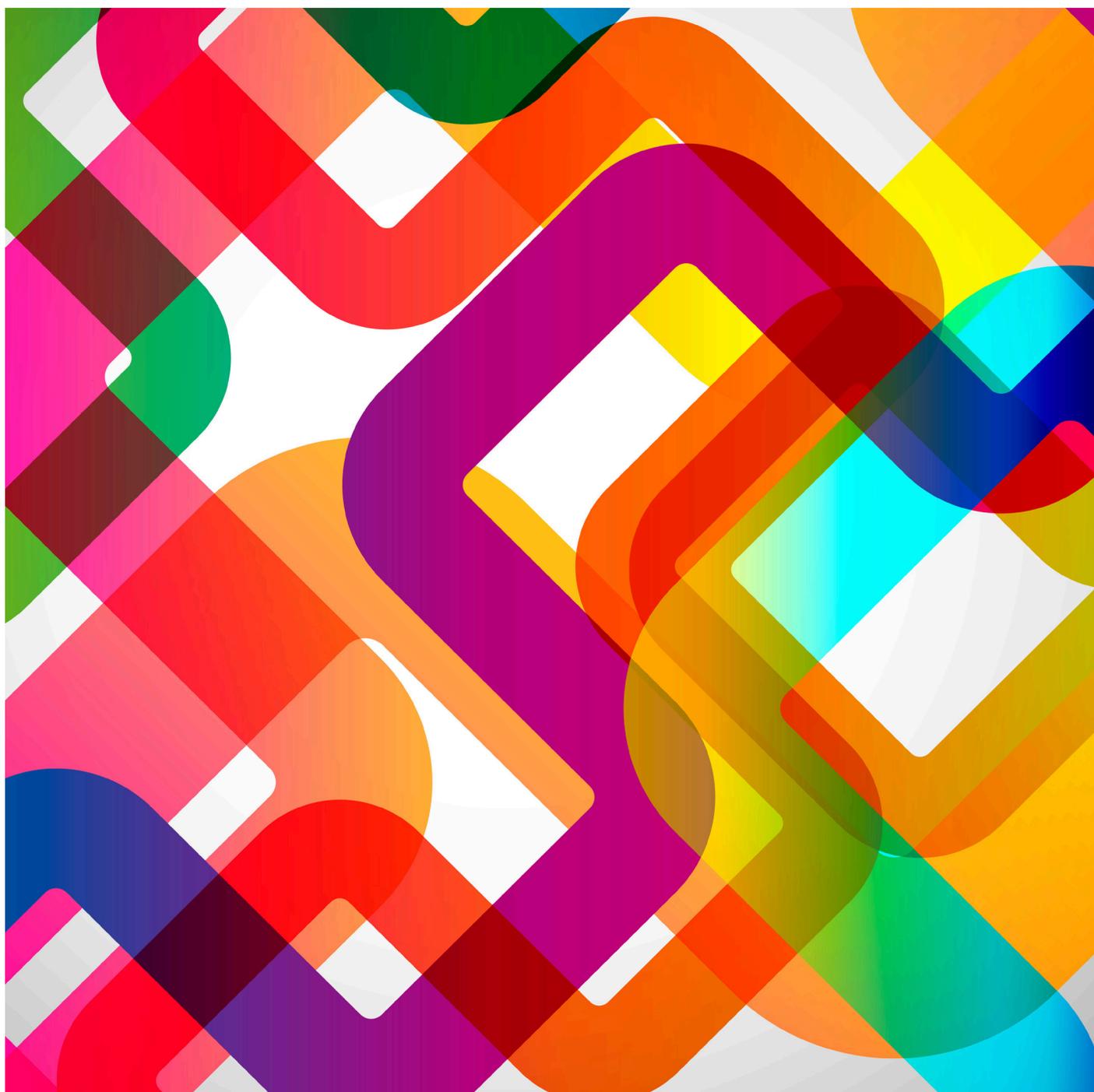


Relazione finanziaria 2023



«Più forti insieme»

Per il 2023, SVIT Svizzera si presenta con un risultato positivo. Dall'esercizio 2023 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).

Nell'anno in rassegna è stato possibile aumentare i ricavi rispetto agli esercizi precedenti sia per le quote sociali sia per i ricavi da servizi, in particolare mediante cooperazioni con fornitori che espletano servizi per i membri di SVIT.

L'assemblea dei delegati 2023 si è svolta nuovamente a Lucerna nel quadro del Swiss Real Estate Forum. La quota dei costi totali attribuita all'assemblea dei delegati è lievemente più alta di quanto preventivato nel budget. Pari a circa 2,42 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.

Le spese per la comunicazione in seno all'associazione tenevano già conto, tramite accantonamenti, dell'indennità per gli autori della nuova edizione del commento al diritto di locazione. Per questo motivo, il budget è stato superato.

La parte non sovvenzionata per la rielaborazione del regolamento e delle direttive, i costi non sovvenzionati per le cerimonie di consegna dei diplomi (ultima volta) e gli eventuali costi non sovvenzionati legati alle attività di esame hanno portato a una deviazione dal budget per le spese relative alla formazione professionale.

Così come l'anno precedente, le attività dell'associazione comprendono anche i contributi dei membri al tribunale arbitrale dell'associazione. Questi costi vengono percepiti come ricavi straordinari (fuori periodo) di pari importo e pertanto non hanno impatto sul risultato.

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 2,42 mio. CHF, figurano tra le voci maggiori nel conto dell'associazione. Sono stati costituiti adeguati accantonamenti per un'eventuale parte non sovvenzionata dei costi relativi alle attività d'esame.

Segretariato generale

I posti vacanti non occupati o solo parzialmente occupati hanno portato a spese per il personale di circa 80 000 CHF sotto il budget. La sede zurighese del segretariato generale occupa 19,8 collaboratori (posti equivalenti a tempo pieno), includendo la SVIT School AG e il segretariato della CEPSEI; altri 5,2 collaboratori (posti equivalenti a tempo pieno) sono occupati a Losanna. L'età di servizio media di 7 anni testimonia una grande continuità.

Conto economico

I ricavi e le spese per l'anno d'esercizio 2023 continuano a essere in equilibrio. Dopo la contabilizzazione a conto economico avvenuta già nel 2021 per le spese per l'infrastruttura, considerando che non sono stati attivati costi di progetto, 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.

Infine, grazie all'andamento positivo delle borse, è stato possibile attribuire un utile da titoli non realizzato di circa 33 000 CHF alle riserve per le fluttuazioni dei corsi, che ora si attestano a circa 103 000 CHF.

Bilancio

Con passività a breve termine di circa 2,18 mio. CHF

e liquidità per circa 2,83 mio. CHF, la liquidità dell'associazione continua a essere molto solida.

A fronte dell'utile dell'anno d'esercizio 2023, il patrimonio dell'associazione è aumentato a 1,45 mio. CHF.

Prospettive

Per il 2024, 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.

Gabriel Schmid, 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 2023.

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



Flavio Hürsch
perito revisore abilitato,
revisore responsabile



Dominik Suter
revisore abilitato

Zurigo, 4 aprile 2024

Bilancio al 31 dicembre 2023

Attivi	al 31.12.2023 CHF	anno precedente CHF
Attivi circolanti		
Liquidità	2 828 910.74	2 091 773.75
Crediti da forniture e servizi	118 800.00	640 509.50
Altri crediti a breve termine	71 500.32	128 248.15
Ratei e risconti attivi	677 230.83	596 380.73
Totale attivi circolanti	3 696 441.89	3 456 912.13
Immobilizzazioni		
Investimenti finanziari	1 101 989.57	1 019 348.15
Partecipazioni	747 734.30	746 800.00
Beni patrimoniali mobili	62 502.00	87 702.00
Totale immobilizzazioni	1 912 225.87	1 853 850.15
Totale attivi	5 608 667.76	5 310 762.28

Bilancio al 31 dicembre 2023

Passivi	al 31.12.2023 CHF	anno precedente CHF
Capitale di terzi		
Passività per forniture e servizi	169 798.23	45 588.28
Altre passività a breve termine	1 629 659.75	1 632 232.10
Ratei e risconti passivi	379 458.00	269 584.00
Totale del capitale di terzi a breve termine	2 178 915.98	1 947 404.38
Accantonamenti	1 979 388.94	1 920 092.53
Totale del capitale di terzi a lungo termine	1 979 388.94	1 920 092.53
Totale del capitale di terzi	4 158 304.92	3 867 496.91
Capitale proprio		
Capitale dell'associazione	1 443 265.37	1 435 782.71
Risultato annuale	7 097.47	7 482.66
Totale del capitale proprio	1 450 362.84	1 443 265.37
Totale passivi	5 608 667.76	5 310 762.28

Conto economico 2023

	budget 2023 CHF	conto 2023 CHF	anno precedente CHF
Risultato d'esercizio dell'associazione			
Ricavi dell'associazione	952 000.00	974 445.94	942 103.04
Ricavi da servizi	1 429 000.00	1 449 302.78	1 387 509.70
Ricavi dell'assemblea dei delegati	45 000.00	45 926.67	44 204.81
Ricavi da esami federali	2 445 000.00	2 422 244.51	2 446 128.60
Sovvenzioni per esami federali	1 466 400.00	1 231 458.73	1 413 836.47
Sovvenzione CEPSEI	134 996.00	156 802.40	107 531.01
Altri ricavi	14 200.00	389.97	8 218.04
Variazioni delcredere	0.00	2 210.00	3 900.00
Totale utile d'esercizio dell'associazione	6 486 596.00	6 282 781.00	6 353 431.67
Spese d'esercizio dell'associazione			
Presidenza / CE / Delegazioni	- 270 800.00	- 262 531.96	- 285 573.31
Attività politiche	- 110 000.00	- 122 130.03	- 129 105.16
Comunicazione societaria	- 108 000.00	- 136 065.47	- 115 200.80
Costi servizi ai membri	- 46 000.00	- 181 776.91	- 56 177.75
Costi dell'assemblea dei delegati	- 45 000.00	- 55 793.80	- 48 006.69
Spese per il personale	- 659 700.00	- 579 265.58	- 611 085.93
Occupazione spaziale	- 92 100.00	- 88 959.71	- 89 091.36
Manutenzione, piccoli acquisti	- 8 000.00	- 9 059.95	- 18 582.78
Costi dei veicoli	- 30 100.00	- 8 122.55	- 22 171.19
Assicurazioni di beni, oneri e tasse	- 4 500.00	- 4 193.00	- 3 972.52
Costi per energia e smaltimento	- 4 500.00	- 1 395.55	- 1 594.56
Spese per amministrazione e informatica	- 245 800.00	- 266 475.62	- 255 125.20
Direction du secrétariat CEPSEI	- 865 880.00	- 856 159.91	- 851 544.25
Costi esami federali	- 3 911 400.00	- 3 653 703.24	- 3 859 965.07
Costi CEPSEI	- 140 000.00	- 161 802.40	- 149 604.01
Totale spese d'esercizio dell'associazione	- 6 541 780.00	- 6 387 435.68	- 6 496 800.58

Conto economico 2023

	budget 2023 CHF	conto 2023 CHF	anno precedente CHF
Risultato dell'associazione I	- 55 184.00	- 104 654.68	- 143 368.91
Accantonamenti e rettifiche di valore su posizioni del patrimonio investito	- 30 200.00	- 25 200.00	- 14 060.91
Risultato dell'associazione II	- 85 384.00	- 129 854.68	- 157 429.82
Risultato finanziario	87 400.00	109 499.55	117 955.19
Risultato dell'associazione III	2 016.00	- 20 355.13	- 39 474.63
Risultato straordinario	5 004.00	30 000.00	49 500.04
Risultato dell'esercizio prima di imposte	7 020.00	9 644.87	10 025.41
Imposte dirette	- 3 000.00	- 2 547.40	- 2 542.75
Risultato annuale	4 020.00	7 097.47	7 482.66

Allegato al conto annuale 2023

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 31.12.2023 CHF	anno precedente CHF
Crediti da forniture e servizi		
Nei confronti di terzi	119 590.00	643 509.50
Delcredere	- 790.00	- 3 000.00
	118 800.00	640 509.50
Altri crediti a breve termine		
Nei confronti di terzi	71 500.32	75 265.85
Nei confronti di partecipazioni	0.00	52 982.30
	71 500.32	128 248.15
Ratei e risconti attivi		
Averi da sovvenzioni	638 261.13	571 367.48
Anticipi	2 135.50	3 507.30
Ricavi non ancora ricevuti	36 834.20	21 505.95
	677 230.83	596 380.73

Allegato al conto annuale 2023

	al 31.12.2023 CHF	anno precedente CHF
Investimenti finanziari		
Prestito Tribunale arbitrale	212 537.80	237 537.80
Rettifiche di valore di prestito Tribunale arbitrale	- 212 537.80	- 237 537.80
Titoli quotati in borsa	935 420.00	840 107.00
Cauzione affitti	15 494.55	28 460.15
Quote (di partecipazione) SIUG	151 075.02	150 781.00
	1 101 989.57	1 019 348.15
Passività per forniture e servizi		
Nei confronti di terzi	148 258.23	45 588.28
Nei confronti di partecipazioni	21 540.00	0.00
	169 798.23	45 588.28
Altre passività a breve termine		
Fatture anticipate per gli esami dell'anno precedente	1 538 900.00	1 544 500.00
Nei confronti di terzi	20 194.20	87 732.10
Nei confronti di partecipazioni	70 565.55	0.00
	1 629 659.75	1 632 232.10
Ratei e risconti passivi/accantonamenti a breve termine		
Spese non ancora pagate	134 290.00	132 000.00
Rispetto a partecipazioni	20 000.00	30 000.00
Accantonamenti a breve termine	225 168.00	107 584.00
	379 458.00	269 584.00

Allegato al conto annuale 2023

	al 31.12.2023 CHF	anno precedente CHF
Accantonamenti		
Accantonamenti legati alla formazione professionale	1 647 532.68	1 652 662.90
Accantonamenti per fluttuazioni di valore	103 354.36	70 350.78
Accantonamenti per il fondo di azione politica	228 501.90	197 078.85
	1 979 388.94	1 920 092.53
Esami federali		
Ricavi EPS fiduciari immobiliari	277 125.72	465 439.00
Spese EPS fiduciari immobiliari	- 691 425.07	- 1 069 292.81
Ricavi EP gestori	1 517 222.26	1 396 320.60
Spese EP gestori	- 1 740 522.52	- 1 592 543.98
Ricavi EP esperti	288 496.72	263 770.00
Spese EP esperti	- 482 755.95	- 467 973.11
Ricavi EP commercializzatori	338 428.50	242 399.00
Spese EP commercializzatori	- 731 160.63	- 526 539.48
Ricavi EP sviluppatori	971.31	78 200.00
Spese EP sviluppatori	- 7 839.07	- 203 615.69
Sovvenzioni esami federali	1 231 458.73	1 413 836.47
	0.00	0.00
Risultato finanziario		
Ricavo da dividendi SVIT School AG	95 454.45	95 454.45
Ricavi da interessi	1 716.39	233.95
Ricavo da titoli	25 208.77	14 573.10
Utili da quotazioni di titoli	867.09	14 945.04
Interessi passivi	- 328.05	- 29.03
Spese bancarie / commissioni di deposito	- 13 419.10	- 7 222.32
	109 499.55	117 955.19

Allegato al conto annuale 2023

	al 31.12.2023 CHF	anno precedente CHF
Utile straordinario		
Utile straordinario della cessione di immobilizzazioni	0.00	7 427.04
Proventi straordinari derivanti dalla rettifica di valore del prestito del Tribunale arbitrale	25 000.00	0.00
Richiesta di indennizzo esami gestori	5 000.00	42 073.00
	30 000.00	49 500.04
Scioglimento al netto di riserve latenti	0.00	0.00

Allegato al conto annuale 2023

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 31.12.2023 CHF	anno precedente CHF
Passività da operazioni di leasing e noleggio		
Passività da leasing non bilanciate > 1 anno	20 181.20	35 705.20
Passività da noleggi con scadenze residue > 1 anno	1 062 758.90	1 420 712.21

	al 31.12.2023 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	68.88	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.