

Rapport sur la situation financière 2024 de SmartCaution SA

16 avril, 2025

Table des matières

MANAGEMENT SUMMARY	3
A. ACTIVITÉ DE L'ENTREPRISE	4
A.1 STRATÉGIE ET OBJECTIFS.....	4
A.2 ORGANE DE RÉVISION EXTERNE	4
A.3 PRINCIPAUX ÉVÈNEMENTS EXCEPTIONNELS	4
B. RÉSULTATS DE L'ENTREPRISE	5
B.1 PRIMES, COÛTS ET SINISTRES	5
B.2 PRODUITS ET CHARGES DES PLACEMENTS DES CAPITAUX	6
B.3 AUTRES PRODUITS ET CHARGES NOTABLES	6
B.4 RÉSULTAT ANNUEL	6
C. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE ET GESTION DES RISQUES	7
C.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION.....	7
C.2 DIRECTION GÉNÉRALE	9
C.3 GESTION DES RISQUES	10
C.4 ACTUARIAT	12
C.5 RÉVISION INTERNE.....	12
D. PROFIL DE RISQUE	13
D.1 CATEGORIES DE RISQUE.....	13
D.2 CONCENTRATION DE RISQUES	15
D.3 MESURES ET INSTRUMENTS DE RÉDUCTION DU RISQUE.....	15
E. ÉVALUATION	17
E.1 ACTIFS.....	17
E.2 CAPITAUX ÉTRANGERS	18
F. GESTION DU CAPITAL	20
F.1 OBJECTIFS, STRATÉGIE ET HORIZON TEMPOREL DE LA PLANIFICATION DU CAPITAL.....	20
F.2 FONDS PROPRES	20
F.3 CHANGEMENTS NOTABLES	20
F.4 DIFFÉRENCES NOTABLES DES FONDS PROPRES ET DES ACTIFS ET PASSIFS	21
G. SOLVABILITÉ	22
G.1 MODÈLE DE SOLVABILITÉ	22
G.2 CAPITAL CIBLE	22
G.3 CAPITAL PORTEUR DE RISQUE.....	23
ANNEXES	24
RAPPORT DE L'ORGANE DE RÉVISION	24
COMPTES ANNUELS.....	25
ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS	27
VARIATIONS DES FONDS PROPRES.....	30
AUTRES MENTIONS	31
UTILISATION DU BÉNÉFICE	32
AUTRES ÉVÈNEMENTS IMPORTANTS	32

Management Summary

SmartCaution SA est une compagnie d'assurance spécialisée dans la garantie de loyer. Depuis ses origines en 2007, elle se caractérise par la qualité de ses services et ses tarifs parmi les plus compétitifs du marché. Aujourd'hui les agences immobilières et bailleurs de toute la Suisse font confiance à SmartCaution SA pour son sérieux, sa rapidité et son rapport prix/prestations.

Initialement, SmartCaution SA collaborait avec un porteur de risque. Depuis le 6 avril 2023, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) a octroyé à SmartCaution SA l'agrément pour l'exploitation de l'assurance caution à loyer à son propre compte.

Pleinement consciente des responsabilités ainsi accrues, notamment en termes de gestion du risque, SmartCaution SA s'est dotée d'un savoir-faire solide en investissant dans les ressources humaines, avec une moyenne annuelle de 7.35 équivalents temps plein, et technologiques indispensables à son expansion. En outre, elle a procédé en 2022 à une augmentation du capital-actions porté de CHF 1'000'000 à CHF 8'000'000, attestant ainsi de son excellente stabilité financière.

Grâce à son modèle d'affaire unique, SmartCaution SA connaît une forte croissance, avec une augmentation du volume des primes de 489% entre 2023 et 2024.

En 2024, le bénéfice de SmartCaution SA s'élève à 2.473 millions de CHF (exercice précédent 1,698 millions de CHF). Au 31 décembre 2024, SmartCaution SA dispose d'une solide dotation en fonds propres, s'élevant à 11,930 millions de CHF (exercice précédent : 9,456 millions de CHF).

Au sein de SmartCaution SA, le Risk Management est placé sous la responsabilité du Conseil d'administration. Tous les organes de SmartCaution SA sont concernés par la gestion et le suivi des risques, les différents acteurs jouant toutefois un rôle et des responsabilités distincts. Le système de contrôle interne est construit sur le principe des trois lignes de défense : preneur de risque (1ère ligne de défense), contrôle des risques (2ème ligne de défense) et assurance indépendante (3ème ligne de défense)

SmartCaution SA a mis en place un système de contrôle interne, « SCI », afin de garantir une sécurité adéquate concernant les risques de la conduite des affaires, en particulier en ce qui concerne l'efficacité des processus opérationnels, la fiabilité du rapport financier, le respect des normes juridiques et des directives internes (y compris les principaux risques de Compliance). Les principes du SCI s'appliquent aussi bien aux principales externalisations qu'à d'autres relations avec des tiers.

Depuis qu'elle est une assurance, SmartCaution SA s'est engagée dans la constitution de son portefeuille d'assurance. En raison de la phase de développement dans laquelle se trouve ce dernier, nous anticipons une volatilité accrue du ratio SST (Swiss Solvency Test) durant les premières années. Malgré les fluctuations dues à la construction du portefeuille, notre entreprise, soutenue par des exigences en capital, dispose d'un quotient SST très confortable. Nous prévoyons que ce quotient restera à un niveau tout aussi confortable dans les années à venir.

SmartCaution SA utilise le modèle standard pour le SST, spécifiquement élaboré pour les assureurs de caution locative. Les risques principaux sont constitués par le risque de prime et le risque de

crédit. La stratégie d'investissement inclut une obligation fédérale ainsi que deux comptes bancaires.

Le quotient SST pour SmartCaution s'élève à plus de -214.6%, contre 1800% l'année précédente.

A. Activité de l'entreprise

A.1 STRATÉGIE ET OBJECTIFS

La vision et les ambitions de SmartCaution SA reposent sur des fondements et une stratégie saine de développement à long terme.

Les objectifs stratégiques de SmartCaution SA sont d'assurer la pérennité de l'entreprise et la haute qualité des services délivrés aux bailleurs, régies et locataires. Les objectifs de croissance sont fixés et réalisés de manière à respecter la rentabilité et la durabilité de l'entreprise. Ainsi, l'ancrage de la stratégie de croissance rentable dans l'entreprise et de son maintien, prévalent sur les objectifs de chiffre d'affaires purs.

SmartCaution SA assure des garanties de loyer pour les baux à usage d'habitation et pour les baux à usage professionnel dans toute la Suisse. Les objectifs clairs et ambitieux sont fondés sur une politique solide de gestion des risques qui permet à SmartCaution SA d'atteindre ses objectifs de rendement et de préserver ses fonds propres. Ainsi, SmartCaution SA se dote de tous les moyens nécessaires pour anticiper les évolutions du marché et rester pertinente dans un environnement en constante mutation.

Cette vision est également partagée et transmise à l'ensemble des collaborateurs, créant ainsi une cohésion au sein de l'organisation et un environnement de travail sain et stable. SmartCaution SA met l'accent sur la polyvalence et la formation de ses collaborateurs afin de favoriser leur épanouissement personnel et de garantir le niveau de compétence et de responsabilité attendu par leurs interlocuteurs.

SmartCaution SA propose sa garantie de loyer et les informations relatives sur son site internet et dans les régies immobilières par une documentation sur des présentoirs dédiés. Une assistance téléphonique est également à disposition des locataires et des partenaires. L'assistance téléphonique de SmartCaution SA ne repose pas sur des automates et des répondants automatisés afin de préserver la qualité et l'efficacité des services.

A.2 ORGANE DE RÉVISION EXTERNE

L'organe de révision externe de SmartCaution SA pour l'exercice 2024 est la société Forvis Mazars SA, Herostrasse 12, CH-8048 Zürich.

A.3 PRINCIPAUX ÉVÈNEMENTS EXCEPTIONNELS

Avec effet au 6 avril 2023, l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA) a octroyé à SmartCaution SA l'agrément pour l'exploitation de l'assurance caution à loyer à son

propre compte. Pour satisfaire parfaitement les exigences réglementaires et la gestion du risque, la fonction « Risk & Compliance » a été confiée à Ernst & Young SA avec effet au 1er janvier 2024. La fonction d'actuaire responsable est également externalisée auprès d'Ernst & Young SA.

La fonction d'audit interne a été externalisée à Unifid SA.

La guerre en Ukraine, la crise énergétique ainsi que les tensions géostratégiques ont sensiblement impacté l'environnement économique. L'application d'une solide politique de gestion des risques est d'autant plus nécessaire pour maintenir et maîtriser la sinistralité présente et à venir.

SmartCaution SA a racheté l'activité de garantie de loyer de Generali General Insurances Ltd.

B. Résultats de l'entreprise

B.1 PRIMES, COÛTS ET SINISTRES

SmartCaution SA propose des assurances caution pour la garantie de loyer aux particuliers et aux entreprises.

Volume de primes

en CHF	2024	2023
Primes brutes	1 655 999	281 345
Primes brutes cédées aux réassureurs	0	0
Primes pour propre compte	1 655 999	281 345
Variations des reports de primes	0	0
Variations des reports de primes : part des réassureurs	0	0
Primes acquises pour propre compte	1 655 999	281 345
Autres produits de l'activité d'assurance	4 257 336	4 521 596
Total des produits de l'activité technique d'assurance	5 913 335	4 802 941

Charges résultant des opérations d'assurance

en CHF	2024	2023
Charges des sinistres (montants payés bruts)	-92 512	0
Variations des provisions techniques	-65 609	-71 533
Charges des sinistres pour propre compte	-158 121	-71 533
Frais d'acquisition et de gestion pour propre compte	-2 713 751	-2 477 854
Autres charges techniques pour propre compte	0	0
Total charges de l'activité technique	-2 871 872	-2 549 387

SmartCaution SA a obtenu l'agrément pour l'exploitation de l'assurance caution à loyer à son propre compte le 6 avril 2023, expliquant les fortes variations tant au niveau des volumes de primes que des charges résultant des opérations d'assurance.

B.2 PRODUITS ET CHARGES DES PLACEMENTS DES CAPITAUX

Produits / charges des placements de capitaux

en CHF	2024	2023
Produits des placements	0	0
Charges financières et frais de gestion des place	-27 868	-13 761
Résultat des placements	-27 868	-13 761

Les comptes annuels 2024 de SmartCaution SA présentent uniquement des charges correspondant à des frais bancaires.

B.3 AUTRES PRODUITS ET CHARGES NOTABLES

Les comptes annuels 2024 de SmartCaution SA ne présentent pas d'autres produits ou charges notables.

B.4 RÉSULTAT ANNUEL

Bénéfice annuel

en CHF	2024	2023
Bénéfice annuel	2 473 816	1 698 564

En 2024, le bénéfice de SmartCaution SA est de 2'473'816 CHF contre 1'698'564 CHF de l'exercice précédent.

C. Gouvernance d'entreprise et gestion des risques

C.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est composé d'au moins trois membres qui disposent des connaissances et de l'expérience requises, et présentent toutes garanties d'une activité irréprochable au sens de la LSA (Loi Sur les Assurances) et de la Circulaire FINMA 2017/2.

		Année de naissance	Membre depuis	élu jusqu'en
Nicolas Grange	Président du CA	1964	2019	2024
Jérôme Félicité	Membre	1973	2019	2024
Etienne Nagy	Membre	1966	2019	2024
Claude-Alain Paschoud	Membre	1971	2019	2024
Thierry Rosset	Membre	1967	2019	2024
Laurent Ischi	Membre	1965	2023	2024

Par courrier du 9 avril 2024, Monsieur Benoit Thalmann a communiqué sa démission du poste d'administrateur au Conseil d'administration avec effet au 29 avril 2024.

En date de 29 avril 2024, l'assemblée générale ordinaire a pris note de la démission de Monsieur Benoit Thalmann du poste d'administrateur. L'assemblée a également élu Monsieur Nicolas Grange, Monsieur Jérôme Félicité, Monsieur Etienne Nagy, Monsieur Claude-Alain Paschoud, Monsieur Thierry Rosset et Monsieur Laurent Ischi comme administrateurs de la société.

En 2024, le conseil d'administration a siégé à 4 reprises.

Au 1er janvier 2025, la composition du conseil d'administration est la suivante :

NICOLAS GRANGE

Président

Formation

Licence en Sciences économiques et sociales et diplômé de l'Institut d'Études Immobilières (IEI).

Parcours professionnel

Depuis 1991 Associé et administrateur de la régie Grange & Cie SA

Mandats

Président du Conseil d'Administration de Courtiers Partenaires, Vice-Président du Conseil d'école de l'Institut d'Études Immobilières, Président de la Chambre Genevoise Immobilière, associé gérant NG Holding Foncier Sàrl, Administrateur de sociétés actives dans l'immobilier.

CLAUDE-ALAIN PASCHOUD

Membre

Formation

Master en Management de systèmes logistiques et ingénieur ETS (HES) en électronique.

Parcours professionnel

1995 – 1996	Ingénieur à l'EPFL
1997 – 1997	Chef de projet auprès de Novartis
1998 – 2001	Organisateur / Consultant auprès de Vendôme Luxury Group
2001 – 2005	Membre du comité de Direction auprès de Naville SA
2005 – 2012	Directeur de Dynapresse Marketing SA
2012 – 2015	Directeur de Courtiers Partenaires SA
2015 – 2016	Direction division services généraux auprès du groupe MK SA
Depuis 2016	CEO de Immobilier.ch SA

Mandats

Président du Conseil d'Administration de Kaban SA, administrateur de SmartHypothèque SA.

ETIENNE NAGY

Membre

Formation

Diplôme d'Expert Immobilier de l'EPFL, Diplôme de l'Institut d'Études Immobilières (IEI), Licence SES (Université de Genève).

Parcours professionnel

1992 – 2007	Différentes fonctions auprès du groupe Naef Immobilier
Depuis 2007	Directeur Général et Administrateur du groupe Naef Immobilier

Mandats

Juge assesseur au Tribunal Administratif de 1ère instance en matière d'expropriation, Administrateur de sociétés actives dans l'immobilier, administrateur de SmartHypothèque SA.

JEROME FELICITE

Membre

Formation

École hôtelière de Lausanne, formations continues dans le domaine immobilier.

Parcours professionnel

1998 – 2000	Courtier en immeubles auprès de de Rham SA
2000 – 2002	Responsable d'agence auprès de de Rham SA
2002 – 2005	Responsable des agences à Genève et Nyon auprès de de Rham SA
2005 – 2006	Directeur de de Rham SA

Depuis 2007 Président et administrateur de GEROFINANCE-DUNAND SA, Régie du Rhône SA,
Barnes Suisse SA et EDIFEA SA.

Mandats

Administrateur dans env. 47 sociétés de droit suisse.

LAURENT ISCHI

Membre

Formation

Licence en Sciences Commerciales et Industrielles

Parcours professionnel

1998 – 2018 Agent Général de Genève auprès de Allianz Suisse SA
Depuis 2019 Ischi Conseil SCM
Depuis 2019 Membre du comité de Direction auprès de Léman Risco SA

THIERRY ROSSET

Membre

Formation

Certificat fédéral de capacité

Parcours professionnel

Depuis 1993 Associé de Rosset & Cie SA

Mandats

Président, vice-président et membre de diverses coopératives, président de la commission institutionnel (USPI).

C.2 DIRECTION GÉNÉRALE

Frédéric Rossat

Formation

Maîtrise de Gestion, Marketing & Management, École supérieure de commerce et de Management (Wesford).

Parcours professionnel

1998 – 2001 Courtier assurances & finance auprès de V&D Conseil
2001 – 2003 Conseiller & Planificateur financier auprès de Zurich Financial Services
2003 – 2007 Conseiller en gestion de patrimoine auprès de La Genevoise Assurance
Depuis 2007 CEO de SmartCaution

C.3 GESTION DES RISQUES

Conformément à la Circulaire FINMA 2017/02, SmartCaution SA met en place un système de gestion des risques interne. Tous les organes de SmartCaution SA sont concernés par la gestion et le suivi des risques, les différents acteurs jouant toutefois un rôle et des responsabilités distincts. Le système de contrôle interne est construit sur le principe des trois lignes de défense : preneur de risque (1ère ligne de défense), contrôle des risques (2ème ligne de défense) et assurance indépendante (3ème ligne de défense) tel que présenté ci-dessous :

Preneur de risque (1ère ligne de défense)	Lignes métiers opérationnelles (souscription, administration des polices et gestion des sinistres), comptabilité et recouvrement, informatique et marketing.
Contrôle de risque (2ème ligne de défense)	Lignes métiers risques et conformité : Risk & Compliance Officer et actuaire responsable. Contrôle indépendant de la 1ère ligne de défense.
Assurance indépendante (3ème ligne de défense)	Révision interne réalisée de façon indépendante

Le conseil d'administration exerce les fonctions de haute direction, de surveillance et de contrôle de SmartCaution SA. Il définit la politique générale de SmartCaution SA. Les responsabilités du conseil d'administration dans le domaine des risques sont notamment :

- l'approbation de la directive de gestion des risques
- la mise en place et la surveillance d'une gestion des risques efficace ainsi que du pilotage des risques globaux
- la surveillance du caractère approprié de l'environnement de contrôle interne et de risque à la circulaire FINMA 2017/2 applicable en matière de gouvernance d'entreprise – assurances

Le conseil d'administration s'assure également que le comité de direction prend les mesures nécessaires pour identifier, gérer et contrôler les risques.

SmartCaution SA définit des activités de contrôle suffisantes au niveau de l'entreprise et des processus afin de garantir le respect et l'exécution des procédures, des méthodes ou des mesures ordonnées par le conseil d'administration et la Direction dans le but de répondre aux principaux risques de la conduite des affaires.

La Direction ainsi que les autres collaborateurs reçoivent toutes les informations dont ils ont besoin pour assumer leurs responsabilités concernant le système de contrôle interne.

L'identification, l'évaluation, le pilotage et la surveillance des risques sont assurés principalement dans les secteurs opérationnels, au plus près des risques (1ère ligne de défense).

Le Risk Management et la Compliance soutiennent le Conseil d'administration et la Direction Générale dans toutes les questions liées à la gestion des risques en tant que fonctions centrales de contrôle des risques (2ème composante). Ils mettent à disposition des méthodes et instruments de pilotage des risques, surveillent le respect des directives stratégiques et de politique commerciale ainsi que des prescriptions légales. Ils vérifient l'efficacité des contrôles clefs mis en place par la 1ère ligne de défense. Ils créent la transparence nécessaire en produisant les informations de gestion pertinentes sur la situation en matière de risques et de capital.

C.3.1 Directive de gestion des risques

Les objectifs et les principes de la gestion des risques, ainsi que les compétences en la matière, sont définis dans la directive gestion des risques. L'objectif de cette directive est de décrire la manière dont SmartCaution SA gère stratégiquement chaque catégorie de risque pertinente et significative. Cette directive vise également à s'assurer qu'une culture de gestion des risques est ancrée au sein de SmartCaution SA et fait partie intégrante des activités opérationnelles. De plus, la présente directive décrit le lien entre la gestion des risques et la gestion du capital. Une stratégie pour atteindre ces objectifs est définie et elle consiste à gérer chaque catégorie de risque pertinente et significative dans le cadre des activités opérationnelles de SmartCaution SA, et à lier la gestion des risques à la gestion du capital en fournissant un cadre permettant d'évaluer le profil risque/rendement des options stratégiques. Ainsi, la stratégie de gestion des risques fait partie intégrante de l'élaboration de la stratégie de SmartCaution SA et est intégrée dans la mise en œuvre quotidienne de la stratégie. Dans cette directive, le risque est défini comme un événement potentiel futur susceptible d'influer sur l'atteinte des objectifs.

La gestion des risques comprend des méthodes et des processus d'identification, d'évaluation, de contrôle, de surveillance et de déclaration des risques. Les risques courus en relation avec les activités de SmartCaution SA sont analysés et évalués en fonction des six catégories de risques suivantes : risque de liquidités, risque d'assurance, risque de crédit, risques de marché, risque stratégique et risque opérationnel. Les risques de réputation sont considérés comme des conséquences liées aux impacts des risques précédemment mentionnés. Les analyses et les évaluations sont réalisées à l'aide de méthodes quantitatives et qualitatives.

C.3.2 Système de contrôle interne

SmartCaution SA a mis en place un système de contrôle interne (ci-après « SCI ») afin de garantir une sécurité adéquate concernant les risques de la conduite des affaires, en particulier en ce qui concerne l'efficacité des processus opérationnels, la fiabilité du rapport financier et le respect des normes juridiques et des directives internes (y compris les principaux risques de Compliance). Les principes du SCI s'appliquent aussi bien aux principales externalisations qu'à d'autres relations avec des tiers.

Le SCI comporte l'ensemble des structures et processus de contrôles qui, à tous les échelons de SmartCaution SA, constituent la base de son bon fonctionnement et de la réalisation des objectifs de la politique commerciale, et qui servent à garantir une sécurité adéquate concernant l'efficacité des processus d'activité, la fiabilité du rapport financier, la réduction des risques et le respect des lois et des prescriptions. Son bon fonctionnement nécessite une implication de l'ensemble des collaborateurs. Il inclut toutes les vérifications réalisées, à tous les niveaux de SmartCaution SA. Il a pour objet de vérifier l'existence, l'adéquation et l'efficacité du dispositif de gestion des risques et

permet d'en apporter une démonstration probante. Il vise également l'amélioration constante de ce dispositif, par la mise en œuvre d'actions correctrices appropriées.

C.3.3 Risk & Compliance Office

Le Risk Officer vérifie l'application et l'efficacité du système d'identification, d'évaluation et de maîtrise des risques (2ème ligne de défense).

Il procède régulièrement à une évaluation indépendante des risques importants de SmartCaution SA et de l'adéquation du système de gestion des risques ainsi que des besoins en capital. Par ailleurs, le Risk Officer détermine quels types de mesures correctrices sont nécessaires pour gérer les risques et s'assure de leur mise en place. Il évalue également le risque résiduel découlant de l'application de ces mesures.

Le Compliance Officer évalue l'adéquation des principes, processus et structures (de contrôle) mis en place par SmartCaution SA afin de respecter les prescriptions légales, réglementaires et internes (2ème ligne de défense). Il évalue également la manière dont SmartCaution SA traite les manquements aux règles de Compliance.

C.4 ACTUARIAT

L'actuaire responsable calcule notamment le SST au minimum une fois par an ou plus fréquemment si nécessaire, notamment si les seuils du taux de sinistralité sont atteints conformément à la procédure d'évaluation des risques. L'actuaire responsable participe également à l'élaboration du rapport ORSA.

C.5 RÉVISION INTERNE

Le réviseur interne (3ème ligne de défense) est notamment chargé de surveiller et contrôler de façon indépendante les activités de SmartCaution SA. Il procède au moins une fois par an à une évaluation des risques des objets d'audit.

Le réviseur interne examine si les dispositions relatives au processus de gestion des risques et les procédures de contrôle interne mises en place sont bien documentées, en adéquation avec l'activité effective et les volumes générés par SmartCaution SA, et sont appliquées et fonctionnent correctement de façon durable. Il remet une fois par an son rapport au conseil d'administration.

D.Profil de risque

D.1 CATEGORIES DE RISQUE

Les risques courus en relation avec les activités de SmartCaution SA sont analysés et évalués en fonction des six catégories de risques suivantes :

1. Risque de liquidité
2. Risque d'assurance
3. Risque de crédit
4. Risque de marché
5. Risque stratégique
6. Risque opérationnel

Les risques de réputation sont considérés comme des conséquences liées aux impacts des risques précédemment mentionnés.

Les analyses et les évaluations sont réalisées à l'aide de méthodes quantitatives et qualitatives.

La liste des risques majeurs fait l'objet, a minima, d'une actualisation annuelle par le Risk Officer.

D.1.1 Risque de liquidité

Par risque de liquidité, on entend l'éventualité qu'en raison des risques liés à ses activités opérationnelles, d'investissement ou de (re)financement, SmartCaution SA ne puisse pas honorer entièrement et dans les délais des engagements de paiements échus.

Le risque de liquidité de SmartCaution SA est considéré comme très faible.

D.1.2 Risque d'assurance

Le risque d'assurance définit le risque de perte ou de changement défavorable de la valeur des passifs d'assurance, en raison d'hypothèses inadéquates en matière de tarification et de provisionnement.

Le montant rapporté en tant que risque d'assurance à la date de référence reflète le besoin en capital tel que calculé à l'aide du modèle SST pour les assurances caution mono-produit. De manière simplifiée, ce risque représente la perte moyenne estimée résultant d'un événement centennal lié au risque technique. La majorité du risque d'assurance concerne le risque de prime, qui est associé au risque de souscription de nouvelles primes. Ceci est courant pour une entreprise en phase de croissance, opérant dans un secteur à cycles courts.

Risque d'assurance

en CHF	01.01.2025	01.01.2024
Risque d'assurance	1 634 039	310 440

D.1.3 Risque de crédit

Le risque de crédit représente le risque de perte financière, du fait de l'incapacité d'une contrepartie d'honorer ses engagements contractuels, lorsque des instruments financiers émis par des tiers subissent une dépréciation de valeur. Le risque de crédit suivi par SmartCaution SA se compose donc essentiellement du risque de contrepartie, et plus précisément du risque de non-paiement de la prime ou de non-remboursement des prestations par les assurés.

Le montant indiqué pour le risque de crédit à la date de référence reflète le besoin en capital tel que déterminé par le modèle standard SST. Pour simplifier, ce risque évalue la perte moyenne potentielle qui pourrait survenir suite à un événement centennal relié au risque de crédit. Pour SmartCaution SA, le risque de crédit représente le facteur de risque le plus conséquent. Néanmoins, grâce à une capitalisation confortable, l'entreprise détient un capital substantiel par rapport à son niveau de primes.

Risque de crédit

en CHF	01.01.2025	01.01.2024
Risque de crédit	445 683	509 672

D.1.4 Risque de marché

Le risque de marché fait référence au risque de subir des pertes économiques dues aux fluctuations des prix sur les marchés (comme celles des actions, devises, écarts de crédit, matières premières, immobilier ou taux d'intérêt). Pour SmartCaution, le risque de marché est considéré comme très faible car l'entreprise détient essentiellement une obligation fédérale ainsi que des comptes bancaires. La majeure partie de ce risque est attribuable aux variations des taux d'intérêt. Ce risque est calculé selon le modèle standard SST.

Risque de marché

en CHF	01.01.2025	01.01.2024
Risque de marché	79 057	85 740

D.1.5 Risque stratégique

Par risque stratégique, on entend le risque lié aux pertes résultant d'une stratégie qui s'avère défectueuse ou inappropriée, ou d'un changement dans l'environnement des activités (marchés, réglementations, réputation, etc.).

L'analyse stratégique de l'entreprise et de son environnement servent de base décisionnelle à l'établissement de la stratégie de SmartCaution SA.

D.1.6 Risques opérationnels

Par risque opérationnel, on entend le risque de perte lié à l'inadéquation ou à la défaillance de procédures internes, aux personnes ou aux systèmes ou encore à des facteurs externes. Sont compris les risques juridiques et de non-conformité qui correspondent au risque de sanctions juridiques ou réglementaires, de pertes financières importantes ou d'atteinte à la réputation qu'une entreprise pourrait subir en raison de son incapacité à se conformer aux lois, aux règlements, aux règles, aux normes des organismes d'autorégulation et aux codes de conduite applicables à ses activités commerciales.

Les risques liés à la continuité des activités comprennent les technologies de l'information et les processus opérationnels, les ressources humaines et l'externalisation. La directive BCM définit le cadre applicable.

Pour les risques opérationnels, la gestion intégrée des risques et des contrôles suit une méthodologie classique. Le processus commence par l'identification des risques et des contrôles associés. En premier lieu, le métier effectue deux évaluations par risque : dans un premier temps l'évaluation du risque inhérent (ne considérant pas les contrôles qui lui sont directement attribués), puis l'évaluation du risque résiduel (en considérant les contrôles qui lui sont attribués directement). L'évaluation du risque résiduel porte ainsi sur trois critères : la fréquence/probabilité de la survenance du risque, son impact potentiel et le niveau de contrôle. En complément à cette auto-évaluation, le Risk & Compliance Officer procède dans son rôle de deuxième ligne de défense à une revue indépendante des risques et des contrôles.

Au final, la cartographie des risques opérationnels est obtenue pour l'ensemble de l'entreprise. Pour chaque risque, une stratégie de gestion du risque résiduel (réduire ou accepter) adéquate est définie.

D.2 CONCENTRATION DE RISQUES

Les concentrations de risques résultent soit d'un seul risque important, soit d'une agrégation importante de risques interdépendants du fait qu'ils ont une cause ou un générateur commun.

D.2.1 Concentration géographique

Les concentrations de risque sont jugées minimales dans l'ensemble, même si une concentration géographique de risques découle du fait que les activités de SmartCaution SA se limitent au marché suisse.

D.2.2 Concentration de risques d'assurance

Le danger de concentration de risques d'assurance est jugé très faible, car la somme d'assurance stipulée dans chaque contrat ne représente qu'un petit montant par rapport à l'ensemble du portefeuille et aucun cumul d'événements n'est à redouter.

D.2.3 Concentration de risques de marché et de crédit

Le risque de crédit provient uniquement du placement dans les banques dans lesquelles SmartCaution a des comptes.

D.3 MESURES ET INSTRUMENTS DE RÉDUCTION DU RISQUE

D.3.1 Directives internes

La directive de gestion des risques a été définie conformément à l'article 96 OS qui précise : « Par une gestion des risques appropriée à son activité et par des mécanismes internes de contrôle, l'entreprise d'assurance doit s'assurer :

- a. que les risques potentiels sont reconnus et évalués à temps

- b. que les mesures nécessaires pour empêcher ou couvrir des risques importants et des cumuls de risques sont prises à temps
- c. que l'activité de l'entreprise se déroule dans les limites de la capacité à assumer les risques »

Des directives internes permettent de garantir une gestion appropriée des risques. Elles sont revues à minima une fois par année.

D.3.2 Calcul du SST

SmartCaution SA calcule le SST au minimum une fois par an ou plus fréquemment si nécessaire, notamment si les seuils du taux de sinistralité sont atteints conformément à la procédure d'évaluation des risques. Le SST définit la quantité de fonds propres dont un assureur doit, au minimum, disposer. Ce minimum est fixé en tenant compte des risques pris par l'assureur. Plus les risques sont élevés, plus les exigences en matière de fonds propres sont, elles aussi, élevées. Le calcul du SST permet une identification précoce des risques et renforce la conscience du risque. Les informations recueillies lors du calcul du SST servent également le pilotage des activités de SmartCaution.

D.3.3 ORSA

SmartCaution SA procède annuellement à une évaluation prospective de ses risques et de sa solvabilité (ORSA – Own Risk and Solvency Assessment) conformément à la circulaire FINMA 2016/3. L'ORSA fait partie intégrante de la planification stratégique des activités de l'entreprise. L'ORSA englobe la totalité des processus et méthodes utilisés par SmartCaution SA :

- pour identifier, évaluer, contrôler, réduire et gérer les risques pour la période d'évaluation
- pour déterminer l'adéquation du capital (c'est-à-dire mettre en perspective les besoins en capitaux et les capitaux disponibles) pour la période d'évaluation
- ce processus est ponctué par la rédaction d'un rapport

D.3.4 Couverture de réassurance

L'activité principale de SmartCaution SA est la garantie de loyer. Compte tenu de l'homogénéité de son portefeuille et du peu de risques qu'il présente, ainsi que du fait que la somme d'assurance de chaque contrat est peu élevée par rapport à l'ensemble du portefeuille, l'entreprise n'a actuellement pas besoin de couverture d'assurance.

E. Évaluation

Explications relatives au bilan proche du marché au 31 décembre 2024 :

E.1 ACTIFS

Valeur proche du marché des actifs

en CHF	SST 2025	SST 2024
1.1 Placements		
1.1.1 Biens immobiliers	0	0
1.1.2 Participations	0	0
1.1.3 Titres à revenu fixe	0	6 901 500
1.1.4 Prêts	0	0
1.1.5 Hypothèques	0	0
1.1.6 Actions	0	0
1.1.7 Autres placements	0	0
Total Placements	0	6 901 500
Autres actifs		
1.2 Placements provenant de l'assurance sur la vie liée à des participations		0
1.3 Créances sur instruments financiers dérivés		0
1.4 Dépôts découlant de la réassurance acceptée		0
1.5 Liquidités	16 208 876	7 512 086
1.6 Part des réassureurs dans les provisions techniques		0
1.7 Immobilisations corporelles		0
1.8 Frais d'acquisition différés, activés, non encore amortis		0
1.9 Immobilisations incorporelles		0
1.10 Créances nées d'opérations d'assurance	370 865	15 481
1.11 Autres créances	35 533	0
1.12 Autres actifs	15 256	0
1.13 Capital non encore libéré		0
1.14 Comptes de régularisation	0	491 473
Total autres actifs	16 630 531	8 019 040
1.15 Total des actifs	16 630 531	14 920 540

E.1.1 Titres à revenu fixe**Évaluation proche du marché**

Pour les titres à revenu fixe, les valeurs observées sur le marché sont prises en considération.

Évaluation conforme au CO

Selon le CO, les titres à revenu fixe sont évalués conformément aux dispositions de l'art. 110 de l'ordonnance sur la surveillance (OS), à savoir d'après la méthode d'amortissement linéaire des coûts.

Informations quantitatives sur la différence d'évaluation

Ayant uniquement des créances comptables à court terme de la confédération, ces derniers sont évalués à la valeur nominale. Il n'y a donc pas de différence d'évaluation entre le bilan conforme au CO et celui proche du marché.

E.2 Capitaux étrangers**Valeur proche du marché des capitaux étrangers**

en CHF	SST 2025	SST 2024
2.1 Provisions techniques brutes	2 550 571	24 258
Best estimate des engagements actuariels (dommage): bruts	2 550 571	24 258
Provisions de fluctuation et autres réserves statutaires (dommage): brutes	0	0
2.2 Provisions techniques de l'assurance sur la vie liée à des participations: brutes	0	0
2.3 Provisions non techniques	100 000	112 000
2.4 Dettes liées à des instruments de taux	0	0
2.5 Dettes sur instruments financiers dérivés	0	0
2.6 Dépôts résultant de la réassurance cédée	0	0
2.7 Dettes nées d'opérations d'assurance	4 798 678	60 538
2.8 Autres passifs	280 048	4 854 382
2.9 Comptes de régularisation	1 386 098	919 493
2.10 Dettes subordonnées		1 408 000
Montant minimum	62 215	26 861
Total capital étranger	9 177 609	7 405 532

La valeur proche du marché des capitaux étrangers de SmartCaution se monte à 9'177'609 CHF. En revanche, les capitaux étrangers conformes au CO se montent à 9'217'269 CHF. La différence s'explique par l'inclusion des provisions de fluctuations dans les valeurs statutaires et par l'ajout du montant minimum et de l'actualisation des réserves dans le SST.

Les provisions techniques statutaires comprennent la meilleure valeur estimative des engagements d'assurance, les provisions pour fluctuations de 109'876 CHF ainsi que les provisions pour résiliations des années précédentes de 100'000 CHF.

La meilleure valeur estimative des engagements d'assurance se compose elle du report de primes (0, dans le cas de SC), des réserves pour sinistres survenus et annoncés (case reserves), des réserves pour sinistres survenus mais encore non-annoncés (IBNR) ainsi que pour des frais non-allouables aux sinistres.

Selon l'autorité réglementaire, les réserves techniques sont évaluées en fonction du plan d'exploitation soumis à et validé par l'Autorité de surveillance des marchés financiers (FINMA). Ce plan d'exploitation s'appuie sur OS et OS-FINMA, qui stipule la constitution de réserves techniques adéquates, composées des réserves nécessaires et des provisions pour fluctuation.

F. Gestion du capital

F.1 OBJECTIFS, STRATÉGIE ET HORIZON TEMPOREL DE LA PLANIFICATION DU CAPITAL

SmartCaution SA a pour objectif un développement maîtrisé des affaires et de le financer par ses propres moyens, permettant ainsi d'assurer la profitabilité et la durabilité de l'entreprise.

F.2 FONDS PROPRES

Au 31 décembre 2024, les fonds propres de SmartCaution SA se composaient comme suit :

Fonds propres		
en CHF	31.12.2024	31.12.2023
Capital-actions	8 000 000	8 000 000
Réserves légales issues du bénéfice	1 828 000	338 000
- Fond d'organisation	1 150 000	0
- Autres réserves légales issues du bénéfice	678 000	338 000
Bénéfice résultat du bilan	2 542 472	1 918 656
- Report de bénéfice	68 656	220 092
- Résultat de l'exercice	2 473 816	1 698 564
Propres parts du capital	-440 000	-800 000
Fonds propres	11 930 472	9 456 656

F.3 CHANGEMENTS NOTABLES

Tableau de variation des fonds propres

en CHF	Capital- actions	Réserves légales issues du bénéfice	Réserves facultatives issues du bénéfice	Fonds propres	Propres parts du capital	Fonds propres
Etat au 31.12.2023	8 000 000	338 000	1 918 656	10 256 656	-800 000	9 456 656
Dividende distribué			-400 000	-400 000		-400 000
Dividende sur actions propres			40 000	40 000		40 000
Affectation à la réserve légale fond d'organisation		1 150 000	-1 150 000			
Affectation à la réserve légale issue du bénéfice		340 000	-340 000			
Vente propres parts du capital					360 000	360 000
Bénéfice net de l'exercice			2 473 816	2 473 816		2 473 816
Etat au 31.12.2024	8 000 000	1 828 000	2 542 472	12 370 472	-440 000	11 930 472

F.4 DIFFÉRENCES NOTABLES DES FONDS PROPRES ET DES ACTIFS ET PASSIFS

Au 31.12.2024, la différence entre les fonds propres statutaires et les fonds propres du bilan SST est de 4'415'335 CHF. Cette différence est majoritairement due au Goodwill qui est inclus dans le bilan statutaire mais pas dans le SST, ainsi qu'aux provisions de fluctuations qui sont égales à 0 dans le SST.

2024

Fonds propres SST	Fonds propres statutaires	Ecart
7 515 137	11 930 472	4 415 335

G.Solvabilité

La solvabilité de SmartCaution est amplement suffisante. En effet, le quotient SST se monte à plus de -214.6%.

Les valeurs et informations présentées dans ce rapport correspondent à celles déclarées à la FINMA.

G.1 MODÈLE DE SOLVABILITÉ

SmartCaution SA a mandaté M. Stefan Bregy (Ernst & Young) en qualité d'actuaire responsable lequel exerce ses fonctions conformément au Règlement d'organisation de SmartCaution SA, à l'art. 24 LSA et à la Circulaire FINMA 2017/04. Il participe également à l'élaboration du rapport sur l'ORSA. L'actuaire responsable calcule notamment le SST au minimum une fois par an ou plus fréquemment si nécessaire, notamment si les seuils du taux de sinistralité sont atteints conformément à la Procédure d'évaluation des risques. Dans l'hypothèse où le SST s'élève à 180 il en informe la Direction afin d'identifier les raisons de la détérioration. Si le SST atteint 130/150 l'actuaire responsable recommande les mesures à prendre y compris l'apport en capital. Par ailleurs, lorsque la valeur du quotient SST est négatif, l'actuaire responsable examine si le capital porteur de risques est positif, le cas échéant, la condition de solvabilité du SST est satisfaite.

G.2 CAPITAL CIBLE

Capital cible

en CHF	SST 2025	SST 2024
Risque de crédit	445 683	509 672
Risque de marché	79 057	85 740
Risque d'assurance	1 634 039	310 440
Somme des risques	2 158 779	905 852
Effet de diversification	-200 399	-90 145
Somme des risques diversifiés	1 958 380	815 707
Scénarios	740 289	2 615
Résultat attendu	5 192 764	434 382
Capital cible	-2 494 096	383 939

Le capital cible de SmartCaution au 01.01.2025 se monte à -2'494'096 CHF. Il est principalement composé du risque de crédit et du risque d'assurance.

G.3 CAPITAL PORTEUR DE RISQUE**Capital porteur de risque**

en CHF		SST 2025	SST 2024
(1)	Valeur de marché des actifs	16 630 531	14 920 539
(2)	Valeur de marché des passifs	9 177 609	7 405 532
	dont BE des engagements d'assurance	2 550 571	24 258
	dont MVM	62 215	26 861
(3) = (1) - (2)	Actifs nets SST	7 452 922	7 515 007
(4)	Déductions	2 100 000	400 000
(5) = (3) - (4)	Capital de base	5 352 922	7 115 007
(6)	Capital complémentaire	0	0
(7)	Capital porteur de risque	5 352 922	7 115 007

Le capital porteur de risque de SmartCaution SA est de 5'352'922 CHF. En effet, SmartCaution SA détient que deux comptes bancaires. Le montant des déductions est ici constitué de la distribution de dividendes de 400'000 CHF.

Annexes

Rapport de l'organe de révision

Comptes annuels

Compte de résultat

en CHF	Annexes	2024	2023
1 Primes (total)		1 655 999	281 345
3 Primes pour propre compte (0 + 1 + 2)		1 655 999	281 345
6 Primes acquises pour propre compte (3 + 4 + 5)		1 655 999	281 345
7 Autres produits de l'activité d'assurance		4 257 336	4 521 596
8 Total des produits de l'activité technique d'assurance (6 + 7)		5 913 335	4 802 941
9 Charges des sinistres : montants payés bruts		-92 512	0
11 Variations des provisions techniques		-75 580	-71 533
15 Variation des recouvrements futurs		9 971	0
16 Charges des sinistres pour propre compte (9 + 10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15)		-158 121	-71 533
17 Frais d'acquisition et de gestion	1	-2 713 751	-2 477 854
19 Frais d'acquisition et de gestion pour propre compte (17 + 18)		-2 713 751	-2 477 854
21 Total charges de l'activité technique (16 + 19 + 20)		-2 871 872	-2 549 387
23 Charges financières et frais de gestion des placements		-27 868	-13 761
24 Résultat des placements (22 + 23)	2	-27 868	-13 761
27 Autres charges financières		-13 574	-14 188
28 Résultat opérationnel (8 + 16 + 19 + 20 + 24 + 25 + 26 + 27)		3 000 021	2 225 605
29 Charges d'intérêt des dettes liées à des instruments de taux		0	-33 792
31 Autres charges		-33 334	-76 605
33 Bénéfice avant impôt (28 + 29 + 30 + 31 + 32)		2 966 687	2 115 208
34 Impôts directs		-492 871	-416 644
35 Bénéfice (34 + 35)		2 473 816	1 698 564

Bilan au 31.12

en CHF	Annexes	2024	2023
1. Actifs			
1.1 Placements		0	6 901 500
1.1.3 Titres à revenu fixe	3	0	6 901 500
1.5 Liquidités		16 208 876	7 527 554
1.7 Immobilisations corporelles		13 422	7 000
1.9 Immobilisations incorporelles	4	4 511 788	1 955 000
1.10 Créances nées d'opérations d'assurance	5	370 865	462 605
1.11 Autres créances		35 533	0
1.12 Autres actifs		15 256	28 881
1.15 Total des actifs		21 155 741	16 882 539
2. Passifs			
2.1 Provisions techniques et recouvrement	6	137 142	71 533
2.7 Dettes nées d'opérations d'assurance	7	7 421 982	5 008 589
2.8 Autres passifs	10	280 048	57 185
2.9 Comptes de régularisation		1 386 098	880 576
2.10 Dettes subordonnées	8	0	1 408 000
2.11 Total des provisions et des dettes externes (2.1 + ... + 2.10)		9 225 269	7 425 883
2.12.1 Capital-actions		8 000 000	8 000 000
2.14 Réserves légales issues du bénéfice		1 828 000	338 000
2.14.1 Fond d'organisation		1 150 000	0
2.14.2 Autres réserves légales issues du bénéfice		678 000	338 000
2.15 Réserves facultatives issues du bénéfice ou pertes cumulées (poste négatif)		68 656	220 092
2.16 Propres parts du capital (poste négatif)	9	-440 000	-800 000
2.18 Résultat de l'exercice		2 473 816	1 698 564
2.17 Total des fonds propres (2.12.1 + ... + 2.16)		11 930 472	9 456 656
2.19 Total des passifs		21 155 741	16 882 539

Flux de trésorerie

en CHF	2024	2023
Résultat de l'exercice	2 473 816	1 698 564
Amortissements	336 974	328 900
Variation des provisions techniques	65 609	71 533
Créances nées d'opérations d'assurances	91 740	92 897
Autres créances	-35 533	-24 525
Actifs de régularisations	13 625	0
Dettes nées d'opérations d'assurances	2 413 392	745 104
Autre passifs	214 863	13 502
Passifs de régularisations	505 521	159 732
Flux de trésorerie provenant de l'activité d'exploitation	6 080 007	3 085 707
Placements - Prêts	6 901 500	-6 901 500
Acquisition d'immobilisations corporelles	-11 796	0
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-2 888 388	0
Flux de trésorerie provenant de l'investissement	4 001 316	-6 901 500
Vente parts propres du capital	360 000	0
Dividendes	-352 000	-1 220 975
Remboursement des dettes envers les actionnaires	-1 408 000	-225 000
Flux de trésorerie provenant de l'activité de financement	-1 400 000	-1 445 975
Variation de la trésorerie	8 681 323	-5 261 768
Etat des liquidités au 1er janvier	7 527 554	12 789 322
Etat des liquidités au 31 décembre	16 208 876	7 527 554
Variation de la trésorerie	8 681 323	-5 261 768

Annexe aux comptes annuels**Raison sociale et forme juridique**

SmartCaution SA est une société anonyme de droit suisse dont le siège social est situé route des Acacias 24, 1227 Carouge et inscrite au registre du commerce du canton de Genève sous le numéro CHE-152.191.681. La société détient en propres parts 5.5% du capital-actions. Le conseil d'administration détient 17% et les collaborateurs 2% des actions de la société. Les droits de participations ou d'options n'existent pas dans la société.

Principe de comptabilisation et d'évaluation

Les présents comptes annuels 2024 ont été établis conformément au Code suisse des obligations et aux dispositions légales relatives à la surveillance des assurances.

Les principes suivants ont été utilisés dans les comptes annuels :

- Titres à revenus fixes : selon la méthode du coût amorti.
- Les actions et autres investissements sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à la valeur de marché, selon le moins élevé.
- Les Créances nées d'opérations d'assurance sont comptabilisées à valeur nominale, déduction faite d'éventuels correctifs de valeur.
- Les immobilisations corporelles et incorporelles sont amorties sur une durée allant de 3 à 10 ans selon leur type.
- Les autres actifs et passifs sont comptabilisés à valeur nominale.
- Les provisions techniques ont été constituées conformément au règlement et aux exigences FINMA.

1. Frais d'acquisition et de gestion

Ventilation des frais d'acquisition et de gestion

en CHF	2024	2023
Frais d'acquisition et de gestion	-2 713 751	-2 477 854
Charges de personnel	-1 183 395	-1 254 863
Frais de gestion	-25 842	-30 348
Autres charges d'exploitation	-1 504 513	-1 192 643

2. Résultat des placements

Produits et charges liées aux placements

en CHF	31.12.2024	31.12.2023
Charges financières et frais de gestion des placements	-27 868	-13 761
Résultats des placements	-27 868	-13 761

3. Titres à revenus fixes

Placements

en CHF	2024	2023
Placements	0	6 901 500
Titres à revenu fixe	0	6 901 500

SmartCaution SA n'a plus de placements au 31.12.2024.

4. Immobilisations incorporelles

Immobilisations incorporelles

en CHF	2024	2023
Immobilisations incorporelles	4 511 788	1 955 000

Concernant les Immobilisations incorporelles, ces dernières sont évaluées à leur valeur nominale, déduction faite d'un amortissement linéaire sur 10 ans.

Chaque année, le goodwill est soumis à un test de dépréciation. Si la valeur comptable ne peut plus être maintenue, des amortissements supplémentaires sont effectués.

La variation par rapport à l'année précédente se rapporte à l'activation de la valeur du portefeuille d'assurances racheté à Generali General Insurances Ltd fin de 2024.

5. Créances nées d'opérations d'assurance

Créances nées d'opérations d'assurance

en CHF	2024	2023
Créances nées d'opérations d'assurance	370 865	462 605

6. Provisions techniques et recouvrement

Provisions techniques et recouvrement

en CHF	2024	2023
Provisions pour sinistres en cours	17 267	14 598
Autres provisions techniques	119 876	56 935
Provisions techniques et recouvrement	137 142	71 533

7. Dettes nées d'opérations d'assurance

Dettes nées d'opérations d'assurance

en CHF	2024	2023
Primes payées d'avance	7 278 555	4 854 382
Provisions sur primes à rembourser	100 000	112 000
Encaissements inconnus	40 156	38 854
Droit de timbre à payer	3 270	3 354
Dettes nées d'opérations d'assurance	7 421 982	5 008 589

SmartCaution SA a racheté l'activité de garantie de loyer de Generali General Insurances Ltd. Dans ce cadre Generali a versé à SmartCaution un montant d'environ 2.5 millions de francs pour les Unearned Premium Reserves (UPR), soit les primes non consommées pour le portefeuille de cautions.

8. Dettes subordonnées

Dettes subordonnées

en CHF	2024	31.12.2023
Dettes subordonnées	0	1 408 000

Les dettes subordonnées 2023, correspondant à des prêts actionnaires, ont été remboursées en 2024.

Variations des fonds propres**Tableau de variation des fonds propres**

en CHF	Capital- actions	Réserves légales issues du bénéfice	Réserves facultatives issues du bénéfice	Fonds propres	Propres parts du capital	Fonds propres
Etat au 31.12.2023	8 000 000	338 000	1 918 656	10 256 656	-800 000	9 456 656
Dividende distribué			-400 000	-400 000		-400 000
Dividende sur actions propres			40 000	40 000		40 000
Affectation à la réserve légale fond d'organisation		1 150 000	-1 150 000			
Affectation à la réserve légale issue du bénéfice		340 000	-340 000			
Vente propres parts du capital					360 000	360 000
Bénéfice net de l'exercice			2 473 816	2 473 816		2 473 816
Etat au 31.12.2024	8 000 000	1 828 000	2 542 472	12 370 472	-440 000	11 930 472

Autres mentions

9. Vente propres parts du capital

Vente propres parts du capital

en CHF	2024	2023
Vente propres parts du capital	360 000	0.00

SmartCaution a vendu 4.5% de ses propres parts du capital.

10. Autres passifs

Autres passifs

en CHF	2024	2023
Autres passifs	280 048	57 185
Créanciers & fournisseurs	145 015	21 677
Créanciers salaires & charges sociales	127 033	35 508
Dettes sur dividendes versés	8 000	0

11. Nombre de collaborateurs

Collaborateurs

en CHF	2024	2023
Collaborateurs (ETP)	7.35	6.75

12. Montant des garanties de loyer en cours

Montant des garanties de loyer en cours

en CHF	2024	2023
Montant des garanties de loyer en cours	58 825 914	23 467 313

13. Contrat – dette de location (leasing)

Contrat - dette de location (leasing)

en CHF	31.12.2024	31.12.2023
Location bureaux	134 080	174 304
Contrat - dette de location (leasing)	134 080	174 304

14. Revenus et dépenses d'investissement

Revenus et dépenses d'investissement

en CHF	31.12.2024	31.12.2023
Charges d'intérêt des dettes liées à des instruments de taux	0	37 211

15. Montant des honoraires versés à l'organe de révision

Montant des honoraires versés à l'organe de révision

en CHF	2024	2023
Montant des honoraires versés à l'organe de révision	87 111.25	54 290.00

Utilisation du bénéfice**Utilisation du bénéfice**

en CHF	2024	2023
Bénéfice reporté	68 656	220 092
Résultat de l'exercice	2 473 816	1 698 564
Bénéfice porté au bilan	2 542 472	1 918 656

Proposition du Conseil d'administration relative à l'emploi du bénéfice disponible au bilan

Bénéfice porté au bilan	2 542 472	1 918 656
./. Distribution de dividende	-2 100 000	-400 000
./. Affectation à la réserve légale fond d'organisation	0	-1 150 000
./. Affectation à la réserve légale issue du bénéfice	-495 000	-340 000
Dividende sur actions propres à reporter	157 500	40 000
Report à nouveau	104 972	68 656

Autres événements importants

SmartCaution SA a racheté l'activité de garantie de loyer de Generali General Insurances Ltd. La couverture d'assurance SmartCaution pour ce portefeuille de cautions prend effet au 1er janvier 2025.