SMART|CAUTION
Votre garantie de loyer sans dépôt bancaire

Rapport sur la situation financière 2025 de SmartCaution SA

21 avril, 2026

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 5

B. RÉSULTATS DE L'ENTREPRISE **6**

B.1 PRIMES, COÛTS ET SINISTRES 6
B.2 PRODUITS ET CHARGES DES PLACEMENTS DES CAPITAUX 6
B.3 AUTRES PRODUITS ET CHARGES NOTABLES 7
B.4 RÉSULTAT ANNUEL 7

C. GOUVERNANCE D'ENTREPRISE ET GESTION DES RISQUES **8**

C.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION 8
C.2 DIRECTION GÉNÉRALE 11
C.3 GESTION DES RISQUES 11
C.4 ACTUARIAT 13
C.5 RÉVISION INTERNE 13

D. PROFIL DE RISQUE **14**

D.1 CATEGORIES DE RISQUE 14
D.2 CONCENTRATION DE RISQUES 16
D.3 MESURES ET INSTRUMENTS DE RÉDUCTION DU RISQUE 16

E. ÉVALUATION **18**

E.1 ACTIFS 18
E.2 CAPITAUX ÉTRANGERS 19

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 28
VARIATIONS DES FONDS PROPRES 31
AUTRES MENTIONS 31
UTILISATION DU BÉNÉFICE 33
AUTRES ÉVÉNEMENTS IMPORTANTS 33
ÉVÉNEMENTS SIGNIFICATIFS SURVENUS APRÈS LA DATE DU BILAN 33

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 9.18 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 634% entre 2024 et 2025.

En 2025, le bénéfice de SmartCaution SA s'élève à 3.736 millions de CHF (exercice précédent 2.473 millions de CHF). Au 31 décembre 2025, SmartCaution SA dispose d'une solide dotation en fonds propres, s'élevant à 13,690 millions de CHF (exercice précédent : 11,938 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 non seulement engagée dans la constitution de son portefeuille d'assurance mais a aussi racheté l'activité de garantie de loyer de Generali General Insurances Ltd. fin 2024 et a pris effet au 1er janvier 2025. En raison de la phase de développement dans laquelle se trouve la société, 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 -148.4%, contre -214.6% 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 profitabilité 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 répondeurs 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 2025 est la société Forvis Mazars SA, Kalandergasse 4, CH-8045 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.

Les guerres actuelles, 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	2025	2024
Primes brutes	14 053 641	1 655 999
Primes brutes cédées aux réassureurs	0	0
Primes pour propre compte	14 053 641	1 655 999
Variations des reports de primes	-1 989 015	0
Variations des reports de primes : part des réassureurs	0	0
Primes acquises pour propre compte	12 064 626	1 655 999
Autres produits de l'activité d'assurance	355 297	4 257 336
Total des produits de l'activité technoique d'assurance	12 419 923	5 913 335

Charges résultant des opérations d'assurance

en CHF	2025	2024
Charges des sinistres (montants payés bruts)	-2 048 381	-92 512
Variations des provisions techniques	-1 338 308	-65 609
Recouvrement des sinistres	399 327	0
Charges des sinistres pour propre compte	-2 987 362	-158 121
Frais d'acquisition et de gestion pour propre compte	-4 832 773	-2 713 751
Autres charges techniques pour propre compte	0	0
Total charges de l'activité technique	-7 820 135	-2 871 872

SmartCaution SA a racheté l'activité de garantie de loyer de Generali General Insurances Ltd., 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	2025	2024
Produits des placements	0	0
Charges financières et frais de gestion des place	-20 305	-27 868
Résultat des placements	-20 305	-27 868

Les comptes annuels 2025 de SmartCaution SA présentent uniquement des charges correspondant à des frais bancaires.

B.3 AUTRES PRODUITS ET CHARGES NOTABLES

Les comptes annuels 2025 de SmartCaution SA ne présentent pas d'autres produits ou charges notables.

B.4 RÉSULTAT ANNUEL

Bénéfice annuel

en CHF	2025	2024
Bénéfice annuel	3 735 782	2 473 816

En 2025, le bénéfice de SmartCaution SA est de 3'735'782 CHF contre 2'473'816 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	2026
Jérôme Félicité	Membre	1973	2019	2026
Etienne Nagy	Membre	1966	2019	2026
Claude-Alain Paschoud	Membre	1971	2019	2026
Thierry Rosset	Membre	1967	2019	2026
Laurent Ischi	Membre	1965	2023	2026
Benoît Thalmann	Membre	1972	2025	2026

En date de 16 avril 2025, l'assemblée générale ordinaire a élu Monsieur Nicolas Grange, Monsieur Jérôme Félicité, Monsieur Etienne Nagy, Monsieur Claude-Alain Paschoud, Monsieur Thierry Rosset, Monsieur Laurent Ischi et Monsieur Benoît Thalmann comme administrateurs de la société.

En 2025, le conseil d'administration a siégé à 4 reprises.

Au 1er janvier 2026, 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.

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.

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).

BENOIT THALMANN
Membre

Formation
Master en Sciences Économiques et Sociales et diplôme d'expert-comptable.

Parcours professionnel

1998 – 2006	Manager auprès de PWC
2006 – 2009	Senior Accounting Manager auprès de Covance Central Laboratory Services
2009 – 2023	CFO auprès du Groupe Bernard Nicod SA
2023 – 2025	Financial Controller auprès de Lombard Oder Group
Depuis 2026	Administrateur délégué du Groupe Bernard Nicod

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	01.01.2026	01.01.2025
Risque d'assurance	1 653 971	1 634 039

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	01.01.2026	01.01.2025
Risque de crédit	650 114	445 683

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 ne détient 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	01.01.2026	01.01.2025
Risque de marché	61 847	79 057

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 minimes 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'évènements 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 2025 :

E.1 ACTIFS

Valeur proche du marché des actifs

en CHF	SST 2026	SST 2025
1.1 Placements		
1.1.1 Biens immobiliers	0	0
1.1.2 Participations	0	0
1.1.3 Titres à revenu fixe	0	0
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**	**0**
Autres actifs		
1.2 Placements provenant de l'assurance sur la vie liée à des participations		
1.3 Créances sur instruments financiers dérivés		
1.4 Dépôts découlant de la réassurance acceptée		
1.5 Liquidités	20 789 895	16 208 876
1.6 Part des réassureurs dans les provisions techniques		
1.7 Immobilisations corporelles		
1.8 Frais d'acquisition différés, activés, non encore amortis		
1.9 Immobilisations incorporelles		
1.10 Créances nées d'opérations d'assurance	257 464	370 865
1.11 Autres créances	36 241	35 533
1.12 Autres actifs	23 430	15 256
1.13 Capital non encore libéré		
1.14 Comptes de régularisation	31 947	0
Total autres actifs	**21 138 977**	**16 630 531**
1.15 Total des actifs	**21 138 977**	**16 630 531**

E.2 Capitaux étrangers

Valeur proche du marché des capitaux étrangers

en CHF	SST 2026	SST 2025
2.1 Provision techniques brutes	3 334 436	2 550 571
Best estimate des engagements actuariels (dommage): bruts	3 334 436	2 550 571
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	191 000	100 000
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	6 342 199	4 798 678
2.8 Autres passifs	154 179	280 048
2.9 Comptes de régularisation	1 738 228	1 386 098
2.10 Dettes subordonnées	0	
Montant minimum	-309 951	62 215
Total capital étranger	**11 450 092**	**9 177 609**

La valeur proche du marché des capitaux étrangers de SmartCaution se monte à 11'450’092 CHF. En revanche, les capitaux étrangers conformes au CO se montent à 11'900'042 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 et les provisions pour fluctuations de 140’000 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 2025, les fonds propres de SmartCaution SA se composaient comme suit :

Fonds propres

en CHF	2025	2024
Capital-actions	8 000 000	8 000 000
Réserves légales issues du bénéfice	2 323 000	1 828 000
- Fond d'organisation	1 150 000	1 150 000
- Autres réserves légales issues du bénéfice	1 173 000	678 000
Bénéfice résultat du bilan	3 806 754	2 550 472
- Report de bénéfice	70 972	76 656
- Résultat de l'exercice	3 735 782	2 473 816
Propres parts du capital	-440 000	-440 000
Fonds propres	13 689 754	11 938 472

F.3 CHANGEMENTS NOTABLES

en CHF	Capital-actions	Réserves légales issues du bénéfice	Réserves facultatives issues du bénéfice	Fonds propres	Propres parts du capital	Fonds propres
Etat au 31.12.2024	8 000 000	1 828 000	2 550 472	12 378 472	-440 000	11 938 472
Dividende distribué			-2 100 000	9 456 656		-2 100 000
Dividende sur actions propres			115 500	115 500		115 500
Affectation à la réserve légale issue du bénéfice		495 000	-495 000			
Vente propres parts du capital					0	0
Bénéfice net de l'exercice			3 735 782	3 735 782		3 735 782
Etat au 31.12.2025	**8 000 000**	**2 323 000**	**3 806 754**	**14 129 754**	**-440 000**	**13 689 754**

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

Au 31.12.2025, la différence entre les fonds propres statutaires et les fonds propres du bilan SST est de 4'310'820 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.

2025

Fonds propres SST	Fonds propres statutaires	Ecart
9 378 934	13 689 754	4 310 820

G.Solvabilité

La solvabilité de SmartCaution est amplement suffisante. En effet, le quotient SST se monte à plus de -148.4%.

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 2026	SST 2025
Risque de crédit	650 114	445 683
Risque de marché	61 847	79 057
Risque d'assurance	1 653 971	1 634 039
Somme des risques	**2 365 932**	**2 158 779**
Effet de diversification	-194 832	-200 399
Somme des risques diversifiés	**2 171 101**	**1 958 380**
Scénarios	1 142 612	740 289
Résultat attendu	8 085 746	5 192 764
Capital cible	**-4 385 851**	**-2 494 096**

Le capital cible de SmartCaution au 01.01.2026 se monte à -4'385'851 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 2026	SST 2025
(1)	Valeur de marché des actifs	21 138 977	16 630 531
(2)	Valeur de marché des passifs	11 450 092	9 177 609
	dont BE des engagements d'assurance	3 334 436	2 550 571
	dont MVM	-309 951	62 215
(3) = (1) - (2)	Actifs nets SST	9 688 885	7 452 922
(4)	Déductions	3 180 000	2 100 000
(5) = (3) - (4)	Capital de base	6 508 885	5 352 922
(6)	Capital complémentaire	0	0
(7)	**Capital porteur de risque**	**6 508 885**	**5 352 922**

Le capital porteur de risque de SmartCaution SA est de 6'508'885 CHF. En effet, SmartCaution SA détient que deux comptes bancaires. Le montant des déductions est ici constitué de la distribution de dividendes de 3’180'000 CHF.

Annexes

Rapport de l’organe de révision

Comptes annuels

Compte de résultat

en CHF	Annexes	2025	2024
1 Primes (total)		14 053 641	1 655 999
3 Primes pour propre compte (0 + 1 + 2)		14 053 641	1 655 999
4 Variations des reports de primes		-1 989 015	0
6 Primes acquises pour propre compte (3 + 4 + 5)		12 064 626	1 655 999
7 Autres produits de l'activité d'assurance		355 297	4 257 336
8 Total des produits de l'activité technique d'assurance (6 + 7)		12 419 923	5 913 335
9 Charges des sinistres : montants payés bruts	1	-2 048 381	-92 512
11 Variations des provisions techniques		-1 338 308	-75 580
14 Recouvrements des sinistres	1	293 327	0
15 Variation des recouvrements futurs		106 000	9 971
16 Charges des sinistres pour propre compte (9 + 10 + 11 + 12 + 13 + 14 + 15)		-2 987 362	-158 121
17 Frais d'acquisition et de gestion	2	-4 832 773	-2 713 751
19 Frais d'acquisition et de gestion pour propre compte (17 + 18)		-4 832 773	-2 713 751
21 Total charges de l'activité technique (16 + 19 + 20)		-7 820 135	-2 871 872
23 Charges financières et frais de gestion des placements		-20 305	-27 868
24 Résultat des placements (22 + 23)	3	-20 305	-27 868
27 Autres charges financières		-14 583	-13 574
28 Résultat opérationnel (8 + 16 + 19 + 20 + 24 + 25 + 26 + 27)		4 564 900	3 000 021
29 Charges d'intérêt des dettes liées à des instruments de taux		0	0
31 Autres charges		-7 924	-33 334
33 Bénéfice avant impôt (28 + 29 + 30 + 31 + 32)		4 556 976	2 966 687
34 Impôts directs		-821 195	-492 871
35 Bénéfice (34 + 35)		3 735 782	2 473 816

Bilan au 31.12

en CHF	Annexes	2025	2024
1. Actifs			
1.1 Placements	4	0	0
1.5 Liquidités		20 789 895	16 208 876
1.7 Immobilisations corporelles		13 704	13 422
1.9 Immobilisations incorporelles	5	4 437 116	4 511 788
1.10 Créances nées d'opérations d'assurance	6	257 464	370 865
1.11 Autres créances		36 241	35 533
1.12 Autres actifs		23 430	15 256
1.14 Comptes de régularisation		31 947	0
1.15 Total des actifs		**25 589 796**	**21 155 741**

2. Passifs			
2.1 Provisions techniques et recouvrement	7	3 474 436	137 142
2.3 Provisions non techniques	12	191 000	0
2.7 Dettes nées d'opérations d'assurance	8	6 342 199	7 421 982
2.8 Autres passifs	11	154 179	280 048
2.9 Comptes de régularisation		1 738 228	1 386 098
2.10 Dettes subordonnées	9	0	0
2.11 Total des provisions et des dettes externes (2.1 + … + 2.10)		11 900 042	9 225 269
2.12.1 Capital-actions		8 000 000	8 000 000
2.14 Réserves légales issues du bénéfice		2 323 000	1 828 000
2.14.1 Fond d'organisation		1 150 000	1 150 000
2.14.2 Autres réserves légales issues du bénéfice		1 173 000	678 000
2.15 Réserves facultatives issues du bénéfice ou pertes cumulées (poste négatif)		70 972	68 656
2.16 Propres parts du capital (poste négatif)	10	-440 000	-440 000
2.18 Résultat de l'exercice		3 735 782	2 473 816
2.17 Total des fonds propres (2.12.1 + …+ 2.16)		13 689 754	11 930 472
2.19 Total des passifs		**25 589 796**	**21 155 741**

Flux de trésorerie

en CHF	2025	2024
Résultat de l'exercice	3 735 782	2 473 816
Amortissements	1 114 947	336 974
Variation des provisions techniques	3 337 294	65 609
Créances nées d'opérations d'assurances	113 401	91 740
Autres créances	-708	-35 533
Autres actifs	-8 174	13 625
Actifs de régularisations	-31 947	0
Dettes nées d'opérations d'assurances	-1 079 782	2 413 392
Provision non technique	191 000	0
Autre passifs	-117 869	214 863
Passifs de régularisations	352 131	505 521
Flux de trésorerie provenant de l'activité d'exploitation	**7 606 074**	**6 080 007**
Placements - Prêts	0	6 901 500
Acquisition d'immobilisations corporelles	-5 550	-11 796
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-1 035 006	-2 888 388
Flux de trésorerie provenant de l'investissement	**-1 040 556**	**4 001 316**
Vente parts propres du capital	0	360 000
Dividendes	-1 984 500	-352 000
Remboursement des dettes envers les actionnaires	0	-1 408 000
Flux de trésorerie provenant de l'activité de financement	**-1 984 500**	**-1 400 000**
Variation de la trésorerie	**4 581 018**	**8 681 323**
Etat des liquidités au 1er janvier	16 208 876	7 527 554
Etat des liquidités au 31 décembre	20 789 895	16 208 876
Variation de la trésorerie	**4 581 018**	**8 681 323**

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 2025 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. Sinistres

Ventilation des charges de sinistres

en CHF	2025	2024
Charges de sinistres	-1 755 054	-92 512
Charges des sinistres : montants payés bruts	-2 048 381	-92 512
Recouvrements des sinistres	293 327	0

2. Frais d'acquisition et de gestion

Ventilation des frais d'acquisition et de gestion

en CHF	2025	2024
Frais d'acquisition et de gestion	-4 832 773	-2 713 751
Charges de personnel	-1 577 635	-1 054 894
Frais de gestion	-43 417	-25 842
Amortissements	-1 114 947	-336 974
Autres charges d'exploitation	-2 096 774	-1 296 041

3. Résultat des placements

Produits et charges liées aux placements

en CHF	31.12.2025	31.12.2024
Charges financières et frais de gestion des placements	-20 305	-27 868
Résultats des placements	-20 305	-27 868

4. Titres à revenus fixes

Placements

en CHF	2025	2024
Placements	0	0

SmartCaution SA n'a aucun placement au 31.12.2025.

5. Immobilisations incorporelles

Immobilisations incorporelles

en CHF	2025	2024
Immobilisations incorporelles	4 437 116	4 511 788

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

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 faible diminution de valeur par rapport à l'année précédente s'explique par l'activation de la valeur du portefeuille d'assurances racheté à Generali General Insurances Ltd fin de 2024.

6. Créances nées d'opérations d'assurance

Créances nées d'opérations d'assurance

en CHF	2025	2024
Créances nées d'opérations d'assurance	257 464	370 865

Toutes les créances nées d'opérations d'assurance concernent les assurés.

7. Provisions techniques et recouvrement

Provisions techniques et recouvrement

en CHF	2025	2024
Report de primes	1 989 015	0
Provisions pour sinistres en cours	1 281 505	17 267
Autres provisions techniques	203 916	119 876
Total	**3 474 436**	**137 143**

8. Dettes nées d'opérations d'assurance

Dettes nées d'opérations d'assurance

en CHF	2025	2024
Primes payées d'avance	6 224 131	7 278 555
Provisions sur primes à rembourser	0	100 000
Remboursements locataires	5 183	0
Encaissements inconnus	60 059	40 156
Droit de timbre à payer	52 826	3 270
Dettes nées d'opérations d'assurance	6 342 199	7 421 982

Toutes les dettes nées d'opérations d'assurance concernent les assurés, à l'exception du droit de timbre à payer, qui est dû à l'administration fiscale en tant que tiers.

9. Dettes subordonnées

Dettes subordonnées

en CHF	31.12.25	31.12.2024
Dettes subordonnées	0	0

Il n'y a pas de dettes subordonnées.

Variations 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 31.12.2024	8 000 000	1 828 000	2 550 472	12 378 472	-440 000	11 938 472
Dividende distribué			-2 100 000	9 456 656		-2 100 000
Dividende sur actions propres			115 500	115 500		115 500
Affectation à la réserve légale fond d'organisation		0	0			
Affectation à la réserve légale issue du bénéfice		495 000	-495 000			
Vente propres parts du capital					0	0
Bénéfice net de l'exercice			3 735 782	3 735 782		3 735 782
Etat au 31.12.2025	**8 000 000**	**2 323 000**	**3 806 754**	**14 129 754**	**-440 000**	**13 689 754**

Autres mentions

10. Vente propres parts du capital

Vente propres parts du capital

en CHF	2025	2024
Vente propres parts du capital	0	360 000.00

SmartCaution n’a pas vendu de ses propres parts du capital.

11. Autres passifs

Autres passifs

en CHF	2025	2024
Autres passifs	154 179	280 048
Créanciers & fournisseurs	5 297	145 015
Créanciers salaires & charges sociales	148 882	127 033
Dettes sur dividendes versés	0	8 000

12. Provisions non techniques

Provisions non techniques

en CHF	2025	2024
Provisions non techniques	191 000	0.00

Cette provision concerne les éventuels remboursements de primes aux assurés ayant résilié leur contrat en cours d'année. En 2024, elle figurait encore dans les comptes annuels sous la rubrique « Dettes liées aux opérations d'assurance », pour un montant de 100‘000 CHF. Toutefois, comme il s'agit d'une provision qui n'est pas de nature technique, celle-ci a été reclassée en 2025 dans les commissions non techniques afin d'assurer une présentation plus claire.

13. Nombre de collaborateurs

Collaborateurs

en CHF	2025	2024
Collaborateurs (ETP)	9.18	7.35

14. Montant des garanties de loyer en cours

Montant des garanties de loyer en cours

en CHF	2025	2024
Montant des garanties de loyer en cours	244 964 181	58 825 914

15. Contrat – dette de location (leasing)

Contrat - dette de location (leasing)

en CHF	31.12.2025	31.12.2024
Location bureaux	157 842	134 080
Contrat - dette de location (leasing)	157 842	134 080

16. Revenus et dépenses d’investissement

Revenus et dépenses d'investissement

en CHF	31.12.2025	31.12.2024
Charges d’intérêt des dettes liées à des instruments de taux	0	0

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

Montant des honoraires versés à l'organe de révision

en CHF	2025	2024
Montant des honoraires versés à l'organe de révision	64 000.00	87 111.25

Utilisation du bénéfice

Utilisation du bénéfice

en CHF	2025
Bénéfice reporté	70 972
Résultat de l'exercice	3 735 782
Bénéfice porté au bilan	**3 806 754**

Proposition du Conseil d'administration relative à l'emploi du bénéfice disponible au bilan	
Bénéfice porté au bilan	3 806 754
./. Distribution de dividende	-3 180 000
./. Affectation à la réserve légale fond d'organisation	0
./. Affectation à la réserve légale issue du bénéfice	-747 000
Dividende sur actions propres à reporter	174 900
Report à nouveau	**54 654**

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 a pris effet au 1er janvier 2025.

Événements significatifs survenus après la date du bilan

Aucun élément susceptible d'avoir un impact significatif sur le patrimoine, la situation financière ainsi que sur les résultats de la société n'est intervenu après le 31 décembre 2025, date du bilan de l'assurance.