

Anlagestiftung Equitim

KGAST
Februar 2026

Eckdaten der Anlagestiftung Equitim



Rechtsform	Anlagestiftung
Gründungsjahr	2015
Gründerin	Fundim SA
ISIN	CH1254139293

Anlageklasse	Schweizer Wohnimmobilien
Aufsicht	OAK BV
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG
Compliance	CapFinance Sàrl

Anleger

entrepreneurs!
fédération vaudoise

UNiA
Le Syndicat.
Die Gewerkschaft.
Il Sindacato.

FONDATION
DE PRÉVOYANCE
ROMANDE ENERGIE

previva

CIEPP
Caisse Inter-Entreprises
de Prévoyance Professionnelle
ZKBV - Zwischenbetriebliche Kasse für Berufliche Vorsorge
CIPP - Cassa Interaziendale di Previdenza Professionale

Neu (2025): CPEG

BCV

Risikoprofil	Bezahlbare Wohnungen für die Mittelschicht («Core») sowie Liegenschaften mit moderatem Mietzinsniveau und Wertsteigerungspotenzial («Core Plus»)
---------------------	--

Nettovermögen per 31.12.2024	CHF 157'409'363.95
-------------------------------------	--------------------

Performance 2024	5,48 %
-------------------------	--------

Kapitalerhöhung 2025



	Anteilezahl	In CHF	%
Bis zum 28.11.2025 gezeichnete Anteile	522	179 000 000.00	22.58%
Umlaufende Anteile per 31.12.2025	1790	58 541 065.05	77.42%
Gesamtzahl der gezeichneten Anteile per 31.12.2025	2312	237 541 065.05	100%

Geografischer Fokus des Immobilienportfolios

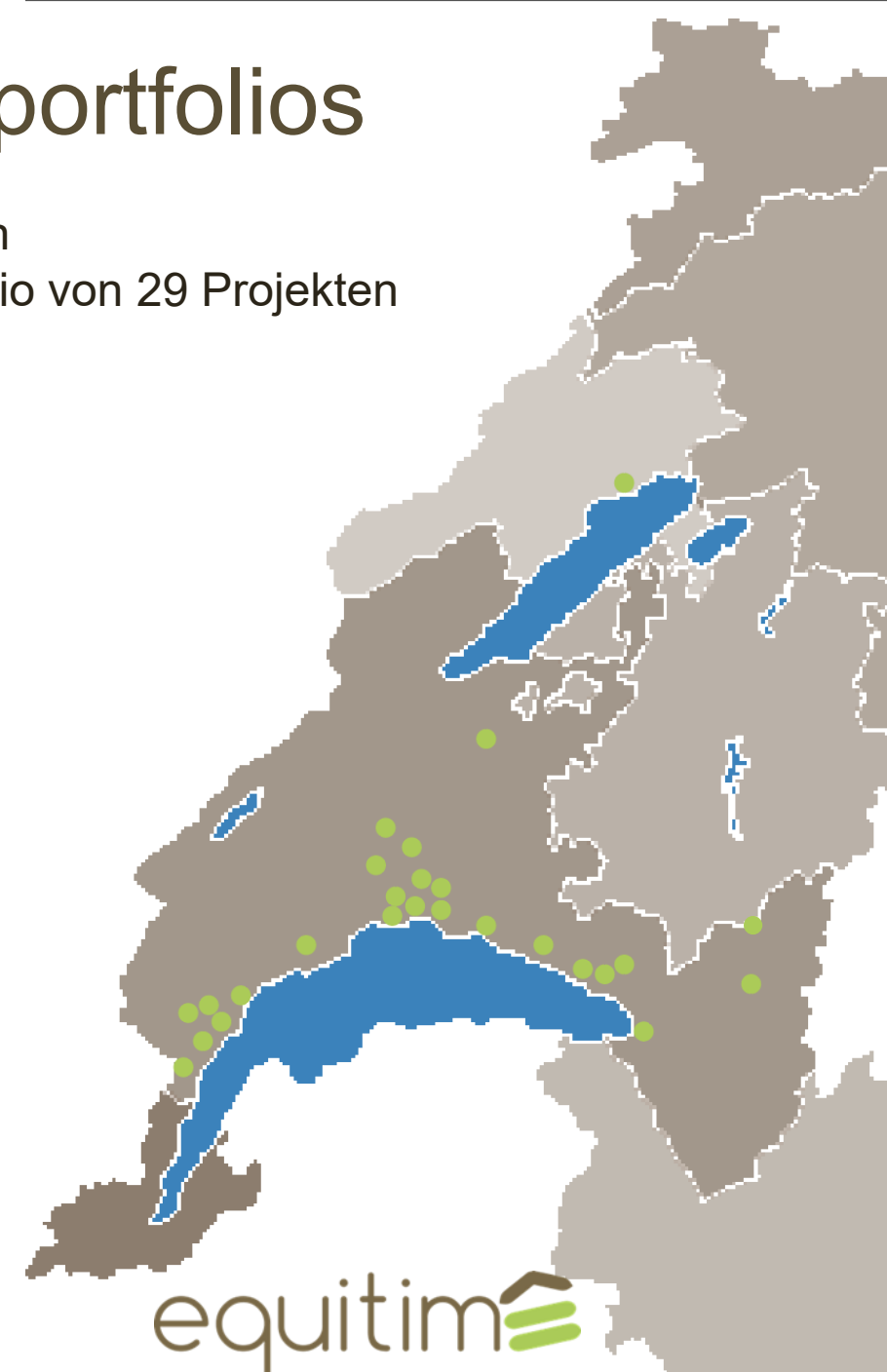
Auf Basis eines klar differenzierten Wertversprechens und einer proaktiven Akquisitionsstrategie konnte Equitim in den letzten zehn Jahren ein Portfolio von 29 Projekten aufbauen, mehrheitlich durch Off-Market-Transaktionen.

29
Objekte

13 in Betrieb
4 im Bau
12 in Planung

710
Wohnungen

- Bercher
- Blonay
- Château-d'Ex
- Chavannes-de-Bogis
- Cheseaux
- Chexbres
- Cossonay
- Cully
- Duillier
- Echallens
- Eclépens
- Eysins
- Givrins
- Gland
- La Tour-de-Peilz
- Lausanne
- Lavigny
- Le Mont-sur-Lausanne
- Neuchâtel
- Noville
- Prilly
- Renens
- St-Cergue
- St-Légier
- St-Sulpice

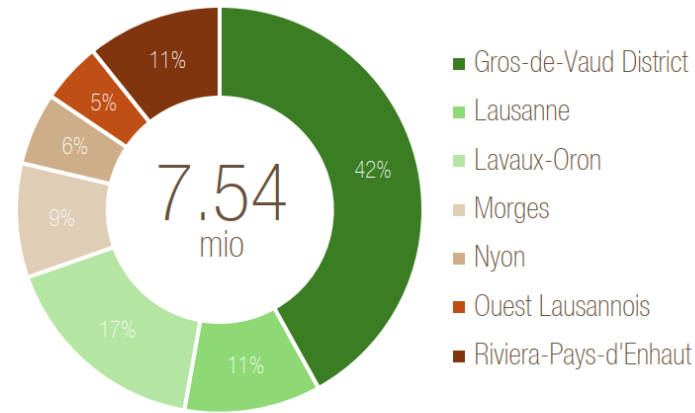


Ausgewogenes Portfolio mit wachsenden Mietzins erträgen



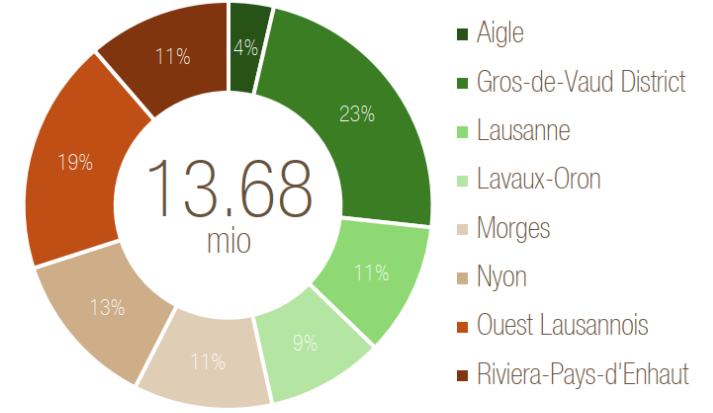
Verteilung des aktuellen Sollmietertrags

in % CHF p.a.



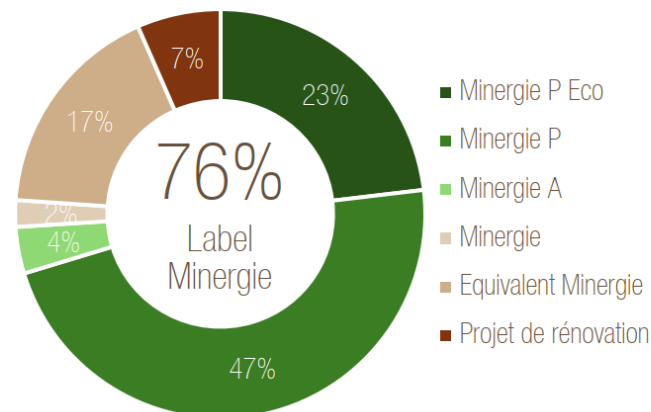
Verteilung des zukünftigen Sollmietertrags

in % CHF p.a.



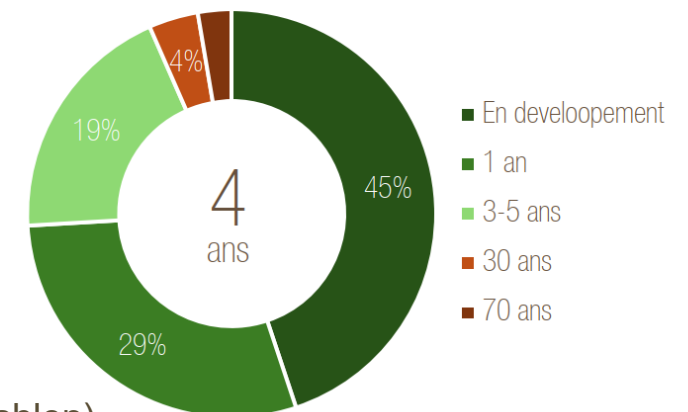
Energieeffizienz

in % des aktuellen Sollmietertrags



Alter des Immobilienportfolios

in % des aktuellen Sollmietertrags

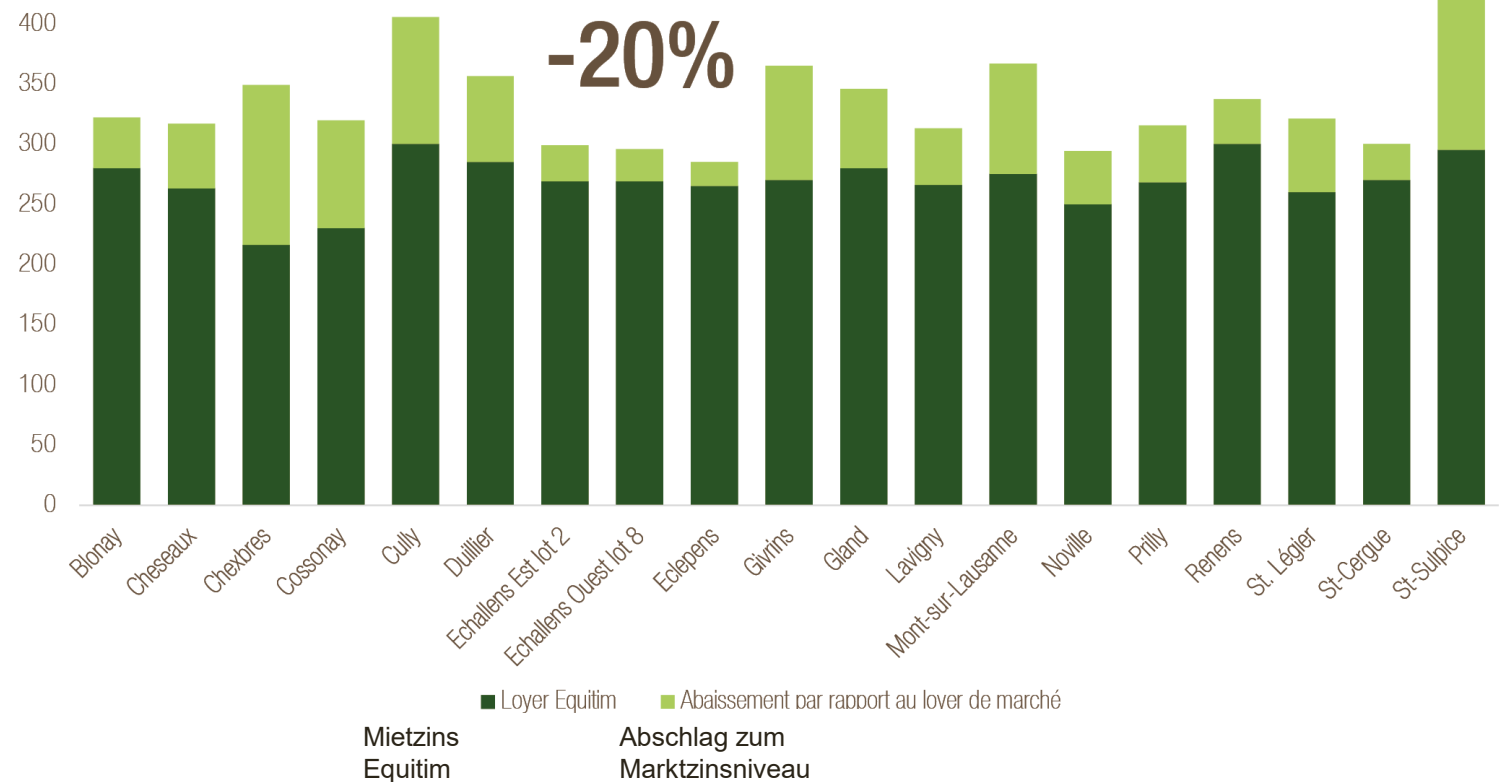


(2024 Zahlen)

Zugang zu bezahlbarem Wohnraum für die Mittelschicht

Equitim bietet im Durchschnitt Mietzinse rund 20% unter dem Marktniveau an

Mietzinssenkungsniveau



Hohe Energieeffizienz



Projekte	Label	Heizung	GEAK	PV Anlage
Blonay	Kein Label – Minergie-äquivalent	Fernwärme	GEAK A	Ja
Château-d'Ex	MINERGIE-P®	WP Wasser-Wasser	GEAK A	Ja
Cheseaux-sur-Lausanne	MINERGIE-P®	WP Wasser-Wasser	GEAK A	Ja
Cossonay	MINERGIE®	WP Wasser-Wasser	GEAK A	Ja
Cully	Kein Label – Minergie-äquivalent	Fernwärme	GEAK A	Ja
Duillier	MINERGIE-P'ECO®	WP Wasser-Wasser	GEAK A	Ja
Echallens	MINERGIE-P	WP Wasser-Wasser	GEAK A	Ja
Eclépens	MINERGIE-P®	TBD	GEAK A	Ja
Givrins	Kein Label – Minergie-äquivalent	Fernwärme	GEAK A	Ja
Gland	MINERGIE-P®	Fernwärme	GEAK A	Ja
Lavigny	Kein Label – Minergie-äquivalent	Pellets	GEAK A	Ja
Monst-sur-Lausanne	MINERGIE-P®	WP Wasser-Wasser	GEAK A	Ja
Noville	MINERGIE-P®	TBD	GEAK A	Ja
Prilly Corminjoz	MINERGIE-P®	WP Wasser-Wasser	GEAK A	Ja
Prilly Ombreval	MINERGIE-P®	WP Wasser-Wasser	GEAK A	Ja
St-Cergue	MINERGIE-P®	TBD	GEAK A	Ja
St-Légier	MINERGIE-P®	Pellets	GEAK A	Ja
St-Sulpice	MINERGIE-A®	TBD	GEAK A	Ja

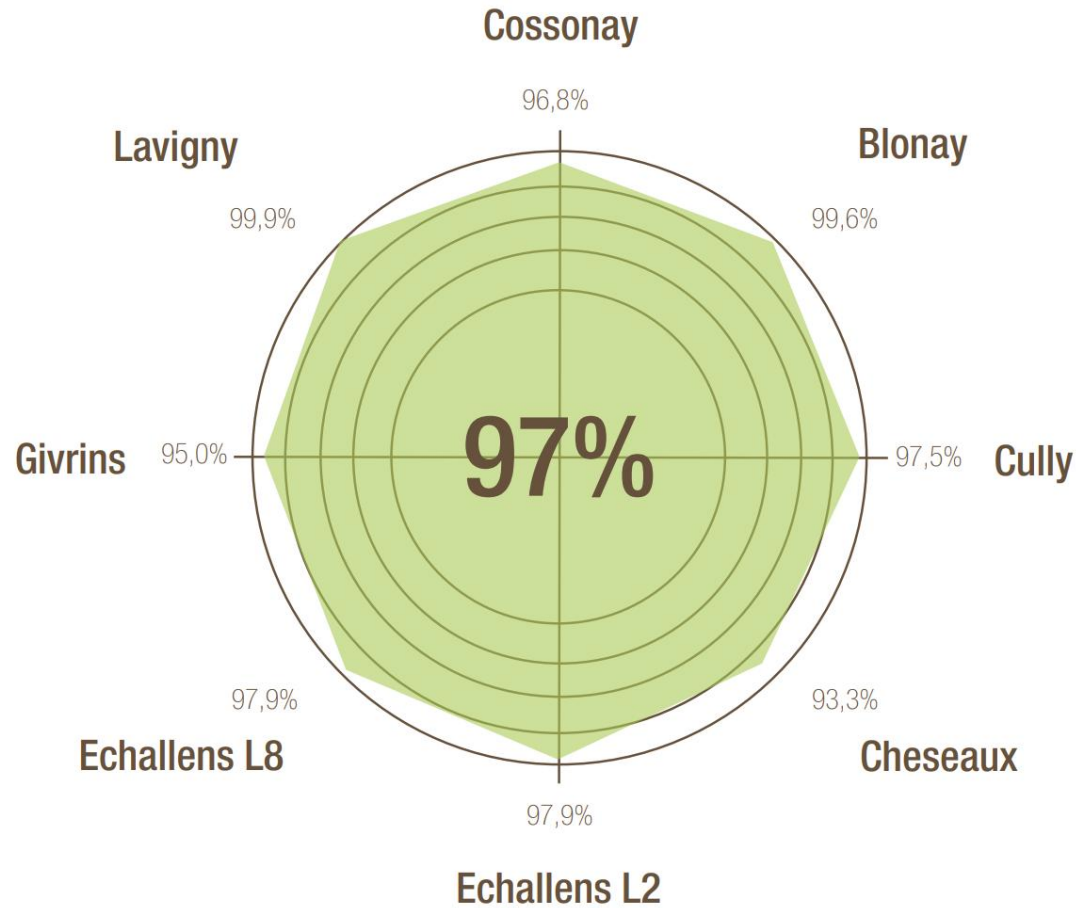
Bestehende Gebäude

Chexbres	Laufendes Renovationsprojekt
Renens	Laufendes Renovationsprojekt



Regionale Wertschöpfungskette

Auftragsvergabe an kantonale Unternehmen



Zielvorgabe: 90%

Ein leistungsfähiges Immobilienportfolio



Die Stiftung verzeichnet ein kontinuierliches Wachstum, einerseits durch die schrittweise Fertigstellung der laufenden Entwicklungsprojekte und andererseits durch ein regelmässiges Akquisitionstempo, welches eine fortlaufende Erweiterung des Portfolios garantiert.

Rückblick auf die letzten drei Jahre

	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022
Gesamtvermögen	165 274 385	149 520 557	111 409 451
Nettomvermögen	157 409 364	139 477 443	107 799 660
Inventarwert pro Anteil	109 525	104 532	102 180
Verschuldung	0%	0%	0%
Betriebsgewinnmarge	61.23%	66.26%	57.82%
TER NAV	0.48%	0.47%	0.49%
TER GAV	0.44%	0.44%	0.45%
ROE / ROC	7.20% / 7.01%	3.46% / 3.56%	5.34% / 6.08%
Ausschüttungsrendite	2.61%	2.25%	0.88%
Ausschüttungsquote	100.10%	100.34%	109.03%
Anlagerendite	5.48%	3.48%	9.95%



Governance

Generalversammlung

Oberstes Organ / Investoren

Stiftungsrat

Aufsicht über die Organe

Übereinstimmung mit dem Gesetz, den Verordnungen, den Statuten und Reglementen sowie den Richtlinien der Aufsichtsbehörde

Anlageausschuss

- Kontrolle der Anlagestrategie
- Gibt dem Stiftungsrat eine Vorankündigung zu den Transaktionen

Verwaltungsgesellschaft



Governance

Conseil de Fondation



François Dieu



Angela de Wolff



Vincent Jaques



Olivier Klunge



Urs Ziegler



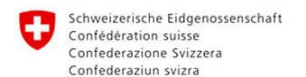
Stiftungsrat

- Übt die Aufsicht über die Organe der Stiftung aus.
- Ist für die Aufsicht über die Verwaltungsgesellschaft zuständig.
- Entscheidet über den Kauf und Verkauf von Liegenschaften und erlässt die Reglemente der Stiftung.
- Die Mitglieder des Stiftungsrats dürfen nicht mit der Vermögensverwaltung, der Verwaltung oder der Geschäftsführung der Stiftung betraut sein
- Mindestens zwei Drittel der Mitglieder sowie der Präsident müssen rechtlich und wirtschaftlich unabhängig von der Gründerin sein

ZULASSUNG



OBERAUFSICHT



Oberaufsichtskommission
Berufliche Vorsorge OAK BV

Governance



Comité de Placement



Jérémy Bisson



Jean-Marc Demierre



Jérôme Lancia



Pierre Languetin



Raphaël Crestin

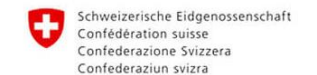
Anlageausschuss

- Gibt für jeden Immobilienkauf/-verkauf eine verbindliche Stellungnahme an den Stiftungsrat ab.
- Die Mitglieder des Anlageausschusses dürfen nicht mit der Vermögensverwaltung, der Verwaltung oder der Geschäftsführung der Stiftung betraut sein

ZULASSUNG



OBERAUFSICHT



Oberaufsichtskommission
Berufliche Vorsorge OAK BV

Governance



Verwaltungsgesellschaft



Gilles Basse
CFO



Patrick Carvalho
Responsable acquisitions



Aurélie Fänger
Assist. de Direction



Maxime Gondolf
Chef de Projet



Daniel Hurni
Chef de Projet



Tatyana Kobler
Business developer



Clément Lambert
Secrétaire général



Jimmy Lerch
Portfolio Manager



Maxime Liechi
Comptabilité



Daniel Moser
CEO



Sandrine Noirjean
Comptabilité



Ludovic Pomiès
Chef de Projet




Simon Potier
COO



ZULASSUNG



OBERAUFSICHT

 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Oberaufsichtskommission
Berufliche Vorsorge OAK BV

Governance – Externe Beauftragte



Compliance

Halbjahresbericht an Stiftungsrat

Unabhängiger Beauftragter

B. Contrôle Interne

Executive summary

Le 2ème semestre 2025 a montré un fort développement des activités de la Fondation Equitim, avec 2 nouveaux projets (Chavannes-de-Bogis et Les Plaines du Loup à Lausanne) et la concrétisation d'une augmentation de capital avec la souscription de CHF 58.5 millions. Cette dynamique va s'accompagner en 2026 avec quelques changements dans la composition des différents organes de la Fondation.

Les points d'attention principaux sont a) les ressources humaines (intégration SW et succession CEO) et b) le suivi des gérances (gestion des immeubles).

Points d'attention

- Rigueur dans la tenue systématique des dossiers (risque 1.04) : le processus suivant a été mis en place : après chaque revue de projet, la synthèse des projets, ainsi que l'état des contrats/mandats signés pour la période, sera remis à la compliance. Les chefs de projets s'assureront que, dès ce moment-là, les comparatifs d'adjudications (ou les notes explicatives quand il n'y a pas d'appel d'offres) et les contrats signés sont sauvegardés sur le réseau.
- Mauvaise gestion financière (risque 1.09) : il existe un contentieux en lien avec la location d'une surface commerciale à Echallens, portant sur un arriéré de CHF 131'000 de loyers ainsi que sur l'absence de constitution de la garantie de loyer. Fundim a engagé une procédure juridique contre le locataire, le bail a été résilié et le montant des loyers en retard a été provisionné dans les comptes de la Fondation. Cette situation met en évidence un axe d'amélioration dans le suivi des relations locatives, en particulier s'agissant du contrôle des garanties de loyer et de la coordination opérationnelle avec les gérances.
Au niveau des gérances, un gros travail a été effectué par la finance, afin de standardiser au maximum le reporting des décomptes de gérances (fréquence trimestrielle) et d'améliorer le contrôle sur le suivi des encaissements des loyers (exclusivement des comptes immeubles au nom du véhicule de placement).
- Risques au niveau des collaborateurs (risque 1.11) et risque de difficultés d'intégration (risque 1.16):
 - le CA de Fundim du 31.10.2025 a validé des changements organisationnels (organisation 2030). Une attention particulière devra être portée aux possibles frustrations
 - le CA du 05.12.2025 a mentionné le souhait de créer un comité de rémunération & de nomination, dont une des tâches principales est le processus de succession du CEO (départ à la retraite fin février 2027)

Kontrolle der Vergabe von Aufträgen und Unternehmensverträgen

1. Vergabeverfahren
2. Interessenkonflikte

Quartalsbericht an Stiftungsrat

Unabhängiger Beauftragter



Tableau sur l'attribution des mandats et contrats d'entreprises 2025

(état au 31 décembre 2025)



Projets & Réf	Société	Nature	Conflits d'intérêts	Processus d'adjudication Selon manuel de projet	Nombre Offres examinées	Adjudication	Conclusion
LAVIGNY							
	APF Menuiserie SA	Agencements de cuisine	NON selon Zefix	ok	3	Contrat (entreprise) standard Equitim, signé par DMO/LPO	Adjudication au mieux-disant (après rabais)
	Isofaçade	Plâtrerie-peinture	NON selon Zefix	ok	3	Contrat (entreprise) standard Equitim, signé par DMO/LPO	Adjudication au mieux-disant
NOVILLE							
	CHE	Architecte	NON selon Zefix	exception	1	Contrat (entreprise) standard Equitim, signé par DMO/MGO	Pas d'appel d'offres -> note explicative pour attribution d'un mandat d'architecte sans appel d'offre : le bureau CCHÉ a été mandaté par le voisin de la parcelle, Romande Energie SA, dans le cadre de son projet d'activités et de bureaux, avec une partie des stationnements sur la parcelle d'Equitim. La Commune a plébiscité le bureau CCHÉ pour sa qualité architecturale et son sérieux, d'où une cohérence à reprendre le même bureau pour gérer au mieux ces contraintes. De plus, le bureau CCHÉ a travaillé depuis un an à compte d'auteur pour des plans, images de synthèse, etc. ayant permis de valider le projet auprès de la Commune. Le tarif horaire est de CHF 125, inférieur au tarif KBOB de CHF 133.
	Jean-Paul Cruchon et associés SA	Ingénieur civil	NON selon Zefix	ok	4	Contrat (entreprise) standard Equitim, signé par DMO/MGO	Adjudication au mieux-disant
	ISR Injectobohr SA	Travaux spéciaux	NON selon Zefix	ok	5	Contrat (entreprise) standard Equitim, signé par DMO/CLA	Adjudication au 2e mieux-disant (le 1er a fait une offre incomplète, qui proposent des délais en ligne avec le planning du projet)
	Frutiger SA	Terrassements	NON selon Zefix	ok	5	Contrat (entreprise) standard Equitim, signé par DMO/CAL	Adjudication au 3ème mieux-disant (les 2 premiers ont fait une proposition avec adjudication groupée des travaux de maçonnerie, avec un total moins avantageux)
	Frutiger SA	Maçonnerie	NON selon Zefix	ok	5	Contrat (entreprise) standard Equitim, signé par DMO/CLA	Adjudication au mieux-disant
SAINT-CERGUE							
	Pont 12	Architecte	NON selon Zefix	exception	1	Contrat (entreprise) standard Equitim, signé par DMO/LPO	Pas d'appel d'offres : Pont 12 est le lauréat du concours d'architecte. Le "concours" est considéré comme une procédure d'appel d'offres (ou comme une mise en concurrence et une recherche de partie). Comparaison faite avec 2 autres architectes. Tarif horaire de CHF 130, inférieur au tarif KBOB de CHF 133.
	Ingéa	Ingénieur civil	NON selon Zefix	ok	3	Contrat (entreprise) standard Equitim, signé par DMO/LPO	Adjudication au mieux-disant (et réactivité)
	Etudes Techniques Bachmann et OXY Ingénierie	Ingénieur CVSE	NON selon Zefix	ok	5	Contrat (entreprise) standard Equitim, signé par DMO/LPO	Adjudication au mieux-disant (plusieurs expériences avec ETB)

equitim 
Fondation pour le logement d'utilité publique



equitim 

