



Rapport financier

Comptes semestriels selon Swiss GAAP RPC

Bilan	35
Compte de résultat	36
Tableau des flux de trésorerie	37
Évolution des fonds propres	38
Annexe aux comptes semestriels	39
Gestion des risques	40
Notes explicatives sur les comptes semestriels	41

Bilan

En milliers de CHF	Annexe	30.06.2026	31.12.2025
Liquidités		1 016	1 185
Créances résultant de livraisons et de prestations	1	38 273	3 952
Autres créances	1	9 005	6 259
Immeubles destinés à la vente	2	–	5 170
Compte de régularisation de l'actif		581	55
ACTIFS COURANTS		48 876	16 620
Immeubles de placement	2	1 231 400	1 195 900
Développements	2,3	40 850	52 090
Impôts différés sur les bénéfices actifs		609	–
ACTIFS IMMOBILISÉS		1 272 859	1 247 990
ACTIFS		1 321 735	1 264 610
Engagements résultant de livraisons et de prestations		2 073	541
Engagements financiers à court terme	4	27 130	29 400
Autres engagements à court terme	5	16 673	12 328
Compte de régularisation du passif	6	1 430	2 167
FONDS DE TIERS À COURT TERME		47 305	44 435
Engagements financiers à long terme	4	604 260	556 340
Provisions pour impôts différés sur les bénéfices	7	59 719	56 721
FONDS DE TIERS À LONG TERME		663 978	613 060
FONDS DE TIERS		711 283	657 495
Capital-actions	8	205 095	205 095
Réserves de capital	9	115 530	136 033
Réserves issues du bénéfice	10	289 826	265 987
FONDS PROPRES		610 452	607 115
PASSIFS		1 321 735	1 264 610

L'annexe fait partie intégrante des présents comptes semestriels.

Compte de résultat

En milliers de CHF	Annexe	S1 2026	S1 2025
Revenus locatifs nets réels	12	21 914	20 954
Autres produits d'exploitation		36	18
PRODUITS D'EXPLOITATION		21 950	20 971
Charges immobilières	13	-2 754	-2 923
Frais d'administration	14	-3 514	-3 123
CHARGES D'EXPLOITATION		-6 268	-6 046
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	15	10 780	20 367
Résultat de la vente d'immeubles de placement	16	6 502	4 454
PRODUITS D'EXPLOITATION (EBIT)		32 964	39 746
Résultat financier	17	-3 035	-3 427
BÉNÉFICE NET AVANT IMPÔTS (EBT)		29 929	36 319
Impôts sur le bénéfice	18	-6 090	-7 437
BÉNÉFICE NET		23 839	28 882
Bénéfice par action nominative (non dilué et dilué) en CHF	19	0.70	0.96
Bénéfice par action nominative (non dilué et dilué) hors effet de réévaluation en CHF	19	0.47	0.34

L'annexe fait partie intégrante des présents comptes semestriels.

Tableau des flux de trésorerie

En milliers de CHF	Annexe	S1 2026	S1 2025
Bénéfice net		23 839	28 882
Variations Créances (hors créances résultant de ventes)	1	-1 825	-891
Autres créances	1	-2 746	-3 167
Variations Compte de régularisation de l'actif		-526	-313
Variations Engagements résultant de livraisons et de prestations		1 532	1 139
Variations Engagements à court terme	5	4 345	3 838
Variations Compte de régularisation du passif	6	-737	76
Variations Provisions pour impôts différés sur les bénéfices	7	2 389	4 007
Variations Valeur de marché des immeubles de placement et des développements	15	-10 780	-20 367
Variations résultant de la vente d'immeubles de placement	16	-6 502	-4 454
FLUX DE TRÉSORERIE ISSUS DE L'ACTIVITÉ D'EXPLOITATION		8 988	8 750
Acquisition d'immeubles de placement	2	-27 221	-
Investissements dans des immeubles de placement	2	-7 827	-5 579
Investissements dans les développements	2, 3	-7 660	-10 000
Vente d'immeubles de placement	16	40 900	40 900
Variation créances résultant de la vente	1	-32 496	-
FLUX DE TRÉSORERIE ISSUS DE L'ACTIVITÉ D'INVESTISSEMENT		-34 305	25 321
Augmentation des engagements financiers	4	82 650	77 930
Réduction des engagements financiers	4	-37 000	-93 935
Augmentation de capital, y compris agio	8, 9	7	-
Distribution de dividendes	9, 10	-20 510	-18 038
FLUX DE TRÉSORERIE ISSUS DE L'ACTIVITÉ DE FINANCEMENT		25 147	-34 043
VARIATION DES LIQUIDITÉS		-169	29
PREUVE DE FONDS			
Liquidités au début de la période sous revue		1 185	1 203
Liquidités à la fin de la période sous revue		1 016	1 232
VARIATION DES LIQUIDITÉS		-169	29

L'annexe fait partie intégrante des présents comptes semestriels.

Évolution des fonds propres

En milliers de CHF	Capital-actions	Réserves de capital	Réserves issues du bénéfice	Total des fonds propres
ÉTAT AU 31.12.2024	180 377	112 132	219 896	512 405
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES – 1^{ER} SEMESTRE 2025				
Bénéfice net 01.01.–30.06.2025	–	–	28 882	28 882
Distributions	–	–18 038	–	–18 038
ÉTAT AU 30.06.2025	180 377	94 094	248 778	523 249
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES – 2^E SEMESTRE 2025				
Bénéfice net	–	–	17 209	17 209
Augmentation de capital	24 718	45 317	–	70 035
Coûts liés à l'augmentation de capital	–	–3 379	–	–3 379
Distributions	–	–	–	–
ÉTAT AU 31.12.2025	205 095	136 033	265 987	607 115
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES – 1^{ER} SEMESTRE 2026				
Bénéfice net 01.01.–30.06.2026	–	–	23 839	23 839
Augmentation de capital	–	–	–	–
Coûts liés à l'augmentation de capital	–	7	–	7
Distributions	–	–20 510	–	–20 510
ÉTAT AU 30.06.2026	205 095	115 530	289 826	610 452

L'annexe fait partie intégrante des présents comptes semestriels.

Annexe aux comptes semestriels

INFORMATIONS GÉNÉRALES

FINALITÉ

L'objet social de la Société inclut: «l'acquisition, la détention et la cession de biens immobiliers et de participations dans des entreprises, notamment des sociétés anonymes immobilières en Suisse. La Société peut prendre des participations dans des sociétés de développement immobilier qui détiennent déjà des options pour la construction d'immeubles résidentiels, commerciaux et de bureaux ou qui développent leurs propres projets.»

La Société peut créer des succursales en Suisse et à l'étranger, fonder des sociétés et des entreprises ou prendre des participations dans celles-ci, ainsi qu'exercer toutes les activités commerciales, financières ou autres que l'objet social peut impliquer, directement ou indirectement. La Société peut acquérir, gérer, grever, exploiter et vendre des terrains et des droits de propriété intellectuelle en Suisse et à l'étranger.

STRATÉGIE DE PLACEMENT

La stratégie de placement de Fundamenta Real Estate SA se concentre sur l'acquisition, la vente en fonction de la situation, le développement et la détention de placements immobiliers en mettant l'accent sur des logements attractifs et adaptés au marché, tout en veillant à une répartition appropriée des risques. De ce fait, on s'attend à ce que les revenus résistent largement aux aléas conjoncturels. Les investissements se concentrent sur des immeubles en Suisse alémanique qui génèrent des revenus locatifs durables et permettent une valorisation à long terme. Une gestion active du portefeuille immobilier doit permettre d'augmenter durablement la rentabilité. Pour ce faire, des mesures visant à minimiser les taux de vacance et les coûts, ainsi qu'à gérer activement les hypothèques sont mises en œuvre. L'intégration sélective de projets en développement (nouvelles constructions) et la mise en œuvre ciblée de stratégies immobilières (rénovations) doivent également favoriser les perspectives de rendement à long terme.

ACTIVITÉS COMMERCIALES

La gestion des actifs immobiliers est systématiquement confiée à des sociétés de gestion immobilière spécialisées. Swiss Prime Site Solutions AG, dont le siège est à Zoug, est en charge de l'Asset Management. Au cours du semestre 2026 Fundamenta Real Estate SA a nommé Andreas Spahni délégué du Conseil d'administration (à 50% du temps).

DOMICILE DE LA SOCIÉTÉ

Fundamenta Real Estate SA est une Société suisse dont le siège est à Zoug. Elle a été fondée le 15 décembre 2006 et inscrite au registre du commerce le 28 décembre 2006.

ACTIONNARIAT

L'actionariat de Fundamenta Real Estate SA se compose principalement de personnes de nationalité suisse ou domiciliées en Suisse. Compte tenu de son activité dans le secteur immobilier résidentiel, la Société est tenue de respecter en tout temps les dispositions de la loi fédérale du 16 décembre 1983 sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE). Les actions nominatives de Fundamenta Real Estate SA ont été cotées à la BX Swiss entre le 8 juin 2011 et le 5 décembre 2018. Depuis le 6 décembre 2018, les actions nominatives sont cotées à la SIX Swiss Exchange et font partie de l'indice standard dédié des sociétés immobilières.

APPROBATION DU RAPPORT SEMESTRIEL

Le rapport semestriel 2026 de Fundamenta Real Estate SA a été approuvé par le Conseil d'administration le 31 août 2026.

PRINCIPES COMPTABLES

SWISS GAAP RPC

Les présents comptes semestriels de Fundamenta Real Estate SA ont été établis conformément à l'ensemble des recommandations relatives à la présentation des comptes Swiss GAAP RPC (y compris la Swiss GAAP RPC 31 «Recommandation complémentaire pour les sociétés cotées»), qui autorisent des simplifications dans la présentation et la publication des comptes par rapport aux comptes annuels, ainsi que, conformément à la directive concernant la présentation des comptes (DPC) de la SIX Swiss Exchange en francs suisses (CHF) et donnent une image fidèle de la situation patrimoniale et financière et des résultats.

Les principes comptables et d'évaluation appliqués dans les présents comptes semestriels sont identiques à ceux présentés dans les comptes annuels au 31 décembre 2025 (voir le rapport annuel 2025, pages 56–59).

ÉVALUATION DES IMMEUBLES

Jones Lang LaSalle SA, expert immobilier indépendant et reconnu, a évalué le portefeuille immobilier de la Société au 30 juin 2026 à l'aide de la méthode d'actualisation des flux de trésorerie (méthode DCF). La méthodologie et les techniques d'évaluation n'ont pas été modifiées par rapport à l'année précédente dans le cadre de l'évaluation semestrielle de 2026. Au 30 juin 2026 l'expert a procédé à une nouvelle évaluation de l'ensemble des immeubles en portefeuille ainsi que d'un immeuble en cours de développement.

INFORMATIONS PAR SECTEUR

La Société ne comptant qu'un seul segment, le présent rapport semestriel fait également office d'informations par secteur.

Gestion des risques

Le Conseil d'administration a identifié et évalué les risques commerciaux et, le cas échéant, a pris les mesures qui s'imposaient. Les risques d'entreprise pris visent à permettre à Fundamenta Real Estate SA d'assurer une évolution continue de ses activités et de ses résultats, sans que des risques excessifs et indésirables ne mettent en péril ses activités commerciales. Les conséquences des différentes expositions au risque sont régulièrement examinées par le Conseil d'administration conformément aux principes de la répartition et de l'optimisation des risques. Le Conseil d'administration adopte les mesures nécessaires pour remédier aux risques indésirables et en surveille en permanence la mise en œuvre.

La performance de Fundamenta Real Estate SA dépend de sa politique de placement ainsi que de l'évolution des valeurs du marché immobilier suisse et de celle de chaque placement immobilier et ne peut donc pas être déterminée à l'avance. À cet égard, il convient de noter que la valeur des placements immobiliers peut augmenter ou diminuer à tout moment.

Lors de l'établissement du bilan et de l'évaluation, le Conseil d'administration et la Direction formulent des estimations et émettent des hypothèses concernant l'avenir. Les estimations et hypothèses qui présentent un risque significatif susceptibles d'entraîner un ajustement significatif des valeurs comptables des actifs et des passifs sont présentées sous chaque rubrique de l'annexe (le cas échéant).

Notes explicatives sur les comptes semestriels

NOTES EXPLICATIVES SUR LE BILAN

1. CRÉANCES

En milliers de CHF	30.06.2026	31.12.2025
Créances envers des tiers	32 677	52
Créances locatives	199	302
Charges de chauffage/charges courantes	5 397	3 598
TOTAL CRÉANCES RÉSULTANT DE LIVRAISONS ET DE PRESTATIONS	38 273	3 952
Autres créances	9 005	6 259
TOTAL CRÉANCES	47 278	10 211

Les créances résultant de livraisons et de prestations sont exclusivement des créances à court terme issues de la gestion des biens immobiliers. Les créances envers des tiers comprennent au 30 juin 2026 des créances résultant de la vente des immeubles à Dietikon (ZH) et Adliswil (ZH) pour un montant de kCHF 32 496. Le règlement par les acheteurs a été effectué le 1^{er} juillet 2026. Les créances locatives sont présentées après déduction des différentes corrections de valeur pour les créances locatives à risque de kCHF 262 (31 décembre 2025: kCHF 255). L'augmentation des créances au titre des frais de chauffage et des charges courantes correspond à l'augmentation des engagements au titre des frais de chauffage et des charges comptabilisés dans les acomptes (cf. note 5 / page 44). Les autres créances comprennent les impôts sur les plus-values immobilières garanties provenant de la vente des immeubles de rendement qui sont compensés par l'imposition fiscale.

2. IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE ET DÉVELOPPEMENTS

En milliers de CHF	Immeubles d'habitation ¹	Immeubles à usage mixte	Développements (immeubles d'habitation)	Total immeubles de placement et développements
TOTAL DES COÛTS D'ACQUISITION ET DES RÉÉVALUATIONS AU 01.01.2026	1 170 930	30 140	52 090	1 253 160
COÛTS D'INVESTISSEMENT				
État au 01.01.2026	1 066 363	28 528	50 356	1 145 247
Acquisitions	40 278	–	7 660	47 938
Cessions	–40 946	–	–	–40 946
Reclassements	18 444	–	–18 444	–
ÉTAT AU 30.06.2026	1 084 139	28 528	39 572	1 152 239
RÉÉVALUATION				
État au 01.01.2026	104 567	1 612	1 734	107 913
Revalorisations	12 839	130	1 260	14 229
Dévaluations	–3 450	–	–	–3 450
Cessions	1 318	–	–	1 318
Reclassements	1 716	–	–1 716	–
ÉTAT AU 30.06.2026	116 991	1 742	1 278	120 011
TOTAL DES COÛTS D'ACQUISITION ET DES RÉÉVALUATIONS AU 30.06.2026	1 201 130	30 270	40 850	1 272 250

1 Y compris les immeubles destinés à la vente

En milliers de CHF	Immeubles d'habitation	Immeubles à usage mixte	Développements (immeubles d'habitation)	Total immeubles de placement et développements
TOTAL DES COÛTS D'ACQUISITION ET DES RÉÉVALUATIONS AU 01.01.2025	1 080 050	51 710	90 410	1 222 170
COÛTS D'INVESTISSEMENT				
État au 01.01.2025	995 383	55 215	91 563	1 142 160
Acquisitions	2 100	3 479	10 000	15 579
Cessions	-38 127	-	-	-38 127
Reclassements	89 601	-30 276	-59 325	-
ÉTAT AU 30.06.2025	1 048 957	28 418	42 238	1 119 612
RÉÉVALUATION				
État au 01.01.2025	84 667	-3 505	-1 153	80 010
Revalorisations	15 396	2 971	3 850	22 217
Dévaluations	-1 850	-	-	-1 850
Cessions	1 651	-	-	1 651
Reclassements	-111	1 996	-1 885	-
ÉTAT AU 30.06.2025	99 753	1 462	812	102 028
TOTAL DES COÛTS D'ACQUISITION ET DES RÉÉVALUATIONS AU 30.06.2025	1 148 710	29 880	43 050	1 221 640

Les ajustements à la valeur de marché sont calculés sur la base du rapport établi par l'expert en estimation indépendant Jones Lang LaSalle SA selon la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie; ils sont ensuite examinés de manière critique puis retenus par Fundamenta Real Estate SA.

Au cours du premier semestre 2026, la Société a acquis les immeubles situés Schulstrasse 81 à Schlieren (ZH) et Bahnhofstrasse 16/28/30 à Schachen (LU). Le bien situé à Schlieren a ainsi été regroupé avec l'immeuble voisin situé Zürcherstrasse 108/110. Parallèlement, la vente de l'immeuble classé comme «détenu en vue de la vente» au 31 décembre 2025 sis Landstrasse 44/46 à Koblenz (AG) a été définitivement conclue par le transfert aux nouveaux propriétaires. Le 30 juin 2026, la Société a en outre vendu les immeubles sis Zürcherstrasse 239/241 à Dietikon (ZH) et Zürichstrasse 28/30/32 à Adliswil (ZH). Au cours de la période considérée, le projet de développement situé Bollenhofstrasse 3/5 à Dietikon (ZH) ainsi que l'immeuble destiné à un repositionnement situé Hallwylstrasse 40 à Zurich (ZH) ont également été achevés. Les biens ont pu être entièrement loués et occupés, comme prévu, respectivement en février 2026 et mai 2026.

Vous trouverez de plus amples informations sur les biens immobiliers dans le chapitre distinct «Portefeuille immobilier» (pages 15 à 22).

3. DÉVELOPPEMENTS

Dans le cadre des projets de développement, les paiements sont effectués pour la phase d'étude ou, pour les chantiers en cours, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, en faveur de l'entrepreneur général ou de l'entrepreneur total.

En milliers de CHF, comptabilisé à la valeur de marché	30.06.2026	31.12.2025
Wallisellen, Opfikerstrasse 35/37/39	40 850	33 000
Dietikon, Bollenhofstrasse 3/5	-	19 090
TOTAL DÉVELOPPEMENTS	40 850	52 090

Au cours du semestre 2026, le projet de développement de la Bollenhofstrasse à Dietikon a été achevé et, étant entièrement loué, a été intégré au portefeuille immobilier. À la date de clôture du bilan, la Société comptait un projet de développement en cours:

Wallisellen, Opfikerstrasse 35/37/39

Description du projet	L'immeuble sis Opfikerstrasse 35/37/39 a été acquis le 11 novembre 2022 avec un bâtiment existant inoccupé. Depuis lors, le projet de construction de trois immeubles collectifs comprenant au total environ 48 appartements et un parking commun est en cours de développement et de planification.
État d'avancement du projet (autorisation, travaux, vente/location)	Les travaux ont débuté au printemps 2025. Le projet se déroule conformément au plan et dans le respect du programme de construction défini. La commercialisation débutera au quatrième trimestre 2026.
Date d'achèvement estimée pour les travaux	Le projet de construction devrait être achevé au printemps 2027.

Vous trouverez de plus amples informations sur les projets de développement dans le chapitre distinct «Portefeuille immobilier» (pages 15 à 22).

4. ENGAGEMENTS FINANCIERS

Les engagements financiers à court terme soumis à des taux d'intérêt d'un montant de kCHF 27 130 (31 décembre 2025: kCHF 29 400) correspondent à des remboursements sur les hypothèques en cours, ainsi qu'à des hypothèques à taux fixe arrivant à échéance dans un délai d'un an, ou à des hypothèques du marché monétaire qui seront très probablement remboursées dans le cadre de l'activité opérationnelle. Tous les autres engagements financiers sont comptabilisés comme engagements à long terme conformément à leur réalité économique.

En milliers de CHF	30.06.2026	31.12.2025
Hypothèques à taux fixe arrivant à échéance dans les 12 mois	26 910	29 180
Remboursements d'hypothèques à taux fixe en cours	220	220
TOTAL ENGAGEMENTS FINANCIERS À COURT TERME SOUMIS À DES TAUX D'INTÉRÊT	27 130	29 400
Hypothèques assorties d'une échéance d'au moins 12 mois	604 260	556 340
TOTAL ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME SOUMIS À DES TAUX D'INTÉRÊT	604 260	556 340
TOTAL ENGAGEMENTS FINANCIERS SOUMIS À DES TAUX D'INTÉRÊT	631 390	585 740

Les engagements financiers soumis à des taux d'intérêt à long terme (y compris les hypothèques du marché monétaire) d'un montant de kCHF 604 260 (31 décembre 2025: kCHF 556 340) sont comptabilisés à leur valeur nominale. La devise de référence de l'ensemble des engagements financiers soumis à des taux d'intérêt est le franc suisse (CHF). Pour les crédits garantis par un gage immobilier, il n'existe aucune obligation de remboursement extraordinaire en dehors des versements d'amortissement ordinaires. Afin de garantir les engagements financiers, un contrat-cadre de crédit a été conclu avec les banques cantonales d'Argovie, de Bâle, de Lucerne, de Schaffhouse, de Saint-Gall et de Zurich, ainsi qu'avec la Banque Migros et Raiffeisen. Les conditions de ces contrats-cadres de crédit sont conformes aux pratiques habituelles du marché. Dans les limites du crédit-cadre, les titres hypothécaires remis aux banques à titre de garantie sont examinés et ajustés en fonction de l'évaluation des biens immobiliers. Les contrats conclus avec les prêteurs comportent parfois des clauses contractuelles relatives à la capitalisation minimale («financial covenants»). Le ratio utilisé est le ratio de fonds propres ou le coefficient d'endettement. Pendant la période sous revue et à la date de référence du 30 juin 2026, le ratio de fonds propres s'est situé à un niveau nettement supérieur aux exigences des contrats-cadres de crédit. Les financial covenants ont donc été respectées sans exception pendant la période sous revue et à la date de référence du 30 juin 2026.

STRUCTURE DES HYPOTHÈQUES

En milliers de CHF	Répartition au 30.06.2026	30.06.2026	Répartition au 31.12.2025	31.12.2025
Hypothèques à taux variable	25.2%	159 000	22.4%	131 200
Hypothèques avec garantie de taux	20.9%	132 034	22.5%	132 034
Hypothèques à taux fixe	53.9%	340 356	55.1%	322 506
TOTAL ENGAGEMENTS FINANCIERS SOUMIS À DES TAUX D'INTÉRÊT	100.0%	631 390	100.0%	585 740
DURÉE DES HYPOTHÈQUES				
Jusqu'à un an	29.3%	184 910	20.0%	117 380
1 à 5 ans	16.6%	104 792	26.7%	156 642
Plus de 5 ans	54.1%	341 688	53.2%	311 718
TOTAL ENGAGEMENTS FINANCIERS SOUMIS À DES TAUX D'INTÉRÊT	100.0%	631 390	100.0%	585 740

Le taux d'intérêt moyen pondéré des engagements financiers au 30 juin 2026 s'est établi à 1.07% (31 décembre 2025: 1.08%). Le taux d'intérêt moyen pour le premier semestre 2026 s'est établi à 1.06% (31 décembre 2025: 1.14%). La durée résiduelle moyenne de l'ensemble des engagements financiers était de 6.1 années (31 décembre 2025: 6.4 années).

5. AUTRES ENGAGEMENTS À COURT TERME

En milliers de CHF	30.06.2026	31.12.2025
Acomptes versés pour les frais de chauffage et les charges	5 508	4 049
Loyers payés d'avance	3 372	3 285
Impôts à payer	7 793	4 994
TOTAL AUTRES ENGAGEMENTS À COURT TERME	16 673	12 328

Les acomptes de frais de chauffage et de charges sont des paiements forfaitaires effectués par les locataires au titre des frais de chauffage et des charges encourus. L'augmentation des acomptes versés correspond à celle des créances au titre des frais de chauffage et des charges courus (cf. note 1 / page 41). Les impôts à payer comprennent, notamment, les impôts sur le capital et les plus-values immobilières sur les ventes d'immeubles réalisées.

6. COMPTE DE RÉGULARISATION DU PASSIF

Les autres charges immobilières et d'administration comprennent les régularisations relatives à la période déclarées par les gérances immobilières, ainsi que les dépenses liées au rapport annuel et d'autres charges estimées pour la période sous revue.

En milliers de CHF	30.06.2026	31.12.2025
Autres charges immobilières	583	673
Autres charges d'administration	847	1 494
TOTAL COMPTE DE RÉGULARISATION DU PASSIF	1 430	2 167

7. PROVISIONS POUR IMPÔTS DIFFÉRÉS SUR LES BÉNÉFICES

Les provisions pour impôts différés sur les bénéfices de kCHF 59 719 (31 décembre 2025: kCHF 56 721) résultent, d'une part, de la réévaluation des immeubles de placement et des amortissements des immeubles en portefeuille effectués dans les états financiers établis selon le Code des obligations suisse (CO) ainsi que des corrections de valeur sur les créances et les provisions pour rénovation. D'autre part, les provisions pour impôts différés sur les bénéfices diminuent à la suite de dépréciations d'immeubles et lors de cessions. Les impôts différés sur les bénéfices sont soumis aux variations des taux d'imposition et aux modifications de la législation fiscale applicable (cf. note 20 / page 51). Les conséquences varient en fonction de l'emplacement des biens dans les différents cantons et des particularités des législations fiscales cantonales.

Des impôts différés sur les bénéfices actifs sont comptabilisés au titre des reports de pertes fiscales, dans la mesure où leur utilisation future est probable. Il en va de même pour les écarts d'évaluation négatifs, dans la mesure où une compensation fiscale avec des bénéfices futurs semble possible. Les écarts positifs entre les valeurs fiscales et les valeurs de marché à la date de clôture du bilan sont prises en compte sous forme de passifs d'impôts différés selon la méthode du passif. Le calcul des impôts différés sur les biens immobiliers s'effectue en principe selon les taux d'imposition en vigueur à la date de clôture du bilan ou selon le régime fiscal applicable au bien immobilier concerné.

En milliers de CHF	30.06.2026	31.12.2025
Impôts différés exercice précédent	56 721	50 594
Augmentation résultant de revalorisations d'immeubles en placement	3 760	3 050
Réduction résultant de dévaluations d'immeubles en placement	-911	-294
Augmentation due à des différences temporaires	150	3 370
TOTAL PROVISIONS POUR IMPÔTS DIFFÉRÉS SUR LE RÉSULTAT	59 719	56 721

8. CAPITAL-ACTIONS

Les actions nominatives de la Société ont été cotées pour la première fois à la SIX Swiss Exchange le 6 décembre 2018. Auparavant, les actions étaient inscrites à la cote de la BX Swiss jusqu'au 5 décembre 2018. Lors de l'assemblée générale ordinaire de Fundamenta Real Estate SA du 1^{er} avril 2026, il a été décidé de créer une marge de fluctuation du capital. La marge de fluctuation du capital a été réglementée comme suit à l'art. 3a des statuts: Le Conseil d'administration est autorisé, jusqu'au 1^{er} avril 2028, à augmenter le capital-actions, en une ou plusieurs étapes, à hauteur au maximum de CHF 246 114 582.– (plafond), par l'émission d'un maximum de 6 836 516 actions nominatives d'une valeur nominale de CHF 6.– chacune. Le Conseil d'administration peut autoriser, limiter ou exclure le négoce de droits de souscription. Le Conseil d'administration est en outre autorisé à exclure tout ou partie du droit de souscription des actionnaires et à attribuer à des tiers un maximum de 3 418 258 actions nominatives, si l'un des motifs prévus à l'art. 3a, al. 4 des statuts est avéré.

CAPITAL-ACTIONS FUNDAMENTA REAL ESTATE SA	Nombre d'actions	Nominal par action (CHF)	Nominal total (CHF)
CAPITAL TOTAL AU 31.12.2024	30 062 833	6.00	180 376 998
1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE 2025			
Aucune transaction	–	–	–
CAPITAL TOTAL AU 30.06.2025	30 062 833	6.00	180 376 998
2^E SEMESTRE DE L'EXERCICE 2025			
Augmentation de capital	4 119 748	6	24 718 488
CAPITAL TOTAL AU 31.12.2025	34 182 581	6.00	205 095 486
1^{ER} SEMESTRE DE L'EXERCICE 2026			
Aucune transaction	–	–	–
CAPITAL TOTAL AU 30.06.2026	34 182 581	6.00	205 095 486

Afin d'assurer la régularité du négoce à la SIX Swiss Exchange, la Zürcher Kantonalbank est chargée depuis le 6 décembre 2018 d'assurer la tenue du marché.

Conformément à l'art. 5 des statuts, un registre des actions est tenu pour les actions nominatives de Fundamenta Real Estate SA. Le registre des actions nominatives de la Société est tenu par Computershare Suisse SA, Baslerstrasse 90, 4600 Olten. Un contrat de prestation de service pour la tenue d'un registre spécial a été conclu entre Fundamenta Real Estate SA et Computershare Suisse SA. Dans les relations avec la Société, seules les personnes inscrites au registre des actions sont reconnues comme actionnaires ou usufruitiers. Chaque action donne droit à une voix à l'Assemblée générale. Les actions sont soumises à une clause de blocage et le Conseil d'administration peut refuser l'inscription du droit de vote aux actionnaires étrangers si la participation au capital contrevient aux dispositions de la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger.

9. RÉSERVES DE CAPITAL

La distribution de CHF 0.60 par action décidée par l'Assemblée générale le 1^{er} avril 2026 et prélevée sur les réserves de capital à hauteur de kCHF 20 510 a été effectuée le 9 avril 2026.

En milliers de CHF	30.06.2026	31.12.2025
Report du solde	136 033	112 132
Distribution	–20 510	–18 038
Agio résultant de l'augmentation de capital	–	45 317
Coûts liés à l'augmentation de capital	7	–3 379
TOTAL RÉSERVES DE CAPITAL	115 530	136 033

L'Administration fédérale des contributions (AFC) a confirmé, pour la dernière fois dans son courrier du 15 août 2025, le montant des réserves issues d'apports en capital à hauteur de kCHF 94 094. Dans le cadre de l'augmentation de capital réalisée en novembre 2025, les réserves issues d'apports en capital ont augmenté de kCHF 45 317. Les réserves issues d'apports en capital ont été grevées de frais d'augmentation de capital d'un montant de kCHF 3 379 provenant de l'exercice précédent, qui ont pu être réduits de kCHF 7 cette année.

L'augmentation de capital a été réalisée en utilisant la marge de fluctuation du capital existante jusqu'à l'Assemblée générale du 1^{er} avril 2026. À l'issue de cette période, les réserves ajustées issues d'apports en capital ont été déclarées à l'AFC.

10. RÉSERVES ISSUES DU BÉNÉFICE

Les réserves issues du bénéfice correspondent aux bénéfices non distribués depuis la création de la Société (exercice 2007) jusqu'à la date de clôture du bilan au 30 juin 2026.

Le tableau ci-dessous présente le détail de la constitution des réserves issues du bénéfice indiquées et met en évidence les principales différences d'évaluation entre les états financiers établis selon le CO et les états financiers établis selon les Swis GAAP RPC.

ÉCARTS D'ÉVALUATION ENTRE LES ÉTATS FINANCIERS ÉTABLIS SELON LES NORMES CO ET SELON LES NORMES SWISS GAAP FER

	30.06.2026	31.12.2025
En milliers de CHF		
Immeubles destinés à la vente	-	630
Immeubles de placement	281 451	262 487
Immeubles en développement	2 373	3 819
Provisions pour impôts différés sur les bénéfices	-59 719	-56 721
Impôts différés sur les bénéfices actifs	609	-
Provisions pour rénovations majeures	33 362	34 195
Coûts liés à l'augmentation de capital	3 372	3 379
Ducroire	39	293
TOTAL ÉCARTS D'ÉVALUATION NETS	261 487	248 082
Réserves légales issues du bénéfice selon les états financiers commerciaux	204	204
Perte/bénéfice selon les états financiers établis selon CO, y compris le bénéfice reporté	28 135	17 701
TOTAL RÉSERVES ISSUES DE BÉNÉFICE	289 826	265 987

11. VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (VIN) APRÈS IMPÔTS DIFFÉRÉS PAR ACTION ET RENTABILITÉ DES FONDS PROPRES

Le cours de l'action négocié à la SIX Swiss Exchange s'est établi au 30 juin 2026 à CHF 16.85 (31 décembre 2025: CHF 17.55). La valeur nette d'inventaire (VIN) après impôts différés s'élevait à CHF 17.86 (31 décembre 2025: CHF 17.76), ce qui signifie qu'à la date de clôture du bilan, le marché évaluait l'action avec une décote de -5.6% (au 31 décembre 2025: -1.2%).

		30.06.2026	31.12.2025
Encours d'actions en circulation à la date de référence	Nombre	34 182 581	34 182 581
Fonds propres à la date de référence	CHF	610 451 510	607 114 932
VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (VNI APRÈS IMPÔTS DIFFÉRÉS) PAR ACTION	CHF	17.86	17.76

La Société affiche une rentabilité des fonds propres («return on equity») de 6.7% (30 juin 2025: 7.3%). Dans le calcul de cet indicateur annualisé, aucune réévaluation ou aucun résultat des ventes n'est pris en compte pour le deuxième semestre:

		S1 2026	S1 2025
Bénéfice net	kCHF	23 839	28 882
Fonds propres moyens pondérés (calculés sur une base journalière)	kCHF	534 878	505 031
RENTABILITÉ SUR FONDS PROPRES (ROE)	%	6.7%	7.3%

12. REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS

L'activité de Fundamenta Real Estate SA consiste en la location d'immeubles d'habitation ou d'immeubles à usage mixte, sachant que, notamment dans le cas des immeubles urbains, des surfaces à usage commercial sont également louées. Sur le total des revenus locatifs de kCHF 21 914 (30 juin 2025: kCHF 20 954) kCHF 20 603 (30 juin 2025: kCHF 19 704), soit 94.0% (30 juin 2025: 94.0%), proviennent de la location d'appartements et kCHF 1 311 (30 juin 2025: kCHF 1 250), soit 6.0% (30 juin 2025: 6.0%), de surfaces à usage commercial.

Les revenus locatifs comprennent les loyers perçus à compter de la date de la prise en charge des avantages et des risques liés à chaque bien (ou depuis le début de la période comptable). Les revenus locatifs nets réels correspondent aux loyers prévisionnels (hors charges), diminués des pertes liés aux logements vacants et des pertes sur débiteurs. Les pertes de loyers liées aux logements vacants se sont élevées à kCHF 322 (30 juin 2025: kCHF 273), ce qui correspond à une légère hausse du taux de vacance à 1.4% par rapport à la même période de l'année précédente (30 juin 2025: 1.3%). Pour les immeubles existants, les surfaces qui ne sont pas exploitables en raison d'une rénovation complète (repositionnement) ne sont prises en compte ni dans les revenus locatifs prévisionnels ni dans les pertes de loyers liées aux logements vacants.

Les baux immobiliers résidentiels sont généralement à court terme, c'est-à-dire qu'ils peuvent être résiliés à tout moment avec un préavis de trois mois. C'est pourquoi Fundamenta Real Estate SA ne dispose que d'une faible part de baux à long terme. Ce sont principalement les biens immobiliers à usage mixte (logements, bureaux et locaux commerciaux) (cf. portefeuille immobilier, pages 15 à 22) qui font l'objet de baux à long terme.

REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS

En milliers de CHF	S1 2026	S1 2025
Revenu locatif théorique des appartements locatifs	20 954	19 965
Appartements locatifs vacants	-291	-264
Pertes sur créances Appartements locatifs	-60	3
REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS APPARTEMENTS LOCATIFS	20 603	19 704
Revenu locatif théorique des surfaces de bureaux et de commerces	1 342	1 269
Taux de vacance des surfaces de bureaux et de commerces	-31	-9
Pertes sur créances des surfaces de bureaux et de commerces	-	-10
REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS SURFACES DE BUREAUX ET DE COMMERCES	1 311	1 250
REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS	21 914	20 954

Informations sur la diversification des risques

Sur la base des revenus locatifs nets prévisionnels, les entreprises et institutions suivantes figuraient parmi les cinq principaux locataires au cours du semestre 2026 et de l'exercice 2025, ce qui témoigne de la diversification des risques de la Société.

PART DES REVENUS LOCATIFS PRÉVISIONNELS REVENANT AUX CINQ PRINCIPAUX LOCATAIRES

en pourcentage	30.06.2026	31.12.2025
Aldi Suisse AG	0.5	0.5
Interim Homes GmbH	0.4	
Packimpex AG	0.2	0.2
Tata Consultancy Services Switzerland Ltd.	0.2	0.2
Medbase AG (ehemals Permanence AG)	0.2	0.2
NextGen Properties GmbH		0.3

1 Les institutions qui ne figurent pas parmi les cinq plus gros locataires de l'exercice en cours ou de l'exercice précédent ne sont pas mentionnées avec leur valeur.

Revenus futurs issus de baux commerciaux non résiliables et échéances pondérées des baux commerciaux

Le tableau indique, à la date de référence du 30 juin 2026 ou du 31 décembre 2025, jusqu'à quelle année les revenus locatifs issus d'une exploitation commerciale (p. ex. bureaux, vente, restauration, etc.) sont garantis par contrat.

ANNÉE	30.06.2026 in CHF p. m.	31.12.2025 in CHF p. m.
1 an	14 422	6 192
2 ans	33 502	35 946
3 ans	21 666	19 465
4 ans	18 907	18 694
5 ans	51 069	43 131
Au-delà	51 766	53 187
	191 331	176 614

Échéance des baux au 30 juin 2026

EXERCICE	Année	en CHF/par an	% du revenu locatif net théorique
A durée indéterminée		42 670 238	94.9%
01.07.2025 – 30.06.2026	1	173 065	0.4%
01.07.2025 – 30.06.2026	2	402 019	0.9%
01.07.2025 – 30.06.2026	3	259 987	0.6%
01.07.2025 – 30.06.2026	4	226 888	0.5%
01.07.2025 – 30.06.2026	5	612 823	1.4%
Au-delà		621 186	1.3%
REVENU LOCATIF NET THÉORIQUE		44 966 206	100.0%

Échéance des baux au 31 décembre 2025

EXERCICE	Année	en CHF/par an	% du revenu locatif net théorique
A durée indéterminée		42 151 029	95.2%
01.01.2025 – 31.12.2025	1	74 300	0.2%
01.01.2025 – 31.12.2025	2	431 349	1.0%
01.01.2025 – 31.12.2025	3	233 579	0.5%
01.01.2025 – 31.12.2025	4	224 330	0.5%
01.01.2025 – 31.12.2025	5	517 568	1.2%
Au-delà		638 246	1.4%
REVENU LOCATIF NET THÉORIQUE		44 270 402	100.0%

13. CHARGES IMMOBILIÈRES

Les charges immobilières comprennent tous les frais liés à l'entretien et à la gestion qui n'ont pas été répercutés sur les locataires, ainsi que les dépenses liées aux travaux de réparation et de rénovation.

En milliers de CHF	S1 2026	S1 2025
Entretien des immeubles	-1 736	-1 954
Gérance immobilière	-869	-834
Autres charges immobilières	-149	-135
TOTAL CHARGES IMMOBILIÈRES	-2 754	-2 923

14. FRAIS D'ADMINISTRATION

La Société emploie Andreas Spahni en tant que délégué du Conseil d'administration (à 50%). Les charges de personnel comprennent le salaire ainsi que les prestations sociales du délégué (assurance-accidents et assurance d'indemnités journalières en cas de maladie). L'augmentation des frais de gestion s'explique par la hausse de la base de calcul de ces frais. Ce résultat s'explique notamment par l'achèvement des projets de repositionnement et de développement, l'évolution favorable de la valeur des biens immobiliers ainsi que par les acquisitions de biens immobiliers à Schlieren (ZH) et Schachen (LU). Les impôts sur le capital s'inscrivent en hausse à la suite de l'augmentation du capital réalisée en 2025 ainsi que des fonds propres. Les autres charges d'administration comprennent, notamment, les coûts liés à l'assemblée générale, aux assurances et aux frais de cotation, aux services de conseil, ainsi qu'aux frais liés à la tenue du registre des actions.

En milliers de CHF	S1 2026	S1 2025
Rémunérations des délégués (y compris prestations sociales)	-79	-79
CHARGES DE PERSONNEL (FRAIS ADMINISTRATIFS)	-79	-79
Frais de gestion	-2 609	-2 405
Frais de révision et de conseil	-154	-140
Charges du Conseil d'administration (honoraires/conseil)	-134	-133
Impôts sur le capital	-218	-176
Autres charges d'administration	-320	-191
AUTRES CHARGES D'ADMINISTRATION	-3 435	-3 044
TOTAL CHARGES D'ADMINISTRATION	-3 514	-3 123

15. RÉSULTAT DE LA RÉÉVALUATION DES IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE ET DES DÉVELOPPEMENTS

La Société évalue les immeubles de placement et les projets de développement à leur valeur de marché, en fonction de l'avancement des projets. La valeur actuelle est évaluée en fonction du rendement ou des flux de trésorerie attendus, en tenant compte d'un taux d'actualisation adapté au risque. Le bénéfice semestriel 2026 comprend une plus-value de réévaluation des biens immobiliers, avant prise en compte des impôts différés d'un montant de CHF 10 780 (30 juin 2025: CHF 20 367). Au 30 juin 2026, une évaluation complète du portefeuille immobilier a été réalisée.

En milliers de CHF	S1 2026	S1 2025
Valorisation	14 230	22 217
Dévaluation	-3 450	-1 850
TOTAL RÉSULTAT DE LA RÉÉVALUATION DES IMMEUBLES EN PORTEFEUILLE ET DES DÉVELOPPEMENTS	10 780	20 367

L'expert en estimation a retenu les fourchettes suivantes pour les principales hypothèses:

au 30.06.2026		Immeubles d'habitation	Immeubles à usage mixte	Développements (immeubles d'habitation)	Total immeubles de placement et développements
Loyers du marché réalisables	CH/m ² par an	189 – 723	224 – 501	385	189 – 723
Taux d'actualisation	nominal	3.10% – 4.15%	3.40% – 4.05%	3.20%	3.10% – 4.15%
Taux de capitalisation	réel	2.10% – 3.15%	2.40% – 3.05%	2.20%	2.10% – 3.15%

au 31.12.2025		Immeubles d'habitation	Immeubles à usage mixte	Développements (immeubles d'habitation)	Total immeubles de placement et développements
Loyers du marché réalisables	CH/m ² par an	189 – 723	224 – 507	332 – 385	189 – 723
Taux d'actualisation	nominal	3.15% – 4.20%	3.45% – 4.10%	3.25% – 3.40%	3.15% – 4.20%
Taux de capitalisation	réel	2.15% – 3.20%	2.45% – 3.10%	2.25% – 2.40%	2.15% – 3.20%

Vous trouverez de plus amples informations sur l'évaluation du portefeuille immobilier à la note 2 (Immeubles en portefeuille et développements / pages 41 à 42) ainsi que dans le rapport des experts en estimation aux pages 23 à 28.

16. RÉSULTAT DE LA VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT

Au cours du premier semestre 2026, la Société a vendu les trois immeubles de rendement, situés Landstrasse 44/46 à Koblenz, Zürichstrasse 28/30/32 à Adliswil et Zürcherstrasse 239/241 à Dietikon, dans le cadre d'un rééquilibrage ciblé de son portefeuille, pour un montant total de kCHF 40 900. Après déduction des frais liés aux transactions, cette vente d'immeubles de placement a généré un résultat total de kCHF 6 502 avant impôts.

17. RÉSULTAT FINANCIER

Le résultat financier (charges d'intérêts hypothécaires et autres charges d'intérêts) s'est élevé, au cours du semestre sous revue, à kCHF -3 035 (30 juin 2025: kCHF -3 427). La baisse des besoins de financement moyens ainsi que la baisse du niveau des taux d'intérêt ont permis de réduire les charges financières. Les intégrations à long terme seront mises en place progressivement d'ici 2045. Au cours du premier semestre 2026, des intérêts hypothécaires liés à des projets de développement et de repositionnement en phase de construction ont été capitalisés pour un montant total de kCHF 212 (30 juin 2025: kCHF 369).

En milliers de CHF	S1 2026	S1 2025
Intérêts hypothécaires	-3 008	-3 402
Autres charges d'intérêts, frais bancaires, commissions	-27	-25
TOTAL CHARGES FINANCIÈRES	-3 035	-3 427
TOTAL RÉSULTAT FINANCIER	-3 035	-3 427

18. IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES

Les impôts courants ont été calculés selon les taux d'imposition effectifs. Les impôts différés sont exposés au risque de modification des taux d'imposition ainsi qu'à celui de modifications des législations fiscales cantonales. Les réévaluations ont un impact plus important sur les impôts différés sur les bénéfices.

À la date de clôture du bilan, le taux d'imposition différé sur les bénéfices a été calculé pour chaque bien immobilier sur la base d'une analyse fiscale. Les taux d'imposition varient entre 7.8% et 23.7%, sans changement par rapport à l'année précédente. Sur l'ensemble du portefeuille, le taux d'imposition moyen attendu s'élève à 18.8% (S1 2025: 18.9%), en supposant une durée de détention moyenne des immeubles de placement de 20 ans.

En milliers de CHF	S1 2026	S1 2025
Charges d'impôt courant sur le résultat	-969	-1 110
TOTAL CHARGES D'IMPÔT COURANT SUR LE RÉSULTAT	-969	-1 110
Variation due à une modification de la valeur fiscale	459	-2 196
Variation des impôts différés due à l'ajustement de la valeur de marché	-917	-1 011
Impôts différés sur les plus-values immobilières	-1 932	-800
TOTAL CHARGES D'IMPÔTS DIFFÉRÉS	-2 390	-4 007
Impôt sur les plus-values immobilières résultant de la vente d'immeubles de rendement	-2 732	-2 320
TOTAL IMPÔT SUR LES PLUS-VALUES IMMOBILIÈRES RÉSULTANT DE LA VENTE D'IMMEUBLES DE PLACEMENT	-2 732	-2 320
TOTAL IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT	-6 090	-7 437

Le taux d'imposition moyen est calculé sur la base du bénéfice net avant impôts (EBT) de kCHF 29 929 (S1 2025: kCHF 36 319) et s'élève à 20,3% à la date de référence (S1 2025: 20.5%). Au cours du premier semestre, des avoirs d'impôts différés actifs ont pu être comptabilisés en raison de réserves latentes imposées. Par ailleurs, la cession de trois immeubles au cours de la période sous revue a entraîné une hausse des impôts différés sur les bénéfices au titre des impôts sur les plus-values immobilières.

19. BÉNÉFICE NET PAR ACTION

Le nombre moyen d'actions en circulation est diminué du nombre moyen d'actions détenues par la Société elle-même, qui ne confèrent ni droit de vote ni droit du capital. Il n'y a pas d'effets de dilution. Le résultat dilué par action nominative correspond au résultat non dilué par action nominative.

NOMBRE D'ACTIONS		S1 2026	S1 2025
Encours d'actions en circulation Début de la période	Nombre	34 182 581	30 062 833
ENCOURS D'ACTIONS EN CIRCULATION À LA FIN DE LA PÉRIODE	Nombre	34 182 581	30 062 833
ENCOURS MOYEN D'ACTIONS EN CIRCULATION (PONDÉRÉ)	Nombre	34 182 581	30 062 833
BÉNÉFICE NET HORS EFFET DE RÉÉVALUATION	CHF	15 907 307	10 325 943
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements	CHF	10 779 879	20 367 051
Impôts différés issus de réévaluations	CHF	-2 848 281	-1 811 091
BÉNÉFICE NET	CHF	23 838 905	28 881 903
Bénéfice par action nominative (non dilué et dilué) hors effet de réévaluation	CHF	0.47	0.34
Bénéfice par action nominative (non dilué et dilué) après réévaluation	CHF	0.70	0.96

AUTRES INFORMATIONS

20. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

À la date de clôture du bilan, il existait des swaps de taux d'intérêt en cours représentant un volume total de kCHF 132 034 (31 décembre 2025: kCHF 132 034) qui servent à la couverture des taux d'intérêt et seront conservés jusqu'à leur échéance. Conformément à l'option prévue par les Swiss GAAP RPC, il est donc renoncé à la comptabilisation des écarts d'évaluation.

En milliers de CHF	30.06.2026			31.12.2025		
	Valeur du contrat	Valeur des actifs	Valeur des passifs	Valeur du contrat	Valeur des actifs	Valeur des passifs
Interest Rate Swaps ¹	132 034	2 342	–	132 034	4 909	–
TOTAL	132 034	2 342	–	132 034	4 909	–

1 Finalité: couverture du taux d'intérêt

21. TRANSACTIONS AVEC DES PERSONNES PROCHES

Sont considérés comme des personnes proches les membres du Conseil d'administration et de la direction de Fundamenta Real Estate SA, ainsi que des sociétés qu'ils contrôlent eux-mêmes ou au sein desquelles ils exercent encore des fonctions. Sont également considérées comme des personnes proches (personnes physiques ou morales), celles qui sont en mesure d'exercer une influence significative sur les décisions financières ou opérationnelles. On considère comme une influence notable une participation aux droits de vote égale ou supérieure à 20%. La publication de l'ensemble des rémunérations s'effectue selon le principe de la comptabilité d'exercice («accrual principle») et indépendamment de la date des flux de paiement.

Rémunérations versées au Conseil d'administration et à la Direction

Les rémunérations du Conseil d'administration et de la Direction sont fixées conformément à la législation suisse, aux statuts de la Société, au règlement d'organisation et aux directives de corporate governance. La Société verse des honoraires de base à chaque membre du Conseil d'administration. Les honoraires de base sont calculés en fonction de la taille du portefeuille et de la performance de la Société, ainsi que de la fonction du membre du Conseil d'administration, de son rang et de ses responsabilités au sein de la Société. La Société établit chaque année un rapport de rémunération détaillé qui fera partie intégrante du rapport annuel 2026.

En milliers de CHF	S1 2026	S1 2025
Président du Conseil d'administration	40	40
Membres du Conseil d'administration	83	83
Honoraires du Conseil d'administration – prestations sociales	6	5
TOTAL HONORAIRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION Y C. PRESTATIONS SOCIALES	129	128
Rémunération forfaitaire, Président du Conseil d'administration	5	5
TOTAL AUTRES RÉMUNÉRATIONS	5	5
TOTAL RÉMUNÉRATIONS VERSÉES AU CONSEIL D'ADMINISTRATION	134	133
Délégué – Rémunération de base	75	75
Délégué – Prestations sociales	4	4
TOTAL RÉMUNÉRATIONS VERSÉES À LA DIRECTION	79	79

Les membres sortants du conseil d'administration, Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs, Hadrian Rosenberg et Ramona Lindenmann ont été réélus lors de l'Assemblée générale du 1^{er} avril 2026. Le Comité de rémunération est responsable de la mise en œuvre de la politique de rémunération. Le délégué du Conseil d'administration, qui assume la direction opérationnelle à ce titre, est engagé dans le cadre d'un contrat de travail avec un taux d'occupation de 50% et perçoit une rémunération fixe sous la forme d'un salaire de base.

22. CONTRATS IMPORTANTS

Afin de mettre en œuvre sa stratégie, la Société a opté pour un modèle de gestion d'actifs (Asset Management). Dans le cadre d'un mandat d'Asset Management, les tâches pertinentes liées à la gestion d'actifs sont confiées à un Asset Manager spécialisé. L'Asset Management est assuré par Swiss Prime Site Solutions AG. La direction générale de la Société incombe au Conseil d'administration et la gestion quotidienne au délégué du Conseil d'administration. Le Conseil d'administration assume la responsabilité de toutes les décisions d'investissement et de désinvestissement au sein du Comité, les dossiers étant préparés par le délégué du Conseil d'administration.

En guise de rémunération pour l'Asset Management, l'Asset Manager perçoit depuis le 1^{er} janvier 2023 une commission de gestion de 0.4% par an, calculée sur la valeur vénale du portefeuille. La valeur vénale des biens immobiliers est calculée sur une base quotidienne et pondérée sur l'ensemble de l'exercice. Pour la gestion des transactions, l'Asset Manager perçoit une rémunération qui dépend du montant du contrat d'achat ou de vente authentifié (1.0% à 2.0% au maximum). Les autres missions de l'Asset Manager, telles que la gestion de projets (développements, gestion des travaux) ou le pilotage des opérations de levée de fonds (activité de financement d'entreprise, recherche d'investisseurs), sont réglées au cas par cas. Actuellement, l'Asset Manager assume également des missions dans le domaine de la communication d'entreprise (rédaction de rapports annuels, etc.) et de la comptabilité de la Société. Depuis le 1^{er} janvier 2023, ces missions sont également incluses dans la commission de gestion de l'Asset Manager. Le contrat de gestion peut être résilié moyennant un préavis d'un an, pour la première fois au 31 décembre 2027.

23. ÉVÉNEMENTS SURVENUS APRÈS LA CLÔTURE DU BILAN

Le 18 août 2026, la Société a fait l'acquisition d'un site de développement à Rümlang (ZH). Ce terrain non bâti d'environ 15 000 m² offre la possibilité de développer environ 100 unités d'habitation.

Lors de sa réunion du 31 août 2026, le Conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA a approuvé le rapport semestriel 2026 ainsi que la présentation des comptes et en a autorisé la publication.