

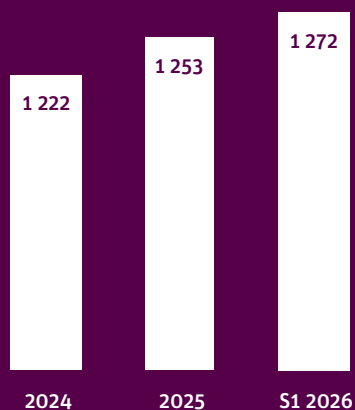
semestre 2026 com plet

FUNDAMENTA REAL ESTATE SA
RAPPORT SEMESTRIEL 2026

Highlights – portefeuille immobilier¹

PORTEFEUILLE

Valeur de bilan, en mio. CHF



TAUX DE VACANCE

sur la période

1.4%

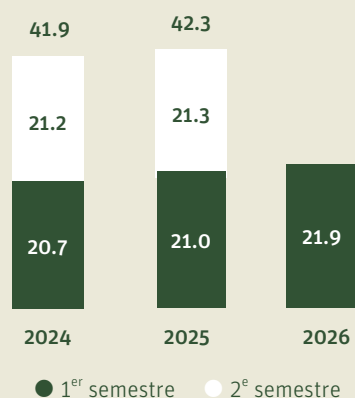
QUOTE-PART RÉSIDENTIELLE

Part des revenus locatifs nets réels

94%

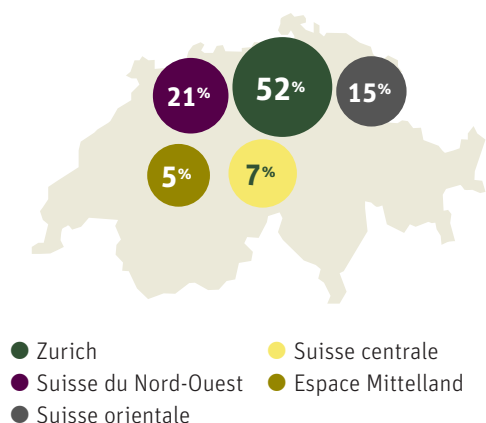
REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS

après déduction des vacances et pertes sur débiteurs, en mio. CHF



DIVERSIFICATION RÉGIONALE

selon les régions OFS, en % de la valeur de bilan



RÉPARTITION DES BIENS

en % de la valeur vénale
(biens immobiliers existants)

5.2%

Quote-part de
l'immeuble le
plus important
en portefeuille

62

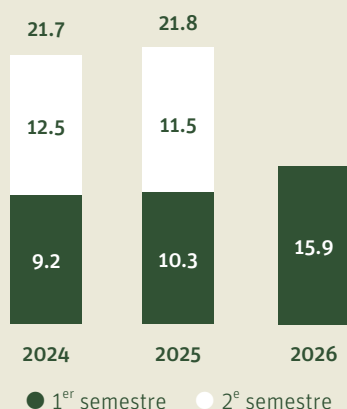
Immeubles existants

¹ Vous trouverez la définition des divers indicateurs de performance aux pages 13 et 14 de ce rapport semestriel

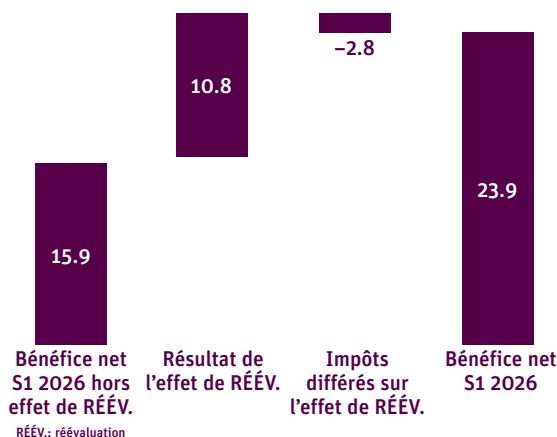
Highlights – finances¹

BÉNÉFICE NET

hors réévaluation en mio. CHF



DÉDUCTION DU BÉNÉFICE NET ORDINAIRE, en mio. CHF



RÉSULTAT DES VENTES

en CHF, avant impôts

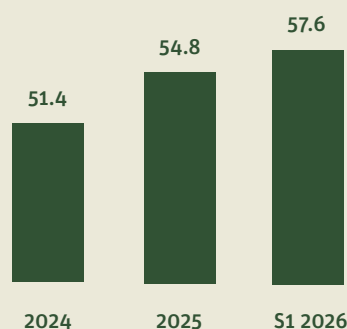
6.5 mio.

19.4%

de la valeur de bilan avant cessions

MARGE EBT OPÉRATIONNELLE

hors effet de réévaluation et cessions, par rapport aux produits d'exploitation



CHIFFRES CLÉS – FINANCEMENT

1.1%

TAUX D'INTÉRÊT Ø DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

6.1 ans

DURÉE RÉSIDUELLE Ø DES ENGAGEMENTS FINANCIERS

STRUCTURE DE FINANCEMENT

46.2%

PART DES FONDS PROPRES

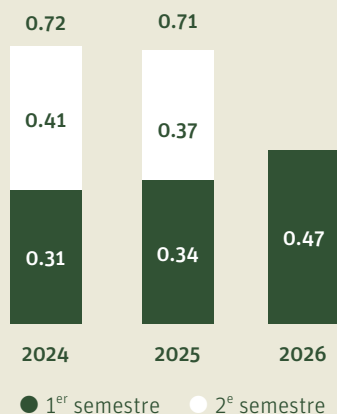
47.0%

LOAN-TO-VALUE (LTV)

¹ Vous trouverez la définition des divers indicateurs de performance aux pages 13 et 14 de ce rapport semestriel

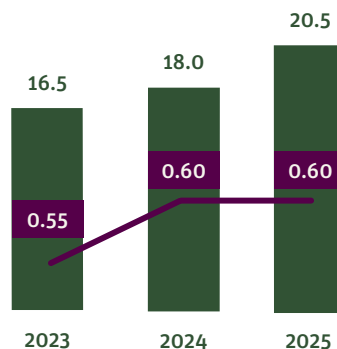
Highlights – action¹

BÉNÉFICE NET hors effet de réévaluation par action, Ø pondérée des actions en circulation, en CHF



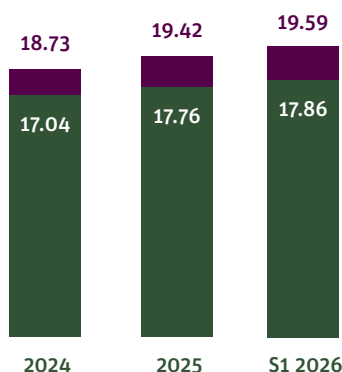
DISTRIBUTION

Total en mio. CHF, dividende par action en CHF



VALEUR NETTE D'INVENTAIRE (NAV – NET ASSET VALUE)

Après et avant impôts différés, en CHF par action



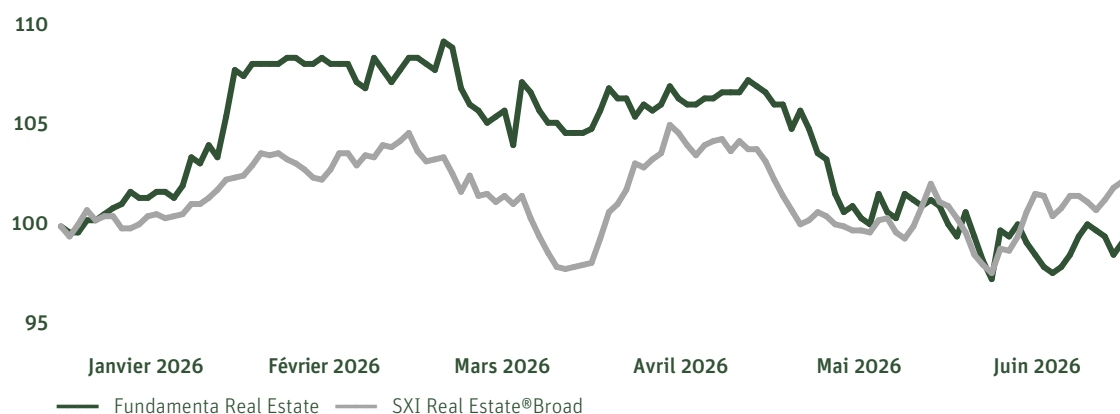
RENDEMENT DE DISTRIBUTION

Versement des dividendes en avril 2026
sur la base du cours de l'action au 31.12.2025

3.4%

PERFORMANCE DE L'ACTION (TR) indexée, 31.12.2025 = 100

Source: Bloomberg



¹ Vous trouverez la définition des divers indicateurs de performance aux pages 13 et 14 de ce rapport semestriel



Sommaire

Lettre aux actionnaires	6
Rapport du premier semestre 2026	8
Portefeuille immobilier	15
Points de vue «Le marché du logement après le double»non»: les fondements restent solides, le débat sur la réglementation se poursuit»	29
Rapport financier	34

La pénurie structurelle de logements renforce le marché immobilier résidentiel suisse

Chère actionnaire, cher actionnaire,

Pour Fundamenta Real Estate SA, le premier semestre 2026 a été marqué par un contexte macroéconomique et immobilier difficile. Les tensions géopolitiques, la conjoncture économique morose et des interventions réglementaires croissantes ont eu une incidence notable sur le cadre de nos activités. Toutefois, ces conditions nous permettent de constater une fois de plus la résilience intrinsèque du marché immobilier résidentiel suisse, en particulier dans les centres économiques et leurs agglomérations. Dans ce contexte, nous avons pu consolider davantage notre positionnement stratégique et nous concentrons résolument sur une création de valeur durable pour nos actionnaires.

Sur le plan opérationnel, la Société a continué d'afficher une évolution stable au cours du premier semestre 2026. Les fonds levés dans le cadre de l'augmentation de capital ont d'ores et déjà pu être investis de manière ciblée au 30 juin 2026. Parallèlement, nous disposons d'un pipeline d'acquisitions prometteur pour la poursuite du développement du portefeuille.

MALGRÉ UN RECU DE L'IMMIGRATION, LA DEMANDE DE LOGEMENTS RESTE ÉLEVÉE

La forte hausse des prix de l'énergie liée au conflit avec l'Iran et les incertitudes géopolitiques persistantes exercent des vents contraires sur la conjoncture mondiale. Pour l'année en cours, on table sur une croissance du PIB suisse nettement inférieure à la moyenne de 0.9%. Dans le même temps, la hausse des prix de l'énergie devrait faire grimper ponctuellement l'inflation, qui devrait s'établir à 0.6% en moyenne malgré la vigueur du franc suisse.

Dans ce contexte de ralentissement de la croissance économique, les effets stimulants de l'immigration sur la demande devraient s'atténuer par rapport aux années précédentes. Ils conservent toutefois un niveau élevé et continuent de se heurter à une offre de logements dont la croissance est limitée, notamment dans les centres économiques et leurs agglomérations. Selon le recensement des logements vacants réalisé au 1^{er} juin 2025, le taux de vacance en Suisse est d'environ 1.0%. Ce taux est inférieur à 0.5% dans le canton de Zurich, et il est de seulement 0.1% dans la ville de Zurich. Plus que d'une pénurie, il s'agit ici davantage d'une insuffisance structurelle.

Dans le même temps, l'activité de construction reste en deçà des besoins. Le renforcement des exigences réglementaires, la complexité des procédures d'autorisation et la longueur des procédures de recours retardent considérablement la création de nouveaux logements.

Vous trouverez une analyse approfondie des dernières évolutions politiques et réglementaires sur le marché immobilier suisse dans l'article de Robert Weinert, Head Research et associé chez Wüest Partner à Zurich. Dans notre rubrique «Perspectives» (page 29), il aborde les répercussions des récentes votations populaires, les évolutions actuelles dans le secteur de la construction de logements ainsi que les conséquences possibles des nouvelles initiatives réglementaires sur le marché immobilier résidentiel suisse.

INTERVENTIONS POLITIQUES SUR LE MARCHÉ AYANT DES CONSÉQUENCES DE GRANDES AMPLEURS

Le Conseil fédéral a proposé de renforcer la «Lex Koller», la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), et prévoit de soumettre à l'avenir également les sociétés immobilières et fonds immobiliers cotés en bourse aux restrictions existantes applicables aux investisseurs étrangers. Cela aurait des répercussions importantes sur le marché immobilier et le marché des capitaux suisses.

À l'avenir, les bourses et les intermédiaires financiers seraient ainsi tenus de vérifier, avant chaque transaction, si l'acquéreur est une personne résidant à l'étranger, ce qui entraînerait une charge administrative considérable. Il devrait en résulter une hausse significative des coûts de transaction, une baisse de la liquidité du marché et des réajustements potentiellement profonds dans les pratiques de négoce boursier.

Les experts craignent que la complexité augmente à un point tel que le modèle économique des placements immobiliers cotés soit menacé et que cela engendre, dans certains cas extrêmes, des retraits de la cotation. Les risques économiques sont considérables, car l'attractivité des placements immobiliers cotés en bourse repose en grande partie sur la liquidité du marché. Une baisse de cette liquidité pourrait entraîner d'importantes pertes de valeur, ce qui aurait des répercussions négatives notamment sur les fonds de prévoyance.

Dans le même temps, on ne sait pas clairement si et comment les dispositions proposées pourraient être mises en œuvre dans la pratique, par exemple dans le cadre du commerce international ou pour des instruments d'investissement indirects tels que les ETF. Il existe en outre un risque que les acteurs du marché se retirent de celui-ci en raison des incertitudes juridiques et des risques liés à la responsabilité.

Le fait que les avantages escomptés de cette mesure ne soient pas suffisamment étayés est particulièrement préoccupant. Le risque est également qu'une limitation des apports de capitaux complique le financement des nouvelles constructions et des rénovations, ce qui pèserait encore davantage sur l'offre de logements.

LE PRÉSIDENT A ANNONCÉ SA DÉMISSION À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Lors de l'assemblée générale ordinaire de Fundamenta Real Estate SA du 1^{er} avril 2026, les actionnaires ont approuvé toutes les propositions du Conseil d'administration, confirmant ainsi l'orientation stratégique de la Société. La marge de fluctuation du capital a également été renouvelée, ce qui permet à la Société de continuer à disposer de la flexibilité financière et stratégique nécessaire à la mise en œuvre de sa stratégie de croissance et de gestion de portefeuille.

Lors de l'Assemblée générale, Andreas Spahni a également annoncé qu'après avoir occupé pendant 18 ans la fonction de président du Conseil d'administration, il ne se représenterait pas lors de la prochaine Assemblée générale. Dans cette perspective, le Conseil d'administration a lancé très tôt le processus de succession et mis en place une commission de sélection. L'objectif est d'assurer la continuité de la direction stratégique de la Société tout en posant les jalons pour réussir son développement futur.

PERSPECTIVES ET ÉVOLUTION DE L'ACTION FUNDAMENTA

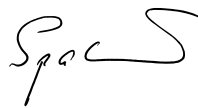
Le Conseil d'administration et la Direction sont convaincus que Fundamenta Real Estate SA dispose d'un portefeuille de grande qualité et largement diversifié, ainsi que d'une base de revenus stable à long terme. Cette solidité fondamentale représente la base d'un développement fiable et attractif de la Société, indépendamment des fluctuations à court terme du marché.

Dans ce contexte, le cours boursier actuel ne reflète pas pleinement la valeur intrinsèque à long terme et le potentiel de la Société. Le développement en cours de nos opérations, combiné à la qualité élevée de nos biens immobiliers et à notre stratégie clairement définie, confirme notre appréciation positive de l'évolution future de la valeur.

La mise en œuvre rigoureuse de nos priorités stratégiques reste à cet égard essentielle. Celles-ci prévoient notamment de poursuivre le développement ciblé du portefeuille, de garantir et de renforcer la stabilité de nos flux de trésorerie ainsi que d'utiliser notre capital de manière disciplinée et axée sur la valeur. Parallèlement, le Conseil d'administration examine régulièrement les structures existantes et analyse les exigences du marché afin de renforcer en permanence le positionnement de la Société et d'accroître encore la transparence vis-à-vis du marché des capitaux.

Notre objectif est d'accroître continuellement la valeur durable de l'entreprise et, par là-même, de renforcer encore davantage l'attractivité de l'action Fundamenta Real Estate. Nous sommes convaincus que le développement soutenu de nos opérations et la solidité fondamentale de la Société se refléteront de plus en plus dans le cours de l'action à moyen et long terme.

Avec nos sincères salutations,



Dr Andreas Spahni
Président et délégué
du Conseil d'administration



Frédéric de Boer
Vice-président
du Conseil d'administration

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and balconies. The balconies have dark metal railings. Some balconies have plants and outdoor furniture. The building is surrounded by greenery, including bushes and a lawn. The sky is blue with some clouds. A semi-transparent yellow rectangle is overlaid on the right side of the image, containing the title text.

Rapport du premier semestre 2026

Rapport du premier semestre 2026

L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL RESTE PRISÉ – LA SÉLECTIVITÉ DEVIENT UN FACTEUR DÉCISIF

Le premier semestre 2026 a été marqué par des tensions géopolitiques, le conflit avec l'Iran, une hausse ponctuelle des prix de l'énergie, une évolution économique modérée et un franc suisse fort. Dans le même temps, la stabilité des taux d'intérêt et l'inflation qui demeure modérée soutiennent le marché immobilier. La demande en immobilier résidentiel suisse reste forte: les faibles taux de vacance et une offre toujours limitée se heurtent à des pressions continues sur les investissements. La baisse des rendements nets initiaux exige toutefois une tarification rigoureuse et une évolution constante des revenus.

STABILITÉ GRÂCE À UNE GESTION ACTIVE

Dans ce contexte, notre modèle économique a une nouvelle fois fait preuve de résilience. La forte proportion de logements, les plans d'étage compacts, la grande diversité des emplacements ainsi qu'une gestion rigoureuse garantissent des flux de trésorerie stables. Ce qui est déterminant ici, ce n'est pas seulement la qualité du portefeuille existant, mais aussi la capacité à gérer le portefeuille et à exploiter activement les biens immobiliers tout au long de leur cycle de vie, depuis leur acquisition jusqu'à leur mise en location et leur cession ciblée en passant par leur développement et leur repositionnement. Au cours du premier semestre, Fundamenta Real Estate SA a mené à bien deux projets, cédé des biens qui ne correspondaient plus à sa stratégie et réinvesti de manière ciblée les fonds ainsi libérés. L'orientation stratégique de l'«Equity Story» est ainsi mise en œuvre de manière cohérente: croissance, diversification et qualité grâce à une allocation disciplinée des capitaux.

FAVORISER LA ROTATION DU CAPITAL, AMÉLIORER LA QUALITÉ DU PORTEFEUILLE

Dans le cadre de cette stratégie de Capital Recycling et Upcycling, l'immeuble sis Landstrasse à Koblenz (AG) a été vendu en février 2026. Les transferts de propriété des biens vendus situés dans la Zürcherstrasse à Dietikon (ZH) et la Zürichstrasse à Adliswil (ZH) ont eu lieu fin juin 2026. Cela a permis de réaliser de la création de valeur tout en réduisant les besoins futurs en matière d'investissement et de développement. Les fonds ainsi libérés seront affectés de manière ciblée vers des objets et des projets présentant un potentiel plus intéressant en matière de rendement, de qualité et de développement.

Du côté du développement, deux autres étapes importantes ont été franchies. La nouvelle construction de 28 appartements dans la Bollenhofstrasse à Dietikon et le repositionnement dans la Hallwylstrasse à Zurich ont pu être achevés en partie plus tôt que prévu et réintégrés dans le portefeuille existant, entièrement loués. Les loyers perçus sur ces deux projets dépassent les prévisions initiales et renforcent les revenus courants. Parallèlement, ces développements améliorent la qualité du portefeuille énergétique. La

Hallwylstrasse illustre parfaitement l'approche intégrale de Fundamenta Real Estate SA: malgré un contexte difficile en centre-ville, la surélévation a été réalisée à l'aide d'une ossature en bois, le bâtiment existant a été réhabilité de manière durable et des logements supplémentaires ont été créés.

Le reste de la réserve de projets évolue également comme prévu. Dans l'Ekkehardstrasse à Zurich, l'emménagement est prévu pour septembre 2026; la mise en location suscite d'ores et déjà un vif intérêt. La construction d'un nouvel immeuble de 48 appartements dans l'Opfikerstrasse à Wallisellen (ZH) est également en bonne voie et devrait s'achever au premier semestre 2027. L'autorisation définitive a été délivrée pour la Josefstrasse à Zurich. Le début des travaux de réaménagement comprenant la construction d'un nouveau bâtiment dans la cour intérieure est prévu pour octobre 2026. Ce projet allie la revalorisation du parc existant à une densification ciblée du centre-ville et permet de créer des surfaces habitables supplémentaires ainsi que de nouveaux potentiels de rendement.

L'augmentation de capital menée à bien en novembre 2025 a renforcé la base de capital et créé une marge de manœuvre supplémentaire pour des investissements ciblés. Outre les acquisitions déjà annoncées à Ebnat-Kappel (SG) et Schlieren (ZH), de nouvelles acquisitions ciblées ont pu être menées à bien, notamment celle de l'immeuble neuf de la Bahnhofstrasse à Schachen (LU), construit en 2021. Les 28 appartements, tous loués, présentent un profil de rendement attractif et contribuent directement à la rentabilité sans nécessiter d'investissements à court terme. Des biens de grande taille, en excellent état et à rendement élevé ainsi que des regroupements ciblés renforcent la diversification du portefeuille et contribuent durablement à sa rentabilité et à sa qualité.

Après la date de clôture du bilan, 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 une centaine d'unités d'habitation et permet de renforcer de façon substantielle la part du résidentiel dans le portefeuille. En acquérant ce site de développement, la Société investit de manière ciblée dans un site résidentiel attrayant au sein de la région économique de Zurich et crée un potentiel de création de valeur à long terme. D'autres investissements intéressants sont actuellement à l'étude. Le capital disponible est ainsi investi de manière ciblée dans des opportunités qui renforcent encore la valeur à long terme et la résilience du portefeuille.

DURABILITÉ DANS L'EXPLOITATION ET LE DÉVELOPPEMENT

La transformation continue du portefeuille illustre clairement la priorité accordée à la durabilité. La réintégration des projets de développement dans les rues Bollenhofstrasse et Hallwylstrasse permet d'augmenter la proportion de bâtiments modernes et efficaces sur le plan énergétique tout en renforçant la base de revenus. Le remplacement progressif des systèmes de chauffage fossiles se poursuit de manière systématique dans le parc existant.

Au niveau de l'exploitation, les mesures incluent l'installation d'éclairages LED dans les cages d'escalier et les parties communes, l'optimisation de la technique du bâtiment ainsi que le développement de l'électromobilité. Les données existantes relatives à la consommation et l'exploitation ont en outre été analysées à l'aide d'un algorithme basé sur l'IA. Cela a permis d'identifier les installations de pompes à chaleur qui ne fonctionnaient pas de manière optimale et d'améliorer leurs réglages de manière ciblée. Concernant les installations photovoltaïques, l'accent est mis sur l'augmentation de la puissance installée et l'optimisation de la consommation propre. Les systèmes de stockage par batterie ne sont pour l'instant pas encore utilisés. La nouvelle stratégie de développement durable 2026–2030 regroupe ces activités et associe les objectifs environnementaux à la stratégie relative aux biens immobiliers et au portefeuille, qui soutient la transition vers l'objectif zéro émission nette. Depuis 2025, Fundamenta Real Estate SA fait partie de l'indice Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI), contribuant ainsi, en parallèle avec la REIDA et le GRESB, à établir des comparaisons externes et à mettre à disposition des données précieuses pour le pilotage futur des mesures mises en œuvre. La durabilité reste ainsi une composante à part entière de la gestion active du portefeuille et de la création de valeur à long terme.

AMÉLIORATION SIGNIFICATIVE DU RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

Au premier semestre 2026, les revenus locatifs nets réels ont augmenté de 4.6% par rapport à la même période de l'année précédente, pour atteindre CHF 21.9 millions (S1 2025: CHF 21.0 millions). Cette hausse s'explique notamment par l'achèvement de biens destinés au repositionnement et au développement depuis le premier semestre 2025. Ces biens ont largement compensé les cessions de huit immeubles au total réalisées depuis le début de l'année 2025. Le taux de vacance pour la période sous revue, de 1.4%, est resté pratiquement inchangé par rapport à l'année précédente (S1 2025: 1.3%). Ce niveau toujours bas confirme que l'offre de logements est orientée de manière à répondre systématiquement aux besoins du marché.

Les charges immobilières ont diminué de 5.8% par rapport à la même période de l'année précédente, pour s'établir à CHF 2.8 millions, soit 12.5% des produits d'exploitation. Alors que les produits d'exploitation ont augmenté de 4.7%, les charges d'exploitation n'ont progressé que de 3.7%, passant de CHF 6.0 millions à CHF 6.3 millions.

SOLIDE RÉSULTAT DES VENTES ET RÉÉVALUATION POSITIVE

Par ailleurs, la Société a de nouveau bénéficié d'une évolution favorable de la valeur du marché du portefeuille immobilier. Sur la base de l'évaluation réalisée par l'expert en estimation externe indépendant Jones Lang LaSalle SA, il en découle un résultat de réévaluation avant impôts différés de CHF 10.8 millions (S1 2025: CHF 20.4 millions). Le taux d'actualisation réel moyen a été ramené à 2.56% (31 décembre 2025: 2.61%).

Les ventes ont dépassé de 19.4% les dernières valeurs de marché comparabilisées et soulignent la valeur intrinsèque du portefeuille ainsi que le succès de la mise en œuvre de la stratégie de Capital Recycling et Upcycling. Cela a généré un produit des ventes de CHF 6.5 millions. Les charges

financières ont diminué par rapport à la même période de l'année précédente, passant de CHF 3.4 millions à CHF 3.0 millions. Cette baisse s'explique notamment par la diminution des besoins en financement à la suite de l'augmentation de capital menée à bien en novembre 2025, ainsi que par le niveau moyen des taux d'intérêt, plus bas que celui de la même période de l'année précédente.

RÉSULTAT À UN NIVEAU RECORD

Au total, la Société a réalisé un bénéfice avant impôts hors réévaluation de CHF 19.1 millions, en progression de 20.0% par rapport à la même période de l'année précédente (S1 2025: CHF 16.0 millions). La marge EBT opérationnelle hors réévaluation et cessions est passée de 54.8% à 57.6%, dans le sillage de la nette amélioration du résultat opérationnel. Le résultat avant impôts, y compris réévaluation (EBT), s'est établi à CHF 29.9 millions, soit CHF 6.8 millions de moins que l'année précédente. Le résultat de la réévaluation a été inférieur de CHF 9.6 millions à celui de l'année précédente, entraînant une baisse correspondante du résultat. Dans le même temps, la charge d'impôts a baissé pour s'établir à CHF 6.1 millions (S1 2025: CHF 7.4 millions).

Le bénéfice net hors réévaluation, un indicateur clé essentiel pour la gestion financière de Fundamenta Real Estate SA, a progressé de 54.1% pour s'établir à CHF 15.9 millions (S1 2025: CHF 10.3 millions) soit CHF 0.47 par action (S1 2025: CHF 0.34 par action). Le bénéfice net déclaré s'est établi à CHF 23.8 millions (S1 2025: CHF 28.9 millions) soit CHF 0.70 par action (S1 2025: CHF 0.96 par action).

CROISSANCE DU PORTEFEUILLE ET FINANCEMENT GARANTI À LONG TERME

La valeur de bilan du portefeuille immobilier s'élevait au 30 juin 2026 à CHF 1 272.3 millions (31 décembre 2025: CHF 1 253.2 millions). Cette augmentation s'explique par l'évolution favorable du portefeuille existant ainsi que par les investissements et acquisitions réalisés, qui ont plus que compensé les désinvestissements.

Malgré la hausse des distributions aux actionnaires, les fonds propres ont augmenté pour atteindre CHF 610.5 millions (31 décembre 2025: CHF 607.1 millions). Le versement de dividendes, les investissements dans des projets de développement et de repositionnement ainsi que les acquisitions des immeubles situés à Schlieren (ZH) et Schachen (LU) ont été financés par le cash-flow opérationnel du premier semestre 2026, la vente de l'immeuble à Koblenz (AG) et l'emprunt de capitaux étrangers. Les paiements du prix d'achat pour les ventes des biens situés à Dietikon et Adliswil (tous deux dans le canton de ZH) n'étant intervenus qu'au 1^{er} juillet 2026, les engagements financiers ont augmenté de CHF 45.7 millions pour atteindre CHF 631.4 millions à la date de clôture du bilan (31 décembre 2025: CHF 585.7 millions).

La Société a profité des conditions de marché favorables observées fin juin pour refinancer à long terme les hypothèques arrivant à échéance et pour accroître le volume de financement à taux fixe. Au 30 juin 2026, CHF 472.4 millions, soit 74.8% des engagements financiers, étaient couverts ou à taux fixe (31 décembre 2025: CHF 454.5 millions, soit 77.6%).

Grâce à ces nouvelles intégrations, la durée résiduelle moyenne n'a que légèrement diminué pour s'établir à 6.1 ans (31 décembre 2025: 6.4 ans). Le taux d'intérêt moyen est resté inchangé à 1.1% au premier semestre 2026 ainsi qu'à la date de clôture du bilan.

La part des fonds propres s'élevait à 46.2% au 30 juin 2026 (31 décembre 2025: 48.0%). Sur la même période, le ratio Loan to Value (LTV) est passé de 46.6% à 47.0%.

NOUVELLE HAUSSE DE LA VALEUR INTRINSÈQUE MALGRÉ LE VERSEMENT DES DIVIDENDES

La distribution de CHF 0.60 par action a été exonérée de l'impôt anticipé pour l'exercice 2025 également. Par rapport au cours de clôture au 31 décembre 2025, cela correspond à un rendement du dividende de 3.4%. L'action de Fundamenta Real Estate SA a clôturé le 30 juin 2026 à CHF 16.85 (31 décembre 2025: CHF 17.55). En tenant compte du dividende versé, l'action a enregistré un rendement total de -0.8% au premier semestre 2026, soit une performance inférieure à celle de l'indice SXI Real Estate® Broad, qui s'est établie à 2.2%. La capitalisation boursière s'est élevée à CHF 576.0 millions à la date de clôture du bilan (31 décembre 2025: CHF 599.9 millions).

La valeur liquidative (NAV – Net Asset Value) avant impôts différés a augmenté malgré le versement des dividendes pour s'établir à CHF 19.59 par action (31 décembre 2025: CHF 19.42). Après prise en compte des impôts différés, la NAV s'est établie au 30 juin 2026 à CHF 17.86 par action (31 décembre 2025: CHF 17.76). Le cours de l'action s'est ainsi établi à 5.6% en dessous de la NAV après impôts différés, contre une décote de 1.2% au 31 décembre 2025.

DES ÉTAPES CLÉS POUR LE DEUXIÈME SEMESTRE

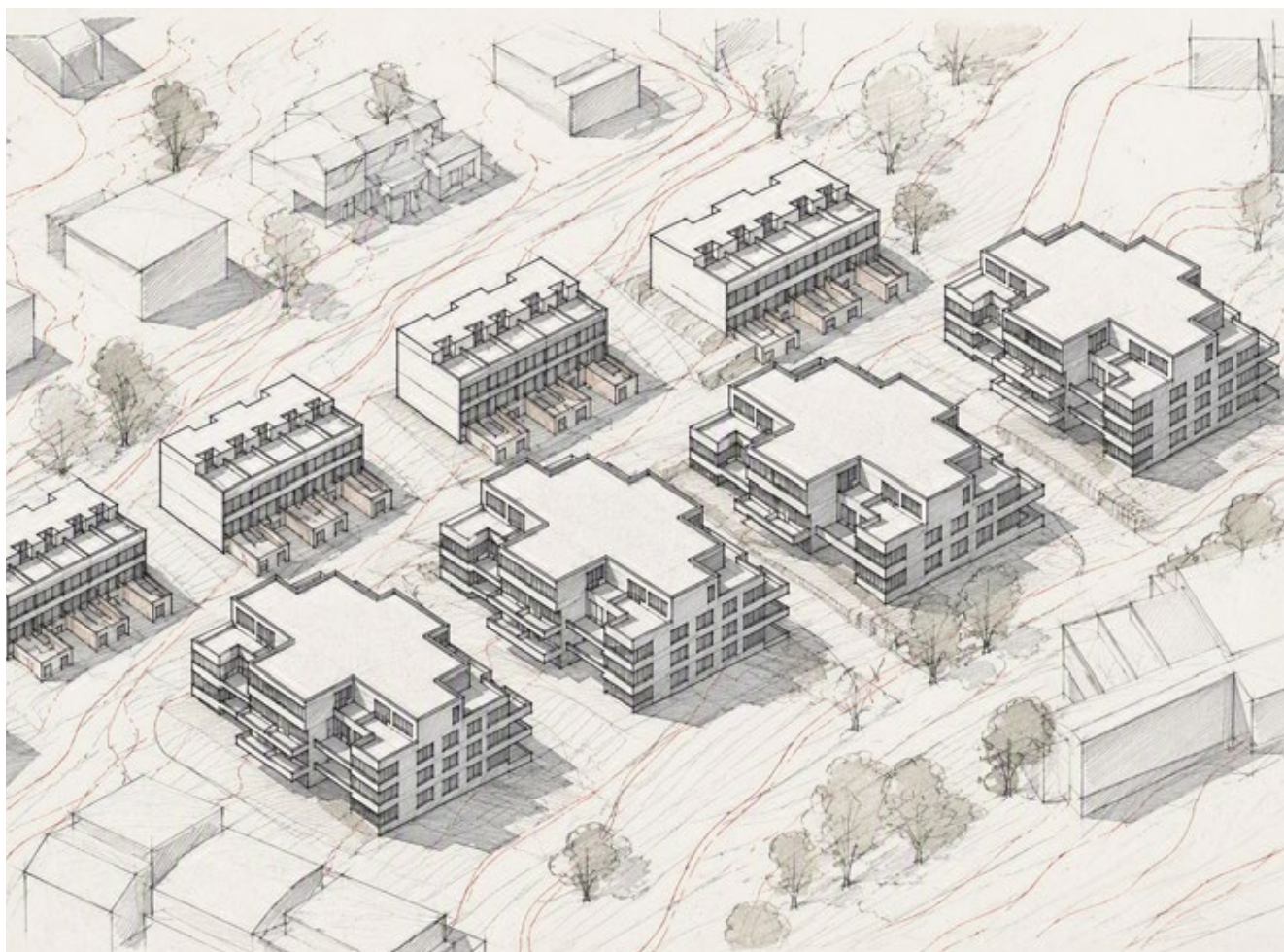
Pour le second semestre 2026, la Société dispose d'un pipeline d'acquisition et de projets de développement bien fourni. Plusieurs investissements prometteurs font actuellement l'objet d'un examen approfondi; nous sommes convaincus de pouvoir annoncer de nouvelles conclusions dans le courant de l'année. Sur le plan opérationnel, l'accent est mis sur l'achèvement de l'Ekkehardstrasse à Zurich, la poursuite du développement du nouveau

bâtiment à Wallisellen et le lancement des travaux dans la Josefstrasse. Parallèlement, la Société poursuit ses opérations de repositionnement et de densification et examine le potentiel supplémentaire de regroupement de biens récemment acquis.

L'acquisition du site de développement Huebacher à Rümlang (ZH) élargit la marge de manœuvre stratégique, car le projet peut être réalisé soit strictement sous la forme d'un complexe résidentiel locatif, soit en combinaison avec des appartements en propriété. L'option d'une vente partielle en propriété par étages ouvre des perspectives supplémentaires au niveau de la création de valeur et du rendement, permet de s'adapter avec souplesse aux conditions futures du marché et favorise une allocation efficace du capital. Au cours du second semestre, l'accent sera mis sur la poursuite de l'élaboration du concept d'urbanisme et d'architecture, l'approfondissement de la conception du projet et la coordination des principales conditions-cadres avec les autorités compétentes. Cela permettra de créer les conditions nécessaires aux prochaines étapes de planification et d'exploiter au mieux le potentiel de développement du site.

Dans le cadre de l'allocation rigoureuse du capital, il sera également examiné, de manière sélective, si les biens qui, du fait de la taille, de la qualité, des besoins en investissement ou des perspectives de développement, ne s'intègrent plus de manière optimale dans la structure cible de Fundamenta Real Estate SA se prêtent à une cession. Les fonds ainsi libérés seront investis dans des biens existants présentant une qualité irréprochable et des projets offrant un potentiel de rendement durable. Une grande partie des fonds issus de l'augmentation de capital de 2025 a déjà été investie ou allouée à des projets concrets. Le capital restant sera lui aussi investi de manière ciblée et avec un fort rendement.

La rentabilité sera encore renforcée, stabilisée et diversifiée grâce à cette combinaison de développements achevés et en cours, d'acquisitions ciblées, d'une gestion active du portefeuille et d'une stratégie cohérente de Capital Recycling et Upcycling. Les acquisitions déjà réalisées et celles prévues améliorent la qualité et la diversification du portefeuille et renforcent sa résilience. La stratégie de développement durable 2026–2030 fournit des orientations supplémentaires. La Société crée ainsi les conditions nécessaires pour atteindre, grâce à sa solidité opérationnelle et à sa discipline stratégique, les objectifs communiqués dans le cadre de l'augmentation de capital et de l'«Equity Story».



Plan du site de développement acquis à Rümlang (ZH). Ce terrain non bâti d'environ 15 000 m² offre la possibilité de développer environ 100 unités d'habitation

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

IMMEUBLES EXISTANTS ¹		30.06.2026	31.12.2025	Δ
Valeur de marché ²	kCHF	1 231 400	1 201 070	+2.5%
Biens immobiliers	Nombre	62	63	-1
Valeur de marché moyenne	kCHF	19 861	19 065	+4.2%
Unités d'habitation	Nombre	1 945	1 952	-7
Surface habitable	m ²	143 574	142 277	+0.9%
Surfaces de bureaux et de commerces	m ²	14 387	14 497	-0.8%
Revenu locatif net théorique ²	kCHF	44 966	44 270	+1.6%
Rendement brut ^{2, 3}	%	3.7	3.7	
Rendement net ^{2, 4}	%	3.1	3.1	
Taux de vacance ⁵	%	1.4	1.5	
Quote-part résidentielle	%	94	94	
PROJETS EN DÉVELOPPEMENT (NOUVELLES CONSTRUCTIONS)				
Valeur de bilan ⁶	kCHF	40 850	52 090	-21.6%
Biens immobiliers	Nombre	1	2	-1
Valeur de bilan moy.	kCHF	40 850	26 045	+56.8%
Unités d'habitation	Nombre	48	76	-28
TOTAL				
Valeur de bilan du portefeuille immobilier	kCHF	1 272 250	1 253 160	+1.5%
Biens immobiliers	Nombre	63	65	-2
Valeur de bilan moy.	kCHF	20 194	19 279	+4.7%
Unités d'habitation	Nombre	1 993	2 028	-35

1 Y compris les immeubles destinés à la vente

2 Selon l'évaluation semestrielle de Jones Lang LaSalle SA

3 Revenu locatif net prévisionnel prospectif (revenus locatifs théoriques) en pourcentage de la valeur de marché (juste valeur) des immeubles existants

4 Revenu net prospectif (revenus locatifs nets réels moins toutes les dépenses immobilières directement attribuables) en pourcentage de la valeur de marché (juste valeur) des immeubles existants

5 Taux de vacance par rapport aux revenus locatifs nets théoriques

6 Coût amorti ou valeur de marché (en fonction de l'avancement du projet)

FINANCES

		S1 2026	S1 2025	Δ
Revenus locatifs nets réels ¹	kCHF	21 914	20 954	+4.6%
Résultat de la réévaluation des immeubles en portefeuille et des développements ²	kCHF	10 780	20 367	-47.1%
Gain provenant de la vente d'immeubles de rendement	kCHF	6 502	4 454	+46.0%
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	32 964	39 746	-17.1%
Bénéfice net	kCHF	23 839	28 882	-17.5%
Rentabilité sur fonds propres (ROE) ³	%	6.7	7.3	

1 Revenu locatif net théorique déduction faite des logements vacants et des pertes sur débiteurs

2 Variations de la valeur vénale avant impôts différés

3 Bénéfice net annualisé divisé par la moyenne des fonds propres pondérés

		S1 2026	S1 2025	Δ
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	22 184	19 379	+14.5%
Marge EBT	%	87.2	76.1	
Bénéfice net	kCHF	15 907	10 326	+54.1%

		30.06.2026	31.12.2025	Δ
Total du bilan	kCHF	1 321 735	1 264 610	+4.5%
Fonds propres	kCHF	610 452	607 115	+0.5%
Part des fonds propres	%	46.2	48.0	
Fonds de tiers	kCHF	711 283	657 495	+8.2%
Part des fonds de tiers	%	53.8	52.0	
Loan-to-value (LTV) ¹	%	47.0	46.6	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (sur l'exercice) ²	%	1.06	1.14	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (à la clôture) ³	%	1.07	1.08	
Durée résiduelle moy. des engagements financiers (à la clôture) ⁴	Années	6.1	6.4	
Ratio dette nette/capitaux propres ⁵	%	103.3	96.3	

1 Fonds de tiers portant intérêt par rapport à la valeur de bilan du portefeuille

2 Intérêts hypothécaires sur l'ensemble du semestre par rapport à la moyenne des dettes hypothécaires à court et à long terme du semestre

3 Taux d'intérêt moyen pondéré des dettes hypothécaires à court et à long terme (pondération basée sur le montant des dettes hypothécaires)

4 Durée résiduelle moyenne pondérée des dettes hypothécaires à court et à long terme (pondération basée sur le montant des dettes hypothécaires)

5 Dettes financières (engagements financiers soumis à intérêt moins les liquidités)/fonds propres

ACTION

		30.06.2026	31.12.2025	Δ
Cours de l'action à la fin de la période	CHF	16.85	17.55	-4.0%
Nombre total d'actions	Nombre	34 182 581	34 182 581	
Capitalisation boursière	Mios de CHF	576	600	-4.0%
VNI (valeur nette d'inventaire) avant impôts différés ¹	CHF	19.59	19.42	+0.9%
Valeur liquidative (NAV – Net Asset Value) après impôts différés ¹	CHF	17.86	17.76	+0.5%
Disagio	%	-5.6	-1.2	

1 Rapporté aux actions en circulation à la date de référence (hors actions propres)

		S1 2026	S1 2025	
Bénéfice par action nominative ¹	CHF	0.70	0.96	-27.4%
Bénéfice par action nominative – hors effet de réévaluation ¹	CHF	0.47	0.34	+35.5%

1 Bénéfice net par rapport au nombre moyen d'actions en circulation, hors actions propres/non dilué, dilué

Portefeuille immobilier

Immeubles	16
Vue d'ensemble	22
Rapport d'évaluation	23
Points de vue «Le marché du logement après le double»non»: les fondements restent solides, le débat sur la réglementation se poursuit»	29

Biens immobiliers

IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Dernière rénovation complète ¹	Nombre total d'appartements	Nombre total de places de stationnement	Surfaces d'habitations en m ²
Dietikon	Bollenhofstrasse 3/5	28.08.2007	2026		28	31	1 940
Dietikon	Oberdorfstrasse 19/21	16.06.2021	1955	2024	20	13	1 230
Glattbrugg	Talackerstrasse 53b	15.12.2007	1970	2023	18	21	1 236
Gutenswil	Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19	04.12.2018	2012	–	48	82	5 940
Hinwil	Zürichstrasse 60a/b	20.08.2015	2017	–	38	48	2 954
Kilchberg	Schoorenstrasse 35/37	01.12.2016 ³	1966	1998/2008	24	30	1 911
Kloten	Schaffhauserstrasse 139	30.06.2011	1954	2005–2006	18	13	1 212
Männedorf	Allenbergstrasse 1/3/5/7	01.09.2019	2002	–	18	28	1 852
Niederhasli	Rooswiesenstrasse 11/13	01.08.2018	1995	–	16	30	1 548
Niederweningen	Gumpenwiesenstrasse 2, Alte Poststrasse 1	31.07.2020	2016	–	31	45	2 532
Rikon	Im Feld 7/9	01.04.2018	2007	–	16	20	1 676
Schlieren	Steinwiesenstrasse 9	27.03.2017	2020	–	40	32	1 700
Schlieren	Zürcherstrasse 108/110, Schulstrasse 81	01.01.2009 ⁴	1995	–	46	51	3 862
Tagelswangen	Grundacherstrasse 10/12/14/16	01.08.2018	1995	–	28	44	2 663
Winterthour	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.2011	1956	2011	32	14	2 168
Winterthour	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	25.06.2015	2017	–	36	11	2 382
Zurich	Badenerstrasse 79	17.09.2018	1893	1994/2021	10	–	931
Zurich	Berninastrasse 58	05.02.2021	2018	–	22	4	629
Zurich	Ekkehardstrasse 18	24.03.2022	1910	N/A ⁶	9	1	624
Zurich	Feldblumenweg 18/20/22/24/26	18.12.2020	2025	–	52	26	3 838
Zurich	Geibelstrasse 49	17.12.2015	2020	–	29	21	2 097
Zurich	Hallwylstrasse 40	30.03.2010	1894	2026	10	3	898
Zurich	Josefstrasse 28/30/30a	24.03.2022	1879	N/A ⁶	7	5	545
Zurich	Mutschellenstrasse 65	16.11.2018	2022	–	27	14	1 850
Zurich	Rigistrasse 42	01.09.2022	1953	–	24	5	829
Zurich	Sihlfeldstrasse 141	01.05.2018	1909	1990/2021	10	4	722
Zurich	Tramstrasse 24	29.06.2016	1942	2012/2014	16	5	746
Zurich	Vogelsangstrasse 33	07.11.2022	1878	2012	5	–	358
Zurich	Zentralstrasse 72	01.12.2014	1911/1912	2017	9	–	904
ZURICH					687	601	51 777

1 Rénovation complète = plusieurs parties du bâtiment ou l'intérieur du bâtiment ont été rénovés simultanément (de manière complète)

2 PE = propriété exclusive

3 Regroupement de la Schoorenstrasse 35 (date d'acquisition 28.05.2024) / Schoorenstrasse 37 (date d'acquisition 01.12.2016)

4 Regroupement de la Schulstrasse 81 (date d'acquisition 01.01.2026) / Zürcherstrasse 108/110 (date d'acquisition 01.01.2009)

5 Inscrit en tant que site pollué sans effet nocif ou incommode en raison d'une activité antérieure sur ce site

6 N/A = date de rénovation inconnue

	Surfaces de commerces en m ²	Surfaces de vente en m ²	Surfaces d'entrepôts en m ²	Surfaces de bureaux en m ²	Surfaces diverses en m ²	Surface totale du bien en m ²	Superficie du terrain en m ²	Conditions de propriété ²	Cadastre des sites pollués
	-	-	-	-	-	1 940	2 433	PE	Non
	-	-	-	-	19	1 249	1 366	PE	Non
	-	-	-	-	20	1 256	981	PE	Non
	-	-	251	-	-	6 191	7 730	PE	Non
	-	-	-	-	43	2 997	1 819	PE	Non
	-	-	-	-	41	1 952	4 919	PE	Non
	-	189	354	-	-	1 755	1 318	PE	Non
	-	-	-	-	205	2 057	3 884	PE	Non
	-	-	-	-	-	1 548	1 147	PE	Non
	-	-	83	-	-	2 615	3 887	PE	Non
	-	-	-	-	-	1 676	2 751	PE	Non
	-	-	-	-	-	1 700	2 068	PE	Non
	-	-	-	-	-	3 862	5 824	PE	Non
	-	-	-	-	129	2 792	3 413	PE	Non
	-	-	-	-	-	2 168	2 558	PE	Oui ⁵
	-	210	56	76	-	2 724	1 330	PE	Non
	-	167	41	-	-	1 139	279	PE	Non
	-	-	-	-	-	629	424	PE	Non
	-	-	14	-	-	638	565	PE	Non
	-	-	-	-	-	3 838	3 093	PE	Non
	-	-	-	-	21	2 118	1 259	PE	Non
	75	71	60	-	-	1 104	268	PE	Non
	-	104	93	63	-	805	680	PE	Non
	-	-	-	-	-	1 850	1 024	PE	Non
	-	-	-	-	-	829	720	PE	Non
	138	-	31	-	-	891	324	PE	Non
	-	-	2	-	-	748	538	PE	Non
	-	-	-	28	-	386	244	PE	Non
	97	-	-	-	-	1 001	382	PE	Non
	310	741	985	167	478	54 458	57 228		

Localité	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Dernière rénovation complète ¹	Nombre total d'appartements	Nombre total de places de stationnement	Surfaces d'habitations en m ²
Allschwil	Marsstrasse 17/19	01.05.2017	1989/1996	–	30	36	2 427
Bâle	Claragraben 82/84	01.01.2012	1962	2024–2025	60	–	2 807
Bâle	Clarastrasse 54, Clarahofweg 47	01.06.2021	2020	2022 ⁴	32	–	1 637
Bâle	Dornacherstrasse 258, Thiersteinallee 71/73	01.10.2017	1967	2011–2015	46	166	3 360
Bâle	Güterstrasse 199/201/203/205	30.06.2011	1967/1969	2020	54	4	2 639
Bâle	Güterstrasse 280/282, Delsbergerallee 48/50/50a	01.10.2010	1904/1910/1911/2020	1979	43	15	3 054
Muri	Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/19/21	01.11.2012	1972	2018	88	95	6 570
Rothrist	Bachweg 7/9/11/13/15/19	01.06.2019	1966–1972	2002	56	81	4 552
Therwil	Alemannenstrasse 7/9/11	01.05.2017	1970	–	18	17	1 350
Villmergen	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.2012	2012	–	50	82	4 772
Zofingue	Riedtalstrasse 18a/18b/20a	08.03.2019	2021	–	52	58	3 400
SUISSE DU NORD-OUEST					529	554	36 568
Amriswil	Kreuzlingerstrasse 21/a/b/c/d	16.12.2013	2015	–	63	88	5 575
Arbon	Im Löffelchratte 13/15	01.05.2016	2013	–	22	36	2 826
Bronschhofen	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	22.12.2011	2013	–	28	45	2 706
Ebnat-Kappel	Rosenbüelstrasse 46a/46b/48c/48d	01.11.2025	2024	–	43	57	3 223
Flawil	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.2012	2013	–	30	50	3 440
Frauenfeld	Zürcherstrasse 268/270, Zielackerstrasse 11	07.01.2010	1965	2009/2016	28	27	1 767
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	01.03.2013	2013	–	43	61	3 598
Mels	Glashüttenweg 28/32	01.12.2011	2011/2012	–	22	32	2 324
Sevelen	Veltur 14a/b/d	01.09.2014	2014	–	42	59	3 223
Saint-Gall	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	27.05.2013	2013	–	34	37	2 554
Saint-Gall	Zürcherstrasse 210	01.04.2020	2021	–	25	13	1 435
Widnau	Ländernachstrasse 54/56	12.12.2011	2013	–	22	31	1 938
SUISSE ORIENTALE					402	536	34 609
Berne	Parkstrasse 11	01.04.2009	1973	2015–2016	40	38	1 051
Berne	Sulgeneckstrasse 64	01.01.2016	1967	2021	40	72	1 620
Berne	Sulgenrain 23/25	01.06.2011	1968	2006	22	25	757
Ittigen	Kappelisackerstrasse 44/46/48	05.12.2012	1973	2012	28	32	2 305
Lyss	Haldenweg 22/24/26/28	01.04.2019	1965	1993–2008	41	45	2 475
ESPACE MITTELLAND					171	212	8 208
Lucerne	Hirschengraben 41	01.06.2017	1951	2019	41	1	1 756
Schachen	Bahnhofstrasse 16/28/30	03.06.2026	2021	–	28	43	2 473
Sursee	Haselmatte 1a/1b/3a/3b/5a/5b	11.11.2019	2006	2019	69	101	6 612
SUISSE CENTRALE					138	145	10 841
TOTAL IMMEUBLES D'HABITATION					1 927	2 048	142 003

¹ Rénovation complète = plusieurs parties du bâtiment ou l'intérieur du bâtiment ont été rénovés simultanément (de manière complète)

² PE = propriété exclusive

³ Inscrit au cadastre des sites pollués (ne nécessitant ni surveillance ni assainissement)

⁴ Modification du concept d'aménagement des espaces à l'étage en attique

⁵ Inscrit au cadastre des sites pollués à la suite d'une étude historique

⁶ Inscrit en tant que site pollué en raison d'une activité antérieure sur ce site (nécessite une étude)

	Surfaces de commerces en m²	Surfaces de vente en m²	Surfaces d'entrepôts en m²	Surfaces de bureaux en m²	Surfaces diverses en m²	Surface totale du bien en m²	Superficie du terrain en m²	Conditions de propriété²	Cadastre des sites pollués
	-	-	-	-	-	2 427	3 982	PE	Oui³
	-	879	341	-	-	4 027	1 209	PE	Oui⁵
	218	-	-	-	-	1 855	341	PE	Non
	58	1 395	444	-	-	5 257	2 344	PE	Non
	428	-	382	270	-	3 719	1 148	PE	Non
	154	-	32	-	8	3 248	2 312	PE	Oui⁵
	-	-	6	-	-	6 576	9 988	PE	Non
	-	-	-	-	67	4 619	8 641	PE	Non
	-	-	-	-	96	1 446	2 128	PE	Non
	-	-	-	-	-	4 772	8 013	PE	Non
	-	-	-	-	-	3 400	5 500	PE	Non
	858	2 274	1 205	270	171	41 346	45 606		
	-	-	-	-	143	5 718	9 439	PE	Non
	-	-	-	-	-	2 826	5 054	PE	Non
	185	-	65	-	-	2 956	4 841	PE	Non
	-	-	-	-	14	3 237	3 809	PE	Non
	-	-	-	-	25	3 465	5 407	PE	Non
	792	-	27	-	-	2 586	2 193	PE	Non
	346	-	-	-	86	4 030	4 928	PE	Non
	-	-	-	-	-	2 324	2 569	PE	Non
	-	-	-	-	-	3 223	5 968	PE	Non
	363	-	59	-	30	3 006	2 586	PE	Non
	79	-	18	-	-	1 532	2 650	PE	Non
	-	-	-	-	-	1 938	2 507	PE	Non
	1 765	-	169	-	298	36 841	51 951		
	159	102	-	282	-	1 594	752	PE	Non
	354	-	412	-	-	2 386	1 888	PE	Non
	-	-	-	-	-	757	779	PE	Non
	-	-	-	-	33	2 338	2 827	PE	Non
	-	-	-	-	16	2 491	3 161	PE	Non
	513	102	412	282	49	9 566	9 407		
	108	427	171	178	-	2 640	816	PE	Oui⁶
	-	-	70	-	-	2 543	5 042	PE	Non
	-	-	-	-	-	6 612	13 702	PE	Non
	108	427	241	178	-	11 795	19 560		
	3 554	3 544	3 012	897	996	154 005	183 752		

IMMEUBLES À USAGE MIXTE

Localité	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Dernière rénovation complète ¹	Nombre total d'appartements	Nombre total de places de stationnement	Surface d'habitations en m ²
Winterthour	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.2007	1790/1933	1985/1990	11	1	1 213
Zurich	Freigutstrasse 26	01.05.2019	1972	2006-2018	7	7	358
ZURICH					18	8	1 571
TOTAL IMMEUBLES À USAGE MIXTE					18	8	1 571
TOTAL IMMEUBLES DE RENDEMENT					1 945	2 056	143 574

1 Rénovation complète = plusieurs parties du bâtiment ou l'intérieur du bâtiment ont été rénovés simultanément (de manière complète)

2 PE = propriété exclusive

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (IMMEUBLES D'HABITATION)

Localité	Adresse	Date d'acquisition	Emménagement prévu (état d'avancement du projet)	Nombre total d'appartements
Wallisellen	Opfikerstrasse 35/37/39	11.11.2022	2027	48
ZURICH				48
TOTAL DÉVELOPPEMENTS (IMMEUBLES D'HABITATION)				48
TOTAL DÉVELOPPEMENTS				48
TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER				1 993

1 PE = propriété exclusive

	Surfaces de commerces en m ²	Surfaces de vente en m ²	Surfaces d'entrepôts en m ²	Surfaces de bureaux en m ²	Surfaces diverses en m ²	Surface totale du bien en m ²	Superficie du terrain en m ²	Type de propriété ²	Cadastre des sites pollués
	220	560	95	761	–	2 849	1 067	PE	Non
	–	–	88	660	–	1 106	300	PE	Non
	220	560	183	1 421	–	3 955	1 367		
	220	560	183	1 421	–	3 955	1 367		
	3 774	4 104	3 195	2 318	996	157 960	185 119		

	Superficie du terrain en m ²	Type de propriété ¹	Cadastre des sites pollués
	4 292	PE	Non
	4 292		
	4 292		
	4 292		
	189 411		

Vue d'ensemble

IMMEUBLES DE RENDEMENT

	Valeur de marché 30.06.2026 in kCHF	Nombre d'appartements	Revenu locatif net théorique ¹ en milliers de CHF	Rendement brut ¹	Taux de vacance ²
Zurich	591 000	687	18 901	3.2%	0.6%
Suisse du Nord-Ouest	261 210	529	10 433	4.0%	2.5%
Suisse orientale	193 780	402	8 600	4.4%	2.2%
Espace Mittelland	69 130	171	2 833	4.1%	1.5%
Suisse centrale	86 010	138	2 977	3.5%	0.8%
TOTAL IMMEUBLES D'HABITATION	1 201 130	1 927	43 744	3.6%	1.5%
Zurich	30 270	18	1 222	4.0%	0.0%
TOTAL IMMEUBLES À USAGE MIXTE	30 270	18	1 222	4.0%	0.0%
TOTAL IMMEUBLES DE RENDEMENT	1 231 400	1 945	44 966	3.7%	1.4%

1 Revenu locatif net théorique / rendement brut selon l'évaluation de JLL au 30.06.2026

2 Taux de vacance relatif à la période (01.01.2026–30.06.2026)

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

	Valeur de bilan 30.06.2026 in kCHF	Nombre d'appartements
Zurich	40 850	48
TOTAL DÉVELOPPEMENTS (IMMEUBLES D'HABITATION)	40 850	48

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	Valeur de bilan 30.06.2026 in kCHF	Nombre d'appartements
TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER	1 272 250	1 993



A l'attention du conseil d'administration et de la direction de

Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zurich, le 23 juillet 2026

Valeur de marché des immeubles de rendement de Fundamenta Real Estate AG au 30 juin 2026

1 Contrat

La valeur marchande des immeubles de rendement de Fundamenta Real Estate AG a été établie par Jones Lang LaSalle SA (« JLL ») en date du 30 juin 2026 pour le compte du propriétaire à des fins comptables. Il s'agissait au total de 62 propriétés existantes ainsi que du projet de développement/nouvelle construction autorisée situé Opfikonerstrasse 35/37/39 à Wallisellen.

2 Standards d'évaluation

JLL confirme que les évaluations ont été réalisées en vertu des normes et des lignes directrices nationales et internationales et sont notamment conformes aux International Valuation Standards (IVS, RICS / Red Book) et Swiss Valuation Standards (SVS). Les évaluations ont en outre été effectuées conformément aux exigences du SIX Swiss Exchange

3 Normes comptables

Conformément aux instructions de Fundamenta Real Estate AG, la méthode d'évaluation répond aux exigences de la norme comptable Swiss GAAP RPC.

4 Définition de la valeur de marché

La valeur de marché correspond au montant estimé pour lequel un immeuble pourrait être vendu dans un marché immobilier viable à la date d'évaluation, entre un vendeur consentant et un acheteur consentant, après un temps de commercialisation raisonnable et dans le cadre d'une transaction commerciale habituelle. Les deux parties doivent agir en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
E info.ch@jll.com
W jll.ch

Les coûts de transaction, généralement constitués de commissions de courtage, de taxes sur les transactions, de l'enregistrement foncier et des frais de notaire ne sont pas pris en compte dans la détermination de la valeur de marché. La valeur de marché n'est pas ajustée avec les coûts de transaction dus par l'acheteur lors d'une vente. Ceci correspond aux pratiques d'évaluation en Suisse.

5 Méthode d'évaluation

JLL a évalué les propriétés existantes de Fundamenta Real Estate AG au moyen de la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). Avec cette méthode, le revenu potentiel d'une propriété est déterminé sur la base des revenus et dépenses à venir. Les flux de trésorerie résultants correspondent à des flux de trésorerie nets actuels et projetés, c'est à dire après déduction de tous les coûts non répercutables sur le locataire (avant impôts et coûts d'emprunt). Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date de l'évaluation. Le taux d'intérêt appliqué à cette fin est basé sur le taux d'intérêt des placements à long terme et sans risque, telle qu'une obligation fédérale de 10 ans, augmenté d'une prime de risque spécifique. Il tient compte des risques de marché et du manque de liquidité plus élevé associé à l'immobilier par rapport à une obligation fédérale. Les taux d'actualisation varient selon la macro- et la micro-situation ainsi qu'en fonction du segment immobilier.

La détermination de la valeur marchande des immeubles, qui sont complètement ou partiellement vacants, est fondée sur l'hypothèse selon laquelle le logement vacant va le rester pendant un certain temps. Des pertes de loyer, des périodes sans loyer et d'autres incitations à l'intention des nouveaux locataires font partie des hypothèses habituellement rencontrées sur le marché à la date d'évaluation et sont comprises dans l'évaluation.

La détermination de la valeur marchande des immeubles totalement ou partiellement vacants s'effectue en partant du principe que leur nouvelle location nécessite un certain temps. Les pertes locatives, les périodes de gratuité et autres incitations destinées aux nouveaux locataires, qui correspondent aux pratiques usuelles du marché à la date d'évaluation, sont prises en compte dans l'évaluation.

6 Résultat de l'évaluation

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, JLL a estimé la valeur de marché au 30 juin 2026 des 62 propriétés existantes ainsi que du projet de développement/nouvelle construction, qui sont la propriété de Fundamenta Real Estate AG, comme suit :

Total propriétés existantes	CHF 1'231'400'000
Total projets de développement/nouvelles constructions	CHF 40'850'000
Total propriétés existantes et projets de développement/nouvelles constructions	CHF 1'272'250'000

Résultat de l'évaluation en lettres :

Un milliard deux cent soixante-douze millions deux cent cinquante mille francs suisses.

7 Remarques sur les conditions actuelles du marché

Les événements macroéconomiques tels que les conflits géopolitiques, les guerres ou les attaques, ainsi que les restrictions commerciales peuvent entraîner une évolution rapide des conditions du marché et avoir ainsi une incidence sur la valeur des biens immobiliers. Les événements en Iran et dans l'ensemble du Proche-Orient, en particulier, peuvent avoir des répercussions mondiales se traduisant par une hausse des prix du pétrole, une stagnation du marché et une incertitude générale.

Malgré les risques géopolitiques et macroéconomiques décrits ci-dessus, il n'existe pas d'incertitude d'évaluation significative pour la présente évaluation à la date d'évaluation au sens des normes VPS 3 et VPGA 10 du RICS Red Book Global.

L'évaluation se base sur les informations de marché disponibles à la date d'évaluation et n'est valable qu'à ce moment précis. Étant donné que les évolutions futures, notamment en Iran et dans l'ensemble du Moyen-Orient, peuvent influencer à court terme les conditions de marché et les valeurs immobilières, nous recommandons de réviser régulièrement l'évaluation.

8 Utilisation de l'intelligence artificielle

L'utilisation de l'intelligence artificielle (IA) dans le cadre de cette mission d'évaluation respecte la déclaration de JLL sur l'utilisation responsable de l'IA ainsi que les normes professionnelles en vigueur. Les données, résultats et méthodes générés par l'IA ont été vérifiés et validés par des experts en évaluation dûment qualifiés, qui ont fait preuve de leur jugement professionnel et de leur esprit critique. Dans les cas où la contribution à certains aspects spécifiques de la mission d'évaluation par l'IA est significative, ces contributions font l'objet de discussions et sont consignées en interne. Les signataires du présent rapport d'évaluation restent les experts en évaluation officiels qui assument la responsabilité globale des analyses, conclusions et recommandations qui y figurent. L'utilisation de l'IA ne diminue en rien le professionnalisme ou le devoir de diligence des parties concernées quant à l'exactitude et à la pertinence de la présente mission d'évaluation.

9 Indépendance et fins d'utilisation

Conformément à la politique commerciale de JLL, les actifs de Fundamenta Real Estate AG ont été évalués de manière indépendante et neutre. L'évaluation sert exclusivement aux fins susmentionnées. JLL n'assume aucune responsabilité à l'égard de tiers.

La rémunération des prestations d'évaluation est indépendante du résultat de l'évaluation et repose sur des honoraires uniformes par propriété.

Jones Lang LaSalle AG



Daniel Macht MRICS
Managing Director



Dominik Stamm
Vice President

Annexe :

(1) Modèle et hypothèses d'évaluation

Annexe 1: Modèle et hypothèses d'évaluation

1 Modèle d'évaluation

Le modèle DCF de JLL correspond à un modèle en deux phases et détermine la valeur de marché des immeubles sur la base des futurs flux de trésorerie. Basé sur une prévision des recettes et des dépenses futures, le revenu de location cible potentiel annuel est déterminé sur une période d'observation détaillée de dix ans auquel on soustrait les coûts non transférables aux locataires. Les flux de trésorerie résultants correspondent aux flux de trésorerie nets projetés après déduction de tous les coûts non transférables aux locataires, mais avant intérêts et impôts. À la fin de la période d'observation détaillée, une valeur résiduelle (valeur de sortie) est déterminée sur la base d'une rente perpétuelle du flux de trésorerie de sortie et en tenant compte des futures mesures de réparation à la charge du propriétaire. La valeur de marché est la somme des flux de trésorerie nets actualisés à la date d'évaluation pendant la période d'observation détaillée et de la valeur résiduelle actualisée. L'actualisation des flux de trésorerie est réalisée à chaque fois au milieu de l'année.

2 Taux d'actualisation et de capitalisation

Le taux d'actualisation et de capitalisation utilisés pour l'évaluation se basent sur le taux d'intérêt des placements à long terme et sans risque, comme par exemple celui d'une obligation fédérale de 10 ans, accru d'une prime de risque spécifique qui tient compte de l'utilisation, de l'emplacement, de la taille de l'objet ainsi que de la situation actuelle du marché des transactions. Cette prime de risque tient donc compte du risque de marché et de l'illiquidité plus élevée associée à l'immobilier par rapport à l'obligation fédérale. La différence de rendement (spread) entre une obligation fédérale et un investissement immobilier est vérifiée régulièrement par JLL en fonction des transactions immobilières. Les taux d'actualisation et de capitalisation nominaux sont différenciés selon la macro-situation et la micro-situation spécifiques à l'objet, et en fonction du segment immobilier.

Le taux d'actualisation nominal moyen pondéré en fonction du capital au 30 juin 2026 pour les immeubles du portefeuille de Fundamenta Real Estate AG est de 3,56 %, le taux moyen de capitalisation réelle pondérée en fonction des capitaux est de 2,56 %.

3 Revenus locatifs

Les évaluations sont basées sur les revenus locatifs en date du 1er juillet 2026. Le revenu locatif annuel cible est estimé en se basant sur les loyers contractuels actuels. Dans le cas des baux commerciaux arrivant à échéance, des loyers de marché considérés aujourd'hui comme durables sont appliqués. Les loyers de marché sont établis grâce aux bases de données des loyers et sur les recherches en matière d'immobilier réalisées par JLL. En cas d'option de prolongation du côté du locataire, le loyer le plus bas entre le loyer du marché et le loyer contractuel est généralement appliqué. Dans le cas des baux d'habitation à durée indéterminée, des loyers de marché durables sont également appliqués lorsque les loyers contractuels s'écartent sensiblement du niveau du marché.

4 Indexation

Les loyers des bureaux et des surfaces commerciales sont généralement liés à l'indice national des prix à la consommation (IPC), tandis que les contrats de location de locaux d'habitation sont liés aux variations du taux d'intérêt de référence calculé trimestriellement par la BNS, mais incluent également une part de l'inflation. Sur la base des prévisions des instituts de recherche économique compétents (KOF, BAK, SECO) pour l'évolution de l'IPC et des taux d'intérêt hypothécaires, JLL formule régulièrement des hypothèses pour l'indexation future des loyers contractuels, les mêmes hypothèses étant utilisées pour toutes les évaluations préparées à la même date d'évaluation.

Dans les évaluations au 30 juin 2026, un taux d'inflation moyen à long terme de 1 % est supposé. Dans le cas des loyers commerciaux, les évaluations tiennent compte des approches en pourcentage convenues contractuellement de l'indexation IPC pour chaque logement locatif. En cas d'informations manquantes et de postes vacants, les revenus locatifs futurs sont liés à 100% aux taux de croissance supposés. En règle générale, les mêmes taux de croissance sont également utilisés pour le développement futur des loyers du marché, qui sont considérés comme durables dans la perspective actuelle. Pour les loyers d'appartements, il est supposé sur la base de la disposition légale relative aux ajustements de loyer selon le Code suisse des obligations que ceux-ci sont liés à 40% des taux d'inflation effectifs pendant la période de planification détaillée de 10 ans. Les loyers du marché pour les appartements, qui sont considérés comme viables dans la perspective actuelle, sont supposés être indexés à 100%. Au cours des dix premières années, l'inflation est prise en compte dans les flux de trésorerie tandis qu'elle est considérée dans la valeur de sortie en utilisant un taux d'intérêt de capitalisation réel réduit par l'inflation.

5 Vacance

Pour des baux d'espaces de vente et de bureaux arrivant à échéance, un taux de vacance est appliqué, en fonction de l'objet et du segment. Cette période d'absorption (vacance en mois après la fin du contrat) est définie spécifiquement pour chaque objet et est habituellement comprise entre trois et douze mois. Dans des cas particuliers, des scénarios de relocation plus longs ou plus courts sont admis. Le risque général de vacance est pris en compte dans le cadre d'un état de vacance structurel, également appliqué en fonction de l'objet.

Pour les immeubles d'habitation, aucune vacance spécifique n'est généralement prise en compte, car les contrats de location ne sont généralement pas limités dans le temps. La fluctuation normale des locataires est prise en compte à l'aide d'un taux de vacance structurel, qui est appliqué de manière spécifique à l'objet.

6 Frais d'exploitation

Les charges d'exploitation sous-jacentes se fondent par principe sur les comptes de chaque bien. Les coûts non récupérables concernent les charges d'exploitation et d'entretien qui, en règle générale, en raison des conditions contractuelles ne peuvent pas être répercutées sur le locataire, ou les frais d'exploitation à la charge du propriétaire à la suite d'une période de vacance. Les charges d'exploitation sont estimées à l'aide de l'analyse des chiffres historiques et des indices de référence de JLL.

7 Remise en état

Outre les revenus locatifs, les coûts de remise en état futurs revêtent eux-aussi une grande importance. Les investissements pris en compte pendant la période d'observation DCF de 10 ans se basent entre autres sur les projections du propriétaire ou de la gérance.

Les frais de remise en état («CAPEX») sur le long terme, nécessaires à la détermination de la valeur de sortie, sont calculés relativement à l'objet, à partir de l'hypothèse selon laquelle en fonction du type de construction et d'utilisation de la propriété, certaines parties spécifiques de la substance de l'ouvrage attestent d'une durée de vie limitée et par conséquent, doivent être périodiquement renouvelées au cours de la durée de vie totale. Le montant converti en fonds (fonds « Capex ») au cours de l'année de sortie tient compte des coûts servant à la conservation du bâtiment, garantissant sur le long terme le niveau des loyers contractuels et de marché sur lesquels sont fondés l'évaluation.

8 Évaluation de la durabilité

JLL a examiné les facteurs de durabilité (ESG) et l'impact éventuel sur la valeur de marché. A la date d'évaluation, JLL ne dispose pas de preuves de marché suffisantes pour justifier une majoration ou une minoration explicite de la valeur qui serait indubitablement due à la qualité ESG de l'actif. En conséquence, nous avons implicitement pris en compte les caractéristiques des biens immobiliers dans nos approches générales d'évaluation, au mieux de nos connaissances et conformément à notre perception actuelle du marché immobilier pertinent.

Une qualité ESG élevée peut se traduire par des avantages concurrentiels sur le marché de la location et se traduire par des revenus locatifs plus élevés et des pertes de loyers moins importantes. En revanche, les biens immobiliers qui ne répondent pas aux exigences de durabilité attendues par le marché peuvent présenter un risque d'investissement plus élevé.

JLL a procédé à l'évaluation de la durabilité sur la base des documents mis à disposition, des impressions recueillies sur place et en tenant compte d'autres sources accessibles au public. Les experts s'accordant à dire que l'influence des différents facteurs de durabilité sur le marché immobilier va continuer à augmenter dans les années à venir, nous recommandons de surveiller régulièrement la qualité ESG des biens immobiliers.

Le marché du logement après le double «non»: les fondements restent solides, le débat sur la réglementation se poursuit

Les votations du 14 juin 2026 assurent dans un premier temps une certaine continuité pour le marché suisse de l'immobilier résidentiel. L'initiative populaire «Pas de Suisse à 10 millions» et l'initiative zurichoise pour la protection du logement ont été rejetées; dans le même temps, la contre-proposition zurichoise, plus modérée, a obtenu une majorité. Parallèlement, les permis de construire montrent les premiers signes d'une reprise, tandis que la prochaine étape réglementaire a déjà commencé avec le dépôt de l'initiative sur les loyers. Robert Weinert de Wüest Partner analyse les implications de ces évolutions pour le marché suisse de l'immobilier résidentiel et pour les portefeuilles de biens immobiliers axés sur le long terme.

L'ESSENTIEL EN BREF

- **Rejet des interventions de grande envergure:** l'initiative «Pas de Suisse à 10 millions» a été rejetée au niveau national avec 54.8% de voix contre et à la majorité des cantons; l'initiative zurichoise pour la protection du logement a, quant à elle, échoué avec environ 57.3% de voix contre. La contre-proposition zurichoise concernant les congés-expulsions, plus modérée, a en revanche recueilli une majorité. Des interventions de grande envergure ont ainsi été rejetées. En revanche, les mesures ciblées ont été bien accueillies.
- **La page se tourne pour l'offre:** avec près de 52 000 logements autorisés, l'activité de construction prévue atteint son niveau le plus élevé depuis fin 2018. Le moteur de cette croissance est la construction de logements locatifs (+11%). Selon les simulations réalisées par Wüest Partner, la baisse des taux de vacance observée depuis cinq ans devrait donc s'arrêter à partir de l'année prochaine.
- **L'écart entre les loyers se creuse:** les loyers existants enregistrent pour la première fois une baisse mesurable (−0.4%), tandis que les loyers proposés ont augmenté de 1.0% au premier semestre. Pour 2026, Wüest Partner prévoit une hausse de 1.0% à l'échelle nationale.
- **Un marché de l'investissement solide:** les prix des transactions pour les immeubles de placement résidentiels ont augmenté de 3.1% en un an, tandis que les rendements initiaux nets ont baissé pour s'établir à 3.25% en médiane. Étant donné que les futures hausses de prix devront provenir principalement de la croissance des revenus locatifs, une prise en compte rigoureuse des risques et une diversification intersectorielle prennent toute leur importance.
- **Prochaine étape réglementaire:** le 23 juin 2026, l'initiative sur les loyers a été déposée avec plus de 140 000 signatures. La date de la votation n'a pas encore été fixée. Compte tenu des délais de traitement habituels, elle devrait avoir lieu entre 2028 et 2030.
- **Les fondements restent solides:** la demande de logements reste élevée en Suisse. Les bons emplacements font preuve de résilience. Une gestion active du portefeuille et des revenus, des investissements dans le porte-

feuille, des projets générant un véritable apport net et une prise en compte rigoureuse des risques lors des acquisitions sont des facteurs essentiels.

UN «NON» PORTEUR D'UN MESSAGE NUANCÉ

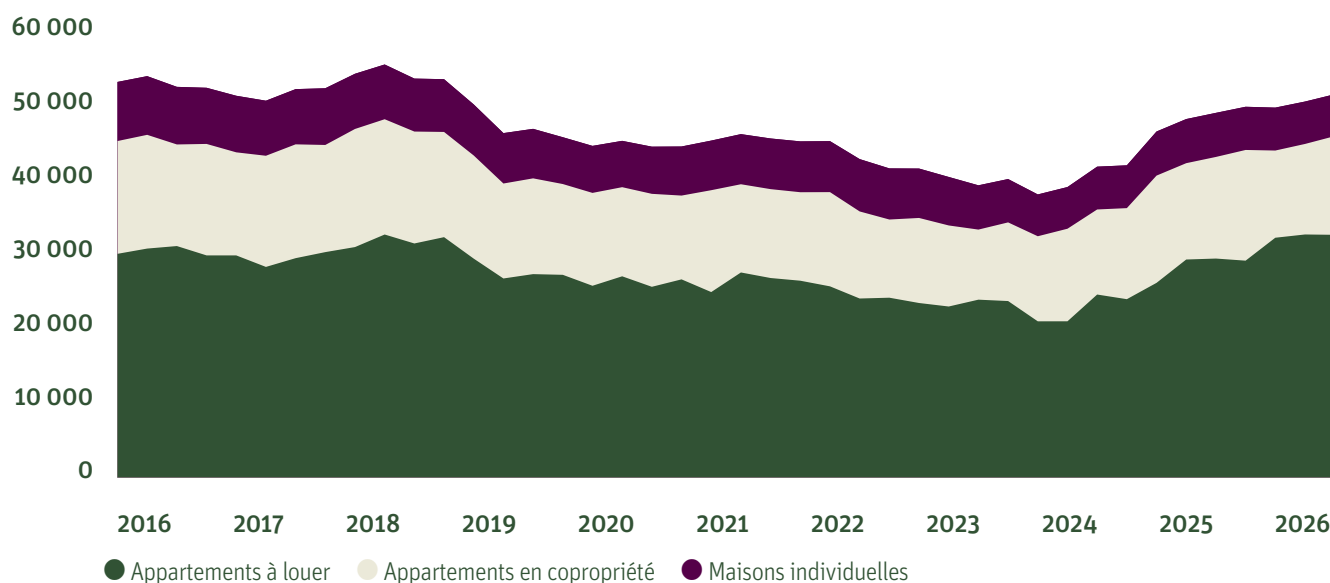
Le 14 juin 2026, les électeurs ont rejeté deux projets: l'initiative «Pas de Suisse à 10 millions» aurait freiné la demande en limitant l'immigration, tandis que l'initiative sur la protection du logement aurait soumis les démolitions, les transformations et les rénovations à une obligation d'autorisation assortie d'éventuelles restrictions en matière de loyer. Aucune des deux n'aurait permis la construction de logements supplémentaires. Avec ce «non», les bouleversements craints ne se produiront pas. Les baisses de valeur de marché attendues en cas d'adoption de l'initiative sur la protection du logement ne se produiront pas. De même, la contre-proposition adoptée concernant les congés-expulsions, plus modérée, ne devrait guère avoir d'incidence notable sur la valeur de marché des immeubles existants. Et comme l'immigration ne sera pas plafonnée, le principal facteur de la demande de logements reste également d'actualité.

Ce «non» exprimé par la population doit être considéré de façon nuancée: la pénurie de logements est largement perçue comme un problème et en se prononçant en faveur de la contre-proposition plus modérée, les électeurs zurichois ont montré qu'ils étaient ouverts à des mesures ciblées. En revanche, des interventions de grande envergure telles que la limitation de l'immigration et une protection globale du logement ont été rejetées.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ: LA PAGE SE TOURNE POUR L'OFFRE, LE SOULAGEMENT SE FAIT ENCORE ATTENDRE

LES PERMIS DE CONSTRUIRE ATTEIGNENT LEUR PLUS HAUT NIVEAU DEPUIS FIN 2018

Les données du premier semestre 2026 montrent pour la première fois depuis des années des signes tangibles d'un renversement de tendance du côté



Activité de construction de logements: permis de construire par segment (nombre d'unités d'habitation, nouvelles constructions, totaux annuels glissants de 2016 au 2^e trimestre 2026; logements locatifs, logements en copropriété et maisons individuelles)

de l'offre. Dans toute la Suisse, près de 52 000 nouveaux logements ont été autorisés au cours des quatre derniers trimestres, soit une hausse d'un peu plus de 5% par rapport à l'année précédente et un seuil qui n'a pas été atteint depuis fin 2018. Cette dynamique provient exclusivement de la construction de logements locatifs: avec environ 32 900 unités approuvées, ce segment affiche une hausse de 11% par rapport à l'année précédente. En revanche, le nombre de permis de construire pour les maisons individuelles et les appartements en copropriété continue de baisser.

LA DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION SE DÉPLACE AU NIVEAU RÉGIONAL ET SE CONCENTRE EN PARTIE SUR LA RÉNOVATION

Deux réserves relativisent ces résultats. Premièrement, la dynamique de la construction se déplace d'une région à l'autre. Alors que les demandes de permis de construire augmentent nettement dans la région de Berne (+44%) et en Suisse centrale (+26%), elles sont actuellement en baisse dans la région de Zurich, dans la Suisse du Nord-Ouest et au bord du lac Léman, c'est-à-dire précisément dans les grandes agglomérations où la pénurie est parfois particulièrement marquée. Deuxièmement, la rénovation mobilise davantage de ressources: le volume des travaux de transformation et de rénovation a augmenté de 22% en un an et se situe pour la première fois pratiquement au même niveau que les demandes de nouvelles constructions, et ce, notamment en raison des effets d'anticipation liés à la suppression de la valeur locative à partir de 2029. Les transformations améliorent la qualité de l'existant, mais ne créent guère de logements supplémentaires.

TAUX DE VACANCE: LE CREUX DE LA VAGUE EST ATTEINT

Le taux de vacance se maintient donc à un faible niveau. Les simulations de Wüest Partner indiquent que la baisse du nombre de logements vacants, observée depuis cinq ans, prendra fin en 2026: selon les prévisions, à la date de référence du 1^{er} juin 2026, on comptera environ 48 000 logements vacants, pour un taux de vacance pratiquement inchangé d'environ 1%, soit

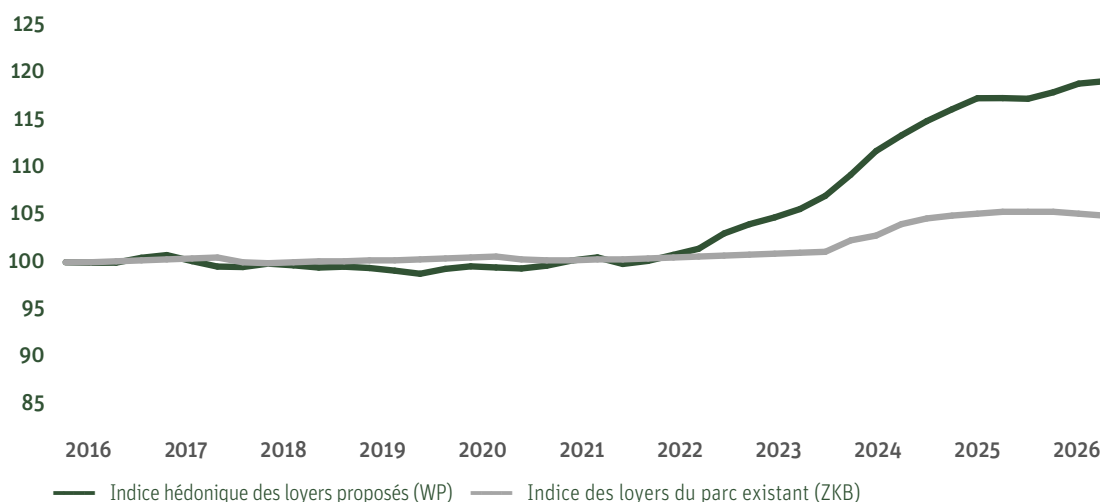
son niveau le plus bas depuis 2013. Les chiffres définitifs du recensement des logements vacants réalisé par l'Office fédéral de la statistique seront publiés en septembre. Le creux de la vague semble donc avoir été atteint, mais sans plus. Le long du corridor qui s'étend des Grisons à Fribourg en passant par la Suisse centrale, de nombreuses régions affichent des taux d'offre inférieurs à 3%, ce qui témoigne toujours d'un excédent de la demande marqué.

LES LOYERS DES LOGEMENTS EXISTANTS BAISSENT POUR LA PREMIÈRE FOIS

L'évolution la plus marquante du semestre concerne les loyers et se déroule en deux temps. Les loyers existants enregistrent pour la première fois une baisse mesurable: l'indice des loyers des anciens logements de l'Office fédéral du logement (OFL) recule de 0.4% par rapport à l'année précédente, les deux baisses de taux d'intérêt de référence de 2025 se répercutant, avec le décalage habituel, sur les baux en cours. Cette baisse ne devrait toutefois pas aller beaucoup plus loin. Le taux de référence se maintient à 1.25% depuis septembre 2025; aucune nouvelle baisse n'est prévue pour le moment.

LES LOYERS PROPOSÉS REPARTENT À LA HAUSSE

Dans le même temps, les loyers proposés ont de nouveau augmenté: +1.0% au premier semestre 2026 et +1.5% par rapport à l'année précédente. En Suisse alémanique, les écarts restent importants. Les plus fortes hausses ont été enregistrées à Schwytz (+6.5%) et à Zoug (+5.4%), tandis que les loyers proposés ont légèrement reculé à Zurich (-0.5%) et à Bâle-Ville (-0.3%). Pour l'ensemble de l'année, Wüest Partner table sur une hausse de +1.0% à l'échelle nationale. Dans la ville de Zurich, après des années de fortes hausses, le prestataire de services immobiliers s'attend à -2.0%, les loyers ayant déjà atteint un niveau très élevé. Pour les détenteurs d'immeubles bien positionnés, la situation initiale reste favorable: l'écart croissant entre les loyers des baux existants et les loyers du marché renforce l'effet de verrouillage, freine la propension à déménager et maintient le taux de rotation à un niveau bas.



L'écart entre les loyers: évolution des loyers proposés et des loyers existants (indice des loyers proposés et indice des loyers du parc existant, indice du 1^{er} trimestre 2016 = 100, jusqu'au 2^e trimestre 2026; complétée par l'évolution du taux hypothécaire de référence)

MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT: FORTE DEMANDE, DYNAMIQUE SÉLECTIVE

LA SUISSE JOUIT D'UNE POSITION PARTICULIÈRE EN EUROPE

Sur le marché des investissements, la Suisse occupe une place particulière par rapport au reste de l'Europe. Avec un patrimoine immobilier géré par des investisseurs institutionnels s'élevant à environ 401 milliards de dollars américains, elle figure parmi les sept plus grands marchés d'Europe. La forte proportion de logements est remarquable: près de la moitié du parc est constituée d'immeubles locatifs, ce qui stabilise le profil de risque.

Le segment résidentiel suisse a enregistré en 2025 un rendement total de 6.2%, et un rendement moyen d'environ 6% par an sur dix ans. En 2026, l'écart de rendement avec l'Allemagne s'établit à environ 4.5 points de pourcentage.

MARCHÉ DES TRANSACTIONS: LA COMPRESSION DES RENDEMENTS TOUCHE À SA FIN

Sur le marché suisse des transactions, la pression sur les investissements se maintient. Les prix des immeubles de placement résidentiels ont augmenté de 3.1% au premier trimestre 2026 par rapport à l'année précédente, atteignant de nouveaux sommets; les immeubles commerciaux ont quant à eux enregistré une hausse de 6.3 % en comparaison annuelle. La pression de la demande se reflète également dans les rendements initiaux nets: la médiane, toutes utilisations confondues, a baissé en l'espace d'un an, passant de 3.50 à 3.25%.

Plus le temps passe, plus la compression des rendements devrait s'atténuer au niveau atteint. La marge de manœuvre pour de nouvelles hausses de prix résultant de la baisse des taux de capitalisation est largement épuisée. À l'avenir, les leviers de croissance devront provenir principalement de la hausse des loyers et des optimisations opérationnelles. Pour 2026, Wüest Partner prévoit une hausse des prix de 1.5 à 2.0% pour les immeubles de placement résidentiels; une évolution stable est attendue pour les immeubles commerciaux.

INTÉGRER SYSTÉMATIQUEMENT LES RISQUES DANS LES PRIX MALGRÉ LA PRESSION SUR LES INVESTISSEMENTS

C'est précisément parce que la compression des rendements devrait s'atténuer que la rigueur dans la fixation des prix prend toute son importance. Le marché des transactions se caractérise par une forte pression sur les investissements et, parallèlement, par une faible liquidité: les biens immobiliers attractifs sont rarement mis en vente et, lorsqu'ils le sont, ils attirent de nombreux acheteurs potentiels. Dans ce contexte, le risque existe que les risques spécifiques à chaque bien immobilier, tels que les besoins en rénovation et de décarbonation, la microsituation, la possibilité d'une utilisation par des tiers ou l'exposition réglementaire, ne soient pas pleinement pris en compte dans les prix d'achat. Il est donc d'autant plus important de calibrer systématiquement les primes de risque en fonction de chaque objet et de ne pas se laisser inciter, par la rareté des opportunités d'investissement, à payer des prix d'acquisition excessifs.

CONDITIONS-CADRES: DES TAUX D'INTÉRÊT STABLES, DES PRIX DE LA CONSTRUCTION EN HAUSSE

LE TAUX DIRECTEUR EST MAINTENU À ZÉRO

Les conditions-cadres de la politique monétaire restent favorables. Comme prévu, la Banque nationale suisse (BNS) a maintenu son taux directeur à 0.0% le 18 juin 2026. Aucun changement n'est à prévoir pour l'année en cours, l'inflation s'étant établie en juillet à un niveau modéré de 0.4%, tandis que l'inflation sous-jacente s'est élevée à 0.3%. Seuls les taux d'intérêt à long terme affichent une légère tendance à la hausse: en mai, les taux d'intérêt moyens des hypothèques à taux fixe sur dix ans ont de nouveau dépassé la barre des 2%. À ce niveau, on ne peut toutefois pas parler de pression sur le marché.

LES PRIX DE LA CONSTRUCTION AUGMENTENT, LA CONJONCTURE S'ESOUFFLE

Les coûts de production entrent désormais en ligne de mire. Selon l'indice des prix de la construction de la Confédération, les prix de la construction dans le secteur ont augmenté de 0.9% en un an. Plusieurs facteurs annoncent une nouvelle accélération: la hausse des prix de l'énergie, l'augmen-

tation des coûts salariaux dans le secteur de la construction, les tensions croissantes au sein des chaînes d'approvisionnement mondiales et l'augmentation du taux d'utilisation des capacités dans le secteur de la construction. Les prévisions de Wüest Partner tablent sur un renchérissement des prix de construction de 2.5% pour 2026 et de 3.0% pour 2027.

L'économie dans son ensemble affiche une évolution positive, mais perd de son élan. Selon les dernières prévisions conjoncturelles, l'économie suisse devrait croître d'environ 1% en 2026, l'emploi de 0.4% et la population de 0.6%. Un regain de dynamisme se profile pour 2027. Une demande supplémentaire de logements viendrait alors se heurter à un marché dont les réserves d'offre sont en grande partie épuisées.

CE QUE DEMANDE L'INITIATIVE

En matière de politique du logement, la discussion entre déjà dans sa phase suivante: le 23 juin 2026, l'Association des locataires a déposé l'initiative populaire «Oui à la protection contre les loyers abusifs (initiative sur les loyers)» accompagnée de 140 048 signatures. Elle demande à ce qu'un loyer soit considéré comme abusif s'il dépasse les coûts réels majorés d'un rendement raisonnable. En outre, les loyers doivent faire l'objet d'un contrôle automatique et régulier de la part des autorités. Le principe du loyer basé sur les charges s'applique certes déjà aujourd'hui, mais il n'est appliqué que de manière réactive, c'est-à-dire en cas de contestation par le locataire. Cette initiative entend renverser la logique. Ce serait un changement de paradigme qui affecterait directement la logique de la valeur de rendement des immeubles de placement. Une date de la votation n'a pas encore été fixée; compte tenu des délais habituels pour le message du Conseil fédéral et les délibérations parlementaires, elle devrait avoir lieu entre 2028 et 2030. En cas d'adoption s'ensuivraient plusieurs années pour appliquer la législation, avec une grande incertitude quant à sa mise en œuvre.

LES DONNÉES EMPIRIQUES INVITENT À LA PRUDENCE

Les expériences internationales en matière de régulation des loyers incitent les deux camps du débat à faire preuve de lucidité. Après l'entrée en vigueur du plafonnement des loyers de Berlin, les loyers proposés pour les logements réglementés étaient inférieurs de 7 à 11% à ceux du segment non réglementé. Dans le même temps, le nombre d'annonces a diminué de moitié et les loyers proposés dans la périphérie ont augmenté d'environ 12% (Hahn, Kholodilin et Walzl: rapport hebdomadaire DIW 8/2021; évaluation des annonces immobilières, effets à court terme). Les deux cas de référence pour la Suisse, Genève et Bâle-Ville, montrent des effets différents. À Genève, le LDTR freine bel et bien la hausse des loyers existants, mais au prix d'un marché divisé en deux: la différence entre les loyers proposés et les loyers existants, qui s'élève à environ un tiers, est la plus importante de Suisse. Et la durée moyenne de location est la plus longue, avec près de 14 ans. À Bâle-Ville, le nombre de demandes de permis pour des travaux de rénovation et de transformation a sensiblement diminué après l'introduction de l'obligation d'autorisation en 2022.

On peut en tirer une recommandation importante: l'augmentation de l'offre reste le moyen le plus efficace de soulager le marché du logement. Lorsque le parc de logements locatifs augmente de 1%, les loyers baissent d'environ 0.8% selon les analyses économétriques de Wüest Partner. Il s'agit d'une valeur moyenne estimée pour l'ensemble du marché suisse. Cet effet peut varier selon les régions et au fil du temps.

OPPORTUNITÉS ET DÉFIS POUR L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN SUISSE ALÉMANIQUE

Quelles sont les implications de ce tableau d'ensemble pour les portefeuilles immobiliers résidentiels en Suisse? Du côté des opportunités, il reste des bases solides: la demande structurelle de logements reste élevée, portée par la croissance démographique, la taille de plus en plus réduite des ménages et l'attractivité toujours intacte des pôles économiques que sont Zurich, le lac Léman, la Suisse centrale, Berne et Bâle. Les bons emplacements se révèlent résilients. Un faible taux de rotation, des délais d'absorption courts et un potentiel de revenus locatifs liés aux nouvelles locations soutiennent la rentabilité. La gestion active du portefeuille, le développement ciblé du parc et les possibilités de densification gagnent en importance.

Les opportunités s'accompagnent toutefois de défis évidents: le débat réglementaire exige de la vigilance et une bonne maîtrise des scénarios possibles, la hausse des prix de la construction et la longueur des procédures d'autorisation pèsent sur les budgets des projets, tandis que la concurrence pour les immeubles de placement attrayants maintient les prix d'entrée à un niveau élevé.

CONCLUSION

La votation du dimanche 14 juin 2026 a apporté de la continuité au marché immobilier: pas de chute brutale des valeurs du marché, pas de plafonnement de la demande, mais pas non plus d'amélioration de la pénurie fondamentale. L'offre a évolué, mais pour que la situation s'améliore de façon perceptible, il faudrait également davantage de nouvelles constructions à moyen et long terme. Avec l'initiative sur les loyers, il est également clair que le débat sur la politique du logement se poursuit – avec une issue incertaine et un horizon à long terme, la votation devant avoir lieu entre 2028 et 2030.

Pour les investisseurs, la situation reste globalement favorable. Les biens immobiliers résidentiels situés dans des emplacements de choix en Suisse allient des revenus stables à des perspectives de plus-values intactes. Le défi des années à venir consistera moins à se prémunir contre les risques qu'à façonner activement l'avenir. L'importance d'une gestion active du portefeuille, d'investissements ciblés visant à préserver et à accroître la valeur des biens, la création de logements supplémentaires ainsi que d'une évaluation rigoureuse des risques ne cesse de croître. Ce n'est qu'en investissant dans le parc existant, en menant des projets générant un véritable gain net et en assurant une gestion transparente et conforme à la réglementation que cet objectif pourra être atteint. Quiconque prend ces tâches au sérieux, sera paré pour ces deux scénarios: pour le maintien du cadre réglementaire qui a fait ses preuves ainsi que pour un débat réglementaire plus approfondi.



À propos de l'auteur:

Robert Weinert est associé chez Wüest Partner à Zurich, où il dirige l'ensemble de l'équipe de recherche. Il suit de près, depuis de nombreuses années, l'évolution du marché suisse de la construction et de l'immobilier. Son expertise porte notamment sur les prévisions ainsi que sur les analyses de risques et de scénarios concernant le marché de la construction et de l'immobilier.

**FUNDAMENTA REAL ESTATE SA PREND EN COMPTE
L'ENSEMBLE DU CYCLE DE VIE**

Le contexte actuel de marché confirme l'importance d'une gestion active et globale. Swiss Prime Site Solutions AG gère le portefeuille de Fundamenta Real Estate SA tout au long du cycle de vie des biens immobiliers, depuis l'acquisition et la gestion jusqu'au repositionnement, aux projets de développement et aux ventes ciblées en passant par la location, l'entretien et la planification des investissements.

Cette approche intégrée permet d'identifier à un stade précoce les risques spécifiques à chaque bien, d'exploiter pleinement les potentiels de rendement et de réaliser des investissements ciblés là où ils renforcent la qualité de vie, la durabilité et la pérennité du marché et de la valeur à long terme. Parallèlement, la stratégie active de Capital Recycling et Upcycling, une fixation rigoureuse des prix et le développement ciblé du parc constituent la base de revenus stables et d'une création de valeur durable.



Le repositionnement de la Hallwylstrasse à Zurich illustre parfaitement cette approche globale: malgré un contexte difficile en centre-ville, la surélévation a été réalisée à l'aide d'une ossature en bois, le bâtiment existant a été réhabilité de manière durable et des logements supplémentaires ont été créés.



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.

Relations avec les investisseurs

SOCIÉTÉ / FUNDAMENTA REAL ESTATE SA

Poststrasse 4a, 6300 Zoug
Andreas Spahni
Président et délégué du Conseil d'administration
info@fundamentarealestate.ch

ASSET MANAGER / SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG

Poststrasse 4a, 6300 Zoug
Téléphone : +41 58 317 17 17

Ricardo Ferreira, Chief Operating Officer – Mandates
ricardo.ferreira@sps.swiss

Christian Gätzi, Chief Financial Officer – Fundamenta Real Estate SA christian.gaetzi@sps.swiss

Monika Gadola Hug, Head Client Relations
monika.gadolahug@sps.swiss

NÉGOCE EN BOURSE

Les actions nominatives de Fundamenta Real Estate SA se négocient sur le segment immobilier de la Bourse suisse SIX Swiss Exchange.
Symbole de valeur: FREN
Numéro de valeur: 4 582 551
Numéro ISIN: CH0045825517

PROCHAINES DATES CLÉS

Publication du rapport annuel 2026 | 10 mars 2027

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Assemblée générale ordinaire | 7 avril 2027 | Hôtel Widder, Zurich

Mentions légales

Editeur Fundamenta Real Estate SA

Poststrasse 4a

6300 Zoug

Téléphone : +41 41 444 22 22

www.fundamentarealestate.ch

Direction du projet

Swiss Prime Site Solutions AG

Poststrasse 4a

6300 Zoug

Téléphone : +41 58 317 17 17

www.spssolutions.swiss

Conception | Design

Linkgroup AG

8008 Zurich

www.linkgroup.ch



Fundamenta Real Estate SA

Poststrasse 4a

6300 Zoug | Suisse

Téléphone +41 41 444 22 22

www.fundamentarealestate.ch

