

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

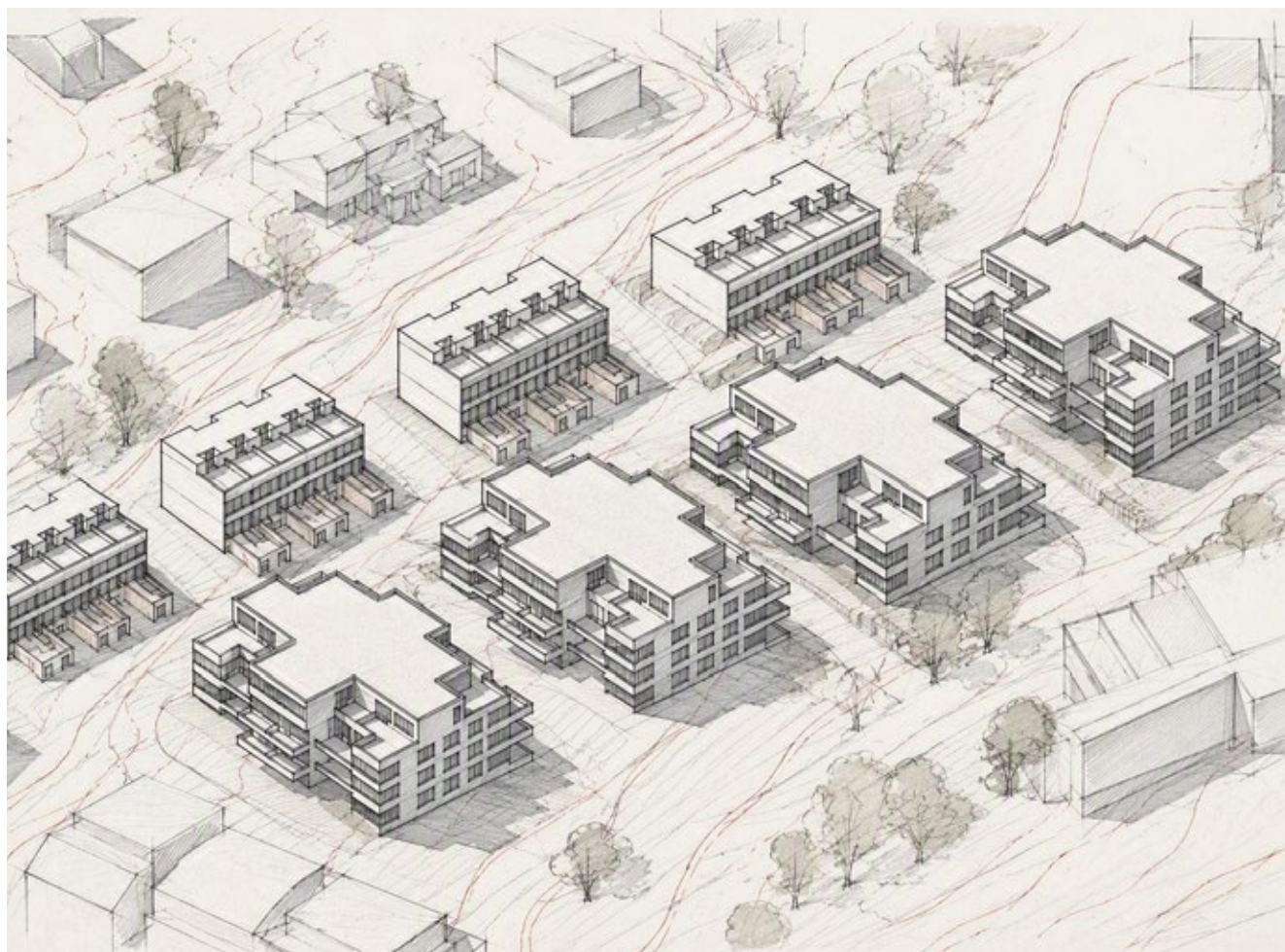
Pour le second semestre 2026, la Société dispose d'un pipeline d'acquisition et de projets de développement bien fourni. Plusieurs investissements prometteurs font actuellement l'objet d'un examen approfondi; nous sommes convaincus de pouvoir annoncer de nouvelles conclusions dans le courant de l'année. 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