care property invest



Chiffres clés
Rapport financier intermédiaire troisième trimestre 2026

Chiffres clés

A la date d'arrêté	30/09/2026	31/12/2025	Évolution
Juste valeur du portefeuille immobilier	1 379,5 m €	1 391,4 m €	-1 %
NTA EPRA	17,12 €	17,42 €	-2 %
Taux d'occupation	100 %	100 %	=
LTV EPRA	47,63 %	47,14 %	+1 %
Dette financière nette / EBITDA normalisée	9,3	9,4	**-2 %**
Période se terminant le	**30/09/2026**	**30/09/2025**	
Coût d'intérêt moyen pondéré sur la période	3,11 %	3,06 %	+2 %
Ratio de couverture de la dette financière	3,44	3,58	-4 %
Revenus locatifs	61,6 m €	54,9 m €	**+12 %**

(1) L'EBITDA a été normalisé, l'impact de l'acquisition de Welfare Estates nv ayant été annualisé pour l'exercice 2025.

IPC opérationnels

- Le résultat EPRA ajusté s'élève à 37,0 millions € (+11,6 % par rapport au 30 septembre 2025), soit 0,88 € par action (-2,3 % par rapport au 30 septembre 2025 en raison de l'augmentation du nombre d'actions).
- Indexation moyenne : 2,44 %
- Taux d'occupation : 100 %
- Répartition de l'EBITDA par modèle économique : 83,6 % d'immeubles de placement et 16,4 % de contrats de locations-financement
- La marge opérationnelle hors éléments non monétaires s'élève à 87,89 % au 30 septembre 2026, contre 86,70 % au 30 septembre 2025. Cette hausse résulte principalement de l'augmentation des revenus locatifs, combinée à une maîtrise rigoureuse des coûts opérationnels.

Bonne solvabilité et liquidité

- Un ratio Dette nette/EBITDA conservatif de 9,3x et un EPRA LTV de 47,63 %. L'augmentation de l'EPRA LTV par rapport au 31 décembre 2025 résulte de l'effet saisonnier de la distribution du dividende, déjà atténué au troisième trimestre.
- Obligations liées aux projets de développement engagés : 7,8 millions €, soit moins de 1 % de la juste valeur du portefeuille immobilier (décaissements résiduels très limités en 2026).
- Valorisation stable du portefeuille : baisse de 0,04 % de la juste valeur à périmètre constant des immeubles de placement entre le 31 décembre 2025 et le 30 septembre 2026. La baisse de la juste valeur des contrats de location-financement par rapport au 31 décembre 2025 résulte principalement :
    - de la forte hausse des taux OLO à la date de clôture ;
    - du remboursement, à l'échéance, des créances de leasing en cours pour les deux premiers projets du portefeuille initial ; et
    - de la réduction progressive de la durée résiduelle des contrats de location-financement des autres projets.
- Lignes de crédit non tirées disponibles au 30 septembre 2026 : 85,6 millions €.
- Après la clôture du troisième trimestre, une ligne de crédit existante auprès d'ABN AMRO, d'un montant de 60 millions € et arrivant initialement à échéance au troisième trimestre 2027, a été prolongée jusqu'en 2029.

Profil à faible risque

- Contrats indexés à long terme, avec 20 % des revenus locatifs provenant des autorités locales.
- Actif sur des marchés solides : Belgique (67,9 %), Pays-Bas (17,1 %), Espagne (8,2 %) et Irlande (6,8 %)
- Ratio de couverture des intérêts: 93,5 %, et 96,5 % en 2027 à niveau d'endettement inchangé.
- Durée résiduelle moyenne des dettes financières (y compris CP) : 4,42 ans
- Durée résiduelle moyenne des swaps de taux d'intérêt : 5,55 ans

Révision à la hausse de la guidance EPS pour 2026

- EPS : 1,13 €
- DPS : 1,00 € (inchangé - rendement du dividende sur la base du cours au 30 septembre 2026 : 8,17 %).

care property invest

Informations réglementées
publication le 4 novembre 2026, après la clôture de la bourse - 18h00.