

PRÆMIA HEALTHCARE : RÉSULTATS ANNUELS 2024

- **ROBUSTESSE DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES : CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS BRUTS DE +4,9% À PÉRIMÈTRE CONSTANT VS 2023**
- **CROISSANCE DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT DE +3,9% PAR ACTION VS 2023**
- **RÉSILIENCE DES VALORISATIONS DANS UN CONTEXTE MACRO-ÉCONOMIQUE ET FINANCIER ENCORE DIFFICILE : -1,7% À PÉRIMÈTRE CONSTANT VS 2023**
- **CONFIRMATION PAR S&P DE LA NOTATION **BBB** PERSPECTIVE STABLE ET LTV HORS DROITS MAÎTRISE A **39,7%****

Paris, le 27 février 2025, 08h00

Les données financières de la société Præmia Healthcare au 31 décembre 2024, présentées ci-après, ont été arrêtées par le Conseil d'Administration du 20 février 2025.

La société Præmia Healthcare est gérée par les équipes de Præmia REIM Care, l'une des entités de la plateforme immobilière Præmia REIM, le leader de l'immobilier de santé en Europe.

Au 31 décembre 2024, le portefeuille d'actifs de Præmia Healthcare s'élève à 161 établissements :

- ✓ En France, 148 établissements de santé dont 82 établissements de court séjour, 28 établissements de moyen séjour et 38 établissements de long séjour ;
- ✓ Au Portugal, un portefeuille de 4 établissements de court séjour ;
- ✓ En Espagne, 1 établissement de court séjour et 6 établissements de long séjour ;
- ✓ En Allemagne, 2 établissements de long séjour.

Les indicateurs financiers de la société Præmia Healthcare au 31 décembre 2024 affichent une croissance avec des revenus locatifs bruts en progression de 5,7%, et un résultat net récurrent en augmentation de 1,1% par rapport au 31 décembre 2023 :

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	357,1	337,8	19,3	5,7%
Résultat net récurrent	259,0	256,2	2,8	1,1%
Résultat net récurrent/action (en €/action)	6,86 €	6,60 €	0,26	3,9%
	31/12/2024	31/12/2023	Variation (%)	
ANR NDV par action	96,0	100,9	-4,9%	
ANR NTA par action	92,9	94,8	-2,0%	
LTV hors droits	39,7%	38,9%	+ 81 bps	
LTV droits inclus	37,3%	36,5%	+ 76 bps	
ICR	5,67x	6,83x	-1,16x	
Net Debt / EBITDA	7,44x	7,68x	-0,24x	

Les comptes consolidés en normes IFRS de Præmia Healthcare pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été audités et certifiés par Les Commissaires aux Comptes de la Société.

- ✓ **L'activité locative a été principalement soutenue par la progression des indices, avec des revenus locatifs s'établissant à 357,1 millions d'euros, en hausse de 19,3 millions d'euros par rapport à 2023 soit +5,7% à périmètre courant.**
- ✓ **A périmètre constant, les revenus locatifs progressent de +4,9% reflétant principalement l'indexation sur la période.**
- ✓ **Le taux d'occupation financier du portefeuille au 31 décembre 2024 demeure inchangé à 100%¹.**
- ✓ **Le résultat net récurrent s'élève à 259,0 millions d'euros en progression de +2,8 millions d'euros soit +1,1% par rapport au 31 décembre 2023 sous l'effet de la progression des loyers qui compense la dégradation du résultat financier.**
- ✓ **L'ANR NTA au 31 décembre 2024 s'établit à 92,9 €/action, en retrait de -1,9 € (soit -2%) par rapport au 31 décembre 2023.**
- ✓ **Le ratio de LTV hors droits, en hausse par rapport à 2023, reste maîtrisé, à 39,7% (versus 38,9%), impacté par la légère dégradation des valorisations intervenue au cours du premier semestre 2024.**

¹ 3 actifs vacants représentant moins de 0,1% de la valeur totale du portefeuille sont sous promesse ou en cours de reconversion.

1. PERFORMANCES OPERATIONNELLES

Activité locative

Les revenus locatifs s'élèvent à **357,1 millions d'euros en 2024, en augmentation de +5,7% à périmètre courant** (+19,3 millions d'euros) par rapport à 2023.

A périmètre constant, la croissance des revenus locatifs s'établit à **+4,9%**, portée par l'effet des indexations des baux sur la période tant en France qu'à l'international.

Le **taux d'occupation financier du portefeuille** au 31 décembre 2024 demeure inchangé à **100%**¹.

La **durée moyenne ferme des baux** s'élève à **6,6 années au 31/12/2024**, en baisse par rapport à 2023 (-0,6 ans). Une **politique d'asset management active** a conduit au renouvellement ou à la prorogation de **16 baux** permettant de sécuriser **29,8 millions d'euros de loyer facial** annualisé pour une durée de **11,0 ans**.

Investissements

Les investissements réalisés en 2024 s'élèvent à **76,0 millions d'euros**.

En France, les investissements réalisés à hauteur de 49,0 millions d'euros se répartissent entre :

- ✓ Les **investissements réalisés au titre du pipeline de développement** pour 26,7 millions d'euros qui concernent notamment l'extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux pour 11,5 millions d'euros et le chantier de restructuration de la Clinique de Flandre pour 7,9 millions d'euros ;
- ✓ Les **autres dépenses d'investissement** s'élèvent à 22,3 millions d'euros comprenant des travaux d'amélioration de performance énergétique des bâtiments à hauteur de 8,3 millions d'euros.

A l'international, Præmia Healthcare a réalisé 26,9 millions d'euros d'investissements dont 26,1 millions d'euros avec l'acquisition d'un établissement long séjour situé à Krefeld en Allemagne et exploité par l'opérateur Emeis.

Cessions

Aucune cession significative n'a été réalisée sur la période.

Expertises

Au 31 décembre 2024, la valeur hors droits du portefeuille de Præmia Healthcare s'élève à **6,0 Md€** (à 100%), **soit une diminution à périmètre courant de -0,5% et de -1,7% à périmètre constant** par rapport au 31 décembre 2023. De ce fait, le **taux de rendement moyen droits inclus** du portefeuille s'établit à **5,65%** au 31 décembre 2024.

Après une variation à périmètre constant en diminution sur le premier semestre (-1,8%) du fait d'une décompression des taux, la classe d'actif de l'immobilier de santé a connu une stabilité sur le second semestre (+0,1% à périmètre constant) dans un contexte d'absence de transactions significatives sur le marché.

2. GESTION DYNAMIQUE DU PASSIF

Præmia Healthcare a mis en place au cours du premier semestre 2024 quatre lignes de crédit bilatérales *corporate* labellisées durables (*Sustainability link loans*) pour un **montant total de 160 millions d'euros** et procédé au **refinancement d'un crédit-bail immobilier** portant sur l'hôpital privé de Villeneuve d'Ascq pour **50 millions d'euros dont 11 millions d'euros d'avance-preneur** (incluant aussi des indicateurs ESG). Ces nouvelles lignes de crédit ont permis de finaliser son programme de refinancement pour l'année 2024 avec notamment le **remboursement de deux emprunts bancaires pour un total de 131 millions d'euros** en mars 2024.

Præmia Healthcare bénéficie d'un excellent taux de couverture de sa dette à taux variable avec un taux de 100% au 31/12/2024. Toutefois, la société a souhaité renforcer la couverture de son passif à moyen terme avec **la mise en place**, au cours du second semestre, de **200 millions d'euros de dérivés** (swaps et tunnels de taux) avec un départ différé au 31/12/2025.

Par ailleurs, 58% des financements de Præmia Healthcare sont labellisés durables au 31/12/2024, en ligne avec sa stratégie ESG.

L'encours de la dette financière brute de Præmia Healthcare au 31 décembre 2024 s'élève à **2 596 millions d'euros**, en augmentation de 28 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2023.

Dans le nouvel environnement financier, le coût moyen de la dette, net des produits de trésorerie, reste maîtrisé à **2,19%**. Par ailleurs, le coût moyen de la dette brute de Præmia Healthcare ressort à 2,51% en 2024 contre 2,07% en 2023.

La Société Præmia Healthcare dispose d'une **liquidité confortable de 583,8 millions d'euros** au 31/12/2024 composée d'une part d'une trésorerie excédentaire qui s'établit à 183,8 millions et d'autre part d'une ligne de crédit disponible non tirée de 400 millions d'euros, ce qui couvre le remboursement des échéances de dette jusqu'à fin 2026.

Enfin, en juillet 2024, l'agence de notation S&P a **confirmé la notation de crédit de Præmia Healthcare à BBB** (Perspective stable), à la suite de sa revue annuelle.

¹ 3 actifs vacants représentant moins de 0,1% de la valeur totale du portefeuille sont sous promesse ou en cours de reconversion.

3. OBJECTIFS ESG AFFIRMÉS

Le 24 avril 2024, Præmia Healthcare a publié son rapport de gestion 2023 qui intègre le rapport extra-financier avec un bilan détaillé de la stratégie et des résultats ESG de Præmia Healthcare en 2023. Le rapport de gestion relatif à l'exercice 2024 sera publié en avril 2025.

Les enjeux ESG prioritaires de Præmia Healthcare recouvrent (i) le climat et la résilience (ii) le bien-être et la santé des occupants et (iii) l'accessibilité des soins. En 2023, la stratégie ESG a été actualisée afin de prioriser celle-ci sur la France et de l'ancrer dans le nouveau cadre de gestion de Præmia Healthcare au sein de la société de gestion Præmia REIM France.

S'agissant de l'enjeu du climat et de la résilience, Præmia Healthcare progresse conformément à sa trajectoire carbone : l'intensité carbone a diminué de 16% entre 2019 et 2024 pour un objectif de baisse de 37% à horizon 2030. Ainsi, en 2024, **8,3 millions d'euros de travaux « verts »** permettant l'amélioration de la performance énergétique ont été réalisés et 2 projets ont été livrés et certifiés HQE, l'un avec un niveau « excellent », l'autre « très bon ». A fin 2024, **11,5% du patrimoine de Præmia Healthcare bénéficie d'une certification environnementale** contre 9,8% à fin 2023¹.

Concernant le bien-être et la santé des occupants, Præmia Healthcare a mis en place un suivi rigoureux d'indicateurs de qualité liés à l'usage de l'immobilier et l'exploitation. Ce suivi concerne notamment les certifications de la Haute Autorité de Santé, l'appréciation des patients et résidents et les controverses relevées dans les médias et réseaux sociaux.

Enfin, grâce à son patrimoine immobilier, Præmia Healthcare contribue à l'accessibilité des soins pour tous : ses cliniques s'inscrivent dans des territoires de santé où vivent 38 millions de personnes et ses établissements de long séjour accueillent près de 4 400 résidents âgés et dépendants.

4. EVENEMENTS POST CLOTURE

En date du 17 janvier 2025, Icade et Predica (Crédit Agricole Assurances), actionnaires de Præmia Healthcare, ont annoncé avoir signé un accord pour procéder à un échange de titres détenus par Icade dans Præmia Healthcare contre des titres de Predica dans la société Future Way, propriétaire d'un actif de bureaux. Cela se traduirait par les modifications de détention de capital suivantes : la participation d'Icade serait ramenée à 21.67% (vs 22.52% au 31 décembre 2024) et celle de Crédit Agricole Assurances passerait à 18.73 % (vs 17.88%).

Le closing de l'opération, qui n'a pas d'impact sur les comptes de Præmia Healthcare, a été réalisé le 21 février 2025.

À PROPOS DE PRÆMIA HEALTHCARE

Præmia Healthcare, un portefeuille géré par Præmia REIM Care, une filiale de Præmia REIM, le leader de l'immobilier de santé en Europe. Les équipes de Præmia REIM Care accompagnent les opérateurs de santé et de services aux personnes âgées dans leur stratégie d'externalisation et de développement immobilier. Elles disposent d'un large éventail d'expertises en investissement immobilier, en gestion de projets complexes et d'une connaissance approfondie des enjeux auxquels sont confrontés les acteurs de la santé. Au 31 décembre 2024, Præmia Healthcare détient 161 établissements de santé en France, Espagne, Allemagne et Portugal, représentant un patrimoine de 6,0 milliards d'euros hors droits (à 100%). Præmia Healthcare est noté BBB (perspective stable) par l'agence de notation S&P.

Le texte de ce communiqué ainsi que la plaquette des comptes consolidés de Præmia Healthcare établis en normes IFRS sont disponibles sur le site internet de la société : <https://www.Præmia-healthcare.fr/>

À PROPOS DE PRÆMIA REIM

Præmia REIM réunit plus de 500 collaborateurs en France, Allemagne, au Luxembourg, en Italie, à Singapour et au Royaume-Uni. La société met ses valeurs de conviction et d'engagement ainsi que ses expertises à l'échelle européenne pour concevoir et gérer des fonds immobiliers au service de ses clients nationaux et internationaux, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.

Au 30 juin 2024, Præmia REIM détient 37 milliards d'euros d'encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en : 47% d'immobilier de santé/éducation, 32% bureaux, 9% résidentiel, 6% commerce, 5% hôtellerie et 1% de logistique. Sa plateforme paneuropéenne gère 97 fonds d'investissement et réunit plus de 80 000 clients investisseurs, particuliers et institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de plus de 1 600 immeubles répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans 11 pays européens.

<p>Helga Camalon Directrice financière de Præmia REIM Care +33(0)6 71 78 01 80 helga.camalon@Præmiareim.com</p>	<p>CONTACTS</p> <p>Véronica Basallo-Rosignol Directrice Marketing et Communication Europe +33(0)1 44 21 70 00 veronica.basallo-rossignol@Præmiareim.com Havas Paris pour Præmia REIM +33 (0)6 50 52 42 75 Præmia@havas.com</p>
---	--

¹ Les données indiquées dans ce paragraphe concernent le périmètre des actifs de Præmia Healthcare en France.

ANNEXES

1. FAITS MARQUANTS DE L'ANNEE

1.1 Faits marquants de l'année

Investissements

Les investissements réalisés en 2024 s'élèvent à **76,0 millions d'euros**, dont 26,9 millions d'euros réalisés à l'international, principalement au travers de l'acquisition d'un établissement de long séjour en Allemagne et 49,0 millions d'euros liés dans le cadre du *pipeline* de développement (opérations de construction, restructuration, rénovation ou extension de cliniques MCO) et d'autres dépenses d'investissement.

Les **opérations de développement** réalisées au titre du *pipeline* représentent un montant de **26,7 millions d'euros** (concernant les travaux d'extension de la **Clinique Saint-Augustin** pour 11,5 millions d'euros, et le chantier de restructuration de la **Clinique de Flandre** pour 7,9 millions d'euros).

D'autres investissements ont été réalisés pour **23,2 millions d'euros** comprenant des **travaux d'amélioration de performance énergétique des bâtiments** à hauteur de **8,3 millions d'euros**.

Financements

Præmia Healthcare a mis en place au cours du premier semestre 2024 quatre lignes de crédit bilatérales corporate labellisées durables (Sustainability link loans) pour un **montant total de 160 millions d'euros** et procédé au refinancement d'un crédit-bail immobilier portant sur l'hôpital privé de Villeneuve d'Ascq pour 50 millions d'euros dont 11 millions d'euros d'avance-preneur (incluant des indicateurs ESG). Ces nouvelles lignes de crédit ont permis de finaliser son programme de refinancement pour l'année 2024 avec notamment le remboursement de deux emprunts bancaires pour un total de 131 millions d'euros en mars 2024.

La société a renforcé la couverture des taux variables de son passif à moyen terme avec la **mise en place**, au cours du second semestre, de **200 millions d'euros de dérivés** (swaps et tunnels de taux) avec un départ différé au 31/12/2025.

Par ailleurs, **58% des financements de Præmia Healthcare sont labellisés durables**, en ligne avec sa stratégie ESG.

Enfin, en 2024, l'agence de notation S&P a confirmé la notation de crédit de Præmia Healthcare à **BBB (Perspective stable)**, à la suite de sa revue annuelle.

Distribution de dividendes

Le dividende versé par la société à ses actionnaires en 2024 au titre de l'exercice 2023 est de 224,2 millions d'euros, **soit 5,94€ par action dont un montant de 168,3 millions d'euros, soit 4,46€ par action versé en avril 2024**. En 2023, et au titre de l'exercice 2022, il s'est élevé à 217,0 millions d'euros, soit 5,45€ par action.

Par ailleurs, en novembre 2024, Præmia Healthcare a versé, au titre de l'exercice 2024, un acompte sur dividendes d'un montant de 54,5 millions d'euros (soit 1,44€ par action).

1.2 Analyse des indicateurs clés

Chiffres clés

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	357,1	337,8	19,3	5,7%
Résultat net récurrent	259,0	256,2	2,8	1,1%
Résultat net récurrent/action (en €/action)	6,86 €	6,60 €	0,26	3,9%
	31/12/2024	31/12/2023		Variation (%)
ANR NDV par action	96,0	100,9		-4,9%
ANR NTA par action	92,9	94,8		-2,0%
LTV hors droits	39,7%	38,9%		+ 81 bps
LTV droits inclus	37,3%	36,5%		+ 76 bps
ICR	5,67x	6,83x		-1,16x
Net Debt/ EBITDA	7,44x	7,68x		-0,24x

L'activité locative a été principalement soutenue par la progression des indices, avec des revenus locatifs s'établissant à 357,1 millions d'euros, en hausse de 19,3 millions d'euros par rapport à 2023 soit +5,7% à périmètre courant.

A périmètre constant, les revenus locatifs progressent de +4,9% reflétant principalement l'indexation de la période.

Le taux d'occupation financier du portefeuille au 31 décembre 2024 demeure inchangé à 100%.

Le résultat net récurrent s'élève à 259 millions d'euros en progression de +2,8 millions d'euros soit +1,1% par rapport au 31 décembre 2023 sous l'effet de la progression des loyers qui compense la dégradation du résultat financier. Le résultat net récurrent par action de 6,86 € est en progression de 3,9% par rapport à 2023.

L'ANR NTA au 31 décembre 2024 s'établit à 92,9 €/action, en retrait de -1,9 € (soit -2%) par rapport au 31 décembre 2023.

Le ratio de LTV hors droits est en hausse par rapport à 2023, à 39,7% (versus 38,9%), reflétant la dégradation des valeurs sur le 1^{er} semestre, suivie d'une stabilisation sur le second semestre.

Compte de résultat consolidé IFRS

(en millions d'euros)	2024	2023
Revenus locatifs	357,1	337,8
Prestations de service	-	0,8
Autres produits liés à l'activité	31,9	31,4
Produits des activités opérationnelles	389,1	369,9
Services extérieurs	(65,3)	(57,0)
Impôts, taxes et versements assimilés	(0,7)	(1,0)
Charges de personnel, intéressement et participation	0,0	(4,8)
Autres charges liées à l'activité	(1,2)	(0,3)
Charges des activités opérationnelles	(67,2)	(63,0)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	321,8	306,9
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(107,3)	(207,8)
Résultat sur acquisitions	-	-
Résultat sur cessions	(0,2)	1,2
RESULTAT OPERATIONNEL	214,3	100,3
Coût de l'endettement brut	(64,9)	(53,3)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	8,2	8,4
Coût de l'endettement financier net	(56,8)	(44,9)
Autres produits et charges financiers	(2,8)	(2,4)
RESULTAT FINANCIER	(59,6)	(47,3)
Charge d'impôt	(1,1)	0,5
RESULTAT NET	153,6	53,5
- Dont résultat net, part du Groupe	149,7	58,2
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	4,0	(4,6)
Résultat net, part du Groupe de base par action (en €)	3,97 €	1,50 €
Résultat net, part du Groupe dilué par action (en €)	3,97 €	1,50 €

Le résultat net du Groupe (Præmia Healthcare) 2024 est en hausse par rapport à l'exercice 2023 sous les effets combinés de :

- ✓ **L'augmentation des produits des activités opérationnelles de +19,3 millions d'euros**, 85% de cette hausse découle de l'indexation des loyers ;
- ✓ La variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à -107,3 millions d'euros (**soit +100,5 millions d'euros vs 2023**), cette évolution résultant d'une décompression des taux de rendement, partiellement compensée par l'indexation des loyers ;
- ✓ **Le résultat financier ressort en diminution de -12,2 millions d'euros** sous l'effet de la hausse du coût moyen de la dette brute (2,51% au 31 décembre 2024 contre 2,07% au 31 décembre 2023).

Investissements

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Acquisitions	26,1	12,1	14,0
Développements	26,7	46,7	-20,1
Autres dépenses d'investissement	23,2	22,7	0,5
Total CAPEX	76,0	81,5	-5,5
<i>Dont France</i>	49,0	70,4	-21,4
<i>Dont International</i>	26,9	11,1	15,8

Les investissements réalisés en 2024 s'élèvent à **76,0 millions d'euros**.

En France, les investissements réalisés à hauteur de 49,0 millions d'euros se répartissent entre :

- ✓ Les **investissements réalisés au titre du pipeline de développement** pour 26,7 millions d'euros qui concernent notamment l'extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux pour 11,5 millions d'euros et le chantier de restructuration de la Clinique de Flandre pour 7,9 millions d'euros ;
- ✓ Les autres dépenses d'investissement s'élèvent à 23,2 millions d'euros comprenant des travaux d'amélioration de performance énergétique des bâtiments à hauteur de 8,3 millions d'euros.

A l'international, courant 2024, Præmia Healthcare a réalisé 26,9 millions d'euros d'investissements dont 26,1 millions d'euros avec l'acquisition d'un établissement long séjour situé à Krefeld et exploité par l'opérateur Emeis.

Cessions

Aucune cession significative n'a été réalisée sur la période.

Evolution des valorisations des actifs

(en millions d'euros, à 100%)	JV au 31/12/2023	JV des actifs cédés	Investissements et autres ^(a)	Variation à périmètre constant	Variation à périmètre constant (%)	JV au 31/12/2024
France	5 775,5	0,7	47,1	-103,2	-1,8%	5 718,8
International	277,3	-	26,9	-0,6	-0,2%	303,7
Juste valeur du patrimoine (hors droits)	6 052,9	0,7	74,1	-103,7	-1,7%	6 022,5

(a) Comprend les CAPEX, les acquisitions réalisées en 2024 et également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et fiscalité et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières.

Au 31 décembre 2024, la valeur hors droits du portefeuille ressort à **6,0 milliards d'euros**, en légère diminution de **-0,5% à périmètre courant**. A périmètre constant, la valeur du portefeuille a diminué de **-103,7 millions d'euros, soit une baisse de -1,7%**. De ce fait, le **taux de rendement moyen droits inclus** du portefeuille s'établit à **5,65%** au 31 décembre 2024.

Après une baisse de valeur sur le premier semestre (-1,8% à périmètre constant) du fait d'une décompression des taux de rendement de +15 bps, une stabilité des valorisations au cours du second semestre 2024 a été constatée (+0,1% à périmètre constant) dans un contexte d'absence de transactions significatives sur l'immobilier de santé.

1.3 Reporting EPRA

Indicateurs de référence dans le secteur des foncières, l'ensemble des indicateurs de performance de l'European Public Real Estate Association (EPRA) ci-dessous ont été établis en conformité avec ses recommandations.

ANR EPRA

Indicateur de mesure de la valeur patrimoniale de la Société, l'Actif Net Réévalué (ANR) appréhende l'évolution de la valorisation de Præmia Healthcare à travers l'évolution des capitaux propres et les évolutions de valeur des portefeuilles d'actifs.

Trois modalités de calcul sont préconisées par l'EPRA :

- ✓ Un ANR qui reflète la valeur de l'actif net en cas de cession – EPRA Net Disposal Value (NDV) incluant la juste valeur de la dette à taux fixe ;
- ✓ Un ANR qui reflète la seule activité immobilière – EPRA Net Tangible Assets (NTA) hors juste valeur de la dette à taux fixe ;
- ✓ Un ANR de remplacement - EPRA Net Reinstatement Value (NRV – « ANR droits inclus »).

Présentation de l'ANR EPRA sur deux périodes

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres consolidés en part du Groupe	3 516,1	3 603,9
Réévaluation de la dette à taux fixe	106,8	205,9
ANR NDV (Net Disposal Value)	3 623,0	3 809,8
ANR NDV par action (en €)	96,0	100,9
<i>Evolution annuelle</i>	<i>-4,9%</i>	
Impôt différé lié aux immeubles de placement	1,6	1,6
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	7,1	7,2
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	(106,8)	(205,9)
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(17,8)	(33,7)
ANR NTA (Net Tangible Assets)	3 507,0	3 578,9
ANR NTA par action (en €)	92,9	94,8
<i>Evolution annuelle</i>	<i>-2,0%</i>	
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(7,1)	(7,2)
Droits sur la juste valeur des actifs immobiliers	391,1	394,9
ANR NRV (Net Reinstatement Value)	3 891,0	3 966,6
ANR NRV par action (en €)	103,1	105,1
<i>Evolution annuelle</i>	<i>-1,9%</i>	
Nombre d'actions totalement dilué	37 741 151	37 741 151

L'actif net réévalué NTA ressort à **3 507,0 millions d'euros** (soit **92,9 euros/action**) en recul de **-2,0%** par rapport au 31 décembre 2023 principalement sous les effets combinés suivants :

- ✓ Le Cash-Flow Net Courant de la période (259,0 millions d'euros, soit 6,86 euros/action) compensé par :
- ✓ La baisse de la variation de valeur en 2024 (-107,3 millions d'euros, soit -2,84 euros/action) ;
- ✓ Le dividende versé en 2024 (-222,8 millions d'euros, soit -5,90 euros/action), dont 168,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2023 versés en avril 2024 à la suite de l'Assemblée Générale.

L'actif net réévalué NDV s'élève à 3 623,0 millions d'euros (soit 96,0 euros/action) et intègre l'effet positif de la réévaluation à sa valeur de marché de la dette à taux fixe. Enfin, l'actif net réévalué NRV ressort, quant à lui, à 3 891,0 millions d'euros, soit 103,1 euros/action.

Compte de résultat EPRA

(en millions d'euros)	2024	2023	Variation	Variation (%)
Eléments récurrents :				
Revenus locatifs	357,1	337,8	19,3	5,7%
LOYERS NETS	348,2	331,1	17,1	5,2%
Taux de marge (Loyers nets / Revenus locatifs)	97,5%	98,0%	-0,5 pts	
Coûts opérationnels et de fonctionnement	(25,6)	(24,1)	(1,5)	6,1%
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	322,6	306,9	15,7	5,1%
Coût de l'endettement net	(56,8)	(44,9)	(11,9)	26,4%
Autres produits et charges financiers	(1,0)	(1,3)	0,2	-18,9%
RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT	(57,8)	(46,2)	(11,6)	25,2%
Charge d'impôt	(1,1)	0,2	(1,2)	-801,3%
Intérêts minoritaires	(4,7)	(4,7)	0,0	-0,6%
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	259,0	256,2	2,8	1,1%
Eléments non récurrents et non courants (a)	(109,3)	(198,0)	88,6	-44,8%
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	149,7	58,2	91,5	157,2%

(a) Les "Eléments non récurrents et non courants" regroupent la variation de juste valeur des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

Le résultat net part du Groupe ressort à de 149,7 millions d'euros au 31 décembre 2024 (contre 58,2 millions d'euros au 31 décembre 2023).

Il est essentiellement composé :

- ✓ Du résultat net récurrent EPRA ;
- ✓ Des variations de juste valeur des immeubles de placement. Ce poste représente une charge de -107,3 millions d'euros en 2024 vs -207,8 millions d'euros en 2023. Cette évolution est le résultat d'une décompression des taux de rendement sur le premier semestre, partiellement compensée par l'indexation des loyers.

Analyse de l'évolution des revenus locatifs

(en millions d'euros)	Revenus locatifs 2023	Acquisitions	Livraisons/ Dév. / Restruct.	Cessions	Activité locative et indexation	Revenus locatifs 2024	Variation (%)	Var à périmètre constant (%)
Court séjour	285,4	0,0	0,7	0,0	14,1	300,2	5,2%	4,9%
Moyen séjour	25,3	0,0	1,8	0,0	1,6	28,7	13,1%	6,2%
Long séjour	27,0	0,2	0,0	(0,1)	1,1	28,2	4,3%	3,9%
Revenus locatifs bruts	337,8	0,2	2,5	(0,1)	16,7	357,1	5,7%	4,9%
<i>Dont France</i>	322,3	0,0	2,5	(0,1)	16,1	340,7	5,7%	5,0%
<i>Dont International</i>	15,5	0,2	0,0	0,0	0,6	16,4	5,3%	3,8%

Portés par la progression des indexations, les revenus locatifs enregistrent une hausse de 19,3 millions d'euros et atteignent 357,1 millions d'euros, soit une variation de +5,7% à périmètre courant.

A périmètre courant, la progression des loyers s'explique par :

- ✓ L'activité locative et les indexations ressortent à +16,7 millions d'euros ;
- ✓ Les livraisons des actifs en développement et autres restructurations/extensions à hauteur de +2,5 millions d'euros, correspondant essentiellement à la livraison de la clinique SSR situé à Salon-de-Provence au 1er trimestre 2024 ;
- ✓ L'acquisition d'un actif en Allemagne sur le 4ème trimestre engendrant une augmentation des revenus locatifs de +0,2 millions d'euros.

Evolution des revenus locatifs par typologie d'établissement et par zone géographique

(en millions d'euros)	2023	2024	Périmètre courant		Périmètre constant	
			En valeur	En %	En valeur	En %
France	322,3	340,7	18,5	5,7%	16,1	5,0%
Court séjour	273,6	288,0	14,4	5,3%	13,7	5,0%
Moyen séjour	25,3	28,7	3,3	13,1%	1,6	6,2%
Long séjour	23,3	24,1	0,8	3,3%	0,9	3,8%
International	15,5	16,4	0,8	5,3%	0,6	3,8%
Court séjour	11,8	12,3	0,4	3,6%	0,4	3,5%
Moyen séjour	-	-	-	-	-	0,0%
Long séjour	3,7	4,1	0,4	10,7%	0,2	4,6%

La variation à périmètre courant est déterminée par comparaison des loyers entre deux périodes, dans leur globalité, et sur l'ensemble des immeubles qui constituent le patrimoine.

La variation à périmètre constant est définie en prenant en compte les variations de loyers, entre deux périodes, des actifs en exploitation avec un statut d'actif identique entre deux dates (immeuble loué hors effets des loyers complémentaires issus des extensions de bâtiments sur la durée analysée).

(en millions d'euros)	2024		2023	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
France	332,7	97,6%	316,4	98,2%
International	15,5	94,7%	14,7	94,6%
Total	348,2	97,5%	331,1	98,0%

Le loyer net ressort à 348,2 millions d'euros et bénéficie d'un taux de marge élevé de 97,5%.

Activité locative

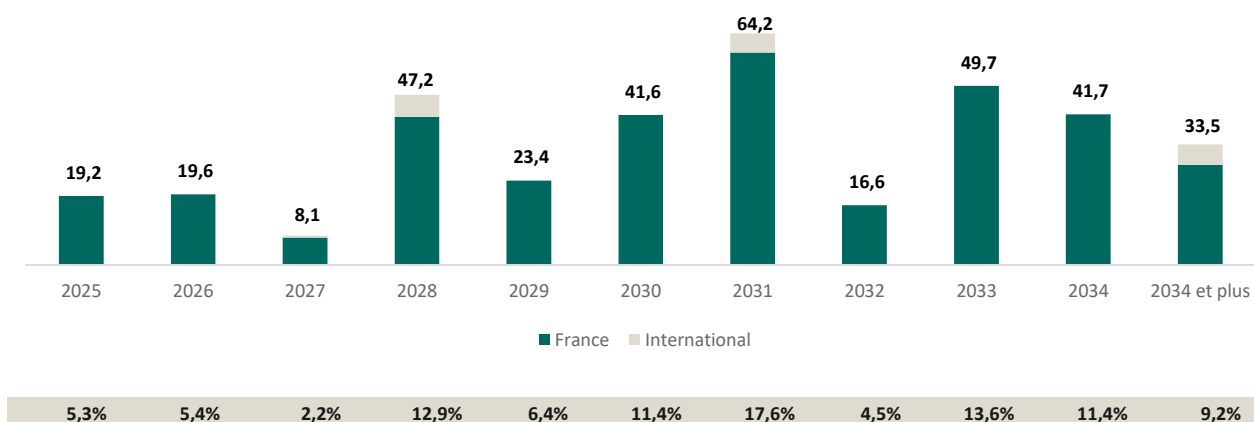
Le taux d'occupation financier, au 31 décembre 2024, se maintient à 100% comme au 31 décembre 2023.

La durée moyenne ferme des baux s'élève à 6,6 années, en baisse par rapport à 2023 (-0,6 ans). Une politique d'asset management active a permis le renouvellement ou la prorogation de 16 baux, ce qui sécurise 29,8 millions d'euros de loyer facial annualisé pour une durée de 11,0 ans.

Echéancier des baux en loyers IFRS annualisés

	France	International	Præmia Healthcare
2025	19,2	-	19,2
2026	19,6	-	19,6
2027	7,6	0,6	8,1
2028	41,1	6,1	47,2
2029	23,4	-	23,4
2030	41,6	-	41,6
2031	58,9	5,3	64,2
2032	16,6	-	16,6
2033	49,7	-	49,7
2034	41,7	-	41,7
2034 et plus	27,8	5,7	33,5
Total	347,0	17,7	364,7

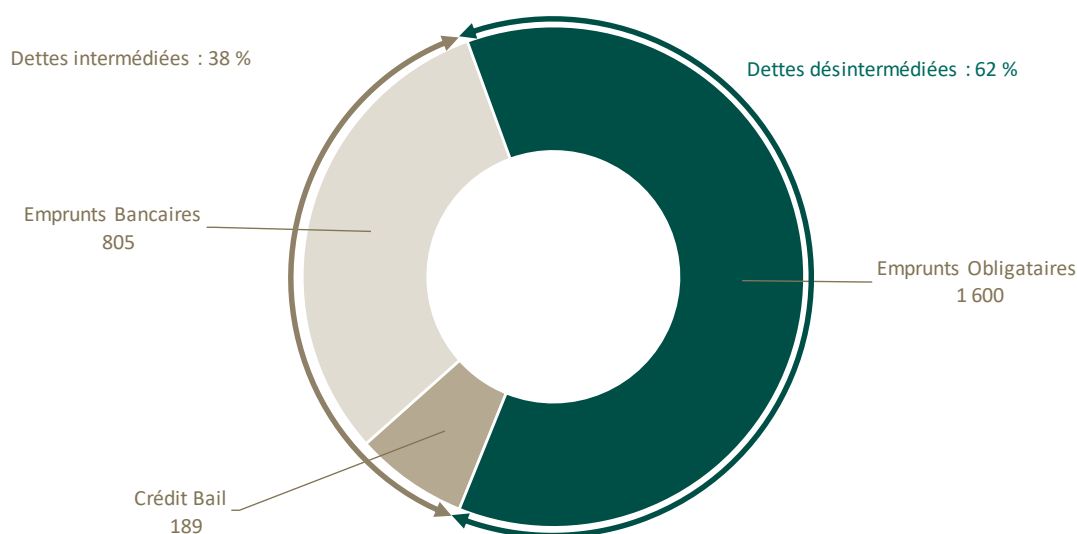
Part des baux arrivant à échéance



1.4 Ressources financières

Dettes par nature

La dette financière brute de 2 594,2 millions d'euros est constituée au 31 décembre 2024 de :

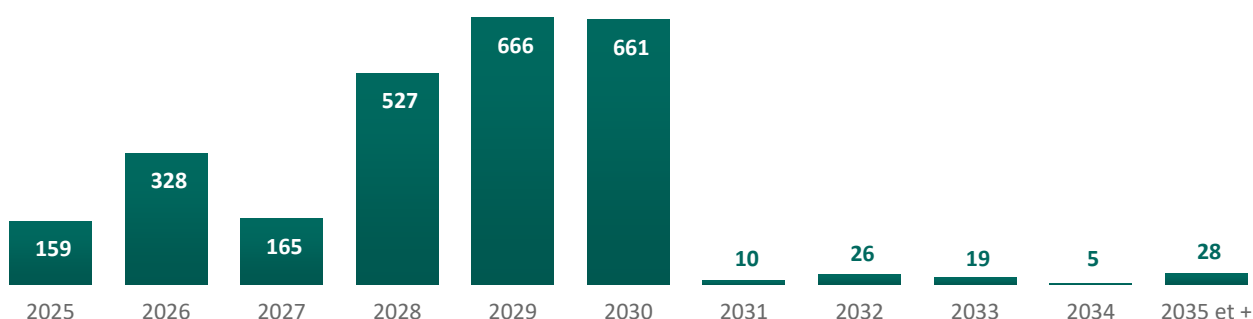


Avec 62% de dettes désintermédiées au 31 décembre 2024, Præmia Healthcare bénéficie d'une structure de passif diversifiée, maintenant ainsi la possibilité de recourir à différentes sources de financement.

Echéancier de la dette tirée

L'échéancier de l'endettement tiré de Præmia Healthcare au 31 décembre 2024 est représenté ci-dessous :

(en millions d'euros, au 31 décembre 2024)



Répartition de la dette par échéance



La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2024 ressort à environ **4,0 ans**, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2023 (4,6 ans).

La prochaine échéance obligatoire de Præmia Healthcare est en septembre 2028 pour un montant de 500 millions d'euros (*sustainable bond*).

Coût moyen de la dette

Dans le nouvel environnement financier, le coût moyen de la dette, net des produits de trésorerie, s'élève à **2,19%**. Par ailleurs, le coût moyen de la dette brute de Præmia Healthcare ressort à 2,51% en 2024 contre 2,07% en 2023. Enfin, Præmia Healthcare bénéficie d'un **taux de couverture de sa dette à 100%**.

Notation financière

L'agence de notation S&P a **confirmé la notation de crédit (rating) de Præmia Healthcare à BBB (perspective stable)** le 11 juillet 2024, lors de sa revue annuelle, post annonce de la transaction avec le groupe Præmia REIM.

LTV (Loan To Value)

Le ratio de LTV (loan-to-value) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à **39,7% au 31 décembre 2024** (contre 38,9% au 31 décembre 2023), très en-deçà de la limite fixée dans les documentations bancaires.

ICR (Interest Coverage Ratio)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel à la charge d'intérêts de la période ressort à **5,67x sur l'exercice 2024** (6,83x en 2023). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

Tableau de synthèse de suivi des covenants

		Covenants	31/12/2024
LTV bancaire	Maximum	< 60%	39,7%
ICR	Minimum	> 2	5,6x
Valeur du patrimoine foncier	Minimum	> 2 ou 3 Md€	6,0 Md€
Sûretés sur actifs	Maximum	< 30% de la valeur du patrimoine	4,2%
Taux de couverture de la dette brute	Minimum	> 67%	101%

Au 31 décembre 2024, les ratios confortablement respectés avec un LTV en-dessous de la limite fixée dans les documentations bancaires et un ratio ICR à un niveau élevé.