

PRAEMIA HEALTHCARE : RÉSULTATS ANNUELS 2025

- **ROBUSTESSE DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES : CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS BRUTS DE +2,6% À PÉRIMÈTRE CONSTANT VS 2024**
- **ASSET MANAGEMENT DYNAMIQUE : 12 BAUX RENOUVELES POUR UN TOTAL DE LOYER ANNUALISE DE 54,4 MILLIONS D'EUROS**
- **LÉGER REcul DU RESULTAT NET RECURRENT PAR ACTION DE -1,4% VS 2024**
- **STRUCTURE FINANCIERE SOLIDE : CONFIRMATION PAR S&P DE LA NOTATION **BBB** PERSPECTIVE STABLE ET LTV HORS DROITS MAITRISÉ A **40,1%****

Paris, le 26 février 2026, 08h00

Les données financières de la société Praemia Healthcare au 31 décembre 2025, présentées ci-après, ont été arrêtées par le Conseil d'Administration du 19 février 2026.

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

Au 31 décembre 2025, le portefeuille d'actifs de Praemia Healthcare s'élève à 160 établissements :

- En France, 147 établissements de santé dont 81 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 Praemia Healthcare au 31 décembre 2025 affichent une croissance des revenus locatifs bruts en progression de 3,3%, et un résultat net récurrent en légère diminution de -1,7% par rapport au 31 décembre 2024 :

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	369,1	357,1	12,0	3,3%
Résultat net récurrent	254,6	259,0	-4,4	-1,7%
Résultat net récurrent/action (en €/action)	6,77 €	6,86 €	-0,09 €	-1,4%
	31/12/2025	31/12/2024	Variation (%)	
ANR NDV par action	93,7	96,0	-2,4%	
ANR NTA par action	90,9	92,9	-2,2%	
LTV hors droits	40,1%	39,7%	+45 bps	
LTV droits inclus	37,5%	37,3%	+16 bps	
ICR	5,02x	5,67x	-0,65x	
Net Debt / EBITDA	7,16x	7,44x	-0,28x	

Les comptes consolidés en normes IFRS de Praemia Healthcare pour l'exercice clos le 31 décembre 2025 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 369,1 millions d'euros**, en hausse de 12,0 millions d'euros par rapport à 2024 soit +3,3% à périmètre courant.
- **A périmètre constant**, les revenus locatifs progressent de +2,6% reflétant principalement l'indexation sur la période.
- **Le taux d'occupation financier du portefeuille** au 31 décembre 2025 demeure inchangé à 100%¹.
- Le résultat net récurrent s'élève à **254,6 millions d'euros** en baisse de -4,4 millions d'euros soit -1,7% par rapport au 31 décembre 2024, l'indexation des loyers n'ayant pas permis de compenser en totalité la dégradation du résultat financier.
- **L'ANR NTA au 31 décembre 2025 s'établit à 90,9 €/action, en retrait de -2,0 € (soit -2,2%)** par rapport au 31 décembre 2024.
- **Le ratio de LTV hors droits**, en hausse par rapport à 2024, reste maîtrisé, à **40,1% (versus 39,7% au 31 décembre 2024)**, sous l'effet d'une légère baisse des valorisations sur l'année 2025, incluant les effets combinés du ralentissement des indexations de loyers, des ajustements de taux de rendement du portefeuille et de la hausse des droits de mutation sur le 1^{er} semestre 2025.

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 369,1 millions d'euros en 2025, en augmentation de +3,3% à périmètre courant (+12,0 millions d'euros) par rapport à 2024.

A périmètre constant, la croissance des revenus locatifs s'établit à +2,6%, 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 2025 demeure inchangé à 100%¹.

La durée moyenne ferme des baux s'élève à 6,5 années au 31 décembre 2025, stable par rapport à 2024 (-0,1 ans). Comme lors des années précédentes, une politique d'asset management active a conduit au renouvellement ou à la prorogation de 12 baux permettant de sécuriser 54,4 millions d'euros de loyer facial annualisé pour une durée de 10,6 ans.

Investissements

Les investissements, réalisés principalement en France en 2025, s'élèvent à 47,5 millions d'euros.

Ils se répartissent entre :

- Les investissements au titre du pipeline de développement pour 25,9 millions d'euros qui concernent notamment les travaux de restructuration de la clinique de Flandre pour 14,8 millions d'euros et le chantier d'extension de la Clinique Fontvert pour 7,8 millions d'euros ;
- Les autres dépenses d'investissement s'élèvent à 21,7 millions d'euros comprenant des travaux d'amélioration de performance énergétique des bâtiments à hauteur de 12,9 millions d'euros.

Cessions

L'actif SMR Le Floride situé au Barcarès (66) et opéré par ELSAN a été cédé en juin 2025 à un fonds géré par La Française Asset Management pour un montant de c. 30,0 millions d'euros droits compris.

Expertises

Au 31 décembre 2025, la valeur hors droits du portefeuille de Praemia Healthcare s'élève à 5,9 Md€ (à 100%), soit une diminution à périmètre courant de -2,1% et de -1,9% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2024. De ce fait, le taux de rendement moyen droits inclus du portefeuille s'établit à 5,86% au 31 décembre 2025 (+21 bps vs 31 décembre 2024).

Après une variation à périmètre constant de -0,6% sur le premier semestre, principalement du fait d'une révision à la baisse des prévisions d'indexation, la baisse des valeurs à périmètre constant s'est établie à -1.3% sur le second semestre, sous l'effet d'une décompression des taux de rendement sur le portefeuille (+8 bps vs 30 juin 2025).

2. GESTION DYNAMIQUE DU PASSIF

Praemia Healthcare a mis en place au cours du premier semestre 2025 d'une part un financement sous forme d'Euro Private Placement (« Euro PP »), nouvelle ligne de dette s'apparentant à un emprunt obligataire comportant des indicateurs durables pour un montant total de 100 millions d'euros souscrit à un taux fixe de 4,632% avec une maturité de 10 ans et d'autre part un nouvel emprunt bancaire de 90 millions d'euros labellisé durable (Sustainability-Linked Loan), auprès de Crédit Agricole Ile- de-France, ce qui a permis de procéder au remboursement de la ligne de crédit existante arrivant à échéance en juillet 2025 .

Par ailleurs, le 27 novembre 2025, Praemia Healthcare a réalisé une émission obligataire durable, d'un montant total de 500 millions d'euros arrivant à échéance en juin 2032 avec un coupon annuel fixe de 3,875%. En parallèle, Praemia Healthcare a réalisé le 3 décembre une offre de rachat en numéraire d'un montant de 150 millions d'euros portant sur l'obligation durable d'un montant nominal total de 500 millions d'euros arrivant à échéance le 19 septembre 2028, ce qui a permis d'en ramener le nominal à 350 millions d'euros.

Les produits de l'émission obligataire ont également permis de procéder au remboursement par anticipation de trois lignes de crédit pour un montant total de 300 millions d'euros et arrivant à échéance aux deuxième et troisième trimestre 2026.

Ces différentes opérations ont permis d'assurer avec succès d'une part la totalité des programmes de refinancement 2025 et 2026 et d'autre part d'allonger la maturité moyenne de la dette de Praemia Healthcare désormais portée à 4,4 ans à fin 2025 vs 4 ans fin 2024.

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

Praemia Healthcare bénéficie d'un **excellent taux de couverture** de sa dette à taux variable avec un taux de **100%** au 31 décembre 2025. Dans le cadre de l'optimisation de sa politique de couverture de taux, il a été procédé à l'annulation de produits dérivés pour un montant notionnel total de 200 millions d'euros ainsi qu'à la mise en place simultanée de swaps à taux variable d'un montant notionnel de 150 millions d'euros en lien avec la nouvelle émission obligataire de 500 millions d'euros.

Par ailleurs, **environ 75% des financements de Praemia Healthcare sont labellisés durables** au 31 décembre 2025, en ligne avec sa stratégie ESG.

L'encours de la dette financière brute de Praemia Healthcare au 31 décembre 2025 s'élève à **2 684,8 millions d'euros**, en augmentation de 89,0 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2024.

Le coût moyen de la dette, net des produits de trésorerie, reste maîtrisé à **2,49%**. Par ailleurs, le coût moyen de la dette brute de Praemia Healthcare ressort à 2,70% en 2025 contre 2,51% en 2024.

La Société Praemia Healthcare dispose **d'une liquidité confortable de 663,1 millions d'euros** au 31 décembre 2025 composée d'une part d'une trésorerie excédentaire qui s'établit à 303,1 millions et d'autre part **d'une nouvelle ligne de crédit disponible non tirée de 360 millions d'euros, en format Sustainability Linked Loan, à échéance décembre 2030 (remplaçant la ligne RCF de 400 millions d'euros)**, ce qui couvre le remboursement des échéances de dette jusqu'à fin 2028.

Enfin, en juillet 2025, l'agence de notation S&P a **confirmé la notation de crédit de Praemia Healthcare à BBB** (Perspective stable), à la suite de sa revue annuelle.

3. OBJECTIFS ESG AFFIRMÉS

Le 24 avril 2025, Praemia Healthcare a publié son rapport de gestion 2024 qui intègre le rapport extra-financier avec un bilan détaillé de la stratégie et des résultats ESG de Praemia Healthcare en 2024. Le rapport de gestion relatif à l'exercice 2025 sera publié en avril 2026.

Les enjeux ESG prioritaires de Praemia 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 Praemia Healthcare au sein de la société de gestion Praemia REIM France.

S'agissant de l'enjeu du climat et de la résilience, Praemia Healthcare progresse conformément à sa trajectoire carbone dont l'objectif de baisse est de 37% à horizon 2030. Pour soutenir cette ambition, en 2025, 12,9 millions d'euros de travaux « verts » permettant l'amélioration de la performance énergétique ont été réalisés et un projet a été livré et certifié HQE, avec un niveau « très bon ».

Concernant le bien-être et la santé des occupants, Praemia 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 (désormais disponibles sur une partie des Ehpad), l'appréciation des patients et résidents et les controverses relevées dans les médias et réseaux sociaux.

Enfin, grâce à son patrimoine immobilier, Praemia 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. EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT

Le 17 janvier 2025, Icade et Predica (filiale de Crédit Agricole Assurances) ont annoncé avoir signé un accord pour procéder à un échange de 320 369 titres détenus par Icade dans la Société contre des titres de Predica dans la société Future Way, propriétaire d'un actif de bureaux ; la finalisation de l'opération est intervenue le 21 février 2025. La participation d'Icade dans la Société a été ramenée à 21.67% (vs 22.52% au 31 décembre 2024) et celle de Predica (via un véhicule dédié) est passée à 18.73 % (vs 17.88% au 31 décembre 2024).

Par la suite, la société Praemia Healthcare a réalisé en date du 19 juin 2025 une réduction de capital inégalitaire par annulation de 233 141 actions détenues, à la suite de la cession de l'actif Le Floride réalisé sur le premier semestre. Cela a conduit à renforcer la position de PREIM Care qui détient désormais 30,99% du capital de la société (30,80% au 31 décembre 2024).

A la suite de ces deux opérations, l'actionnariat de Praemia Healthcare se répartit comme suit au 31 décembre 2025 :

	31/12/2025		31/12/2024	
	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital
Preim Care	11 623 307	30,99%	11 623 307	30,80%
Icade SA	8 105 320	21,61%	8 498 693	22,52%
Messidor	7 004 535	18,67%	6 747 255	17,88%
Sogecapimmo	5 116 542	13,64%	5 162 626	13,68%
C Santé	3 610 790	9,63%	3 643 312	9,65%
Holdipierre	2 047 516	5,46%	2 065 958	5,47%
Total	37 508 010	100,00%	37 741 151	100,00%

5. DIVIDENDES

Le dividende distribué par la société à ses actionnaires en 2025 au titre de l'exercice 2024 est de **225,3 millions d'euros, soit 5,97€ par action** dont **170,8 millions d'euros, soit 4,53€ par action versés en avril 2025**. Un acompte au titre de l'exercice 2024 avait été versé en **novembre 2024** pour un montant de **54,5 millions d'euros, soit 1,44€ par action**.

En 2024, au titre de l'exercice 2023, il s'est élevé à 224,2 millions d'euros, soit 5,94€ par action.

Au titre de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 5 mai 2026 la distribution d'un montant total de **221,5 millions d'euros** soit un dividende de **5,90€ par action**.

6. ÉVÉNEMENTS POST-CLÔTURE

La Clinique Convalescence Centre Vendée située aux Essarts en Bocage a été **cédée** en date du **23 janvier 2026** au profit d'une collectivité territoriale pour un montant de **0,6 millions d'euros**.

À PROPOS DE PRAEMIA HEALTHCARE

Praemia Healthcare, un portefeuille géré par Praemia REIM Care, une filiale de Praemia REIM, le leader de l'immobilier de santé en Europe. Les équipes de Praemia 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 2025, Praemia Healthcare détient 160 établissements de santé en France, Espagne, Allemagne et Portugal, représentant un patrimoine de 5,9 milliards d'euros hors droits (à 100%). Praemia 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 Praemia Healthcare établis en normes IFRS sont disponibles sur le site internet de la société : <https://www.praemia-healthcare.fr/>

À PROPOS DE PRAEMIA REIM

Praemia REIM réunit plus de 450 collaborateurs en France, Allemagne, au Luxembourg, en Italie, à Singapour, en Espagne 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 2025, Praemia REIM détient 35 milliards d'euros d'encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en : 51% d'immobilier de santé/éducation, 27% bureaux, 8% résidentiel, 6% commerce, 5% hôtellerie et 3% de logistique. Sa plateforme paneuropéenne gère 61 fonds d'investissement et réunit plus de 80 000 clients investisseurs, particuliers et institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de plus de 1 300 immeubles répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans 12 pays européens.

CONTACTS

Helga Camalon
Directrice de la Gestion et des Clients Institutionnels
+33(0)6 71 78 01 80
helga.camalon@praemiareim.com

Véronica Basallo-Rossignol
Directrice Marketing et Communication Europe
+33(0)1 44 21 70 00
veronica.basallo-rossignol@praemiareim.com
Havas Paris pour Praemia REIM
+33 (0)6 50 52 42 75
Praemia@havas.com

ANNEXES

1. FAITS MARQUANTS DE L'ANNEE

1.1 Faits marquants de l'année

Investissements

En 2025, les investissements ont été réalisés principalement en France pour un montant de **47,5 millions d'euros**. Les **opérations de développement** réalisées au titre du *pipeline* représentent un montant de **25,9 millions d'euros** et concernent les travaux de restructuration de la **Clinique de Flandre** pour 14,8 millions d'euros, ainsi que le chantier d'extension de la **Clinique Fontvert** pour 7,8 millions d'euros. **D'autres investissements** ont été réalisés pour **21,7 millions d'euros** comprenant des **travaux d'amélioration de performance énergétique des bâtiments** à hauteur de **12,9 millions d'euros**.

Financements

Praemia Healthcare a mis en place au cours du premier semestre 2025 d'une part un financement sous forme d'**Euro Private Placement** (« Euro PP »), nouvelle ligne de dette s'apparentant à un emprunt obligataire comportant des indicateurs durables pour un montant total de **100 millions d'euros** souscrit à un **taux fixe de 4,632% avec une maturité de 10 ans** et d'autre part un **emprunt bancaire de 90 millions d'euros** labellisé durable (*Sustainability-Linked Loan*), auprès de Crédit Agricole Ile- de-France, **ce qui a permis de procéder au remboursement de la ligne de crédit existante arrivant à échéance en juillet 2025**.

Par ailleurs, le 27 novembre 2025, Praemia Healthcare a réalisé **une émission obligataire durable**, d'un **montant total de 500 millions d'euros** arrivant à échéance en juin 2032 avec un **coupon annuel fixe de 3,875%**. En parallèle, Praemia Healthcare a réalisé le 3 décembre une **offre de rachat en numéraire d'un montant de 150 millions d'euros** portant sur l'obligation durable d'un montant nominal total de 500 millions d'euros arrivant à échéance le 19 septembre 2028, ce qui a permis d'en ramener le nominal à 350 millions d'euros.

En décembre 2025, Praemia Healthcare a également mis en place une nouvelle ligne de crédit disponible non utilisée « RCF » d'un montant de 360 millions d'euros, en format *Sustainability Linked Loan*, à échéance 2030, remplaçant la ligne RCF existante de 400 millions d'euros expirant en mars 2027.

Praemia Healthcare bénéficie d'un **excellent taux de couverture de sa dette** à taux variable avec un taux de **100%** au 31 décembre 2025. Dans le cadre de l'optimisation de sa politique de couverture de taux, il a été procédé à l'annulation de produits dérivés pour un montant notionnel total de 200 millions d'euros ainsi qu'à la mise en place simultanée de swaps à taux variable d'un montant notionnel de 150 millions d'euros en lien avec la nouvelle émission obligataire de 500 millions d'euros.

Par ailleurs, **environ 75% des financements de Praemia Healthcare sont labellisés durables** au 31 décembre 2025, en ligne avec sa stratégie ESG.

Enfin, en juillet 2025, l'agence de notation S&P a confirmé la notation de crédit de Praemia Healthcare à **BBB (Perspective stable)**, à la suite de sa revue annuelle.

Cessions

L'actif SMR Le Floride situé au Barcarès (66) et opéré par ELSAN a été cédé à un fonds géré par La Française Asset Management pour un montant de c. 30,0 millions d'euros droits compris.

Réduction de capital

La société Praemia Healthcare a réalisé en date du 19 juin 2025 une réduction de capital inégalitaire par annulation de 233 141 actions détenues, à la suite de la cession de l'actif Le Floride réalisée sur le premier semestre. Cela a conduit à renforcer la position de PREIM Care qui détient désormais 30,99% du capital de la société (30,80% au 31 décembre 2024).

Distribution de dividendes

Le dividende distribué par la société à ses actionnaires en 2025 au titre de l'exercice 2024 est de **225,3 millions d'euros**, soit **5,97€ par action** dont 170,8 millions d'euros, soit **4,53€ par action versés en avril 2025**. Un **acompte** au titre de l'exercice 2024 avait été versé en **novembre 2024** pour un montant de **54,5 millions d'euros**, soit **1,44€ par action**.

En 2024, au titre de l'exercice 2023, il s'est élevé à 224,2 millions d'euros, soit 5,94€ par action.

Au titre de l'exercice 2025, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale du 5 mai 2026 la distribution d'un montant total de **221,5 millions d'euros** soit un dividende de **5,90€ par action**.

1.2 Analyse des indicateurs clés

Chiffres clés

(En millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	369,1	357,1	12,0	3,3%
Résultat net récurrent	254,6	259,0	-4,4	-1,7%
Résultat net récurrent/action (en €/action)	6,77 €	6,86 €	-0,09 €	-1,4%
	31/12/2025	31/12/2024		Variation (%)
ANR NDV par action	93,7	96,0		-2,4%
ANR NTA par action	90,9	92,9		-2,2%
LTV hors droits	40,1%	39,7%		+45 bps
LTV droits inclus	37,5%	37,3%		+16 bps
ICR	5,02x	5,67x		-0,65x
Net Debt/ EBITDA	7,16x	7,44x		-0,28x

L'activité locative a été principalement soutenue par la progression des indices, avec des revenus locatifs s'établissant à 369,1 millions d'euros, en hausse de 12,0 millions d'euros par rapport à 2024 soit +3,3% à périmètre courant.

A périmètre constant, les revenus locatifs progressent de +2,6% reflétant principalement l'indexation de la période.

Le taux d'occupation financier du portefeuille au 31 décembre 2025 demeure inchangé à 100%¹.

Le résultat net récurrent s'élève à 254,6 millions d'euros en baisse de -4,4 millions d'euros, soit -1,7% par rapport au 31 décembre 2024, l'effet positif des indexations des loyers n'ayant pas entièrement compensé la dégradation du résultat financier.

L'ANR NTA au 31 décembre 2025 s'établit à 90,9 €/action, en retrait de -2,0 € (soit -2,2%) par rapport au 31 décembre 2024.

Le ratio de LTV hors droits est en légère hausse par rapport à 2024, à 40,1% (versus 39,7%), reflétant la légère dégradation des valeurs au cours de l'année 2025.

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

Compte de résultat consolidé IFRS

(en millions d'euros)	2025	2024
Revenus locatifs	369,1	357,1
Prestations de service	-	-
Autres produits liés à l'activité	33,3	31,9
Produits des activités opérationnelles	402,4	389,1
Services extérieurs	(68,6)	(65,3)
Impôts, taxes et versements assimilés	(0,7)	(0,7)
Charges de personnel, intéressement et participation	-	0,0
Autres charges liées à l'activité	(2,2)	(1,2)
Charges des activités opérationnelles	(71,5)	(67,2)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	330,8	321,8
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(143,5)	(107,3)
Résultat sur acquisitions	-	-
Résultat sur cessions	(4,5)	(0,2)
RESULTAT OPERATIONNEL	182,9	214,3
Coût de l'endettement brut	(71,3)	(64,9)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	5,5	8,2
Coût de l'endettement financier net	(65,9)	(56,8)
Autres produits et charges financiers	(12,8)	(2,8)
RESULTAT FINANCIER	(78,7)	(59,6)
Charge d'impôt	(2,7)	(1,1)
RESULTAT NET	101,5	153,6
- Dont résultat net, part du Groupe	93,0	149,7
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	8,5	4,0
Résultat net, part du Groupe de base par action (en €)	2,48 €	3,97 €
Résultat net, part du Groupe dilué par action (en €)	2,47 €	3,97 €

Le résultat net du Groupe (Praemia Healthcare) 2025 est en retrait par rapport à l'exercice 2024 sous les effets combinés de :

- **L'augmentation des produits des activités opérationnelles de +13,3 millions d'euros, soit +3,4%, dont l'effet de l'indexation des loyers (LFL : +2,6%) ;**
- **La variation de juste valeur des immeubles de placement de -143,5 millions d'euros (soit -36,2 millions d'euros vs 2024), l'indexation des loyers n'ayant pas permis de compenser en totalité la décompression des taux de rendement de + 21 bps sur l'année 2025 ;**
- **La dégradation du résultat financier de -19,1 millions d'euros, sous les effets combinés de la prime de 10,2 millions d'euros payée dans le cadre de l'offre de rachat en numéraire de 150 millions d'euros portant sur l'emprunt obligataire arrivant à échéance en septembre 2028, et de la hausse modérée du coût moyen de la dette brute (2,70% au 31 décembre 2025 contre 2,51% au 31 décembre 2024).**

Investissements

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation
Acquisitions	0,0	26,1	-26,1
Développements	25,9	26,7	-0,8
Autres dépenses d'investissement	21,7	23,2	-1,5
Total CAPEX	47,5	76,0	-28,4
<i>Dont France</i>	47,0	49,0	-2,0
<i>Dont International</i>	0,5	26,9	-26,4

En 2025, les investissements ont été principalement réalisés en **France** pour un montant total de **47,5 millions d'euros**.

Ils se répartissent entre :

- Les **investissements réalisés au titre du pipeline de développement** pour 25,9 millions d'euros qui concernent notamment les travaux de restructuration de la clinique de Flandre pour 14,8 millions d'euros et le chantier d'extension de la Clinique Fontvert pour 7,8 millions d'euros ;
- Les **autres dépenses d'investissement** s'élèvent à **21,7 millions d'euros** comprenant des travaux d'amélioration de performance énergétique des bâtiments à hauteur de 12,9 millions d'euros.

Cessions

L'actif SMR Le Floride situé au Barcarès (66) et opéré par ELSAN a été cédé en juin 2025 à un fonds géré par La Française Asset Management pour un montant de c. 30,0 millions d'euros droits compris.

Evolution des valorisations des actifs

(en millions d'euros, à 100%)	JV au 31/12/2024	JV des actifs cédés	Investissements et autres ⁽¹⁾	Variation à périmètre constant	Variation à périmètre constant (%)	JV au 31/12/2025
France	5 718,8	(31,5)	18,9	(118,8)	-2,1%	5 587,3
International	303,7	0,0	0,2	5,1	1,7%	309,0
Juste valeur du patrimoine (hors droits)	6 022,5	(31,5)	19,1	(113,7)	-1,9%	5 896,3

(a) Comprend les CAPEX, 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 2025, la valeur hors droits du portefeuille ressort à **5,9 milliards d'euros**, en diminution de **-2,1% à périmètre courant**. A périmètre constant, la valeur du portefeuille a diminué de -113,7 millions d'euros, **soit une baisse de -1,9%**. De ce fait, le **taux de rendement moyen droits inclus** du portefeuille s'établit à **5,86%** au 31 décembre 2025 (+21 bps vs 31 décembre 2024).

Après une variation à périmètre constant de -0,6% sur le premier semestre, principalement du fait d'une révision à la baisse des prévisions d'indexation, la baisse des valeurs à périmètre constant s'est établie à -1.3% sur le second semestre, sous l'effet d'une décompression des taux de rendement sur le portefeuille (+8bps vs 30 juin 2025).

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 Praemia 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)	31/12/2025	31/12/2024
Capitaux propres consolidés en part du Groupe	3 414,3	3 516,1
Réévaluation de la dette à taux fixe	100,7	106,8
ANR NDV (Net Disposal Value)	3 515,0	3 623,0
ANR NDV par action (en €)	93,7	96,0
<i>Evolution annuelle</i>	-2,4%	
Impôt différé lié aux immeubles de placement	0,6	1,6
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	9,9	7,1
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	(100,7)	(106,8)
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(14,5)	(17,8)
ANR NTA (Net Tangible Assets)	3 410,3	3 507,0
ANR NTA par action (en €)	90,9	92,9
<i>Evolution annuelle</i>	-2,2%	
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(9,9)	(7,1)
Droits sur la juste valeur des actifs immobiliers	385,5	391,1
ANR NRV (Net Reinstatement Value)	3 785,9	3 891,0
ANR NRV par action (en €)	100,9	103,1
<i>Evolution annuelle</i>	-2,1%	
<i>Nombre d'actions totalement dilué</i>	<i>37 508 010</i>	<i>37 741 151</i>

L'actif net réévalué NTA ressort à **3 410,3 millions d'euros** (soit **90,9 euros/action**) en recul de -2,2% par rapport au 31 décembre 2024 principalement sous les effets combinés suivants :

- Le Cash-Flow Net Courant de la période (**254,6 millions d'euros**, soit **6,77 euros/action**) compensé par :
- La baisse de la variation de valeur en 2025 (**-143,5 millions d'euros**, soit **-3,83 euros/action**) ;
- Le dividende versé en 2025 (**-170,8 millions d'euros**, soit **-4,53 euros/action**)

L'actif net réévalué NDV s'élevé à 3 515,0 millions d'euros (soit 93,7 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 3 785,9 millions d'euros, soit 100,9 euros/action.

Compte de résultat EPRA

(en millions d'euros)	2025	2024	Variation	Variation (%)
Eléments récurrents :				
Revenus locatifs	369,1	357,1	12,0	3,3%
LOYERS NETS	358,1	348,2	9,9	2,8%
Taux de marge (Loyers nets / Revenus locatifs)	97,0%	97,5%	-0,5 pts	
Coûts opérationnels et de fonctionnement	(26,8)	(25,6)	(1,2)	4,7%
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	331,3	322,6	8,7	2,7%
Coût de l'endettement net	(65,9)	(56,8)	(9,1)	16,0%
Autres produits et charges financiers	(1,2)	(1,0)	(0,1)	14,3%
RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT	(67,0)	(57,8)	(9,2)	16,0%
Charge d'impôt	(4,7)	(1,1)	(3,6)	332,2%
Intérêts minoritaires	(5,0)	(4,7)	(0,3)	6,4%
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	254,6	259,0	(4,4)	-1,7%
Eléments non récurrents et non courants (a)	(161,6)	(109,3)	(52,2)	47,8%
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	93,0	149,7	(56,7)	-37,9%

(a) Les "Eléments non récurrents et non courants" regroupent la variation de juste valeur des immeubles de placement, la prime payée dans le cadre de l'offre de rachat obligatoire en numéraire, le résultat des cessions, la mise à la juste valeur des instruments financiers.

Le résultat net part du Groupe ressort à de **93,0 millions d'euros** au 31 décembre 2025 (contre 149,7 millions d'euros au 31 décembre 2024).

Il est essentiellement composé :

- Du résultat net récurrent EPRA ;
- Des variations de juste valeur des immeubles de placement. Ce poste représente une charge de -143,5 millions d'euros en 2025 vs -107,3 millions d'euros en 2024. L'indexation positive des loyers n'a pas compensé en totalité la décompression des taux de rendement sur l'année 2025.

Analyse de l'évolution des revenus locatifs

(en millions d'euros)	Revenus locatifs 2024	Acquisitions	Livraisons/ Dév. / Restruct.	Cessions	Activité locative et indexation	Revenus locatifs 2025	Variation (%)	Var à périmètre constant (%)
Court séjour	300,2	0,0	2,9	0,0	8,0	311,1	3,6%	2,7%
Moyen séjour	28,7	0,0	0,1	(1,0)	0,7	28,6	-0,5%	2,6%
Long séjour	28,2	0,8	0,0	0,0	0,4	29,4	4,4%	1,5%
Revenus locatifs bruts	357,1	0,8	3,0	(1,0)	9,1	369,1	3,3%	2,6%
Dont France	340,7	0,0	3,0	(1,0)	8,4	351,2	3,1%	2,5%
Dont International	16,4	0,8	0,0	0,0	0,7	17,9	9,4%	4,3%

Portés par la progression des indexations, les revenus locatifs enregistrent une hausse de 12,0 millions d'euros et atteignent 369,1 millions d'euros, soit une variation de +3,3% à périmètre courant.

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

- L'activité locative et les indexations ressortent à **+9,1 millions d'euros** ;
- Les livraisons des actifs en développement et autres restructurations/extensions à hauteur de **+3,0 millions d'euros**, correspondant essentiellement à la livraison de la clinique Saint-Augustin en février 2025 (+1,4 millions d'euros), et à la mise en place d'un loyer complémentaire sur la Clinique Occitanie à la suite de la fin des travaux en 2024 (+0,9 millions d'euros) ;
- L'acquisition d'un actif en Allemagne sur le 4ème trimestre 2024 générant une augmentation des revenus locatifs de **+0,8 millions d'euros**.

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

(en millions d'euros)	2024	2025	Périmètre courant		Périmètre constant	
			En valeur	En %	En valeur	En %
France	340,7	351,2	10,4	3,1%	8,4	2,5%
Court séjour	288,0	298,2	10,2	3,6%	7,4	2,6%
Moyen séjour	28,7	28,6	(0,1)	-0,4%	0,8	2,7%
Long séjour	24,1	24,4	0,3	1,3%	0,3	1,3%
International	16,4	17,9	1,5	9,4%	0,7	4,3%
Court séjour	12,3	12,9	0,6	5,1%	0,6	5,1%
Long séjour	4,1	5,0	0,9	22,9%	0,1	2,5%

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)	2025		2024	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
France	341,1	97,1%	332,7	97,6%
International	17,0	94,8%	15,5	94,6%
Total	358,1	97,0%	348,2	97,5%

Le loyer net ressort à 358,1 millions d'euros et bénéficie d'un taux de marge élevé de 97,0%.

Activité locative

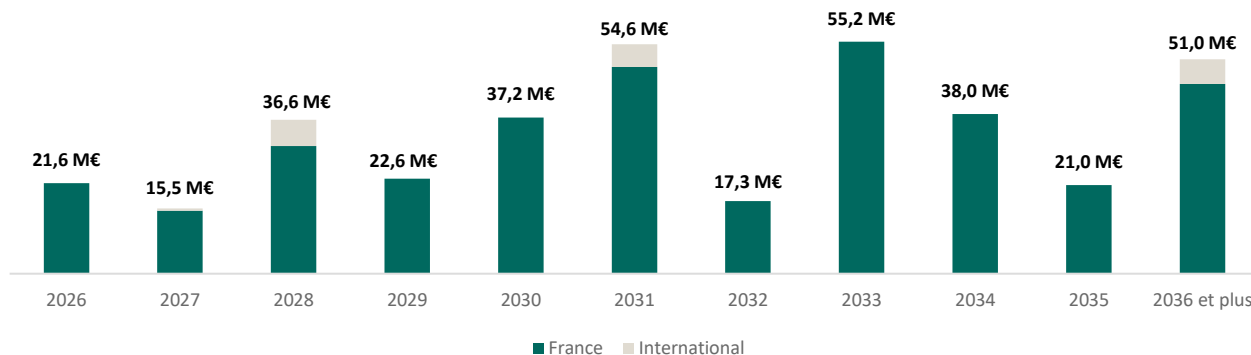
Le taux d'occupation financier, au 31 décembre 2025, se maintient à 100% comme au 31 décembre 2024.

La durée moyenne ferme des baux s'élève à 6,5 années, stable par rapport à 2024 (-0,1 ans). Une politique d'asset management active a permis le renouvellement ou la prorogation de 12 baux, ce qui sécurise 54,4 millions d'euros de loyer facial annualisé pour une durée de 10,6 ans.

Echéancier des baux en loyers IFRS annualisés

	France	International	Praemia Healthcare
2026	21,6	-	21,6
2027	15,0	0,6	15,5
2028	30,4	6,3	36,6
2029	22,6	-	22,6
2030	37,2	-	37,2
2031	49,2	5,4	54,6
2032	17,3	-	17,3
2033	55,2	-	55,2
2034	38,0	-	38,0
2035	21,0	-	21,0
2036 et plus	45,1	5,8	51,0
Total	352,4	18,1	370,5

Part des baux arrivant à échéance

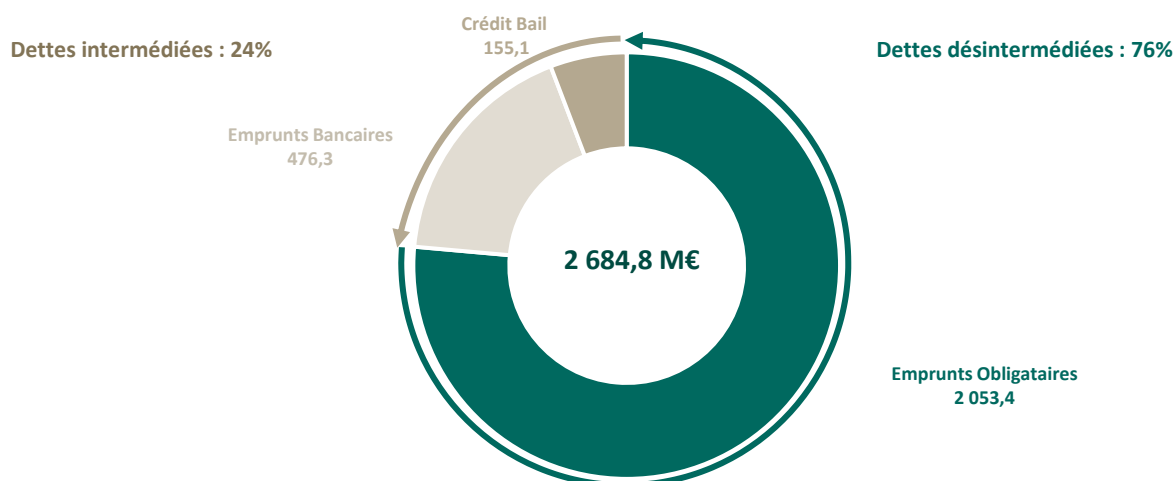


Année	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036 et plus
Part des baux arrivant à échéance (%)	5,8%	4,2%	9,9%	6,1%	10,0%	14,7%	4,7%	14,9%	10,3%	5,7%	13,8%

1.4 Ressources financières

Dettes par nature

La dette financière brute de 2 684,8 millions d'euros est constituée au 31 décembre 2025 de :

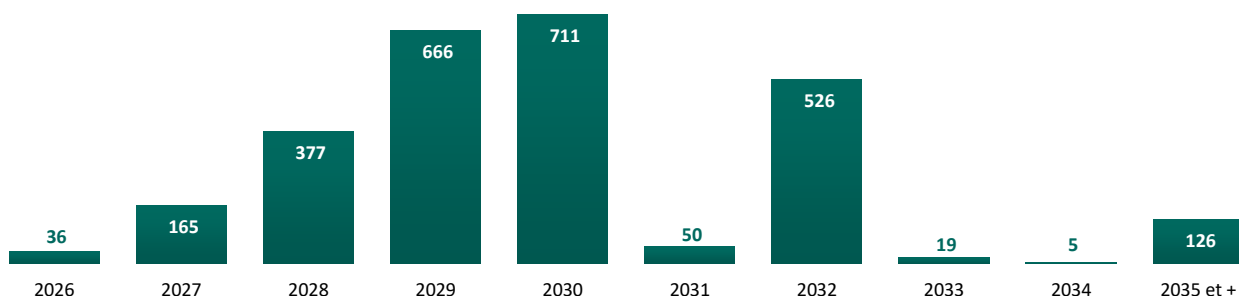


Avec 76% de dettes désintermédiées au 31 décembre 2025, Præmia Healthcare bénéficie d'une structure de passif diversifiée, maintenant ainsi la possibilité de recourir à différentes sources de financement. Elle privilégie un recours à des emprunts obligataires, lui permettant de garantir le risque de taux.

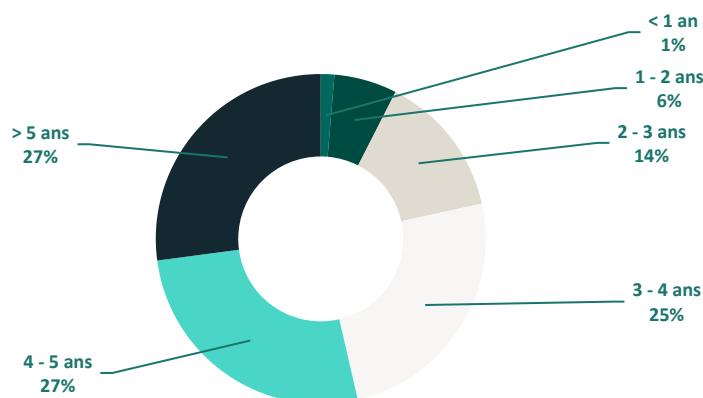
Echéancier de la dette tirée

L'échéancier de l'endettement tiré de Præmia Healthcare au 31 décembre 2025 est représenté ci-dessous :

(en millions d'euros, au 31 décembre 2025)



Répartition de la dette par échéance



La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2025 ressort à **4,4 ans**, en hausse par rapport au 31 décembre 2024 (4,0 ans).

La prochaine échéance obligatoire de Praemia Healthcare est en septembre 2028 pour un montant de 350 millions d'euros (*sustainable bond*).

Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette, net des produits de trésorerie, s'élève à **2,49%**. Par ailleurs, le coût moyen de la dette brute de Praemia Healthcare ressort à 2,70% en 2025 contre 2,51% en 2024. Enfin, Praemia Healthcare bénéficie d'un **taux de couverture de sa dette de 100%**.

Notation financière

L'agence de notation S&P a **confirmé la notation de crédit (rating) de Praemia Healthcare à BBB (perspective stable)** le 17 juillet 2025, lors de sa revue annuelle.

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 **40,1% au 31 décembre 2025** (contre 39,7% au 31 décembre 2024), 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 **5,02x sur l'exercice 2025** (5,67x en 2024). 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	31/12/2025
LTV bancaire	Maximum	< 60%		40,1%
ICR	Minimum	> 2		5,0x
Valeur du patrimoine foncier	Minimum	> 2 ou 3 Md€		5,9 Md€
Sûretés sur actifs	Maximum	< 30% de la valeur du patrimoine		3,6%
Taux de couverture de la dette brute	Minimum	> 67%		100,6%

Au 31 décembre 2025, les ratios sont confortablement respectés avec un LTV en-dessous de la limite fixée dans les documentations bancaires et un ratio ICR à un niveau élevé.