



**ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS
AU 31 DECEMBRE 2025**

SOMMAIRE

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	3
Compte de résultat consolidé	3
État du résultat global consolidé	3
État de la situation financière consolidée	4
Tableau des flux de trésorerie consolidés	5
Tableau de variation des capitaux propres	6
2. NOTES ANNEXES AUX ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS	7

1. États financiers consolidés

Les états financiers consolidés sont présentés, sauf mention contraire, en millions d'euros, avec arrondi à la centaine de milliers d'euros. Des écarts d'arrondi peuvent ainsi apparaître dans les états financiers.

Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	2025	2024
Revenus locatifs	8.1.	369,1	357,1
Prestations de service		-	-
Autres produits liés à l'activité	8.1.	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	5.3.	(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	6.1.4.	(78,7)	(59,6)
Charge d'impôt	9.1.	(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 €)	7.3.	2,48 €	3,97 €
Résultat net, part du Groupe dilué par action (en €)	7.3.	2,47 €	3,97 €

État du résultat global consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	2025	2024
RESULTAT NET DE LA PERIODE		101,5	153,6
Autres éléments du résultat global :			
- Recyclables en compte de résultat - couverture de flux de trésorerie :			
- Variations de juste valeur		(2,7)	(16,9)
- Recyclage par résultat		(2,7)	(17,0)
- Recyclage par résultat		0,1	0,1
- Non Recyclables en compte de résultat		-	(0,2)
- Ecart actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		-	(0,2)
Total autres éléments du résultat global		(2,7)	(17,1)
Dont transféré dans le résultat net		0,1	0,1
RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE		98,8	136,5
- Dont résultat global, part du Groupe		90,3	132,5
- Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		8,5	4,0

Etat de la situation financière consolidée

ACTIF			
(en millions d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Immeubles de placement	5.1.	5 898,1	6 024,3
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,0	0,0
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	0,5	0,5
Dérivés actifs	6.1.3.	14,6	17,8
ACTIFS NON COURANTS		5 913,2	6 042,6
Créances clients	8.2.1.	8,3	7,2
Créances d'impôts	9.	0,0	0,2
Créances diverses	8.2.2.	2,1	17,1
Actifs financiers au coût amorti		8,4	10,3
Dérivés actifs	6.1.3.	0,0	0,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	303,1	183,8
ACTIFS COURANTS		322,0	219,1
TOTAL DES ACTIFS		6 235,1	6 261,7
PASSIF			
(en millions d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Capital	7.1.	572,0	575,6
Primes liées au capital		259,3	389,6
Réserves de réévaluation	6.1.3.	15,3	17,9
Autres réserves		2 474,8	2 383,4
Résultat net - part du Groupe		93,0	149,7
Capitaux propres - part du Groupe		3 414,3	3 516,1
Participations ne donnant pas le contrôle		95,1	91,8
CAPITAUX PROPRES		3 509,5	3 607,9
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	2 637,8	2 426,3
Dettes de location	8.3.	1,7	5,2
Dettes d'impôts		0,0	-
Passifs d'impôts différés		1,2	3,1
Autres passifs financiers	6.1.5.	10,7	10,7
Dérivés passifs	6.1.3.	0,0	-
PASSIFS NON COURANTS		2 651,3	2 445,3
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	47,0	169,5
Dettes de location	8.3.	0,0	0,2
Dettes d'impôts		0,4	(3,7)
Dettes fournisseurs		7,1	8,7
Dettes diverses	8.2.2.	19,6	33,6
Autres passifs financiers		0,2	0,3
Dérivés passifs	6.1.3.	0,1	0,0
PASSIFS COURANTS		74,4	208,5
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		6 235,1	6 261,7

Tableau des flux de trésorerie consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	2025	2024
I) OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net		101,5	153,6
Dotations nettes aux amortissements et provisions		3,1	1,2
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5.3	143,5	107,3
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		0,5	(0,4)
Autres produits et charges calculés		3,6	3,7
Plus ou moins-values de cession d'actifs		4,5	
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés			
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		256,7	265,5
Coût de la dette financière nette		65,9	56,8
Charge d'impôt		2,7	1,1
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		325,3	323,3
Intérêts payés		(61,8)	(57,3)
Impôt payé		(7,3)	(11,5)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		(2,3)	(2,5)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION		253,9	252,1
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement			
- acquisitions		(55,0)	(45,7)
- cessions		33,0	0,7
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		2,0	4,5
Investissements opérationnels		(20,1)	(40,4)
Titres consolidés par intégration globale			
- acquisitions			
- cessions			
- incidences des variations de périmètre			
Investissements financiers			-
Opérations interco - Investissement		-	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(20,1)	(40,4)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes versées par ou reçues des actionnaires lors des variations de capital :			
- versées par les actionnaires de Præmia Healthcare			
- versées aux actionnaires de Praemia Healthcare	2.5.	(20,6)	
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
Dividendes et acomptes versés aux actionnaires de Præmia Healthcare	7.2.	(170,8)	(222,9)
- dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées		(4,8)	(4,4)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(196,1)	(227,3)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		683,2	196,1
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(601,5)	(171,5)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	6.1.1.	81,7	24,6
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		(114,5)	(202,7)
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)		119,3	9,0
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE		183,8	174,8
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE		303,1	183,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		303,1	183,8
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)			
TRESORERIE NETTE		303,1	183,8

Tableau de variation des capitaux propres

(en millions d'euros)	Capital	Primes liées au capital	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 01/01/2024	575,6	522,8	34,8	2 470,7	3 603,9	92,2	3 696,1
Résultat net				149,7	149,7	4,0	153,6
Autres éléments du Résultat global :							
Instruments de couverture de flux de trésorerie :							
- Variations de valeur			(17,0)		(17,0)	-	(17,0)
- Recyclage par résultat			0,1		0,1	-	0,1
Autres éléments non recyclables :							
- Ecart actuariels				(0,2)	(0,2)	-	(0,2)
Résultat global	-	-	(16,9)	149,4	132,5	4,0	136,5
Dividendes et acomptes sur dividendes versés (a)		(133,2)		(89,6)	(222,8)	-4,5	(227,3)
Autres				2,5	2,5	-	2,5
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2024	575,6	389,6	17,9	2 533,0	3 516,1	91,7	3 607,8
Résultat net				93,0	93,0	8,5	101,5
Autres éléments du Résultat global :							
Instruments de couverture de flux de trésorerie :							
- Variations de valeur			(2,7)		(2,7)		(2,7)
- Recyclage par résultat			0,1		0,1		0,1
Autres éléments non recyclables :							
- Ecart actuariels				-	-		-
Résultat global	-	-	(2,7)	93,0	90,3	8,5	98,8
Dividendes et acomptes sur dividendes versés (b)		(113,3)		(57,5)	(170,8)	(4,8)	(175,6)
Réduction de capital (c)	(3,6)	(17,0)			(20,6)	-	(20,6)
Autres				(0,7)	(0,7)	(0,4)	(1,1)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2025	572,0	259,3	15,3	2 567,8	3 414,3	95,1	3 509,5

(a) En 2024, Praemia Healthcare a versé le solde du dividende au titre du résultat 2023 et un acompte sur dividende au titre du résultat 2024.

(b) En 2025, Praemia Healthcare a versé le solde du dividende au titre du résultat 2024 (cf note 2.3).

(c) En 2025, en date du 19 juin 2025, une réduction de capital inégalitaire a été réalisée par annulation de 233 141 actions.

2. Notes annexes aux états financiers consolidés

NOTE 1. PRINCIPES GENERAUX	8
1.1. Informations générales	8
1.2. Référentiel comptable	8
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés	9
NOTE 2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	11
2.1. Investissements	11
2.2. Cessions	11
2.3. Financements	11
2.4. Evolution de l'actionnariat	12
2.5. Distribution de dividendes	12
NOTE 3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	13
NOTE 4. INFORMATION SECTORIELLE	14
4.1. Résultats sectoriels	14
4.2. Etat de la situation financière sectorielle	14
4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement	15
NOTE 5. PATRIMOINE IMMOBILIER ET JUSTE VALEUR	16
5.1. Patrimoine immobilier	16
5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	18
5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	19
NOTE 6. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS	20
6.1. Structure financière et contribution au résultat	20
6.2. Gestion des risques financiers	26
6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	29
NOTE 7. CAPITAUX PROPRES ET RESULTAT PAR ACTION	30
7.1. Capital social et actionnariat	30
7.2. Dividendes	30
7.3. Résultat par action	31
NOTE 8. DONNEES OPERATIONNELLES	32
8.1. Revenus locatifs	32
8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	33
8.3. Dettes de location	34
NOTE 9. IMPOTS SUR LES RESULTATS	35
9.1. Charge d'impôt	36
9.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif	36
9.3. Passifs éventuels	36
NOTE 10. PROVISIONS	37
NOTE 11. AUTRES INFORMATIONS	38
11.1. Parties liées	38
11.2. Engagements hors bilan	39
11.3. Évènements postérieurs à la clôture	40
11.4. Honoraires des commissaires aux comptes	40
11.5. Périmètre	41

Note 1. Principes généraux

1.1. Informations générales

Præmia Healthcare (« la Société ») est une société anonyme à conseil d'administration domiciliée en France. Son siège social est situé au 36, rue de Naples, 75008 Paris.

Les états financiers consolidés de la Société au 31 décembre 2025 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Au 31 décembre 2025 le Groupe exerce une activité de foncière accompagnant les opérateurs de santé et de services aux seniors dans la détention de l'immobilier et le développement d'immeubles de santé en Europe et principalement en France.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2025 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2025 et en application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives au 31 décembre 2024 établies selon le référentiel IFRS applicable à la date de clôture.

Les normes comptables internationales sont publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) et adoptées par l'Union européenne. Elles comprennent les IFRS, les IAS (*International Accounting Standards*) ainsi que leurs interprétations. Ce référentiel est consultable sur le site internet de la Commission européenne.

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 décembre 2025 sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2024, sous réserve des spécificités de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire décrites à la note 1.3.3, et à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2025 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

Les présents états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du Groupe le jeudi 19 février 2026.

1.2.1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2025

- Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants.
Ces amendements ont pour objectif de préciser la notion de passifs courants ou non courants, applicables aux passifs assortis de clauses restrictives (« covenants ») et les dettes convertibles. La qualité de passif non courant s'applique à tout passif pour lequel la société a droit de différer son paiement d'au moins douze mois, en tenant comptes des clauses restrictives applicables à la date de clôture.

Ces amendements n'ont pas eu d'impact sur le Groupe.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1er janvier 2025

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1er janvier 2025 mais non encore adoptés par l'Union Européenne

- Amendements à IAS 21 – Absence de convertibilité.

Ces amendements ne sont pas applicables au Groupe.

1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés

1.3.1. Bases d'évaluation

Les états financiers consolidés ont été préparés selon la convention du coût amorti, à l'exception de certains actifs et passifs financiers et des immeubles de placement évalués à la juste valeur.

La notion de juste valeur s'entend comme le prix qui serait reçu pour la vente d'un actif ou payé pour le transfert d'un passif lors d'une transaction normale entre des intervenants du marché à la date d'évaluation. La norme IFRS 13 – *Evaluation de la juste valeur* présente les trois niveaux de juste valeur :

- Niveau 1 : juste valeur évaluée à partir de prix (non ajustés) cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques ;
- Niveau 2 : juste valeur évaluée à partir de modèles utilisant des données observables, soit directement (à savoir des prix), soit indirectement (à savoir des données dérivées des prix) ;
- Niveau 3 : juste valeur évaluée à partir de données de marché non observables directement.

En application du principe de pertinence et notamment la notion de matérialité qui en découle, seules sont présentées les informations jugées utiles à la compréhension par les utilisateurs des états financiers consolidés.

1.3.2. Recours à des jugements et estimations

La préparation des états financiers consolidés nécessite l'utilisation d'estimations et d'hypothèses par la Direction du Groupe pour la détermination de la valeur de certains actifs et passifs, et de certains produits et certaines charges, l'évaluation des aléas positifs et négatifs à la date de l'arrêt, ainsi que les informations données dans les notes annexes.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base d'informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent des estimations effectuées à la date de clôture des états financiers consolidés.

Ainsi, les principales estimations réalisées par le Groupe ont concerné en particulier :

- Les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur les évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 5.2);
- L'évaluation du risque de crédit des créances clients (cf. note 6.2.4).

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2025 ont été réalisées dans un environnement économique toujours complexe et volatil, marqué toutefois par un ralentissement de l'inflation et un contexte de taux d'intérêts se maintenant à des niveaux élevés que le Groupe a maîtrisés, en 2025 grâce à un haut niveau de couverture de son passif financier. Le Groupe continuera à porter une attention particulière à court et moyen terme à l'évolution des taux d'intérêts sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de ce contexte au 31 décembre 2025.

Outre l'utilisation d'estimations, la Direction du Groupe a fait usage de jugements pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations IFRS en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

La Direction a exercé son jugement pour :

- La détermination du niveau de contrôle (exclusif ou conjoint) exercé par le Groupe sur ses participations ou de l'existence d'une influence notable ;
- La détermination du classement des contrats de location dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, entre location simple et location financement ;
- La reconnaissance des actifs d'impôts différés, en particulier sur déficits reportables.

1.3.3. Effet des changements liés au climat

Les accords de Paris de 2015 sur le climat ont accéléré la lutte contre le changement climatique qui est au cœur des préoccupations des grands acteurs économiques européens tant sur le plan environnemental que sur le plan sociétal.

Dans ce contexte, afin de réduire ses émissions de gaz à effet de serre, le Groupe s'est doté d'une trajectoire bas carbone ambitieuse avec la définition d'un objectif de -37 % à l'horizon 2030 sur son patrimoine situé en France.

Le Groupe a intégré dans sa politique d'investissements des budgets spécifiques pour soutenir cet objectif et répondre aux dispositifs réglementaires applicables.

Lors de la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, les investissements planifiés y compris ceux en lien avec les enjeux liés à l'amélioration de la performance énergétique sont transmis aux experts indépendants. Ces derniers réalisent leur mission, en application de leurs normes professionnelles, telle que décrite dans la note 5.2.1 « Mission d'expertise ».

Les investissements contribuant à l'amélioration de la performance énergétique du patrimoine sont pris en compte dans l'analyse des experts et jouent un rôle modérateur, en minorant les baisses de valeurs. Pour autant, ils n'ont pas de rôle catalyseur, ce qui explique leur impact non significatif sur la création de valeur en tant que telle. Ainsi, au 31 décembre 2025, la prise en compte des effets liés aux enjeux climatiques n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

Note 2. Faits marquants de l'exercice

2.1. Investissements

Les investissements réalisés en 2025 s'élevaient à 47,5 millions d'euros, dont 25,9 millions d'euros au titre du pipeline de développement (opérations de construction, restructuration, rénovation ou extension d'établissements).

Les opérations de développement réalisées au titre du pipeline couvrent notamment les travaux de restructuration de la Clinique de Flandre pour 14,8 millions d'euros, et les travaux 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.

L'année 2025 a également été marquée par la livraison effective le 18 février 2025 de l'Institut Aquitain du Cœur, extension de la Clinique Saint-Augustin (MCO), établissement spécialisé dans la cardiologie et l'urologie situé à Bordeaux. Celui-ci a été certifié HQE avec un niveau « Très Bon ».

2.2. Cessions

L'actif SSR Le Floride a été cédé à un fonds géré par La Française Asset Management pour un montant de c. 30,0 millions d'euros.

2.3. Financements

Præmia Healthcare a mis en place au cours du premier semestre 2025 i) 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 souscrits à un taux fixe de 4,632% et ii) un nouvel emprunt bancaire durable d'un montant de 90 millions d'euros (*Sustainability-Linked loan*), auprès de Crédit Agricole Ile- de-France, permettant de refinancer la ligne de crédit existante arrivant à échéance en juillet 2025.

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 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 (portant intérêt à un taux de 5,5% l'an et arrivant à échéance le 19 septembre 2028), ce qui a permis d'en réduire le nominal à 350 millions d'euros.

Par ailleurs, les produits de la nouvelle émission obligataire ont permis de procéder au remboursement par anticipation de trois lignes de crédit corporate arrivant à échéance aux deuxième et troisième trimestres 2026 pour un montant total de 300 millions d'euros.

En outre, une nouvelle ligne RCF non tirée de 360 millions d'euros en format *Sustainability-Linked Loan* a été mise en place en décembre 2025, à échéance décembre 2030 (remplaçant la ligne RCF de 400 millions d'euros expirant en mars 2027).

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.

Il est à souligner qu'environ 75% des financements de Præmia 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 Præmia Healthcare à BBB (perspective stable), à la suite de sa revue annuelle.

2.4. Evolution de l'actionariat

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'actionariat 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%

2.5. 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.

Note 3. Périmètre de consolidation

PRINCIPES COMPTABLES

Principes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers des filiales consolidées en intégration globale. Le Groupe ne détient pas d'intérêts dans des co-entreprises ou des entreprises associées, ni de participations dans d'autres entités dans lesquelles il n'exerce ni contrôle direct ou indirect, ni contrôle conjoint, ni influence notable sur les politiques financières et opérationnelles. La méthode de consolidation est déterminée en fonction du niveau de contrôle exercé par le Groupe.

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée directement ou indirectement par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe :

- Détient le pouvoir sur l'entité en termes de droits de vote ;
- A droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité ;
- A la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ces rendements.

Les droits de vote potentiels ainsi que le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité font également partie des éléments pris en compte par le Groupe pour apprécier le contrôle.

Les filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à partir de la date de prise du contrôle jusqu'à la date à laquelle ce dernier cesse.

Toutes les transactions et positions internes entre les filiales du Groupe sont éliminées en consolidation.

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe. Elles sont présentées sur une ligne distincte des capitaux propres « Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle » et du résultat « Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ».

Regroupements d'entreprises

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise selon la norme IFRS 3 révisée, le Groupe analyse si un ensemble d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble inclut *a minima* une entrée (« input ») et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie (« output »).

La contrepartie transférée comprend de manière obligatoire les éventuels compléments de prix évalués à leur juste valeur.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise.

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue un goodwill s'il est positif et est alors inscrit à l'actif. S'il est négatif, cet écart constitue un badwill - au titre d'une acquisition à des conditions avantageuses - et il est alors comptabilisé immédiatement en résultat sur la ligne « Résultat sur acquisitions ».

Les coûts d'acquisition des entreprises sont comptabilisés en charges sur la ligne « Résultat sur acquisitions » du compte de résultat consolidé.

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation est présentée en note 11.5.

Note 4. Information sectorielle

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IFRS 8 – *Secteurs opérationnels*, l'information sectorielle doit être organisée selon des secteurs opérationnels pour lesquels les résultats sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel afin d'évaluer leur performance et de prendre des décisions quant aux ressources à leur affecter. Elle doit être le reflet du reporting interne à destination du principal décideur opérationnel.

Les activités du Groupe consistent en l'accompagnement des opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé. Ces derniers regroupent des établissements de court et moyen séjour du secteur médical (cliniques, des centres de rééducation) et des établissements de long séjour (maisons de retraite médicalisées).

Le Groupe est structuré en fonction des deux secteurs géographiques (France et International) où il opère, chacun d'eux présentant des risques et avantages spécifiques. Ces deux secteurs correspondent aux deux secteurs opérationnels au sens de la norme.

La colonne Inter-métiers comprend les éliminations et reclassements liés aux opérations réalisées entre activités.

Les données ci-dessous sont présentées selon les mêmes principes comptables que ceux utilisés pour l'élaboration des états financiers consolidés du Groupe.

Les activités du Groupe consistent en l'accompagnement des opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé en France et à l'international. Ces derniers regroupent des établissements de courts et moyens séjours du secteur médical (cliniques, des centres de rééducation) et des établissements de long séjour (maison de retraite médicalisée).

4.1. Résultats sectoriels

(en millions d'euros)	France		International		Total	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
PRODUIT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES	384,3	372,5	18,0	16,6	402,4	389,1
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	315,7	308,0	15,1	13,8	330,8	321,8
RESULTAT OPERATIONNEL	163,3	201,2	19,6	13,1	182,9	214,3
RESULTAT FINANCIER	(76,0)	(55,6)	(2,6)	(4,0)	(78,7)	(59,6)
Charge d'impôt	(4,7)	(1,1)	1,9	-	(2,7)	(1,1)
RESULTAT NET	82,6	144,5	18,9	9,1	101,5	153,6
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	(8,5)	(4,0)	(8,5)	(4,0)
RESULTAT NET : PART GROUPE	82,6	144,5	10,4	5,1	93,0	149,7

En 2025, les revenus ont été réalisés à 95,5% en France, 1,0% en Espagne, 0,4% en Allemagne, et 3,0% au Portugal.

4.2. Etat de la situation financière sectorielle

(en millions d'euros)	France		International		Total	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Immeubles de placement	5 589,0	5 720,6	309,0	303,7	5 898,1	6 024,3
Autres actifs	321,1	218,1	16,0	19,4	337,1	237,4
TOTAL DES ACTIFS	5 910,1	5 938,6	325,0	323,1	6 235,1	6 261,7
Capitaux propres, part du Groupe	3 256,4	3 375,3	157,9	140,8	3 414,3	3 516,1
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	95,1	91,8	95,1	91,8
Dettes financières	2 618,7	2 512,9	66,1	82,9	2 684,8	2 595,8
Autres passifs	35,0	50,4	5,9	7,6	40,9	58,0
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	5 910,1	5 938,6	325,0	323,1	6 235,1	6 261,7

4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement

<i>(en millions d'euros)</i>	France		International		Total Groupe	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
FLUX DE TRESORERIE :						
- acquisitions	(55,0)	(39,9)	-	(5,8)	(55,0)	(45,7)
- cessions	33,0	0,7	-	-	33,0	0,7

Note 5. Patrimoine immobilier et juste valeur

5.1. Patrimoine immobilier

PRINCIPES COMPTABLES

La norme IAS 40 - *Immeubles de placements* définit les immeubles de placement comme des biens immobiliers détenus par leur propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. Cette catégorie d'immeubles n'est pas utilisée dans la production ou la fourniture de biens ou de services ni à des fins administratives. Par ailleurs, l'existence de droits à construire, d'un droit au bail ou d'un bail à construction entre également dans la définition d'un immeuble de placement.

Les immeubles en développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués selon le modèle de la juste valeur.

Immeubles de placement, hors actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement au coût qui est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte d'acquisition ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la Direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, et les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés.

Après cette reconnaissance initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur.

Les justes valeurs des immeubles de placement sont évaluées sur la base des expertises externes dont les méthodologies et les hypothèses de valorisation sont décrites en note 5.2. Les valeurs retenues sont des valeurs hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année pour lesquels la juste valeur est évaluée sur la base du prix d'acquisition.

Les immeubles de placement en cours de construction, ou en cours de rénovation lourde, sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé provisoirement à son coût de revient, diminué des éventuelles dépréciations pour perte de valeur.

Conformément à IAS 36, ces immeubles de placement dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable et qui sont provisoirement évalués au coût, font l'objet d'un test de dépréciation dès qu'un indice de perte de valeur est identifié (événement entraînant une diminution de valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement de marché). Dans le cas où la valeur nette comptable de l'actif devient supérieure à sa valeur recouvrable (valeur de marché hors droits déterminée à partir des expertises indépendantes), une perte de valeur est constatée à due concurrence, dès lors que la moins-value latente est supérieure à 5% de la valeur nette comptable avant perte de valeur.

Les immeubles de placement qui remplissent les critères de classement en actifs non courants destinés à la vente sont classés sur une ligne dédiée de l'état de la situation financière consolidée mais restent évalués à la juste valeur selon IAS 40.

La variation de juste valeur du patrimoine immobilier sur la période est constatée au compte de résultat, après déduction des dépenses d'investissement et autres coûts capitalisés, tels que des coûts d'emprunts capitalisés et des honoraires de commercialisation.

Le résultat de cession est déterminé par la différence entre le produit de la vente net des frais de cession et la valeur comptable de l'actif déterminée sur la base des dernières expertises.

Droits d'utilisation des baux à construction

La juste valeur des actifs de placement dont l'assiette foncière fait l'objet d'un bail à construction est évaluée par les experts comme un ensemble immobilier unique selon le modèle de la juste valeur d'IAS 40 conformément à IFRS 13.

La juste valeur de l'ensemble est obtenue à partir des flux nets de trésorerie attendus, y compris les décaissements attendus au titre du bail à construction. Ces derniers sont, par ailleurs, comptabilisés au passif au titre de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3, conformément à IFRS 16. Afin de ne pas comptabiliser doublement ce passif, conformément à IAS 40, le Groupe réintègre la valeur de la dette de location à la valeur des immeubles de placement.

Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunts incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante

- Lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunts incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- Dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

Le patrimoine immobilier du Groupe est composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 5.2 et sa juste valeur est présentée dans la note 5.3. L'évolution des immeubles de placement se présente comme suit :

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2024	Acquisitions	Travaux	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	31/12/2025
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	6 024,3	-	47,5	(31,5)	(142,3)	5 898,1
Immeubles de placement	6 024,3	-	47,5	(31,5)	(142,3)	5 898,1
Valeur du patrimoine immobilier	6 024,3	-	47,5	(31,5)	(142,3)	5 898,1
Répartition du patrimoine :						
Santé France	5 720,6	-	47,0	(31,5)	(147,1)	5 589,0
Santé international	303,7	-	0,5	-	4,8	309,0
Valeur du patrimoine immobilier	6 024,3	-	47,5	(31,5)	(142,3)	5 898,1

La valeur des expertises se décompose comme suit :

<i>(En millions d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Valeur du patrimoine immobilier	5 898,1	6 024,3
Dettes de location	(1,7)	(1,8)
Valeur d'expertise du patrimoine immobilier	5 896,3	6 022,5

Les investissements réalisés en 2025 s'élèvent à 47,5 millions d'euros, principalement en France, et se répartissent comme suit :

- Les **opérations de développement** réalisés à hauteur de 25,9 millions d'euros concernent l'extension, la restructuration ou la rénovation de cliniques MCO (Clinique de Flandre à Dunkerque pour 14,8 millions d'euros, Clinique Fontvert pour 7,8 millions d'euros).
- Les **autres investissements** s'élèvent à 21,7 millions d'euros, dont 12,9 millions d'euros de travaux d'amélioration de la performance énergétique (Capex « verts »).

5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

5.2.1. Missions d'expertise

Le patrimoine immobilier du Groupe fait l'objet d'une évaluation par des experts immobiliers indépendants deux fois par an, à l'occasion de la publication des états financiers consolidés semestriels et annuels, selon un dispositif conforme au Code de déontologie des SIIC (Société d'Investissement Immobilier Cotée) publié en juillet 2008 par la Fédération des sociétés immobilières et foncières.

Les missions d'expertise immobilière ont été confiées à Jones Lang LaSalle Expertises, CBRE Valuation et Catella Valuation.

Conformément au Code de déontologie des SIIC, Præmia Reim Care s'assure, au terme de sept ans, de la rotation interne des équipes chargées de l'expertise dans la société d'expertise en question. L'expert signataire ne peut pas réaliser plus de deux mandats consécutifs de quatre ans, sauf s'il respecte l'obligation de rotation interne des équipes.

Les honoraires d'expertise immobilière sont facturés sur la base d'une rémunération forfaitaire tenant compte des spécificités des immeubles (nombre de mètres carrés, nombre de baux en cours, etc.) et indépendante de la valeur des actifs.

Les missions des experts, dont les principales méthodes d'évaluation et conclusions sont présentées ci-après, sont réalisées selon les normes de la profession, notamment :

- La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, cinquième édition, publiée en mars 2017 ;
- Le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- Au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) publiées en mai 2016 dans le Blue Book, ainsi que les standards du Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Ces différents textes fixent la qualification des évaluateurs, les principes de bonne conduite et de déontologie ainsi que les définitions de base (valeurs, surfaces, taux, ainsi que les principales méthodes d'évaluation).

À chaque campagne d'expertise et lors de la remise des valeurs, le Groupe s'assure de la cohérence des méthodes utilisées pour l'évaluation de ces actifs immobiliers au sein du collège d'experts.

Les valeurs sont établies droits inclus et hors droits, les valeurs hors droits étant déterminées après déduction des droits et frais d'acte calculés forfaitairement par les experts.

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les nouveaux actifs entrant en portefeuille. Les visites de sites sont organisées afin que l'ensemble du patrimoine soit visité sur une année glissante.

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2025, à l'exception néanmoins :

- Des immeubles sous promesse de vente au moment de la clôture des comptes ou pour lesquels une offre a été reçue et qui sont valorisés sur la base du prix de vente contractualisé (ou d'exclusivité le cas échéant) ;
- Des immeubles acquis dans les trois mois précédant la date de clôture qui sont valorisés à leur prix d'acquisition droits inclus (hors frais).

Le Groupe dispose également d'un processus de valorisation interne par ses équipes d'Assets Managers, permettant ainsi de conforter l'appréciation de la valeur des actifs, telle que déterminée par les experts, et de mieux appréhender le rendement futur du portefeuille sur la base des business plan établis. Ce processus est mis à jour annuellement. Toutefois, les actifs ayant une évolution significative de leur plan d'affaires doivent faire l'objet d'une mise à jour semestrielle.

5.2.2. Méthodologies retenues par les experts

Les méthodologies retenues par les experts sont identiques à celles retenues pour l'exercice précédent et prennent en compte l'évolution des données de marché.

S'agissant des établissements de santé en France et au Portugal, les experts immobiliers retiennent une valorisation correspondant à la moyenne des valeurs de la méthode par capitalisation du loyer ou de la valeur locative et de la méthode par actualisation des flux futurs. Les actifs situés en Espagne et en Allemagne sont valorisés via la méthode d'actualisation des flux futurs.

La valeur marchande d'un établissement de santé dépend essentiellement de l'exploitation et de sa capacité à générer un chiffre d'affaires suffisant permettant d'assurer la rémunération normale de l'investissement immobilier. Ces immeubles relèvent de la catégorie des immeubles monovalents et la valeur retenue par l'expert reste néanmoins totalement liée au fonctionnement de l'exploitation et par voie de conséquence à la valeur du fonds de commerce. Inadaptés à l'exercice d'une activité différente sans travaux de transformation importants, ces locaux ne sont par ailleurs soumis ni au plafonnement du loyer de renouvellement ou de révision ni aux règles traditionnelles de détermination de la valeur locative.

La valeur locative de marché utilisée par les experts immobiliers est donc fondée notamment sur la prise en compte d'une quote-part du chiffre d'affaires moyen ou de l'excédent brut d'exploitation moyen que l'établissement a réalisé durant ces dernières années d'exploitation, avec ou sans correctif, eu égard à sa catégorie, son environnement administratif, la qualité de sa structure d'exploitation (positionnement du prix,

conventionnement, comptes d'exploitation,...) et sa position concurrentielle. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif brut communiqué par le Groupe.

5.2.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)
Île-de-France	Capitalisation et DCF	5,3% - 7,4%	4,5% - 6,4%	4,5% - 6,0%
Province	Capitalisation et DCF	5,5% - 11,9%	5,3% - 10,7%	5,2% - 10,4%
Espagne	DCF	7,0% - 7,3%	5,0% - 5,3%	n/a
Allemagne	DCF	5,9% - 6,0%	5,4% - 5,5%	n/a
Portugal	Capitalisation et DCF	7,9% - 8,9%	5,9% - 6,9%	5,9% - 6,9%

5.2.4. Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers

L'impact des variations des taux de rendement sur la variation de juste valeur des actifs immobiliers est présenté dans le tableau ci-dessous :

31/12/2025 - impact sur la valorisation	Taux de rendement (a)			
	+25 bps		+50 bps	
	en %	en millions d'euros	en %	en millions d'euros
Santé France				
Ile de France	-4,3%	(36,8)	-8,2%	(70,5)
Province	-4,1%	(209,3)	-7,8%	(402,1)
Total France	-4,1%	(246,1)	-7,9%	(472,6)
Santé Internationale				
Espagne	-4,7%	(3,8)	-8,9%	(7,2)
Allemagne	-5,5%	(2,3)	-10,5%	(4,4)
Portugal	-4,2%	(8,7)	-8,1%	(16,7)
Total Santé Internationale	-4,5%	(14,8)	-8,6%	(28,3)
TOTAL GROUPE PRÆMIA HEALTHCARE	-4,1%	(260,9)	-7,9%	(500,9)

(a) Rendement sur patrimoine immobilier en exploitation – droits inclus.

Une hausse de +0,5% du taux de rendement droit inclus pourrait entraîner une baisse de la valorisation des actifs de l'ordre de -500,9 millions d'euros, soit -7,9% sur la base des données au 31 décembre 2025, avec un impact défavorable similaire sur le résultat consolidé du groupe.

5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement sur les exercices 2025 et 2024 s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	2025	2024
Santé France	(147,9)	(106,5)
Santé Internationale	4,5	(0,8)
Variation de valeur en résultat	(143,5)	(107,3)
Autres (a)	1,2	1,8
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(142,2)	(105,5)

(a) Concerne la linéarisation des actifs et passifs rattachés aux immeubles de placement.

La variation négative de juste valeur des immeubles de placement, constatée au 31 décembre 2025, provient d'une part de l'ajustement à la hausse des taux de rendement sur le portefeuille en France depuis le 31 décembre 2024 et d'autre part par l'augmentation des droits de mutation de +50 bps votée par la majorité des départements, qui n'a été pas été compensée en totalité par l'effet positif de l'indexation.

Note 6. Financement et instruments financiers

6.1. Structure financière et contribution au résultat

6.1.1. Evolution de la dette financière nette

PRINCIPES COMPTABLES

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de crédit-bail, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Instruments de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêts. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique mise en place par le Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en notes 6.2.2 et 6.3.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés dans l'état de la situation financière consolidée à leur juste valeur.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture du risque de taux de ses dettes à taux variable (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt sur la ligne « Autres éléments de l'état du résultat global consolidé », jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat. Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, ils sont classés dans la catégorie des instruments de transaction et leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs, modèle *Black and Scholes*, ...) et fondée sur des données de marché.

Décomposition de la dette financière nette à la clôture

La dette financière nette s'élevé à 2 367,2 millions d'euros au 31 décembre 2025 et se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2024	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Mise en juste valeur et autres variations	31/12/2025	
		Emissions et Souscriptions	Remboursements			
Emprunts obligataires	1 600,0	600,0	(150,0)	-	2 050,0	
Emprunts auprès des établissements de crédit	805,1	90,0	(418,0)	-	477,1	
Dettes de crédit-bail	189,1	0,0	(33,5)	-	155,6	
Total des Emprunts	2 594,2	690,0	(601,5)	0,00	2 682,7	
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 594,2	690,0	(601,5)	0,00	2 682,7	
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	1,6	0,0	0,0	0,5	2,2	
DETTES FINANCIÈRES BRUTES (a)	6.1.2.	2 595,8	690,0	(601,5)	0,5	2 684,8
Instrument dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3.	(18,2)	-	-	3,6	(14,5)
Actifs financiers (b)	6.1.5.	(0,0)	-	-	0,0	(0,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	(183,8)	-	-	(119,3)	(303,1)
DETTES FINANCIÈRES NETTES		2 393,8	690,0	(601,5)	(115,1)	2 367,2

(a) La dette financière brute se décompose en 2 637,9 millions de dette financière non courante et 47,0 millions de dette financière courante.

(b) Hors dépôts de garantie versés.

L'évolution de la dette brute sur la période avant prise en compte des instruments dérivés concerne essentiellement :

Les emprunts auprès des établissements de crédit et autres emprunts :

- Un nouveau contrat auprès d'un établissement de crédit pour 90,0 millions d'euros d'une durée de cinq ans à échéance le 30 avril 2030,
- Une émission d'un Euro Placement Privé le 30 avril 2025 pour un montant de 100,0 millions d'euros, à un taux fixe de 4,632%, d'une durée de dix ans à échéance le 30 avril 2035 ;
- Une émission obligataire de 500,0 millions d'euros en date du 5 décembre 2025, à un taux fixe de 3,875%, à échéance le 5 juin 2032 ;
- Amortissement naturel et remboursements anticipés pour 568,0 millions d'euros, incluant le remboursement de quatre emprunts auprès d'établissements de crédit à hauteur de 400,0 millions d'euros et le rachat à hauteur de 150,0 millions d'euros portant sur l'emprunt obligataire émis en septembre 2023, à un taux de 5,50% et arrivant à échéance en septembre 2028.

La dette de crédit-bail :

- Amortissement naturel et levée d'option d'achat pour 33,5 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 81,7 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (+683,2 millions d'euros d'augmentation nette de frais d'émission de 4,7 millions d'euros et de frais de levée d'option de crédits-baux immobiliers de 2,2 millions d'euros, ainsi que des remboursements à hauteur -601,5 millions d'euros intégrant les remboursements anticipés et les amortissements naturels des emprunts).

6.1.2. Composante de la dette financière

Dette financière brute : type de taux, échéance et juste valeur

La dette financière brute au coût amorti, hors frais et primes d'émission étalés en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 2 682,7 millions d'euros au 31 décembre 2025. Elle se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan au 31/12/2025	Courant			Non Courant			Juste valeur 31/12/2025
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	
Emprunt obligataire	2 050,0	-	-	350,0	500,0	600,0	600,0	1 954,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	92,5	7,5	7,5	7,5	70,0	-	-	90,1
Dettes de crédit-bail	35,2	4,8	9,3	3,0	2,7	11,4	3,9	32,2
Dette à taux fixe	2 177,7	12,3	16,8	360,5	572,7	611,4	603,9	2 076,8
Emprunts auprès des établissements de crédit	384,6	10,7	124,4	5,8	83,8	93,8	66,1	389,2
Dettes de crédit-bail	120,4	12,7	24,2	11,1	9,5	6,1	56,9	117,8
Dette à taux variable	505,0	23,4	148,5	16,9	93,3	99,9	123,0	507,0
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 682,7	35,7	165,4	377,4	666,0	711,3	726,9	2 583,8

La durée de vie moyenne de la dette s'établit à 4,4 ans au 31 décembre 2025 (4,0 ans au 31 décembre 2024). La durée de vie moyenne de la dette à taux fixe ressort à 5,4 ans, celle de la dette à taux variable à 2,3 ans. La durée de vie moyenne des dérivés est de 3,0 ans au 31 décembre 2025 (3,7 ans au 31 décembre 2024).

Caractéristique des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2025
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux Fixe de 0,875%	In fine	500,0
FR0013535150	17/09/2020	17/09/2030	600,0	Taux Fixe de 1,375%	In fine	600,0
FR001400KL23	19/09/2023	19/09/2028	500,0	Taux Fixe de 5,500%	In fine	350,0
FR001400Z701	30/04/2025	30/04/2035	100,0	Taux fixe de 4,632%	In fine	100,0
FR0014014EA7	05/12/2025	05/06/2032	500,0	Taux fixe de 3,875%	In fine	500,0
Emprunts obligataires			2 200,0			2 050,0

6.1.3. Instruments dérivés

Présentation de la juste valeur des instruments dérivés dans l'état de la situation financière consolidée

Les instruments dérivés sont constitués d'instruments de couverture des flux de trésorerie futurs sur le risque de variation des taux d'intérêt. La juste valeur de ces instruments fait apparaître une position nette active de 14,5 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 18,2 millions d'euros au 31 décembre 2024.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés de couverture au 31 décembre 2025 est le suivant :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024	Acquisitions	Cessions	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	31/12/2025
Swaps de taux payeur fixe	18,3	-	(0,0)	(2,8)	(2,7)	12,8
Swaps de taux payeur variable	-	(0,5)	-	-	-	(0,5)
Options de taux	(0,2)	-	0,6	1,9	-	2,3
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX	18,2	(0,5)	0,5	(0,9)	(2,7)	14,5
Dont Instruments dérivés Actif	18,2	-	(0,4)	(0,9)	(2,3)	14,6
Dont Instruments dérivés Passif	(0,0)	(0,5)	0,9	(0,0)	(0,4)	(0,1)

Variation des réserves de couverture

Les réserves de couverture sont exclusivement composées de la mise à la juste valeur des instruments financiers utilisés par le Groupe pour la couverture du risque de taux (partie efficace). La variation des réserves de couverture pour les périodes présentées est détaillée dans le tableau ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024	Recyclage par résultat	Variations de valeur par capitaux propres	31/12/2025
Réserves de réévaluation - Swaps de taux	17,9	0,1	(2,7)	15,3
Réserves de réévaluation - Options de taux	-	-	-	-
Total - Réserves de réévaluation	17,9	0,1	(2,7)	15,3

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 31 décembre 2025 se présente comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Dérivés en vigueur :	722,4	209,0	413,4	100,0
• <i>Swaps de taux payeur fixe (SWAPS fixants)</i>	572,4	209,0	263,4	100,0
• <i>Swaps de taux payeur variable (SWAPS variabilisants)</i>	150,0	0,0	150,0	0,0
Options de taux – cap	100,0	-	-	100,0
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR	822,4	209,0	413,4	200,0
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2025	822,4	209,0	413,4	200,0
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2024	1 114,3	341,9	448,5	323,9

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 6.2.2).

6.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

- Du coût de l'endettement financier brut (principalement des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés) ;
- Des autres produits et charges financiers principalement constitués de la commission de non-utilisation et des coûts de restructuration des passifs financiers.

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 78,7 millions d'euros pour l'exercice 2025 (contre 59,6 millions d'euros pour l'exercice 2024). Il est essentiellement composé de charges d'intérêts sur dettes financières et sur instruments dérivés et intègre également une prime payée de 11,5 millions d'euros dans le cadre du rachat de 150 millions d'euros portant sur l'emprunt obligataire arrivant à maturité en 2028

<i>(en millions d'euros)</i>	2025	2024
Charges d'intérêts sur dettes financières	(79,9)	(87,1)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	8,5	22,1
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,1	0,1
Autres produits	5,5	8,3
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(65,9)	(56,8)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(0,5)	0,4
Commissions de non-utilisation	(1,0)	(1,1)
Coût de restructuration de passifs financiers	(0,9)	(1,2)
Résultat financier des passifs locatifs	(0,2)	
Autres produits et charges financiers	(10,2)	(0,9)
Total des autres produits et charges financiers	(12,8)	(2,8)
RESULTAT FINANCIER	(78,7)	(59,6)

6.1.5. Actifs et passifs financiers

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IFRS 9, les actifs financiers sont classés et évalués soit au coût amorti, soit en juste valeur. Afin de déterminer le classement et le mode d'évaluation appropriés, le Groupe tient compte de son modèle d'affaires pour la gestion de ses actifs financiers et procède à une analyse des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de ces derniers. Les actifs financiers du Groupe sont composés de deux catégories :

- Actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par résultat :

Ils concernent les titres non consolidés comptabilisés à la juste valeur par résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation des flux de trésorerie, actif net réévalué, cours de bourse si applicable...).

- Actifs financiers comptabilisés au coût amorti :

Ils sont principalement composés des créances rattachées à des participations, des prêts, des dépôts et cautionnements versés, des actifs sur contrats et des créances clients comptabilisés au coût amorti à la date de clôture.

Conformément à la norme IFRS 9, le Groupe applique le modèle des pertes attendues sur actifs financiers qui impose de comptabiliser le cas échéant dès la reconnaissance de l'actif financier, les pertes attendues et les variations de ces pertes à chaque clôture pour refléter le changement de risque de crédit depuis la comptabilisation initiale.

Les passifs financiers au 31 décembre 2025 correspondent à des dépôts et cautionnements reçus des locataires (10,7 millions d'euros) et ont globalement une échéance à plus de 5 ans.

Les actifs financiers pour 8,4 millions d'euros comprennent des dépôts et cautionnements versés sur la société IHE Spain 1 dans le cadre de la promesse d'achat de l'actif Ciudadcampo. La variation sur le poste s'explique par le remboursement des avances versées selon un échéancier à la suite de l'abandon de l'opération. Le remboursement de ces avances versées s'échelonne jusqu'au 2^{ème} trimestre 2026.

6.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue.

Les découverts sont exclus de la notion de trésorerie et équivalents de trésorerie et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Equivalents de trésorerie (Comptes à terme)	150,0	25,2
Disponibilités (inclus intérêts bancaires à recevoir)	153,1	158,5
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	303,1	183,8

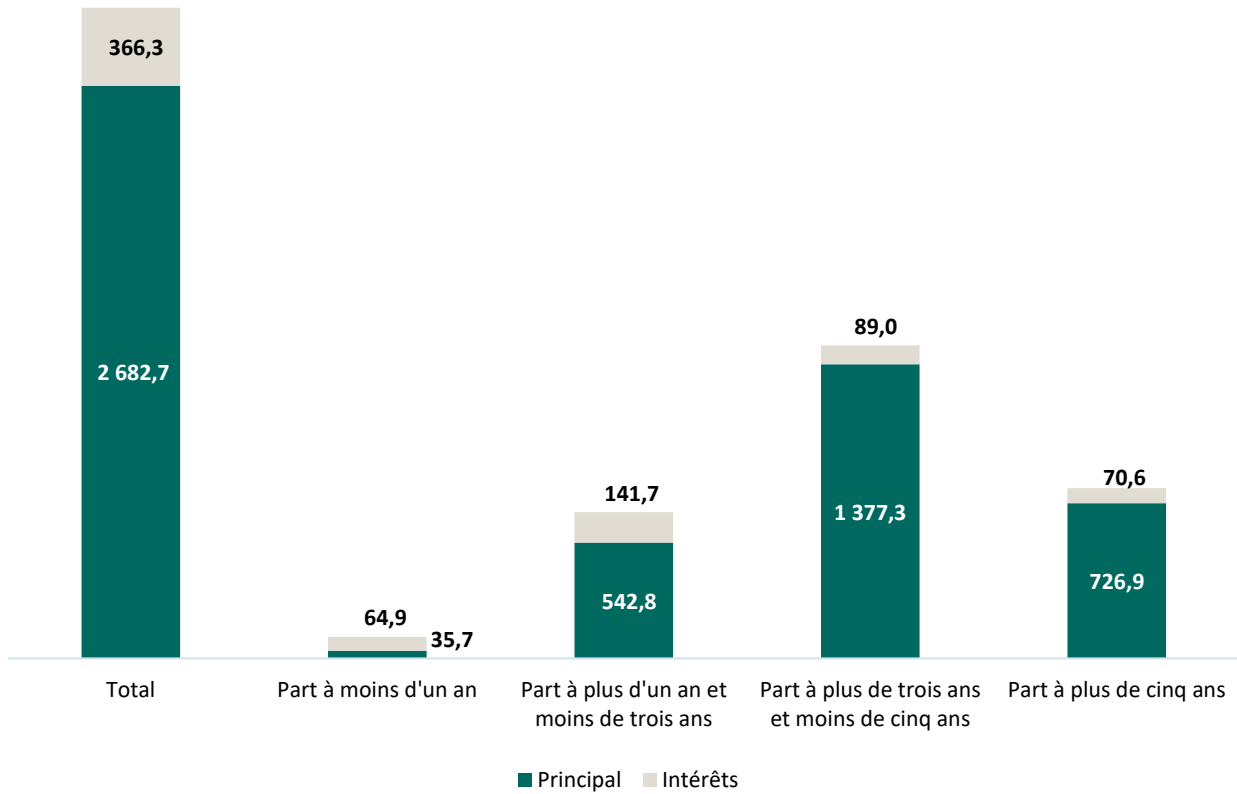
6.2. Gestion des risques financiers

6.2.1. Risque de liquidité

Au 31 décembre 2025, le Groupe Præmia Healthcare dispose d'une trésorerie excédentaire qui s'établit à 303,1 millions. La liquidité totale du Groupe, de 663,1 millions d'euros (composée d'une nouvelle ligne de crédit disponible non utilisée de 360 millions d'euros et de la trésorerie), couvre le remboursement des échéances de dette jusqu'en 2028.

Præmia Healthcare a par ailleurs géré le risque de refinancement de ses échéances court terme avec la mise en place au cours de la période d'un emprunt obligataire pour un montant total de 500 millions d'euros, d'un emprunt sous forme d'Euro Placement Privé de 100 millions d'euros ainsi que d'un nouvel emprunt *corporate* à hauteur de 90 millions d'euros. Ces lignes de crédit ont permis le remboursement de quatre emprunts bancaires pour un total de 400 millions d'euros réalisés en avril et décembre 2025, ainsi que le rachat à hauteur de 150 millions d'euros portant sur l'emprunt obligataire arrivant à échéance en septembre 2028.

Par ailleurs, le Groupe Præmia Healthcare veille à une gestion rigoureuse du suivi des échéances de ses principales lignes de dette comme l'illustre l'histogramme ci-dessous, qui présente le cumul des flux de décaissements futurs sur sa dette financière et les intérêts estimés jusqu'à leur date d'échéance.



6.2.2. Risque de taux

Le risque de taux est constitué d'une part, dans le cas d'une hausse des taux, du risque d'augmentation des charges financières liées aux passifs financiers à taux variable et d'autre part, dans le cas d'une baisse des taux, du risque de diminution des produits financiers liés aux actifs financiers à taux variable.

(en millions d'euros)	31/12/2025		Total
	Taux fixe	Taux variable	
Emprunts obligataires	2 050,0	-	2 050,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	92,5	384,6	477,1
Dettes de crédit-bail	35,2	120,4	155,6
Total de la dette financière brute portant intérêts	2 177,7	505,0	2 682,7
Répartition avant couverture	81%	19%	100%

Pour financer ses investissements, le Groupe peut avoir recours à de la dette à taux variable ce qui lui permet de conserver sa capacité de remboursement par anticipation sans pénalité.

Au 31 décembre 2025, la dette totale du Groupe, composée à 81% de dette à taux fixe et à 19% de dette à taux variable, est intégralement couverte contre le risque de taux d'intérêt. Le taux de couverture est identique par rapport au niveau atteint au 31 décembre 2024 (100%).

La durée de vie moyenne de la dette ressort à 4,4 ans. La durée de vie moyenne de la dette à taux fixe ressort à 5,4 ans, celle de la dette à taux variable à 2,3 ans et celle des couvertures associées est à 3,0 ans.

Le Groupe poursuit une politique de gestion prudente de sa dette en maintenant une exposition limitée au risque de taux par la mise en place de contrats de couverture appropriés (swaps, options).

A noter que le Groupe privilégie la qualification de ses instruments de couverture en *cash-flow hedge*, selon la norme IFRS 9 ; ainsi les variations de juste valeur de ces instruments sont constatées en capitaux propres (pour la part efficace).

Compte tenu de la structure de couverture du Groupe et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact négatif sur les Autres éléments du résultat global de 2,7 millions d'euros au 31 décembre 2025.

Les impacts comptables d'une variation des taux (-1% ; +1%) sur la valorisation des instruments dérivés sont décrits ci-après :

(en millions d'euros)	31/12/2025	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Instruments dérivés		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	11,4	0,3
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(12,3)	(0,3)

6.2.3. Le risque de change

Ne réalisant aucune transaction en devise étrangère, le Groupe n'est pas soumis au risque de change.

6.2.4. Le risque de crédit

Dans le cadre de son activité, le Groupe est exposé à deux catégories principales de contrepartie : les établissements financiers et les clients locataires.

Concernant les établissements financiers, les risques de crédit et/ou de contrepartie concernent la trésorerie et les équivalents de trésorerie ainsi que les établissements bancaires auprès desquels ces disponibilités sont placées. Les supports de placement choisis ont, en grande majorité, une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité. Ils font l'objet d'un suivi quotidien et une revue régulière des autorisations sur les supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, le Groupe ne conclut d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des encours sur une contrepartie donnée.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille diversifié de locataires. En outre, le Groupe a mis en place des procédures afin de s'assurer de la qualité du crédit de ses locataires préalablement à la signature des baux, puis régulièrement postérieurement à celle-ci. En particulier, les sociétés mères des locataires se portent caution solidaire pour garantir le paiement de toutes sommes dues par le preneur du bail. Ces procédures font l'objet de contrôles réguliers.

L'exposition du Groupe au risque de crédit correspond principalement à la valeur nette comptable des créances, diminuée des dépôts reçus des locataires. Au 31 décembre 2025, les dépôts reçus étant supérieurs à la valeur nette comptable des créances, l'exposition du Groupe est nulle.

6.2.5. Covenants et ratios financiers

Le Groupe est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de *covenants* financiers listés ci-dessous qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe. Au 31 décembre 2025, les covenants sont respectés.

		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 tous respectés avec notamment un LTV en-dessous de la limite fixée dans les documentations bancaires et un ratio ICR à un niveau élevé.

Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (Loan-to-Value) répondant à la définition des covenants bancaires, 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), en-dessous de la limite fixée dans les documentations bancaires.

Ratio de couverture bancaire (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel à la charge d'intérêts de la période ressort à 5,0x au 31 décembre 2025 (5,6x au 31 décembre 2024). Ce ratio reste à un niveau élevé, au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

6.3.1. Rapprochement des valeurs nettes comptables et des justes valeurs des actifs et passifs financiers

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers au 31 décembre 2025 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable au 31/12/2025	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 31/12/2025
ACTIFS					
Actifs financiers au coût amorti	8,9	8,9	-	-	8,9
Instruments dérivés	14,6	-	15,1	(0,5)	14,6
Créances clients	8,3	8,3	-	-	8,3
Autres créances d'exploitation (a)	2,1	2,1	-	-	2,1
Equivalents de trésorerie	150,0	150,0	-	-	150,0
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	183,9	169,4	15,1	(0,5)	183,9
PASSIFS					
Dettes financières	2 684,8	2 684,8	-	-	2 583,8
Dettes de location	1,7	1,7	-	-	1,7
Autres passifs financiers	10,9	10,9	-	-	10,9
Instruments dérivés	0,1	-	0,1	-	0,1
Dettes fournisseurs	7,1	7,1	-	-	7,1
Autres dettes d'exploitation (a)	19,6	19,6	-	-	19,6
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	2 724,2	2 724,1	0,1	-	2 623,1

(a) Hors charges et produits constatés d'avance et hors créances et dettes sociales et fiscales.

6.3.2. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

Les trois niveaux de hiérarchisation de juste valeur des instruments financiers, appliqués par le Groupe en accord avec IFRS 13, sont présentés dans les bases d'évaluation à la note 1.3.1.

Les instruments financiers dont la juste valeur est déterminée à partir d'une technique de valorisation utilisant des données non observables correspondent à des titres non consolidés non cotés.

Au 31 décembre 2025, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

- D'instruments dérivés actifs et passifs, évalués à partir de données observables (niveau 2 de juste valeur) ;
- D'actifs financiers en juste valeur par résultat, évalués à partir de données de marché non observables directement (niveau 3 de juste valeur).

Au 31 décembre 2025, le Groupe ne détient pas d'instruments financiers évalués selon des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques (niveau 1 de juste valeur).

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2025 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2025			Juste Valeur
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	
ACTIFS					
Instruments dérivés hors appel de marge		-	14,6	-	14,6
Actifs financiers en juste valeur par résultat		-	-	0,0	0,0
Equivalents de trésorerie		-	150,0	-	150,0
PASSIFS					
Instruments dérivés		-	0,1	-	0,1

Note 7. Capitaux propres et résultat par action

7.1. Capital social et actionnariat

7.1.1. Capital social

L'évolution du nombre d'actions et du capital social se présente comme suit entre le 31 décembre 2024 et le 31 décembre 2025 :

	Nombre	Capital en millions d'euros
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2024	37 741 151	575,6
Réduction de capital	(233 141)	(3,6)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2025	37 508 010	572,0

La société Praemia Healthcare a réalisé en date du 19 juin 2025 une réduction de capital inégalitaire par annulation de 233 141 actions détenues.

Au 31 décembre 2025, le capital social est composé de 37 508 010 actions ordinaires d'une valeur nominale de 15,25 euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

7.1.2. Actionnariat

L'actionnariat de la société, présenté en nombre d'actions et en pourcentage du capital, est le suivant 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%

7.2. Dividendes

Les dividendes par action distribués au titre respectivement des résultats des exercices 2024 et 2023 sont les suivants :

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Versement aux actionnaires de Præmia Healthcare	225,3	224,2
Total	225,3	224,2
Nombre d'actions	37 508 010	37 741 151
DIVIDENDE PAR ACTION (EN €)	5,97€	5,94€

Le dividende versé par la Société à ses actionnaires au titre de l'exercice 2024 est de 225,3 millions d'euros, soit 5,97 euros par action. A noter que ce dividende a été versé en deux fois : (i) un acompte de 54,5 millions d'euros (1,44 euro par action) a été versé en novembre 2024, et (ii) le solde, soit 170,8 millions d'euros (4,53 euros par action) en avril 2025. En 2024 et au titre de l'exercice 2023, il s'est élevé à 224,2 millions d'euros, soit 5,94 euros par action.

7.3. Résultat par action

PRINCIPES COMPTABLES

Le résultat de base par action correspond au résultat net attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période est le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période au prorata temporis.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par la Société et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

Le Groupe n'a pas émis d'instruments de capitaux propres susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation. En conséquence, le résultat dilué par action est égal au résultat de base par action dont le détail pour les exercices 2024 et 2025 est présenté ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>		2025	2024
Résultat net Part du Groupe	(A)	93,0	149,7
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		37 741 151	37 741 151
Variation du nombre moyen d'actions liée à la variation du capital		(135 999)	-
Nombre moyen d'actions avant dilution	(B)	37 605 152	37 741 151
RESULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros)	(A/B)	2,47 €	3,97 €

Note 8. Données opérationnelles

8.1. Revenus locatifs

PRINCIPES COMPTABLES

Les revenus locatifs bruts sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur. Ces revenus comprennent les loyers des établissements de santé et de service aux séniors.

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif, dans le poste « Immeubles de placement », et amortis sur la durée de location qui correspond généralement à la durée ferme du bail.

Le montant des loyers non recouverts à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients et fait l'objet de test de dépréciation en application d'IFRS 9 tel que décrit à la note 8.2.1.

Les charges locatives des immeubles font l'objet d'une refacturation contractuelle aux locataires. À cet effet, le Groupe agit en tant que principal vis-à-vis de ces derniers puisqu'il obtient le contrôle des charges locatives préalablement à leur transfert. En conséquence, le Groupe comptabilise ces refacturations en produit sur la ligne « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat consolidé.

Le Groupe accompagne les principaux exploitants d'établissements de santé et de services aux séniors dans la détention de l'immobilier et le développement d'immeubles de santé. Les contrats de location sont conclus avec chacun des établissements de santé. La répartition des revenus locatifs bruts par groupe d'exploitant est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	2025		2024	
Groupe Elsan	180,3	48,9%	174,4	48,9%
Groupe Ramsay Santé	82,4	22,3%	80,0	22,4%
Autres exploitants	88,5	24,0%	86,3	24,2%
REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE France	351,2	95,1%	340,7	95,4%
LUSIADAS	11,5	3,1%	11,0	3,1%
COLISEE	0,4	0,1%	0,6	0,2%
MIRANZA	0,8	0,2%	0,8	0,2%
Autres exploitants	5,1	1,4%	4,1	1,1%
REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE International	17,9	4,9%	16,4	4,6%
TOTAL REVENUS LOCATIFS	369,1	100,0%	357,1	100,0%

Le Groupe a enregistré des revenus locatifs bruts de 369,1 millions d'euros en 2025 (357,1 millions d'euros en 2023) soit une croissance de 3,3% à périmètre courant par rapport à l'exercice précédent.

Pris individuellement, aucun établissement locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs bruts.

Par ailleurs, la refacturation des charges locatives aux locataires incluse dans la ligne « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat consolidé s'élève 33,3 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 31,9 millions d'euros au 31 décembre 2024.

8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement est principalement constitué des postes suivants :

- Créances clients et créances diverses à l'actif de l'état de la situation financière consolidée ;
- Dettes diverses au passif de l'état de la situation financière consolidée.

8.2.1. Créances clients

PRINCIPES COMPTABLES

Les créances clients sont évaluées au coût amorti selon la norme IFRS 9. Elles sont initialement comptabilisées pour le montant de la facture et font l'objet de test de dépréciation. Pour plus d'information sur le risque de crédit auquel le Groupe est exposé, se référer à la note 6.2.4.

Les créances clients ont varié de la manière suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2025
Créances clients - Valeur brute	9,9	1,7	-	11,6
Créances clients - Dépréciation	(2,6)	-	(0,7)	(3,3)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	7,2	1,7	(0,7)	8,3

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations aux 31 décembre 2024 et 2025 se présente comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
Valeur nette des créances clients au 31/12/2024	7,2	1,3	4,6	-	-	-	1,3
Valeur brute des créances clients	11,6	2,1	2,8	-	-	-	6,7
Perte de valeur des créances clients	(3,3)	-	-	-	-	-	(3,3)
Valeur nette des créances clients au 31/12/2025	8,3	2,1	2,8	-	-	-	3,4

Le Groupe a maintenu sa politique de dépréciation. Comme pour chaque clôture, une analyse au cas par cas a été réalisée pour apprécier le risque de non-paiement et déprécier le cas échéant, les créances des locataires sur lesquels pèse un risque de défaillance au 31 décembre 2025.

8.2.2. Créances et dettes diverses

Les créances diverses sont principalement constituées de créances fiscales et sociales, d'avances sur acomptes fournisseurs et de charges constatées d'avance. Les dettes diverses sont principalement constituées de dettes sur acquisition d'immeubles de placement, de dettes fiscales et sociales, d'avances clients, et de produits constatés d'avance.

La décomposition des créances diverses est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Avances fournisseurs	0,3	1,1
Charges constatées d'avance	(0,9)	3,4
Créances fiscales et sociales	0,7	0,7
Autres créances	2,0	11,9
TOTAL CREANCES DIVERSES	2,1	17,1

Il n'y a aucune perte de valeur constatée à la clôture des exercices présentés. En conséquence, les valeurs brutes des créances diverses correspondent aux valeurs nettes.

La décomposition des dettes diverses est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Avances clients	0,1	0,2
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	14,5	21,2
Produits constatés d'avance	1,0	1,0
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	1,6	8,1
Autres dettes	2,4	3,0
TOTAL DETTES DIVERSES	19,6	33,6

8.3. Dettes de location

PRINCIPES COMPTABLES

En application de IFRS 16 :

- Les postes « Dettes de location » (passifs courants et non courants) de l'état de la situation financière consolidée correspondent aux Engagements locatifs liés aux baux à construction ;
- Le poste « Autres produits et charges financiers » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'intérêt de ces dettes de location ;
- Le poste « Remboursements des dettes de location » au sein des opérations de financement du tableau des flux de trésorerie consolidés inclut le remboursement du principal de ces dettes de location et le poste « Intérêts payés » au sein des opérations d'exploitation du tableau des flux de trésorerie consolidés inclut le paiement des intérêts de ces dettes de location.

La dette de location est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers futurs. Ces loyers futurs comprennent :

- Les loyers fixes diminués des avantages incitatifs à la location reçus du bailleur ;
- Les loyers variables basés sur un indice ou un taux ;
- Les garanties de valeur résiduelle ;
- Le prix des options d'achat dans le cas où la Direction a considéré comme raisonnablement certain leur exercice ;
- Les pénalités de résiliation anticipée dans le cas où la Direction a considéré comme raisonnablement certain l'exercice d'une option de résiliation anticipée avec pénalités significatives.

La valeur actualisée des loyers futurs est obtenue en utilisant le taux d'emprunt marginal du Groupe ; il est fonction de la durée restante de location.

Les dettes de location sont ultérieurement évaluées au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. En pratique, la valeur nette comptable des dettes de location est augmentée des intérêts et diminuée des paiements de loyers effectués.

Le montant des dettes de location peut être révisé au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- Modification du contrat de location ;
- Réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- Réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

<i>(en millions d'euros)</i>	Dettes de location
31/12/2024	5,4
Charge financière de la période	0,1
Remboursement de la dette (a)	(0,0)
Intérêts payés (a)	(0,1)
Effets des variations de périmètre	(3,7)
31/12/2025	1,7
Part à moins d'un an	0,0
Part à plus d'un an et moins de cinq ans	0,2
Part à plus de cinq ans	1,5

(a) Le montant du loyer de l'exercice s'élève à 0,2 million d'euros.

Note 9. Impôts sur les résultats

PRINCIPES COMPTABLES

Les sociétés du Groupe qui y sont éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC »). Les autres sociétés du Groupe sont imposées dans les conditions de droit commun.

La charge d'impôt de l'exercice comprend :

- la charge d'impôt exigible au titre de l'« exit tax » pour les entités entrant dans le régime SIIC ;
- la charge d'impôt exigible au taux de droit commun ;
- la charge ou le produit d'impôt différé ;
- la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE).

Régime fiscal des SIIC

Præmia Healthcare et ses filiales éligibles ont opté pour le régime fiscal des SIIC qui prévoit :

- Un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant de l'activité de location, sur les plus-values de cession ainsi que sur les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ;
- Un secteur taxable dans les conditions de droit commun pour les autres opérations.

Les entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

- 95 % des résultats issus des activités de location ;
- 70 % des plus-values de cession ;
- 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Entrée dans le régime SIIC

A la date d'entrée dans le régime SIIC, un impôt dit « exit tax » calculé au taux de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement et aux sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés est exigible. Cet impôt doit être versé par quart à compter du 15 décembre de l'exercice d'option et le solde est étalé sur les trois exercices suivants.

La dette relative à l'« exit tax » est actualisée en fonction de son échéancier de paiement, sur la base d'un taux de marché majoré d'une prime.

La dette et la charge d'impôt initialement comptabilisées sont diminuées de l'impact de l'actualisation. A chaque arrêté et jusqu'à l'échéance, une charge financière est comptabilisée en contrepartie de la désactualisation de la dette d'impôt.

Régime fiscal des actifs situés en Espagne

Les actifs situés en Espagne sont détenus directement par des sociétés basées dans ce pays (IHE Spain 1 et IHE Spain 2) dont le capital est intégralement détenu par Præmia Healthcare, société constituée sous forme de SA à conseil d'administration ayant son siège social en France. Le résultat net de IHE Spain 1 et IHE Spain 2 (c'est-à-dire les revenus locatifs diminués des charges d'amortissements et des charges d'intérêts de la dette existante) est imposé en Espagne au taux de 25%.

Les dividendes versés par IHE Spain 1 et IHE Spain 2 à Præmia Healthcare seront soumis en France à une imposition résiduelle de 1,25% (quote-part de frais et charges).

La plus-value éventuellement dégagée en cas de cession d'un actif par IHE Spain 1 ou IHE Spain 2 sera imposée en Espagne au taux de 25 %. Le cas échéant, la plus-value réalisée par Præmia Healthcare en cas de cession des titres de IHE Spain 1 ou de IHE Spain 2 serait imposée, en France, à l'impôt sur les sociétés au taux de 25%, après imputation d'un crédit d'impôt égal à l'impôt payé en Espagne (au taux de 19%) sur cette plus-value.

Régime fiscal des actifs situés au Portugal

Les actifs situés au Portugal sont détenus directement par une entité constituée au Portugal sous la forme d'un fond réglementé (le « Fonds »). En application de la législation portugaise, le Fonds est exonéré d'impôt sur l'exploitation des actifs immobiliers au Portugal ainsi que sur la plus-value éventuelle dégagée en cas de cession d'un actif.

Les distributions de dividendes du Fonds à ses actionnaires IHE et Præmia Healthcare seront soumises à une retenue à la source de 10% au Portugal. En France, les dividendes reçus seront exonérés chez IHE et Præmia Healthcare

9.1. Charge d'impôt

La charge d'impôt comptabilisée au compte de résultat consolidé est détaillée ci-dessous, elle est :

<i>(en millions d'euros)</i>	2025	2024
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(0,8)	(0,7)
Charge d'impôt courante et différée	(1,9)	(0,4)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT	(2,7)	(1,1)

Au 31 décembre 2025, les impôts différés correspondent à la charge d'impôt au Portugal. Les impôts courants correspondent quant à eux à l'impôt sur les sociétés du secteur taxable de Praemia Healthcare.

9.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif

<i>(en millions d'euros)</i>	2025
RESULTAT NET	101,5
Charge d'impôt	(1,9)
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(0,8)
RESULTAT AVANT IMPOT ET APRES CVAE	103,4
Taux d'impôt théorique	25,0%
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	(25,9)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
Différences permanentes (a)	(36,5)
Secteur exonéré du régime SIIC	136,0
Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	-
Différentiels de taux	-
Autres impacts (dont exit tax, provision pour impôt, ...)	-
CHARGE D'IMPOT EFFECTIVE (b)	(3,9)
Taux d'imposition effectif	3,8%

(a) Les différences permanentes sont principalement constituées des différences entre le résultat consolidé et le résultat fiscal taxable des sociétés bénéficiant du régime fiscal SIIC.

(b) La charge d'impôt effective correspond à la charge d'impôt comptabilisée en résultat hors CVAE.

9.3. Passifs éventuels

À la date d'arrêté des comptes, la société n'a connaissance d'aucun litige, engagement hors bilan ou événement susceptible de générer un passif éventuel. Aucun élément n'est de nature à remettre en cause la situation financière consolidée du groupe.

Note 10. Provisions

PRINCIPES COMPTABLES

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Lorsque la date de réalisation de cette obligation est supérieure à un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

Au 31 décembre 2025, la société Præmia Healthcare n'a constaté aucune provision pour risques et charges. De plus, la société, ne portant plus de personnel, ne constate pas de provision pour indemnités de fin de carrière.

Note 11. Autres informations

11.1. Parties liées

PRINCIPES COMPTABLES

Selon IAS 24 – *Information relative aux parties liées*, une partie liée est une personne ou une entité qui est liée à la Société. Il peut notamment s'agir :

- D'une personne ou un membre de la famille proche de cette personne :
 - ✓ Qui contrôle, à un contrôle conjoint ou à une influence notable sur la Société ;
 - ✓ Qui est un des principaux dirigeants de la Société ou d'une société mère de la Société.

- D'une entité :
 - ✓ Qui est membre d'un même Groupe que la Société ;
 - ✓ Qui est co-entreprise ou entreprise associée de la Société ;
 - ✓ Qui est contrôlée ou détenue conjointement par l'un des dirigeants du Groupe ;
 - ✓ Qui fournit à la Société les services de personnes agissant à titre de principaux dirigeants.

Une transaction avec une partie liée implique un transfert de ressources, de services ou d'obligations entre l'entité présentant ses états financiers et cette partie liée.

11.1.1. Parties liées identifiées par la Société

Au 31 décembre 2025, les parties liées identifiées par la Société et dont les transactions sont décrites aux notes 11.1.2 et 11.1.3 sont :

- La société mère du Groupe Præmia Healthcare, Preim Care, ainsi que ses filiales qui ne sont pas dans le périmètre de consolidation du Groupe Præmia Healthcare ;
- Les filiales du Groupe Præmia Healthcare.

11.1.2. Transactions avec les parties liées

Les transactions ont été effectuées à des conditions normales de marché, c'est-à-dire comparables à celles qui seraient usuelles entre parties indépendantes.

Transactions avec la société mère

✓ **Contrat d'asset management**

Ce contrat comprend les missions de gestion administrative, financière, comptable et juridique des immeubles détenus par Præmia Healthcare et ses filiales. Le contrat a été conclu à compter du 5 juillet 2023, pour une durée de cinq années. A l'issue de cette période, il sera renouvelé à chaque échéance pour une durée d'un an, sauf dénonciation par l'une des parties et prendra fin le 4 juillet 2033.

✓ **Mandat de property management**

Ce mandat concerne les missions de gestion locative, technique, administrative, financière et comptable des immeubles détenus en France par Præmia Healthcare et ses filiales. Le mandat a été conclu à compter du 5 juillet 2023, pour une durée de cinq années. A l'issue de cette période, il sera renouvelé à chaque échéance pour une durée d'un an, sauf dénonciation par l'une des parties et prendra fin le 4 juillet 2033.

Transactions avec les filiales du Groupe

Les transactions entre Præmia Healthcare et ses filiales ont été éliminées dans les comptes consolidés et ne sont pas détaillées dans cette note.

11.1.3. Impact sur les états financiers consolidés

Les montants des transactions avec les parties liées dans les comptes de résultat consolidés est positionné en « services extérieurs » et constitue une charge de 27,5 millions d’euros au titre de l’exercice 2025.

Au 31 décembre 2025, il n’y a ni dettes dans l’état de la situation financière consolidée, ni engagements hors bilan qui soient relatifs à des transactions avec les parties liées.

11.2. Engagements hors bilan

PRINCIPES COMPTABLES

Les engagements hors bilan donnés et reçus par le Groupe correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d’opérations ultérieures à l’exercice en cours.

Le Groupe a trois types d’engagements : les engagements liés au périmètre de consolidation, les engagements liés aux opérations de financement (hypothèques, promesses d’affectation hypothécaires et cessions de créances) et les engagements liés aux opérations d’exploitation (cautions reçues en garantie de loyer).

Par ailleurs, les engagements hors bilan reçus du Groupe comprennent également les loyers futurs à recevoir pour les contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, ainsi que les paiements minimaux à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de crédit-bail dans lesquels il agit en tant que bailleur.

11.2.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe aux 31 décembre 2025 et 2024 se décomposent comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	210,5	251,4
Hypothèques	51,0	57,8
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	159,5	193,6
ENGAGEMENTS LIÉS AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION	73,6	56,9
Engagements liés au développement et aux arbitrages		
Engagements résiduels sur marchés de travaux	66,1	46,3
Promesses d'achat d'immeubles de placement	-	3,1
Garanties à première demande données	3,9	3,9
Autres engagements donnés	3,6	3,6

Engagements reçus

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe aux 31 décembre 2025 et 2024 se décomposent comme suit (par nature et par échéance) :

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT	360,0	400,0
Lignes de crédit non utilisées	360,0	400,0
Avals et cautions reçus	-	-
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES	2 321,8	2 286,4
Engagements liés au développement et aux arbitrages		
Promesses de vente d'immeubles de placement	-	3,1
Cautions en garantie des loyers	2 321,3	2 282,8
Garanties bancaires reçues en garantie de loyer	0,5	0,5
Bail en l'état futur d'achèvement	-	-
Autres engagements reçus et liés à l'activité	-	-

11.2.2. Informations relatives aux contrats de location

La ventilation des loyers minimaux futurs à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location simple est la suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
A moins d'un an	362,1	359,1
De un à cinq ans	1 221,3	1 238,5
Au-delà de cinq ans	820,7	780,3
LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	2 404,2	2 377,9

11.3. Évènements postérieurs à la 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.

11.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	FORVIS MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT				TOTAL			
	en millions d'euros		en %		en millions d'euros		en %		en millions d'euros		en %	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Audit												
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés												
– Émetteur	0,1	0,2	74%	89%	0,1	0,2	82%	98%	0,3	0,3	78%	93%
– Filiales intégrées globalement												
Services autres que la certification des comptes												
– Émetteur	0,0	0,0	26%	11%	0,0	0,0	18%	2%	0,1	0,0	22%	7%
TOTAL	0,2	0,2	100%	100%	0,2	0,2	100%	100%	0,3	0,3	100%	100%

11.5. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation aux 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024. Toutes les sociétés du périmètre sont consolidées dans les comptes de Præmia Healthcare selon la méthode d'intégration globale.

	Forme Juridique	31/12/2025 %Intérêt	31/12/2024 %Intérêt
France			
PRÆMIA HEALTHCARE	SA	Société mère	Société mère
SCI TONNAY INVEST	SCI	100%	100%
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	100%	100%
SCI SEOLANES INVEST	SCI	100%	100%
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	100%	100%
SCI CHAZAL INVEST	SCI	100%	100%
SCI DIJON INVEST	SCI	100%	100%
SCI COURCHELETTES INVEST	SCI	100%	100%
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	100%	100%
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	100%	100%
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	100%	100%
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	100%	100%
SCI SAINT SAVEST	SCI	100%	100%
SCI BONNET INVEST	SCI	100%	100%
SCI GOULAINÉ INVEST	SCI	100%	100%
International			
Santé Allemagne			
SAS ISIHE 1	SAS	100%	100%
Santé Portugal			
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO SAUDEINVEST	-	51%	51%
Santé Espagne			
IHE SPAIN 1	SLU	100%	100%
IHE SPAIN 2	SLU	100%	100%