

PRAEMIA HEALTHCARE : RÉSULTATS SEMESTRIELS 2025

- **ROBUSTESSE DES PERFORMANCES OPÉRATIONNELLES : CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS BRUTS DE +3,6% À PÉRIMÈTRE CONSTANT VS 1^{ER} SEMESTRE 2024**
- **STABILITE DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT PAR ACTION VS 1^{ER} SEMESTRE 2024**
- **RÉSILIENCE DES VALORISATIONS MALGRE LA HAUSSE DE LA FISCALITE LOCALE ET LES PERSPECTIVES MACRO-ECONOMIQUES : -0,6% À PÉRIMÈTRE CONSTANT VS DECEMBRE 2024**
- **CONFIRMATION PAR S&P DE LA NOTATION **BBB** PERSPECTIVE STABLE**

Paris, le 29 juillet 2025, 08h00

Les données financières de la société Præmia Healthcare au 30 juin 2025, présentées ci-après, ont été arrêtées par le Conseil d'Administration du 23 juillet 2025.

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

Au 30 juin 2025, le portefeuille d'actifs de Præmia Healthcare s'élève à 160 établissements :

- ✓ En France, 147 établissements de santé dont 82 établissements de court séjour, 27 établissements de moyen séjour et 38 établissements de long séjour ;
- ✓ Au Portugal, un portefeuille de 4 établissements de court séjour ;
- ✓ En Espagne, 1 établissement de court séjour et 6 établissements de long séjour ;
- ✓ En Allemagne, 2 établissements de long séjour.

Les indicateurs financiers de la société Præmia Healthcare au 30 juin 2025 affichent une croissance avec des revenus locatifs bruts en progression de 4,6%, et un résultat net récurrent par action stable par rapport au 30 juin 2024 :

<i>(En millions d'euros)</i>	30/06/2025	30/06/2024	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	184,0	175,8	8,2	4,6%
Résultat net récurrent	127,9	129,1	-1,2	-0,9%
Résultat net récurrent/action (en €/action)	3,41 €	3,42 €	-0,01	-0,3%

	30/06/2025	31/12/2024	Variation (%)
ANR NDV par action	92,4	96,0	-3,7%
ANR NTA par action	90,1	92,9	-3,1%
LTV hors droits	41,0%	39,7%	+124 bps
LTV droits inclus	38,3%	37,3%	+99 bps
ICR	5,20x	5,67x	-0,47x
Endettement net / EBITDA	7,42x	7,44x	-0,02x

Les comptes consolidés en normes IFRS de Præmia Healthcare pour l'exercice clos le 30 juin 2025 ont été audités et certifiés par les Commissaires aux Comptes de la Société.

- ✓ L'activité locative a été principalement soutenue par la progression des indices, avec des revenus locatifs s'établissant à 184,0 millions d'euros, en hausse de 8,2 millions d'euros par rapport au 30 juin 2024 soit +4,6% à périmètre courant.
- ✓ A périmètre constant, les revenus locatifs progressent de +3,6% reflétant principalement l'indexation sur la période.
- ✓ Le taux d'occupation financier du portefeuille au 30 juin 2025 demeure inchangé à 100%¹.
- ✓ Le résultat net récurrent s'élève à 127,9 millions d'euros en légère diminution de -1,2 millions d'euros soit -0,3% par rapport au 30 juin 2025 sous l'effet de la hausse du coût de l'endettement net, qui n'est pas entièrement compensé par la hausse du résultat opérationnel.
- ✓ L'ANR NTA au 30 juin 2025 s'établit à 90,1 €/action, en retrait de -2,8 € (soit -3,1%) par rapport au 31 décembre 2024.
- ✓ Le ratio de LTV hors droits, en hausse par rapport à 2024, s'élève à 41,0% (versus 39,7%), impacté par la légère baisse des valorisations intervenue au cours du premier semestre 2025.

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

1. PERFORMANCES OPERATIONNELLES

Activité locative

Les revenus locatifs s'élèvent à **184,0 millions d'euros au 30 juin 2025**, en augmentation de **+4,6%** à périmètre courant (+8,2 millions d'euros) par rapport au 30 juin 2024.

A **périmètre constant**, la croissance des revenus locatifs s'établit à **+3,6%**, portée par l'effet des indexations des baux sur la période tant en France qu'à l'international.

Le **taux d'occupation financier du portefeuille** au 30 juin 2025 demeure inchangée à **100%**².

La **durée moyenne ferme des baux** s'élève à **6,3 années au 30 juin 2025**, en baisse par rapport au 31 décembre 2024 (-0,3 ans). Le premier semestre a toutefois permis le **renouvellement de 3 nouveaux baux** pour un loyer facial annualisé de **11,4 millions d'euros** sur une durée moyenne de 10,3 ans.

Investissements

Les investissements réalisés au premier semestre 2025 s'élèvent à **17,1 millions d'euros**.

En France, les investissements réalisés à hauteur de 17,0 millions d'euros se répartissent entre :

- ✓ Les **investissements réalisés au titre du pipeline de développement** pour 11,8 millions d'euros qui concernent principalement le chantier de restructuration de la Clinique de Flandre pour 6,6 millions d'euros et les travaux d'extension de la clinique Fontvert-Avignon Nord pour 3,3 millions d'euros ;
- ✓ Les **autres dépenses d'investissement** s'élèvent à 5,2 millions d'euros comprenant des travaux d'amélioration de performance énergétique des bâtiments à hauteur de 2,4 millions d'euros.

Le premier semestre a également été marqué par la livraison effective le 18 février 2025 de l'Institut Aquitain du Cœur, extension de la **Clinique Saint-Augustin (MCO)** à Bordeaux, établissement du groupe ELSAN spécialisé dans les domaines de Cardiologie et d'Urologie.

Cessions

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

Expertises

Au 30 juin 2025, la valeur hors droits du portefeuille de Præmia Healthcare s'élève à **5,9 Md€** (à 100%), **soit une diminution à périmètre courant de -1,2% et de -0,6% à périmètre constant** par rapport au 31 décembre 2024. Par ailleurs, le **taux de rendement moyen droits inclus** du portefeuille s'établit à **5,79%** au 30 juin 2025.

La baisse de valorisation sur le 1^{er} semestre 2025 résulte d'une hausse des taux de rendement à hauteur de 14 bps et la révision des projections d'indexation à la baisse, ainsi que la hausse de la fiscalité de +0,50% relative à la Taxe sur la Publicité Foncière votée par la majorité des départements.

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

2. GESTION DYNAMIQUE DU PASSIF

Præmia Healthcare a mis en place au cours du premier semestre 2025 d'une part un **financement** sous forme de **Private Placement en Euros** (« Euro PP ») d'une durée de 10 ans, nouvelle ligne de dette s'apparentant à un emprunt obligataire comportant des indicateurs durables pour un **montant total de 100 millions d'euros** au taux fixe de 4,632%, et d'autre part un **financement corporate d'un montant de 90 millions d'euros** auprès de Crédit Agricole Ile-de-France. Ces nouvelles lignes de crédit ont permis à Præmia Healthcare de finaliser son programme de refinancement pour l'année 2025 et notamment une ligne de crédit de 100 millions d'euros venant à échéance en juillet 2025.

Præmia Healthcare bénéficie d'un excellent taux de couverture de sa dette à taux variable avec un taux de 100% au 30 juin 2025.

Par ailleurs, 64% des financements de Præmia Healthcare sont dits « durables » au 30 juin 2025 (en nette augmentation de +6 pts vs. 31 décembre 2024), en ligne avec sa stratégie ESG.

L'encours de la dette financière brute de Præmia Healthcare au 30 juin 2025 s'élève à **2 668,6 millions d'euros**, en augmentation de 74 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2024.

Le coût moyen de la dette, net des produits de trésorerie, s'élève à **2,52%**. Par ailleurs, le coût moyen de la dette brute de Præmia Healthcare ressort à 2,73% au 30 juin 2025 contre 2,51% au 31 décembre 2024.

Præmia Healthcare dispose d'une **liquidité confortable de 639,7 millions d'euros** au 30 juin 2025 composée d'une part d'une trésorerie excédentaire qui s'établit à 239,7 millions et d'autre part d'une ligne de crédit disponible non tirée de 400 millions d'euros, ce qui couvre le remboursement des échéances de dette jusqu'à fin 2027.

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.

3. EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT

La société Præmia 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 31,0% du capital de la société (30,8% au 31 décembre 2024).

En conséquence, l'actionnariat de Præmia Healthcare se répartit comme suit au 30 juin 2025 :

	30/06/2025		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%

4. OBJECTIFS ESG AFFIRMÉS

Le 29 avril 2025, Præmia Healthcare a publié son rapport de gestion 2024 qui intègre le rapport extra-financier avec un bilan détaillé de la stratégie et des résultats ESG de Præmia Healthcare en 2024.

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

S'agissant de l'enjeu du climat et de la résilience, Præmia Healthcare progresse conformément à sa trajectoire carbone : l'intensité carbone a diminué de 16% en 2024 par rapport à 2019 pour un objectif de baisse de 37% à horizon 2030. Ainsi, sur le 1^{er} semestre 2025, **2,4 millions d'euros de travaux « verts »** permettant l'amélioration de la performance énergétique ont été réalisés et 1 projet a été livré et vise la certification HQE, niveau « Très Bon ». Au premier semestre 2025, **11,5% du patrimoine de Præmia Healthcare (en termes de surface) bénéficie d'une certification environnementale³.**

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

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

À PROPOS DE PRÆMIA HEALTHCARE

Præmia Healthcare, un portefeuille géré par Præmia REIM France, le leader de l'immobilier de santé en Europe. Les équipes de Præmia REIM France accompagnent les opérateurs de santé et de services aux personnes âgées dans leur stratégie d'externalisation et de développement immobilier. Elles disposent d'un large éventail d'expertises en investissement immobilier, en gestion de projets complexes et d'une connaissance approfondie des enjeux auxquels sont confrontés les acteurs de la santé. Au 30 juin 2025, Præmia Healthcare détient 160 établissements de santé en France, Espagne, Allemagne et Portugal, représentant un patrimoine de 5,9 milliards d'euros hors droits (à 100%). Præmia Healthcare est noté BBB (perspective stable) par l'agence de notation S&P.

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

À PROPOS DE PRÆMIA REIM

Præmia REIM réunit plus de 450 collaborateurs en France, Allemagne, au Luxembourg, en Italie, à Singapour et au Royaume-Uni. La société met ses valeurs de conviction et d'engagement ainsi que ses expertises à l'échelle européenne pour concevoir et gérer des fonds immobiliers au service de ses clients nationaux et internationaux, qu'ils soient particuliers ou institutionnels.

Au 31 décembre 2024, Præmia REIM détient 36 milliards d'euros d'encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en : 50% d'immobilier de santé/éducation, 30% bureaux, 8% résidentiel, 6% commerce, 5% hôtellerie et 1% de logistique. Sa plateforme paneuropéenne gère 97 fonds d'investissement et réunit plus de 96 000 clients investisseurs, particuliers et institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de plus de 1 600 immeubles répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans 11 pays européens.

CONTACTS

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

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

³ Les données indiquées dans ce paragraphe concernent le périmètre des actifs de Præmia Healthcare en France.

ANNEXES

1. FAITS MARQUANTS

1.1 Faits marquants du 1^{er} semestre 2025

Investissements

Les investissements réalisés au 30 juin 2025 s'élèvent à **17,1 millions d'euros**, dont 11,8 millions d'euros au titre du *pipeline* de développement (opérations de construction, restructuration, rénovation ou extension de cliniques MCO).

Les **opérations de développement** réalisées au titre du *pipeline* représentent un montant de **11,8 millions d'euros** (concernant la poursuite des travaux de restructuration de **la Clinique de Flandre** pour 6,6 millions d'euros et les travaux d'extension de **la Clinique Fontvert-Avignon Nord** pour 3,3 millions d'euros).

D'autres investissements ont été réalisés **pour 5,3 millions d'euros** comprenant des **travaux d'amélioration de performance énergétique des bâtiments** à hauteur de **2,4 millions d'euros**.

Le premier semestre a également été marqué par la livraison effective le 18 février 2025 de l'Institut Aquitain du Cœur, extension de la **Clinique Saint-Augustin** (MCO) à Bordeaux, établissement du groupe Elsan spécialisé dans les domaines de Cardiologie et d'Urologie.

Financements

Praemia Healthcare a mis en place au cours du premier semestre 2025 d'une part un **financement** sous forme de **Private Placement en Euros** (« Euro PP ») d'une durée de 10 ans, nouvelle ligne de dette s'apparentant à un emprunt obligataire comportant des indicateurs durables pour **un montant total de 100 millions d'euros** à taux fixe de 4,632% et d'autre part, **un financement corporate d'un montant de 90 millions d'euros** auprès de Crédit Agricole Ile-de-France. Ces deux nouvelles lignes de crédit ont permis à Praemia Healthcare de finaliser son programme de refinancement pour l'année 2025 et notamment une ligne de crédit de 100 millions d'euros venant à échéance en juillet 2025.

Par ailleurs, **64% des financements de Praemia Healthcare sont labellisés durables au 30 juin 2025**, en ligne avec sa stratégie ESG.

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

Cessions

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

Réduction de capital

La société Praemia Healthcare a réalisé en date du 19 juin 2025 une réduction de capital inégalitaire par annulation de 233 141 actions détenues, à la suite de la cession de l'actif réalisé sur le premier semestre. Cela a conduit à renforcer la position de PREIM Care qui détient désormais 31,0% du capital de la société (30,8% au 31 décembre 2024).

Distribution de dividendes

Le solde du dividende versé par la société à ses actionnaires en 2025 au titre de l'exercice 2024 est de **170,8 millions d'euros, soit 4,53€ par action**. Un acompte sur dividendes avait été versé en décembre 2024 pour **un montant de 54,5 millions d'euros, soit 1,44€ par action**.

1.2 Analyse des indicateurs clés

Chiffres clés

<i>(En millions d'euros)</i>	30/06/2025	30/06/2024	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	184,0	175,8	8,2	4,6%
Résultat net récurrent	127,9	129,1	-1,2	-0,9%
Résultat net récurrent/action (en €/action)	3,41 €	3,42 €	-0,01	-0,3%

	30/06/2025	31/12/2024	Variation (%)
ANR NDV par action	92,4	96,0	-3,7%
ANR NTA par action	90,1	92,9	-3,1%
LTV hors droits	41,0%	39,7%	+124 bps
LTV droits inclus	38,3%	37,3%	+99 bps
ICR	5,20x	5,67x	-0,47x
Endettement net / EBITDA	7,42x	7,44x	-0,02x

L'activité locative a été principalement soutenue par la progression des indices, avec des revenus locatifs s'établissant à 184 millions d'euros, en hausse de 8,2 millions d'euros par rapport à 2024 soit **+4,6% à périmètre courant**.

A **périmètre constant**, les revenus locatifs progressent de **+3,6%** reflétant principalement l'indexation de la période.

Le **taux d'occupation financier du portefeuille** au 30 juin 2025 demeure inchangé à **100%**.

Le **résultat net récurrent s'élève à 127,9 millions d'euros en légère diminution de -1,2 millions d'euros soit -0,3% par rapport au 30 juin 2024** sous l'effet de la hausse du coût de l'endettement net. Le résultat net récurrent par action de 3,41 € est stable par rapport au 30 juin 2024.

L'**ANR NTA au 30 juin 2025 s'établit à 90,1 €/action, en retrait de -2,8 € (soit -3,1%)** par rapport au 31 décembre 2024.

Le **ratio de LTV hors droits** est en hausse par rapport au 31 décembre 2024, à **41,0% (versus 39,7%)**, reflétant la légère dégradation des valorisations sur le 1^{er} semestre 2025.

Compte de résultat consolidé IFRS

(en millions d'euros)	30/06/2025	30/06/2024
Revenus locatifs	184,0	175,8
Prestations de service	-	-
Autres produits liés à l'activité	33,5	28,0
Produits des activités opérationnelles	217,5	203,8
Services extérieurs	(50,1)	(45,0)
Impôts, taxes et versements assimilés	(0,4)	(0,3)
Autres charges liées à l'activité	(0,8)	0,6
Charges des activités opérationnelles	(51,3)	(44,6)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	166,1	159,2
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(60,5)	(109,2)
Résultat sur cessions	(1,7)	-
RESULTAT OPERATIONNEL	103,9	49,9
Coût de l'endettement brut	(34,6)	(31,7)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	2,7	4,4
Coût de l'endettement financier net	(31,9)	(27,3)
Autres produits et charges financiers	(0,8)	(1,4)
RESULTAT FINANCIER	(32,7)	(28,7)
Charge d'impôt	(1,8)	0,1
RESULTAT NET	69,4	21,2
- Dont résultat net, part du Groupe	63,7	19,9
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	5,7	1,3
Résultat net, part du Groupe de base par action (en €)	1,70 €	0,53 €
Résultat net, part du Groupe dilué par action (en €)	1,69 €	0,53 €

Le résultat net du Groupe (Præmia Healthcare) au 30 juin 2025 est en hausse par rapport au 30 juin 2024 sous les effets combinés :

- ✓ De la **variation de juste valeur des immeubles de placement**, qui s'élève à -60,5 millions d'euros (**soit +48,7 millions d'euros par rapport au 30 juin 2024**), cette évolution résultant d'une décompression des taux de rendement, partiellement compensée par l'indexation des loyers
- ✓ De **L'augmentation des produits des activités opérationnelles de +13,7 millions d'euros**, principalement porté par l'indexation des loyers sur le 1^{er} semestre 2025 ;
- ✓ Du **résultat financier, qui ressort en diminution de -4,0 millions d'euros** sous l'effet de la hausse du coût moyen de la dette brute (2,73% au 30 juin 2025 contre 2,51% au 31 décembre 2024).

Investissements

(en millions d'euros)	30/06/2025	30/06/2024	Variation
Acquisitions	0,0	0,0	0,0
Développements	11,8	19,4	(7,6)
Autres dépenses d'investissement	5,3	4,2	1,1
Total CAPEX	17,1	23,6	(6,5)
<i>Dont France</i>	17,0	23,6	(6,6)
<i>Dont International</i>	0,1	0,0	0,1

Le montant des investissements s'élève à un total de 17,1 millions d'euros principalement en France au 30 juin 2025, soit une baisse de -6,6 millions d'euros par rapport au 1^{er} semestre 2024.

En France, les investissements réalisés à hauteur de 17,0 millions d'euros se répartissent entre :

- ✓ Les **investissements réalisés au titre du pipeline de développement** pour 11,8 millions d'euros qui concernent notamment le chantier de restructuration de la Clinique de Flandre pour 6,6 millions d'euros et les travaux d'extension de la Clinique de Fontvert-Avignon Nord pour 3,3 millions d'euros ;
- ✓ Les autres dépenses d'investissement s'élèvent à 5,2 millions d'euros comprenant des travaux d'amélioration de performance énergétique des bâtiments à hauteur de 2,4 millions d'euros.

Cessions

L'actif SMR Le Floride, situé au Barcarès (66) a été cédé à un fonds géré par La Française Asset Management pour un montant de c. 30,0 M€ droits inclus.

Evolution des valorisations des actifs

(en millions d'euros, à 100%)	JV 31/12/2024	JV des actifs cédés	Investissements et autres ^(a)	Variation à périmètre constant (M€)	Variation à périmètre constant (%)	JV 30/06/2025
France	5 718,8	(31,5)	(4,5)	(42,1)	-0,7%	5 640,6
International	303,7	0,0	(0,2)	4,2	1,4%	307,8
Juste valeur du patrimoine (hors droits)	6 022,5	(31,5)	(4,7)	(37,9)	-0,6%	5 948,4

(a) Comprend les CAPEX, les acquisitions réalisées en 2025 et également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et fiscalité et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières.

Au 30 juin 2025, la **valeur hors droits du portefeuille** ressort à **5,9 milliards d'euros**, en légère diminution de **-1,2% à périmètre courant**. A périmètre constant, la valeur du portefeuille a diminué de -37,9 millions d'euros, **soit une baisse de -0,6%**. Par ailleurs, le **taux de rendement moyen droits inclus** du portefeuille s'établit à **5,79%** au 30 juin 2025 (soir +14 bps par rapport au 31 décembre 2024).

1.3 Reporting EPRA

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

ANR EPRA

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

Trois modalités de calcul sont préconisées par l'EPRA :

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

Présentation de l'ANR EPRA sur deux périodes

(En millions d'euros)	30/06/2025	31/12/2024
Capitaux propres consolidés en part du Groupe	3 382,5	3 516,1
Réévaluation de la dette à taux fixe	84,8	106,8
ANR NDV (Net Disposal Value)	3 467,3	3 623,0
ANR NDV par action (en €)	92,4	96,0
<i>Evolution annuelle</i>	-3,7%	
Impôt différé lié aux immeubles de placement	0,6	1,6
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	9,9	7,1
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	(84,8)	(106,8)
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(14,1)	(17,8)
ANR NTA (Net Tangible Assets)	3 378,9	3 507,0
ANR NTA par action (en €)	90,1	92,9
<i>Evolution annuelle</i>	-3,1%	
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(9,9)	(7,1)
Droits sur la juste valeur des actifs immobiliers	388,9	391,1
ANR NRV (Net Reinstatement Value)	3 757,9	3 891,0
ANR NRV par action (en €)	100,2	103,1
<i>Evolution annuelle</i>	-2,8%	
<i>Nombre d'actions totalement dilué</i>	<i>37 508 010</i>	<i>37 741 151</i>

L'actif net réévalué NTA ressort à **3 378,9 millions d'euros** (soit **90,1 euros/action**) en recul de -3,1% par rapport au 31 décembre 2024 principalement sous les effets combinés suivants :

- ✓ Le Cash-Flow Net Courant de la période (**127,9 millions d'euros, soit 3,41 euros/action**) compensé par :
- ✓ La baisse de la variation de valeur au 30 juin 2025 (**-60,5 millions d'euros, soit -1,61 euros/action**) ;
- ✓ Le dividende versé en avril 2025 (**-170,8 millions d'euros, soit -4,55 euros/action**), au titre du solde de dividende de l'exercice 2024

L'actif net réévalué NDV s'élève à **3 467,3 millions d'euros** (soit **92,4 euros/action**) et intègre l'effet positif de la réévaluation à sa valeur de marché de la dette à taux fixe. Enfin, l'actif net réévalué NRV ressort, quant à lui, à **3 757,9 millions d'euros, soit 100,2 euros/action**.

Compte de résultat EPRA

(en millions d'euros)	30/06/2025	30/06/2024	Variation	Variation (%)
Eléments récurrents :				
Revenus locatifs	184,0	175,8	8,2	4,6%
LOYERS NETS	179,3	172,4	6,9	4,0%
Taux de marge (Loyers nets / Revenus locatifs)	97,5%	98,1%	-0,5 pts	-0,6%
Coûts opérationnels et de fonctionnement	(12,6)	(13,2)	0,6	-4,9%
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	166,7	159,2	7,5	4,7%
Coût de l'endettement net	(31,9)	(27,3)	(4,6)	16,8%
Autres produits et charges financiers	(0,6)	(0,5)	(0,1)	30,7%
RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT	(32,5)	(27,8)	(4,7)	17,0%
Charge d'impôt	(3,7)	0,1	(3,8)	-6309,5%
Intérêts minoritaires	(2,5)	2,3	(4,8)	-209,7%
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	127,9	129,1	(1,2)	-0,9%
Eléments non récurrents et non courants (b)	(64,2)	(109,2)	45,0	-41,2%
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	63,7	19,9	43,8	219,9%

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

Le résultat net part du Groupe ressort à 63,7 millions d'euros au 30 juin 2025 (contre 19,9 millions d'euros au 30 juin 2024).

Il est essentiellement composé :

- ✓ Du résultat net récurrent EPRA ;
- ✓ Des variations de juste valeur des immeubles de placement. Ce poste représente une charge de -60,5 millions d'euros au 30 juin 2025 vs -103,7 millions d'euros au 31 décembre 2024. Cette évolution est le résultat d'une décompression des taux de rendement sur le premier semestre, partiellement compensée par l'indexation des loyers.

Analyse de l'évolution des revenus locatifs

(en millions d'euros)	Revenus locatifs 30/06/2024	Acquisitions	Livraisons/ Dév. / Restruct.	Cessions	Activité locative et indexation	Revenus locatifs 30/06/2025	Variation (%)	Var à périmètre constant (%)
Court séjour	147,8	0,0	1,1	0,0	5,7	154,6	4,6%	3,9%
Moyen séjour	14,0	0,0	0,2	0,0	0,6	14,8	5,8%	4,4%
Long séjour	14,1	0,6	0,0	0,0	0,0	14,6	4,0%	0,1%
Revenus locatifs bruts	175,8	0,6	1,3	0,0	6,3	184,0	4,6%	3,6%
Dont France	167,9	0,0	1,3	0,0	5,9	175,1	4,3%	3,5%
Dont International	7,9	0,6	0,0	0,0	0,4	8,9	12,4%	5,4%

Portés par la progression des indexations, les revenus locatifs enregistrent une hausse de 8,2 millions d'euros et atteignent 184,0 millions d'euros, soit une variation de +4,6% à périmètre courant.

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

- ✓ L'activité locative et les indexations ressortent à +6,3 millions d'euros ;
- ✓ Les livraisons des actifs en développement et autres restructurations/extensions engendrant un loyer complémentaire ayant un impact de +1,3 millions d'euros ;
- ✓ L'acquisition d'un actif en Allemagne sur le 4ème trimestre 2024 engendrant une augmentation des revenus locatifs de +0,6 millions d'euros.

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

(en millions d'euros)	30/06/2024	30/06/2025	Périmètre courant		Périmètre constant	
			En valeur	En %	En valeur	En %
France	167,9	175,1	7,2	4,3%	5,9	3,5%
Court séjour	141,8	148,2	6,4	4,5%	5,3	3,8%
Moyen séjour	14,0	14,8	0,8	5,8%	0,6	4,4%
Long séjour	12,2	12,1	(0,0)	-0,2%	(0,0)	-0,2%
International	7,9	8,9	1,0	12,4%	0,4	5,4%
Court séjour	6,0	6,4	0,4	6,4%	0,4	6,4%
Moyen séjour	-	-	0,0	n/a	0,0	n/a
Long séjour	1,9	2,5	0,6	31,1%	0,0	2,0%

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

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

(en millions d'euros)	30/06/2025		30/06/2024	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
France	170,8	97,6%	164,9	98,2%
International	8,5	95,3%	7,5	94,0%
Total	179,3	97,5%	172,4	98,1%

Le loyer net ressort à 179,3 millions d'euros et bénéficie d'un taux de marge élevé de 97,5%.

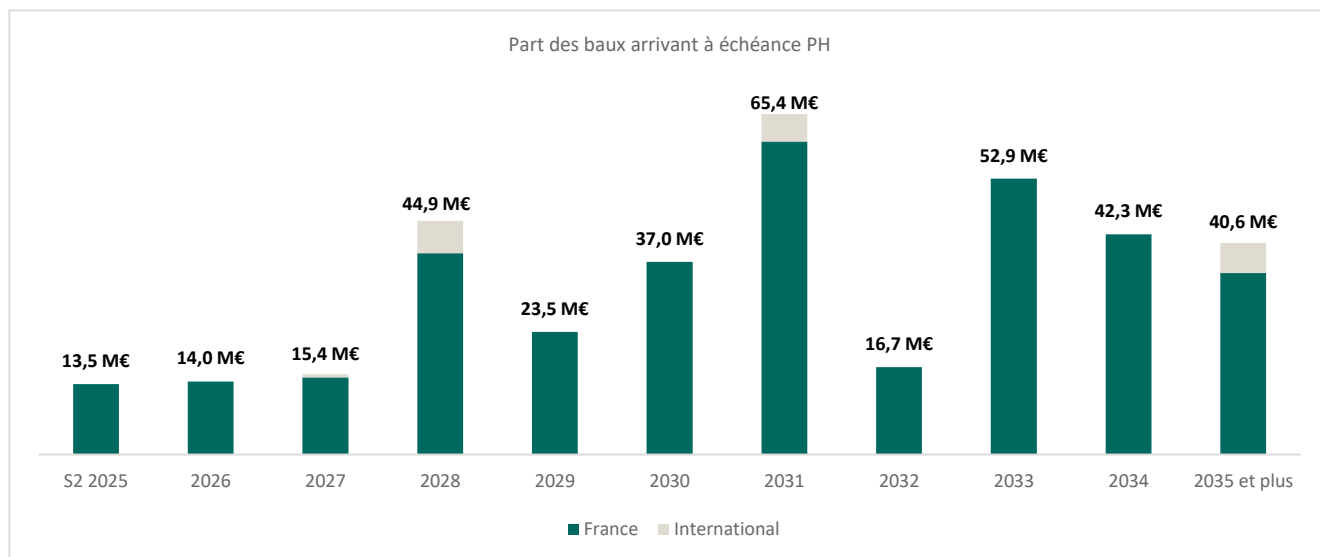
Activité locative

Le taux d'occupation financier, au 30 juin 2025, se maintient à 100% comme au 31 décembre 2024.

La **durée moyenne ferme des baux** s'élève à **6,3 années au 30 juin 2025**, en baisse par rapport au 31 décembre 2024 (-0,3 ans). Le premier semestre a toutefois permis le **renouvellement de 3 nouveaux baux** pour un loyer facial annualisé de **11,4 millions d'euros** sur une durée moyenne de 10,3 ans.

Echéancier des baux en loyers IFRS annualisés

	France	International	Praemia Healthcare
S2 2025	13,5	-	13,5
2026	14,0	-	14,0
2027	14,8	0,6	15,4
2028	38,6	6,2	44,9
2029	23,5	-	23,5
2030	37,0	-	37,0
2031	60,0	5,3	65,4
2032	16,7	-	16,7
2033	52,9	-	52,9
2034	42,3	-	42,3
2035 et plus	34,8	5,8	40,6
Total	348,3	17,9	366,2



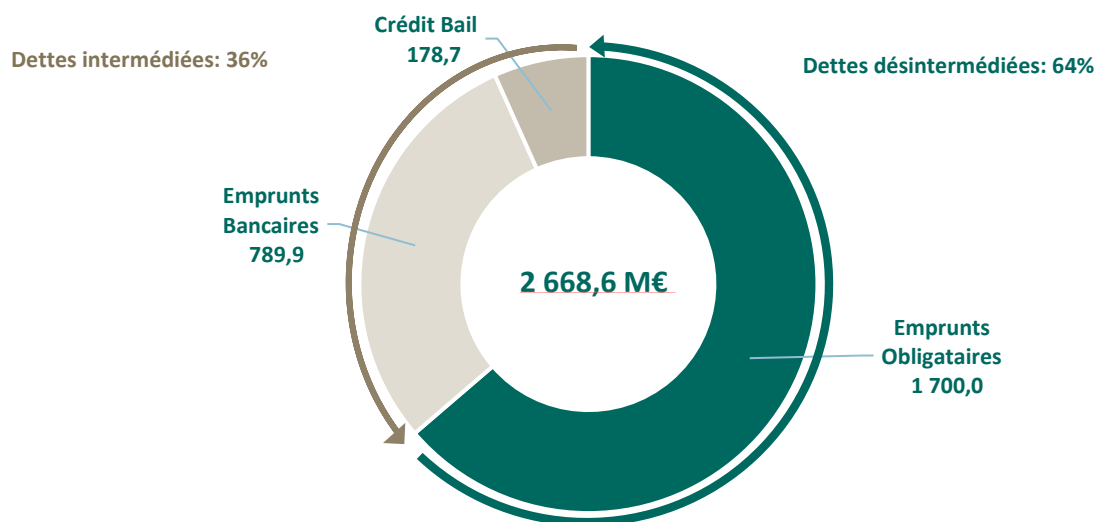
Part des baux arrivant à échéance :

S2 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035 et plus
3,7%	3,8%	4,2%	12,3%	6,4%	10,1%	17,8%	4,6%	14,5%	11,5%	11,1%

1.4 Ressources financières

Dette par nature

La dette financière brute de 2 668,6 millions d'euros est constituée au 30 juin 2025 de :

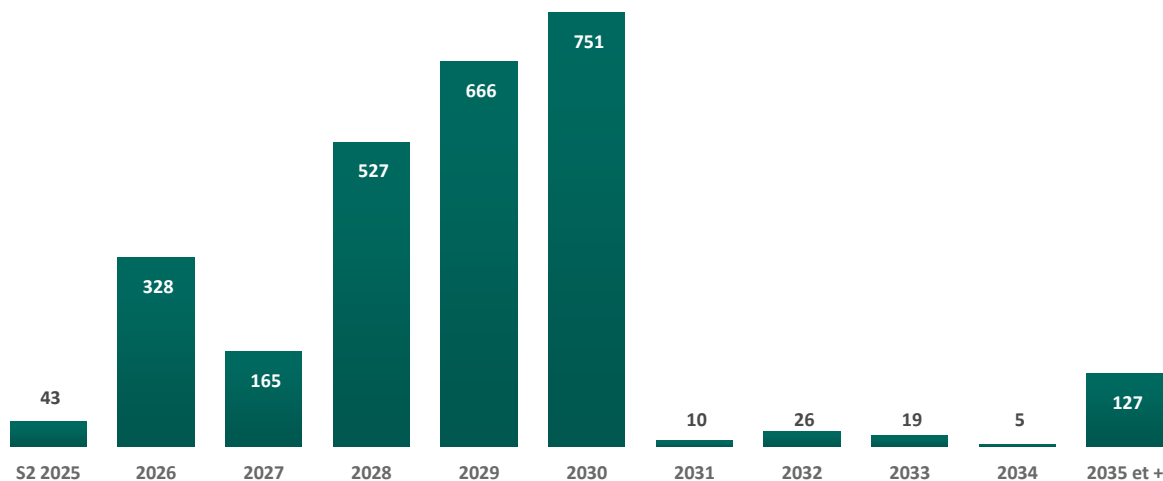


Avec 64% de dettes désintermédiées au 30 juin 2025, Præmia Healthcare bénéficie d'une structure de passif diversifiée, maintenant ainsi la possibilité de recourir à différentes sources de financement.

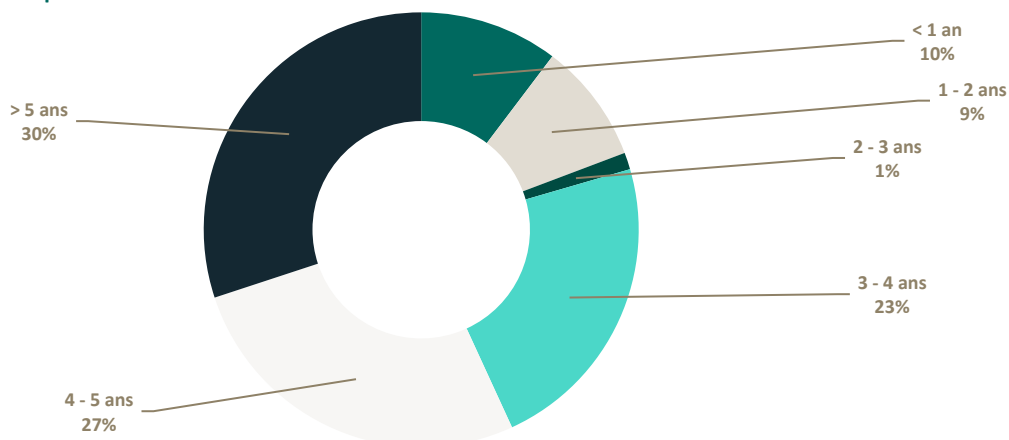
Echéancier de la dette tirée

L'échéancier de l'endettement tiré de Præmia Healthcare au 30 juin 2025 est représenté ci-dessous :

(en millions d'euros, au 30 juin 2025)



Répartition de la dette par échéance



La durée de vie moyenne de la dette au 30 juin 2025 ressort à environ **4,0 ans**, au même niveau qu'au 31 décembre 2024.

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

Coût moyen de la dette

Le coût moyen de la dette, net des produits de trésorerie, s'élève à **2,52%**. Par ailleurs, le coût moyen de la dette brute de Præmia Healthcare ressort à 2,73% au 30 juin 2025 contre 2,51% au 31 décembre 2024. Enfin, Præmia Healthcare bénéficie d'un **taux de couverture de sa dette à 100%**.

Notation financière

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

LTV (Loan To Value)

Le ratio de LTV (loan-to-value) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à **41,0% au 30 juin 2025** (contre 39,7% au 31 décembre 2024), très en-deçà de la limite fixée dans les documentations bancaires.

ICR (Interest Coverage Ratio)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel à la charge d'intérêts de la période ressort à **5,20x au 30 juin 2025** (5,67x au 31 décembre 2024). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

Tableau de synthèse de suivi des covenants

Covenants			30/06/2025
LTV bancaire	Minimum	< 60%	41,0%
ICR	Minimum	> 2	5,2x
Valeur du patrimoine foncier	Minimum	> 2 ou 3 Mds d'euros	5 948,4
Sûretés sur actifs	Maximum	< 30% de la valeur du patrimoine	4,0%
Taux de couverture de la dette brute	Minimum	> 67%	100%

Au 30 juin 2025, les ratios demeurent confortablement respectés avec un LTV en-dessous de la limite fixée dans les documentations bancaires et un ratio ICR à un niveau élevé.