

## Præmia Healthcare (ex Icade Santé) : RÉSULTATS ANNUELS 2023

- CROISSANCE DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT DE +2,3% VS 2022 (+4% PAR ACTION)
- RESILIENCE DES VALORISATIONS DANS UN CONTEXTE MACRO-ECONOMIQUE ET FINANCIER DIFFICILE : -2% A PERIMETRE COURANT VS 2022
- CONFIRMATION PAR S&P DE LA NOTATION BBB PERSPECTIVE STABLE ET LTV HORS DROITS MAITRISE A 38,9%

Paris, le 23 février 2024, 08h00

Les données financières du Groupe Præmia Healthcare au 31 décembre 2023 affichent une croissance avec des revenus locatifs bruts, en progression de 4,6%, et un résultat net récurrent en augmentation de 2,3% par rapport au 31 décembre 2022 :

	31/12/2023	31/12/2022	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	337,8	323,1	+14,7	+4,6%
Résultat net récurrent	256,2	250,4	+5,8	+2,3%
Résultat net récurrent/action (en €/action)	6,60 €	6,35 €	+0,26	+4,0%
	31/12/2023	31/12/2022	Variation (%)	
ANR NDV par action	100,9 €	109,2 €		-7,5%
ANR NTA par action	94,8 €	100,3 €		-5,4%
LTV hors droits	38,9%	32,7%		+630 bps
LTV droits inclus	36,5%	30,7%		+580 bps
ICR	6,83x	9,36x		-27,0%

- L'activité locative a été principalement soutenue par la progression des indices, avec des revenus locatifs s'établissant à 338 M€, en hausse de 15 M€ par rapport à 2022 soit +4,6% à périmètre courant.
- A périmètre constant, les revenus locatifs progressent de +3,8% reflétant principalement l'indexation de la période.
- Le taux d'occupation financier du portefeuille au 31 décembre 2023 demeure inchangé à 100%.
- Le résultat net récurrent s'élève à 256 M€ en progression de +5,8 M€ soit +2,3% par rapport au 31 décembre 2022 sous l'effet de la progression des loyers qui compense la dégradation du résultat financier.
- L'ANR NTA au 31 décembre 2023 s'établit à 94,8 €/action, en retrait de -5,4 € (soit -5%) par rapport au 31 décembre 2022.
- Le ratio de LTV hors droits est en hausse par rapport à 2022, à 38,9% (versus 32,7%), reflétant les opérations sur capital intervenues dans le cadre du changement actionnarial ainsi que la légère dégradation des valorisations intervenues au cours du second semestre 2023.

# 1. PERFORMANCES OPERATIONNELLES

## Activité locative

Les revenus locatifs s'élevèrent à **337,8 M€ en 2023, en augmentation de +4,6% à périmètre courant** (+14,7 M€) par rapport à 2022, principalement sous l'effet de la progression des indices, tant en France qu'à l'international.

A **périmètre constant**, la croissance des revenus locatifs s'établit à +3,8%, portée par l'effet des indexations des baux sur la période.

Le **taux d'occupation financier du portefeuille** au 31 décembre 2023 demeure inchangé à **100%**.

La **durée moyenne ferme des baux s'élève à 7,2 années**, en amélioration par rapport au 31 décembre 2022 (+0,3 an), résultat d'une **politique d'asset management active**. Elle atteint 7,0 ans en France et 10,8 ans en moyenne à l'international. Au cours de l'année 2023, 21 baux ont été renouvelés ou prorogés, permettant de sécuriser 58,6 millions d'euros de loyer facial annualisé pour une durée moyenne de 8,6 années.

## Investissements

Les investissements réalisés en 2023 s'élevèrent à **81,5 M€**.

**En France**, les investissements réalisés à hauteur de 70,4 M€ se répartissent entre :

- Les **investissements réalisés au titre du pipeline de développement** pour 46,7 M€ qui concernent notamment un établissement de soins de suite situé à Salon-de-Provence pour 12,0 M€, l'extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux pour 7,6 M€ et l'extension de la clinique Occitanie située à Muret pour 7,2 M€ ;
- Les **autres capex** s'élevèrent à 23,7 M€ dont 9,6 M€ de capex verts.

**A l'international**, le Groupe a réalisé 11,1 M€ d'investissements en Espagne avec l'acquisition d'un établissement long séjour situé à Ciudad Real et exploité par l'opérateur Amavir.

## Cessions

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

## Expertises

Au 31 décembre 2023, la valeur hors droits du portefeuille de Præmia Healthcare s'élève à 6,1 Md€ (à 100%), soit une diminution à périmètre courant de -2,0% et de -3,1% à périmètre constant par rapport au 31 décembre 2022.

Après une variation à périmètre constant légèrement positive (+0,4%) au premier semestre, la classe d'actif de l'immobilier de santé connaît un repli contenu sur le second semestre (-3,5% à périmètre constant) traduisant le nouvel environnement de taux.

# 2. STRUCTURATION DU PASSIF

## Succès de la première émission d'obligations durables pour un montant de 500 M€ et notation de crédit BBB stable

Le 5 juillet 2023, concomitamment avec la conclusion de la première phase de l'acquisition par des fonds gérés par Primonial REIM France de la participation d'Icade dans Icade Santé, Præmia Healthcare a mis en place un prêt-relais (*Bridge Loan*) de 550 M€, d'une durée de 12 mois, prorogeable deux fois six mois qui a permis de refinancer le prêt-relais obligataire (*Bridge to Bond*) de 300 M€, de rembourser le solde du prêt consenti par Icade à hauteur de 50 M€ et de financer une réduction de capital inégalitaire de 200 M€ au profit d'Icade.

Le 12 septembre 2023, Præmia Healthcare a réalisé avec succès son émission inaugurale d'obligations durables, d'un montant total de **500 M€ et arrivant à échéance en septembre 2028 avec un coupon fixe de 5,50%**. Le produit net de cette émission est alloué d'une part, au remboursement d'une partie d'un prêt relais dédié au financement d'un portefeuille d'actifs verts et sociaux éligibles, et d'autre part au financement et refinancement des actifs éligibles au *sustainability financing framework*.

L'encours de la dette financière brute de Præmia Healthcare au 31 décembre 2023 s'élève à 2 567 M€, en augmentation de 120 M€ par rapport au 31 décembre 2022.

Dans le nouvel environnement financier, le coût moyen de la dette, net des produits de trésorerie, est resté maîtrisé à **1.73%**. Par ailleurs, le coût moyen de la dette brute de Præmia Healthcare ressort à 2,07% en 2023 contre 1,32% en 2022. Præmia Healthcare bénéficie d'un **taux de couverture de sa dette à 100%**.

Enfin, l'agence de notation S&P a **confirmé la notation de crédit de Præmia Healthcare à BBB (perspective stable)** le 11 juillet 2023, lors de sa revue annuelle, post annonce de la transaction avec Primonial REIM.

### 3. EVOLUTION DE L'ACTIONNARIAT ET DENOMINATION SOCIALE

Au cours de l'exercice, suite à l'évolution de l'actionnariat, la société Icade Santé a changé de dénomination sociale pour devenir Præmia Healthcare.

Faisant suite à l'accord d'exclusivité signé le 13 mars 2023 ainsi qu'à la signature du protocole définitif en date du 13 juin 2023, Primonial REIM a conclu le 05 juillet 2023, pour le compte de son fonds PREIM CARE, l'acquisition de 63% de la participation d'Icade dans Icade Santé pour un montant de 1,1 milliard d'euros. La transaction s'est accompagnée d'une cession de titres Icade Santé pour un montant de 100 millions d'euros à Sogecapimmo et d'une réduction de capital d'Icade Santé par annulation d'action Icade Santé au profit d'Icade pour un montant de 200 millions d'euros.

Au cours du mois de septembre 2023, un transfert de 49 440 titres est intervenu entre Holdipierre et Preim Care. A l'issue de ces opérations, le nouvel actionnaire PREIM Care détient 30,80 % du capital de la Société, la détention de Sogecapimmo est portée de 10,32% à 13,68 % et celle d'Icade est ramenée de 58,30% à 22,52%.

#### À PROPOS DE PRAEMIA HEALTHCARE

Praemia Healthcare, un portefeuille géré par Primonial REIM Care, une filiale de Primonial REIM, le leader de l'immobilier de santé en Europe. Les équipes de Primonial REIM Care accompagnent les opérateurs de santé et de services aux personnes âgées dans leur stratégie d'externalisation et de développement immobilier. Elles disposent d'un large éventail d'expertises en investissement immobilier, en gestion de projets complexes et d'une connaissance approfondie des enjeux auxquels sont confrontés les acteurs de la santé. Au 31 décembre 2023, Præmia Healthcare détient 160 établissements de santé en France, Espagne, Allemagne et Portugal, représentant un patrimoine de 6,1 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.Praemia-healthcare.fr/>

#### À PROPOS DE PRIMONIAL REIM

Primonial 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 05 juillet 2023, Primonial REIM détient 42 milliards d'euros d'encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en : 47% d'immobilier de santé/éducation, 35% bureaux, 8% résidentiel, 5 % commerce, 4 % hôtellerie et 1% de logistique. Sa plateforme paneuropéenne gère 61 fonds et réunit plus de 80 000 clients investisseurs, particuliers et institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de plus de 1 500 immeubles répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans 11 pays européens.

#### CONTACTS

Helga Camalon  
Directrice financière de Primonial REIM Care  
+33(0)6 71 78 01 80  
[Helga.CAMALON@primonialreim.com](mailto:Helga.CAMALON@primonialreim.com)

Véronica Basallo-Rossignol  
Directrice Marketing et Communication Europe  
+33(0)1 44 21 70 00  
[Veronica.BASALLO-ROSSIGNOL@primonialreim.com](mailto:Veronica.BASALLO-ROSSIGNOL@primonialreim.com)

Edelman France pour Primonial REIM  
+33 (0)7 77 96 24 42  
[primonialREIM@edelman.com](mailto:primonialREIM@edelman.com)

## ANNEXES

# 1. FAITS MARQUANTS DE L'ANNEE

## 1.1. Faits marquants de l'année

Au cours de l'exercice, suite à l'évolution de l'actionnariat, la société Icade Santé a changé de dénomination sociale pour devenir **Præmia Healthcare**.

Faisant suite à l'accord d'exclusivité signé le 13 mars 2023 ainsi qu'à la signature du protocole définitif en date du 13 juin 2023, Primonial REIM a conclu le 05 juillet 2023, pour le compte de son fonds PREIM CARE, l'acquisition de 63% de la participation d'Icade dans Icade Santé pour un montant de 1,1 milliard d'euros. La transaction s'est accompagnée d'une cession de titres Icade Santé pour un montant de 100 millions d'euros à Sogecapimmo et d'une réduction de capital d'Icade Santé par annulation d'action Icade Santé au profit d'Icade pour un montant de 200 millions d'euros.

Au cours du mois de septembre 2023, un transfert de 49 440 titres est intervenu entre Holdipierre et Preim Care.

A l'issue de ces opérations, le nouvel actionnaire PREIM Care détient 30,80 % du capital de la Société, la détention de Sogecapimmo est portée de 10,32% à 13,68 % et celle d'Icade est ramenée de 58,30% à 22,52%.

Par ailleurs, dans le cadre de la transaction, Primonial REIM reprend la gestion des actifs immobiliers détenus par Icade Santé et les 42 collaborateurs composant l'équipe d'Icade Santé rejoignent le groupe Primonial REIM au sein de la société Primonial REIM Care et restent en charge de la gestion déléguée du portefeuille immobilier.

Les investissements réalisés en 2023 s'élèvent à **81,5 millions d'euros** dont 70,4 millions d'euros afférents aux opérations en France et 11,1 millions d'euros en Europe principalement au travers de l'acquisition d'un établissement de long séjour en Espagne.

A fin 2023, la valorisation du portefeuille de Præmia Healthcare s'élève à **6,1 milliards d'euros**, avec une exposition à l'international de 5% et un mix produit actifs de santé (court séjour MCO / moyen séjour SMR ou psychiatrie) de 92% et actifs médico-sociaux (long séjour EHPAD) de 8%.

S'agissant du passif, Præmia Healthcare a procédé en juillet 2023 à la mise en place d'un prêt relais (*Bridge Loan*) d'un montant de 550 millions d'euros et d'une durée de 12 mois ce qui a permis de refinancer le prêt-relais obligataire Bridge to Bond de 300 millions d'euros qui avait été prorogé jusqu'en septembre 2023, de rembourser le solde du prêt consenti par Icade à hauteur de 50 millions d'euros et de financer la réduction de capital inégalitaire de 200 millions d'euros au profit d'Icade. Le 19 septembre 2023, Præmia Healthcare a réalisé une émission d'obligations durables, d'un montant total de **500 millions d'euros arrivant à échéance en septembre 2028 avec un coupon fixe de 5,50%**. Le *Bridge Loan* mis en place en juillet pour 550 millions d'euros a ainsi été remboursé en totalité.

Enfin, l'agence de notation S&P a **confirmé la notation de crédit de Præmia Healthcare à BBB (perspective stable)** le 11 juillet 2023, lors de sa revue annuelle, post annonce de la transaction avec le groupe Primonial REIM.

## 1.2. Analyse des indicateurs clés

### Chiffres clés

	31/12/2023	31/12/2022	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	337,8	323,1	+14,7	+4,6%
Résultat net récurrent	256,2	250,4	+5,8	+2,3%
Résultat net récurrent/action (en €/action)	6,60 €	6,35 €	+0,26	+4,0%
	31/12/2023	31/12/2022	Variation (%)	
ANR NDV par action	100,9 €	109,2 €	-7,5%	
ANR NTA par action	94,8 €	100,3 €	-5,4%	
LTV hors droits	38,9%	32,7%	+630 bps	
LTV droits inclus	36,5%	30,7%	+580 bps	
ICR	6,83x	9,36x	-27,0%	

Les revenus locatifs s'élèvent à **337,8 millions d'euros en 2023**, en augmentation de **+4,6%** à périmètre courant (+14,7 millions d'euros) par rapport à 2022, principalement sous l'effet des indexations.

Le résultat net récurrent s'élève à **256,2 millions d'euros en progression de +5,8 millions d'euros**, soit +2,3% par rapport au 31 décembre 2022 sous l'effet de la progression des loyers qui compense la dégradation du résultat financier.

L'ANR EPRA NTA par action est en diminution de -5,4% à 94,8 €/action, reflétant notamment l'évolution à la baisse des valeurs d'actifs à périmètre constant. L'ANR EPRA NDV par action ressort à **100,9 €/action**.

Enfin, le ratio LTV hors droit s'élève à **38,9%**, en progression par rapport au 31 décembre 2022 reflétant les opérations sur capital intervenues dans le cadre du changement actionnarial ainsi que la légère dégradation des valorisations intervenues au cours du second semestre 2023

## Compte de résultat consolidé IFRS

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
<b>Revenus locatifs</b>	<b>337,8</b>	<b>323,1</b>
Prestations de service	0,8	2,1
Autres produits liés à l'activité	31,4	30,1
<b>Produits des activités opérationnelles</b>	<b>369,9</b>	<b>355,2</b>
Services extérieurs	(57,0)	(55,3)
Impôts, taxes et versements assimilés	(1,0)	(0,8)
Charges de personnel, intéressement et participation	(4,8)	(7,7)
Autres charges liées à l'activité	(0,3)	(1,9)
<b>Charges des activités opérationnelles</b>	<b>(63,0)</b>	<b>(65,7)</b>
<b>EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL</b>	<b>306,9</b>	<b>289,6</b>
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(207,8)	122,3
Résultat sur acquisitions	-	(0,3)
Résultat sur cessions	1,2	6,0
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>100,3</b>	<b>417,5</b>
Coût de l'endettement brut	(53,3)	(30,6)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	8,4	(0,3)
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>(44,9)</b>	<b>(30,9)</b>
Autres produits et charges financiers	(2,4)	(2,6)
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>(47,3)</b>	<b>(33,6)</b>
Charge d'impôt	0,5	(2,7)
<b>RESULTAT NET</b>	<b>53,5</b>	<b>381,3</b>
- Dont résultat net, part du Groupe	58,2	378,4
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(4,6)	2,9
<b>Résultat net, part du Groupe de base par action (en €)</b>	<b>1,50 €</b>	<b>9,59 €</b>
<b>Résultat net, Part du Groupe dilué par action (en €)</b>	<b>1,50 €</b>	<b>9,59 €</b>

Le résultat net part du Groupe 2023 est en baisse par rapport à l'exercice 2022 sous les effets combinés de :

- L'augmentation des produits des activités opérationnelles en lien avec la hausse des loyers pour +14,7 millions d'euros ;
- La variation de valeur des immeubles de placement qui représente une charge négative en 2023 (-207,8 millions d'euros) contre un produit en 2022 (+122,3 millions d'euros). Cette évolution résulte du nouvel environnement de taux (cf. paragraphe « Evolution des valorisations des actifs »).
- Le résultat financier ressort en diminution de -13,8 millions d'euros sous l'effet de la hausse du coût moyen de la dette brute (2,07% au 31 décembre 2023 contre 1,32% au 31 décembre 2022).

## Investissements

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Acquisitions	12,1	100,3	-88,2
Développements	46,7	58,1	-11,4
Autres capex	22,7	18,5	4,2
<b>Total CAPEX</b>	<b>81,5</b>	<b>176,8</b>	<b>-95,3</b>
<i>Dont France</i>	<i>70,4</i>	<i>92,7</i>	<i>-22,3</i>
<i>Dont International</i>	<i>11,1</i>	<i>84,1</i>	<i>-73</i>

Le montant des investissements s'élève à un total de 81,5 millions d'euros au 31 décembre 2023, dont 70,4 millions d'euros en France et 11,1 millions d'euros à l'international.

En France, les investissements réalisés à hauteur de 70,4 millions d'euros se répartissent entre :

- Les investissements réalisés au titre du **pipeline de développement** pour 46,7 millions d'euros qui concernent notamment un établissement de soins de suite situé à Salon-de-Provence pour 12,0 millions d'euros, l'extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux pour 7,6 millions d'euros et l'extension de la clinique Occitanie située à Muret pour 7,2 millions d'euros ;
- Les autres capex s'élèvent à 23,7 millions d'euros dont 9,6 millions d'euros de capex « verts » d'amélioration de la performance environnementale et énergétique des immeubles.

A l'international, le Groupe a réalisé 11,1 millions d'euros d'investissements en Espagne avec l'acquisition d'un établissement long séjour situé à Ciudad Real et exploité par l'opérateur Amavir.

## Cessions

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

## Evolution des valorisations des actifs

(en millions d'euros, à 100%)	JV 31/12/2022	JV des actifs cédés	Investissements et autres <sup>(a)</sup>	Variation à périmètre constant (M€)	Variation à périmètre constant (%)	JV 31/12/2023
France	5 886,5	-	+55,0	-165,9	-2,8%	5 775,5
International	292,0	-	+8,8	-23,5	-8,0%	277,3
<b>Juste valeur du patrimoine (hors droits)</b>	<b>6 178,5</b>	-	<b>+63,7</b>	<b>-189,4</b>	<b>-3,1%</b>	<b>6 052,9</b>

(a) Comprend les CAPEX, les parts engagées en 2023 des acquisitions en VEFA, les acquisitions et également le retraitement des droits et frais d'acquisitions, de la variation de valeur des actifs acquis sur l'exercice, des travaux sur actifs cédés, des évolutions de droits de mutation et fiscalité et des variations de valeurs des actifs assimilés à des créances financières

Au 31 décembre 2023, la valeur hors droits du portefeuille ressort à 6,1 milliards d'euros, en légère diminution de -2,0% à périmètre courant.

A périmètre constant, la valeur du portefeuille a diminué de -189,4 millions d'euros, soit une baisse de -3,1%.

Après une variation à périmètre constant légèrement positive (+0,4%) au premier semestre, la classe d'actif de l'immobilier de santé connaît un repli contenu sur le second semestre (-3,5% à périmètre constant) traduisant le nouvel environnement de taux du marché.

### 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

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Capitaux propres consolidés en part du Groupe</b>	<b>3 603,9</b>	<b>4 049,5</b>
Réévaluation de la dette à taux fixe	205,9	300,6
<b>ANR NDV (Net Disposal Value)</b>	<b>3 809,8</b>	<b>4 350,1</b>
<b>ANR NDV par action (en €)</b>	<b>100,9</b>	<b>109,2</b>
<i>Progression annuelle</i>	-7,5%	
Impôt différé lié aux immeubles de placement	1,6	2,1
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	7,2	7,8
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	-205,9	-300,6
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	-33,7	-64,8
<b>ANR NTA (Net Tangible Assets)</b>	<b>3 578,9</b>	<b>3 994,6</b>
<b>ANR NTA par action (en €)</b>	<b>94,8</b>	<b>100,3</b>
<i>Progression annuelle</i>	-5,4%	
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	-7,2	-7,8
Droits sur la juste valeur des actifs immobiliers	394,9	385,2
<b>ANR NRV (Net Reinstatement Value)</b>	<b>3 966,6</b>	<b>4 371,9</b>
<b>ANR NRV par action (en €)</b>	<b>105,1</b>	<b>109,7</b>
<i>Progression annuelle</i>	-4,2%	
<b>Nombre d'actions totalement dilué</b>	<b>37 741 151 <sup>(a)</sup></b>	<b>39 845 490</b>

(a) En 2023, une réduction de capital inégalitaire au profit d'Icade a été réalisée par annulation de 2 104 339 actions

L'actif net réévalué NTA ressort à 3 578,9 millions d'euros (soit 94,8 euros/action) en recul de -5,4% par rapport au 31 décembre 2022 principalement sous les effets combinés suivants :

- Le Cash-Flow Net Courant de la période (256,2 millions d'euros, soit 6,6 euros/action) compensé par
- La baisse des valeurs de patrimoine à périmètre constant (-207,8 millions d'euros, soit -5,4 euros/action) ;
- Le dividende versé (-272,8 millions d'euros, soit -6,9 euros/action).

L'actif net réévalué NDV s'élève à 3 809,8 millions d'euros (soit 100,9 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 3 966,6 millions d'euros soit 105,1 euros/action.

## Compte de résultat EPRA

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation	Variation (%)
<b>Eléments récurrents :</b>				
Revenus locatifs	337,8	323,1	+14,7	4,6%
<b>LOYERS NETS</b>	<b>331,1</b>	<b>315,7</b>	<b>+15,4</b>	<b>4,9%</b>
Taux de marge (Loyers nets / Revenus locatifs)	98,0%	97,7%	+0,3 pts	
Coûts opérationnels et de fonctionnement	-24,1	-26,1	+2,0	-7,6%
<b>EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT</b>	<b>306,9</b>	<b>289,6</b>	<b>+17,4</b>	<b>6,0%</b>
Amortissements des biens d'exploitation	-	-	-	
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-	
<b>RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT</b>	<b>306,9</b>	<b>289,6</b>	<b>+17,4</b>	<b>6,0%</b>
Coût de l'endettement net	-44,9	-30,9	-14,0	45,2%
Autres produits et charges financiers	-1,3	-1,2	-0,1	7,0%
<b>RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT</b>	<b>-46,2</b>	<b>-32,1</b>	<b>-14,1</b>	<b>43,8%</b>
Charge d'impôt	0,2	-2,4	+2,5	-106,5%
<b>RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE</b>	<b>256,2</b>	<b>250,4</b>	<b>+5,8</b>	<b>2,3%</b>
Eléments récurrents non courants (a)	-	-	-	
<b>CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE</b>	<b>256,2</b>	<b>250,4</b>	<b>+5,8</b>	<b>2,3%</b>
Eléments non récurrents et non courants (b)	-198,0	128,1	-326,0	-254,6%
<b>RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS</b>	<b>58,2</b>	<b>378,4</b>	<b>-320,2</b>	<b>-84,6%</b>

(a) Les "Eléments récurrents non courants" correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation.

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

Le résultat net part du Groupe ressort à de 58,2 millions d'euros au 31 décembre 2023 (contre 378,4 millions d'euros au 31 décembre 2022).

Il est essentiellement composé :

- Du résultat net récurrent EPRA et
- Des variations de juste valeur des immeubles de placement. Ce poste représente une charge de -207,8 millions d'euros en 2023 contre un produit de 122,3 millions d'euros en 2022. Cette évolution est le reflet de la variation à périmètre constant négative des valeurs du patrimoine sur l'exercice écoulé.

## Analyse de l'évolution des revenus locatifs

(en millions d'euros)	Revenus locatifs		Livraisons/ Dév. / Restruct.		Cessions	Activité locative et indexation	Revenus locatifs 2023	Variation (%)	Var. à périmètre constant (%)
	2022	Acquisitions							
Court séjour	275,9	+0,2	+2,2	-2,1	+9,2	285,4	+3,5%	+3,7%	
Moyen séjour	24,1	+0,5	-0,1	-0,2	+1,1	25,3	+5,3%	+4,5%	
Long séjour	23,1	+2,4	+0,7	-	+0,8	27,0	+16,9%	+3,9%	
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>323,1</b>	<b>+3,1</b>	<b>+2,8</b>	<b>-2,3</b>	<b>+11,1</b>	<b>337,8</b>	<b>+4,6%</b>	<b>+3,8%</b>	
Dont France	310,2	+0,6	+2,8	-2,3	+11,0	322,3	+3,9%	+3,9%	
Dont International	12,9	+2,5	-	-	+0,1	15,5	+20,4%	+1,0%	

Portés par la progression des indexations, les revenus locatifs enregistrent une forte hausse et atteignent 337,8 millions d'euros, soit +4,6% à périmètre courant (+14,7 millions d'euros).

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

- Les acquisitions pour 3,1 millions d'euros dont 1,9 millions d'euros en lien avec les acquisitions en Espagne ;
- Les livraisons des actifs en développement et autres restructurations/extensions à hauteur de +2,8 millions d'euros ;
- Les cessions de la période représentent une perte de loyer de -2,3 millions d'euros ;
- L'activité locative et les indexations ressortent à +11,1 millions d'euros.

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

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2023	Périmètre courant		Périmètre constant	
			En valeur	En %	En valeur	En %
<b>France</b>	<b>310,2</b>	<b>322,3</b>	<b>+12,1</b>	<b>+3,9%</b>	<b>+11,0</b>	<b>+3,9%</b>
<i>Dont court séjour</i>	264,3	273,6	+9,3	+3,5%	+9,1	+3,9%
<i>Dont moyen séjour</i>	24,1	25,3	+1,3	+5,3%	+1,1	+4,5%
<i>Dont long séjour</i>	21,8	23,3	+1,5	+6,9%	+0,8	+3,9%
<b>International</b>	<b>12,9</b>	<b>15,5</b>	<b>+2,6</b>	<b>+20,4%</b>	<b>+0,1</b>	<b>+1,0%</b>
<i>Dont court séjour</i>	11,6	11,8	+0,2	+2,0%	+0,1	+1,0%
<i>Dont moyen séjour</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Dont long séjour</i>	1,3	3,7	+2,4	+187,4%	-	-

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)	31/12/2023		31/12/2022	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
France	316,4	98,2%	303,3	97,8%
International	14,7	94,6%	12,4	96,1%
<b>Total</b>	<b>331,1</b>	<b>98,0%</b>	<b>315,7</b>	<b>97,7%</b>

Le loyer net ressort à 331,1 millions d'euros et bénéficie **d'un taux de marge élevé de 98,0%**.

### Activité locative

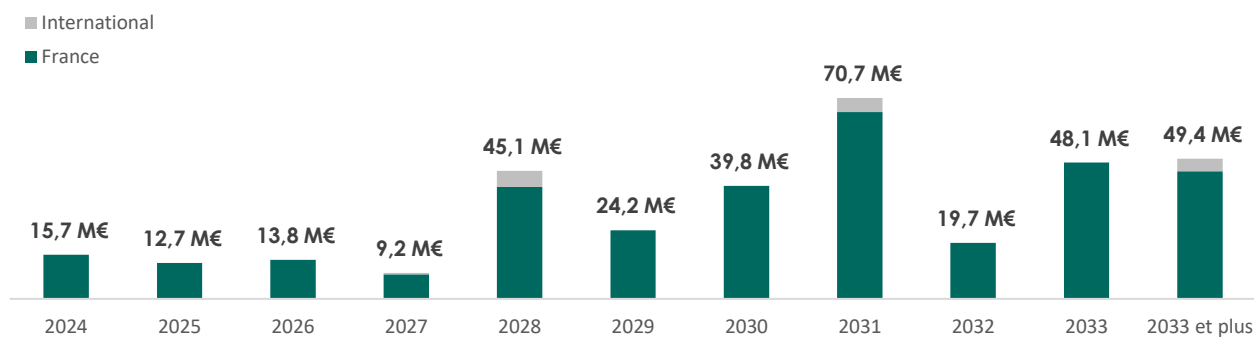
Le taux d'occupation financier, au 31 décembre 2023, se maintient à 100% comme au 31 décembre 2022.

La **durée moyenne ferme des baux s'élève à 7,2 années**, en amélioration par rapport au 31 décembre 2022 (+0,3 an), résultat d'une **politique d'asset management active**. Elle atteint 7,0 ans en France et 10,8 ans en moyenne à l'international. Au cours de l'année 2023, 21 baux ont été renouvelés ou prorogés, permettant de sécuriser 58,6 millions d'euros de loyer facial annualisé pour une durée moyenne de 8,6 années.

### Echéancier des baux en loyers IFRS annualisés

	France	International	Præmia Healthcare
2024	15,7	-	15,7
2025	12,7	-	12,7
2026	13,8	-	13,8
2027	8,6	0,5	9,2
2028	39,4	5,7	45,1
2029	24,2	-	24,2
2030	39,8	-	39,8
2031	65,7	5,0	70,7
2032	19,7	-	19,7
2033	48,1	-	48,1
2033 et plus	44,9	4,5	49,4
<b>Total</b>	<b>332,5</b>	<b>15,8</b>	<b>348,3</b>





Part des baux arrivant à échéance :

4,5%	3,6%	4,0%	2,6%	13,0%	7,0%	11,4%	20,3%	5,7%	13,8%	14,2%
------	------	------	------	-------	------	-------	-------	------	-------	-------

#### 1.4. Ressources financières

##### Dettes par nature

La dette financière brute de 2 566,7 millions d'euros est constituée au 31 décembre 2023 de :

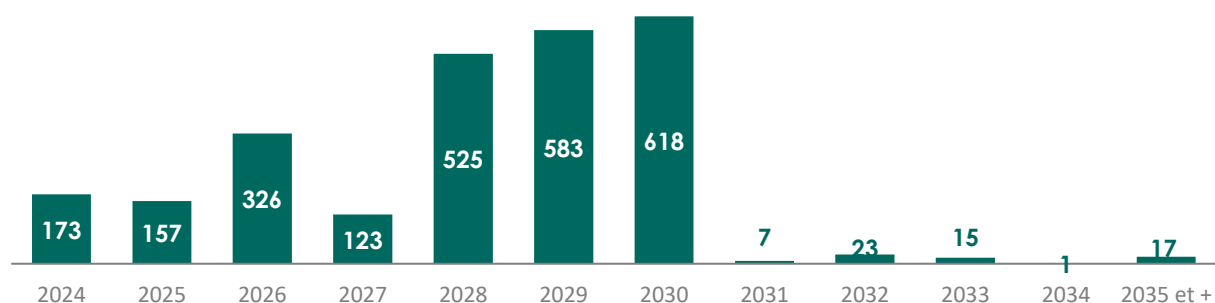


Avec 62% de dettes désintermédiées au 31 décembre 2023, Præmia Healthcare bénéficie d'une structure de passif diversifiée, permettant de sécuriser les sources de financement.

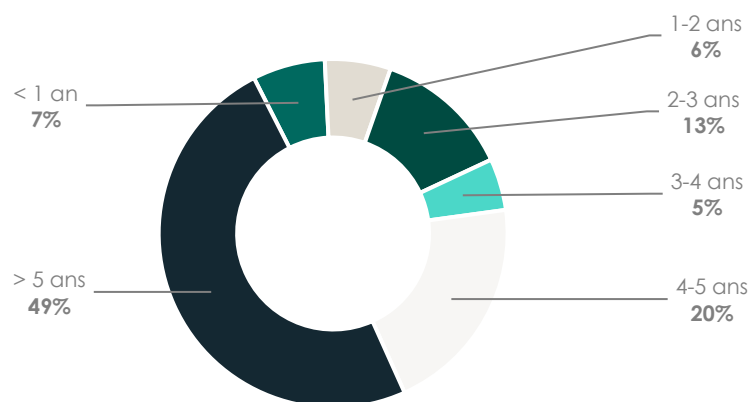
##### Echéancier de la dette tirée

L'échéancier de l'endettement tiré de Præmia Healthcare au 31 décembre 2023 est représenté ci-dessous :

(en millions d'euros, au 31 décembre 2023)



### Répartition de la dette par échéance



La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2023 ressort à **4,6 ans**, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2022 qui s'établissait à 4,8 ans.

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

### Coût moyen de la dette

Dans le nouvel environnement financier, le coût moyen de la dette, net des produits de trésorerie, est resté maîtrisé à **1.73%**. Par ailleurs, le coût moyen de la dette brute de Præmia Healthcare ressort à 2,07% en 2023 contre 1,32% en 2022.

Par ailleurs, Præmia Healthcare bénéficie d'un **taux de couverture de sa dette à 100%**.

### Notation financière

L'agence de notation S&P a **confirmé la notation de crédit (rating) de Præmia Healthcare à BBB (perspective stable)** le 11 juillet 2023, lors de sa revue annuelle, post annonce de la transaction avec le groupe Primonial REIM.

### LTV (Loan To Value)

Le ratio de LTV (loan-to-value) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à **38,9% au 31 décembre 2023** (contre 32,7% au 31 décembre 2022), 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 **6,80x sur l'exercice 2023** (9,36x en 2022). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

### Tableau de synthèse de suivi des covenants

		Covenants	31/12/2023
LTV bancaire	Maximum	< 60%	38,9%
ICR	Minimum	> 2	6,8x
Valeur du patrimoine foncier	Minimum	> 2 ou 3 Md€	6,1 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 30% de la valeur du patrimoine	4,0%

Au 31 décembre 2023, les ratios sont confortablement respectés avec un LTV en deçà de la limite fixée dans les documentations bancaires et un ratio ICR à un niveau élevé.