

PRAEMIA HEALTHCARE : RÉSULTATS SEMESTRIELS 2024

- **ROBUSTESSE DES PERFORMANCES OPERATIONNELLES : CROISSANCE DES REVENUS LOCATIFS BRUTS +4.4% A PERIMETRE CONSTANT VS 1ER SEMESTRE 2023**
 - **CROISSANCE DU RÉSULTAT NET RÉCURRENT PAR ACTION DE +1,4% VS 1^{ER} SEMESTRE 2023**
- **RESILIENCE DES VALORISATIONS DANS UN CONTEXTE MACRO-ECONOMIQUE ET FINANCIER ENCORE DIFFICILE : -1,8% A PERIMETRE CONSTANT VS DECEMBRE 2023**
 - **CONFIRMATION PAR S&P DE LA NOTATION BBB PERSPECTIVE STABLE**

Paris, le 25 juillet 2024, 08h00

Les données financières de la société Praemia Healthcare au 30 juin 2024, présentées ci-après, ont été arrêtées par le Conseil d'Administration du 18 juillet 2024.

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

Au 30 juin 2024, le portefeuille d'actifs de Praemia Healthcare s'élève à 160 établissements :

- En France, 148 établissements de santé dont 81 établissements de court séjour, 29 établissements de moyen séjour et 38 établissements de long séjour ;
- Au Portugal, un portefeuille de 4 hôpitaux privés ;
- En Espagne, 1 clinique ophtalmologique et 6 établissements de long séjour ;
- En Allemagne, 1 établissement de long séjour.

Les indicateurs financiers de la société Praemia Healthcare au 30 juin 2024 affichent une croissance, avec des revenus locatifs bruts en progression de 4,9%, et un résultat net récurrent par action en augmentation de +1,4% par rapport premier semestre 2023 :

	30/06/2024	30/06/2023	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	175,8	167,6	+8,2	+4,9%
Résultat net récurrent	129,1	134,5	(5,3)	-4,0%
Résultat net récurrent/action (en €/action)	3,42 €	3,37 €	+0,05 €	+1,4%

	30/06/2024	31/12/2023	Variation (%)
ANR NDV par action	96,9 €	100,9 €	-4,0%
ANR NTA par action	90,9 €	94,8 €	-4,1%
LTV hors droits	40,4%	38,9%	+142 bps
LTV droits inclus	37,9%	36,5%	+134 bps
ICR	5,82x	6,83x	-1,01x
Endettement Net / EBITDA	7,71x	7,68x	0,03x

Les comptes consolidés en normes IFRS de Praemia Healthcare pour l'exercice clos le 30 juin 2024 ont fait l'objet d'un examen limité des 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 175,8 M€, en hausse de 8,2 M€ par rapport au 1^{er} semestre 2023 soit +4,9% à périmètre courant,**
- **A périmètre constant, les revenus locatifs progressent de +4,4% reflétant principalement l'indexation de la période,**
- **Le taux d'occupation financier du portefeuille au 30 juin 2024 demeure inchangé à 100%,**
- **Le résultat net récurrent se situe en diminution de -4,0% en valeur absolue par rapport au 1^{er} semestre 2023 sous l'effet de l'évolution négative du coût de l'endettement, compensée partiellement par l'effet positif de l'indexation des loyers et**

la maîtrise des charges de structure. **Le résultat net récurrent en euros par action est en croissance de +1,4% grâce à l'effet relatif de la réduction de capital intervenue en juillet 2023,**

- **L'ANR NTA au 30 juin 2024 s'établit à 90,9 €/action, en retrait de -3,9 € (soit -4,1%)** par rapport au 31 décembre 2023 compte tenu du résultat net récurrent de la période (129,1 M€), de la distribution du solde du dividende annuel 2023 intervenue au 1^{er} semestre 2024 (168,3 M€ soit 4,46 €/action) et d'une légère détérioration des valeurs de patrimoine sur la période (-1,8% à périmètre constant),
- **De fait, le ratio LTV hors droits, impacté par la baisse de la valorisation** subit une hausse contenue de +142 bps par rapport au 31 décembre 2023, à **40,4%** (versus 38,9%).

1. SOLIDITE DES PERFORMANCES OPERATIONNELLES

Activité locative

Les revenus locatifs s'élèvent à 175,8 M€ au 1^{er} semestre 2024, en augmentation de +4,9% à périmètre courant (+8,2 M€) par rapport au 1^{er} semestre 2023, 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 **+4,4%**, portée par l'effet des indexations des baux sur la période, et des renouvellements intervenus avec maintien des niveaux de loyer (21 renouvellements en 2023 et 10 au 1^{er} semestre 2024).

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

La durée moyenne ferme des baux s'élève à 7,0 années, en léger retrait par rapport au 31 décembre 2023 (-0,2 an). Cette évolution est portée par la signature de renouvellements sur le semestre écoulé, ce qui a permis de compenser l'érosion naturelle de la durée des baux. En effet, au cours du 1^{er} semestre 2024, une politique active d'asset management a été poursuivie : 10 baux ont été renouvelés ou prorogés, permettant de sécuriser 17,8 millions d'euros de loyer facial annualisé pour une durée moyenne de 10,8 années.

Investissements

Les investissements réalisés au 1^{er} semestre 2024 s'élèvent à 23,6 M€ exclusivement **en France**, et se répartissent entre :

- Les **investissements réalisés au titre du pipeline de développement** pour 19,4 M€ qui concernent pour l'essentiel la poursuite des travaux d'extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux pour 9,7 M€, l'extension de la clinique Occitanie située à Muret pour 2,0 M€ et l'extension et la restructuration de la clinique de Flandre pour 2,5 M€ ;
- Les **autres capex** s'élèvent à 4,2 M€ dont 3,0 M€ de capex verts.

Cessions

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

Expertises

Au 30 juin 2024, **la valeur hors droits du portefeuille** de Praemia Healthcare s'élève à **5 967,0 M€** (à 100%), soit une diminution à périmètre courant de -1,4% par rapport au 31 décembre 2023.

En effet, le nouvel environnement de taux s'est traduit, dès le second semestre 2023, par un repli contenu sur les valeurs du portefeuille de Praemia Healthcare (-3,5% à périmètre constant pour le second semestre 2023). La baisse s'est poursuivie au cours du 1^{er} semestre 2024 (-1,8% à périmètre constant), à un rythme toujours mesuré qui reflète la résilience de la classe d'actif de l'immobilier de santé dans le contexte immobilier et financier actuel.

2. GESTION DYNAMIQUE DU PASSIF

L'encours de la **dette financière brute** de Praemia Healthcare au 30 juin 2024 s'élève à **2 610 M€**, en augmentation de 43 M€ par rapport au 31 décembre 2023.

Au cours de la période, Praemia Healthcare a réalisé les opérations de passif suivantes :

- En mars 2024, la mise en place de quatre lignes bilatérales *corporate* labellisées durables (*Sustainability Link Loans*) d'un montant total de 160 M€ ;
- Le remboursement de deux emprunts bancaires pour un total de 131 M€ réalisé en mars 2024 ;
- En juin 2024, le refinancement d'un crédit-bail immobilier portant sur l'hôpital privé Villeneuve d'Ascq pour 50 M€ dont 11 M€ d'avance preneur (incluant des indicateurs ESG).

Ces nouvelles lignes de crédit permettent ainsi de **refinancer la totalité des financements arrivant à échéance en 2024**.

Par ailleurs, environ **60% des financements de Praemia Healthcare sont labellisés durables¹ au 30 juin 2024**, en ligne avec sa stratégie ESG.

¹ Financements fléchés vers des actifs verts ou sociaux ou adossés à des objectifs ESG

L'encours de la dette financière nette de Praemia Healthcare au 30/06/2024 s'élève à 2 409 M€, en augmentation de +52 M€ par rapport au 31 décembre 2023. Praemia Healthcare dispose au 30/06/2024 d'une trésorerie excédentaire qui s'établit à 182 M€.

Le **coût moyen de la dette**, net des produits de trésorerie, est resté maîtrisé à 2,06% (vs 1.42% au 1^{er} semestre 2023). Par ailleurs, le coût moyen de la dette brute de Praemia Healthcare ressort à **2,40%** au 1^{er} semestre 2024 contre 1,80% au 1^{er} semestre 2023. Praemia Healthcare bénéficie d'un taux de couverture de sa dette à 100%.

Enfin, le 9 juillet 2024, l'agence de notation S&P a **confirmé la notation de crédit de Praemia Healthcare à BBB (perspective stable)**, suite à sa revue annuelle, témoignant de la robustesse de sa structure financière.

3. DES OBJECTIFS ESG CONFIRMES

Le 24 avril 2024, Praemia Healthcare a publié son rapport de gestion 2023 qui intègre le rapport extra-financier avec un bilan détaillé de la stratégie et des résultats ESG de Praemia Healthcare en 2023.

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

S'agissant de l'enjeu du climat et de la résilience, Praemia Healthcare est en avance sur sa trajectoire carbone : **l'intensité carbone a diminué de 15% entre 2019 et 2023 pour un objectif de baisse de 37% à horizon 2030**. Ainsi, **9,6 M€ de travaux « verts »** permettant l'amélioration de la performance énergétique ont été réalisés en 2023 et 2 projets en cours de construction (> 4 000 m²) seront certifiés HQE avec un niveau minimum « très bon ». **A fin 2023, 9,8% du patrimoine de Praemia Healthcare bénéficie d'une certification environnementale.**

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

Enfin, grâce à son patrimoine immobilier, Praemia Healthcare contribue à l'accessibilité des soins pour tous : ses cliniques s'inscrivent dans des territoires de santé où vivent 47 millions de personnes, ses établissements de moyen séjour ont accueilli environ 20 700 patients et ses établissements de long séjour près de 4 400 résidents âgés et dépendants.

À PROPOS DE PRAEMIA HEALTHCARE

Le portefeuille immobilier Praemia Healthcare est géré par les équipes de Praemia REIM Care, l'une des entités de la plateforme Praemia REIM, le leader de l'immobilier de santé en Europe. Les équipes de Praemia REIM Care accompagnent les opérateurs de santé et de services aux personnes âgées dans leur stratégie d'externalisation et de développement immobilier. Elles disposent d'un large éventail d'expertises en investissement immobilier, en gestion de projets complexes et d'une connaissance approfondie des enjeux auxquels sont confrontés les acteurs de la santé. Au 30 juin 2024, Praemia Healthcare détient 160 établissements de santé en France, Espagne, Allemagne et Portugal, représentant un patrimoine de 6,0 milliards d'euros hors droits (à 100%). Praemia Healthcare est noté BBB (perspective stable) par l'agence de notation S&P.

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

À PROPOS DE PRAEMIA REIM

Praemia REIM réunit 550 collaborateurs en France, Allemagne, au Luxembourg, en Italie, en Espagne, 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 2023, Praemia REIM détient 38 milliards d'euros d'encours sous gestion. Son allocation de conviction se décompose en : 48% d'immobilier de santé/éducation, 33% bureaux, 8% résidentiel, 5 % commerce, 5% hôtellerie et 1% de logistique. Sa plateforme paneuropéenne gère 61 fonds 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 10 pays européens.

CONTACTS

Helga Camalon

Directrice financière de Praemia REIM Care

+33(0)6 71 78 01 80

Helga.camalon@praemiareim.com

Véronique Basallo-Rossignol

Directrice Marketing et Communication Europe

+33(0)1 44 2170 00

Veronica.BASALLO-ROSSIGNOL@praemiareim.com

Havas Paris pour Praemia REIM

+33 (0)6 50 52 42 75

praemia@havas.com

ANNEXES

1. FAITS MARQUANTS

1.1. Faits marquants du 1^{er} semestre 2024

Au cours du 1^{er} semestre 2024, la société a renouvelé **10 baux** commerciaux avec ses locataires pour un montant cumulé de loyer annuel de **17,8 millions d'euros**.

Les investissements réalisés au 1^{er} semestre 2024 s'élèvent à **23,6 millions d'euros** exclusivement sur les opérations en France, dont l'essentiel **au titre du pipeline de développement** (19,4 millions d'euros).

Notamment, la société a procédé à la livraison de l'établissement moyen séjour situé à Salon de Provence exploité par Clariane dans le cadre d'un bail de 12 ans ferme sur le 1^{er} semestre 2024.

Au 30 juin 2024, la valorisation du portefeuille de Praemia Healthcare s'élève à **6,0 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, Praemia Healthcare a mis en place au cours de la période quatre lignes bilatérales *corporate* labellisées durables (*Sustainability Link Loans*) pour **un montant total de 160 millions d'euros** et procédé au refinancement d'un crédit-bail immobilier portant sur l'hôpital privé Villeneuve d'Ascq pour 50 millions d'euros dont 11 millions d'euros d'avance preneur (incluant des indicateurs ESG). Ces nouvelles lignes de crédit ont permis de **finaliser son programme de refinancement pour l'année 2024** avec notamment le remboursement de deux emprunts bancaires pour un total de 131 millions d'euros en mars 2024.

Par ailleurs, environ **60% des financements de Praemia Healthcare sont labellisés durables au 30 juin 2024**, en ligne avec sa stratégie ESG.

Enfin, le 9 juillet 2024, l'agence de notation S&P a confirmé la notation de crédit de Praemia Healthcare à **BBB (perspective stable)**, suite à sa revue annuelle.

1.2. Analyse des indicateurs clés

Chiffres clés

	30/06/2024	30/06/2023	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	175,8	167,6	+8,2	+4,9%
Résultat net récurrent	129,1	134,5	(5,3)	-4,0%
Résultat net récurrent/action (en €/action)	3,42 €	3,37 €	+0,05 €	+1,4%
	30/06/2024	31/12/2023	Variation (%)	
ANR NDV par action	96,9 €	100,9 €	-4,0%	
ANR NTA par action	90,9 €	94,8 €	-4,1%	
LTV hors droits	40,4%	38,9%	+142 bps	
LTV droits inclus	37,9%	36,5%	+134 bps	
ICR	5,82x	6,83x	-1,01x	
Endettement Net / EBITDA	7,71x	7,68x	0,03x	

Les revenus locatifs s'élèvent à **175,8 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024**, en augmentation de **+4,9%** à périmètre courant (+8,2 millions d'euros) par rapport au 1^{er} semestre 2023, principalement sous l'effet des indexations.

Le **résultat net récurrent s'élève à 129,1 millions d'euros** en diminution de -5,3 millions d'euros, soit -4,0% par rapport au 30 juin 2023 sous l'effet de la dégradation du résultat financier. Le **résultat net récurrent par action** affiche, quant à lui, **une croissance de +1,4% à 3,42 euros** du fait de la baisse du nombre d'actions entre les deux périodes et expliquée par la réduction de capital opérée en juillet 2023.

L'**ANR EPRA NTA par action** est en diminution de -4,1% à **90,9 €/action**, reflétant notamment le versement du dividende 2023 et l'évolution à la baisse des valeurs d'actifs à périmètre constant. L'**ANR EPRA NDV par action ressort à 96,9 €/action**.

Enfin, le **ratio LTV hors droits s'élève à 40,4%**, en hausse contenue de 142 bps par rapport au 31 décembre 2023 en lien avec les éléments ci-dessus.

Compte de résultat consolidé IFRS

(en millions d'euros)	30/06/2024	30/06/2023
Revenus locatifs	175,8	167,6
Prestations de service	-	0,8
Autres produits liés à l'activité	28,0	29,7
Produits des activités opérationnelles	203,8	198,1
Services extérieurs	(45,0)	(39,8)
Impôts, taxes et versements assimilés	(0,3)	(0,5)
Charges de personnel, intéressement et participation	-	(4,6)
Autres charges liées à l'activité	0,6	0,4
Charges des activités opérationnelles	(44,6)	(44,5)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	159,2	153,6
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(109,2)	20,4
Résultat sur acquisitions	-	-
Résultat sur cessions	-	-
RESULTAT OPERATIONNEL	49,9	174,0
Coût de l'endettement brut	(31,7)	(22,1)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	4,4	4,6
Coût de l'endettement financier net	(27,3)	(17,5)
Autres produits et charges financiers	(1,4)	(0,2)
RESULTAT FINANCIER	(28,7)	(17,7)
Charge d'impôt	0,1	2,2
RESULTAT NET	21,2	158,4
- Dont résultat net, part du Groupe	19,9	156,5
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	1,3	1,9
Résultat net, part du Groupe de base par action (en €)	0,53 €	3,93 €
Résultat net, Part du Groupe dilué par action (en €)	0,53 €	3,93 €

Le **résultat net du Groupe (Praemia Healthcare)** du 30 juin 2024, à **19,9 millions d'euros**, est en baisse de **-136,6 millions d'euros** par rapport au 1^{er} semestre 2023 sous les effets combinés de :

- La variation de valeur des immeubles de placement qui représente une charge comptable négative au 1^{er} semestre 2024 (-109,2 millions d'euros) contre un produit comptable au 1^{er} semestre 2023 (+20,4 millions d'euros). Cette évolution résulte du nouvel environnement de hausse significative de taux d'intérêt qui a impacté à la baisse les valeurs de patrimoine depuis le 2^{ème} semestre 2023 (cf. paragraphe « Evolution des valorisations des actifs ») ;
- Le résultat financier ressort en diminution de -11,0 millions d'euros sous l'effet de la hausse du volume de dette brute entre les deux périodes (2 610 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 2 443 millions d'euros au 30 juin 2023) et de l'augmentation du coût moyen de la dette brute (2,40% sur le 1^{er} semestre 2024 contre 1,80% au 1^{er} semestre 2023) ; et compensé par
- L'augmentation des revenus locatifs pour +8,2 millions d'euros.

Investissements

(en millions d'euros)	30/06/2024	30/06/2023	Variation
Acquisitions	-	11,3	(11,3)
Développements	19,4	27,0	(7,6)
Autres capex	4,2	4,6	(0,4)
Total CAPEX	23,6	42,9	(19,3)
Dont France	23,6	32,0	(8,4)
Dont International	-	10,9	(10,9)

Le **montant des investissements s'élève à un total de 23,6 millions d'euros** en France au 30 juin 2024. Pour rappel, il s'élevait à 42,9 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023.

Ils se répartissent entre :

- Les **investissements réalisés au titre du pipeline de développement** pour 19,4 M€ qui concernent pour l'essentiel la poursuite des travaux d'extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux pour 9,7 M€, l'extension de la clinique Occitanie située à Muret pour 2,0 M€ et l'extension et la restructuration de la clinique de Flandre pour 2,5 M€ ;
- Les **autres capex** s'élèvent à 4,2 M€ dont 3,0 M€ au titre des capex verts.

Cessions

Aucune cession significative n'a été réalisée sur la période du 1^{er} semestre 2024.

Evolution des valorisations des actifs

(en millions d'euros, à 100%)	JV 31/12/2023	JV des actifs cédés	Investissements et autres ^(a)	Variation à périmètre constant (M€)	Variation à périmètre constant (%)	JV 30/06/2024
France	5 775,5	(0,6)	23,4	(107,6)	-1,9%	5 690,8
International	277,3	-	-	(1,1)	-0,4%	276,2
Juste valeur du patrimoine (hors droits)	6 052,9	(0,6)	23,4	(108,7)	-1,8%	5 967,0

^(a) Comprend les CAPEX, les parts engagées au 1^{er} semestre 2024 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 30 juin 2024, la valeur hors droits du portefeuille ressort à **6,0 milliards d'euros**, en légère diminution de -1,4% à périmètre courant.

A périmètre constant, la valeur du portefeuille a diminué de **-108,7 millions d'euros**, soit une baisse de **-1,8%**.

1.3. Reporting EPRA

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

ANR EPRA

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

Trois modalités de calcul sont préconisées par l'EPRA :

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

Présentation de l'ANR EPRA sur trois périodes

	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023
Capitaux propres consolidés en part du Groupe	3 462,7	3 603,9	3 987,2
Réévaluation de la dette à taux fixe	193,3	205,9	289,8
ANR NDV (Net Disposal Value)	3 656,0	3 809,8	4 277,0
ANR NDV par action (en €)	96,9 €	100,9 €	107,3 €
Progression semestrielle	-4,0%		
Progression annuelle	-9,8%		
Impôt différé lié aux immeubles de placement	1,6	1,6	1,4
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	5,5	7,2	9,7
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	(193,3)	(205,9)	(289,8)
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(39,3)	(33,7)	(63,1)
ANR NTA (Net Tangible Assets)	3 430,5	3 578,9	3 935,1
ANR NTA par action (en €)	90,9 €	94,8 €	98,8 €
Progression semestrielle	-4,1%		
Progression annuelle	-8,0%		
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(5,5)	(7,2)	(9,7)
Droits sur la juste valeur des actifs immobiliers	389,3	394,9	399,4
ANR NRV (Net Reinstatement Value)	3 814,3	3 966,6	4 324,9
ANR NRV par action (en €)	101,1 €	105,1 €	108,5 €
Progression semestrielle	-3,8%		
Progression annuelle	-6,9%		
Nombre d'actions totalement dilué	37 741 151	37 741 151	39 845 490

^(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 3 430,5 millions d'euros (soit 90,9 euros/action) en recul de -4,1% par rapport au 31 décembre 2023 principalement sous les effets combinés suivants :

- Le résultat net récurrent du 1^{er} semestre 2024 (129,1 millions d'euros, soit 3,4 euros/action) ; compensé par
- La baisse des valeurs de patrimoine à périmètre constant (-108,7 millions d'euros, soit -2,9 euros/action) ;
- Le solde du dividende versé de l'exercice 2023 (-168,3 millions d'euros, soit -4,5 euros/action).

L'actif net réévalué NDV s'élève à 3 656,0 millions d'euros (soit 96,9 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 3 814,3 millions d'euros soit 101,1 euros/action.

Compte de résultat EPRA

(en millions d'euros)	30/06/2024	30/06/2023	Variation	Variation (%)
Eléments récurrents :				
Revenus locatifs	175,8	167,6	+8,2	+4,9%
LOYERS NETS	172,4	165,4	+7,0	+4,2%
<i>Taux de marge (Loyers nets / Revenus locatifs)</i>	<i>98,0%</i>	<i>98,7%</i>	<i>-0,6 pt(s)</i>	
Coûts opérationnels et de fonctionnement	(13,2)	(11,8)	(1,5)	+12,7%
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	159,2	153,7	+5,5	+3,6%
Amortissements des biens d'exploitation	-	-	-	
Part dans le résultat des sociétés mises en équivalence	-	-	-	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	159,2	153,7	+5,5	+3,6%
Coût de l'endettement net	(27,3)	(17,5)	(9,9)	+56,5%
Autres produits et charges financiers	(0,5)	(0,7)	+0,2	-31,0%
RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT	(27,8)	(18,2)	(9,6)	+53,1%
Charge d'impôt	0,1	1,3	(1,2)	-95,2%
Part des participations ne donnant pas le contrôle	(2,3)	(2,3)	+0,0	-1,1%
RÉSULTAT NET RÉCURRENT - PART DU GROUPE	129,1	134,5	(5,3)	-4,0%
Eléments récurrents non courants (a)	-	-	-	
CASH-FLOW NET COURANT - PART DU GROUPE	129,1	134,5	(5,3)	-4,0%
Eléments non récurrents et non courants (b)	(109,2)	22,0	(131,2)	-596,0%
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE IFRS	19,9	156,5	(136,6)	-87,3%

(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 (Praemia Healthcare) ressort à 19,9 millions d'euros au 30 juin 2024 (contre 156,5 millions d'euros au 30 juin 2023).

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 -109,2 millions d'euros au 1^{er} semestre 2024 contre un produit de 20,4 millions d'euros au 1^{er} semestre 2023. 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 06/2023	Acquisitions	Livraisons/ Dév. / Restruct.	Cessions	Activité locative et indexation	Revenus locatifs 06/2024	Variation (%)	Var. à périmètre constant (%)
Court séjour	141,4	0,0	0,6		5,8	147,8	+4,5%	+4,1%
Moyen séjour	12,8	-	0,3		0,9	14,0	+9,3%	+7,1%
Long séjour	13,4	0,1	-		0,6	14,1	+4,8%	+4,4%
Revenus locatifs bruts	167,6	0,1	0,9	-	7,3	175,8	+4,9%	+4,4%
<i>Dont France</i>	<i>159,9</i>	<i>0,0</i>	<i>0,9</i>	<i>-</i>	<i>7,1</i>	<i>167,9</i>	<i>+5,0%</i>	<i>+4,5%</i>
<i>Dont International</i>	<i>7,7</i>	<i>0,1</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>0,2</i>	<i>7,9</i>	<i>+3,2%</i>	<i>+2,4%</i>

Portés par la progression des indexations, les revenus locatifs enregistrent une forte hausse et atteignent 175,8 millions d'euros, soit **+4,9% à périmètre courant (+8,2 millions d'euros)**.

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

- Les acquisitions pour 0,1 million d'euros dont l'essentiel en lien avec les acquisitions en Espagne ;
- Les livraisons des actifs en développement et autres restructurations/extensions à hauteur de +0,9 million d'euros (notamment les loyers issus de la livraison fin mars 2024 de l'établissement moyen de Salon de Provence pour 0,3 million d'euros) ;
- L'activité locative et les indexations ressortent à +7,3 millions d'euros portées principalement par l'indexation des loyers qui représente une variation de +4,9% sur le semestre écoulé.

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

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2024	Périmètre courant		Périmètre constant	
			En valeur	En %	En valeur	En %
France	159,9	167,9	+8,0	+5,0%	+7,1	+4,5%
<i>Dont court séjour</i>	135,5	141,8	+6,2	+4,6%	+5,6	+4,2%
<i>Dont moyen séjour</i>	12,8	14,0	+1,2	+9,3%	+0,9	+7,1%
<i>Dont long séjour</i>	11,6	12,2	+0,5	+4,7%	+0,5	+4,5%
International	7,7	7,9	+0,3	+3,4%	+0,2	+2,4%
<i>Dont court séjour</i>	5,9	6,0	+0,1	+2,3%	+0,1	+2,3%
<i>Dont moyen séjour</i>	-	-	-	-	-	-
<i>Dont long séjour</i>	1,8	1,9	+0,1	+7,2%	+0,0	+3,0%

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).

Evolution des loyers nets par zone géographique

(en millions d'euros)	30/06/2024		30/06/2023	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
<i>France</i>	164,9	98,2%	158,0	98,8%
<i>International</i>	7,5	93,9%	7,4	96,6%
Total	172,4	98,0%	165,4	98,7%

Le loyer net ressort à 172,4 millions d'euros et bénéficie **d'un taux de marge élevé de 98,0%**.

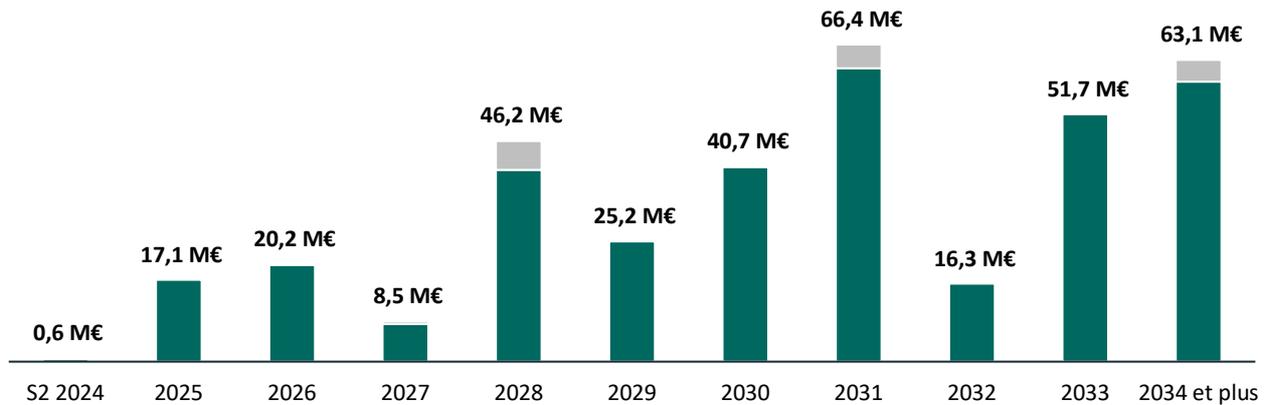
Activité locative

Le taux d'occupation financier, au 30 juin 2024, se maintient à **100% comme au 31 décembre 2023**.

La **durée moyenne ferme des baux s'élève à 7,0 années**, en légère diminution par rapport au 31 décembre 2023 (-0,2 an). Elle atteint 6,8 ans en France et 10,3 ans en moyenne à l'international. Au cours du 1^{er} semestre 2024, 10 baux ont été renouvelés ou prorogés, permettant de sécuriser 17,8 millions d'euros de loyer facial annualisé pour une durée moyenne de 10,8 années.

Echéancier des baux en loyers IFRS annualisés

	France	International	Praemia Healthcare
<i>S2 2024</i>	0,6	-	0,6
<i>2025</i>	17,1	-	17,1
<i>2026</i>	20,2	-	20,2
<i>2027</i>	7,9	0,5	8,5
<i>2028</i>	40,1	6,0	46,2
<i>2029</i>	25,2	-	25,2
<i>2030</i>	40,7	-	40,7
<i>2031</i>	61,4	5,0	66,4
<i>2032</i>	16,3	-	16,3
<i>2033</i>	51,7	-	51,7
<i>2034 et plus</i>	58,6	4,5	63,1
Total	339,8	16,1	355,9



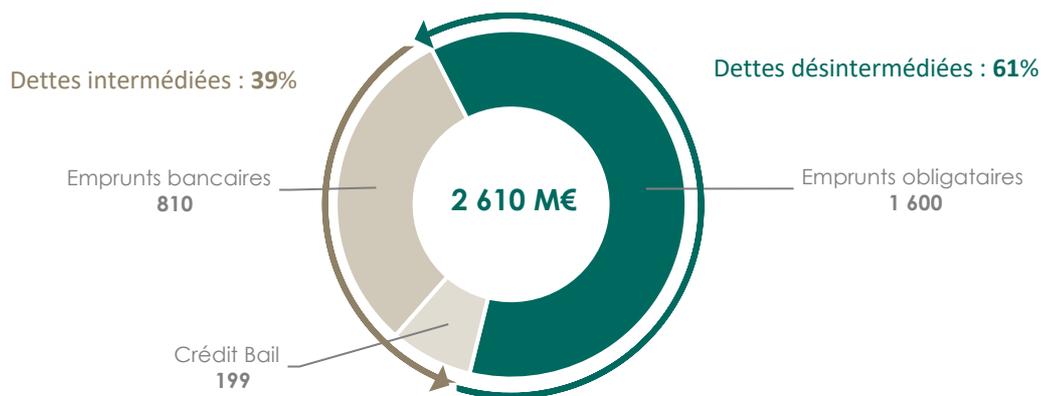
Part des baux arrivant à échéance :

Année	2024 S2	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034 et plus
Part (%)	0,2%	4,8%	5,7%	2,4%	13,0%	7,1%	11,4%	18,6%	4,6%	14,5%	17,7%

1.4. Ressources financières

Dettes par nature

La dette financière brute de 2 609,7 millions d'euros est constituée au 30 juin 2024 de :

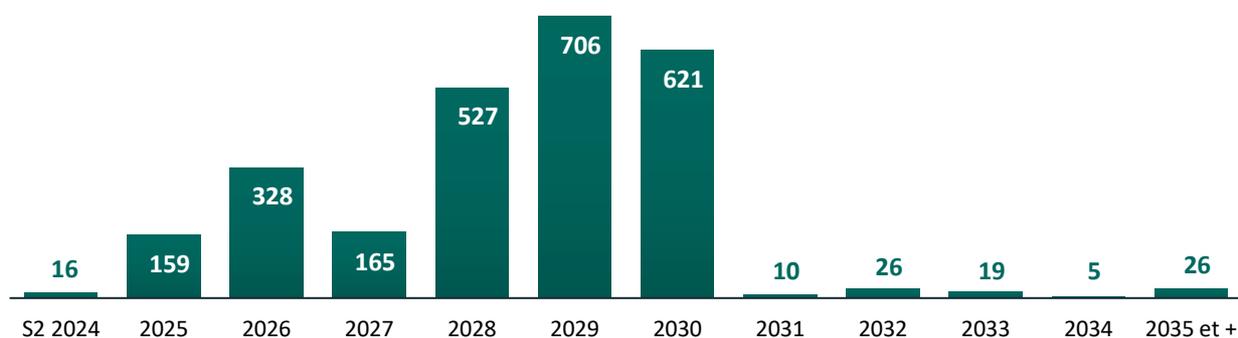


Avec **61% de dettes désintermédiées au 30 juin 2024**, Praemia Healthcare bénéficie d'une structure de passif diversifiée, permettant de sécuriser ses sources de financement.

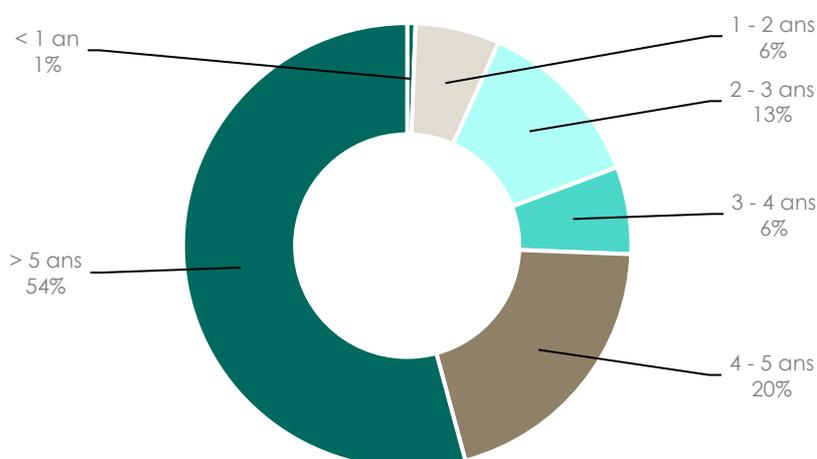
Echéancier de la dette tirée

L'échéancier de l'endettement tiré de Praemia Healthcare au 30 juin 2024 est représenté ci-dessous :

(en millions d'euros, au 30 juin 2024)



Répartition de la dette par échéance



La durée de vie moyenne de la dette au 30 juin 2024 ressort à **4,7 ans**, en légère hausse par rapport au 31 décembre 2023 qui s'établissait à 4,6 ans.

La prochaine échéance obligatoire de Praemia Healthcare interviendra en septembre 2028 pour un montant de 500 M€ (*sustainable bond*).

Coût moyen de la dette

Le **coût moyen de la dette**, net des produits de trésorerie, est resté maîtrisé à **2,06%** (contre 1,42% au 1^{er} semestre 2023). Par ailleurs, le coût moyen de la dette brute de Praemia Healthcare ressort à **2,40%** sur le premier semestre 2024 contre 1,80% au 1^{er} semestre 2023.

En outre, Praemia Healthcare bénéficie d'un taux de couverture de sa dette à 100%.

Notation financière

Le 9 juillet 2024, l'agence de notation S&P a **confirmé la notation de crédit (rating) de Praemia Healthcare à BBB (perspective stable)**, suite à sa revue annuelle.

LTV (Loan To Value)

Le ratio de LTV (loan-to-value) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à **40,4% au 30 juin 2024** (contre 38,9% au 31 décembre 2023), très en deçà de la limite fixée dans les documentations bancaires.

ICR (Interest Coverage Ratio)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel à la charge d'intérêts de la période ressort à **5,82x** sur le premier semestre 2024 (8,79x sur le premier semestre 2023). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

Tableau de synthèse de suivi des covenants

		Covenants	30/06/2024
LTV bancaire	Maximum	< 60%	40,4%
ICR	Minimum	> 2	5,8x
Valeur du patrimoine foncier	Minimum	> 2 ou 3 Md€	6,0 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 30% de la valeur du patrimoine	4,4%
Taux de couverture de la dette brute	Minimum	> 67%	100,0%

Au 30 juin 2024, 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.

Liquidité

Praemia Healthcare dispose d'une ligne bancaire non tirée (RCF) d'un montant de 400 millions d'euros à échéance mars 2027 ainsi que d'une trésorerie excédentaire de 182 millions d'euros au 30 juin 2024.