



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS
AU 30 juin 2024

SOMMAIRE

1. ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS AU 30 JUIN 2024	3
Compte de résultat consolidé	3
État du résultat global consolidé.....	3
État de la situation financière consolidée	4
Tableau des flux de trésorerie consolidés.....	5
Tableau de variation des capitaux propres consolidés	6
2. NOTES ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS	7

1. États financiers consolidés résumés au 30 juin 2024

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

Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023
Revenus locatifs	7.1.	175,8	168,5	337,8
Prestations de service		-	-	0,8
Autres produits liés à l'activité		28,0	29,7	31,4
Produits des activités opérationnelles		203,8	198,1	369,9
Services extérieurs		(45,0)	(39,8)	(57,0)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,3)	(0,5)	(1,0)
Charges de personnel, intéressement et participation		-	(4,6)	(4,8)
Autres charges liées à l'activité		0,6	0,4	(0,3)
Charges des activités opérationnelles		(44,6)	(44,5)	(63,0)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		159,2	153,6	306,9
Variation de juste valeur des immeubles de placement	4.3.	(109,2)	20,4	(207,8)
Résultat sur acquisitions		-	-	-
Résultat sur cessions		-	(0,0)	1,2
RESULTAT OPERATIONNEL		49,9	174,0	100,3
Coût de l'endettement brut		(31,7)	(22,1)	(53,3)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		4,4	4,6	8,4
Coût de l'endettement financier net		(27,3)	(17,5)	(44,9)
Autres produits et charges financiers		(1,4)	(0,2)	(2,4)
RESULTAT FINANCIER	5.1.4.	(28,7)	(17,7)	(47,3)
Charge d'impôt	8.1.	0,1	2,2	0,5
RESULTAT NET		21,2	158,4	53,5
- Dont résultat net, part du Groupe		19,9	156,5	58,2
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		1,3	1,9	(4,6)
Résultat net, part du Groupe de base par action (en €)	6.3.	0,53 €	3,93 €	1,50 €
Résultat net, Part du Groupe dilué par action (en €)	6.3.	0,53 €	3,93 €	1,50 €

État du résultat global consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
RESULTAT NET DE LA PERIODE		21,2	158,4	53,5
Autres éléments du résultat global :				
- Recyclables en compte de résultat - couverture de flux de trésorerie :		4,4	(1,9)	(31,1)
- Variations de juste valeur		4,4	(2,0)	(31,2)
- Recyclage par résultat			0,1	0,1
- Non Recyclables en compte de résultat		(0,2)	0,0	0,0
- Ecart actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		(0,2)	0,0	0,0
Total autres éléments du résultat global		4,6	(1,9)	(31,1)
Dont transféré dans le résultat net			0,1	0,1
RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE		25,9	156,5	22,5
- Dont résultat global, part du Groupe		24,5	154,6	27,1
- Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		1,3	1,9	(4,6)

Etat de la situation financière consolidée

ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Immobilisations incorporelles nettes			
Immeubles de placement	4.1.	5 968,8	6 054,7
Actifs financiers en juste valeur par résultat	5.1.5.	0,0	0,0
Actifs financiers au coût amorti	5.1.5.	18,9	20,0
Dérivés actifs	5.1.3.	39,3	34,6
Actifs d'impôts différés			0,0
ACTIFS NON COURANTS		6 027,0	6 109,3
Créances clients	7.2	33,2	6,4
Créances d'impôts		2,1	5,5
Créances diverses		7,9	6,4
Actifs financiers au coût amorti		18,1	17,6
Dérivés actifs	5.1.3.	0,4	0,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6.	182,5	176,4
ACTIFS COURANTS		244,3	212,9
TOTAL DES ACTIFS		6 271,3	6 322,2

PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	30/06/2024	31/12/2023
Capital	6.1.	575,6	575,6
Primes liées au capital		389,6	522,8
Réserves de réévaluation	5.1.3.	39,2	34,8
Autres réserves		2 438,4	2 412,5
Résultat net - part du Groupe		19,9	58,2
Capitaux propres - part du Groupe		3 462,7	3 603,9
Participations ne donnant pas le contrôle		91,3	92,2
CAPITAUX PROPRES		3 554,0	3 696,1
Provisions	8.2	-	-
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	2 431,2	2 384,2
Dettes de location		1,8	1,8
Dettes d'impôts		0,0	1,0
Passifs d'impôts différés		3,1	3,1
Autres passifs financiers	5.1.5.	10,6	10,7
Dérivés passifs	5.1.3.	0,0	1,0
PASSIFS NON COURANTS		2 446,7	2 401,7
Dettes financières au coût amorti	5.1.1.	199,6	183,3
Dettes de location		0,1	0,0
Dettes d'impôts		0,2	6,0
Dettes fournisseurs		10,1	8,3
Dettes diverses		60,3	26,8
Autres passifs financiers		0,4	-
Dérivés passifs	5.1.3.	0,0	0,0
PASSIFS COURANTS		270,7	224,4
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		6 271,3	6 322,2

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023
I) OPERATIONS D'EXPLOITATION				
Résultat net		21,2	158,4	53,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions		(0,6)	(1,0)	(1,7)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement		109,2	(20,4)	207,8
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur			0,0	0,1
Autres produits et charges calculés			(0,4)	1,3
Plus ou moins-values de cession d'actifs			-	-
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		129,8	136,6	259,7
Coût de la dette financière nette		27,3	22,1	48,0
Charge d'impôt		(0,1)	(2,2)	(0,5)
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		157,1	156,6	307,1
Intérêts payés		(10,0)	(16,1)	(46,2)
Impôt payé		(3,8)	(5,4)	(4,4)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		4,3	0,7	(4,8)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION		147,7	135,8	251,8
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT				
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement				
- acquisitions		(11,5)	(41,6)	(82,2)
- cessions		0,6	1,0	1,4
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		0,5	3,4	1,6
Investissements opérationnels		(10,4)	(37,2)	(79,2)
Titres consolidés par intégration globale				
- acquisitions		-	-	-
- cessions		-	-	1,3
- incidences des variations de périmètre		-	0,0	(0,1)
Investissements financiers		-	0,0	1,3
Opérations interco - Investissement		-	-	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(10,4)	(37,1)	(77,9)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT				
Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital :				
- versées par les actionnaires de Præmia Healthcare			-	-
Dividendes et acomptes versés aux actionnaires de Præmia Healthcare	6.2.	(168,3)	(217,0)	(272,8)
- dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées		(2,3)	(2,4)	(4,8)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(170,6)	(219,4)	(477,6)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		196,1	8,4	1 052,6
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(156,0)	(20,2)	(888,4)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants			(0,2)	(50,1)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	5.1.1.	40,1	(12,0)	114,1
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		(130,5)	(231,4)	(363,5)
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)		6,8	(132,7)	(189,6)
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE		174,8	364,4	364,4
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE		181,6	231,7	174,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		181,6	231,7	174,8
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)			(0,0)	-
TRESORERIE NETTE		181,6	231,7	174,8

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Capital	Primes liées au capital	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 01/01/2023	607,6	780,8	65,9	2 595,2	4 049,5	101,6	4 151,1
Résultat net				156,5	156,5	1,9	158,4
Autres éléments du Résultat global :							
Instruments de couverture de flux de trésorerie :				0	0	0	
- Variations de valeur			(2,0)	-	(2,0)		(2,0)
- Recyclage par résultat			0,1	-	0,1		0,1
Autres éléments non recyclables :				-	-		-
- Ecart actuariels				0,0	0,0		0,0
Résultat global	-	-	(1,9)	156,5	154,6	1,9	156,5
Dividendes versés		(90,0)		(126,9)	(217,0)	(2,4)	(219,4)
Autres		0,0	(0,0)	0,1	0,1	0,0	0,1
CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2023	607,6	690,7	64,0	2 624,9	3 987,3	101,2	4 088,5
Résultat net				(98,3)	(98,3)	(6,6)	(104,9)
Autres éléments du Résultat global :							
Instruments de couverture de flux de trésorerie :				0	-		
- Variations de valeur			(29,2)	-	(29,2)		(29,2)
- Recyclage par résultat			0,1	-	0,1		0,1
Autres éléments non recyclables :				-	-		-
- Ecart actuariels				-	-		-
Résultat global	-	-	(29,2)	(98,3)	(127,5)	(6,6)	(134,1)
Augmentation de capital (a)	(32,1)	(167,9)		0,0	(200,0)		(200,0)
Autres			-	(0,0)	(0,0)	(0,0)	(0,0)
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2023	575,6	522,8	34,8	2 470,7	3 603,9	92,2	3 696,1
Résultat net				19,9	19,9	1,3	21,2
Autres éléments du Résultat global :							
Instruments de couverture de flux de trésorerie :							
- Variations de valeur			4,4		4,4		4,4
- Recyclage par résultat							
Autres éléments non recyclables :							
- Ecart actuariels				(0,2)	(0,2)		(0,2)
Résultat global	-	-	4,4	19,7	24,1	1,3	25,4
Dividendes versés		(133,2)		(35,1)	(168,3)	(2,3)	(170,6)
Autres				3,0	3,0		3,0
CAPITAUX PROPRES AU 30/06/2024	575,6	389,6	39,2	2 458,3	3 462,7	91,3	3 554,0

2. Notes annexes aux états financiers consolidés résumés

NOTE 1. PRINCIPES GENERAUX	8
1.1. Informations générales	8
1.2. Référentiel comptable	8
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés	9
NOTE 2. FAITS MARQUANTS DU PREMIER SEMESTRE 2024.....	11
NOTE 3. INFORMATION SECTORIELLE	12
NOTE 4. PATRIMOINE IMMOBILIER ET JUSTE VALEUR	13
4.1. Patrimoine immobilier	13
4.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	13
4.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	15
NOTE 5. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS.....	16
5.1. Structure financière et contribution au résultat	16
5.2. Gestion des risques financiers.....	20
5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	22
NOTE 6. CAPITAUX PROPRES ET RESULTAT PAR ACTION	24
6.1. Capital social et actionariat.....	24
6.2. Dividendes	24
6.3. Résultat par action	25
NOTE 7. DONNEES OPERATIONNELLES	26
7.1. Revenus locatifs	26
7.2. Créances clients	26
NOTE 8. AUTRES POSTES DU COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE ET DE L'ETAT DE LA SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE	27
8.1. Impôt sur les résultats.....	27
8.2. Passifs éventuels	27
NOTE 9. AUTRES INFORMATIONS	28
9.1. Engagements hors bilan	28
9.2. Évènements postérieurs à la clôture.....	28
9.3. Périmètre	28

Note 1. Principes généraux

1.1. Informations générales

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

Les états financiers consolidés de la Société au 30 juin 2024 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Au 30 juin 2024, le Groupe exerce une activité de foncière immobilière accompagnant les opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé en France et en Europe.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés résumés du Groupe pour la période de 6 mois au 30 juin 2024 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 30 juin 2024 et en application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives (1^{er} semestre 2023 et/ou au 31 décembre 2023) établies selon le référentiel IFRS applicable à la date de clôture.

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

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés au 30 juin 2024 sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2023, sous réserve des spécificités de la norme IAS 34 – Information financière intermédiaire décrites à la note 1.3.3, et à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2024 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

Les présents états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration le jeudi 18 juillet 2024.

1.2.1 Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2024

- Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants.
Ces amendements ont pour objectif de préciser la notion de passifs courants ou non courants, applicables aux passifs assortis de clauses restrictives (« covenants ») et les dettes convertibles. La qualité de passif non courant s'applique à tout passif pour lequel la société a droit de différer son paiement d'au moins douze mois, en tenant comptes des clauses restrictives applicables à la date de clôture.
- Amendement à la norme IFRS 16 - passif de location dans le cadre d'une cession bail.
Ces amendements complètent la norme IFRS 16 afin de préciser la méthode à mettre en œuvre par le vendeur-preneur pour l'évaluation initiale et ultérieure d'une opération de cession-bail. En particulier, ils clarifient le traitement des opérations de cession-bail avec versement de loyers variables.
- Amendements à IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement avec les fournisseurs.
Ces amendements précisent les nouvelles informations qualitatives et quantitatives à fournir concernant les opérations d'affacturage inversé.

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

Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2024

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

- Amendements à IAS 21 – Absence de convertibilité.

Ces amendements ne sont pas applicables au Groupe.

1.2.2.

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

Bases d'évaluation

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

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

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

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

Recours à des jugements et estimations

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

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

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

- Les justes valeurs des immeubles de placement, déterminées sur les évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 4) ;
- L'évaluation du risque de crédit des créances clients (cf. note 7.2).

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 30 juin 2024 ont été réalisées dans un environnement économique complexe et volatil, marqué par la poursuite de l'inflation et le contexte de hausse des taux d'intérêts que le Groupe a maîtrisé, en 2024, du fait du niveau de couverture élevé de son passif financier. Toutefois, le Groupe continuera à porter une attention particulière à court et moyen terme à l'évolution de la hausse des taux d'intérêts sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de ce contexte au 30 juin 2024.

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

La Direction a exercé son jugement pour :

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

Effet des changements liés au climat

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

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

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

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

Les investissements contribuant à l'amélioration de la performance énergétique du patrimoine sont pris en compte dans l'analyse des experts et jouent un rôle modérateur, dans une conjoncture inflationniste, en minorant les baisses de valeurs. Pour autant, ils n'ont pas de rôle catalyseur, ce qui explique leur impact non significatif sur la création de valeur en tant que telle. Ainsi, au 31 décembre 2023, la prise en compte des effets liés aux enjeux climatiques n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

Spécificités liées à l'établissement d'états financiers consolidés résumés

Les états financiers consolidés résumés au 30 juin 2024 n'incluent pas l'intégralité de l'information financière requise pour des états financiers consolidés annuels et doivent donc être lus conjointement avec les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2023.

1.3.4.

Note 2. Faits marquants du premier 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).

Par ailleurs, la société a procédé à la livraison de l'établissement moyen séjour situé à Salon de Provence exploité par Korian 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 Præmia 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 91% et actifs médico-sociaux (long séjour EHPAD) de 9%.

S'agissant du passif, Præmia 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 Præmia 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 Præmia Healthcare à **BBB (perspective stable)**, suite à sa revue annuelle.

Note 3. Information sectorielle

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

(en millions d'euros)	France		International		Inter-métiers		Total Groupe	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
CHIFFRE D'AFFAIRES	167,9	160,8	7,9	7,9		(0,3)	175,8	168,5
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	152,4	146,9	6,7	6,7		-	159,2	153,6
RESULTAT OPERATIONNEL	45,2	172,7	4,7	1,3		-	49,9	174,0
RESULTAT FINANCIER	(26,7)	(15,0)	(2,1)	(2,7)		-	(28,7)	(17,7)
RESULTAT NET	18,6	158,8	2,6	(0,4)		-	21,2	158,4
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	(1,3)	1,9		-	(1,3)	1,9
RESULTAT NET : PART GROUPE	18,6	158,8	1,3	(2,4)		-	19,9	156,5

Au premier semestre 2024, le chiffre d'affaires est réalisé à 95,5% en France, 3,3% au Portugal et 1,2% en Espagne.

(en millions d'euros)	France		International		Inter-métiers		Total Groupe	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
Immeubles de placement	5 692,6	5 945,4	276,2	298,0		-	5 968,8	6 243,3
Autres actifs	254,7	566,1	47,7	(59,2)		(135,3)	302,5	371,6
TOTAL DES ACTIFS	5 947,3	6 511,5	324,0	238,9		(135,2)	6 271,3	6 615,1
Capitaux propres, part du Groupe	3 322,8	3 991,7	139,9	(4,5)		-	3 462,7	3 987,2
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	91,3	101,2		-	91,3	101,2
Dettes financières	2 543,9	2 441,9	86,9	135,9		(135,2)	2 630,8	2 442,6
Autres passifs	80,6	77,9	5,9	6,2		(0,1)	86,5	84,1
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	5 947,3	6 511,5	324,0	238,8		(135,3)	6 271,3	6 615,1

FLUX DE TRESORERIE :	France		International		Inter-métiers		Total Groupe	
	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2023
- acquisitions	(11,5)	(30,8)		(10,8)		-	(11,5)	(41,6)
- cessions	0,6	1,0		-		-	0,6	1,0

Note 4. Patrimoine immobilier et juste valeur

4.1. Patrimoine immobilier

Immeubles de placement

Le patrimoine immobilier du Groupe est composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 4.2 et sa juste valeur est présentée dans la note 4.3. L'évolution des immeubles de placement se présente comme suit :

4.1. (en millions d'euros)	31/12/2023	Acquisitions	Travaux	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	30/06/2024
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	6 054,7	-	23,6	(0,6)	(108,9)	5 968,8
Immeubles de placement	6 054,7	-	23,6	(0,6)	(108,9)	5 968,8
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	6 054,7	-	23,6	(0,6)	(108,9)	5 968,8
Répartition du patrimoine :						
Santé France	5 777,3	-	23,6	(0,6)	(107,8)	5 692,6
Santé international	277,3	-	-	-	(1,1)	276,2
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	6 054,7	-	23,6	(0,6)	(108,9)	5 968,8

La valeur des expertises se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	5 968,8	6 054,7
Dettes de location	(1,8)	(1,8)
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER	5 967,0	6 052,9

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.

4.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

Missions d'expertise

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

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

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

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

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

- La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, cinquième édition, publiée en mars 2017 ;
- Le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- Au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) publiées en 2020 dans le Blue Book (neuvième édition), ainsi que les standards du Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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

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

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

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les nouveaux actifs entrant en portefeuille. De nouvelles visites de sites sont ensuite organisées selon une rotation pluriannuelle ou à chaque fois qu'un événement particulier de la vie de l'immeuble l'exige (survenance de modifications notables dans sa structure ou son environnement).

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 30 juin 2024, à l'exception néanmoins :

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

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

Méthodologies retenues par les experts

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

4.2.2.

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

La valeur locative de marché utilisée par les experts immobiliers est donc fondée notamment sur la prise en compte d'une quote-part du chiffre d'affaires moyen ou de l'excédent brut d'exploitation moyen que l'établissement a réalisé durant ces dernières années d'exploitation, avec ou sans correctif, eu égard à sa catégorie, son environnement administratif, la qualité de sa structure d'exploitation (positionnement du prix, conventionnement, comptes d'exploitation,...) et sa position concurrentielle. À défaut, les murs de l'établissement peuvent être évalués par capitalisation du revenu locatif brut communiqué par le Groupe.

4.2.3.

Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

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

Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers

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

<i>(en millions d'euros)</i>	Taux de rendement (a)			
	+25 bps		+50 bps	
	en millions d'euros	en % de la JV 30/06/24	en millions d'euros	en % de la JV 30/06/24
4.2. Ile de France	(38,9)	-4,5%	(74,4)	-8,6%
Province	(224,4)	-4,3%	(430,1)	-8,3%
TOTAL France	(263,2)	-4,3%	(504,4)	-8,3%
Espagne	(3,8)	-4,8%	(7,2)	-9,2%
Allemagne	(2,3)	-5,5%	(4,4)	-10,5%
Portugal	(8,8)	-4,4%	(16,8)	-8,5%
TOTAL INTERNATIONAL	(14,9)	-4,7%	(28,4)	-8,9%
TOTAL GROUPE PRAEMIA HEALTHCARE	(278,1)	-4,4%	(532,9)	-8,3%

(a) Rendement sur patrimoine immobilier en exploitation - droits inclus

4.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement sur le premier semestre 2024 et l'exercice 2023 s'analyse comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023
Santé France	(108,0)	(181,3)
Santé International	(1,2)	(26,5)
VARIATION DE VALEUR EN RESULTAT	(109,2)	(207,8)
Autres (a)	4.1. 0,4	2,0
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT	(108,9)	(205,8)

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

La variation négative de juste valeur des immeubles de placement, constatée au 30 juin 2024, provient de la hausse des taux de rendement sur le premier semestre 2024 en France, partiellement compensée par l'effet positif de l'indexation.

Note 5. Financement et instruments financiers

5.1. Structure financière et contribution au résultat

Evolution de la dette financière nette

Décomposition de la dette financière nette à la clôture

Les dettes financières nettes s'élèvent à 2 408,7 millions d'euros au 30 juin 2024 et se décomposent comme suit :

5.1.1. (en millions d'euros)	31/12/2023	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Variations de périmètre	Mise en juste valeur et autres variations	30/06/2024
		Emissions et Souscriptions	Remboursements			
Emprunts obligataires	1 600,0					1 600,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	786,7	160,0	(136,5)			810,2
Dettes de crédit-bail	179,9	39,0	(19,5)			199,4
Total des Emprunts	2 566,7	199,0	(156,0)	-	-	2 609,7
Dettes envers Icade SA	-					-
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 566,7	199,0	(156,0)	-	-	2 609,7
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	0,8	20,4	(0,1)			21,2
DETTES FINANCIÈRES BRUTES (a)	5.1.2. 2 567,5	219,4	(156,1)	-	-	2 630,8
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	5.1.3. (34,3)	(5,4)				(39,7)
Actifs financiers (b)	5.1.5. (0,1)	0,1				-
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5.1.6. (176,4)				(6,1)	(182,5)
DETTES FINANCIÈRES NETTES	2 356,8	214,1	(156,1)	-	(6,1)	2 408,7

(a) La dette financière brute se décompose en 2 431,2 millions de dette financière non courante et 199,6 millions de dette financière courante.

(b) Hors dépôts de garantie versés.

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

- Les emprunts auprès des établissements de crédit et autres emprunts :
 - Nouveaux contrats pour 160,0 millions d'euros ;
 - Amortissement naturel et remboursements anticipés pour 136,5 millions d'euros.
- La dette de crédit-bail :
 - Nouveaux contrats pour 39 millions d'euros (50 millions d'euros dont 11 millions d'avance preneur);
 - Amortissement naturel et remboursement anticipé pour 19,5 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 40,1 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (+196,1 millions d'euros d'augmentation nette de frais d'émission de 2,9 millions d'euros et -156,0 millions d'euros de diminution).

Composante de la dette financière

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

La dette financière brute au coût amorti, hors frais et primes d'émission étalés en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 2 609,7 millions d'euros au 30 juin 2024. Elle se décompose comme suit :

5.1.2. (en millions d'euros)	Valeur au bilan 30/06/2024	Courant		Non Courant				Juste valeur 30/06/2024
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	
Emprunt obligataire	1 600,0					500,0	1 100,0	1 600,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	100,0		7,5	7,5	7,5	7,5	70,0	100,0
Dettes de crédit-bail	52,1	7,0	12,4	9,3	4,0	2,7	16,6	52,1
Dette à taux fixe	1 752,1	7,0	19,9	16,8	11,5	510,2	1 186,6	1 752,1
Emprunts auprès des établissements de crédit	710,2	10,5	335,7	200,9	7,8	123,9	31,4	710,2
Dettes de crédit-bail	147,4	13,7	19,5	25,8	9,4	10,1	68,7	147,4
Dette à taux variable	857,6	24,2	355,2	226,7	17,2	134,0	100,2	857,6
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 609,7	31,2	375,1	243,5	28,8	644,3	1 286,8	2 609,7

La durée de vie moyenne de la dette s'établit à 4,7 ans au 30 juin 2024 (4,6 ans au 31 décembre 2023). La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,5 ans et celle des couvertures associées est de 3,2 ans.

Caractéristique des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 30/06/2024
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux fixe 0,875%	In fine	500,0
FR0013535150	17/09/2020	17/09/2030	600,0	Taux fixe 1,375%	In fine	600,0
FR001400KL23	19/09/2023	19/09/2028	500,0	Taux fixe 5,500%	In fine	500,0
Emprunts obligataires			1 600,0			1 600,0

5.1.3.

Instruments dérivés

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

Les instruments dérivés sont constitués d'instruments de couverture des flux de trésorerie futurs sur le risque de variation des taux d'intérêt. La juste valeur de ces instruments fait apparaître une position nette active de 39,3 millions d'euros au 30 juin 2024 contre 34,3 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés de couverture au 30 juin 2024 est le suivant :

(en millions d'euros)	31/12/2023	Acquisitions	Cessions	Paiement pour garantie	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	30/06/2024
Swaps de taux - payeur fixe	34,5					4,0	38,5
Options de taux	(0,2)	0,2			0,6	0,2	0,7
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX	34,3	0,2	-	-	0,6	4,2	39,3
Dont Instruments dérivés Actif	35,3	0,2			0,6	5,9	42,0
Dont Instruments dérivés Passif	(0,9)					(1,8)	(2,7)

Variation des réserves de réévaluation

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

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023	Recyclage par résultat	Variations de valeur par capitaux propres	Autres mouvements	30/06/2024
Réserves de réévaluation - Swaps de taux	35,0		4,0		39,1
Réserves de réévaluation - Options de taux	(0,2)		0,4		0,2
Total - Réserves de réévaluation	34,8	-	4,4	-	39,2

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 30 juin 2024 se présente comme suit :

(en millions d'euros)	30/06/2024			
	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	736,7	92,9	542,3	101,4
Options de taux - cap	150,0	-	150,0	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR	886,7	92,9	692,3	101,4
PORTEFEUILLE DES DERIVES A EFFET DIFFERE				
Dérivés à effet différé - Swaps de taux payeur fixe	33,1	-	9,3	23,8
Options de taux à effet différé - cap	25,0	-	-	25,0
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR A EFFET DIFFERE	58,1	-	9,3	48,8
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 30/06/2024	944,8	92,9	701,7	150,2
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2023	938,0	23,7	787,8	126,5

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 5.2.2).

Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

5.1.4.

- Du coût de l'endettement financier brut (principalement des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés) ;
- Des autres produits et charges financiers principalement constitués de la variation de juste valeur des instruments dérivés.

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 28,7 millions d'euros au 30 juin 2024.

(en millions d'euros)	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023
Charges d'intérêts sur dettes financières	(43,5)	(28,3)	(70,5)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	11,8	6,1	16,9
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,0	0,2	0,4
Charges des prêts et avances vis-à-vis d'Icade	-	4,4	4,4
Autres produits	4,4	0,2	4,0
COUT DE L'ENDETTEMENT NET	(27,3)	(17,5)	(44,9)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	0,6	(0,2)	(0,4)
Commissions de non-utilisation	-	(0,4)	(0,9)
Coût de restructuration de passifs financiers	(0,6)	0,7	(0,6)
Résultat financier des passifs locatifs	-	(0,1)	(0,1)
Autres produits et charges financiers	(1,4)	(0,2)	(0,3)
5.1.7. Total des autres produits et charges financiers	(1,4)	(0,2)	(2,4)
RESULTAT FINANCIER	(28,7)	(17,7)	(47,3)

Actifs et passifs financiers

5.1.6.

Variation des actifs et passifs financiers sur l'exercice

Les passifs financiers au 30 juin 2024 correspondent à des dépôts et cautionnements reçus des locataires (10,6 millions d'euros) et ont globalement une échéance à plus de 5 ans.

Les actifs financiers pour 37,1 millions d'euros comprennent des dépôts et cautionnements versés à une échéance de plus d'un an.

Trésorerie et équivalents de trésorerie

(en millions d'euros)	30/06/2024	31/12/2023
Equivalents de trésorerie (Comptes à terme)	-	-
Disponibilités (inclus intérêts bancaires à recevoir)	182,5	176,4
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	182,5	176,4

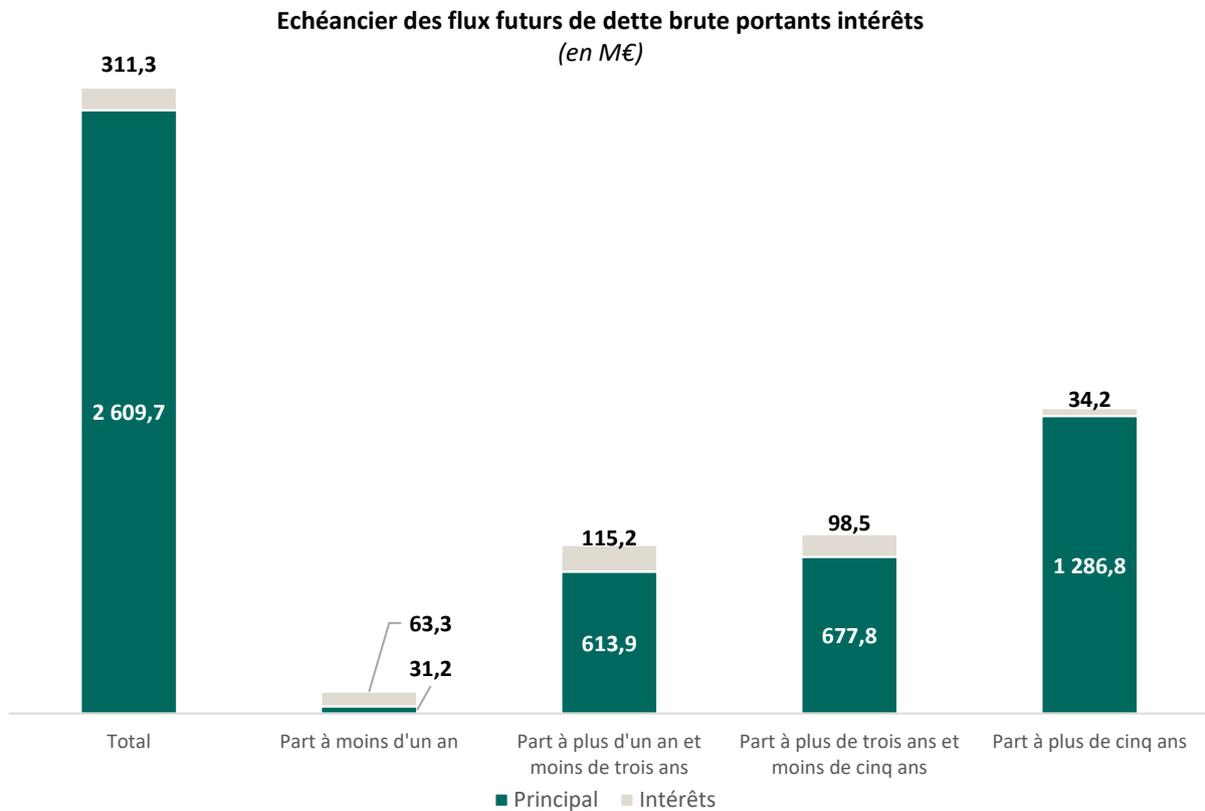
5.2. Gestion des risques financiers

Risque de liquidité

Au 30 juin 2024, le Groupe Præmia Healthcare dispose d'une trésorerie excédentaire qui s'établit à 182,5 millions. La liquidité totale du Groupe, de 582,5 millions d'euros (composée d'une ligne de crédit disponible de 400 millions d'euros et de la trésorerie), couvre le remboursement des échéances de dette jusqu'en 2026.

Præmia Healthcare a par ailleurs géré le risque de refinancement de ses échéances court terme avec la mise en place au cours de la période de quatre lignes bilatérales *corporate* labellisées durables (*Sustainability Link Loans*) pour un montant total de 160 millions d'euros et du 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 lignes de crédit ont permis le remboursement de deux emprunts bancaires pour un total de 131 millions d'euros en mars 2024.

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



Risque de taux

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

(en millions d'euros)	30/06/2024		
	Taux fixe	Taux variable	Total
5.2.2 Emprunts obligataires	1 600,0	-	1 600,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	100,0	710,2	810,2
Dettes de crédit-bail	52,1	147,4	199,4
Total de la dette financière brute portant intérêts	1 752,1	857,6	2 609,7
Répartition avant couverture (en %)	67%	33%	100%

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

Au 30 juin 2024, la dette totale du Groupe, composée à 67% de dette à taux fixe et à 33% de dette à taux variable, est couverte à 100% contre le risque de taux d'intérêt. Le taux de couverture est identique par rapport au niveau atteint au 31 décembre 2023 (100%).

La durée de vie moyenne de la dette ressort à 4,7 ans. La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 3,5 ans, celle des couvertures associées est à 3,2 ans.

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

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

Compte tenu de la structure de couverture du Groupe et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact positif sur les Autres éléments du résultat global de 4,4 millions d'euros au 30 juin 2024.

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

(en millions d'euros)	30/06/2024	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Instruments dérivés		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	22,1	0,0
5.2.3 Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(22,9)	(0,0)

Le risque de change

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

Le risque de crédit

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

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

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

L'exposition du Groupe au risque de crédit correspond principalement à la valeur nette comptable des créances, diminuée des dépôts reçus des locataires, soit un montant net de 22,7 millions d'euros au 30 juin 2024.

Covenants et ratios financiers

Le Groupe est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de *covenants* financiers listés ci-dessous qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe. Au 30 juin 2024, les covenants sont respectés.

		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€
5.2.6 Suretés sur actifs	Maximum	< 30% de la valeur du patrimoine	4,4%
Taux de couverture de la dette brute	Minimum	> 67%	100%

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.

Ratio de LTV bancaire

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

Ratio de couverture bancaire (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel à la charge d'intérêts de la période ressort à 5,82x au 30 juin 2024 (8,79x au 30 juin 2023). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

5.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

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

5.3.1.

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers au 30 juin 2024 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable au 30/06/2024	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 30/06/2024
ACTIFS					
Actifs financiers	37,1	37,1	-	0,0	37,1
Instruments dérivés	39,3	-	38,7	0,6	39,3
Créances clients	33,2	33,2	-	-	33,2
Autres créances d'exploitation (a)	0,4	0,4	-	-	0,4
Equivalents de trésorerie	182,5	182,5	-	-	182,5
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	292,5	253,2	38,7	0,6	292,5
PASSIFS					
Dettes financières	2 630,8	2 630,8	-	-	2 630,8
Dettes de location	1,8	2,8	-	-	2,8
Autres passifs financiers	(1,5)	(1,5)	-	-	(1,5)
Instruments dérivés	0,0	-	0,0	-	0,0
5.3.8 Dettes fournisseurs	10,1	10,1	-	-	10,1
Autres dettes d'exploitation (a)	60,3	60,3	-	-	60,3
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	2 701,5	2 702,6	0,0	-	2 702,6

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

Hierarchisation de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Au 30 juin 2024, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

- D'instruments dérivés actifs et passifs, évalués à partir de données observables (niveau 2 de juste valeur) ;

• COMPTES CONSOLIDÉS •

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

Ces valeurs sont en lecture directe dans l'état de la situation financière consolidée au 30 juin 2024 et au 31 décembre 2023.

Note 6. Capitaux propres et résultat par action

6.1. Capital social et actionnariat

Capital social

L'évolution du nombre d'actions et du capital social se présente comme suit entre le 31 décembre 2023 et le 30 juin 2024 :

	Nombre	Capital en M€
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2022	39 845 490	607,6
Réduction de capital	(2 104 339)	(32,0)
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2023	37 741 151	575,6
6.1.1 CAPITAL SOCIAL AU 30/06/2024	37 741 151	575,6

Au 30 juin 2024, le capital social est composé de 37 741 151 actions ordinaires d'une valeur nominale de 15,25 euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

Actionnariat

L'actionnariat de la société est identique à celui du 31 décembre 2023 et se décompose comme suit en nombre d'actions et pourcentage du capital :

	30/06/2024		31/12/2023	
	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital
Preim Care	11 623 307	30,80%	11 623 307	30,80%
Icade SA	8 498 693	22,52%	8 498 693	22,52%
Messidor	6 747 255	17,88%	6 747 255	17,88%
Sogecapimmo	5 162 626	13,68%	5 162 626	13,68%
C Santé	3 643 312	9,65%	3 643 312	9,65%
Holdipierre	2 065 958	5,47%	2 065 958	5,47%
Total	37 741 151	100,00%	37 741 151	100,00%

6.2. Dividendes

Les dividendes versés au titre respectivement des résultats des exercices 2023 et 2022 sont les suivants :

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2024	31/12/2023
Versement aux actionnaires de Praemia Healthcare	224,2	217,0
Total	224,2	217,0
Nombre d'actions	37 741 151	39 845 490
DIVIDENDE PAR ACTION (EN €)	5,94€	5,45€

Le dividende versé par la Société à ses actionnaires au titre de l'exercice 2023 est de 224,2 millions d'euros, soit 5,94 euros par action. A noter que ce dividende a été versé en deux fois : (i) un acompte de 55,9 millions d'euros (1,48 euro par action) a été versé en novembre 2023, et (ii) le solde, soit 168,3 millions d'euros (4,46 euros par action) en avril 2024. En 2023 et au titre de l'exercice 2022, il s'est élevé à 217,0 millions d'euros, soit 5,45 euros par action.

6.3. Résultat par action

Le résultat net du groupe par action dilué est, en l'absence d'instruments dilutifs, identique au résultat net de base par action présenté ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>		30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023
Résultat net Part du Groupe des activités abandonnées		-	-	-
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies		19,9	156,5	58,2
Résultat net Part du Groupe	(A)	19,9	156,5	58,2
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		37 741 151	39 845 490	39 845 490
Augmentation du nombre moyen d'actions liée à la variation du capital		-	-	(1 052 170)
Nombre moyen d'actions avant dilution	(B)	37 741 151	39 845 490	38 793 320
RESULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros)	(A/B)	0,53 €	3,93 €	1,50 €

Note 7. Données opérationnelles

7.1. Revenus locatifs

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

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2024		30/06/2023		31/12/2023	
Groupe Elsan	85,8	48,8%	81,8	48,8%	165,6	49,0%
Groupe Ramsay Santé	39,6	22,5%	37,4	22,3%	75,9	22,5%
Autres exploitants	42,6	24,2%	40,7	24,3%	80,8	23,9%
REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE France	167,9	95,5%	159,9	95,4%	322,3	95,4%
LUSIADAS	5,4	3,1%	5,3	3,1%	10,6	3,1%
COLISEE	1,3	0,7%	1,3	0,8%	2,6	0,8%
MIRANZA	0,4	0,2%	0,4	0,2%	0,7	0,2%
Autres exploitants	0,9	0,5%	0,8	0,5%	1,6	0,5%
REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE International	7,9	4,5%	7,7	4,6%	15,5	4,6%
Autres revenus locatifs	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
TOTAL REVENUS LOCATIFS	175,8	100,0%	167,6	100,0%	337,8	100,0%

Le Groupe a enregistré des revenus locatifs bruts de 175,8 millions d'euros au premier semestre 2024 (167,6 millions d'euros au premier semestre 2023) soit une croissance de +4,9% par rapport à l'exercice précédent.

Pris individuellement, aucun établissement locataire ne représente plus de 10% des revenus locatifs bruts.

La refacturation de charges locatives aux locataires incluse dans la ligne « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat consolidé s'élève à 28,9 millions d'euros au premier semestre 2024 et 28,4 millions d'euros au premier semestre 2023.

7.2. Créances clients

Les créances clients ont varié de la manière suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023	Variation de l'exercice	Effets des variations de périmètre	Variation nette des pertes de valeur en résultat	Autres	30/06/2024
Créances clients - Valeur brute	9,0	25,7				34,7
Créances clients - Dépréciation	(2,7)			1,2		(1,5)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	6,4	25,7	-	1,2	-	33,2

Note 8. Autres postes du compte de résultat consolidé et de l'état de la situation financière consolidée

8.1. Impôt sur les résultats

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

<i>(en millions d'euros)</i>	30/06/2024	30/06/2023	31/12/2023
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(0,3)	(0,4)	(0,8)
Charge d'impôt courante et différée	0,4	2,5	1,3
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT	0,1	2,2	0,5

Au 30 juin 2024, les impôts courants correspondent à la charge d'impôt en Espagne et à l'effet positif issu de déficits reportables absorbés par l'exit tax étalé.

8.2. Passifs éventuels

La société Praemia Healthcare a reçu fin décembre 2023 une proposition de rectification au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 portant principalement sur le traitement fiscal des contrats de crédits bail immobilier. Cette proposition est contestée par la société qui a répondu de façon argumentée dans le cadre des observations du contribuable. Aucune provision n'est comptabilisée à ce titre.

La société Praemia Healthcare a reçu en juin 2024 deux propositions de rectification, l'une au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 portant principalement sur le traitement fiscal des contrats de crédits bail immobilier, et la seconde portant principalement sur les droits d'enregistrement dus au titre de l'acquisition d'une société par Praemia Healthcare. Ces propositions sont contestées par la société qui va répondre de façon argumentée dans le cadre des observations du contribuable. Aucune provision n'est comptabilisée à ce titre.

Note 9. Autres informations

9.1. Engagements hors bilan

Aucun engagement hors-bilan significatif n'a été recensé depuis le 31 décembre 2023.

9.2. Evènements postérieurs à la clôture

Néant

9.3. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation aux 31 décembre 2023 et au 30 juin 2024. Toutes les sociétés du périmètre sont consolidées dans les comptes de Præmia Healthcare selon la méthode d'intégration globale.

	Forme Juridique	30/06/2024	31/12/2023
		%Intérêt	%Intérêt
France			
PRAEMIA HEALTHCARE	SA	Société mère	Société mère
SCI TONNAY INVEST	SCI	100%	100%
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	100%	100%
SCI SEOLANES INVEST	SCI	100%	100%
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	100%	100%
SCI CHAZAL INVEST	SCI	100%	100%
SCI DIJON INVEST	SCI	100%	100%
SCI COURCHELETTES INVEST	SCI	100%	100%
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	100%	100%
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	100%	100%
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	100%	100%
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	100%	100%
SCI SAINT SAVEST	SCI	100%	100%
SCI BONNET INVEST	SCI	100%	100%
SCI GOULAINÉ INVEST	SCI	100%	100%
International			
Santé Italie			
IHE GESTIONE ITALIANA	SRL	Cession	Cession
Santé Allemagne			
SAS ISIHE 1	SAS	100%	100%
Santé Portugal			
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVEST	-	51%	51%
Santé Espagne			
IHE SPAIN 1	SLU	100%	100%
IHE SALUD MANAGEMENT	SL	Cession	Cession
IHE SPAIN 2	SLU	100%	100%