



**RAPPORT
ANNUEL**

2023

SOMMAIRE

Message de Grégory Frapet	03	4. RAPPORT DE GESTION	19
Message de Xavier Cheval	04	4.1 Contexte de marché et environnement économique.....	20
1. PRAEMIA HEALTHCARE DANS SON ÉCOSYSTÈME.....	05	4.2 Chiffres clés et principaux indicateurs	25
1.1 Entrée de PREIM CARE au capital de Praemia HEALTHCARE.....	06	4.3 Reporting EPRA	28
1.2 Un engagement de long terme auprès des opérateurs de santé pour répondre aux besoins des territoires	06	4.4 Ressources financières	32
1.3 Une stratégie centrée sur l'immobilier sanitaire et une gestion financière robuste	07	5. POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES	35
2. LE PATRIMOINE ET L'ACTIVITÉ DE PRAEMIA HEALTHCARE	09	6. RAPPORT ESG	39
2.1 Un portefeuille d'immobilier de santé principalement en France	10	6.1 Stratégie ESG	40
2.2 Praemia HEALTHCARE, des lieux pour prendre soin de vous tout au long de la vie.....	13	6.2 Gouvernance ESG et dialogue avec les parties prenantes.....	42
2.3 Exemples d'actifs du portefeuille	14	6.3 S'engager dans une stratégie bas carbone et développer la performance et la résilience des établissements	44
3. RELATIONS LOCATAIRES.....	16	6.4 Agir pour l'accessibilité des soins, le bien-être et la santé des occupants	52
3.1 Asset management.....	17	7. GOUVERNANCE.....	55
3.2 Property management.....	17	7.1 Répartition du capital social.....	56
3.3 Développement et expertise santé.....	17	7.2 Le conseil d'administration.....	57
3.4 Maîtrise d'ouvrage	18	7.3 La direction générale.....	58
		7.4 Gestion de la société.....	58
		8. ANNEXES	59



Chers partenaires, actionnaires et collaborateurs de Praemia HEALTHCARE et de Primonial REIM,

C'est le premier message que j'ai l'honneur et le plaisir de vous adresser en tant que Président – Directeur Général

de Praemia HEALTHCARE, à l'occasion de ce rapport annuel. Il intervient après une année 2023 décisive à tous égards. Je voudrais revenir sur cette transformation, et vous partager ma vision de notre défi commun : mettre l'immobilier de santé au cœur de l'investissement immobilier, de l'épargne immobilière et de l'offre de soins et d'hébergement, en France et en Europe.

Faisant suite à un accord d'exclusivité signé le 13 mars 2023, Primonial REIM a annoncé le 5 juillet 2023 le *closing* de la première phase de l'acquisition de 63 % de la participation d'Icade dans Icade Santé pour un montant de 1,4 milliard d'euros. Depuis, Primonial REIM a repris la gestion du patrimoine immobilier détenu par Icade Santé, devenu « Praemia HEALTHCARE ». Primonial REIM a également intégré les équipes opérationnelles d'Icade Santé, composées d'une quarantaine de collaborateurs, sous la dénomination « Primonial REIM Care ». **La continuité de la gestion est donc assurée, au bénéfice de nos partenaires opérateurs qui conservent des interlocuteurs de qualité, en prise quotidienne avec les actifs.**

Pour Primonial REIM, cette opération s'inscrit dans un développement initié en 2012, lorsque nous avons identifié l'ampleur des enjeux de l'immobilier de santé et décidé de concilier l'intérêt financier des épargnants et l'urgence de répondre à un besoin social essentiel : le soin et l'hébergement des seniors. Primonial REIM a créé des véhicules grand public et institutionnels, qui ont été capables de démocratiser l'investissement en immobilier de santé et d'élargir considérablement ce marché jusqu'alors quasi confidentiel.

Douze ans plus tard, après l'intégration de Praemia HEALTHCARE, Primonial REIM dispose d'une équipe intégrée de plus de 100 collaborateurs dédiés exclusivement à l'immobilier de santé en Europe sur l'ensemble de la chaîne de valeur (investissement, asset management, property management et fund management). Cet outil d'investissement et de gestion est unique en Europe.

Mais j'ai la conviction que le meilleur de l'immobilier de santé est devant nous.

La hausse inédite des taux d'intérêts – plus de 400 points de base en dix-huit mois – a démontré la résilience de la classe d'actifs, qui a été la moins touchée par les baisses des valeurs immobilières. Les investisseurs ne s'y trompent pas, qui placent l'immobilier de santé en tête de leurs souhaits d'acquisition pour les années à venir⁽¹⁾. Dans un monde où les cycles économiques sont brutaux et les usages flexibles, l'approche immobilière des grands investisseurs sera nécessairement plus diversifiée, et l'immobilier de santé à un rôle éminent à jouer dans leurs allocations.

Ainsi, l'immobilier de santé est un investissement performant, au moment où il devient le plus nécessaire.

La crise pandémique a sensibilisé l'ensemble des populations européennes à l'urgence d'une offre suffisante et qualitative de lits⁽²⁾. Elle doit être apte à absorber les effets du vieillissement de la population, des besoins croissants en soins liés aux troubles neurologiques, adaptée à la montée de l'ambulatoire et des standards de confort des soignés et des soignants. Et c'est sans compter l'enjeu énergétique, qui a pesé de façon inédite en 2022 et 2023 et pèsera plus encore à l'avenir alors que les échéances du Décret Tertiaire se rapprochent ! Face à ces défis, les opérateurs sont amenés à élaborer des stratégies « asset-light », ou « asset-smart », dans lesquelles nous trouvons toute notre place.

En 2023, dans un contexte mouvant, les équipes de Primonial REIM Care menées par Xavier Cheval ont su démontrer leur qualité, comme le montrent la progression des revenus locatifs (+3,8 % à périmètre constant), le maintien du taux d'occupation à 100 %, la réalisation d'investissements pour plus de 80 millions d'euros, ou le succès de la première émission d'obligations durables pour 500 millions d'euros.

Je veux ici les féliciter, et leur dire mon ambition pour notre travail en commun.

*Message de Grégory FRAPET
Président – Directeur Général
de Praemia HEALTHCARE*

(1) Cf. la 34^e édition du « Baromètre MSCI » parue en décembre 2023, ou encore l'étude ULI/PwC « Emerging Trends in Real Estate Europe 2024 », parue en novembre 2023.

(2) Cf. Primonial REIM, Avril 2023, « De l'immobilier de santé à la société du bien-être : de nouveaux enjeux européens », par Henry-Aurélien Natter, Head of Research – Europe – Primonial REIM.



Chers partenaires, actionnaires, et collaborateurs,

2023 aura été une année transformative, tant pour notre modèle sous l'effet de marchés immobiliers impactés par la hausse des taux, qu'au

niveau interne avec le renouvellement de notre actionariat.

Au cours de l'année, sur notre marché, les taux ont poursuivi une rapide remontée qui a testé la solidité de notre société. La valorisation des actifs de Praemia HEALTHCARE s'est ainsi montrée résiliente. L'effet négatif de la hausse des taux sur la valorisation de nos actifs a été en grande partie compensé par nos revenus locatifs indexés, tirés d'activités d'hospitalisation qui ont bénéficié d'une demande toujours croissante et d'un soutien constant des financeurs publics.

Dans un marché immobilier plus volatil et chahuté, Praemia HEALTHCARE a recentré son attention sur son patrimoine, mettant l'accent sur l'asset management et la préservation de la valeur des actifs plutôt que sur la poursuite du développement rapide connus ces dernières années. Nous reconnaissons les défis que pose le contexte économique actuel, et notre stratégie s'est articulée autour de la consolidation de nos acquis, de la prudence financière et du maintien d'une qualité de service irréprochable.

Concernant les soins aux personnes âgées, les turbulences nées suite à la publication du livre « Les Fossoyeurs » en 2022 et les restructurations financières entreprises par les deux grands acteurs du secteur, Emeis et Clariane, n'ont pas eu de répercussion significative sur la part du patrimoine de Praemia HEALTHCARE constituée d'EHPAD (8 % de la valeur au 31 décembre 2023). Ces événements nous ont néanmoins conduit à approfondir encore notre dialogue avec les opérateurs autour de la qualité des établissements.

En 2023, à l'échelle de notre entreprise, nous avons connu en juillet une première étape de la recomposition de l'actionariat de Praemia HEALTHCARE, avec la cession de la majorité de ses actions par Icade SA, qui était actionnaire fondateur et de contrôle.

Cette cession est intervenue au profit de l'entrée de l'OPCI PREIM Care, géré par Primonial REIM France et qui fédère divers investisseurs institutionnels français de long terme, et du renforcement de l'actionnaire historique SOGECAP. Avec cette opération, la société a changé de nom et est devenue Praemia HEALTHCARE.

À cette occasion enfin, avec toute l'équipe de management de la société, nous avons rejoint le groupe Primonial au sein d'une structure dédiée à Praemia HEALTHCARE, Primonial REIM Care.

Pour l'année 2024, la réussite de la reprise en gestion de Praemia HEALTHCARE par Primonial REIM, premier asset manager en immobilier de santé en Europe, contribuera à renforcer durablement le positionnement de Praemia HEALTHCARE vis-à-vis de ses parties prenantes en tant que première société d'investissement institutionnelle spécialisée du secteur. Cette intégration représente une opportunité d'accroître la visibilité de Praemia HEALTHCARE sur son marché. Nous bénéficions du savoir-faire d'un acteur majeur du secteur et nous appuyons sur les meilleurs standards en matière de gouvernance et de communication financières hérités de notre passé de société cotée. Cette intégration ouvre de nouvelles perspectives stratégiques et renforce l'engagement de Praemia HEALTHCARE envers la rigueur de gestion financière et la qualité des décisions immobilières au service d'actifs de santé toujours plus performants.

En dépit des incertitudes actuelles du marché immobilier, nous restons résolument axés sur notre mission de création de valeur à long terme : offrir des espaces de soins de santé de la plus haute qualité, en entretenant des relations de confiance à long terme avec nos locataires, les opérateurs de santé.

La résilience de Praemia HEALTHCARE n'est pas seulement le résultat de son positionnement et de son bilan, mais également de son équipe experte et des relations partenariales entretenues avec ses locataires. C'est ensemble que nous avons construit une entreprise solide et adaptable, prête à relever les défis et à façonner l'avenir de l'immobilier de santé.

*Message de Xavier CHEVAL
Directeur Général Délégué
de Praemia HEALTHCARE*

PRAEMIA HEALTHCARE DANS SON ÉCOSYSTÈME



1

1.1 ENTRÉE DE PREIM CARE AU CAPITAL DE PRAEMIA HEALTHCARE

Suite à l'annonce le 5 juillet 2023 de la cession par Icade de 63 % des actions détenues dans Icade Santé pour un montant de 1,4 milliards d'Euros à l'OPCI PREIM Care et SOGECAP, la société d'investissement immobilier Icade Santé est devenue Praemia HEALTHCARE.

Cette opération structurante qui fait de PREIM Care le premier actionnaire de la société, traduit la volonté de Primonial de renforcer la présence des fonds placés sous sa gestion dans les infrastructures de santé. Praemia HEALTHCARE s'inscrit ainsi pleinement au sein de la plateforme européenne de Primonial REIM.

Les fondamentaux de Praemia HEALTHCARE restent identiques avec un tour de table stable, une équipe de gestion et une direction inchangés.

1.2. UN ENGAGEMENT DE LONG TERME AUPRÈS DES OPÉRATEURS DE SANTÉ POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES TERRITOIRES

Praemia HEALTHCARE investit, gère et valorise les infrastructures de santé sur l'ensemble du territoire français et accompagne ainsi sur le long terme le développement des opérateurs de santé afin de répondre aux besoins croissants des territoires et des populations. Praemia HEALTHCARE est ainsi la plateforme leader de l'investissement dans l'immobilier de santé, principalement en France.

Grâce à ses immeubles sanitaires et médico-sociaux de court, moyen et long séjour, Praemia HEALTHCARE contribue à la prise en charge des personnes malades ou dépendantes.

En 17 ans, depuis sa création, Praemia HEALTHCARE est devenu un partenaire privilégié des opérateurs de l'hospitalisation privée et de l'hébergement pour personnes âgées dépendantes, des groupes solidement implantés dans leurs territoires, tant au niveau national qu'à l'échelle régionale. À travers ces partenariats immobiliers de long terme, Praemia HEALTHCARE entend jouer un rôle majeur pour assurer le développement et la modernisation de l'offre de santé ainsi que la qualité des prises en charge.

DES FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX FAVORABLES



Une dynamique démographique favorable



Une augmentation de la demande et des dépenses de santé



Un système de financement public sécurisé



Une grande fidélité des locataires grâce à la régulation des autorisations d'exercer



Des attentes des patients et des objectifs ESG nécessitant des investissements et de l'innovation

1.3 UNE STRATÉGIE CENTRÉE SUR L'IMMOBILIER SANITAIRE ET UNE GESTION FINANCIÈRE ROBUSTE

Consolider le leadership de Praemia HEALTHCARE pour les actifs sanitaires en France et sa position de partenaire immobilier privilégié des opérateurs hospitaliers



Maintenir les risques de l'investissement immobilier, notamment par un bilan solide

Améliorer constamment la qualité des actifs pour maintenir leur attractivité et limiter leur impact environnemental

Un leadership sur les actifs sanitaires en France et une position de partenaire privilégié des opérateurs

Les actifs sanitaires représentent 92 % du portefeuille au 31 décembre 2023.

L'objectif de Praemia HEALTHCARE est de proposer des bâtiments de qualité, adaptés aux attentes de performance opérationnelle des locataires, opérateurs et producteurs de soins, et à celles de leurs patients en matière de confort et de bien-être. Praemia HEALTHCARE accompagne les opérateurs de santé en amont de leurs projets immobiliers de construction, d'extension ou de rénovation et les suit jusqu'à leur mise en exploitation : maîtrise d'ouvrage de projets complexes, ingénierie juridique et financière, etc.

Praemia HEALTHCARE est ainsi le principal bailleur des grands opérateurs sanitaires et représente environ un cinquième des capacités du secteur privé lucratif.

Attentive aux enjeux sociétaux, Praemia HEALTHCARE accompagne ses locataires dans la gestion de l'impact environnemental de la construction des bâtiments et de leur usage.

La gestion de son patrimoine est réalisée depuis la création de Praemia HEALTHCARE par les équipes dédiées de Primonial REIM Care qui disposent d'une solide connaissance du secteur et de ses acteurs.

Des risques maîtrisés pour un revenu durable

Praemia HEALTHCARE apporte une très grande attention à la régularité de ses revenus et privilégie les engagements locatifs de long terme (durée initiale ferme des baux de 12 ans en général) avec des contreparties de premier ordre. Une très large partie des revenus des actifs est financée in fine par le système de santé public français.

Par ailleurs, la sélection des actifs du portefeuille privilégie les immeubles accueillant un vaste éventail d'activités et disposant de plateaux médico-techniques lourds (IRM, scanner, médecine nucléaire, etc.) afin de sécuriser leur implantation à très long terme.

En outre, le secteur de la santé est porté par un environnement dans lequel les besoins de santé sont en hausse, notamment portés par la croissance de la population sénior.

Investisseur à long terme, Praemia HEALTHCARE finance son activité et ses investissements en partie grâce à un endettement modéré, diversifié et dont le coût est sécurisé. Dans un contexte de marché 2023 qui a été exposé à une forte remontée des taux d'intérêts, Praemia HEALTHCARE a limité ses engagements et continué la diversification de ses sources de financement tout en maintenant leur maturité. Praemia HEALTHCARE dispose d'une notation de crédit long terme « investment grade » (BBB perspective stable délivrée par l'agence S&P).

Une politique d'asset management active pour un patrimoine de qualité et résilient

Praemia HEALTHCARE met en œuvre une politique active d'asset management visant à :

- améliorer la qualité intrinsèque de son patrimoine ;
- adapter ses fonctionnalités au progrès des pratiques médicales ;
- et réduire son impact environnemental.

Cette politique permet d'accompagner l'activité des opérateurs dans la durée et de sécuriser les revenus à long terme.

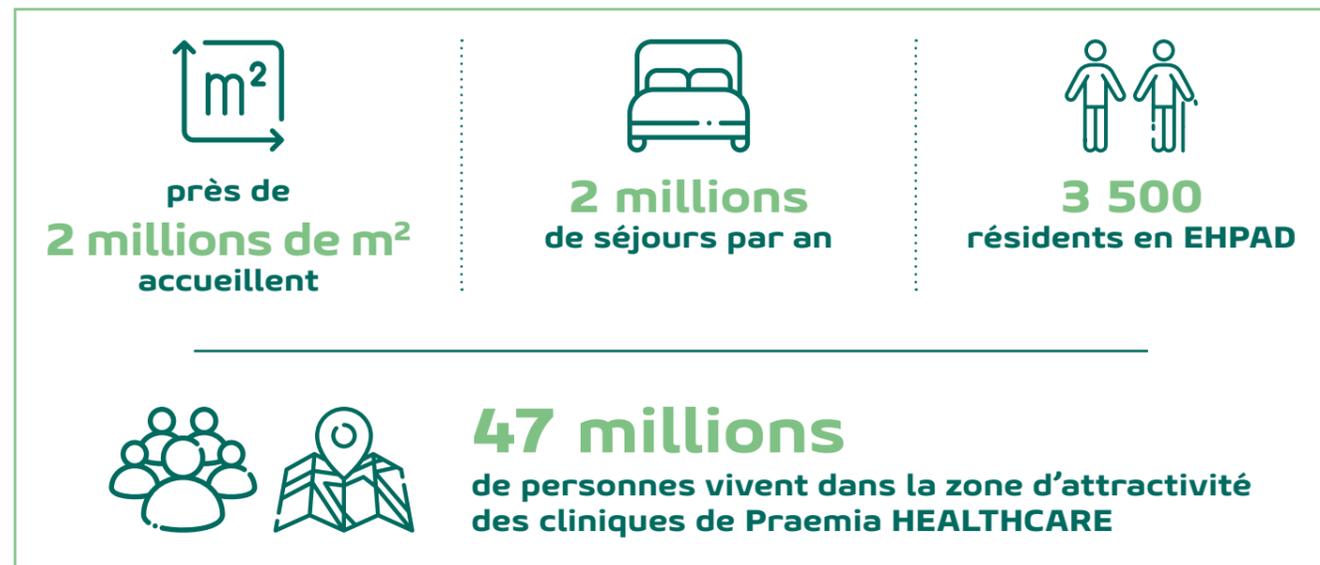
Ainsi, Praemia HEALTHCARE investit dans la rénovation, la restructuration ou l'extension des immeubles qu'elle détient pour répondre aux besoins de ses locataires.

LE PATRIMOINE ET L'ACTIVITÉ DE PRAEMIA HEALTHCARE



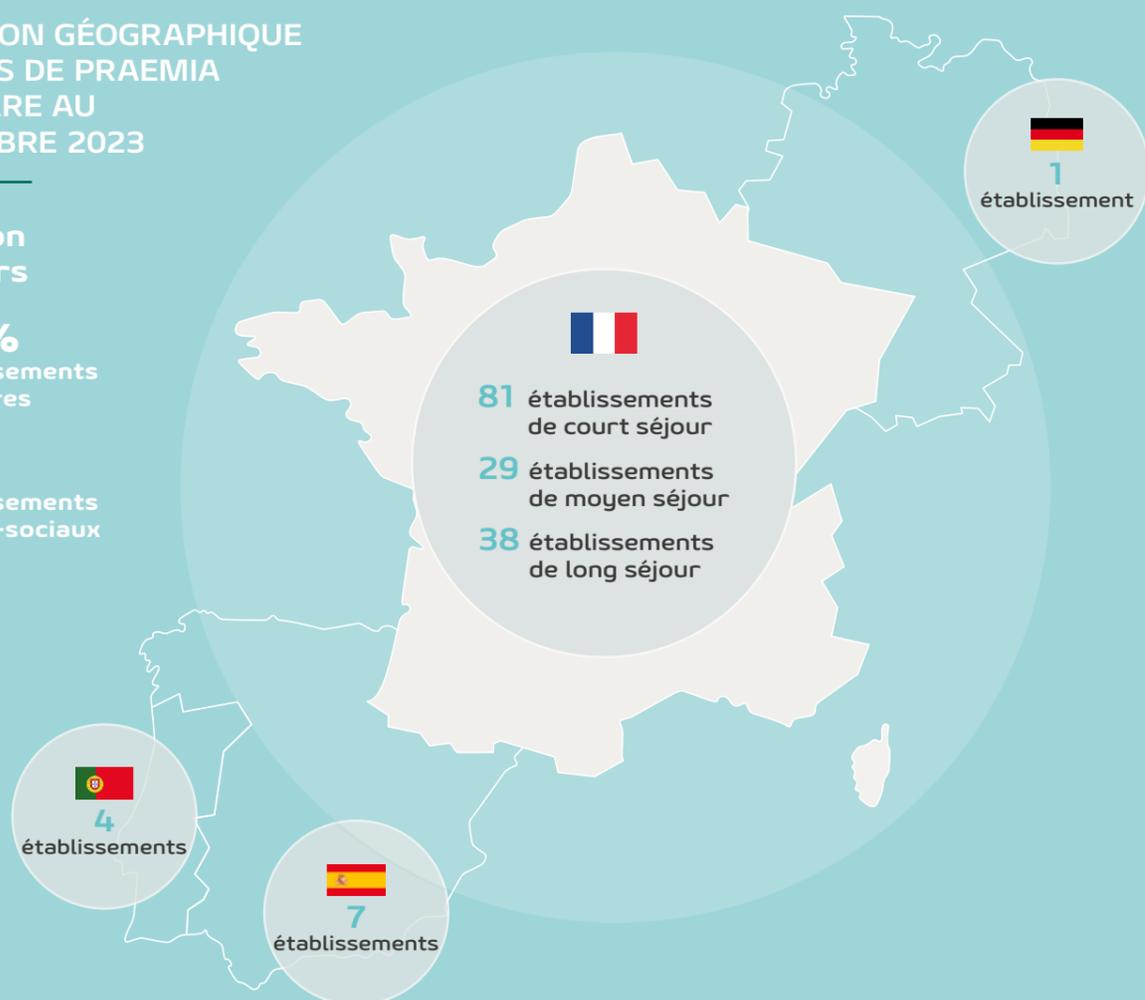
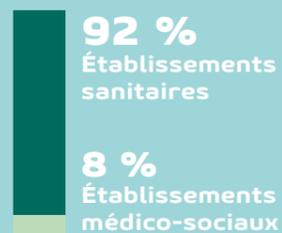
Praemia HEALTHCARE a constitué depuis 2007 un portefeuille immobilier unique comprenant un total de 160 actifs de santé. Ces actifs sont pour la plupart situés en France et sont spécialisés dans les soins de santé de court et moyen séjour. À fin 2023, la valeur totale du portefeuille s'élève à plus de 6 milliards d'euros.

2.1. UN PORTEFEUILLE D'IMMOBILIER DE SANTÉ PRINCIPALEMENT EN FRANCE



RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES ACTIFS DE PRAEMIA HEALTHCARE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Répartition des valeurs



En France :

- Court séjour
- Long séjour
- Moyen séjour



Répartition géographique des établissements détenus par Praemia HEALTHCARE en France



50 %
grandes villes



39 %
petites et moyennes villes



11 %
milieu rural



18

Opérateurs sanitaires et médico-sociaux



100 %

Taux d'occupation de nos établissements

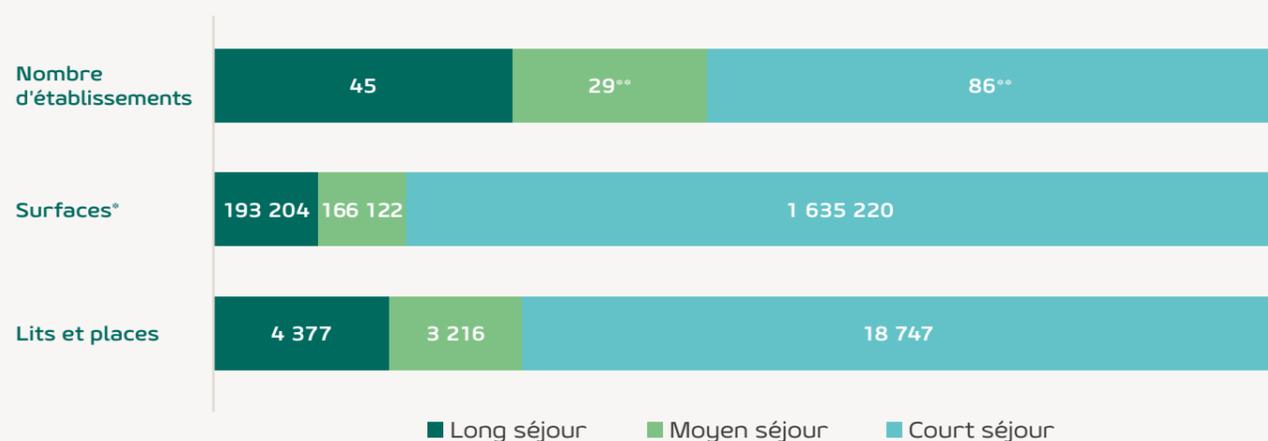
Les établissements de santé de Praemia HEALTHCARE sont des locaux monovalents⁽³⁾ qui peuvent être divisés en deux catégories principales :

- Les établissements sanitaires constituent 92 % du portefeuille et comprennent :
 - des établissements de soins de courte durée (MCO – médecine, chirurgie et obstétrique) avec de vastes espaces dotés d'équipements de pointe ;
 - et des établissements de moyens séjours incluant notamment des établissements de santé mentale (ESM) et des cliniques de soins médicaux de réadaptation (SMR).
- Les établissements médico-sociaux, représentant 8 % du portefeuille, comprenant des EHPAD (Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes) et des Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS).

Ces actifs sont exploités par des professionnels opérateurs de santé, locataires de Praemia HEALTHCARE dans le cadre de baux commerciaux de long terme.

Praemia HEALTHCARE assiste ces opérateurs en les aidant à développer leurs activités, à moderniser leurs installations et à répondre aux besoins locaux. Ce soutien est également axé sur le bien-être des patients, des résidents et des employés, ainsi que sur la performance environnementale et l'innovation.

Répartition du patrimoine en nombre, surface et lits et places



* Surfaces en SDP. ** Dont 85 établissements de court séjour et 27 établissements de moyen séjour en exploitation

(3) Les locaux « monovalents » sont des locaux construits en vue d'une seule utilisation selon l'article R. 145-10 du Code de commerce.

2.2. PRAEMIA HEALTHCARE, DES LIEUX POUR PRENDRE SOIN DE VOUS, TOUT AU LONG DE LA VIE

COURT SÉJOUR
1 627 706 m²

1 151
salles de bloc opératoire



Dans les services de médecine et chirurgie, les patients sont pris en charge au sein de multiples spécialités : dialyse, cardiologie, pédiatrie, cancérologie... La chirurgie en bloc opératoire se réalise dans le cadre d'hospitalisations en ambulatoire (entrée et sortie le même jour) ou d'hospitalisations plus longues (durée supérieure ou égale à deux jours).

85 CLINIQUES DE MÉDECINE, CHIRURGIE ET OBSTÉTRIQUE (MCO)
18 747 lits et places

48 000 naissances par an dans les établissements du portefeuille de Praemia HEALTHCARE en France**



Les services obstétriques prennent en charge la grossesse et l'accouchement ; certaines maternités sont dotées de services de néonatalogie et spécialisées dans la prise en charge des naissances prématurées.

2 000 000 de séjours par an dans les établissements en France*

MOYEN SÉJOUR
164 206 m²

7 ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ MENTALE (ESM)
632 lits et places



Ces établissements permettent la prise en charge de patients souffrant d'affections de la santé mentale : dépression, addictions, troubles cognitifs...

20 CLINIQUES DE SOINS MÉDICAUX DE RÉADAPTATION (SMR)
2 474 lits et places



Au sein des parcours de santé, les soins médicaux et réadaptation permettent la rééducation d'un organe lésé. Le patient est accompagné pour sa réadaptation et réinsertion dans la vie courante, afin qu'il recouvre au maximum les conditions de vie qui précédaient son séjour hospitalier.

LONG SÉJOUR
193 204 m²

38 EHPAD
3 469 lits et places
29 unités de vie protégées



Les EHPAD sont des structures médicalisées qui accueillent des personnes âgées dépendantes ayant besoin d'assistance et de soins quotidiens. La plupart des établissements du patrimoine de Praemia HEALTHCARE comprennent des unités Alzheimer ou unités de vie protégées qui offrent un cadre de vie spécifique et adapté aux résidents souffrant de troubles neurodégénératifs aigus.

7 ÉTABLISSEMENTS D'HÉBERGEMENT ET DE SOINS POUR PERSONNES HANDICAPÉES
908 lits et places



Ces établissements accueillent des personnes en situation de handicap et de dépendance, nécessitant des soins médicaux et une assistance pour les actes de la vie quotidienne. En France, il s'agit notamment de maisons d'accueil spécialisées.

* Données 2020. Ne concerne que les établissements de court et moyen séjour. ** Données 2022. Les chiffres concernent les établissements en exploitation détenus par Praemia HEALTHCARE. Sources : portfolio Praemia HEALTHCARE au 31 décembre 2023 ; données internes ; SAE ; pour-les-personnes-agees.gouv.fr.

2.3. EXEMPLES D'ACTIFS DU PORTEFEUILLE

HÔPITAL PRIVÉ DU GRAND NARBONNE (11)

L'établissement accueille des activités de médecine-chirurgie et de soins médicaux de réadaptation sur la ZAC Santé de Montredon-des-Corbières au sein de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne. Dans ce projet de Praemia HEALTHCARE mené avec l'appui des équipes de Primonial REIM Care, l'ensemble de la conception et de la construction ont été réalisées en BIM (Building Information Modeling). L'établissement s'étend sur une surface de près de 21 000 m² ; s'y adjoignent une maison de consultations construite pour les médecins sur 4 000 m² et un centre d'imagerie de 1 000 m² à destination des radiologues.



-  **Opérateur**
Elsan
-  **Architecte**
AIA Life Designers
-  **Maîtrise d'ouvrage**
Praemia HEALTHCARE
-  **Nombre de lits et places**
288
-  **Surface**
21 000 m²
-  **Livraison**
2021
-  **Ensemble certifié HQE®**
Niveau excellent

-  **Conçu en BIM**

CLINIQUE SMR AMBRUSSUM, LUNEL (34)

Menée par Praemia HEALTHCARE avec l'appui des équipes de Primonial REIM Care, l'opération de construction du centre de soins médicaux de réadaptation (SMR) Ambrussum s'est inscrite dans le cadre d'un groupement de coopération sanitaire intégrant la Clinique Via Domitia et le Centre Hospitalier de Lunel. Grâce à un plateau technique complet et une liaison fonctionnelle avec le centre hospitalier de court séjour existant, le nouveau bâtiment permet la prise en charge de patients dans le cadre de soins de rééducation polyvalents et gériatriques.



-  **Opérateur**
Clinipole
-  **Architecte**
Alagheband & partners
-  **Maîtrise d'ouvrage**
Praemia HEALTHCARE
-  **Nombre de lits et places**
79
-  **Surface**
5 100 m²
-  **Ensemble certifié HQE®**
Niveau exceptionnel

-  **Conçu en BIM**

Opérateur
DomusVi



Nombre de lits et places
123



Surface
6 800 m²



Acquisition
2018



RÉSIDENCE GRANVELLE, BESANÇON (25)

L'opérateur d'EHPAD, initialement propriétaire immobilier de ses établissements, a souhaité favoriser la poursuite de son développement en confiant les murs de 14 d'entre eux à Praemia HEALTHCARE. Désormais exploités par DomusVi, ces sites de qualité, parmi lesquels la Résidence Granvelle, sont répartis dans la France entière. Cette opération illustre la confiance d'opérateurs qui choisissent Praemia HEALTHCARE pour primo-partenaire bailleur.



Opérateur
Ramsay Santé



Architecte
Architecture 3A



Maîtrise d'ouvrage
Praemia HEALTHCARE



Nombre de lits et places
34



Surface
3 500 m²



Livraison
2016



Ensemble certifié HQE®
Niveau très bon




CLINIQUE DE DOMONT, DOMONT (95)

Cet établissement est le premier centre de chirurgie lourde 100 % ambulatoire d'Île-de-France. Construit par Praemia HEALTHCARE avec les équipes de Primonial REIM Care, la clinique a fait l'objet en 2019 d'une extension pour accueillir trois salles de bloc opératoire supplémentaires sur près de 200 m². Le site bénéficie d'un plateau technique moderne doté de vingt spécialités différentes. C'est une illustration de la démarche innovante et pérenne de Praemia HEALTHCARE en étroite collaboration avec ses partenaires opérateurs.



RELATIONS LOCATAIRES

3

Polyclinique Reims-Bezannes (51) – Courlancy Santé

La gestion opérationnelle de Praemia HEALTHCARE est externalisée auprès d'entités du groupe Primonial. Primonial REIM France assure l'asset management, conseillé par Primonial REIM Care qui assure également les missions de Property management et de maîtrise d'ouvrage.

Primonial REIM Care regroupe les équipes en France auparavant internalisées au sein de Praemia HEALTHCARE (ex. Icade Santé). Ces dernières disposent d'une expérience de près de 20 ans en matière de gestion de portefeuille, d'investissement en immobilier de santé, de gestion de projets complexes, ainsi que de financement immobilier et corporate.

Les équipes de Primonial REIM Care, en charge des relations avec les locataires, apportent leur écoute, leurs compétences et savoir-faire dans une optique partenariale aux opérateurs de santé.

3.1. ASSET MANAGEMENT

Praemia HEALTHCARE a su depuis sa création en 2007 développer avec ses locataires des relations partenariales de long terme équilibrées, qui se matérialisent en particulier par la mise en place de comités de suivi réguliers.

Ces comités sont l'occasion d'échanger à propos des projets de développement des opérateurs, de leurs besoins, de leurs attentes, ainsi que des évolutions du monde de la santé.

Ils permettent ainsi d'identifier les leviers immobiliers d'optimisation des établissements, qu'ils soient relatifs à l'organisation de l'activité de santé ou l'amélioration de la qualité et de la performance énergétique des bâtiments, dans l'intérêt commun des locataires, du bailleur et des territoires.

Ces améliorations peuvent prendre la forme de travaux sur l'existant comme de projets d'extension, selon des modalités de financement déterminées avec les locataires pour répondre au mieux à leurs besoins et à leurs contraintes.

3.2. PROPERTY MANAGEMENT

Les équipes property de Primonial REIM Care accompagnent au quotidien les opérateurs de santé dans la gestion des immeubles.

Elles veillent à la conformité du patrimoine aux normes et réglementations notamment en matière d'hygiène et de sécurité en organisant des visites techniques périodiques sur les établissements.

Elles mettent en place l'ensemble des assurances relatives à la protection des immeubles et des personnes en phase travaux ou en phase exploitation, afin de garantir leur protection contre les conséquences d'événements dommageables et incertains. En cas de sinistre, un pilotage du dossier adapté à la situation est mis en œuvre avec les experts d'assurance afin de préserver les intérêts en matière d'indemnisation, de remise en état des locaux, et ainsi garantir aux locataires une exploitation dans les meilleures conditions.

Enfin, Primonial REIM Care assure la gestion de la relation avec l'administration fiscale pour tous les éléments relatifs aux taxes afférentes aux immeubles.

3.3. DÉVELOPPEMENT ET EXPERTISE SANTÉ

Praemia HEALTHCARE assiste ses partenaires opérateurs de santé dans la définition des nouveaux besoins immobiliers des sites, ainsi que dans la conception des programmes architecturaux associés.

POLYCLINIQUE DU MAINE, LAVAL (53)

Par exemple, en 2021, Praemia HEALTHCARE a piloté une étude de schéma directeur immobilier sur la Polyclinique du Maine à Laval, opérée par le groupe SISIO. Ce schéma comprend notamment le renforcement d'un service de médecine nucléaire. Pour la bonne définition des besoins, ce travail a associé les équipes de Primonial REIM Care ainsi que la direction de l'établissement et les médecins nucléaires. Praemia HEALTHCARE réalise le financement de cet investissement dont les travaux débiteront en 2024.



3.4. MAÎTRISE D'OUVRAGE

La Maîtrise d'Ouvrage de Primonial REIM Care intervient au quotidien pour piloter les intervenants des opérations de construction, d'extension et de restructuration des actifs de Praemia HEALTHCARE.

Elle a une expertise dans la mise en place et le respect de la stratégie ESG de Praemia HEALTHCARE, avec la prise en compte, dès la conception des projets, des aspects environnementaux, sociaux et de gouvernance. Ce travail permet de développer des immeubles aux meilleurs niveaux de qualité et de minimiser tout risque d'obsolescence.

La maîtrise d'ouvrage de Primonial REIM Care intervient également pour la réalisation des travaux de vétusté et d'amélioration de la performance énergétique des enveloppes des établissements de Praemia HEALTHCARE. Ces travaux sur le clos et le couvert valorisent les sites, avec la résolution des désordres structurels et d'étanchéité, la réduction des consommations, l'amélioration de l'aspect visuel des bâtiments et l'amélioration du confort et du bien-être des patients et du personnel.

En 2023, trois opérations illustrant l'accompagnement de Praemia HEALTHCARE ont été livrées.

CLINIQUE DES CÈDRES À BRIVE-LA-GAILLARDE

Praemia HEALTHCARE a livré les travaux d'extension, de restructuration et de rénovation du bloc opératoire, de la stérilisation, de la pharmacie et des services administratifs, consultations et endoscopie.

L'extension du bloc opératoire s'est faite en surplomb du bâtiment des consultations, de façon à se placer au même niveau que le bloc existant, avec une structure autoporteuse de trois portiques en parallèle, constitués de poutres métalliques de 25 m de portée posées sur des micropieux enterrés à 15 m de profondeur.

Avec cet investissement immobilier de 6,7 M€ TTC, la clinique augmente son attractivité et la qualité du service à ses patients, avec notamment l'accélération du virage vers la chirurgie ambulatoire.



Extension du bloc opératoire de la Clinique des Cèdres, Brive-la-Gaillarde (19)
Elsan – Livraison : juin 2023.



Extension de la Clinique de Saint-Omer, Blendecques (62)
Elsan – Livraison : novembre 2023.

CLINIQUE SAINT-OMER À BLENDECQUES

Praemia HEALTHCARE a livré une nouvelle extension de la clinique Saint-Omer. Avec cet investissement immobilier de 9,8 M€ TTC, la clinique va disposer en rez-de-chaussée d'un nouvel espace d'hospitalisation de jour avec un plateau technique pour des soins médicaux de réadaptation, au 1^{er} étage d'un fast-track ambulatoire comprenant 14 box en liaison directe avec le bloc opératoire et au 2^e étage d'une unité de lits de chirurgie complétant les services existants. La création d'une centaine d'emplacements de stationnement permet enfin d'augmenter la capacité d'accueil de l'établissement.

Cette nouvelle extension améliore la prise en charge des 184 000 habitants de la zone d'attractivité de la clinique.

CLINIQUE BRÉTÉCHÉ-VIAUD À NANTES

Praemia HEALTHCARE a livré les travaux de restructuration, de modernisation et de mise en conformité du bloc opératoire et de sa salle de surveillance post-interventionnelle de la clinique Brétéché-Viaud. Le regroupement des activités de laboratoire (biologie et FIV) et la mise en conformité du laboratoire de la PMA ont également fait partie des travaux réceptionnés.

Avec cet investissement immobilier de 7,8 M€ TTC, la clinique dispose de nouveaux locaux et services afin d'améliorer la prise en charge des 1 320 000 habitants de la zone d'attractivité de la clinique.

Rénovation du bloc opératoire de la Clinique Brétéché-Viaud, Nantes (44)
Elsan – Livraison : décembre 2023.



RAPPORT DE GESTION



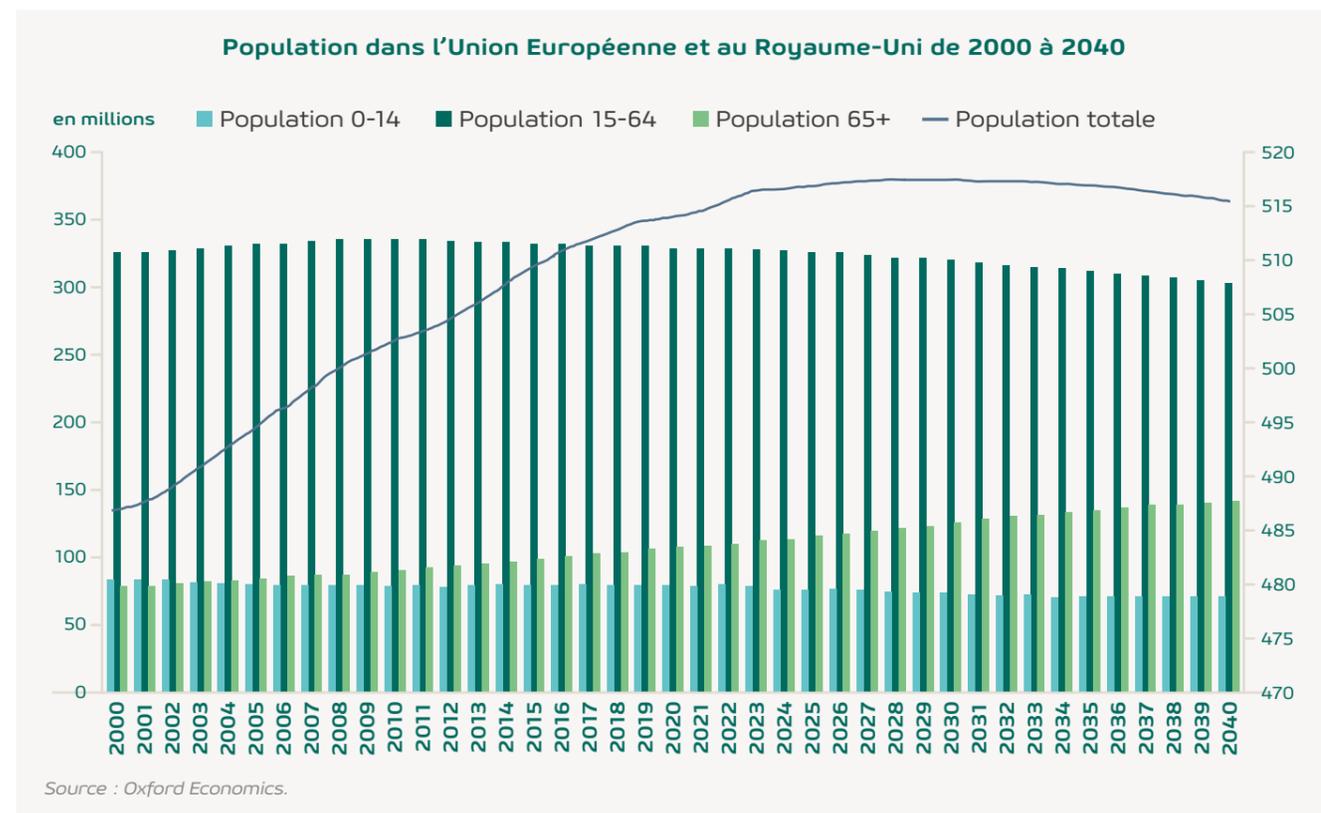
4

Clinique Santé Atlantique, Saint-Herblain (44) – Elsan

4.1. CONTEXTE DE MARCHÉ ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

■ Davantage de besoins de santé liés à l'augmentation et au vieillissement de la population

La population de l'Union Européenne et du Royaume-Uni va passer de 486 millions d'habitants au début des années 2000 à plus de 515 millions en 2040. Dans les vingt prochaines années, les moins de 14 ans vont demeurer stables en nombre, la population des 15-64 ans va se contracter et celle des seniors (65 ans et plus) va fortement augmenter en passant de 16 % du total au début des années 2000 à plus de 27 % en 2040. Cette évolution de la répartition entre les classes d'âge provient de la bascule progressive des babyboomers du statut d'actif à celui du troisième âge.



Avec le développement de nouveaux traitements et la diffusion de ces innovations, mais aussi avec la prévalence de certaines maladies chroniques liées au vieillissement de la population qui nécessitent une prise en charge sanitaire renforcée, les besoins de santé augmentent tendanciellement. Par ailleurs l'apparition de troubles physiques et cognitifs liés à l'âge et entraînant une perte d'autonomie engendre une augmentation du nombre de personnes âgées dépendantes. Ainsi, les évolutions démographiques à venir renforcent les besoins d'établissements de santé et médico-sociaux.

■ Un système de santé régulé et financé par les pouvoirs publics

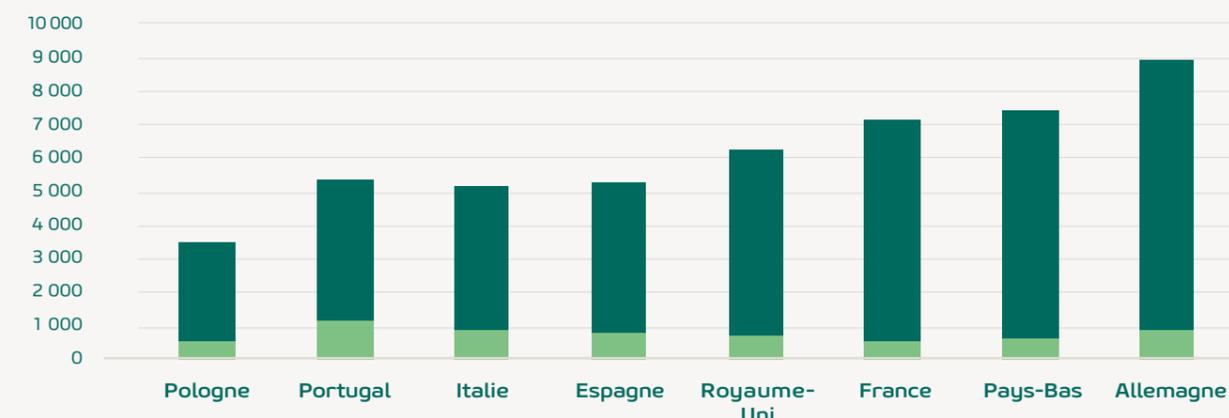
La régulation des pouvoirs publics joue un rôle majeur dans l'offre de soins et de financement dans les pays européens. Les dépenses globales de santé⁽⁴⁾ ont été orientées à la hausse durant ces cinq dernières années. Dans l'Union européenne à 27, ces dernières représentaient environ 1 500 milliards d'euros en 2022. Si des disparités importantes existent entre pays, les montants des prestations par habitant les plus élevés figurent en Europe occidentale. Ainsi, il existe une forte corrélation entre les revenus et les dépenses de santé.

(4) Incluant les dépenses de santé courante ainsi que l'ensemble des soins curatifs et de réadaptation.



Dépenses de santé par pays en 2022

■ Dépenses de santé totales (en dollars US par habitant)
■ Dont dépenses de santé à la charge des patients (en dollars US par habitant)



En France, le système de santé repose sur un modèle solide, avec des règles clairement établies pour la mise à disposition et le financement des soins de santé.

Les producteurs de soins sont fortement réglementés par les autorités publiques et opèrent dans le cadre d'autorisations d'exercer. Les principaux régulateurs sont les Agences Régionales de Santé (ARS). Chaque ARS est responsable de la mise en œuvre des politiques de santé publique et de la régulation de l'offre de soins dans sa région. Cette régulation, la complexité de la législation et les normes strictes à respecter conduisent à limiter le nombre de nouveaux entrants et la création de nouveaux établissements de santé.

Le financement de la demande de soins est par ailleurs assuré très majoritairement par la Sécurité Sociale, garantissant l'accès aux soins à tous et la liberté de choix du patient. L'Assurance Maladie couvre ainsi les dépenses de santé des patients dans le secteur public comme dans le secteur privé. En France les établissements de santé sont ainsi principalement financés par des fonds publics :

- pour les établissements sanitaires, le chiffre d'affaires est financé à hauteur de 85 à 90 % par l'Assurance Maladie ;
- pour les EHPAD, le chiffre d'affaires est assuré conjointement par l'Assurance Maladie (soins), les conseils départementaux (dépendance) et les résidents ou leurs familles (hébergement).



Des dépenses de santé de 314 Mds€ en hausse annuelle de 2 % en 2023 malgré la disparition des mesures Covid-19, et toujours financées à 80 % par l'Assurance Maladie

En France, la dépense courante de santé au sens international (DCSi), qui agrège à la Consommation de Soins et de Biens Médicaux (CSBM), les dépenses du long séjour, de la prévention et de la gouvernance du système de santé affiche une légère hausse (+2 %) pour atteindre 313,6 milliards d'euros, soit quelque 4 600 € par habitant pour 2023. La croissance des dépenses de santé continue, sous l'effet de la reprise d'activité post Covid-19 et de l'inflation, et malgré la disparition des mesures financières exceptionnelles mises en place entre 2020 et 2022.

En France, le rebond de l'activité est pérennisé par la dépense publique avec un nouveau relèvement de l'ONDAM (objectif national de dépenses de l'Assurance maladie). Dans sa version « hors Covid-19 », il croît de +3,2 % pour 2024, après une hausse en 2023 de 3,7 %. L'Assurance Maladie reste toujours déficitaire en 2024, avec un déficit de -10,5 milliards d'euros contre -8,7 milliards d'euros en 2023.

La revalorisation de l'ONDAM 2024 sera supérieure à l'inflation (+2,5 %⁽⁵⁾ d'IPC hors tabac en 2024), et le gouvernement continue de préserver pour 2024 les sous-secteurs de l'ONDAM dédiés aux établissements de santé (+3,2 %) et aux EHPAD (+4,6 %) en raison de la croissance des volumes. Les nouveaux financements au sein des établissements de santé accompagnent les mesures d'attractivité salariale pour les professionnels de santé. Cette mesure vise à combattre la pénurie de personnels soignants en France.

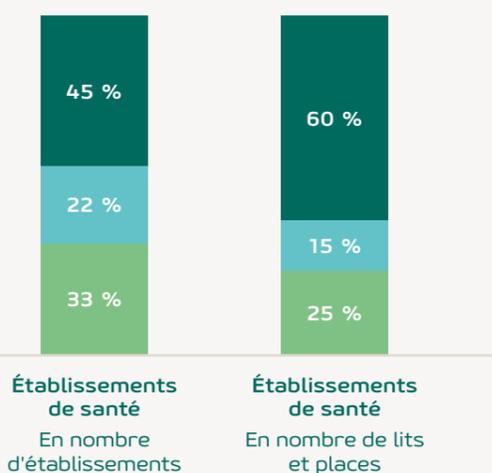
Les acteurs privés lucratifs, des acteurs de poids dans le paysage français et européen

En Europe, le secteur privé, qu'il soit à but non-lucratif ou commercial, contribue de manière significative à la fourniture de soins. A l'avenir, ce secteur continuera à jouer un rôle clé dans le développement de l'infrastructure nécessaire pour répondre à l'augmentation de la demande. Les opérateurs de soins privés ont ainsi une forte présence dans des pays comme l'Allemagne, la France, l'Autriche ou encore l'Italie.

Plus spécifiquement en France, les établissements privés commerciaux d'hospitalisation (de court et moyen séjour) disposent de 48 % des lits en places en chirurgie et 61 % des places en chirurgie ambulatoire, alors qu'ils représentent 33 %⁽⁶⁾ des établissements et 25 % des lits. Les EHPAD privés commerciaux représentent quant à eux 24 %⁽⁷⁾ des établissements et 23 % des lits, mais ont représenté 50 % de la croissance du nombre de lits du marché entre 2015 et 2019.

Répartition des établissements de santé par type d'acteur

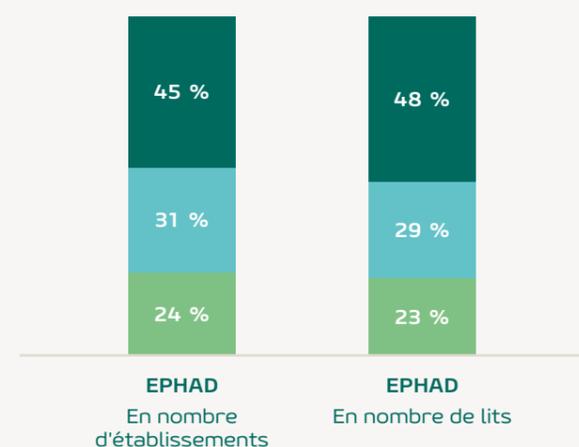
■ Privé lucratif ■ Privé non lucratif ■ Public



Source : DREES, Les établissements de santé, 2022 – données de 2020.

Répartition des EHPAD par type d'acteur

■ Privé lucratif ■ Privé non lucratif ■ Public



Source : DREES, L'aide et l'action sociale en France, 2022 – données de 2019.

Des opérateurs qui repoussent leurs stratégies d'expansion et se recentrent sur leur cœur de métier

Après plusieurs années de taux d'intérêt bas propices à des fusions et acquisitions entre opérateurs de santé, en 2023, le phénomène de concentration du marché s'est ralenti.

Les opérateurs de santé voient actuellement leurs marges sous pression (pénurie de personnel, inflation des coûts et difficultés de financement). Dans le sillage de la publication du livre « Les Fossoyeurs » qui alerte sur le fonctionnement du groupe Orpea, le secteur des EHPAD privés commerciaux a affronté un climat de défiance de l'opinion publique, tout particulièrement en France, qui a pesé sur les taux d'occupation des établissements. Ainsi, la plupart des acteurs privés privilégie aujourd'hui la sécurisation de leur cœur de métier, et freine les stratégies de consolidation, voire dans certains cas se sont concentrés sur leur restructuration interne.

Ainsi, Orpea (devenu Emeis) est passé sous le contrôle d'un groupement d'actionnaires mené par la Caisse des Dépôts fin 2023, dans le cadre d'une opération de restructuration de plus de 4 milliards d'euros de sa dette financière devenue difficilement supportable. Clariane (anciennement Korian), a également marqué l'actualité en annonçant une restructuration bilancielle visant à restaurer son accès au financement.

Korian avait déjà annoncé quelques mois plus tôt un changement de nom en devenant Clariane. Au-delà du changement de nom, ce choix permet à la société européenne, faitière du groupe, d'afficher son évolution en société à mission. Clariane continuera d'exploiter ses établissements au travers de ses différentes marques dédiées tel que : Korian, Seniors Residencias, Berkley, Inicea ou encore Grupo 5, etc.

Les opérateurs cherchent en effet à faire valoir que leurs modèles contribuent au bien commun et à l'intérêt collectif. Hormis Clariane, des groupes comme Vivalto Santé, Ramsay Santé ou encore Colisée ont désormais adopté le statut de société à mission.

Une adaptation nécessaire du parc immobilier à l'évolution de la société et des pratiques

Le secteur de la santé est en mutation et connaît des besoins d'évolution, pour lesquels l'immobilier joue un rôle important afin d'accompagner la transformation des pratiques médicales et des nouveaux usages.

- En ce qui concerne les cliniques, l'immobilier doit principalement accompagner la modernisation des installations et la mise en œuvre des nouvelles technologies (robots chirurgicaux, amélioration des équipements d'imagerie et de traitement du cancer, etc.) ainsi que les nouveaux circuits de prise en charge des patients et notamment les hospitalisations de jour et l'ambulatoire.
- En ce qui concerne les EHPAD, l'immobilier est confronté à la nécessité d'adaptation des soins aux besoins des résidents, qui présentent des niveaux de dépendance physique et de troubles cognitifs de plus en plus avancés au moment de leur arrivée en établissement. Les EHPAD doivent aussi répondre à des nouvelles attentes en termes de qualité, de confort et d'offre de services.

Tant pour les cliniques que les EHPAD, les besoins de rénovation et d'adaptation restent importants avec un parc d'établissements existants et peu de constructions neuves (reconstructions ou nouvelles autorisations). L'immobilier contribue par ailleurs à la qualité de vie au travail des professionnels de santé, dans un secteur faisant face à des problématiques d'attractivité des métiers du soins.

Dans un contexte de moindres ressources financières, l'immobilier reste stratégique pour les opérateurs. Les partenariats immobiliers de long terme constituent un levier indispensable pour assurer leur croissance ou garantir leurs financements. L'optimisation de la gestion des bâtiments permet en outre des gains d'efficacité ou de sobriété énergétique qui sont clés pour limiter la hausse des charges fixes.



(5) Indice des prix à la consommation.

(6) Source : DREES, Les établissements de santé, 2022.

(7) Source : DREES, L'aide et l'action sociale en France, 2022 – données de 2019.

Le marché de l'investissement en immobilier de santé

Le marché de l'immobilier de santé en Europe a totalisé près de 100 milliards d'investissement de la part des acteurs privés entre 2011 et 2022. Le marché s'est caractérisé par une nette accélération des flux de capitaux dirigés vers l'ensemble des actifs de santé, en lien avec les forts besoins des opérateurs du secteur pour les accompagner dans leur développement.

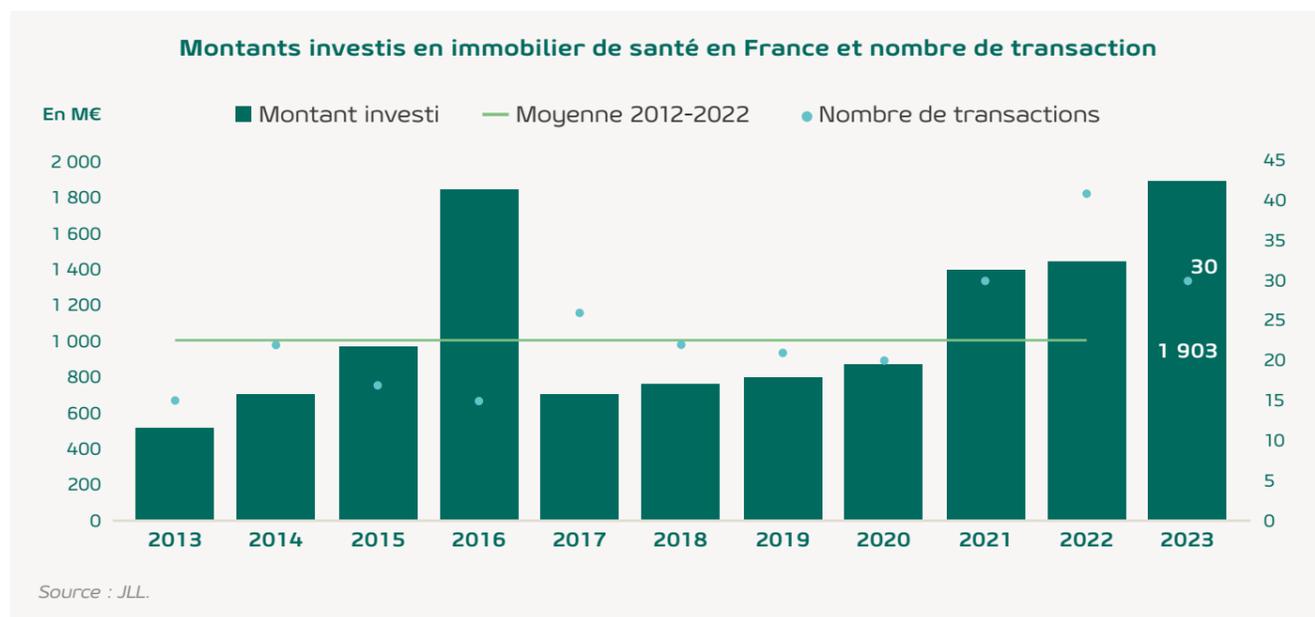
Pour les investisseurs immobiliers, les actifs de santé constituent une classe attractive grâce à la résilience de leurs revenus avec des baux de longue durée et des locataires dont une large partie du chiffre d'affaires est financée par les pouvoirs publics.

Les principaux marchés européens de la santé ont été le Royaume-Uni, l'Allemagne, la France, la Suède, l'Espagne et l'Italie avec près de 10 milliards d'euros investis en 2021 et 2022⁽⁸⁾.

Toutefois, en 2023, un certain attentisme – comme sur l'ensemble des classes d'actifs immobiliers – a été observé sur le marché de l'investissement du fait d'une période d'instabilité des taux de financement, de compétition accrue avec d'autres produits de placement pour lever des capitaux ou des difficultés à lever de la dette dans des conditions satisfaisantes. La sélectivité des investisseurs est ainsi plus grande au regard de la qualité du locataire, de l'exploitation et des conditions des baux. Les investissements en immobilier de santé en Europe ont marqué le pas dans un contexte de marché marqué par la hausse rapide des taux.

En France, les investissements en immobilier de santé sont aussi en fort recul avec environ 500 M€ investis en direct en 2023 en dehors du rachat par Primonial REIM des actions d'Icade Santé.

Le marché a en effet été animé par le rachat par Primonial REIM de 63 % des actions détenues par Icade dans Icade Santé pour un montant de 1,4 milliard d'euros. Il s'agit de l'une des plus importantes transactions de ces dernières années.



S'agissant des valorisations, après une compression continue durant la décennie écoulée et y compris durant la crise sanitaire, les taux de rendement ont enregistré une hausse en 2023. Les taux de rendement « prime » en immobilier de santé connaissent une décompression limitée par rapport à d'autres classes d'actifs de l'ordre de 25 à 50 points de base sur l'année : au 31 décembre 2023 en France le taux prime des établissements de court séjour (MCO) s'établit à 5,25 %, et 4,75 % pour les EHPAD.

4.2. CHIFFRES CLÉS ET PRINCIPAUX INDICATEURS

Chiffres clés

	31/12/2023	31/12/2022	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	337,8	323,1	+14,7	+4,6 %
Résultat net récurrent	256,2	250,4	+5,8	+2,3 %
Résultat net récurrent/ action (en €/action)	6,60 €	6,35 €	+0,26	+4,0 %

	31/12/2023	31/12/2022	Variation (%)
ANR NDV par action	100,9 €	109,2 €	-7,5 %
ANR NTA par action	94,8 €	100,3 €	-5,4 %
LTV hors droits	38,9 %	32,7 %	+630 bps
LTV droits inclus	36,5 %	30,7 %	+580 bps
ICR	6,83 x	9,36 x	-27,0 %

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

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

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

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

Compte de résultat consolidé IFRS

(en millions d'euros)

	31/12/2023	31/12/2022
Revenus locatifs	337,8	323,1
Prestations de service	0,8	2,1
Autres produits liés à l'activité	31,4	30,1
Produits des activités opérationnelles	369,9	355,2
Services extérieurs	(57,0)	(55,3)
Impôts, taxes et versements assimilés	(1,0)	(0,8)
Charges de personnel, intéressement et participation	(4,8)	(7,7)
Autres charges liées à l'activité	(0,3)	(1,9)
Charges des activités opérationnelles	(63,0)	(65,7)
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	306,9	289,6
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(207,8)	122,3
Résultat sur acquisitions	-	(0,3)
Résultat sur cessions	1,2	6,0

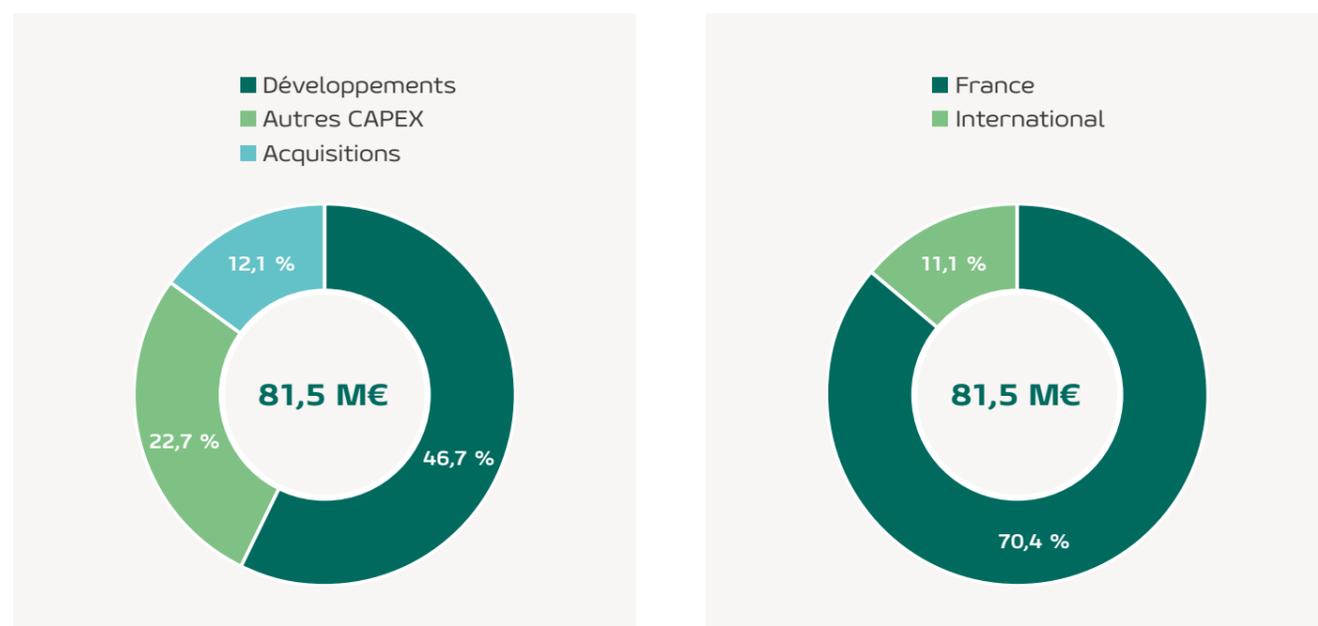
(8) Source : Cushman& Wakefield – Marketbeat Nursing Homes in Europe, 2023.

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	100,3	417,5
Coût de l'endettement brut	(53,3)	(30,6)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	8,4	(0,3)
Coût de l'endettement financier net	(44,9)	(30,9)
Autres produits et charges financiers	(2,4)	(2,6)
RÉSULTAT FINANCIER	(47,3)	(33,6)
Charge d'impôt	0,5	(2,7)
RÉSULTAT NET	53,5	381,3
• Dont résultat net, part du Groupe	58,2	378,4
• Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(4,6)	2,9
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	1,50 €	9,59 €
Résultat net, Part du Groupe dilué par action (en €)	1,50 €	9,59 €

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

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

Investissements



(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022	Variation
Total CAPEX	81,5	176,8	-95,3
Dont France	70,4	92,7	-22,3
Dont International	11,1	84,1	-73

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

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

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

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

Cession

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

Évolution des valorisations des actifs

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

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

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

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

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



4.3. 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 à taux fixe ;
- un ANR de remplacement – EPRA Net Reinstatement Value (NRV – « ANR droits inclus »).

Présentation de l'ANR EPRA sur deux périodes

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

* En 2023, une réduction de capital inégalitaire au profit d'Ilcade a été réalisée par annulation de 2 104 339 actions.

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

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

L'actif net réévalué NDV s'élève à 3 809,8 millions d'euros (soit 100,9 euros/action) et intègre l'effet positif de la réévaluation à sa valeur de marché de la dette à taux fixe. Enfin, l'actif net réévalué NRV ressort, quant à lui, à 3 966,6 millions d'euros soit 105,1 euros/action.

Compte de résultat EPRA

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

* Les « Éléments récurrents non courants » correspondent à l'amortissement des biens d'exploitation.

** Les « Éléments non courants » regroupent la variation de juste valeur des immeubles de placement, le résultat des cessions, la mise en juste valeur des instruments financiers et d'autres éléments non courants.

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

Il est essentiellement composé :

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

Analyse de l'évolution des revenus locatifs

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

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

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

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

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

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

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

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

(en millions d'euros)	31/12/2023		31/12/2022	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
France	316,4	98,2 %	303,3	97,8 %
International	14,7	94,6 %	12,4	96,1 %
Total	331,1	98,0 %	315,7	97,7 %

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

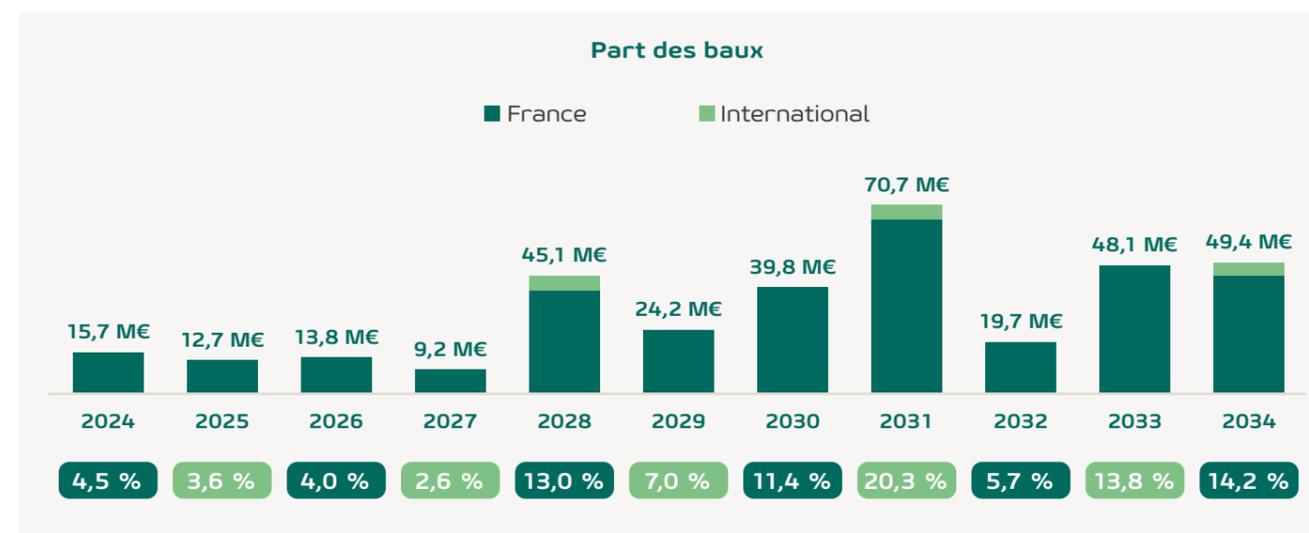
Activité locative

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

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

Échéancier des baux en loyers IFRS annualisés

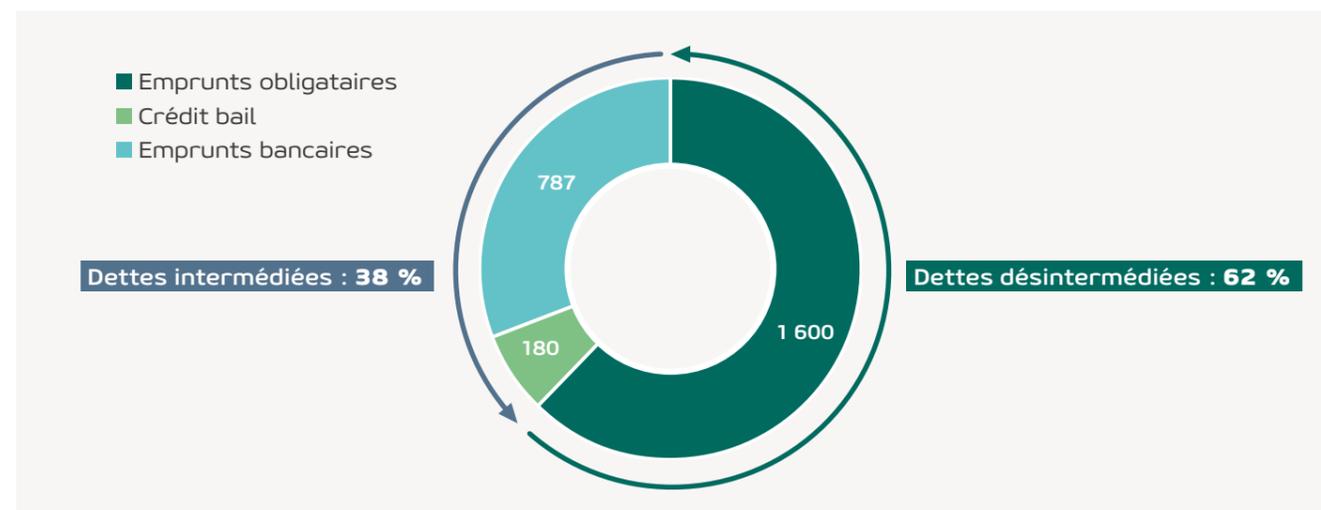
	France	International	Praemia HEALTHCARE
2024	15,7	-	15,7
2025	12,7	-	12,7
2026	13,8	-	13,8
2027	8,6	0,5	9,2
2028	39,4	5,7	45,1
2029	24,2	-	24,2
2030	39,8	-	39,8
2031	65,7	5,0	70,7
2032	19,7	-	19,7
2033	48,1	-	48,1
2033 et plus	44,9	4,5	49,4
Total	332,5	15,8	348,3



4.4. RESSOURCES FINANCIÈRES

■ Dette par nature

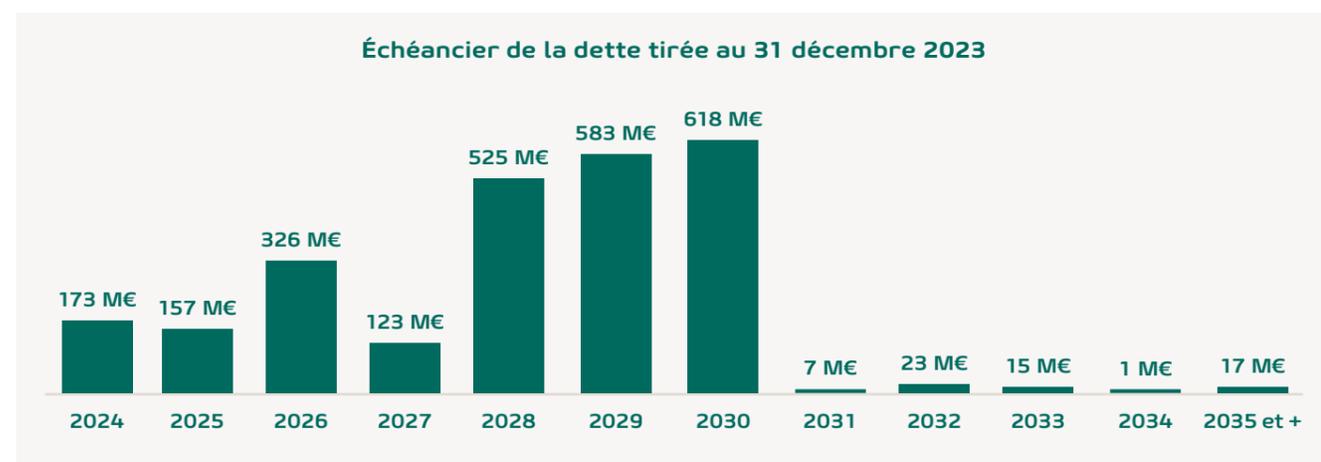
La dette financière brute de 2 566,7 millions d'euros est constituée au 31 décembre 2023 de :



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

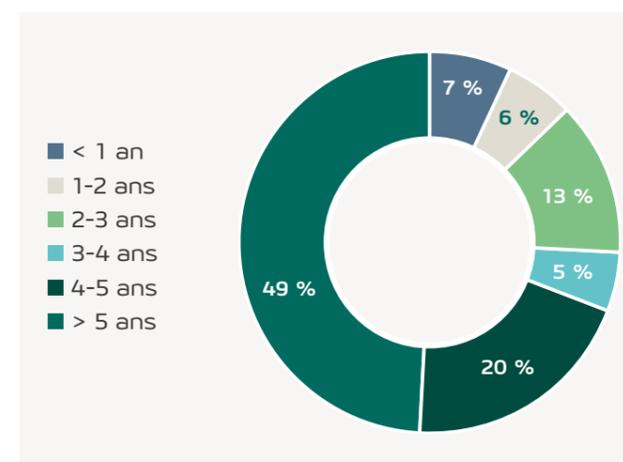
■ Échéancier de la dette tirée

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



Clinique Saint-Omer, Blendecques (62) – Elsan

■ Répartition de la dette par échéance



Pôle Santé Sud – Le Mans (72) – Elsan

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

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

■ Coût moyen de la dette

Dans le nouvel environnement financier, le coût moyen de la dette, net des produits de trésorerie, est resté maîtrisé à 1,73 %. Par ailleurs, le coût moyen de la dette brute de Praemia HEALTHCARE ressort à 2,07 % en 2023 contre 1,32 % en 2022.

Par ailleurs, Praemia HEALTHCARE bénéficie d'un taux de couverture de sa dette à 100 %.

■ Notation financière

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

■ LTV (Loan To Value)

Le ratio de LTV (loan-to-value) bancaire qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 38,9 % au 31 décembre 2023 (contre 32,7 % au 31 décembre 2022), très en deçà de la limite fixée dans les documentations bancaires.

■ ICR (Interest Coverage Ratio)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel à la charge d'intérêts de la période ressort à 6,80x sur l'exercice 2023 (9,36x en 2022). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

■ Tableau de synthèse de suivi des covenants

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

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

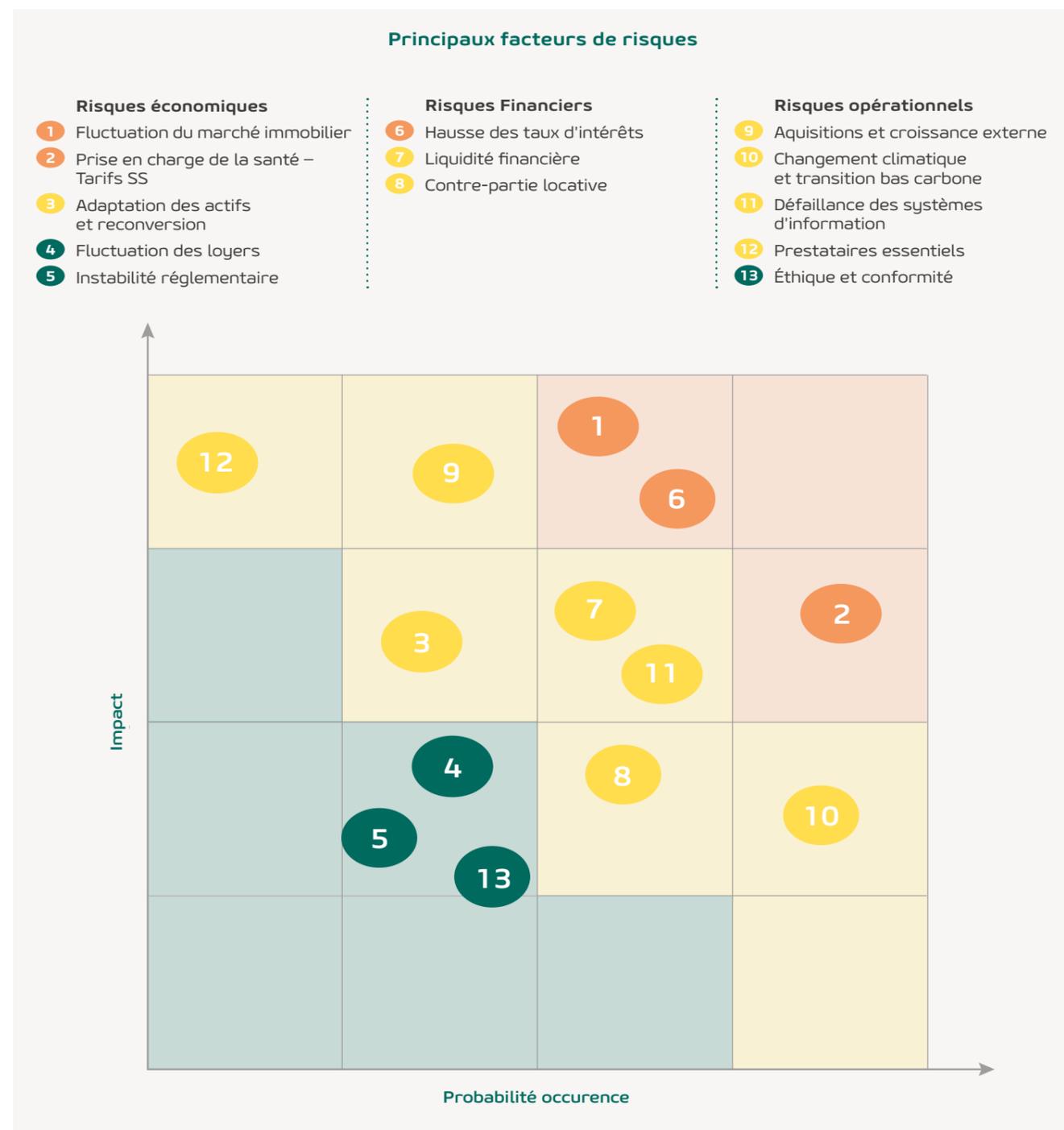
POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES



Dans le cadre de sa feuille de route, Praemia HEALTHCARE saisit des opportunités de développement et est soumise à des risques spécifiques à ses activités opérationnelles. Par ailleurs, Praemia HEALTHCARE est confrontée à des risques sectoriels et financiers généraux.

Compte tenu de son activité, de la liquidité de ses actifs et des attentes de ses investisseurs, Praemia HEALTHCARE adopte un profil de risque modéré (sur une échelle de 4 niveaux : faible, modéré, sérieux, fort).

Les principaux facteurs de risque auxquels l'entreprise est soumise sont inventoriés et suivis au travers d'une cartographie des risques qui comprenait, au 31 décembre 2023, environ 70 risques dont les principaux sont les suivants :



Les risques présentant un risque résiduel élevé sont identifiés en orange, ceux compris malgré les mesures de maîtrise en place entre un risque important à modéré en jaune et les risques considérés comme faibles sont en vert.

L'année 2023 est en particulier marquée par la très importante hausse des taux d'intérêts intervenue depuis l'été à l'initiative de la Banque Centrale Européenne et qui impacte le modèle économique d'une société d'investissement immobilier comme Praemia HEALTHCARE, essentiellement à deux titres :

- d'une part en renchérissant directement le coût de ses nouveaux financements, quoique marginalement et progressivement compte tenu de la politique de gestion de maturités de dette longues et de couverture très prudente en place ;
- d'autre part en affectant la valorisation des actifs immobiliers et en freinant la dynamique d'investissement immobilier, avec une baisse significative des volumes de transaction et un ajustement des prix.

Par ailleurs, les marges des opérateurs de santé, locataires de Praemia HEALTHCARE, sont mises sous pression par le contexte économique inflationniste (énergie, personnel, coûts des achats, etc.). Ces hausses de charges des locataires du portefeuille restent imparfaitement compensées par les hausses des tarifs d'hospitalisation, fixés par les financeurs publics soucieux de contenir la croissance des dépenses de santé.

Plus spécifiquement à Praemia HEALTHCARE, l'externalisation de sa gestion opérationnelle auprès de Primonial REIM France dans le cadre de contrats à long terme est à noter.

La maîtrise de ces risques contribue à la performance de sa stratégie, notamment en termes de valorisation des actifs, de croissance et de performance financière et extra-financière. La gestion des risques permet aux dirigeants d'identifier les événements susceptibles d'affecter les personnes, les actifs, l'environnement, les objectifs de la société ou sa réputation et de maintenir ces risques à un niveau acceptable grâce notamment à un dispositif de contrôle interne.

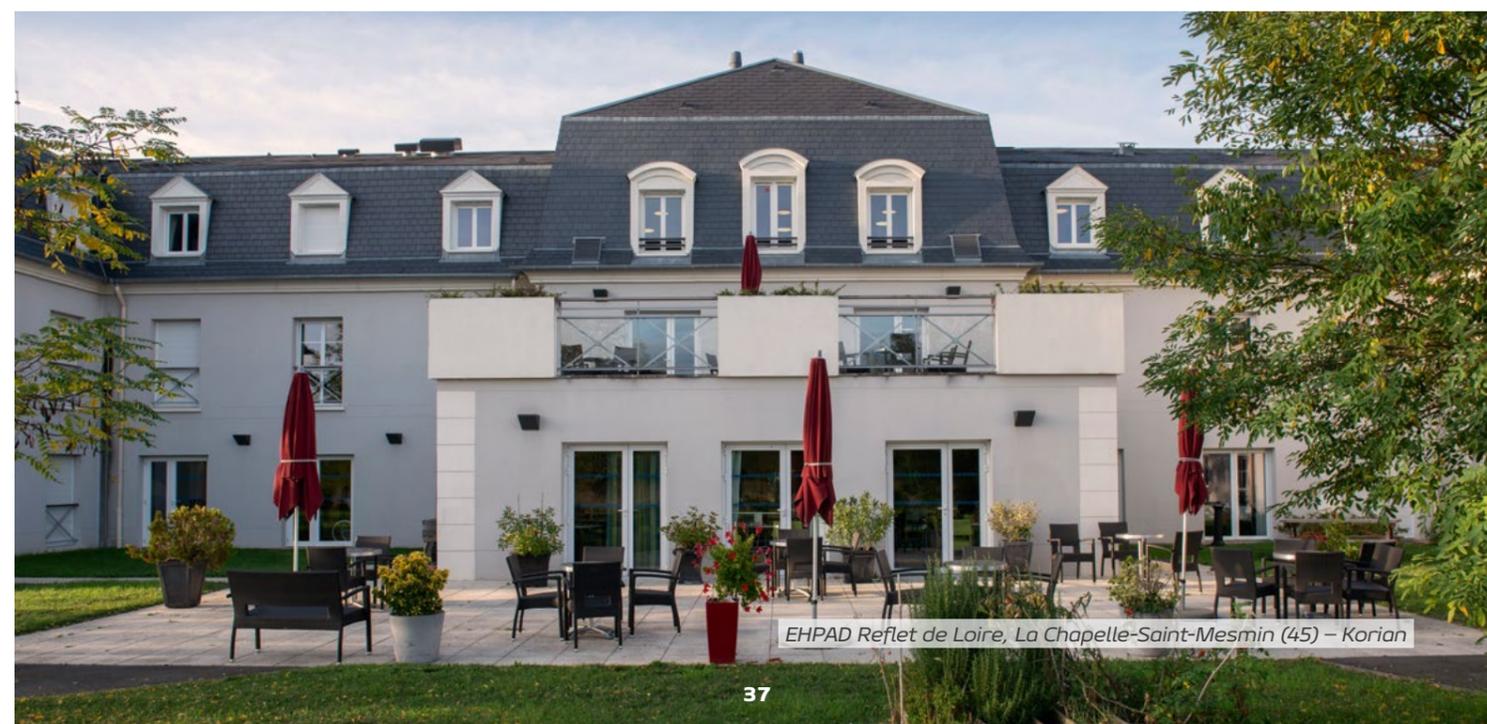
Ce dispositif vise à assurer :

- la prise en compte dans les processus de décision des événements susceptibles d'impacter l'activité ;
- la conformité aux lois et règlements ;
- l'éthique des affaires ;
- l'application des instructions et orientations fixées par la direction générale ;
- le bon fonctionnement des processus internes de la société ;
- la fiabilité de l'information financière et extra-financière.

Il contribue d'une façon générale à la maîtrise des activités, à l'efficacité des opérations et à l'utilisation efficiente des ressources de l'entreprise.

L'analyse des risques ESG est intégrée à l'analyse des risques liés aux activités de Praemia HEALTHCARE. La cartographie des risques de Praemia HEALTHCARE au 31/12/2023 fait notamment ressortir parmi les risques principaux les risques opérationnels liés au changement climatique et à la transition bas carbone.

Par ailleurs, l'ensemble des enjeux ESG ont été évalués dans l'analyse de matérialité de Praemia HEALTHCARE. Ils ont été priorisés en prenant notamment en compte le niveau d'impact sur l'entreprise, les parties prenantes et le secteur d'activité. De cette analyse de matérialité découle la définition des trois enjeux ESG prioritaires de Praemia HEALTHCARE et la stratégie ESG associée (voir la partie « 6.1. Stratégie ESG » pour plus de détails sur la matrice de matérialité et les enjeux ESG).



EHPAD Reflet de Loire, La Chapelle-Saint-Mesmin (45) – Korian

RAPPORT ESG

6

6.1. STRATÉGIE ESG

Synthèse des performances 2023

	Objectifs	Résultats		
		2023	2022	
 BAS CARBONE	Évolution de l'intensité carbone Intensité calculée en kgCO ₂ eq/m ² Intensité carbone liée à l'énergie d'exploitation	-37 % entre 2019 et 2030	-15 % vs 2019	-4,2 % vs 2019
	Évolution de l'intensité énergétique Intensité calculée en kWhEF/m ² Intensité énergétique liée à l'énergie d'exploitation		-11 % vs 2019	-3,5 % vs 2019
 CERTIFICATION	Part des projets en développement certifiés au minimum niveau HQE très bon Projets supérieurs à 4 000 m ²	100 %	100 %	100 %
	Part du patrimoine bénéficiant d'une certification En surface		9,8 %	9,8 %
 FINANCEMENT	Part des financements durables (ou ESG)		52 %	32 %
 RELATIONS LOCATAIRES	Part des opérateurs de cliniques et d'EHPAD rencontrés dans le cadre de comités ESG et innovation En surface	70 %	91 %	94 %

L'ensemble des résultats dans le présent chapitre concernent le périmètre France.

Enjeux ESG prioritaires

Praemia HEALTHCARE a mis les enjeux ESG au cœur de sa stratégie, convaincue qu'investir et prendre des engagements forts dans ce domaine est créateur de valeur pour ses parties prenantes : ses investisseurs, ses locataires et leurs résidents, patients et employés, ses partenaires et les communautés locales.

En lien avec ses parties prenantes, et grâce à la réalisation d'une matrice de matérialité, Praemia HEALTHCARE a défini 3 enjeux ESG prioritaires propres à son activité :

S'engager dans une stratégie bas carbone pour lutter contre le changement climatique et développer la performance et la résilience des établissements.



Ces enjeux sont déclinés en engagements présentés en tête de chaque sous-partie et rassemblés dans le tableau des engagements et résultats 2023 présent en annexes.

Il est à noter qu'une mise à jour de certains engagements a été réalisée en 2023 afin de recentrer la stratégie ESG sur le patrimoine situé en France et l'ancrer dans le nouveau cadre de gestion de Praemia HEALTHCARE. Ainsi, sauf mention spécifique, les indicateurs et actions présentés dans ce rapport extra-financier concernent le périmètre d'activité en France de Praemia HEALTHCARE.

Évaluation externe de la performance extra-financière

La performance ESG de Praemia HEALTHCARE est évaluée par des agences de notation extra-financière.

Les notes de Praemia HEALTHCARE sont présentées dans le tableau ci-dessous⁽⁹⁾.

	IMMOBILIER	NON SPÉCIALISÉES	
	 G R E S B	 SUSTAINALYTICS	 Moody's ESG Solutions
Standing Investments	68/100 Classement : Western Europe Healthcare Core Tenant Controlled 7/10	9,8/100 (échelle inversée) : Negligible risk 75/1051 Classement : Real Estate	64/100 Rating A1 , correspondant à celui des 5 % des sociétés les mieux notées du secteur « Services financiers – Immobilier Europe »
Development	88/100 Classement : Europe Healthcare Non-listed 2/6		

Contribution aux Objectifs de Développement Durable de l'ONU

Parmi les 17 Objectifs de Développement Durable (ODD) de l'ONU, Praemia HEALTHCARE a identifié 14 objectifs auxquels elle apporte une contribution à travers son activité et sa stratégie ESG. En particulier, trois objectifs sont centraux pour Praemia HEALTHCARE : l'ODD 3 « Bonne santé et bien-être », l'ODD 10 « Inégalités réduites » et l'ODD 17 « Partenariats pour la réalisation des objectifs ».

En effet, Praemia HEALTHCARE contribue de manière substantielle à l'ODD 3 et en particulier aux cibles 3.4 (Maladies non transmissibles) et 3.8 (Couverture santé universelle) par ses investissements dans les établissements de santé, ainsi que par les services de santé fournis par les opérateurs, notamment dans les domaines des soins de médecine, chirurgie, obstétrique,

des soins médicaux de réadaptation, du handicap, de la santé mentale et des soins aux personnes âgées.

En outre, Praemia HEALTHCARE contribue de manière substantielle à l'ODD 10 et en particulier à la cible 10.2 (Autonomisation et intégration) en développant des infrastructures et des installations de soins de santé, ce qui garantit l'égalité d'accès aux services de santé, favorisant ainsi l'inclusion, dans les zones où elle opère.

Praemia HEALTHCARE contribue également de manière substantielle à l'ODD 17 et en particulier à la cible 17.17 (Partenariats multi-acteurs) par le biais de ses partenariats avec les opérateurs de soins de santé, ainsi qu'à l'ODD 3 en innovant et en aidant les opérateurs de soins de santé à fournir des soins de pointe et de qualité.



La présentation complète de la contribution aux objectifs du développement durable de Praemia HEALTHCARE est disponible dans un document dédié sur son site internet.

⁽⁹⁾ Les notes du GRESB et de Moody's ESG Solutions ont été émises en 2022 et celle de Sustainalytics en 2023. Elles ont été émises lorsque Praemia HEALTHCARE était sous la gouvernance d'Icade et portent sur les actifs des sociétés Icade Santé (désormais Praemia HEALTHCARE) et Icade HEALTHCARE Europe (désormais IHE HEALTHCARE Europe).

6.2. GOUVERNANCE ESG ET DIALOGUE AVEC LES PARTIES PRENANTES

Praemia HEALTHCARE intègre de manière systématique les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance dans son organisation et ses relations avec ses parties prenantes.



Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration de Praemia HEALTHCARE détermine les orientations de l'activité de la société. À ce titre, il définit la stratégie ESG de Praemia HEALTHCARE et suit les résultats associés.

En 2023, trois réunions du Conseil d'Administration ont comporté un point ESG.



Fournisseurs

ENGAGEMENTS ESG

Construire des bâtiments performants et résilients

- Intégrer une charte achats responsables aux contrats de travaux.

Afin d'impliquer ses fournisseurs dans le respect de principes et engagements sociaux et environnementaux, Praemia HEALTHCARE utilise depuis 2019 une charte achats responsables dans le cadre des contrats de travaux.

En 2023, Praemia HEALTHCARE a élaboré une nouvelle charte éthique et achats responsables, intégrant à la fois les volets éthiques et ESG.



Primonial REIM Care

ENGAGEMENTS ESG

Intégrer l'ESG dans les processus internes de Primonial REIM Care

- Attribuer des objectifs ESG à tous les managers, dont la rémunération dépend en partie.
- Mener une évaluation ESG pour l'ensemble des acquisitions et du patrimoine.

La société Primonial REIM Care est dédiée à la gestion des immeubles de Praemia HEALTHCARE. La direction ESG et de l'offre de Primonial REIM Care veille ainsi à la mise en application de la politique ESG de Praemia HEALTHCARE, en cohérence avec la politique ESG globale définie par Primonial REIM France. Elle définit et pilote les plans d'actions ESG de Praemia HEALTHCARE et apporte son support à l'ensemble des directions métiers de Primonial REIM Care pour la mise en œuvre de ces actions.

Afin de répondre aux objectifs de Praemia HEALTHCARE, Primonial REIM Care s'est engagée à :

- réaliser une évaluation ESG de l'ensemble des acquisitions potentielles de Praemia HEALTHCARE. Cette évaluation mesure la contribution des acquisitions à l'impact environnemental et social du patrimoine de Praemia HEALTHCARE, comme la qualité de vie et des soins dans ses établissements, l'empreinte carbone, la résilience au changement climatique, etc. ;
- mettre à jour l'évaluation ESG pour l'ensemble du patrimoine de Praemia HEALTHCARE. Cette évaluation permet notamment de suivre l'évolution de l'impact carbone des actifs, de leur résilience au changement climatique, etc.

Ainsi, l'ensemble des directions de Primonial REIM Care sont impliquées dans la mise en œuvre des projets en faveur de l'amélioration de l'impact environnemental et social des activités de Praemia HEALTHCARE. À cet effet, les employés, managers et membres du comité de direction de Primonial REIM Care se voient attribuer des objectifs ESG dans le cadre de leurs objectifs annuels. De plus, la rémunération variable de tous les managers est liée à l'atteinte de leurs objectifs ESG.



Clients, opérateurs de santé

ENGAGEMENTS ESG

Accompagner les clients dans une démarche ESG

- Mettre en œuvre des comités ESG et innovation avec les opérateurs de cliniques et d'EHPAD.
- Intégrer des annexes ESG dans les nouveaux baux.

Praemia HEALTHCARE établit un dialogue régulier avec ses clients, opérateurs de santé, au travers de comités de partenariat et de comités ESG et innovation.

Au cours des comités de partenariat sont discutés les projets de développement et d'optimisation des établissements, dans le meilleur intérêt de Praemia HEALTHCARE et de l'activité de ses opérateurs. Les comités ESG et innovation permettent quant à eux de mettre en place des plans d'actions conjoints en faveur de l'innovation, du bien-être des patients et de la performance énergétique des établissements, dans le but d'accompagner les opérateurs de santé dans l'adoption d'une approche intégrée des enjeux ESG. Ces comités sont également une opportunité pour échanger sur les nouvelles pratiques médicales, les actualités du secteur et les projets de développement.

Des comités ESG et innovation ont été réalisés avec 91 % des opérateurs en 2023.



Investisseurs et prêteurs

ENGAGEMENTS ESG

Favoriser les financements durables (ou ESG)

Dans la continuité notamment du premier Social Bond émis en 2020, Praemia HEALTHCARE s'est engagée, pour ses financements, à favoriser les financements durables. Il s'agit de financements fléchés vers des actifs verts ou sociaux ou adossés à des objectifs ESG.

En septembre 2023, Praemia HEALTHCARE a ainsi émis avec succès une obligation durable d'un montant total de 500 millions d'euros arrivant à échéance en septembre 2028. Praemia HEALTHCARE a établi son sustainability financing framework en ligne avec les meilleures pratiques actuelles du marché, en particulier les Green Bond Principles, les Social bond Principles et les Sustainability Bond Guidelines de l'ICMA. En tant que Second Party Opinion Provider, Moody's Investors Service a attribué une évaluation de niveau Very Good (SQS2) à ce sustainability financing framework.

Cette émission obligataire durable a notamment permis d'atteindre une part de financements durables de 52 % sur le total de la dette de Praemia HEALTHCARE au 31 décembre 2023. En 2022, les financements durables représentaient 32 % de la dette de Praemia HEALTHCARE.



Secteur d'activité

Praemia HEALTHCARE entretient un dialogue régulier avec les acteurs des secteurs de la santé, de l'immobilier et de la durabilité notamment par :

- des rencontres avec les pouvoirs publics ;
- la participation à des événements comme des salons professionnels, des conférences, etc. ;
- des échanges avec des associations.

Elle est notamment présente dans les groupes de travail de l'observatoire de l'immobilier durable (OID) et soutient des projets d'acteurs associatifs dans le cadre de sa politique de mécénat « bien vivre dans les établissements de santé » (voir ci-après).

Praemia HEALTHCARE a par ailleurs fait partie des membres fondateurs des Acteurs de la French Care, une association visant à mettre en relation et fédérer les acteurs de la santé pour promouvoir l'innovation, la coopération, l'excellence en Santé et l'attractivité pour les talents.

En 2022, Praemia HEALTHCARE a collaboré pendant trois mois avec quatre étudiants de l'école HEC Paris. L'objectif était de cartographier les processus existants concernant le reporting financier, opérationnel et ESG afin d'identifier et proposer des leviers d'optimisation. Les principaux enjeux de leur mission couvraient à la fois la rationalisation des processus métiers, l'industrialisation de reportings financiers et ESG, ainsi que la sécurisation de l'élaboration des prévisions financières. Leur mission s'est traduite par un calendrier de mise en œuvre d'actions concrètes distinguant les améliorations à court et moyen terme.

6.3. S'ENGAGER DANS UNE STRATÉGIE BAS CARBONE ET DÉVELOPPER LA PERFORMANCE ET LA RÉSILIENCE DES ÉTABLISSEMENTS



Praemia HEALTHCARE a pour ambition de construire des établissements aux plus hauts standards environnementaux, de qualité et de confort. Pour cela, l'ensemble de ses projets de construction majeurs visent la certification HQE au niveau « très bon » minimum. La certification HQE couvre un nombre important de sujets ESG tels que la gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets, le confort hygrothermique, acoustique, visuel, olfactif ou encore la qualité de l'air intérieur. Ainsi, elle concourt à édifier des bâtiments performants et résilients sur le long terme.

Praemia HEALTHCARE a concouru à initier la mise en œuvre de certifications dans le secteur de l'immobilier de santé. Le premier bâtiment de Praemia HEALTHCARE certifié HQE a été livré dès 2016. Il s'agit de la clinique de Domont, premier centre 100 % ambulatoire d'Île-de-France, opéré par Ramsay Santé. Depuis, les nouveaux projets de construction majeurs visent une certification et, depuis 2021, Praemia HEALTHCARE s'est fixé l'objectif ambitieux d'atteindre au minimum le niveau HQE « très bon » sur l'ensemble de ses projets de plus de 4 000 m², comme les deux opérations en cours de construction en 2023 à Bordeaux et Salon de Provence, qui représentent plus de 12 500 m². Signe que Praemia HEALTHCARE recherche l'exemplarité pour l'ensemble de ses opérations, l'opération d'extension en cours sur la clinique de l'Occitanie à Muret, dont la surface construite est d'environ 3 200 m², vise également la certification HQE au niveau « très bon ».

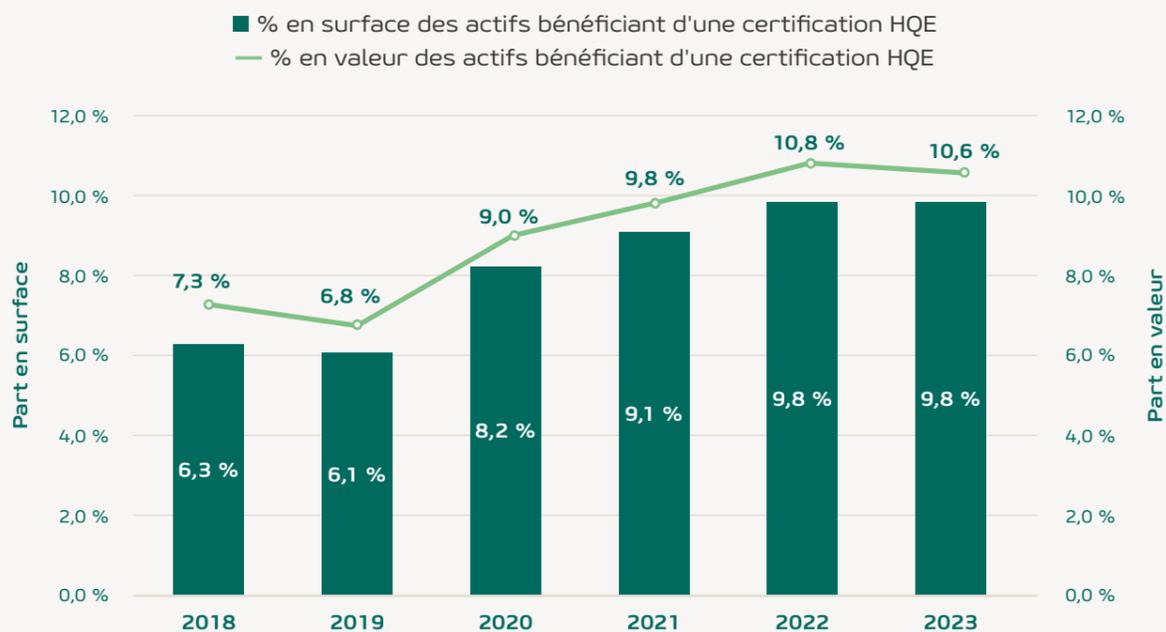
Sur l'ensemble du patrimoine français de Praemia HEALTHCARE en exploitation, 10 actifs, représentant plus de 180 000 m², bénéficient d'une certification.

Performance globale des établissements et mise en œuvre de certifications et labellisations ambitieuses

ENGAGEMENTS ESG

- Certifier les nouvelles opérations majeures avec un niveau minimum HQE « très bon » ou équivalent⁽¹⁰⁾.
 - Construire des bâtiments performants et résilients en s'assurant de leur qualité énergie/carbone, de leur adaptation au changement climatique et de l'intégration des enjeux liés à la biodiversité, la mobilité et l'économie circulaire.
- › Obtenir le label E+C- sur des opérations pilotes.

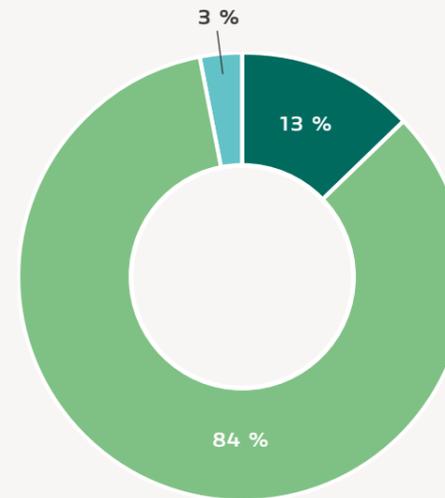
Évolution de la part d'actifs bénéficiant d'une certification en surface et en valeur (selon le périmètre total en exploitation)



(10) Équivalents : HQE très performant sur les référentiels HQE santé parus en 2023 / LEED silver / BREEAM very good.

Répartition de la surface des actifs bénéficiant d'une certification par niveau

■ Très bon ■ Excellent ■ Exceptionnel



Stratégie bas carbone

ENGAGEMENTS ESG

- S'engager dans une stratégie bas carbone et réduire de 37 % l'intensité carbone du patrimoine d'ici 2030⁽¹¹⁾.
 - › Réduire l'intensité carbone du patrimoine de 37 % d'ici 2030.
 - › Valoriser l'ambition de la trajectoire carbone de Praemia HEALTHCARE dans un cadre de référence reconnu.
 - › Suivre la performance énergie/carbone de l'ensemble des actifs et des acquisitions.
 - › Transmettre lors des cessions la connaissance énergie/carbone sur les actifs et les audits énergétiques réalisés.
 - › Réaliser des audits énergétiques⁽¹²⁾ et les partager avec les opérateurs pour les accompagner vers des actions d'amélioration de la performance énergétique.
 - › Définir des plans d'actions et réaliser les travaux de rénovation énergétique a minima du clos couvert pour les actifs le nécessitant⁽¹³⁾ en favorisant notamment les solutions passives et innovantes.
- Construire des bâtiments performants et résilients en s'assurant de leur qualité énergie/carbone, de leur adaptation au changement climatique et de l'intégration des enjeux liés à la biodiversité, la mobilité et l'économie circulaire.
 - › Mesurer le poids carbone des opérations de construction.
 - › Obtenir le label E+C- sur des opérations pilotes.

Les équipes de Primonial REIM Care, dédiées à la gestion du patrimoine de Praemia HEALTHCARE, travaillent à accompagner l'évolution des standards de qualité. Elles ont notamment, via leur participation aux groupes de travail pilotés par Certivéa, contribué au développement des nouveaux référentiels HQE Bâtiment Santé et HQE Bâtiment Durable Santé parus en 2023.

Praemia HEALTHCARE s'engage également à mettre en œuvre la labellisation E+C- sur des sites pilotes afin de garantir les meilleures performances énergie et carbone de ses nouveaux actifs. Le label E+C- a été lancé par le Ministère du logement en 2016 dans l'objectif de généraliser les bâtiments à énergie positive et à faible empreinte carbone sur l'ensemble de leur cycle de vie, de la construction à la démolition. Il vise à préparer et tester les niveaux d'ambition de la future réglementation environnementale (RE2020) à laquelle les nouvelles constructions d'établissements de santé ne sont pas encore soumises.

Les établissements pilotes pour la labellisation E+C- construits sous maîtrise d'ouvrage Praemia HEALTHCARE comptent parmi les premiers du secteur de la santé. En 2023, deux opérations en cours de construction pilotées par Praemia HEALTHCARE visent la labellisation E+C-.

Le secteur immobilier est responsable d'environ 25 % des émissions de gaz à effet de serre en France et a un rôle majeur à jouer dans la lutte contre le changement climatique. Le secteur de la santé représente également à lui seul 8 % de l'empreinte carbone française, et, parmi ces émissions, plus de 10 % sont dues aux consommations d'énergie dans les bâtiments⁽¹⁴⁾.

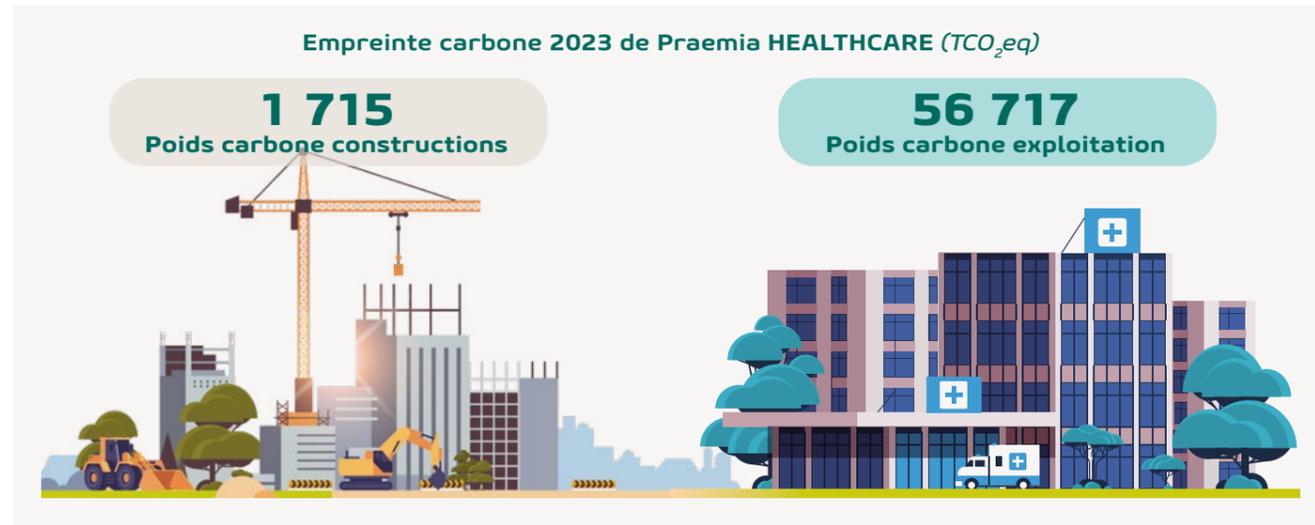
Ainsi, Praemia HEALTHCARE a fait de la réduction des émissions carbone la priorité de sa stratégie ESG.



(11) En kgCO₂eq/m²/an – énergie liée à l'exploitation des bâtiments – entre 2019 et 2030.
 (12) Sur les actifs le nécessitant : actifs construits avant 2001.
 (13) Actions du domaine de responsabilité de Praemia HEALTHCARE dont le temps de retour sur investissement est inférieur à 30 ans (seuil DEET) et/ou dont la vétusté est avérée. Actions réalisées depuis la définition de la trajectoire carbone en 2021.
 (14) Selon le rapport du Shift Project « Décarboner la santé pour soigner durablement » d'avril 2023.

L'empreinte carbone de Praemia HEALTHCARE inclut :

- les émissions liées aux consommations d'énergie des établissements de santé exploités par les opérateurs. Les établissements étant entièrement non-contrôlés par Praemia HEALTHCARE, ces émissions font partie du scope 3 de Praemia HEALTHCARE (poste : « actifs en leasing aval »)⁽¹⁵⁾ ;
- les émissions liées à la construction et l'extension d'établissements de santé dont la responsabilité est partagée avec les fournisseurs, et qui font partie du scope 3 de Praemia HEALTHCARE (poste : « produits et services achetés »).



Praemia HEALTHCARE n'a pas d'émission carbone au titre des scopes 1 et 2. En effet, l'exploitation des actifs détenus est assurée par les opérateurs de santé et n'est pas contrôlée par Praemia HEALTHCARE. De plus, la société Praemia HEALTHCARE est composée uniquement d'actifs immobiliers et ne compte aucun salarié.

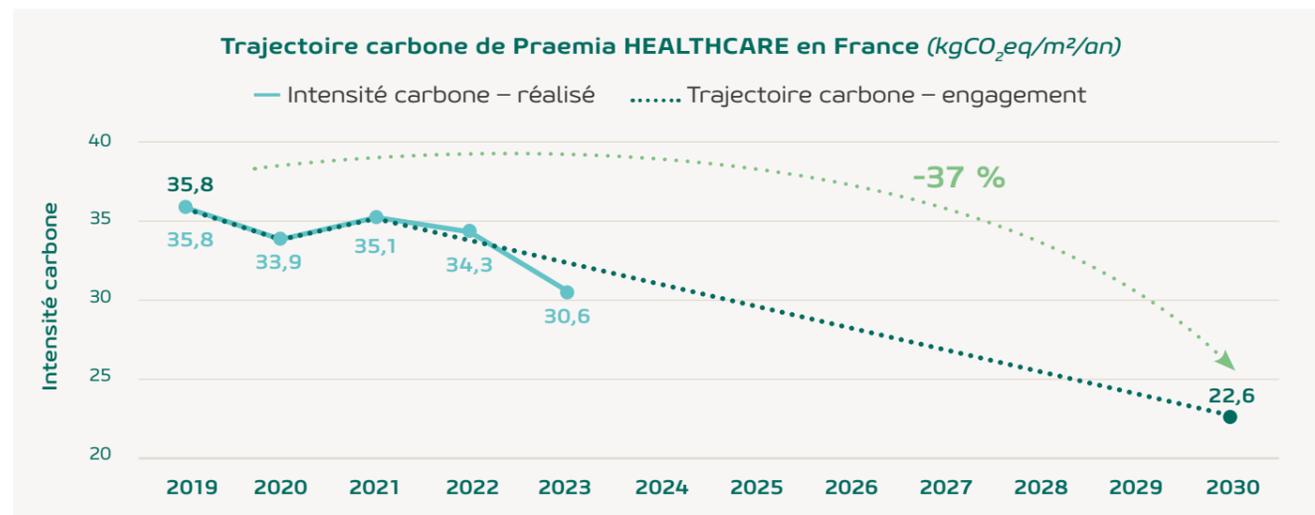
Trajectoire carbone exploitation

Au sein du secteur immobilier, les établissements de santé ont des besoins en énergie significatifs et spécifiques. Les établissements MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique) fonctionnent par exemple sur des plages horaires importantes tout au long de l'année et ont recours à des équipements techniques énergivores (blocs opératoires, IRM, scanners, robots, etc.). De même, bien que nécessitant moins d'équipements que les établissements MCO, les EHPAD, les établissements de soins médicaux de réadaptation (SMR) et les établissements de santé mentale (ESM) hébergent des populations avec des besoins spécifiques. Par exemple, des zones refuges climatisées doivent être prévues dans les EHPAD pour

assurer le confort des résidents en été, et, dans les SMR, des équipements comme les balnéothérapies sont au service du soin des patients.

Les actions d'amélioration de la performance énergétique et carbone doivent ainsi être adaptées à ces classes d'actifs et mises en œuvre de manière à contribuer au confort des patients, des résidents et du personnel de santé.

En 2021, Praemia HEALTHCARE a défini une trajectoire carbone en prenant en compte les spécificités des établissements de santé de son parc. Elle a ainsi défini un objectif de réduction de l'intensité carbone de ses actifs français de -37 % entre 2019 et 2030.

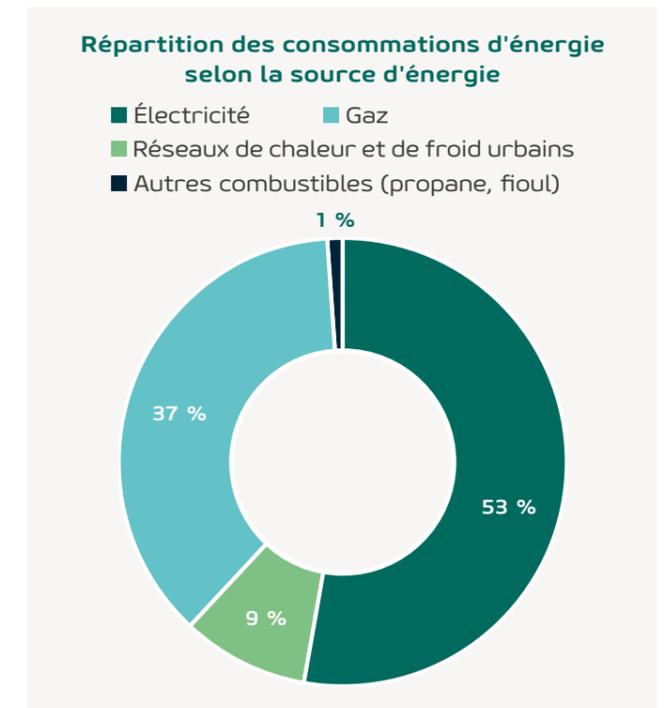
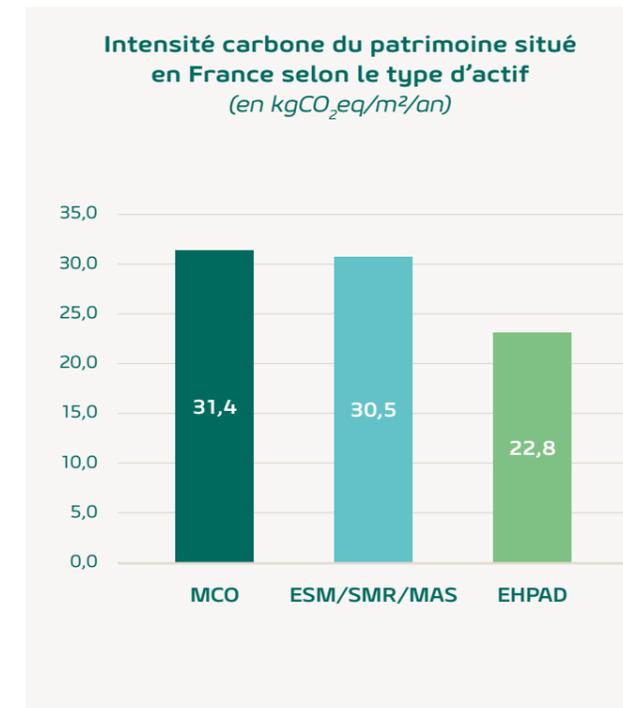


(15) Le scope 1 est relatif aux émissions de GES directes associées à la consommation d'énergie (gaz, fioul) et le scope 2 est relatif aux émissions indirectes de GES associées à la consommation d'énergie (électricité et réseaux de chaud et froid) des actifs contrôlés. Le scope 3 est relatif aux autres émissions de GES indirectes (amont et pertes en ligne, achats de matériaux, consommation d'énergie des bâtiments vendus ou non contrôlés, transport, etc.).

Entre 2019 et 2023, l'intensité carbone de Praemia HEALTHCARE en France pour les bâtiments en exploitation a baissé de 15 %, soit une réduction supérieure à l'objectif annuel visé.

Cette baisse est due à plusieurs facteurs, en particulier à la baisse de leurs consommations d'énergie et au passage de certains établissements à des systèmes de chauffage utilisant des énergies moins carbonées. L'intensité énergétique des actifs a baissé de 11 % en 2023 par rapport à 2019 et de 8 % par rapport à 2022. Cela s'explique par les travaux entrepris par Praemia HEALTHCARE et ses locataires ainsi que par les actions d'optimisation et de sensibilisation. Ces actions sont soutenues par des phénomènes conjoncturels : l'augmentation des prix de l'énergie et la sensibilisation aux enjeux de tension sur le système électrique notamment.

Par ailleurs, le mix électrique français poursuit sa décarbonation, ce qui participe à la baisse des émissions de GES liée à l'énergie consommée dans les établissements.



Clinique Monet, Champigny-sur-Marne (76) – Ramsay Santé

PRAEMIA HEALTHCARE MET EN PLACE DIFFÉRENTS LEVIERS POUR ATTEINDRE SON OBJECTIF DE RÉDUCTION CARBONE :

TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET CARBONE

Un budget de 120 millions d'euros sur 10 ans a été défini afin de réaliser notamment des travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'enveloppe des bâtiments. Grâce aux montants issus des certificats d'économies d'énergie, Praemia HEALTHCARE finance également des solutions d'efficacité énergétique dites « passives » (toitures blanches, stores, brise-soleil, etc.). Praemia HEALTHCARE a réalisé depuis la définition de sa trajectoire carbone 13,8 millions d'euros de capex verts dont 9,6 millions en 2023.

43 actifs ont fait l'objet de travaux d'amélioration de la performance énergétique depuis 2021.



Isolation et mise en œuvre de toitures blanches
Clinique Saint-Omer (Blendecques)
Opérateur : Elsan



Mise en œuvre d'énergies renouvelables
Centre SMR Ambrussum (Lunel)
Opérateur : Clinipole



Isolation extérieure des murs
Polyclinique des Fleurs (Ollioules)
Opérateur : Elsan



Remplacement des menuiseries
MAS Hélios (Saint-Germé)
Opérateur : Clinipole



SMR de Salon de Provence
Opérateur : Clariane



EMPREINTE CARBONE DES CONSTRUCTIONS

En tant que maître d'ouvrage, Praemia HEALTHCARE construit pour ses locataires de nouveaux projets de santé permettant de répondre aux besoins des territoires.

L'empreinte carbone des constructions, estimée à 1 715 TCO₂ en 2023, est donc également un enjeu clé pour Praemia HEALTHCARE. Afin de minimiser l'impact environnemental de ses nouvelles constructions, Praemia HEALTHCARE s'appuie sur le référentiel de la certification HQE via notamment ses thèmes « Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction » et « Chantier à faible impact environnemental » et sur le label E+C- (énergie positive et réduction carbone).



Mise en œuvre de béton bas carbone
Clinique de l'Occitanie (Muret)
Opérateur : Elsan

De plus, Praemia HEALTHCARE développe l'utilisation de matériaux innovants et peu carbonés. Par exemple, du béton bas carbone est mis en place dans le cadre de la construction de l'extension de la clinique de l'Occitanie à Muret, opérée par le groupe Elsan. Son intensité carbone est réduite de 50 % par rapport à un béton classique.

En 2022 et 2023, Praemia HEALTHCARE a également mis en œuvre avec Saint Gobain Glass la gamme de verre ayant la plus faible empreinte carbone du marché (7 kg CO₂éq/m² soit environ 40 % de moins qu'un verre standard). Ces vitrages ont été installés sur la Polyclinique du Parc à Caen (Calvados) et la Polyclinique des Fleurs à Ollioules (Var), opérées par le groupe Elsan.

ÉCHANGES ET COORDINATION AVEC LES OPÉRATEURS

Praemia HEALTHCARE et ses opérateurs dialoguent régulièrement sur la mise en œuvre de plans d'actions. Ces échanges permettent de s'assurer de la bonne coordination des actions pour optimiser les gains énergie et carbone, et pour être en ligne avec les objectifs de réduction de consommations d'énergie du Dispositif Eco Énergie Tertiaire auquel Praemia HEALTHCARE et ses locataires sont conjointement soumis.



Depuis 2017, Praemia HEALTHCARE met à disposition de ses locataires un outil de reporting et de suivi automatisé de la performance énergie et carbone des actifs, qui couvre 92 % de son patrimoine français en 2023. Cet outil permet également aux opérateurs de suivre les consommations d'eau dans leurs établissements.

Praemia HEALTHCARE a renforcé son accompagnement en 2023 en s'engageant à ce que 100 % des actifs de son portefeuille français le nécessitant⁽¹⁶⁾ aient fait l'objet d'un audit énergétique d'ici 2030 et que celui-ci soit partagé au locataire.

Les audits permettent de modéliser les actions d'amélioration de la performance énergétique réalisables selon les caractéristiques techniques des bâtiments et d'obtenir un état projeté des bâtiments afin de déterminer des gains énergie et carbone précis suite à la mise en œuvre des travaux. Cela permet de prioriser les travaux à réaliser en fonction de leur impact énergie et carbone.

58 % du patrimoine français le nécessitant a fait l'objet d'un audit énergétique à fin 2023.

(16) Actifs construits avant 2001.

DÉPLOIEMENT D'ÉNERGIES RENOUVELABLES SUR LES SITES

Praemia HEALTHCARE s'engage à développer les énergies renouvelables sur des projets de construction pilotes et travaille avec les opérateurs de santé à leur mise en place dans les établissements existants afin de décarboner leur mix énergétique.

D'autre part, Praemia HEALTHCARE intègre à sa stratégie d'acquisition et de cession une analyse de la performance énergie et carbone, et, lors des cessions, elle s'engage à communiquer les audits énergétiques réalisés sur les établissements concernés.

Sur la base des baux conclus par Praemia HEALTHCARE, la responsabilité en matière de réduction de l'empreinte carbone des établissements est partagée avec les opérateurs, qui ont un rôle majeur à jouer dans la réduction des émissions carbone, via notamment la mise en place d'équipements plus sobres et l'utilisation de sources d'énergie moins carbonées.

PERFORMANCE ÉNERGIE ET CARBONE DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT VIA LES CERTIFICATIONS ET LABELLISATIONS

Praemia HEALTHCARE s'engage à systématiser les certifications environnementales avec un niveau minimum HQE « très bon »⁽¹⁷⁾ pour ses opérations de plus de 4 000 m², permettant d'atteindre les meilleurs standards de qualité et de confort. La labellisation E+C-, qui favorise des établissements peu consommateurs et peu émissifs, est également mise en place sur des opérations pilotes.

(17) Ou équivalent : HQE très performant sur les référentiels santé parus en 2023 / LEED silver / BREEAM very good.



Résilience des établissements aux risques climatiques

ENGAGEMENTS ESG

- Adapter les actifs les plus vulnérables aux risques climatiques, en priorité aux inondations, submersions et à la chaleur.
- › Évaluer la vulnérabilité des actifs face aux risques climatiques et identifier des solutions adaptatives.
- › Adapter les actifs les plus vulnérables aux risques climatiques, en priorité aux inondations, submersions et à la chaleur.

La résilience au changement climatique fait partie des enjeux ESG prioritaires de Praemia HEALTHCARE, qui s'est engagée à adapter d'ici 2030 ses actifs les plus vulnérables aux risques climatiques, en priorité les inondations, les submersions marines et les vagues de chaleur.

Praemia HEALTHCARE analyse pour cela l'ensemble de son patrimoine au regard des risques climatiques, grâce à un outil dédié. Pour les actifs présentant des niveaux de risques importants, des diagnostics spécifiques sont réalisés par des bureaux d'études techniques afin de préciser l'évaluation de l'exposition et de la vulnérabilité. Dans le cadre des diagnostics de risque inondation et submersion, cette vulnérabilité est évaluée au regard des spécificités des bâtiments, concernant en particulier les systèmes techniques et équipements médicaux, ainsi qu'au regard de son organisation, ce qui inclut par exemple la localisation des hébergements et l'accessibilité du site. Des études du risque d'inondation et submersion ont ainsi été menées sur certains des établissements du patrimoine de Praemia HEALTHCARE en 2023.



Polyclinique Jean Villar, Bruges (33) – Elsan



Biodiversité

ENGAGEMENTS ESG

- Construire des bâtiments performants et résilients.
- › Financer la restauration et préservation de la biodiversité sur 1 m² pour 1 m² artificialisé par du bâti dans le cadre des opérations de travaux.

La stratégie de Praemia HEALTHCARE concernant la biodiversité est principalement axée sur le financement de la restauration des écosystèmes les plus fragiles. Ainsi, depuis 2017, 100 % des surfaces artificialisées par du bâti dans le cadre de projets de construction ont donné lieu à la restauration de biodiversité sur une surface équivalente en partenariat avec Nature 2050, un programme d'action national porté par CDC Biodiversité. Les contributions de Praemia HEALTHCARE concourent à financer des projets de restauration de la biodiversité et protection des écosystèmes marins et côtiers, des zones humides, de transition agricole et forestière, de mise en place de continuités écologiques et de promotion de la biodiversité en ville.

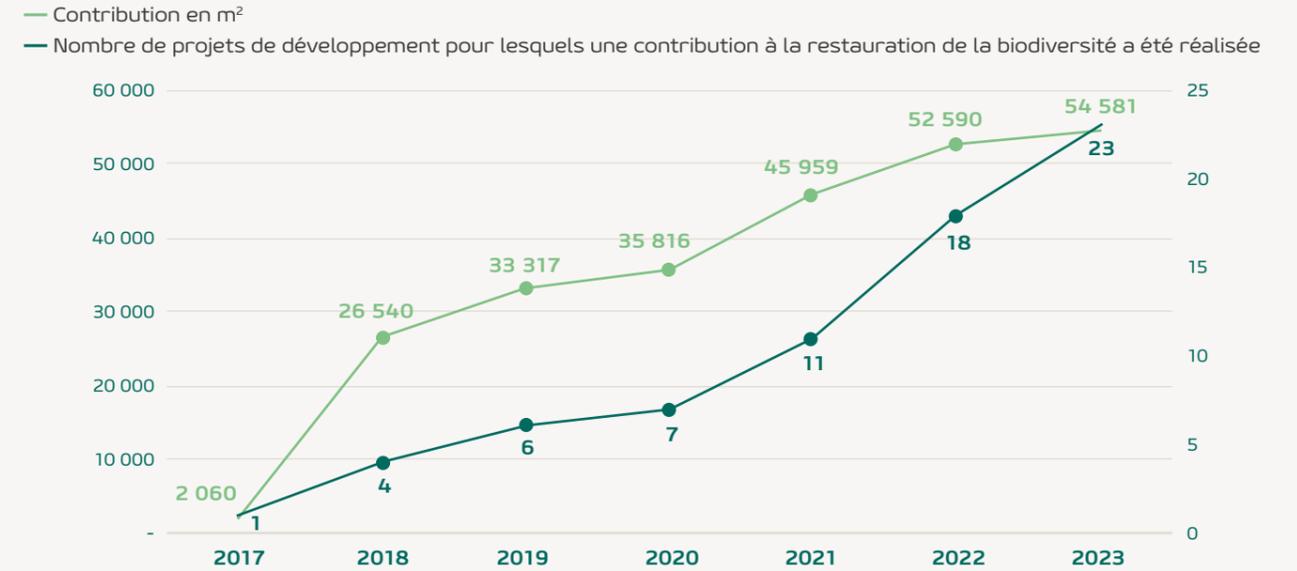


Polyclinique du Parc, Caen (14) – Elsan



Depuis 2017, Praemia HEALTHCARE a contribué à la restauration et à la préservation de près de 55 000 m² dont environ 2 000 m² au titre des livraisons de l'année 2023.

Contributions à la restauration de la biodiversité depuis 2017



Pour favoriser la biodiversité et le confort des usagers, Praemia HEALTHCARE s'engage également à privilégier les espaces verts et la limitation de l'imperméabilisation des sols dans ses projets de construction, ce qui constitue aussi un des leviers clés pour améliorer la résilience des installations aux effets du changement climatique (cycle de l'eau, réduction des îlots de chaleur, etc.).



Préservation des ressources

ENGAGEMENTS ESG

- Construire des bâtiments performants et résilients.
- › Proposer l'intégration d'une démarche de réemploi pour les restructurations supérieures à 2 000 m².

Praemia HEALTHCARE prend en compte la préservation des ressources via différentes actions, comme :

- Le suivi des consommations d'eau sur 51 % du patrimoine ;
- La proposition d'intégrer une démarche de réemploi pour les restructurations supérieures à 2 000 m² depuis 2021. En 2023, aucune opération n'est entrée dans le périmètre de cet engagement.



Mobilité

En 2023, Praemia HEALTHCARE a fait réaliser des diagnostics de mobilité sur deux cliniques du patrimoine. L'objectif était d'identifier les enjeux de mobilité pour la clinique et les actions, en particulier en matière d'aménagements, pour améliorer l'accessibilité du site et encourager l'utilisation de modes de transport durables pour les patients, les visiteurs et les personnels.

Dans le cadre de l'opération d'extension et de restructuration de la clinique de Flandre, un diagnostic a ainsi été réalisé sur les moyens d'accès et les déplacements vers la clinique. Des solutions d'aménagement ont ensuite été proposées pour les espaces extérieurs. Le projet a été adapté pour intégrer des espaces de stationnement pour les vélos et le covoiturage ainsi que des cheminements piétons mieux identifiés sur le parking permettant de sécuriser les patients et les visiteurs.

6.4. AGIR POUR L'ACCESSIBILITÉ DES SOINS, LE BIEN-ÊTRE ET LA SANTÉ DES OCCUPANTS

Praemia HEALTHCARE a pour ambition de contribuer par ses investissements au développement de l'offre de soins pour répondre aux enjeux des territoires et aux attentes des usagers. Son activité d'investissement dans des établissements de santé qui prennent en charge des patients et des personnes âgées dépendantes a un impact sociétal conséquent. Praemia HEALTHCARE s'engage à suivre l'impact de son patrimoine, de ses acquisitions et de ses opérations de travaux sur les populations et territoires.



Polyclinique Reims-Bezannes (51) – Courlancy Santé

Les cliniques privées du patrimoine de Praemia HEALTHCARE représentent environ un cinquième de la capacité en lits et places du secteur privé à but lucratif en France, et la moitié de la population française se situe dans leur zone d'attractivité. Cet exemple illustre le rôle joué par Praemia HEALTHCARE à travers son portefeuille d'établissements de santé dans la capacité d'accueil de patients et l'accès aux soins médicaux en France.



Accessibilité des soins

ENGAGEMENTS ESG

- Suivre l'impact du patrimoine, des opérations et des acquisitions sur les populations et les territoires.



EHPAD Reflet de Loire, La Chapelle-Saint-Mesmin (45) – Clariane



Qualité

ENGAGEMENTS ESG

- Suivre la qualité d'exploitation et accompagner l'évolution des pratiques médicales et des usages.
 - › Suivre la qualité d'exploitation et les controverses sur le patrimoine.
 - › Réaliser des audits d'établissements permettant d'adapter l'offre immobilière à l'évolution des pratiques médicales et des usages des opérateurs.
 - › Utiliser le référentiel lié à la charte pour la qualité de vie en EHPAD pour tous les projets d'acquisition d'EHPAD.



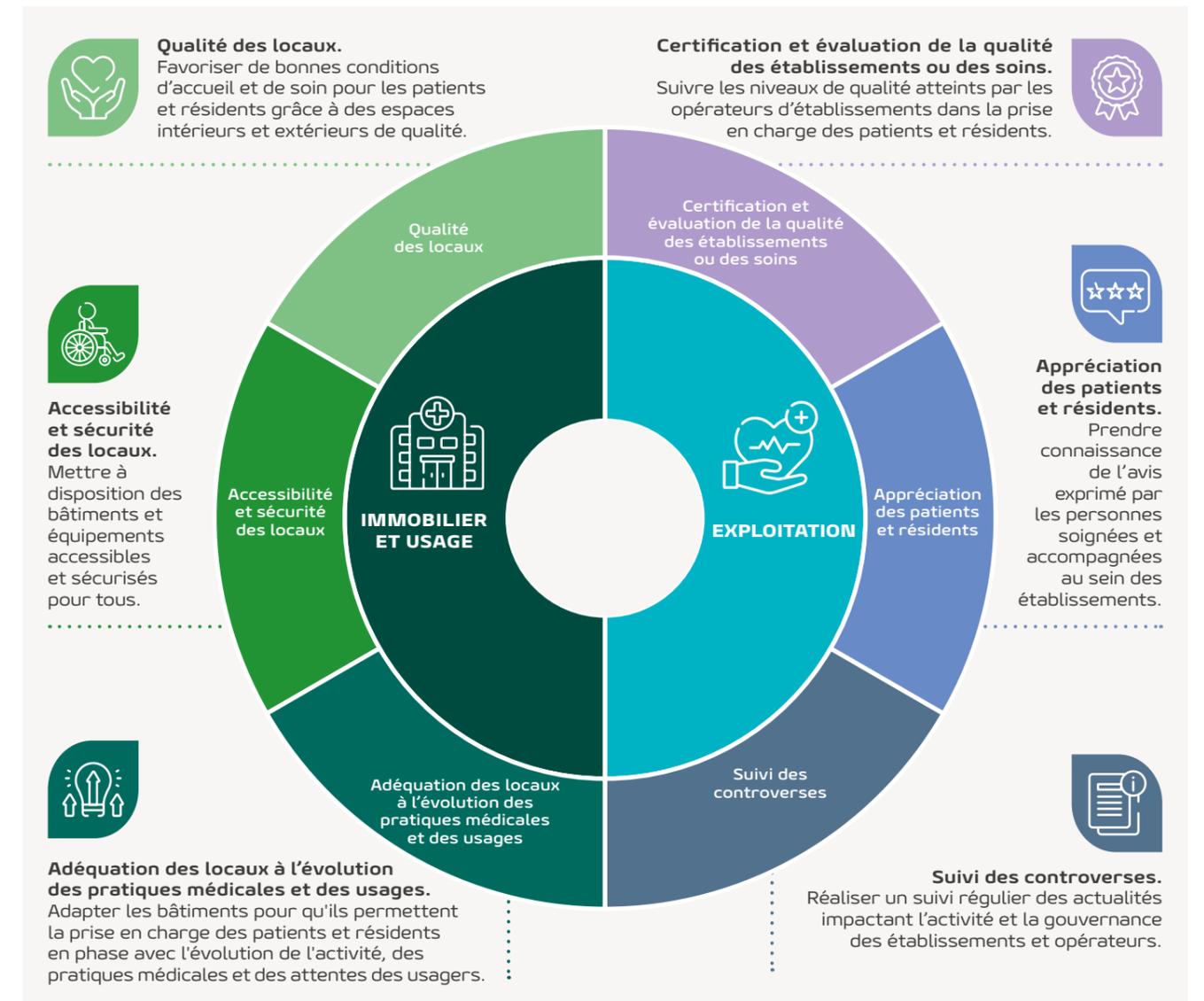
Le bien-être et la santé des occupants au sein des établissements du patrimoine est un enjeu ESG prioritaire pour Praemia HEALTHCARE, qui se donne pour objectif d'agir pour le confort et le bien-être des patients, des résidents et du personnel et d'assurer l'adéquation des locaux à l'évolution des pratiques médicales et des usages. Cela concerne à la fois l'amélioration du patrimoine en exploitation par des travaux de restructuration et d'extension et des actions spécifiques, ainsi que par la construction de nouveaux actifs aux meilleurs standards de qualité.



EHPAD Résidence Granvelle, Besançon (25) – DomusVi

La qualité des établissements est analysée et suivie par l'équipe de Primonial REIM Care à travers les prismes de :

- l'immobilier et l'usage, car des locaux et services adaptés et un environnement agréable sont essentiels au confort et à la santé physique et mentale des patients, résidents, accompagnants et du personnel des établissements ;
- l'exploitation, qui relève de l'opérateur.



Suivi des indicateurs de qualité

L'équipe de Primonial REIM Care réalise un suivi des indicateurs de la qualité liés à l'immobilier et à l'exploitation des établissements détenus par Praemia HEALTHCARE. Sur le plan de l'exploitation, cela concerne par exemple les résultats obtenus par les opérateurs d'établissements dans le cadre de certifications pour la qualité des soins de la Haute Autorité de Santé. Ce suivi concerne aussi l'apparition de controverses sur des établissements, grâce à un outil spécifique déployé sur l'ensemble des actifs de Praemia HEALTHCARE.

Audits relatifs à l'adéquation des locaux à l'évolution des pratiques médicales et des usages

En 2023, Praemia HEALTHCARE a fait réaliser deux audits de cliniques relatifs à l'adéquation des locaux aux évolutions des pratiques médicales. Ces audits permettent

d'identifier des possibilités d'amélioration et d'adaptation de l'immobilier à partir d'une analyse du bâtiment, de l'activité et des perspectives d'évolution des pratiques médicales, telles que le développement de l'hospitalisation en ambulatoire. Ces audits sont réalisés sur des cliniques du patrimoine depuis 2019.

Charte pour la qualité de vie en EHPAD

Depuis 2020, l'équipe de Primonial REIM Care effectue les visites d'acquisition d'EHPAD et les nouvelles visites d'EHPAD du portefeuille en utilisant le référentiel associé à la charte pour la qualité de vie en EHPAD de Praemia HEALTHCARE. En 2022 et 2023, 11 EHPAD du portefeuille ont ainsi été revisités avec ce référentiel. Cette charte et le référentiel, qui contient une centaine des critères relatifs au bien-être et au cadre de vie des résidents, ont été développés avec l'AFNOR.



Mécénat

ENGAGEMENTS ESG

- Mettre en œuvre une politique de mécénat autour de la thématique « bien vivre dans les établissements de santé ».



- Ateliers collectifs d'écriture pour les patients et leurs proches pour verbaliser les vécus du soin par la narration et l'art ; cafés éthiques pour les soignants et les patients.

MAISON DES USAGERS ET ASSOCIATIONS DU CENTRE HOSPITALIER BRETAGNE ATLANTIQUE EN COLLABORATION AVEC LA CHAIRE DE PHILOSOPHIE À L'HÔPITAL Vannes – Auray (56) – 15 000 €

- Ateliers pédagogiques pour les enfants et adolescents d'un Institut Médico-Éducatif au travers des récits d'une expédition de voyageurs solidaires partis autour du monde.



L'ENFANT@L'HÔPITAL Châlons-en-Champagne (51) – 10 000 €

- Ateliers chorégraphiques pour les résidents d'un EHPAD et création d'un spectacle de danse contemporaine ouvert au public.

RÉSIDENCE LE CHÂTEAU, GROUPE OMERIS RÉSEAU FRANCE Saint-Priest (69) – 5 000 €

- Ateliers de médiation animale avec des lamas auprès de résidents de deux EHPAD et leurs aidants.

RÉSIDENCE LE GRAND PRÉ Alboussière (07) – 5 000 €

- Aménagement d'un jardin thérapeutique sur le site hospitalier de Poissy pour proposer des ateliers d'hortithérapie à des patients suivis dans le cadre de consultations de douleur chronique ou en prise en charge palliative.

L'ESPRIT COLIBRI, FONDS DE DOTATION DES ÉTABLISSEMENTS DU GROUPEMENT DES YVELINES NORD Poissy (78) – 10 000 €

- Réaménagement de l'espace extérieur d'un centre d'accueil de jour pour des personnes âgées atteintes de maladies neuro-évolutives, pour créer un jardin thérapeutique via des ateliers créatifs et chantiers participatifs ouverts au voisinage.



CASA DELTA 7 Paris (75) – 10 000 €

Afin de soutenir des projets qui contribuent à améliorer le quotidien et la qualité de vie des personnes dans les établissements sanitaires et médico-sociaux, Praemia HEALTHCARE mène depuis 2022 une politique de mécénat sur la thématique « bien vivre dans les établissements de santé ». Après l'ouverture d'un appel à projets en 2022, 100 000 € ont ainsi été répartis entre 13 projets par le comité mécénat de Praemia HEALTHCARE. Ces projets se déroulent auprès de personnes soignées, résidant, accompagnées ou travaillant au sein d'établissements sanitaires et médico-sociaux.



- Recrutement et formation de bénévoles accompagnés de leurs chiens pour réaliser des visites auprès de personnes âgées en EHPAD et centres spécialisés.

PAROLE DE CHIEN Île-de-France – 10 000 €



- Recrutement et formation de bénévoles pour rencontrer et échanger avec des personnes gravement malades ou en fin de vie, en particulier dans les EHPAD.

ÊTRE-LÀ GRAND PARIS Grand Paris – 10 000 €



- Séances de yoga du rire animées auprès de résidents, leur famille et le personnel soignant dans deux EHPAD.

LES BLOUSES ROSES Concarneau (29), Calais (62) – 5 000 €

- Sorties et animations intergénérationnelles pour les résidents d'unités de soins de longue durée d'un centre hospitalier, en partenariat avec un espace jeunesse.

LA JAVA BLEUE Argenteuil (95) – 5 000 €

- Visites de clowns auprès de personnes âgées en EHPAD et soins de longue durée, leurs proches et le personnel soignant.

LES CAPUCINS Angers (49) – 5 000 €

- Acquisition d'un tricycle duo adapté pour une personne handicapée et son accompagnant au sein d'une maison d'accueil spécialisée.

MAS DE BEAUROUVRE Blandainville (28) – 5 000 €

- Sorties en mer à bord d'un bateau à voile pour les patients d'un centre de soins médicaux de réadaptation.



CENTRE RICHELIEU La Rochelle (17) – 5 000 €

À la suite du succès de cette première édition, un nouvel appel à projets a été ouvert en 2023.

GOVERNANCE



Clinique Santé Atlantique, Saint-Herblain (44) – Elsan

Praemia HEALTHCARE est une société anonyme à conseil d'administration, dont les actions ne sont pas négociables sur un marché financier.

Les règles de gouvernance sont définies, entre les actionnaires, au travers d'un pacte d'actionnaires renouvelé en date du 5 juillet 2023 et, entre administrateurs, au travers d'un règlement intérieur et d'une charte du représentant (annexée au pacte), et ne font pas référence à un code de gouvernement d'entreprises.

Les principales règles de gouvernance que la société applique en complément des exigences légales sont les suivantes :

- la société veille à l'équilibre de ses pouvoirs par les limitations apportées aux pouvoirs de la direction générale dans le cadre des dispositions de son pacte d'actionnaires ;
- la gestion des conflits d'intérêts fait l'objet de règles spécifiques formalisées dans le règlement intérieur du conseil d'administration et la charte du représentant (annexée au pacte précité).

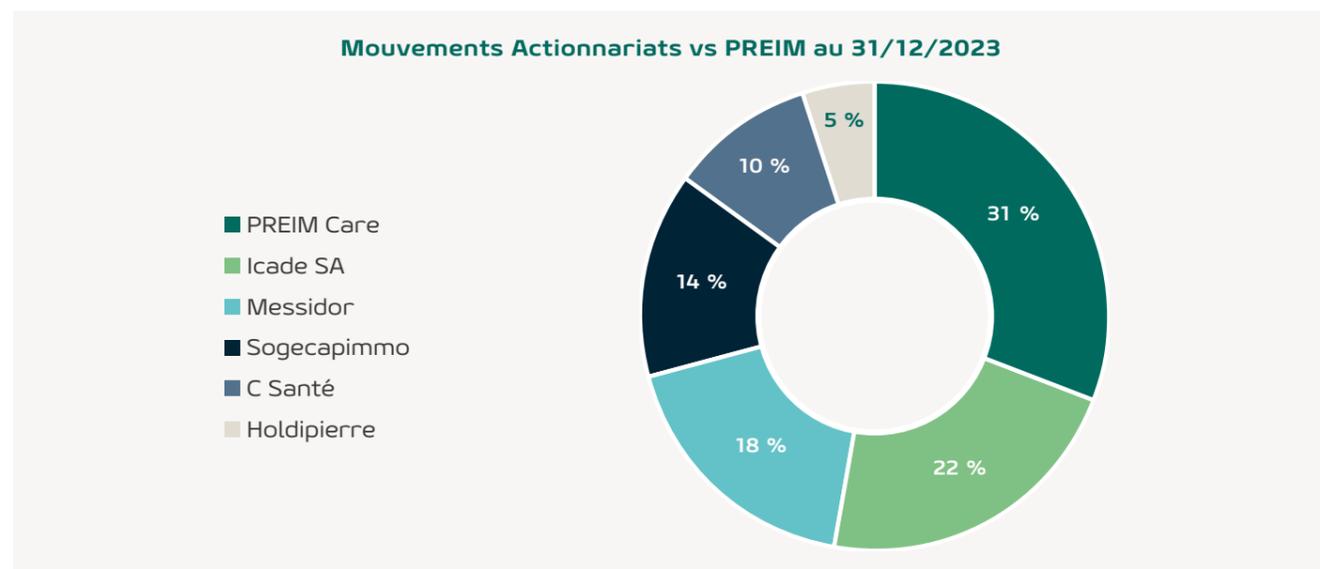
7.1. RÉPARTITION DU CAPITAL SOCIAL

Le capital social de Praemia HEALTHCARE est détenu par un nombre réduit d'investisseurs qualifiés qui, du fait de son statut fiscal de filiale de Société d'Investissement Immobilier Cotée (SIIC), ont à plus de 95 % une forme d'OPCI ou de SIIC. Ce statut fiscal de transparence encadre notamment sa politique de distribution.

Faisant suite à l'accord d'exclusivité signé le 13 mars 2023 ainsi qu'à la signature du protocole définitif en date du 13 juin 2023, Primonial REIM a conclu le 5 juillet 2023, pour le compte de son fonds PREIM Care, l'acquisition de 63 % de la participation Icade dans Icade Santé pour un montant de 1,1 milliard d'euros. La transaction s'est accompagnée d'une cession de titres Icade Santé pour un montant de 100 millions d'euros à Sogecapimmo et d'une réduction de capital d'Icade Santé par annulation d'action Icade Santé au profit d'Icade pour un montant de 200 millions d'euros.

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

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



Les règles de gouvernance et les relations entre actionnaires sont définies dans le pacte d'actionnaires en date du 5 juillet 2023.



Clinique Les Jardins de Sophia (34) - Clinipole et Oc Santé

7.2. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'administration est actuellement composé de 7 membres nommés pour 4 ans renouvelables sur proposition de chaque actionnaire disposant de plus de 5 % du capital. Le conseil d'administration ne comprend aucun administrateur indépendant.

La composition du conseil d'administration résultant de règles précises issues du pacte d'actionnaires, la société n'est pas en mesure de mettre en place une politique de diversité.

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre, conformément à son intérêt social, en prenant en considération les enjeux sociaux et environnementaux de son activité. Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du conseil d'administration qui ne relèvent pas de l'objet social.

Le conseil d'administration assure directement la fonction de comité d'audit.

En 2023, le conseil d'administration s'est réuni 11 fois et a notamment traité des questions suivantes :

- **investissement** : politique d'investissement, décisions d'investissement, développement et arbitrage ;
- **finances** : budget, business-plan, arrêté des comptes semestriels/annuels, financements ;
- **gestion** : suivi des indicateurs de gestion, expertises immobilières, engagements locatifs ;
- **gouvernance** : convocation de l'Assemblée Générale, dividende, liquidité des actionnaires, projets structurants, cooptation, nomination Président-Directeur Général et Directeur Général Délégué ;
- **ESG** : stratégie ESG, bilan des actions, mécénat.

Le taux d'assiduité des administrateurs s'est établi à 95 %.

Le conseil d'Administration est composé comme suit au 31 décembre 2023 :



GRÉGORY FRAPET
Président du Conseil d'Administration

Il bénéficie d'une expérience de plus de 15 ans en matière d'immobilier collectif et dispose d'un savoir-faire dans la création de fonds ainsi que dans la sélection de biens immobiliers. Au sein du Groupe Primonial, Il participe à la création de Primonial REIM en 2011, dont il assure la Direction Générale puis la Présidence du Directoire.



YANN BRIAND
Représentant de Sogecap

Il est titulaire d'un Magistère (Paris IV) et d'un 3^e cycle en Immobilier d'Entreprise (Paris I). Depuis 1999, il a effectué son parcours au sein d'Arthur Andersen, General Electric, Catella et Société Générale en investissement, expertise et conseil immobilier. Depuis 2014, il est Directeur Immobilier de Sogecap en charge des activités d'investissement et d'asset management.



EMMANUEL CHABAS

Diplômé de l'ESSEC, il a débuté sa carrière en contrôle de gestion et audit interne au sein du groupe BNP PARIBAS en 2001. Il a ensuite rejoint BNP Paribas Cardif en 2006 en tant que responsable des acquisitions immobilières. Depuis septembre 2015, il occupe le poste de Responsable des Placements Immobiliers de Crédit Agricole Assurances.



ELDER DA SILVA
Représentant de La Française

Diplômé de l'ESTP, Elder a débuté sa carrière en 2007 chez Cushman & Wakefield Valuation (anciennement DTZ Valuation France) en tant qu'expert immobilier. En 2017, il devient fund manager chez La Française REM. Depuis 2019, il y occupe le poste de Responsable du Fund Management OPPCI.



ALESSANDRO DI CINO
Représentant de Cardif

Diplômé de l'ESTP, il a commencé sa carrière en 1999 chez Mazars & Guérard en tant qu'auditeur financier. Il rejoint le Groupe BNP Paribas Real Estate en 2005 où il occupera des fonctions de contrôle de gestion des activités immobilières puis de fund management. Il est depuis 2014 Responsable des investissements et arbitrages immobiliers chez BNP Paribas Cardif et assure notamment le suivi et la gestion de participations immobilières.



NICOLAS JOLY
Représentant d'Icade

Diplômé de CentraleSupélec, il a commencé sa carrière chez Unibail-Rodamco-Westfield en 2004 avant de rejoindre le Groupe Casino, où il exerce plusieurs fonctions immobilières. En 2016, Nicolas Joly rejoint également Mercialis, en tant que DGA asset management. Il est nommé Président de Casino Immobilier en 2020. Nicolas Joly est Directeur général d'Icade depuis 2023.



CATHERINE MARTIN

Diplômée de l'Emlyon et de l'ISC, elle a débuté sa carrière dans le Private equity en Belgique avant de rejoindre AEW à Paris en 2004 comme responsable de la gestion de portefeuille puis Deloitte en Roumanie en 2007 où elle a pris en charge le secteur immobilier. Chez Primonial REIM depuis 2012, Catherine Martin est directrice du Fund management de Primonial REIM depuis 2013.

Dates des Mandats :

G. Frapet :	05/07/23 – 30/06/27
Sogecap :	21/09/21 – 30/06/25
E. Chabas :	21/09/21 – 30/06/25
La Française :	21/09/21 – 30/06/25
Cardif :	21/09/21 – 30/06/25
Icade :	05/07/23 – 30/06/27
C. Martin :	05/07/23 – 30/06/27

Messieurs Olivier Wigniolle, Jérôme Lucchini, Antoine de Chabannes, et mesdames Victoire Aubry et Séverine Floquet Schmit ont démissionné de leurs fonctions d'administrateur courant 2023.

7.3. LA DIRECTION GÉNÉRALE

La Direction générale est assurée, depuis le 5 juillet 2023, par un Président-Directeur général et un Directeur général délégué qui sont investis, individuellement, des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Ils exercent ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration. Ils représentent la Société dans ses rapports avec les tiers. La société est engagée même par les actes du directeur général ou du directeur général délégué qui ne relèvent pas de l'objet social.



GRÉGORY FRAPET
Président – Directeur Général

Il bénéficie d'une expérience de plus de 15 ans en matière d'immobilier collectif et résidentiel et dispose notamment d'un savoir-faire éprouvé sur tous les aspects liés aux véhicules immobiliers collectifs tant dans la création de fonds que dans la gestion de SCPI, ainsi que dans la sélection de biens immobiliers.

Au sein du Groupe Primonial, il a pris en charge l'organisation et la stratégie de la Direction Immobilière, de la sélection des produits jusqu'à leur service après-vente. Il participe à la création de Primonial REIM en 2011, dont il assure la Direction Générale puis la Présidence du Directoire.



XAVIER CHEVAL
Directeur Général Délégué

Il est diplômé de l'École Centrale Paris et titulaire d'un MBA de l'Insead. Après avoir débuté sa carrière en tant que consultant en finance, il travaille depuis 2011 chez Praemia HEALTHCARE (anciennement Icade Santé). D'abord manager au sein de la direction des investissements, il est successivement promu directeur des investissements en 2017 et devient enfin directeur général délégué de Praemia HEALTHCARE en 2019. Il est également président de Primonial REIM Care depuis 2023.

7.4. GESTION DE LA SOCIÉTÉ

Praemia HEALTHCARE n'a pas d'employés. Sa gestion est assurée directement et indirectement par Primonial REIM Care (ou par des entités du groupe Primonial au travers de deux contrats d'asset management avec Primonial REIM France et de property management avec Primonial REIM Care).

À propos de Primonial REIM

Primonial REIM réunit plus de 450 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, Primonial REIM détient plus de 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 80 000 clients investisseurs, particuliers et institutionnels. Son patrimoine immobilier est composé de plus de 1 500 immeubles répartis entre les principales catégories d'actifs et localisés dans 10 pays européens.

www.primonialreim.fr
www.primonialreim.com
www.praemia-healthcare.fr

ANNEXES



Hôpital Privé du Confluent, Nantes (44) – Vivalto Santé

LISTE DU PATRIMOINE DE PRAEMIA HEALTHCARE AU 31 DÉCEMBRE 2023

Au 31/12/2023	Ville	Dpt.	Surface totale (en m²)	Nombre de lits	Date d'acquisition	Date de construction ou de rénovation	Opérateur
SOUS TOTAL ÎLE-DE-FRANCE			195 955	2 921			
Hôpital Privé Marne-la-Vallée	Bry-sur-Marne	94	2 737	98	Avant 2011	2009	Ramsay Santé
Jardins de Serena	Champcueil	91	4 310	94	2021	2008	Clariane
Clinique Monet	Champigny-sur-Marne	94	6 177	134	2011	2011	Ramsay Santé
Hôpital Privé Paul d'Égine	Champigny-sur-Marne	94	4 270	28	Avant 2011	2006	Ramsay Santé
Clinique de Bercy	Charenton-le-Pont	94	5 909	74	2011	2005	OC Santé
SSR De Choisy	Choisy-le-Roi	94	5 708	88	2021	2002	Ramsay Santé
Clinique de Domont	Domont	95	3 521	34	2015	2016	Ramsay Santé
Clinique du Bois d'Amour	Drancy	93	6 457	126	Avant 2011	2009	Ramsay Santé
Clinique Claude Bernard	Ermont	95	20 475	202	2014	2014	Ramsay Santé
SSR Le Bourget	Le Bourget	93	7 893	163	Avant 2011	2010	Ramsay Santé
Hôpital Privé de Parly 2, Le Chesnay	Le Chesnay	78	5 818	24	2008	1997	Ramsay Santé
Clinique Montévrain	Montevrain	77	5 742	112	2018	1905	Ramsay Santé
Villa Victoria	Noisy-le-Grand	93	4 185	102	2021	1995	Clariane
Hôpital Privé Armand Brillard	Nogent-sur-Marne	94	3 170	20	Avant 2011	2009	Ramsay Santé
Clinique de la Muette	Paris	75	4 149	82	2014	1978	Ramsay Santé
Jardin d'Alésia	Paris	75	4 562	102	2021	2000	Clariane
Clinique Saint-Louis	Poissy	78	3 396	38	2013	2007	Elsan
Clinique de l'Estrée	Stains	93	6 418	01	2015	2005	Elsan
Hôpital Privé de l'Ouest Parisien	Trappes	78	1 058	99	Avant 2011	2000	Ramsay Santé
SOUS TOTAL HAUTS-DE-FRANCE			142 743	1 772			
Hôpital Privé d'Arras	Arras	62	23 269	284	2009	2007	Ramsay Santé
Clinique Saint-Omer	Blendecques	62	10 279	116	2015	2003	Elsan
Clinique de Flandres	Coudekerque Branche	59	9 927	121	2012	2004	Elsan
Les Terrasses de la Scarpe	Courchelettes	59	4 500	90	2018	2012	DomusVi
Nouvelle Clinique Vilette	Dunkerque	59	11 434	111	2012	1991	Elsan
Hopital Privé Saint-Claude	Saint-Quentin	2	15 947	170	2015	2004	Elsan
Clinique Le Parc	Saint-Saulve	59	17 084	223	2011	2004	Elsan
Clinique de la Roseraie	Soissons	2	5 035	81	Avant 2011	2010	Ramsay Santé
Clinique les Dentellières	Valenciennes	59	3 826	20	2021	2019	Elsan
Polyclinique Vauban	Valenciennes	59	18 410	359	2011	1999	Elsan
Hôpital Privé de Villeneuve d'Ascq	Villeneuve d'Ascq	59	23 032	197	2012	2012	Ramsay Santé

Au 31/12/2023	Ville	Dpt.	Surface totale (en m²)	Nombre de lits	Date d'acquisition	Date de construction ou de rénovation	Opérateur
SOUS TOTAL AUVERGNE RHÔNE-ALPES			210 419	2 546			
Polyclinique du Beaujolais	Arnas	69	14 024	105	2014	2004	Ramsay Santé
Centre Médico Chirurgical de Tronquière	Aurillac	15	21 046	278	2015	1999	Elsan
Clinique La Chataigneraie	Beaumont	63	27 258	291	2015	2003	Elsan
Les rives de l'Allier	Bellerive-sur-allier	37	5 362	110	2021	2022	Orpea
Pôle Santé République	Clermont-Ferrand	63	29 201	280	2011	2008	Elsan
Groupe hospitalier mutualiste de Grenoble	Grenoble	38	38 199	436	2021	2009	Avec
Le Haut Lignon	Le Chambon-sur-Lignon	43	3 170	92	2021	2011	Clariane
Centre de Santé Lyon	Lyon	69	383	-	2022	2022	IPSO
Clinique de la Sauvegarde	Lyon	69	19 038	239	2014	2012	Ramsay Santé
Les Rives d'Allier	Pont du Château	63	3 988	76	2018	2000-2014	DomusVi
Hôpital Privé de la Loire	Saint-Étienne	42	31 074	354	2013	2005	Ramsay Santé
Les Deux Lys	Thyez	74	7 634	127	2019	2012	Clariane
Clinique La Pergola	Vichy	3	10 042	158	2015	2009	Elsan
SOUS TOTAL BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ			57 574	959			
Clos des Vignes	Beaune	21	3 106	84	2021	2015	Clariane
Clinique Saint-Vincent	Besançon	25	19 317	279	2014	2013	Elsan
Résidence Granvelle	Besançon	25	6 829	123	2018	2010-2018	DomusVi
SSR Chalonnais	Chatenoy-le-Royal	71	4 998	100	2016	2011	Ramsay Santé
Résidence Valmy	Dijon	21	5 611	97	2018	2011	DomusVi
Polyclinique du Val de Loire	Nevers	58	11 952	115	2015	2007	Elsan
Vill'Alizé	Thise	25	2 600	80	2021	2013	Clariane
Le lac	Vaivre-et-montoille	70	3 161	81	2021	1991	Clariane
SOUS TOTAL BRETAGNE			49 611	581			
Polyclinique de Keraudren	Brest	29	20 096	225	2009	2007	Elsan
Hôpital Privé Océane	Vannes	56	29 515	356	2015	2000	Elsan
SOUS TOTAL CENTRE-VAL DE LOIRE			72 244	1 005			
Clinique Ronsard	Chambray-lès-Tours	37	6 042	126	2016	2011-2012	Ramsay Santé
Clinique du Pont-de-Gien	Gien	45	4 903	84	2016	2012	Ramsay Santé
Reffet de Loire	La Chapelle Saint-Mesmin	45	4 293	88	2019	2013	Clariane
Clinique de l'Archette	Olivet	45	17 179	169	Avant 2011	2000	Elsan
SSR Les Buissonnets	Olivet	45	10 350	142	2021	2021	Orpea
Résidence Valois	Orléans	45	4 318	90	2018	2012	DomusVi
Hôpital Privé d'Eure et Loire	Mainvilliers	28	11 465	160	Avant 2011	2001	Elsan
Clinique Saint-Cœur	Vendôme	41	10 454	101	2015	2002	Avec
MAS du Vendômois	Vendôme	41	3 240	45	2013	2012	Ramsay Santé

Au 31/12/2023	Ville	Dpt.	Surface totale (en m²)	Nombre de lits	Date d'acquisition	Date de construction ou de rénovation	Opérateur
SOUS TOTAL GRAND EST			41 544	526			
Polyclinique Reims-Bezannes	Bezannes	51	29 815	395	2015	2018	Courlancy
Polyclinique Majorelle	Nancy	54	11 729	131	2011	2006	Elsan
SOUS TOTAL NORMANDIE			87 848	1 361			
Le Diamant	Alençon	61	4 257	84	2019	2013	Clariane
Villa Saint Do	Bois-Guillaume	76	4 791	102	2019	2012	Clariane
Polyclinique du Parc	Caen	14	19 687	218	2014	2012	Elsan
Reine Mathilde	Grainville-sur-Odon	14	2 891	68	2021	2016	Clariane
Petit Colmoulins	Harfleur	76	8 077	108	2019	2014	Ramsay Santé
Côte Normande	IFS	14	8 538	145	2019	2010	Clariane
Clinique Océane	Le Havre	76	5 117	102	2016	2011-2015	Ramsay Santé
Mare ô Dans PSY	Les Damps	27	5 903	116	2019	2011	Clariane
Rive de Sélune	Le Teilleul	50	3 366	70	2019	1980-2012	Clariane
Polyclinique de l'Europe	Rouen	76	25 221	348	2017	1996-2017	Vivalto
SOUS TOTAL NOUVELLE AQUITAINE			286 933	3 611			
Clinique Esquirol-Saint Hilaire	Agen	47	33 414	361	Avant 2011	2004	Elsan
Clinique Pasteur	Bergerac	24	9 416	96	2011	2007	Elsan
Clinique Saint-Augustin	Bordeaux	33	16 020	283	2011	2007	Elsan
Clinique des Cèdres	Brive	19	12 300	141	2012	2003	Elsan
Clinique Jean Villar	Bruges	33	18 375	232	2012	2009	Elsan
Polyclinique de Limoges	Limoges	87	33 420	418	2012	2008	Elsan
Polyclinique Inkermann	Niort	79	21 434	172	2011	2009	Elsan
Villa des Cébrades	Notre-Dame-de-Sanilhac	24	2 346	76	2019	1995	Clariane
Polyclinique Marzet	Pau	64	16 329	212	Avant 2011	1999	GBNA
Polyclinique de Navarre	Pau	64	25 963	237	2020	2003	GBNA
Clinique Saint-Charles	Poitiers	86	4 110	87	Avant 2011	2004	Elsan
Polyclinique de Poitiers	Poitiers	86	19 631	212	2008	2004	Elsan
Clinique de l'Atlantique	Puilboreau	17	15 628	135	2014	2011	Ramsay Santé
Clinique Richelieu	Saintes	17	5 416	49	2011	2004	Vivalto
Clinique Sur Moreau	Saintes	17	4 702	82	2019	2021	Clariane
Le Littoral	Saint-Augustin-sur-Mer	17	4 351	84	2018	2008-2017	DomusVi
Le Jardin des Loges	Saint-Bonnet sur Gironde	17	3 689	79	2018	1970-2009	DomusVi
La Chenaie	Saint-Ciers sur Gironde	33	4 024	80	2018	1960-2011	DomusVi
Les Parasols	Saint-Georges de Didonne	17	3 252	89	2020	1998-2010	Clariane
Bois-Long	Saint-Saturnin du Bois	17	2 880	65	2020	1989-2015	Clariane
Le Mont des Landes	Saint-Savin	33	4 227	97	2018	1996-2016	DomusVi
Centre Clinical	Soyaux	16	21 053	216	2012	2009	Elsan
Les Portes du Jardin	Tonnay-Charente	17	4 953	108	2018	2006-2017	DomusVi

Au 31/12/2023	Ville	Dpt.	Surface totale (en m²)	Nombre de lits	Date d'acquisition	Date de construction ou de rénovation	Opérateur
SOUS TOTAL OCCITANIE			397 375	5 423			
Clinique Claude Bernard	Albi	81	26 023	295	2015	2003	Elsan
Clinique Toulouse Lautrec	Albi	81	11 948	174	2015	2007	Clinipôle
Polyclinique De Gascogne	Auch	32	7 514	-	2015	2003	En attente de restructuration
Clinique psychiatrique Piétat	Barbazan-Debat	65	2 181	43	2021	1971	Clariane
Polyclinique Saint-Roch	Cabestany	66	17 929	394	2017	1994-2014	Elsan
Le Bastion	Carcassonne	11	4 407	70	2020	1983-1988	Clariane
Polyclinique du Sidobre	Castres	81	12 692	149	2015	2006	Elsan
Clinique du Parc	Castelnau-le-Lez	34	23 134	273	2012	2010	Clinipôle
Les jardins de Sophia	Castelnau-le-Lez	34	4 300	130	2022	1988	OFCFP
Clinique des Cèdres	Cornebarrieu	31	56 792	603	2014	2012	Ramsay Santé
Clinique le Floride	Le Barcarès	66	8 105	155	2014	1989	Elsan
Centre SMR Ambrussum	Lunel	34	5 100	79	2021	2021	Clinipôle
Clinique du Pont de Chaume	Montauban	82	28 544	366	2011	2006	Elsan
Hôpital Privé du Grand Narbonne	Montredon-des-Corbières	11	20 945	288	2016	2021	Elsan
Clinique de l'Occitanie	Muret	31	18 475	245	Avant 2011	2007	Elsan
Clinique Saint-Pierre	Perpignan	66	16 142	249	2014	2001	Elsan
Clinique Saint-Michel	Prades	66	5 127	52	2014	1997	Elsan
Clinique Croix du Sud	Quint-Fonsegrives	31	30 903	382	2015	2018	Ramsay Santé
Polyclinique de l'Ormeau	Tarbes	65	21 046	315	2017	1972-1999	Elsan
Clinique Ambroise Paré	Toulouse	31	17 213	204	2011	2004	Elsan
Clinique Saint-Clément	Saint-Clément de Rivière	34	4 072	80	2012	2005	Clinipôle
Clinique Pic-Saint-Loup	Saint-Clément de Rivière	34	6 512	162	2012	2005	Clinipôle
MAS Hélios	Saint-Germé	32	5 263	101	2017	1968-2017	Clinipôle
Clinique de L'Union	Saint-Jean	31	34 343	430	2013	2006	Ramsay Santé
Clinique Le Marquisat	Saint-Jean	31	5 015	118	2013	1991	Ramsay Santé
La Chênaie	Rouffiac-Tolosan	31	3 650	66	2021	2017	Clariane
SOUS TOTAL PAYS DE LA LOIRE			236 501	2 371			
La Lande Saint Martin	Haute Goulaine	44	4 806	79	2018	1997	DomusVi
Clinique Saint-Charles	La Roche-sur-Yon	85	17 974	200	Avant 2011	2003	Sisio
Polyclinique du Maine	Laval	53	13 679	154	Avant 2011	2008	Sisio
Pôle Santé Sud	Le Mans	72	40 786	440	2012	2006	Elsan
Clinique de Convalescence Centre Vendée	Les Essarts	85	1 916	-	Avant 2011	1998	En attente de restructuration
Jardin Atlantique	Le Pouliguen	44	3 918	89	2019	1989-2013	Clariane
Centre Roz Arvor	Nantes	44	6 653	99	Avant 2011	1990	Elsan
Clinique Bretéché	Nantes	44	17 756	227	Avant 2011	2000	Elsan
Hôpital Privé du Confluent	Nantes	44	53 798	557	2019	2003-2016	Vivalto
Clinique Porte Océane	Olonne	85	14 425	90	2010	2009	Sisio
Santé Atlantique	Saint-Herblain	44	41 050	436	2008	2002	Elsan
Santé Atlantique – Bromélia	Saint-Herblain	44	19 740	-	2016	1991	Elsan

Au 31/12/2023	Ville	Dpt.	Surface totale (en m²)	Nombre de lits	Date d'acquisition	Date de construction ou de rénovation	Opérateur
SOUS TOTAL PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR			90 188	1 640			
Mistral	Chateauneuf-de-Gadagne	84	3 258	80	2019	1984	Colisée
Polyclinique Notre-Dame	Draguignan	83	10 399	120	2015	2011	Elsan
Aubier de Cybèle	Fréjus	83	3 716	110	2019	1998	Clariane
Les 3 Tours	La Destrousse	13	11 712	225	2019	2013	Clariane
Le Grand Jardin	Le Lavandou	83	5 082	94	2018	2013	DomusVi
Aquarelle	Le Pontet	84	4 000	80	2019	1989	Colisée
La Carrairade	Le Rove	13	3 861	80	2018	2013	DomusVi
Clinique Bouchard	Marseille	13	15 150	267	2015	1999	Elsan
Marseille Beauvallon	Marseille	13	5 200	115	2020	2019	Orpea
Les Seolanes	Marseille 13 ^e	13	5 081	129	2018	1958-2010	DomusVi
Clinique Les Fleurs	Ollioules	83	14 003	235	2012	2007	Elsan
Salon-de-Provence	Salon-de-Provence	13	-	110	2021	-	Clariane
Clinique Fontvert	Sorgues	84	8 726	105	2014	2012	Elsan
SOUS TOTAL ALLEMAGNE			5 587	100			
Wathlingen Seniorenresidenz Am Ville parisis platz	Wathlingen		5 587	100	2022	2022	Orpea
SOUS TOTAL PORTUGAL			87 502	464			
Albufeira	Albufeira		4 680	38	2021	2010	Lusiadas
Lagos	Lagos		3 446	28	2021	2003	Chua
Lisbonne	Lisbonne		45 170	182	2021	2008-2014	Lusiadas
Porto	Porto		34 206	216	2021	1994-2007	Lusiadas
SOUS TOTAL ESPAGNE			32 523	950			
Soto de la Marina	Cantabria		6 517	152	2022	2010	Colisée
Residencia de Mayores	Ciudad Real		6 913	158	2023	2023	Amavir
IMO Miranza Madrid	Madrid		2 239	30	2022	2010	Miranza
Villanueva del Pardillo	Madrid		9 964	344	2022	1998	Colisée
Vallecas	Madrid		3 835	94	2022	2004	Colisée
Montejo de la Sierra	Madrid		1 317	40	2022	1988	Colisée
San Blas	Madrid		1 738	132	2022	2021	Colisée
TOTAL GÉNÉRAL			1 994 546	26 230			



EHPAD La Lande Saint-Martin, Haute Goulaine (45) – DomusVi

TABLEAU DES ENGAGEMENTS ESG DE PRAEMIA HEALTHCARE ET RÉSULTATS 2023

L'ensemble des engagements ci-dessous s'appliquent au périmètre des actifs de Praemia HEALTHCARE situés en France	Début	Objectif	Résultats	
			2023	2022
CLIMAT ET RÉSILIENCE S'engager dans une stratégie bas carbone pour lutter contre le changement climatique et développer la performance et la résilience des établissements				
Patrimoine				
S'engager dans une stratégie bas carbone et réduire de 37 % l'intensité carbone du patrimoine d'ici 2030				
• Réduction de l'intensité carbone du patrimoine de 37 % d'ici 2030 en kgCO ₂ /m ² /an – énergie liée à l'exploitation des bâtiments entre 2019 et 2030	2021	-37 % entre 2019 et 2030	-15 %	-4 %
• Part des actifs dont la performance énergie/carbone est suivie	2020	100 % en 2025	100 %	100 %
• Part des acquisitions dont la performance énergie/carbone a été évaluée	2020	100 % en 2025	NA	NA
• Part des actifs cédés dont la connaissance énergie/carbone et les audits énergétiques réalisés ont été transmis	2023	100 %	NA	NA
• Part du patrimoine le nécessitant sur lequel un audit énergétique a été réalisé et partagé avec l'opérateur	2023	100 % en 2030	58 %	NA
• Montant de capex verts réalisés afin d'effectuer des travaux de rénovation énergétique du clos couvert en favorisant notamment les solutions passives et innovantes	2023		9,6 M€	4,2 M€
Adapter les actifs les plus vulnérables aux risques climatiques, en priorité aux inondations, submersions et à la chaleur				
• Part des actifs dont la vulnérabilité face aux risques climatiques est évaluée	2023	100 %	100 %	100 %
• Part des acquisitions dont la vulnérabilité face aux risques climatiques a été évaluée	2023	100 %	NA	100 %
• Nombre d'actifs les plus vulnérables aux risques climatiques, en priorité aux inondations/submersions et à la chaleur, pour lesquels des solutions et travaux d'adaptation ont été mis en œuvre ou sont en cours de déploiement	2023	100 % en 2030	11 actifs parmi les plus à risque sur la chaleur ont au moins 1 solution d'adaptation mise en œuvre ou en cours de déploiement	NA
Opérations de construction				
Certifier les nouvelles opérations majeures avec un niveau minimum HQE très bon ou équivalent <i>Opérations supérieures à 4 000 m² / Équivalent de HQE très bon : HQE très performant (nouveaux référentiels 2023 HQE bâtiment et bâtiment durable santé ou LEED Silver ou BREEAM Very Good) Opérations entre l'OS et la livraison dans l'année</i>	2021	100 %	100 %	100 %
Construire des bâtiments performants et résilients en s'assurant de leur qualité énergie/carbone, de leur adaptation au changement climatique et de l'intégration des enjeux liés à la biodiversité, la mobilité et l'économie circulaire				
• Part des surfaces artificialisées par du bâti pour lesquelles un financement de la restauration de la biodiversité a été réalisé sur une surface équivalente <i>Opérations de construction livrées dans l'année</i>	2017	100 %	100 % soit 1 991 m ² restaurés au titre de l'année 2023	100 %
• Part des opérations de construction et d'extension dont le poids carbone a été mesuré <i>Opérations dont l'OS a été donné dans l'année</i>	2021	100 %	100 % soit 1 715 tonnes de CO ₂	100 %
• Obtention du label E+C- pour des projets pilotes <i>Opérations entre l'OS et la livraison dans l'année</i>	2021	Oui	Atteint : 2 opérations en cours visent la labellisation E+C-	Atteint
• Part des contrats de travaux intégrant une charte achats responsables ou une charte chantier responsable <i>Opérations dont l'OS a été donné dans l'année</i>	2019	100 %	100 %	100 %

	Début	Objectif	Résultats	
			2023	2022

L'ensemble des engagements ci-dessous s'appliquent au périmètre des actifs de Praemia HEALTHCARE situés en France

ACCESSIBILITÉ DES SOINS

Contribuer au développement de l'offre de soins pour répondre aux problématiques de territoires et aux attentes des usagers

Suivre l'impact du patrimoine, des opérations et des acquisitions sur les populations et les territoires

Part des actifs pour lesquels l'impact sur les populations et territoires est suivi	2023	100 %	100 %	NA
Part des acquisitions et opérations livrées dans l'année pour lesquelles l'impact dans l'accès aux soins pour les populations et sur les territoires est suivi	2023	100 %	100 %	NA

BIEN-ÊTRE ET SANTÉ DES OCCUPANTS

Agir pour le confort et le bien-être des patients, des résidents et du personnel et accompagner l'évolution des pratiques médicales et des usages

Suivre la qualité d'exploitation et accompagner l'évolution des pratiques médicales et des usages

Part des actifs pour lesquels la qualité d'exploitation est suivie	2024	100 %	96 %	NA
Part des actifs pour lesquels les controverses sont suivies	2024	100 %	100 %	NA
Réalisation d'audits des établissements permettant d'adapter l'offre immobilière à l'évolution des pratiques médicales et des usages des opérateurs	2019	Oui	Atteint : 2 audits réalisés en 2023	Atteint
Part des acquisitions d'EHPAD pour lesquelles le référentiel lié à la Charte pour la qualité de vie en EHPAD a été utilisé	2021	100 %	NA	100 %
Mettre en œuvre une politique de mécénat autour de la thématique « bien vivre dans les établissements de santé »	2022	Oui	Atteint : un appel à projets a été ouvert avec un budget de 100 000 €	Atteint

GOVERNANCE DU PATRIMOINE

Accompagner les clients dans une démarche ESG

Part des opérateurs de cliniques et d'EHPAD du patrimoine avec lesquels des comités ESG et innovation ont été mis en œuvre	2019	70 %	91 %	94 %
Part des nouveaux baux intégrant une annexe ESG	2023	100 %	100 %	NA

Favoriser les financements durables (ou ESG)

Part des financements durables (ou ESG)	2021	Oui	52 %	32 %
---	------	-----	------	------

Intégrer l'ESG dans les processus internes

Part des collaborateurs ayant des objectifs ESG			94 %	NA
Part des managers ayant des objectifs ESG et dont la rémunération dépend en partie	2022	100 %	100 %	100 %
Part du patrimoine pour lesquelles une évaluation ESG a été menée	2023	100 %	100 %	NA
Part des acquisitions pour lesquelles une évaluation ESG a été menée	2023	100 %	NA	100 %



EHPAD La Chenaie, Saint-Ciers-sur-Gironde (33) – Residalya

PÉRIMÈTRES RELATIFS AU REPORTING ESG DE PRAEMIA HEALTHCARE AU 31 DÉCEMBRE 2023

	Surface périmètre total (m ²)	Surface périmètre total en exploitation (m ²)	Surface périmètre ESG (m ²)	Surface couverte – énergie carbone	Taux de couverture – énergie carbone	Surface couverte – énergie carbone – donnée réelle	Taux de couverture – énergie carbone – donnée réelle	Surface couverte – eau	Taux de couverture – eau
France	1 868 934	1 859 504	1 853 520	1 853 520	100 %	1 702 898	92 %	939 030	51 %
Allemagne	5 587	5 587	4 758	4 758	100 %	-	0 %	-	0 %
Espagne	32 523	32 523	25 610	25 610	100 %	2 239	9 %	-	0 %
Portugal	87 502	87 502	87 502	87 502	100 %	-	0 %	-	0 %

EUROPE	1 994 546	1 985 116	1 971 390	1 971 390	100 %	1 705 137	86 %	939 030	48 %
---------------	------------------	------------------	------------------	------------------	--------------	------------------	-------------	----------------	-------------

INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX DE PRAEMIA HEALTHCARE – FORMAT EPRA

Praemia HEALTHCARE n'est pas responsable du contrôle de l'exploitation des établissements, gérés par les exploitants de santé eux-mêmes. Les actifs sont donc à 100 % non contrôlés.

Consommations d'énergie de Praemia HEALTHCARE en 2022 et 2023

Indicateur	Périmètre	Référence EPRA	Unité	PÉRIMÈTRE COURANT		PÉRIMÈTRE CONSTANT	
				2023	2022	2023	2022
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)	Europe		%	100 %	100 %	100 %	100 %
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)	France		%	100 %	100 %	100 %	100 %
Taux de gap filling de la consommation totale d'énergie	Europe		%	9 %	21 %	9 %	3 %
Consommation totale d'énergie électrique	France	Elec-Abs/LfL	Mwhef	255 687	284 690	255 687	262 932
Consommation totale d'énergie réseaux de chaleur ou de froid	France	DH&C – Avs/LfL	Mwhef	45 996	37 929	45 996	42 734
Consommation totale d'énergie combustible	France	Fuels – Abs/LfL	Mwhef	182 526	200 530	182 526	196 927
Consommation totale d'énergie	France		Mwhef	484 209	523 148	484 209	502 593
Consommation totale d'énergie	Allemagne		Mwhef	818	NA	818	818
Consommation totale d'énergie	Espagne		Mwhef	5 015	366	5 015	5 017
Consommation totale d'énergie	Portugal		Mwhef	40 779	40 688	40 779	40 779
TOTAL CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE FINALE	Europe		Mwhef	530 821	564 202	530 821	549 207
TOTAL CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE PRIMAIRE	Europe		Mwhef	909 750	978 520	909 750	937 555

Indicateur	Périmètre	Référence EPRA	Unité	PÉRIMÈTRE COURANT		PÉRIMÈTRE CONSTANT	
				Global		Global	
				2023	2022	2023	2022
Intensité énergétique par lit et place – énergie finale	France	Energy-Int	kWhef/lit et place/an	19 591	21 106	19 591	20 504
Intensité énergétique par surface – énergie finale – corrigée du climat	France	Energy-Int	kWhef/m²	299	310	299	373
Intensité énergétique par surface – énergie finale	France	Energy-Int	kWhef/m²	261	283	261	272
Intensité énergétique par surface – énergie finale	Allemagne	Energy-Int	kWhef/m²	172	NA	172	146
Intensité énergétique par surface – énergie finale	Espagne	Energy-Int	kWhef/m²	196	163	196	192
Intensité énergétique par surface – énergie finale	Portugal	Energy-Int	kWhef/m²	466	465	466	466
Intensité énergétique par lit et place – énergie finale	Europe	Energy-Int	kWhef/lit et place/an	20 360	22 317	20 360	21 231
Intensité énergétique par surface – énergie finale – corrigée du climat	Europe	Energy-Int	kWhef/m²	305	316	305	375
Intensité énergétique par surface – énergie finale	Europe	Energy-Int	kWhef/m²	269	291	269	279
Intensité énergétique par lit et place – énergie primaire	Europe	Energy-Int	kWhep/lit et place/an	34 894	38 706	34 894	36 244
Intensité énergétique par surface – énergie primaire	Europe	Energy-Int	kWhep/m²	461	504	461	476

Émissions de gaz à effet de serre de Praemia HEALTHCARE en 2022 et 2023

Indicateur	Périmètre	Référence EPRA	Unité	PÉRIMÈTRE COURANT		PÉRIMÈTRE CONSTANT	
				Scope 3		Scope 3	
				2023	2022	2023	2022
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)	Europe		%	100 %	100 %	100 %	100 %
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)	France		%	100 %	100 %	100 %	100 %
Taux de gap filling des émissions totales de gaz à effet de serre	Europe		%	10 %	25 %	10 %	4 %
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	France	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	56 717	63 478	56 717	60 234
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	Allemagne	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	189	NA	189	189
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	Espagne	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	1 099	124	1 099	1 100
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	Portugal	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	8 179	8 161	8 179	8 179
TOTAL ÉMISSIONS DE GAZ À EFFET DE SERRE	Europe		tonnes CO₂ éq	66 185	71 764	66 185	69 703
Intensité carbone de l'immeuble	France	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m²	30,60	34	31	33
Intensité carbone de l'immeuble	France	GHG-Int	kg CO ₂ éq/lit et place/an	2 295	2 561	2 295	2 457
Intensité carbone de l'immeuble	Allemagne	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m²	40	NA	40	34
Intensité carbone de l'immeuble	Espagne	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m²	43	56	43	42
Intensité carbone de l'immeuble	Portugal	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m²	93	93	93	93
Intensité carbone de l'immeuble	Europe	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m²	34	37	34	35
Intensité carbone de l'immeuble	Europe	GHG-Int	kg CO ₂ éq/lit et place/an	2 539	2 839	2 539	2 695



Consommations d'eau de Praemia HEALTHCARE en 2022 et 2023

Indicateur	Périmètre	Référence EPRA	Unité	PÉRIMÈTRE COURANT		PÉRIMÈTRE CONSTANT	
				Global		Global	
				2023	2022	2023	2022
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)	Europe		%	48 %	42 %	48 %	48 %
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)	France		%	51 %	51 %	51 %	51 %
Taux de gap filling de la consommation totale d'eau	Europe		%	66 %	57 %	66 %	25 %
TOTAL CONSOMMATION D'EAU			WATER-ABS/LFL	1 258 481	1 254 358	1 258 481	1 273 851
Intensité eau de l'immeuble	France	Water-Int	m ³ /m ² /an	1,34	1,34	1,34	1,35
Intensité eau de l'immeuble	France	Water-Int	litre/lit et place/an	104 882	106 265	104 882	107 917
Intensité eau de l'immeuble	Europe	Water-Int	m ³ /m ² /an	1,34	1,34	1,34	1,35
Intensité eau de l'immeuble	Europe	Water-Int	litre/lit et place/an	104 882	106 265	104 882	107 917

NOTE MÉTHODOLOGIQUE RELATIVE AUX INDICATEURS ESG

Définitions des différents périmètres de reporting

Selon les indicateurs de performance environnementale ou sociétale, plusieurs périmètres de reporting sont considérés pour les établissements existants :

- **Le périmètre total** : il inclut tous les établissements, détenus au 31 décembre de l'année N, définis en surfaces totales intégrant les surfaces louables (en exploitation), non louables (en rénovation ou prochainement rénovés) et vides (non loués). Ce périmètre n'intègre ni les actifs cédés en cours d'année ni les actifs en cours de développement (construction neuve).
- **Le périmètre total en exploitation** : il inclut les établissements du périmètre total, détenus au 31 décembre de l'année N, définis en surfaces totales. Sont exclus les actifs non louables (en rénovation ou prochainement rénovés) et les actifs vides (non loués).
- **Le périmètre ESG** : il inclut les établissements du périmètre total, détenus au 31 décembre de l'année N, définis en surfaces totales. Sont exclus les actifs non louables (en rénovation ou prochainement rénovés), les actifs vides (non loués), les établissements ayant moins d'un an d'exploitation sur une année civile complète (acquis depuis moins d'un an ou en travaux pendant l'exercice), les extensions livrées dans l'année, les actifs « typés » (ex : laverie, maisons de santé, etc.).
- **Le périmètre couvert** : relatif aux indicateurs énergie, carbone et eau, il inclut les établissements du périmètre ESG sur lesquels des données sont disponibles.

Par ailleurs, quatre sous-périmètres existent pour définir les opérations de travaux :

- **Les créations**, qui correspondent aux nouvelles opérations développées par Praemia HEALTHCARE ;
- **Les extensions** des bâtiments existants du patrimoine ;
- **Les restructurations**, qui correspondent aux modifications de la structure ou de l'usage des bâtiments existants ;
- **Les opérations de travaux d'amélioration de la performance énergétique** (notamment isolations de toitures et de façades et changements de menuiseries).

Définition et méthodologie de calcul des principaux indicateurs ESG

Indicateurs principaux	Définition	Périmètre de calcul	Précisions de calcul
Intensité énergétique	Somme de toutes les consommations énergétiques du périmètre, exprimées en énergie primaire, en énergie finale ou en énergie finale corrigée des DJU, divisée par la somme des surfaces du périmètre.	Périmètres ESG France / Espagne / Allemagne / Portugal / Europe couvert par des données.	
Intensité carbone	Somme de toutes les émissions de gaz à effet de serre issues des consommations énergétiques du périmètre, exprimées en tonnes de CO ₂ équivalent, divisée par la somme des surfaces du périmètre.	Périmètres ESG France / Espagne / Allemagne / Portugal / Europe couvert par des données.	Calcul en location based. France : facteurs d'émissions issus de la base ADEME pour l'électricité et les combustibles et de l'Arrêté du 16 mars 2023 pour les réseaux urbains. International : facteurs d'émissions issus de l'AIE pour l'électricité, et bases réglementaires nationales pour les combustibles.
Pourcentage d'actifs en exploitation bénéficiant d'une certification environnementale	Pourcentage d'actifs en exploitation qui bénéficient d'une certification environnementale.	Périmètre total en exploitation France.	Calcul en surface du périmètre total en exploitation.
Pourcentage des nouvelles opérations majeures certifiées HQE avec un niveau minimal « très bon » ou équivalent	Pourcentage des nouvelles opérations de constructions majeures (> 4 000 m ²) certifiées HQE niveau « très bon » minimum ou équivalent : LEED silver / BREEAM very good.	Créations et extensions en chantier de plus de 4 000 m ² en France entre la phase OS et la phase livraison pendant l'année N – hors avenants de transfert et hors rachats de travaux.	Calcul en surface des créations et extensions de plus de 4 000 m ² .
Part des actifs dont la vulnérabilité face aux risques climatiques est évaluée	Part du patrimoine ayant fait l'objet d'une analyse de risque climatique.	Périmètre ESG France.	Calcul en surface du périmètre ESG.
Part des opérateurs de cliniques et d'EHPAD du patrimoine avec lesquels des comités ESG et innovation ont été mis en œuvre	Part d'exploitants avec lesquels des comités ESG et innovation ont été réalisés en année N.	Périmètre ESG France.	Calcul en surface du périmètre ESG.
Nombre de bénéficiaires des établissements de Praemia HEALTHCARE	Nombre de bénéficiaires des établissements de Praemia HEALTHCARE.	Périmètre total en exploitation France / Espagne / Allemagne / Portugal / Europe, hors maison de santé.	Les bénéficiaires des établissements de court séjour correspondent à la population vivant dans la zone d'attractivité des établissements. Pour les établissements de moyen séjour, le nombre de bénéficiaires correspond au nombre de séjours en une année. Pour les établissements de long séjour, le nombre de bénéficiaires correspond au nombre de lits.
Part des actifs pour lesquels la qualité d'exploitation est suivie	Part du patrimoine sur lequel la qualité d'exploitation est suivie.	Périmètre ESG France.	Calcul en surface du périmètre ESG. Le suivi de la qualité d'exploitation est effectué notamment via le suivi des certifications HAS et de manière complémentaire via l'utilisation du référentiel relatif à la Charte pour la Qualité de vie en EHPAD pour les EHPAD.
Part des actifs pour lesquels les controverses sont suivies	Part du patrimoine sur lequel les controverses sont suivies.	Périmètre ESG France.	Calcul en surface du périmètre ESG. Le suivi des controverses est effectué via un outil dédié.

RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR UNE SÉLECTION D'INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES

Société Praemia HEALTHCARE (anciennement Icade Santé)
au capital de 575 552 552,27 euros
Siège social : 36, rue de Naples – 75008 Paris
RCS Paris 318 251 600

Exercice clos le 31 décembre 2023.

Au Conseil d'Administration,

À votre demande, nous avons mené des travaux visant à formuler un avis motivé exprimant une conclusion d'assurance modérée sur une sélection d'informations extra-financières quantitatives, préparées selon les procédures de l'entité (ci-après le « Référentiel »), pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (ci-après respectivement les « Informations »), présentées dans le rapport annuel 2023 de Praemia HEALTHCARE.

Notre rapport d'assurance ne s'étend pas aux informations relatives aux périodes antérieures, postérieures ou à toute autre information incluse dans le rapport annuel 2023.

Notre conclusion

Sur la base de nos travaux, tels que décrits dans le paragraphe « Nature et étendue des travaux », et des éléments probants que nous avons obtenus, nous n'avons pas relevé d'anomalie significative de nature à remettre en cause le fait que la sélection d'informations extra-financières quantitatives listées en Annexe 1 et publiées dans le rapport annuel 2023 de Praemia HEALTHCARE, prises dans leur ensemble, sont présentées, de manière sincère, conformément au Référentiel de reporting utilisé.

Préparation des Informations

L'absence de cadre de référence généralement accepté et communément utilisé ou de pratiques établies sur lesquels s'appuyer pour évaluer et mesurer les Informations permet d'utiliser des techniques de mesure différentes, mais acceptables, pouvant affecter la comparabilité entre les entités et dans le temps.

Par conséquent, les informations extra-financières doivent être lues et comprises conjointement avec le Référentiel de reporting que Praemia HEALTHCARE a utilisé pour préparer les Informations.

Limites inhérentes à la préparation des Informations

Les Informations peuvent être sujettes à une incertitude inhérente à l'état des connaissances scientifiques ou économiques et à la qualité des données externes utilisées. Certaines informations sont sensibles aux choix méthodologiques, hypothèses et/ou estimations retenues pour leur établissement et présentées dans le rapport annuel 2023.

Responsabilité de la société

La Direction de Praemia HEALTHCARE est responsable de :

- la sélection ou l'élaboration des critères appropriés pour la préparation des Informations ;
- la préparation des Informations, conformément au Référentiel ;
- la conception, la mise en œuvre et le maintien d'un contrôle interne sur les informations pertinentes pour la préparation des Informations qui soit exempt de toute anomalie significative, qu'elle soit due à une fraude ou à une erreur.

Nos responsabilités

Nous sommes responsables de :

- la planification et la réalisation de la mission pour obtenir une assurance modérée quant à l'absence d'anomalies significatives dans les Informations, qu'elles soient dues à une fraude ou à une erreur ;
- l'expression d'une conclusion indépendante, sur la base des procédures que nous avons mises en œuvre et des éléments probants que nous avons obtenus ; et
- la communication de notre conclusion à la Direction RSE de Praemia HEALTHCARE.

Dans la mesure où nous sommes engagés à exprimer une conclusion indépendante sur les Informations telle que préparée par la direction, nous ne sommes pas autorisés à être impliqués dans la préparation des Informations, puisque cela pourrait compromettre notre indépendance.

Il ne nous appartient pas de nous prononcer sur :

- le respect par l'entité des autres dispositions légales et réglementaires applicables (notamment en matière de lutte contre la corruption et l'évasion fiscale) ;
- la conformité des produits et services aux réglementations applicables.

Normes professionnelles applicables

Nos travaux décrits ci-après ont été effectués conformément à la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention tenant lieu de programme de vérification et à la norme internationale ISAE 3000 (révisée).

Notre indépendance et le contrôle de la qualité

Notre indépendance est définie par les dispositions prévues à l'article L. 822-11 du Code de commerce et le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Par ailleurs, nous avons mis en place un système de contrôle qualité qui comprend des politiques et des procédures documentées visant à assurer le respect des textes légaux et réglementaires applicables, des règles déontologiques et de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette intervention.

Notre travail a été réalisé par des spécialistes en matière d'informations sociales, environnementales et sociétales. Nous sommes seuls responsables de notre conclusion d'assurance.

Nature et étendue des travaux

Nous avons planifié et effectué nos travaux en prenant en compte le risque d'anomalies significatives sur les Informations.

Il nous appartient de planifier et de réaliser nos travaux pour couvrir les informations extra-financières susceptibles de contenir des anomalies significatives. Les travaux effectués sont fondés sur notre jugement professionnel.

Dans le cadre de notre mission d'assurance modérée sur l'information extra-financière, nous avons :

- pris connaissance de l'activité de l'entité ;
- évalué le caractère approprié de l'utilisation du Référentiel par Praemia HEALTHCARE, comme méthodologie de préparation des Informations, au regard de sa pertinence, son exhaustivité, sa fiabilité, sa neutralité et son caractère compréhensible, en prenant en considération, le cas échéant, les bonnes pratiques du secteur ;
- pris connaissance des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par l'entité et avons apprécié le processus de collecte visant à l'exhaustivité et à la sincérité des Informations ;
- consulté les sources documentaires et mené des entretiens ;

- nous avons mis en œuvre :
 - des procédures analytiques consistant à vérifier la correcte consolidation des données collectées ainsi que la cohérence de leurs évolutions ;
 - des tests de détail sur la base de sondages ou d'autres moyens de sélection, consistant à vérifier la correcte application des définitions et procédures et à rapprocher les données des pièces justificatives. Ces travaux ont été menés en central auprès des Directions contributrices ;
- nous avons examiné la présentation et les notes relatives aux Informations.

Les travaux menés dans le cadre d'une mission d'assurance modérée varient en nature et en temps par rapport à ceux d'une mission d'assurance raisonnable, et leur étendue est moindre. Par conséquent, le niveau d'assurance obtenu dans le cadre d'une mission d'assurance modérée est nettement plus faible à l'assurance qui aurait été obtenue si nous avions réalisé une mission d'assurance raisonnable.

Ce rapport est établi à votre attention dans le contexte décrit ci-avant, et ne doit pas être utilisé, diffusé ou cité à d'autres fins.

L'Organisme Tiers Indépendant,
Mazars SAS
Paris La Défense, le 22 avril 2024

Edwige Rey
Associée RSE & Développement Durable

Annexe 1 : Liste des informations

Informations	Données publiées (31/12/2023)
Intensité énergétique corrigée des DJU	<ul style="list-style-type: none"> • 299 kWh/m² (France) • 261,2 kWh/m² (France, non corrigée des DJU)
Intensité carbone et diminution carbone	<ul style="list-style-type: none"> • 30,6 kg CO₂/m² (France) • -15 % depuis 2019
Taux de couverture de la cartographie énergétique	92 % de couverture (France)
Pourcentage des actifs bénéficiant d'une certification environnementale, en surface	9,8 % (France)
Pourcentage des opérations majeures (supérieures à 4 000 m²) couvertes par une certification environnementale HQE « Très bon » minimum ou équivalent	100 %
Nombre de bénéficiaires des établissements	<ul style="list-style-type: none"> • Courts séjours : 47 133 162 dont 34 099 867 (France) • Moyens séjours : 20 733 dont 20 733 (France) • Longs séjours : 4 377 dont 3 357 (France)
Périmètre, surface, lits et places	<ul style="list-style-type: none"> • Périmètre total : 1 994 546 m² dont 1 868 934 m² (France) • Périmètre ESG : 1 971 390 m² dont 1 853 520 m² (France)
Pourcentage de comités RSE et Innovation	91 % (France)

NOTES



www.primonialreim.fr



www.primonialreim.com



www.praemia-healthcare.fr

Crédit photos :

Adobe Stock // p.3 : Grégory Frapet ; Irène de Rosen // p.4 : Xavier Cheval ; Isabelle Teillard d'Eyry // p.8-9 : Clinique La Croix du Sud, Quint-Fonsegrives (31) ; Gilles Tordjeman // p.14 : Hôpital privé du grand Narbonne (11) ; Ooshot // Résidence Granvelle Besançon (25) ; Janluc Robert // p.15 : Clinique de Domont (95) ; E. Lechangeur // p.19 : Clinique Santé Atlantique, Saint-Herblain (44) ; Rudy Burbant // p.27 : Clinique La Croix du sud, Quint-Fonsegrives (31) ; Gilles Tordjeman // p.34-35 : Clinique Claude Bernard, Albi (81) ; Gilles Tordjeman // p.38-39 : Clinique Le Bourget (93) ; Jean-Paul Houdry // p.45 : Clinique Les Dentellières, Valenciennes (59) ; David Pauwels // p.47 : Clinique Monet, Champigny-sur-Marne (76) ; Grégoire Créton // p.49 : Clinique La Croix du Sud, Quint-Fonsegrive (31) ; Gilles Castelnau-Le-Lez (34), APLUS Architecture // p.50 : Polyclinique Jean Villar, Bruges (33) ; Alban Gilbert // p.52 : Polyclinique Reims-Bezannes (51) ; PREIM, Svend Endersen // EHPAD Reflet de Loire, La Chapelle-Saint-Mesmin (45) ; PREIM, E. Lechangeur // EHPAD Résidence Granvelle, Besançon (25) ; Janluc Robert // p.55 : Clinique Santé Atlantique, Saint-Herblain (44) ; Rudy Burbant // p.56 : Clinique Les Jardins de Sophia (34) ; APLUS Architecture // p.66 : EHPAD La Chenaie, Saint-Ciers-sur-Gironde (33) ; Janluc Robert // p.68-69 : EHPAD Aubier de Cybèle, Fréjus (83) ; Gilles Tordjeman.



Praemia HEALTHCARE
36, rue de Naples
75008 Paris

www.praemia-healthcare.fr

