



RAPPORT ANNUEL

2024



Pour la deuxième année consécutive, Praemia HEALTHCARE publie son rapport annuel. Destiné à l'ensemble de ses parties prenantes, ce document présente la vision de l'entreprise, ses résultats et la diversité des métiers qui font sa richesse. Il s'attache à rendre compte, de façon claire et transparente, de l'activité de Praemia HEALTHCARE et de sa création de valeur dans un environnement en constante évolution.

Les sections « 4. Rapport de gestion » (sauf. « 4.1. Contexte de marché et environnement économique »), « 5. Politique de gestion des risques », « 6. Rapport ESG » et « 7. Gouvernance » font l'objet d'une revue par les Commissaires aux comptes (CAC) et OTI (Organisme tiers indépendant).



SOMMAIRE

Message de Marc Bertrand.....	4	4. RAPPORT DE GESTION	24
Message de Xavier Cheval.....	5	4.1. Contexte de marché et environnement économique.....	25
1. PRAEMIA HEALTHCARE ACTEUR DE L'INFRASTRUCTURE SANITAIRE ET MÉDICO-SOCIALE.....	7	4.2. Analyse des indicateurs clés	30
1.1. Un immobilier au service des soins : les spécificités et enjeux du secteur de la santé	8	4.3. Reporting EPRA.....	33
1.2. Un engagement de long terme auprès des opérateurs de santé pour répondre aux besoins des populations et des territoires.....	9	4.4. Ressources financières.....	37
1.3. Une stratégie centrée sur l'immobilier sanitaire et une gestion financière robuste.....	10	5. POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES	39
2. LE PATRIMOINE ET L'ACTIVITÉ DE PRAEMIA HEALTHCARE	12	6. RAPPORT ESG	48
2.1. Un portefeuille d'immobilier de santé principalement en France.....	13	6.1. Stratégie ESG et résultats clés	49
2.2. Praemia HEALTHCARE, des lieux pour prendre soin de vous, tout au long de la vie.....	16	6.2. Gouvernance ESG et dialogue avec les parties prenantes	52
2.3. Exemples d'actifs du portefeuille	17	6.3. S'engager dans une stratégie bas carbone et développer la performance et la résilience des établissements	54
3. DES ÉQUIPES EXPERTES AU SERVICE DES OPÉRATEURS DE SANTÉ	19	6.4. Agir pour l'accessibilité des soins, le bien-être et la santé des occupants	64
		6.5. Performances ESG et <i>reporting</i> sur la taxinomie européenne	67
		7. GOUVERNANCE	77
		7.1. Le conseil d'administration.....	78
		7.2. La direction générale	80
		7.3. Gestion de la société	80
		8. ANNEXES	81



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

Je suis honoré de vous adresser ce message, à l'occasion de ce rapport annuel, pour la

première fois en tant que président-directeur général de Praemia HEALTHCARE, après avoir pris mes fonctions en septembre 2024.

L'année écoulée a été marquée par un environnement macro-économique et politique mondial incertain et mouvant, avec un ralentissement de la croissance en zone euro et une situation particulière en France, tant sur le plan politique que financier.

L'immobilier a continué à faire face à un environnement général adverse alors que les taux restent élevés et peu différenciés à court moyen et long terme : de ce fait, les investisseurs sont restés encore à l'écart de ce secteur. L'amorce d'une politique de baisse des taux directeurs en 2024 par la Banque Centrale Européenne a cependant stabilisé la valeur des biens immobiliers. On a observé ainsi des premiers signaux de reprise sur la fin d'année.

La situation est néanmoins différenciée selon les classes d'actifs et les marchés. **L'immobilier de santé en Europe notamment est resté porté par des tendances démographiques et sociétales stables, qui rendent nécessaires des investissements massifs en infrastructures.** Avec ses caractéristiques décorrélées des cycles économiques, cette classe d'actifs a fait preuve d'une grande résilience **et a démontré son caractère défensif dans les allocations d'actifs. De plus, nous observons des valeurs stables au second semestre 2024.**

Le portefeuille de Praemia HEALTHCARE, composé de 161 actifs, majoritairement des cliniques localisées en France mais aussi dans d'autres pays européens, a généré de solides résultats opérationnels en 2024. Il illustre les atouts de l'immobilier de santé. Les performances de la société s'appuient en outre sur des baux long terme et des relations étroites avec les locataires opérateurs, offrant

de la visibilité sur les revenus futurs pour les investisseurs.

L'équipe de gestion dédiée à Praemia HEALTHCARE menée par Xavier Cheval accompagne les opérateurs de santé dans leur développement et l'adaptation de leurs infrastructures à l'évolution des pratiques de santé, l'amélioration des conditions de travail des soignants et d'accueil des patients. L'attention grandissante aux impacts des lieux de soin dans la qualité de prise en charge, l'empreinte énergie-carbone ou l'adaptation au changement climatique concourent à renforcer le rôle immobilier joué par un bailleur spécialisé.

Plus largement, nous sommes convaincus du rôle sociétal de Praemia HEALTHCARE et plus généralement de celui de l'épargne privée, en complément de l'offre publique, pour répondre aux défis de financement des infrastructures de santé – déficit structurel de l'offre et obsolescence du parc existant – et adresser les besoins futurs croissants induits par le vieillissement démographique.

En tant que premier gestionnaire d'actifs de santé en Europe avec plus de 15 milliards d'euros d'encours, Praemia REIM entend pleinement œuvrer dans ce secteur stratégique. Premièrement en offrant aux investisseurs une opportunité unique d'accéder à un marché résilient, soutenu par des dynamiques favorables de long terme et offrant une visibilité sur la récurrence des revenus. Ensuite, en œuvrant activement à flécher l'épargne privée vers le financement des infrastructures du secteur de la santé, contribuant ainsi à l'évolution et à la pérennité de l'offre de soins et d'hébergement, en France et en Europe.

Je tiens à remercier toutes nos parties prenantes : nos partenaires et locataires pour leur confiance, nos actionnaires pour leur soutien et les équipes de Praemia REIM pour leur engagement. Ensemble, nous poursuivons notre mission de création de valeur et de soutien à un secteur vital pour notre société.

*Message de Marc BERTRAND
Président-directeur général
de Praemia HEALTHCARE*



Chers partenaires locataires, investisseurs et collaborateurs,

L'année 2024 s'achève pour Praemia HEALTHCARE sur un **bilan équilibré entre résilience et adaptation dans un environnement**

économique complexe. Les performances solides de notre société confirment la pertinence de notre modèle.

Le contexte financier a évolué favorablement en 2024 pour les activités immobilières, avec quatre baisses consécutives des taux directeurs de la Banque Centrale Européenne, totalisant 100 points de base. Cette baisse des taux longs a rouvert l'appétit des investisseurs, avec des transactions visibles au deuxième semestre, notamment en France et en Allemagne. Dans le même temps, les marges de nos locataires sont restées marquées par les effets de l'inflation des années 2022-2023 et l'abandon progressif des mesures de financement exceptionnelles liées à la Covid-19. Mais ces effets tendent à s'atténuer : malgré les contraintes sur les budgets sociaux, les gouvernements retiennent des évolutions tarifaires positives alors que les opérateurs de santé affichent une activité hospitalière en croissance, supérieure à ses niveaux d'avant la pandémie. Les taux d'occupation des EHPAD renouent également progressivement avec les niveaux passés.

Dans ce contexte, **Praemia HEALTHCARE a renforcé son approche proactive et partenariale de gestion d'actifs**, avec le renouvellement de 16 baux représentant environ 30 millions d'euros de loyers annuels. Ceci a permis le maintien d'une durée moyenne des baux à 6,6 années au 31 décembre 2024. Cette solidité contractuelle assure une grande visibilité sur nos revenus, avec moins de 13 % des baux arrivant à échéance dans les trois prochaines années. **Parallèlement, nous avons également investi 76 millions d'euros dans notre portefeuille, poursuivant notre ambition de qualité durable.** Parmi les réalisations phares : la livraison d'un bâtiment de consultation certifié HQE « Très bon » à Muret (31), la restructuration complète du plateau de chirurgie de la clinique Bretéché

à Nantes (44) et des travaux d'amélioration énergétique sur plusieurs sites.

L'inflexion des taux longs a aussi contribué à améliorer les primes de risque entre rendements immobiliers et coûts de financement, offrant un horizon de stabilité à nos revenus et aux valeurs des actifs. En conséquence, la valorisation de notre portefeuille n'a reculé que de 1,7 % à périmètre constant, avec une quasi-stabilisation au second semestre, tandis que les volumes de transactions immobilières dans le secteur de la santé ont progressé (+70 % au second semestre 2024). Le rendement moyen du portefeuille s'établit désormais à 5,65 % au 31 décembre 2024 et la société a maintenu sa discipline financière, avec un LTV stable à 39,7 % pour un coût moyen de la dette à 2,19 %.

Praemia HEALTHCARE continue de privilégier une collaboration de long terme avec ses locataires, notamment par le soutien à des projets de rénovation améliorant leur efficacité opérationnelle et énergétique. Ces initiatives privilégient les projets avec les meilleurs retours sur investissement. Elles sont souvent assorties de prolongations de baux, contribuent à améliorer la performance opérationnelle et réduire les coûts d'exploitation de nos locataires tout en valorisant notre patrimoine. De plus, nous portons également une attention accrue à l'adaptation des actifs aux défis du changement climatique, notamment en matière de résilience face aux risques d'inondation et aux vagues de chaleur.

À l'avenir, ces efforts d'asset management, de gestion rigoureuse de notre bilan et de suivi de nos risques seront poursuivis pour offrir une performance durable à nos parties prenantes. Avec l'appui des équipes spécialisées de Praemia REIM, nous restons fermement engagés à investir et gérer nos actifs de manière responsable et transparente, tout en répondant aux besoins sanitaires et médico-sociaux des communautés qu'ils desservent.

Nous vous souhaitons une lecture enrichissante de ce rapport d'activité.

*Message de Xavier CHEVAL
Directeur général délégué
de Praemia HEALTHCARE*



PRAEMIA HEALTHCARE ACTEUR DE L'INFRASTRUCTURE SANITAIRE ET MÉDICO-SOCIALE



PÔLE SANTÉ
RÉPUBLIQUE

1

1.1. UN IMMOBILIER AU SERVICE DES SOINS : LES SPÉCIFICITÉS ET ENJEUX DU SECTEUR DE LA SANTÉ

Praemia HEALTHCARE investit, gère et valorise des immeubles à usage de santé sur l'ensemble du territoire français en tant qu'investisseur et gestionnaire d'actifs immobiliers. Parce que l'immobilier de santé présente des spécificités indispensables à la production des soins, que les besoins de santé sont soutenus par des grandes tendances démographiques et sociétales, et que le secteur de la santé est fortement régulé, les actifs détenus par Praemia HEALTHCARE participent de l'infrastructure sanitaire et médico-sociale au bénéfice des populations et des territoires dans lesquels ils sont implantés.

Les bâtiments de soins de santé les plus aigus comprennent essentiellement :

- les établissements médicaux, chirurgicaux ou obstétricaux (MCO) ;
- les cliniques de soins médicaux et de réadaptation (SMR) ;
- les établissements de santé mentale (ESM).

Ces activités requièrent des immeubles spécifiques offrant des fonctionnalités qui leur sont uniques et justifient des situations locatives de longue durée : une capacité d'accueil du public, des salles de soin, un plateau médico-technique, des équipements d'imagerie, une plateforme de logistique hospitalière, des chambres d'hébergement de malades alités, ou encore des services de soins critiques.

S'agissant des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les immeubles offrent aux résidents des chambres et des espaces communs aménagés, et visent de plus en plus la qualité de vie et l'intimité de leurs occupants tout en facilitant le travail des soignants.

Ensuite, les besoins de santé et donc d'infrastructures suivent la dynamique de grandes tendances démographiques et le développement d'attentes sociétales. Le secteur de la santé est porté par des besoins de santé en hausse, notamment du fait de la croissance de la population, de son vieillissement et des progrès des prises en charge. Dynamique, il est ainsi peu soumis aux cycles généraux de l'activité économique.

Enfin, le secteur de la santé est fortement réglementé : les activités de santé sont soumises à autorisation et contingentées, ce qui offre une protection dans la durée à leurs propriétaires et bailleurs. Cette forte régulation s'accompagne de systèmes de financement mutualisés nationaux et publics (Sécurité sociale) ou privés (assurances privées de santé), ainsi que d'obligations de transparence et de notation de la qualité (par la Haute Autorité de Santé en France) qui concourent à rendre le marché fiable et lisible.

Des facteurs environnementaux favorables



UNE DYNAMIQUE
démographique
porteuse



UNE DEMANDE
et des dépenses de santé
en progression



UN SYSTÈME
de financement
public sécurisé



UNE GRANDE FIDÉLITÉ DES LOCATAIRES
grâce à la régulation des autorisations
d'exercer et à la spécificité de l'immobilier



DES ATTENTES ESG
des patients et des opérateurs nécessitant
des investissements et de l'innovation

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

Praemia HEALTHCARE met au cœur de sa stratégie l'accompagnement des opérateurs de santé, afin de répondre par l'immobilier à leurs besoins d'efficacité opérationnelle et de développement de leurs activités au service des territoires et des populations.

Praemia HEALTHCARE est ainsi le principal bailleur des grands opérateurs sanitaires, avec un portefeuille représentant environ 20 % des capacités du secteur hospitalier privé lucratif en France.

L'engagement de très long terme des opérateurs de santé dans leur outil de travail permet à Praemia HEALTHCARE de générer des revenus stables et prévisibles basés sur des contrats long terme et indexés indirectement sur l'inflation, avec un niveau de risque modéré. Praemia HEALTHCARE vise aussi à créer de la valeur dans la durée, grâce à de nouveaux investissements créateurs de revenus et renforçant la valeur d'usage des actifs.

En 17 ans, depuis sa création, Praemia HEALTHCARE est devenue un partenaire privilégié des opérateurs de l'hospitalisation privée et de l'hébergement pour personnes âgées dépendantes, des groupes solidement implantés tant au niveau national qu'à l'échelle régionale. Au travers de 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.

Praemia HEALTHCARE s'appuie sur des échanges étroits avec les directions des groupes d'hospitalisation locataires pour améliorer la gestion de son portefeuille d'actifs. Les actions et investissements sont priorisés à l'échelle de l'ensemble des immeubles loués à un même groupe et sécurisent l'implantation à très long terme des locataires par des renouvellements et extensions de durée des baux. L'intérêt commun du locataire et du bailleur est de développer ou conforter les activités en place grâce à la modernisation des plateaux médico-techniques (nouveaux équipements d'imagerie, rénovation de blocs opératoires, de locaux de stérilisation ou de pharmacie à usage interne, etc.), ou encore d'améliorer la performance énergétique des immeubles (isolation des toitures, remplacement de fenêtres, etc.). Cette gestion de portefeuille peut permettre d'accentuer les efforts sur ceux des établissements qui en ont le plus besoin, en bénéficiant au mieux de la surface financière de l'ensemble des immeubles loués à un même groupe.



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

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

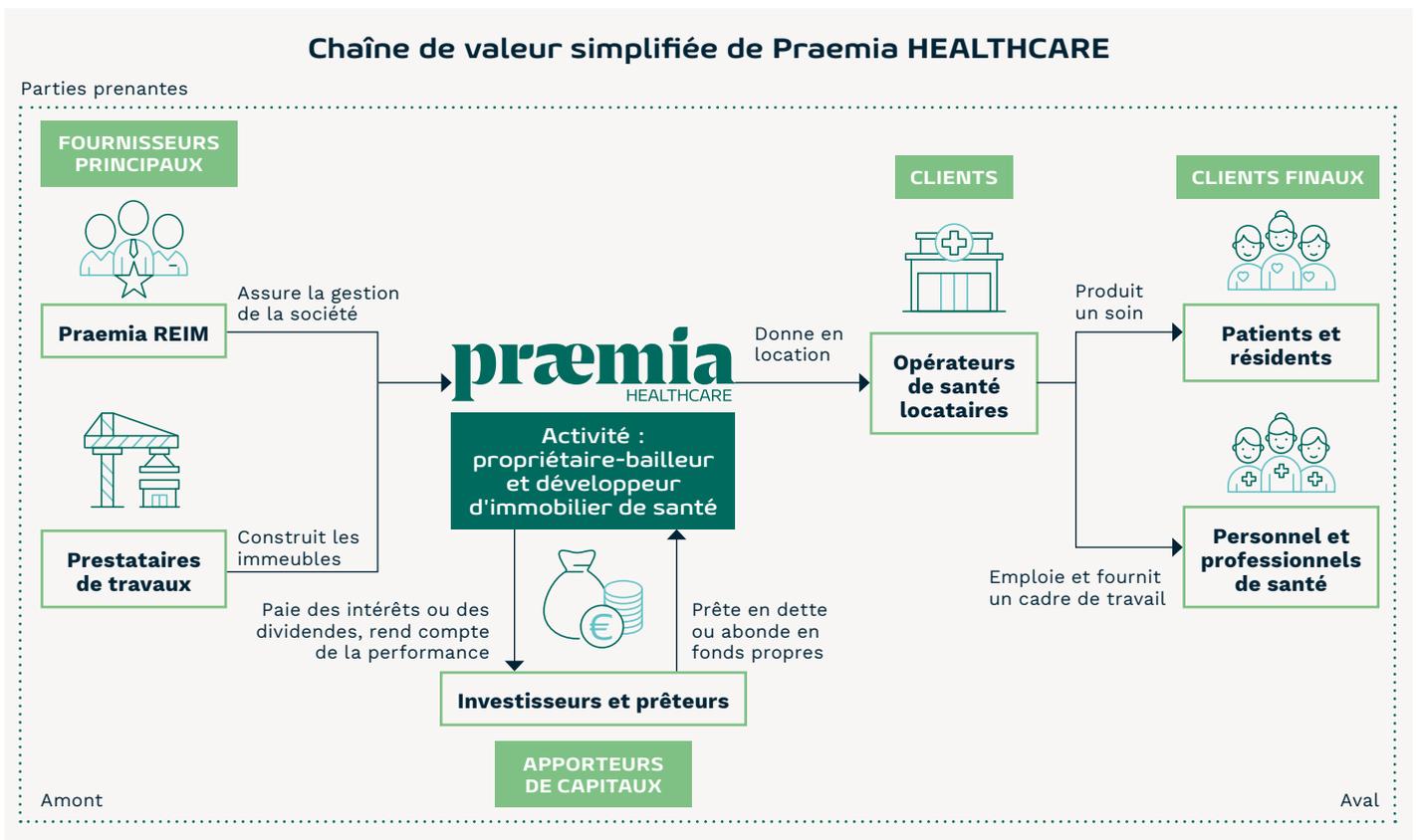


Un *asset management* actif pour un patrimoine de qualité et résilient

Des risques maîtrisés pour un revenu immobilier durable

Consolider le leadership de Praemia HEALTHCARE dans les actifs sanitaires en France

Praemia HEALTHCARE est un acteur clé de l'immobilier de santé. La société mobilise du capital long terme immobilier pour agir en tant que propriétaire-bailleur et développeur, et faciliter l'accès à des infrastructures de santé loués aux opérateurs de santé.



Les actifs sanitaires représentent 91 % du portefeuille en valeur au 31 décembre 2024. L'objectif de Praemia HEALTHCARE est de proposer des bâtiments durablement adaptés aux attentes de performance opérationnelle des opérateurs de santé d'une part et à celles de leurs patients en matière de confort et de bien-être d'autre part.

Praemia HEALTHCARE détient le principal portefeuille d'établissements sanitaires privés en France, et cherche à le valoriser de façon dynamique en accompagnant techniquement et financièrement les opérateurs de santé dans le développement de leur activité par la construction d'établissements neufs, ou l'extension et la modernisation de sites existants.

Cette maîtrise permet en outre à Praemia HEALTHCARE de prendre des engagements forts en matière ESG, notamment de réduction de l’empreinte énergie-carbone des immeubles.

Maîtriser les risques de l'investissement

Praemia HEALTHCARE porte une attention particulière à la valorisation à long terme de son patrimoine, afin de faire fructifier l’épargne qui lui a été confiée et lui assurer des revenus réguliers. Elle adopte en conséquence un profil de risque modéré (tel que décrit dans la section 5).

Ce profil de risque est notamment caractérisé par un investissement dans des établissements loués sur de longues durées à des opérateurs de premier plan et présentant des ratios d’exploitation satisfaisants, un faible risque de développement et recours à l’endettement financier de manière modérée et diversifiée. La gestion de Praemia HEALTHCARE est encadrée par des limites de risque explicites.

Les risques font l’objet d’une cartographie actualisée annuellement et sont monitorés par un dispositif de contrôle interne.

Fin 2024, Praemia HEALTHCARE affiche un ratio LTV de 39,7 % et est notée BBB par S&P.

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

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

- adapter les fonctionnalités des immeubles au progrès des pratiques médicales et au développement de ses locataires ; en 2024, Praemia HEALTHCARE a livré des extensions d’immeubles et des nouveaux bâtiments à ses grands locataires pour un montant d’investissement cumulé de plus de 40 millions d’euros ;
- améliorer la qualité intrinsèque de son patrimoine et réduire son impact environnemental ; ainsi en 2024, Praemia HEALTHCARE a réalisé des investissements d’amélioration de la performance énergétique des immeubles pour 8,3 millions d’euros.

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



Polyclinique du Maine, Laval (53) – Sisiso

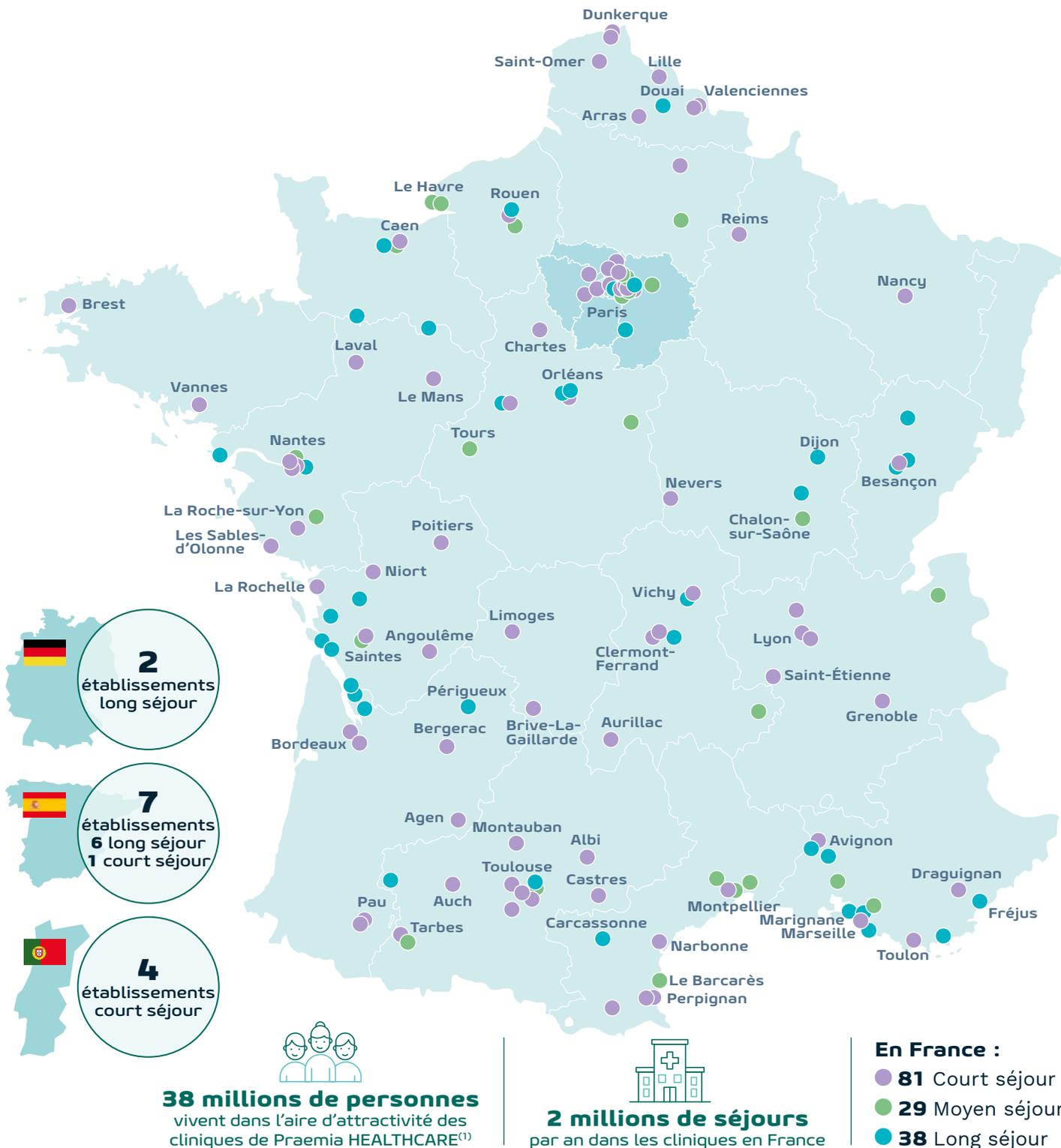
LE PATRIMOINE ET L'ACTIVITÉ DE PRAEMIA HEALTHCARE

2

Praemia HEALTHCARE a constitué depuis 2007 un portefeuille immobilier unique comprenant un total de 161 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 2024, 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 2024



(1) En France, en Espagne et au Portugal la méthode utilisée, par Praemia HEALTHCARE, pour déterminer le nombre de personnes vivant dans l'aire d'attractivité des cliniques a évolué en 2024. En France, la précédente méthode s'appuyait sur des données liées à l'activité propre à chaque clinique et était appliquée uniquement aux cliniques de court séjour. Désormais, la nouvelle méthode est appliquée, à toutes les cliniques (court et moyen séjour) et dans tous les pays, en tenant compte de distances définies par types de clinique et de territoire.

Répartition géographique des établissements détenus par Praemia HEALTHCARE en France



63 %

GRANDES VILLES

de 200 000 habitants et plus



28 %

VILLES MOYENNES

de 50 000 à 200 000 habitants



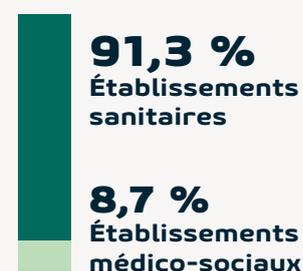
8 %

PETITES VILLES

de moins de 50 000 habitants, ou zones rurales

Les actifs détenus par Praemia HEALTHCARE sont des locaux monovalents⁽²⁾ qui peuvent être divisés en deux catégories principales :

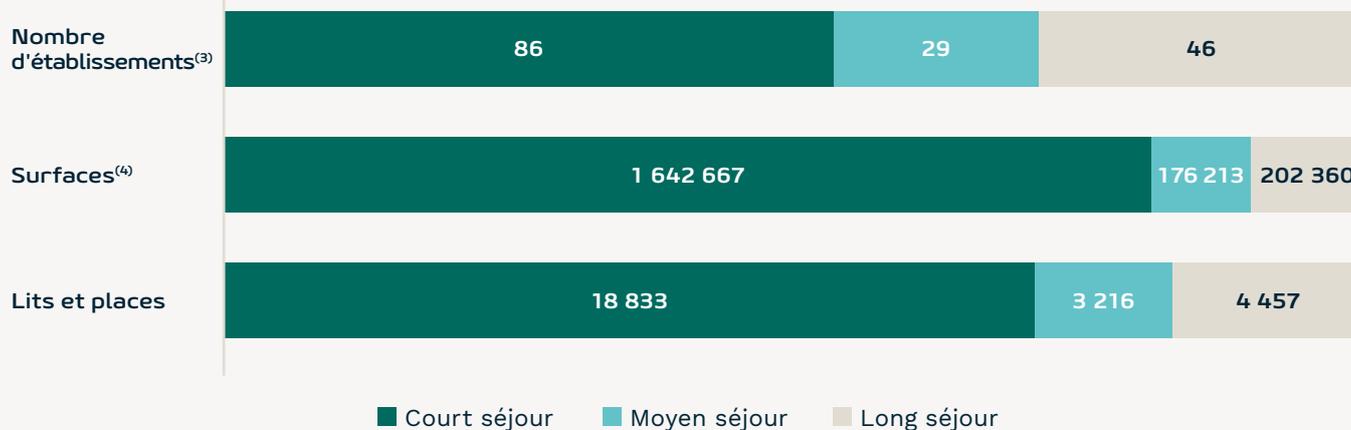
- les établissements sanitaires représentant 91,3 % du portefeuille en valeur. Ils comprennent :
 - des établissements de soins de courte durée, dits de médecine, chirurgie et obstétrique (MCO) ;
 - et des établissements de moyens séjours incluant notamment des établissements de santé mentale (ESM) et des cliniques de soins médicaux de réadaptation (SMR) ;
- les établissements médico-sociaux, représentant 8,7 % du portefeuille en valeur et comprenant des Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) et des Maisons d'Accueil Spécialisées (MAS).



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

Praemia HEALTHCARE apporte une solution de financement de leur immobilier à ses locataires. La société les assiste aussi 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



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

(3) Trois établissements sont actuellement en attente de restructuration.

(4) Surface en SDP, en m².

PATRIMOINE



+ de 2 millions
de m²



100 %
de taux d'occupation



18 opérateurs
sanitaires et médico-sociaux



6,6 ans
de durée moyenne
résiduelle des baux



≈ 1/5
des capacités du secteur
sanitaire privé lucratif en France

DONNÉES FINANCIÈRES



58 %
de financements dits durables⁽⁵⁾
(vs. 52 % en 2023)



Note S&P : BBB
(perspective stable)



39,7 %
de Ratio LTV⁽⁷⁾

PERFORMANCE ESG



- 16 %
de baisse de l'intensité
carbone du patrimoine
français depuis 2019



100 %
des développements
significatifs⁽⁸⁾ certifiés HQE
depuis 2016



+5 pts⁽⁹⁾ :
73/100
de la notation GRESB sur
le patrimoine en exploitation

(5) Est considéré durable l'ensemble des stocks de financements ESG, tirés ou non tirés (Green Bond, Social Bond, Sustainable Bond, Revolving Credit Fund solidaires, ...). Sont exclus de l'indicateur les produits de financement pour lesquels aucune solution de labellisation durable n'existe : Crédit-Bail Immobilier (CBI), Negotiable European Commercial Paper (NEU CP) et Crédit Hypothécaire.

(6) Credit bail Immobilier, exclu du taux de financements durables.

(7) Loan To Value.

(8) Développements supérieurs à 10 000 m² en 2016 et 2017, supérieurs à 7 500 m² en 2018 et 2019, et supérieurs à 4 000 m² depuis 2020.

(9) Par rapport à l'année 2022 – Catégorie « Standing Investments » du référentiel GRESB.

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

COURT SÉJOUR
1 635 153 m²

1 202
salles de bloc opératoire

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). Les établissements disposent d'équipements de pointe.



85 CLINIQUES DE MÉDECINE, CHIRURGIE ET OBSTÉTRIQUE (MCO)
18 833 lits et places

Dans les services de médecine et chirurgie, les patients sont pris en charge au sein de multiples spécialités : cardiologie, orthopédie, ophtalmologie, cancérologie... 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.

41 000 naissances par an*



MOYEN SÉJOUR
174 297 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...



21
CLINIQUES DE SOINS MÉDICAUX DE RÉADAPTATION (SMR)
2 584 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 fonctionnelle et sa réinsertion dans la vie courante, afin qu'il recouvre au maximum les conditions de vie qui précédaient son séjour hospitalier.



LONG SÉJOUR
199 102 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 dans leur quotidien. 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.



* Dans les cliniques du portefeuille de Praemia HEALTHCARE en France (données 2023).

Les chiffres concernent les établissements en exploitation détenus par Praemia HEALTHCARE.

Sources : portfolio Praemia HEALTHCARE au 31 décembre 2024 ; SAE 2023 ; www.pour-les-personnes-agees.gov.fr.

2.3. EXEMPLES D'ACTIFS DU PORTEFEUILLE

CLINIQUE LA CROIX DU SUD, QUINT-FONSEGRIVE (31)

Cet établissement sanitaire clé du Grand Toulouse accueille des patients dans la quasi-totalité des spécialités médicales, chirurgicales et obstétricales. La clinique a été construite selon un principe d'organisation superposant plateaux techniques et d'intervention et des espaces d'hospitalisation et de consultation. Le projet médical a privilégié l'ambulatoire, avec l'appui d'un appareillage de soin et de confort moderne (« Cocoon's care »).



Opérateur
Ramsay Santé



Architecte
AIA Life Designers



Maîtrise d'ouvrage
Praemia HEALTHCARE



Nombre de lits et places
382



Surface
30 900 m²



Année de livraison
2018



Ensemble certifié HQE®
Niveau « Excellent » 

Opérateur
OC Santé



Nombre de lits et places
130



Surface
4 300 m²



Année d'acquisition
2022



CLINIQUE LES JARDINS DE SOPHIA, CASTELNAU-LE-LEZ (34)

L'établissement est intégralement dédié à la prise en charge spécifique de la maladie d'Alzheimer et des maladies neurodégénératives apparentées, proposant un accueil long séjour avec une Unité de Soins de Longue Durée (USLD) et un accueil de jour avec une unité de soins médicaux et de réadaptation (SMR).

Praemia HEALTHCARE a accompagné ainsi un opérateur régional dans le cadre de l'acquisition simultanée de l'exploitation et de l'immobilier.



CLINIQUE LA MARE Ô DANS, LES DAMPS (27)

Dédiée à la prise en charge spécialisée des maladies mentales, psychiques et psychologiques, cette clinique, propose une centaine de lits et une vingtaine de places en hôpital de jour. Elle est l'un des sept établissements de santé mentale du patrimoine de Praemia HEALTHCARE.



Opérateur
Inicea (Clariane)



Nombre de lits et places
116



Surface
5 900 m²



Année d'acquisition
2019

Opérateur
Vivalto Santé



Nombre de lits et places
557



Surface
53 800 m²



Année d'acquisition
2019



HÔPITAL PRIVÉ DU CONFLUENT, NANTES (44)

Cet établissement pluridisciplinaire figure parmi les principaux centres hospitaliers de l'agglomération nantaise. L'acquisition de l'immobilier du site illustre la confiance des partenaires de Praemia HEALTHCARE et son savoir-faire pour mener à bien des opérations de croissance externe complexes.

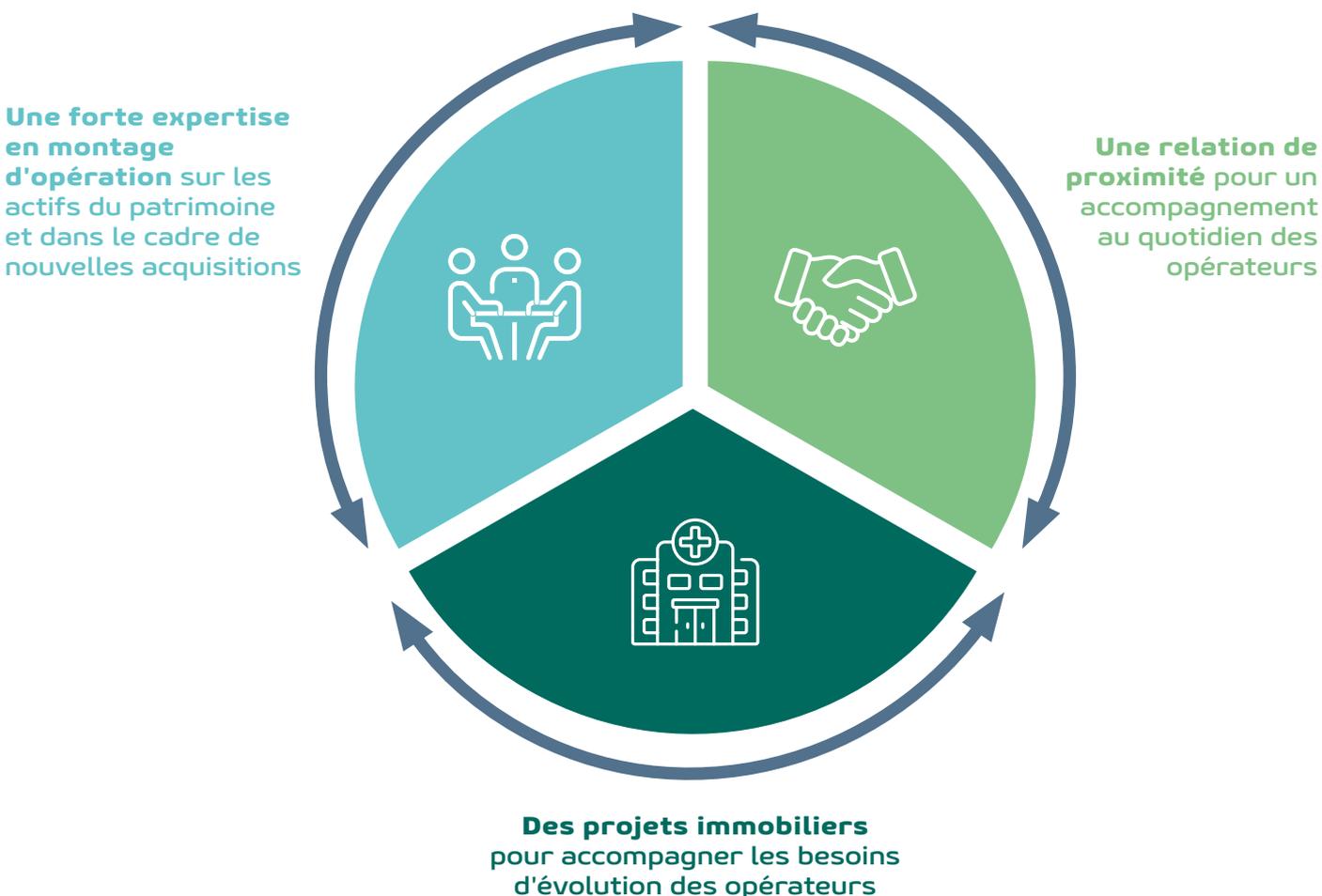


DES ÉQUIPES EXPERTES AU SERVICE DES OPÉRATEURS DE SANTÉ

3

La gestion opérationnelle et financière de Praemia HEALTHCARE est externalisée auprès d'entités du groupe Praemia REIM. Les équipes spécialisées de Praemia REIM apportent leur expertise afin de répondre aux besoins des opérateurs et aux enjeux de financement de la société.

À l'occasion de la réorganisation des activités de Praemia REIM en 2025, l'ensemble des compétences du groupe – notamment les équipes de Praemia REIM Care, historiquement en charge de Praemia HEALTHCARE – sera regroupé au sein de filières professionnelles dédiées à l'immobilier de santé, à la gestion des sociétés d'investissement immobilier pour le compte d'actionnaires institutionnels ainsi qu'au financement et à la dette.



Une relation de proximité pour un accompagnement de long terme des opérateurs dans leur gestion immobilière

Depuis sa création en 2007, Praemia HEALTHCARE a développé avec ses locataires des relations partenariales de long terme, fondées sur un équilibre mutuel et un dialogue constant.

Cette dynamique se concrétise notamment par la mise en place par les équipes *Asset Management* de comités de partenariats réguliers, véritables espaces d'échange sur les projets de développement des opérateurs, leurs besoins et attentes, ainsi que sur les évolutions du secteur de la santé. Ces échanges permettent d'identifier les leviers immobiliers d'optimisation des établissements, qu'il s'agisse de l'organisation des activités de soin ou de l'amélioration de la qualité et de la performance énergétique des bâtiments, dans un intérêt commun aux locataires, au bailleur et aux territoires.

Les équipes *Property Management* accompagnent au quotidien les opérateurs de santé dans la gestion de leur patrimoine immobilier. Elles s'assurent du respect par les locataires de leurs obligations au titre des baux, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, grâce à des visites techniques périodiques. Elles administrent également la souscription des polices d'assurance relatives à la protection des immeubles et des personnes, que ce soit en phase d'exploitation ou lors de travaux. En cas de sinistre, elles pilotent le traitement du dossier avec les experts d'assurance afin de garantir une indemnisation optimale et une remise en état rapide des locaux, permettant aux locataires de maintenir leur activité dans les meilleures conditions.

- **16 baux ont été renouvelés⁽¹⁰⁾ en 2024** témoignant de la confiance des opérateurs et de l'engagement de Praemia HEALTHCARE dans une gestion proactive et durable de ses actifs.
- **267 baux sous-gestion.**

Une forte expertise en investissement pour accompagner le développement des opérateurs de santé

Les équipes Investissements et Juridique jouent un rôle essentiel dans la structuration des opérations en assurant le montage financier, juridique et fiscal des projets immobiliers. Leur expertise, et la maîtrise des enjeux réglementaires et économiques, permet d'identifier les solutions les plus adaptées aux besoins des opérateurs, en garantissant une approche sur mesure et sécurisée.

Une expérience différenciante en gestion de projets immobiliers pour accompagner la modernisation des sites et le développement des opérateurs

La maîtrise d'ouvrage assiste les opérateurs dans la définition des nouveaux besoins immobiliers des sites et la conception des programmes architecturaux. Elle pilote ensuite les intervenants des opérations de construction, d'extension et de restructuration des actifs de Praemia HEALTHCARE.

Elle a par ailleurs une expertise dans la mise en place et le respect de la stratégie ESG de Praemia HEALTHCARE.

POLYCLINIQUE DU MAINE, LAVAL (53)

En 2024, Praemia HEALTHCARE a lancé un programme de réhabilitation partielle des trois premiers niveaux de la clinique, incluant la rénovation complète du service de Médecine Nucléaire avec l'ajout d'un nouveau TEPSCAN, ainsi que la création d'un nouveau plateau technique, de quatre box de chimiothérapie et de deux nouvelles salles d'opération. Parallèlement, l'ensemble des toitures-terrasses bénéficie d'une réfection complète et d'une isolation renforcée pour optimiser la performance environnementale du bâtiment.

Ce co-investissement immobilier de 10,5 M€ TTC, porté grâce à un partenariat avec l'opérateur, permet ainsi à l'établissement d'augmenter sa capacité de soins.

Le projet, en site occupé, s'inscrit dans le cadre d'une « opération tiroir » d'une durée prévisionnelle de 25 mois, nécessitant une forte expertise en matière d'organisation générale, en concertation étroite et quotidienne entre les équipes travaux et les services de l'établissement.

Les travaux sont prévus d'être intégralement livrés en 2026.



Opérateur
Sisio



Nombre de lits et places
154



Surface
13 700 m²



Année d'acquisition
2008

(10) Nouveaux baux ou prorogations.

CLINIQUE D'OCCITANIE, MURET (31)

En 2024, Praemia HEALTHCARE a livré à Elsan une extension de 3 350 m² sur le site de la Clinique d'Occitanie à Muret (31).

Baptisé « La Maison de Santé Publique », ce nouveau bâtiment accueille au rez-de-chaussée un service de consultation de jour traitant l'obésité chez l'enfant avec une cuisine thérapeutique, au 1^{er} étage un service d'ophtalmologie pouvant accueillir simultanément 20 patients et au 3^e étage un service de 15 lits, spécialisé dans les troubles du sommeil.

En déployant une certification NF HQE « Très bon » ainsi qu'une labellisation E+C- niveau E2C1, cette clinique reflète les ambitions bas carbone de Praemia HEALTHCARE et garantit un haut niveau de performance environnementale et énergétique. Le montant global de l'investissement réalisé par Praemia HEALTHCARE est de 9,8 M€ TTC.



Opérateur
Elsan



Nombre de lits et places
260



Surface
21 700 m²



Année d'acquisition
2008



Ensemble certifié HQE®
Niveau « Très bon » 
(extension uniquement)

Opérateur
Ramsay Santé



Nombre de lits et places
299



Surface
21 000 m²



Année d'acquisition
2008



HÔPITAL PRIVÉ DE L'OUEST PARISIEN, TRAPPES (78)

Dans le cadre du déploiement de sa stratégie carbone et de la mise en conformité de ses actifs avec les exigences du Décret Tertiaire, Praemia HEALTHCARE a réalisé en 2024 des travaux d'isolation et de remplacement des étanchéités sur l'ensemble des toitures-terrasses de l'établissement pour un montant de 1,1 M€ TTC.

En 2025, auront lieu des travaux de remplacement des menuiseries extérieures et la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur des façades du bâtiment principal pour un montant complémentaire de 2 M€ TTC.

La réalisation de ces actions d'amélioration sur l'enveloppe des bâtiments à hauteur de 3,1 M€ TTC permettra à la clinique de jouir d'une réduction de sa consommation d'énergie et d'une amélioration du bien-être du personnel et des patients.



CONTRIBUER, ÉCHANGER, INNOVER : QUELQUES MOMENTS FORTS DE L'ANNÉE



Hôtel du Crillon, Paris – 28 novembre 2024

financement entre acteurs publics et privés. Les intervenants ont également abordé les opportunités offertes par l'immobilier de santé dans ce contexte en pleine transformation.

TABLE RONDE « OPPORTUNITÉS ET DÉFIS IMMOBILIERS DANS UN MARCHÉ EN MUTATION »

Lors de cette table ronde, animée par Marie Visot (rédactrice en chef du Figaro économie), Olivier Véran (ancien ministre de la Santé et des Solidarités, médecin et fondateur de la société de conseil Inn-OV), Arnaud Sergent (associé du cabinet de conseil L.E.K) et Xavier Cheval (directeur général délégué de Praemia HEALTHCARE) ont échangé sur les grandes mutations du secteur de la santé.

Les discussions ont porté sur les défis actuels du système de santé, les besoins croissants en investissement, l'évolution du modèle économique du secteur, ainsi que les enjeux de

CONVENTION CHAM 2024

Praemia HEALTHCARE a participé à cette rencontre annuelle du secteur de la santé, placée sous le thème « Repenser les métiers de la santé ».

Xavier Cheval est intervenu lors de la table-ronde « Santé : sobriété ! » aux côtés de Delphine Aguiléra-Caron (présidente Johnson & Johnson Innovative Medicine France), Bertrand Lukacs (membre du conseil scientifique HEALTH DATA HUB), Delphine Maisonneuve (directrice générale Groupe VYV), Frédéric Varnier (directeur général CHU de Caen Normandie). Son intervention a souligné le rôle que peut jouer l'investisseur immobilier dans l'usage efficient de mètres carrés et l'amélioration du coût d'usage des immeubles de santé.



Chamonix – 26 et 27 septembre 2024



RENCONTRES DE LA FÉDÉRATION DE L'HOSPITALISATION PRIVÉE (FHP)

Cinq collaborateurs de Praemia REIM étaient présents avec un stand aux couleurs des Acteurs de la French Care lors des rencontres annuelles de la Fédération de l'Hospitalisation Privée, à la rencontre des opérateurs de santé privés et des professionnels intervenant dans ce secteur.

Nancy – 19 et 20 septembre 2024

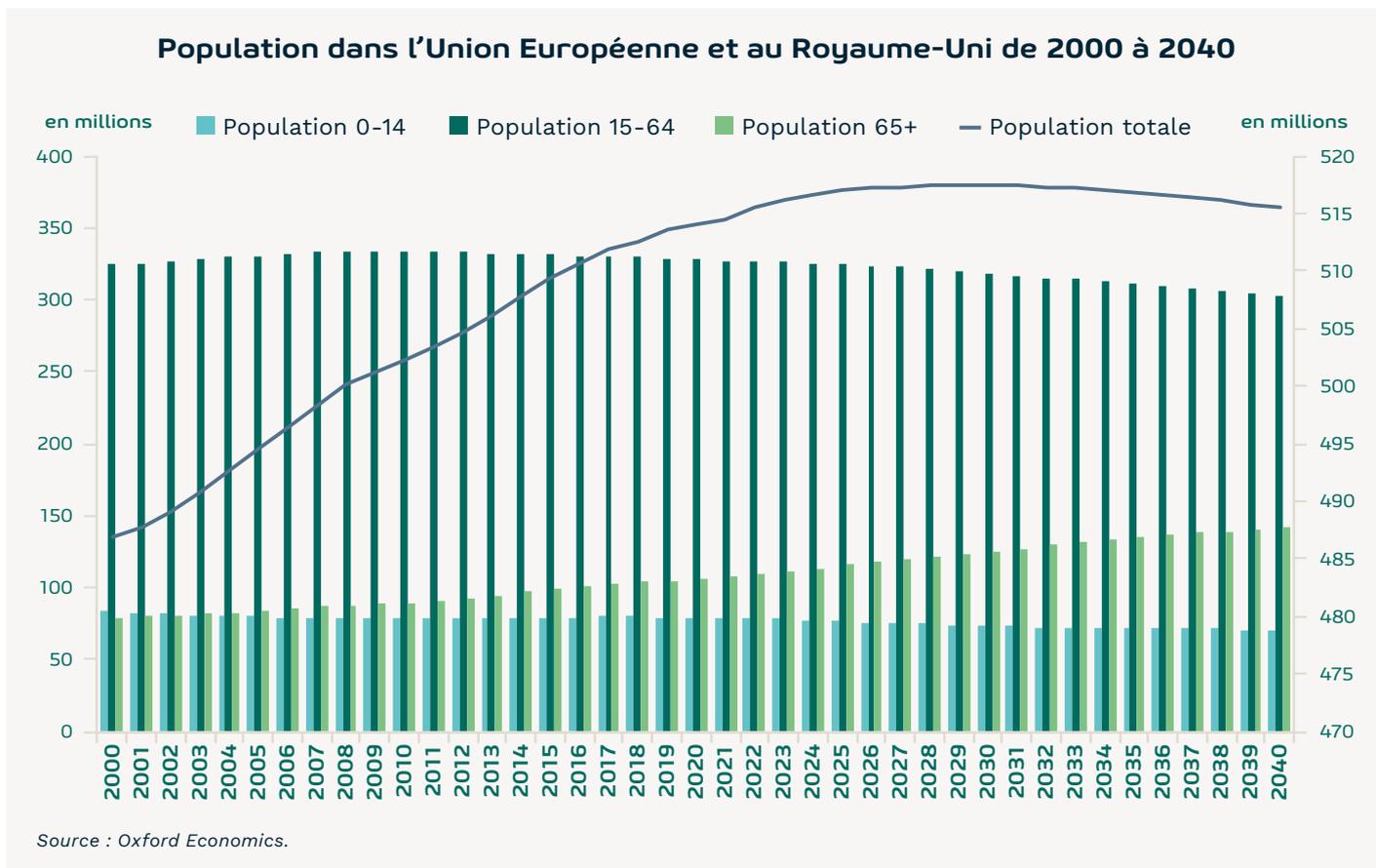
RAPPORT DE GESTION

4

4.1. CONTEXTE DE MARCHÉ ET ENVIRONNEMENT ÉCONOMIQUE

Une demande accrue en besoins de santé liée à l'augmentation et au vieillissement de la population

La population de l'Union Européenne et du Royaume-Uni devrait passer de 486 millions d'habitants au début des années 2000 à plus de 515 millions en 2040. Dans les deux décennies à venir, la proportion des moins de 14 ans va demeurer stable en nombre, tandis que celle des 15-64 ans diminuera, et la population des seniors (65 ans et plus) augmentera fortement, passant de 16 % du total au début des années 2000 à plus de 27 % en 2040. Cette évolution résulte principalement du vieillissement progressif des baby-boomers, qui passeront du statut d'actif à celui de jeune retraité, puis au grand âge.



L'allongement de l'espérance de vie combiné à la diffusion de nouveaux traitements et technologies médicales accroît les besoins de santé. Parallèlement 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. Le vieillissement de la population s'accompagne par ailleurs par une augmentation de la prévalence de certaines maladies chroniques nécessitant de nouvelles prises en charge médicales.

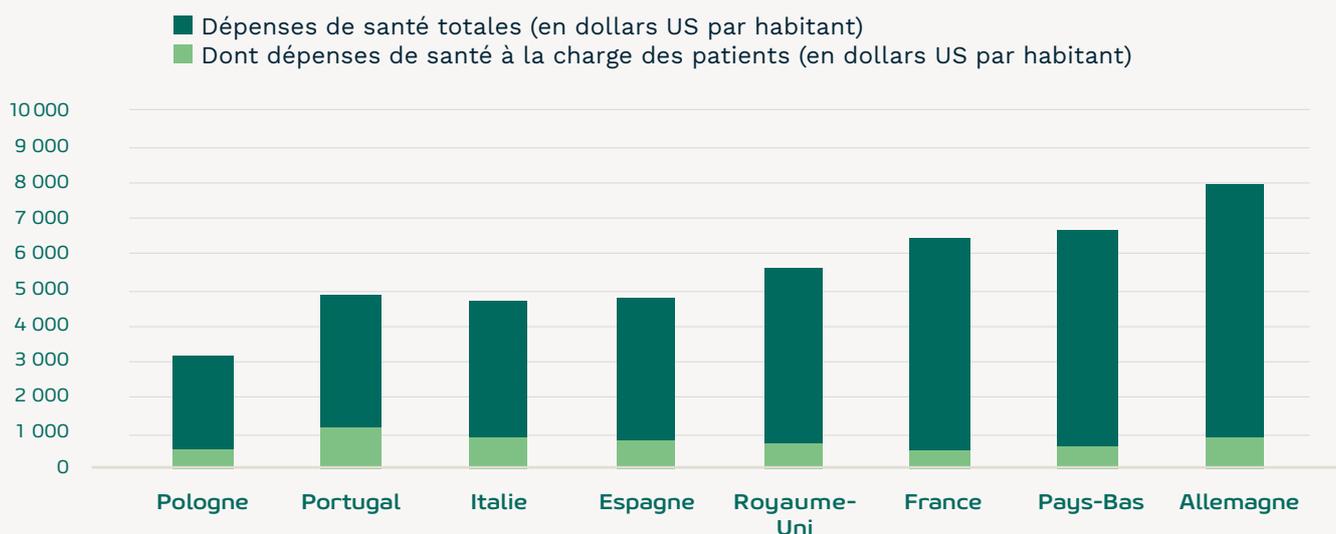
Ces transformations démographiques imposent une adaptation du système de santé et une augmentation des capacités d'accueil des établissements afin de répondre aux besoins croissants en soins et en accompagnement.

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. Au cours des cinq dernières années, les dépenses globales de santé⁽¹¹⁾ ont été orientées à la hausse. En 2022, elles représentaient environ 1 500 milliards d'euros dans l'Union Européenne à 27. Bien que des disparités importantes existent entre pays, les montants des prestations par habitant les plus élevés figurent en Europe occidentale, reflétant la corrélation entre les revenus et les dépenses de santé.

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

Dépenses de santé par pays en 2022



Source : OCDE. 2022 ou dernières données disponibles.

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. La déclinaison et le pilotage régional de la politique nationale de santé sont assurés par 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 (pour les soins), les conseils départementaux (pour la dépendance) et les résidents ou leurs familles (pour l'hébergement).

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

En Europe, le secteur privé, qu'il soit à but lucratif ou non-lucratif, joue un rôle essentiel dans la fourniture de soins de santé. Ce secteur contribue de manière significative à la satisfaction des besoins croissants en infrastructure et en services, répondant à l'augmentation constante de la demande liée aux évolutions démographiques et aux progrès médicaux. Les opérateurs de soins privés ont ainsi une forte présence dans des pays comme la France, l'Allemagne, l'Autriche ou encore l'Italie.

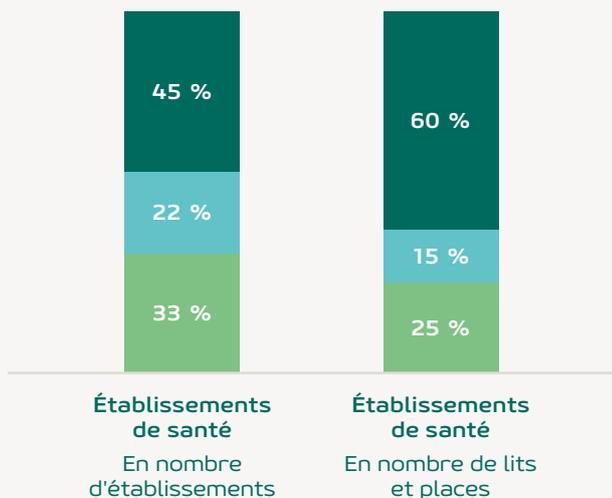
Plus spécifiquement en France, les établissements privés lucratifs d'hospitalisation (de court et moyen séjour) disposent de 48 % des lits en places en chirurgie et 61 % des places en chirurgie ambulatoire, alors qu'ils représentent 33 %⁽¹²⁾ des établissements et 25 % des lits. Les EHPAD privés lucratifs représentent quant à eux 24 %⁽¹³⁾ des établissements et 23 % des lits, mais ont représenté 50 % de la croissance du nombre de lits du marché entre 2015 et 2019. Cette dynamique souligne leur rôle clé dans l'adaptation du système de santé français aux besoins croissants d'une population vieillissante.

(12) Source : DREES, les établissements de santé, 2024 – données de 2022.

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

Répartition des établissements de santé par type d'acteur

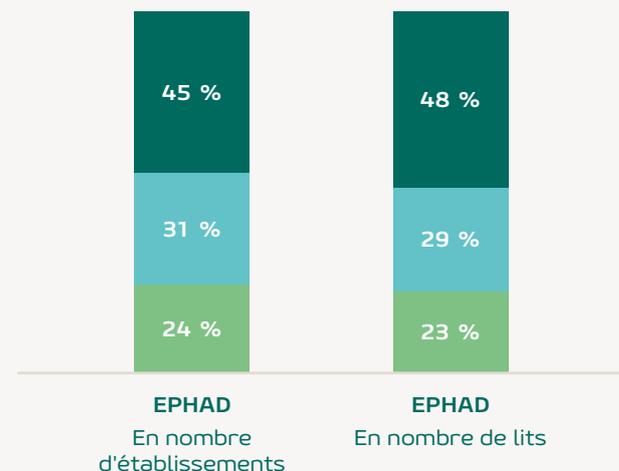
■ Privé lucratif ■ Privé non lucratif ■ Public



Source : DREES, les établissements de santé, 2024 – données de 2022.

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.

L'engagement des acteurs de la santé pour une médecine plus efficace : des investissements dans l'efficacité, la qualité et l'excellence dans les parcours de soins

Les opérateurs de santé ont traversé, avec la crise du Covid-19 et ses suites, plusieurs années marquées par de fortes pressions. Ces dernières ont été principalement causées par une pénurie de personnel et une inflation des coûts, notamment en matière d'énergie et de fourniture. Ces hausses de coûts plus rapides que celles des prix et des volumes ont eu pour conséquence une baisse des niveaux de marges et conduisent les acteurs à rechercher des gains de productivité.

En outre, face aux défis démographiques à venir, les acteurs du secteur privé se mobilisent pour rendre la médecine plus efficace et mieux adaptée aux besoins des patients.

Cette dynamique s'appuie sur des investissements stratégiques, visant à optimiser les parcours de soins et à répondre aux évolutions des besoins des patients. Les opérateurs concentrent ainsi leurs efforts sur le développement de la prise en charge ambulatoire, dont la part ne cesse de croître : le groupe Vivalto Santé, par exemple, a vu son taux d'ambulatoire progresser de 71,6 % en 2021 à 75 % en 2023⁽¹⁴⁾. Parallèlement, les soins primaires représentent un autre axe d'investissement clé, comme en témoigne l'acquisition du Groupe Cosem par Ramsay Santé en 2024.

L'amélioration continue de la qualité et de l'efficacité des soins reste également une priorité. Cette ambition s'appuie sur des investissements significatifs dans les innovations technologiques : imagerie médicale de pointe, robots chirurgicaux, et utilisation accrue des données pour une médecine plus personnalisée et prédictive.

Après des années de forte expansion, alors que l'accès au financement s'est renchéri, les opérateurs se recentrent sur la qualité, l'innovation, l'efficacité. Parallèlement, ils intègrent de manière croissante les engagements sociaux et environnementaux à leur modèle d'entreprise signe de leur contribution à l'intérêt collectif.



EHPAD Résidence Granvelle, Besançon (25) – DomusVi

(14) Vivalto Santé, « L'essentiel du groupe 2024 ».

Évolution des tarifs et de l'activité en 2024

En 2024, les cliniques privées en France ont connu une hausse de leurs volumes d'activité, grâce notamment à l'augmentation des soins ambulatoires et aux investissements dans la modernisation des équipements médicaux. Cette augmentation des volumes a en partie permis de faire face aux contraintes tarifaires en période d'inflation, avec une meilleure absorption des coûts fixes. Sur une plus longue durée, l'activité des cliniques privées a été soutenue par la dépense publique, notamment grâce aux relèvements annuels de l'ONDAM (objectif national de dépenses de l'assurance maladie).

En 2024, le secteur privé a bénéficié de l'équivalent d'une revalorisation tarifaire de 1,7 %, (après une hausse de 3,7 % en 2023) composée par une revalorisation tarifaire de 0,3 % et des mesures techniques (notamment la suppression du coefficient d'annulation du CICE). À noter que les mesures techniques produiront un effet année pleine équivalent à une hausse tarifaire de 2,8 % (vs. tarifs 2023) en 2025. Elles résultent de la négociation menée par l'hospitalisation privée suite à un appel à la grève de la Fédération de l'Hospitalisation Privée (FHP) et des principaux opérateurs de santé privée au deuxième trimestre de l'année 2024. Cette mobilisation a été déclenchée en réponse à la différence de revalorisation entre les secteurs publics et privés, avec une augmentation de 4,3 % pour les hôpitaux publics (vs. 0,3 % pour les établissements privés à but lucratif).

Au 1^{er} mars 2025, les tarifs hospitaliers de court séjour sont revalorisés de 0,5 % pour l'ensemble des acteurs publics et privés, un taux inférieur à l'inflation au sein d'un Objectif National de Dépenses d'Assurance Maladie néanmoins en hausse de 3,4 %.



Pôle Santé République, Clermont-Ferrand (63) – Elsan

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

Le secteur de la santé, en pleine mutation, nécessite une évolution des infrastructures immobilières pour accompagner la transformation des pratiques médicales et répondre aux nouveaux usages. Dans les cliniques, l'immobilier doit en priorité soutenir la modernisation des installations médicales, notamment par l'intégration de technologies de pointe telles que les robots chirurgicaux, les équipements d'imagerie. Parallèlement, l'adaptation des infrastructures aux nouveaux parcours de soins, incluant les hospitalisations de jour et les soins ambulatoires, est devenue essentielle pour répondre aux attentes d'une prise en charge de plus en plus flexible et rapide.

Dans le secteur des EHPAD, l'immobilier est confronté à des défis spécifiques : répondre aux besoins des résidents en situation de dépendance physique et cognitive avancée tout en garantissant un cadre de vie confortable, sécuritaire et en capacité d'accueillir plus de services.

Tant pour les cliniques que pour les EHPAD, les besoins de rénovation demeurent significatifs, alors que le parc d'établissements existants prédomine et que les nouvelles constructions restent limitées. L'immobilier joue par ailleurs

un rôle essentiel dans l'amélioration de 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 l'augmentation des charges.

Le marché de l'investissement en immobilier de santé

Le marché de l'immobilier de santé en Europe s'est montré dynamique historiquement, avec une moyenne annuelle de transactions supérieure à 10 milliards d'euros entre 2016 et 2023.

Pour les investisseurs immobiliers, les actifs de santé constituent une classe d'actifs attrayante, grâce à leur visibilité à long terme liée aux besoins démographiques prévisibles pour les décennies à venir. Par ailleurs, les actifs de santé offrent une résilience de leurs revenus grâce à des baux de longue durée et à des locataires dont une grande partie du chiffre d'affaires est financée par les pouvoirs publics.

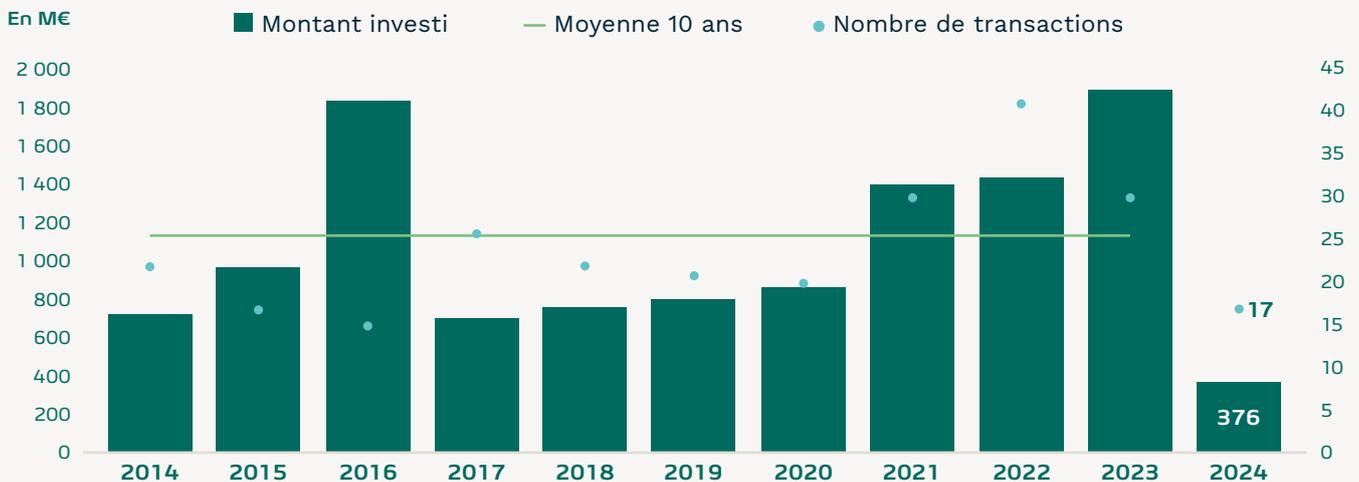
Les principaux marchés européens de l'immobilier de santé sont le Royaume-Uni, l'Allemagne, la France, la Suède, l'Espagne et l'Italie⁽¹⁵⁾.

En 2024, l'attentisme a cependant été de mise sur l'immobilier de santé (comme sur l'ensemble des classes d'actif). Le marché connaît toujours une instabilité des taux de financement, dans un contexte de compétition accrue avec d'autres produits de placement. La sélectivité des investisseurs est ainsi plus grande au regard de la qualité du locataire, de l'exploitation, de la qualité bâtementaire 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. Dans ce contexte le volume d'investissement européen en immobilier de santé à 7,8⁽¹⁶⁾ milliards d'euros est nettement inférieur au volume des cinq années précédentes.

En France, les investissements en immobilier de santé sont toujours en recul en 2024 avec moins de 400 millions d'euros investis contre environ 500 millions d'euros investis en direct en 2023 (retraités du rachat par Primonial REIM des actions d'Icade Santé pour 1,4 milliards d'euros). Le deuxième semestre 2024 a été cependant porteur d'une reprise des transactions, l'animation du marché se poursuivant sur le début de l'année 2025.

Peu de transactions supérieures à 30 millions d'euros ont été observées en 2024 ; sont à noter la vente par Primonial à AEW au 1^{er} trimestre 2024 de la clinique MCO « Clinique du Parc » (Lyon 6^e) pour une valeur d'environ 70 millions d'euros, et la vente par DomusVi à Parkwaylife d'un portefeuille de 11 EHPAD situés en France métropolitaine pour une valeur d'environ 111 millions d'euros, marquant l'entrée d'un nouvel investisseur en France.

Montants investis en immobilier de santé en France et nombre de transactions



Source : JLL.

S'agissant des valorisations, après une compression des taux de rendement durant la décennie écoulée, y compris durant la crise sanitaire, les taux de rendement ont enregistré une hausse en 2023 et au premier semestre 2024, avant de se stabiliser fin 2024. Les taux de rendement « prime » en immobilier de santé s'établissent ainsi au 31 décembre 2024 à 5,50 % pour les établissements de court séjour (MCO), 5,25 % pour les établissements de moyen séjours et 5 % pour les EHPAD.

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

(16) Source : JLL.

4.2. ANALYSE DES INDICATEURS CLÉS

Chiffres clés

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation	Variation (%)
Revenus locatifs bruts	357,1	337,8	19,3	5,7 %
Résultat net récurrent	259,0	256,2	2,8	1,1 %
Résultat net récurrent/ action (en €/action)	6,86 €	6,60 €	0,26	3,9 %

	31/12/2024	31/12/2023	Variation (%)
ANR NDV par action	96,0 €	100,9 €	-4,9 %
ANR NTA par action	92,9 €	94,8 €	-2,0 %
LTV hors droits	39,7 %	38,9 %	+ 81 bps
LTV droits inclus	37,3 %	36,5 %	+ 76 bps
ICR	5,67 x	6,83 x	-1,16 x
Net Debt/ EBITDA	7,44 x	7,68 x	-0,24 x

L'activité locative a été principalement soutenue par la progression des indices, avec des revenus locatifs s'établissant à 357,1 millions d'euros, en hausse de 19,3 millions d'euros par rapport à 2023 soit **+5,7 % à périmètre courant**.

À périmètre constant, les revenus locatifs progressent de **+4,9 %** reflétant principalement l'indexation de la période.

Le taux d'occupation financier du portefeuille au 31 décembre 2024 demeure inchangé à **100 %**.

Le résultat net récurrent s'élève à 259 millions d'euros en progression de **+2,8 millions d'euros soit +1,1 % par rapport au 31 décembre 2023** sous l'effet de la progression des loyers qui compense la dégradation du résultat financier. Le résultat net récurrent par action de 6,86 euros est en progression de 3,9 % par rapport à 2023.

L'ANR NTA au 31 décembre 2024 s'établit à **92,9 euros/action, en retrait de -1,9 euro (soit -2 %)** par rapport au 31 décembre 2023.

Le ratio de LTV hors droits, en hausse par rapport à 2023, reste maîtrisé à **39,7 % (versus 38,9 %)**, impacté par la légère dégradation des valorisations intervenue au cours du premier semestre 2024.

Compte de résultat consolidé IFRS

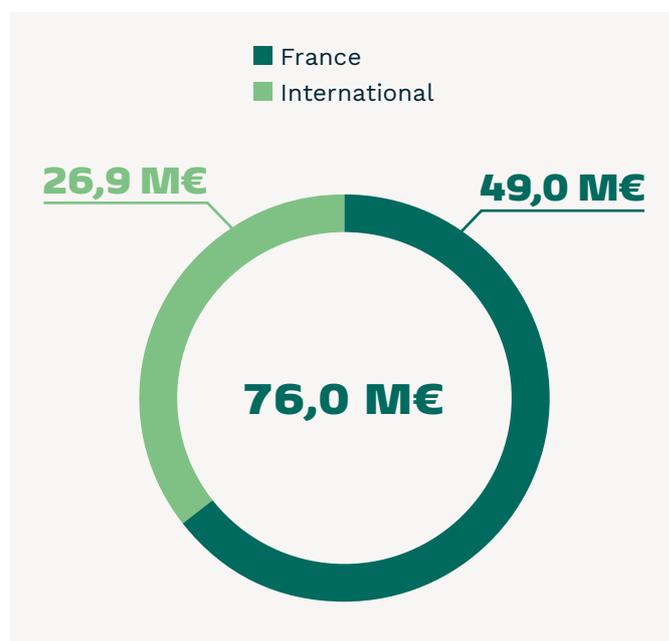
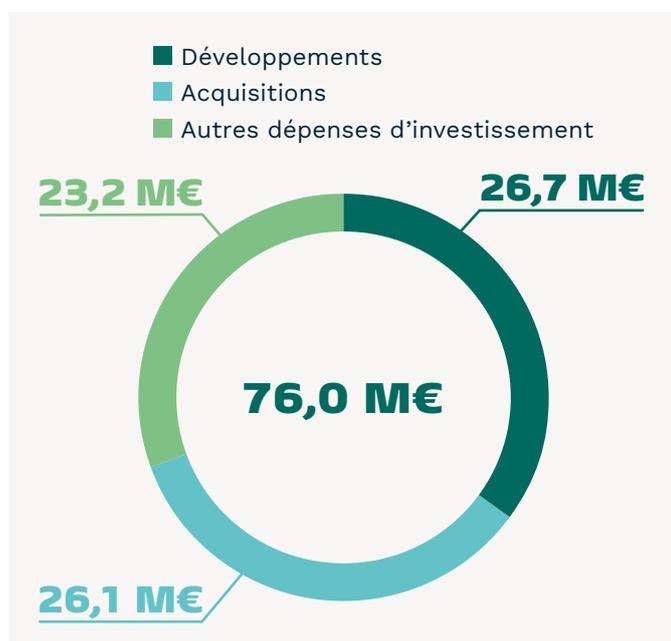
(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Revenus locatifs	357,1	337,8
Prestations de service	-	0,8
Autres produits liés à l'activité	31,9	31,4
Produits des activités opérationnelles	389,1	369,9
Services extérieurs	(65,3)	(57,0)
Impôts, taxes et versements assimilés	(0,7)	(1,0)
Charges de personnel, intéressement et participation	0,0	(4,8)
Autres charges liées à l'activité	(1,2)	(0,3)
Charges des activités opérationnelles	(67,2)	(63,0)

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL	321,8	306,9
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(107,3)	(207,8)
Résultat sur acquisitions	-	-
Résultat sur cessions	(0,2)	1,2
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL	214,3	100,3
Coût de l'endettement brut	(64,9)	(53,3)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés	8,2	8,4
Coût de l'endettement financier net	(56,8)	(44,9)
Autres produits et charges financiers	(2,8)	(2,4)
RÉSULTAT FINANCIER	(59,6)	(47,3)
Charge d'impôt	(1,1)	0,5
RÉSULTAT NET	153,6	53,5
• Dont résultat net, part du Groupe	149,7	58,2
• Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	4,0	(4,6)
Résultat net, part du Groupe par action (en €)	3,97 €	1,50 €
Résultat net, Part du Groupe dilué par action (en €)	3,97 €	1,50 €

Le résultat net du Groupe (Praemia HEALTHCARE) 2024 est en hausse par rapport à l'exercice 2023 sous les effets combinés de :

- **l'augmentation des produits des activités opérationnelles de +19,3 millions d'euros**, 85 % de cette hausse découle de l'indexation des loyers ;
- la variation de juste valeur des immeubles de placement s'élève à -107,3 millions d'euros (**soit +100,5 millions d'euros vs. 2023**), cette évolution résultant d'une décompression des taux de rendement, partiellement compensée par l'indexation des loyers ;
- **le résultat financier ressort en diminution de -12,2 millions d'euros** sous l'effet de la hausse du coût moyen de la dette brute (2,51 % au 31 décembre 2024 contre 2,07 % au 31 décembre 2023).

Investissements



(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation
Acquisitions	26,1	12,1	14,0
Développements	26,7	46,7	-20,1
Autres dépenses d'investissement	23,2	22,7	0,5
Total CAPEX	76,0	81,5	-5,5
<i>Dont France</i>	49,0	70,4	-21,4
<i>Dont International</i>	26,9	11,1	15,8

Les investissements réalisés en 2024 s'élèvent à **76,0 millions d'euros**.

En France, les investissements réalisés à hauteur de 49,0 millions d'euros se répartissent entre :

- les **investissements réalisés au titre du pipeline de développement** pour 26,7 millions d'euros qui concernent notamment l'extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux pour 11,5 millions d'euros et le chantier de restructuration de la Clinique de Flandre pour 7,9 millions d'euros ;
- les autres dépenses d'investissement s'élèvent à 23,2 millions d'euros comprenant des travaux d'amélioration de performance énergétique des bâtiments à hauteur de 8,3 millions d'euros.

À l'international, courant 2024, Praemia HEALTHCARE a réalisé 26,9 millions d'euros d'investissements dont 26,1 millions d'euros avec l'acquisition d'un établissement long séjour situé à Krefeld et exploité par l'opérateur Emeis.

Cessions

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

(en millions d'euros, à 100 %)	JV 31/12/2023	JV des actifs cédés	Investissements et autres*	Variation à périmètre constant (M€)	Variation à périmètre constant (%)	JV 31/12/2024
France	5 775,5	0,7	47,1	-103,2	-1,8 %	5 718,8
International	277,3	-	26,9	-0,6	-0,2 %	303,7
Juste valeur du patrimoine (hors droits)	6 052,9	0,7	74,1	-103,7	-1,7 %	6 022,5

* Comprend les CAPEX, les acquisitions réalisées en 2024 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 2024, **la valeur hors droits du portefeuille ressort à 6,0 milliards d'euros**, en légère diminution de **-0,5 % à périmètre courant**. À périmètre constant, la valeur du portefeuille a diminué de -103,7 millions d'euros, **soit une baisse de -1,7 %**. De ce fait, le **taux de rendement moyen droits inclus** du portefeuille s'établit à **5,65 %** au 31 décembre 2024.

Après une baisse de valeur sur le premier semestre (-1,8 % à périmètre constant) du fait d'une décompression des taux de rendement de +15 bps, une stabilité des valorisations au cours du second semestre 2024 a été constatée (+0,1 % à périmètre constant) dans un contexte d'absence de transactions significatives sur l'immobilier de santé.



Clinique du Pic Saint Loup, Saint-Clément-de-Rivière (34) – Clinipole

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

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Capitaux propres consolidés en part du Groupe	3 516,1	3 603,9
Réévaluation de la dette à taux fixe	106,8	205,9
ANR NDV (Net Disposal Value)	3 623,0	3 809,8
ANR NDV par action (en €)	96,0	100,9
<i>Évolution annuelle</i>	-4,9 %	
Impôt différé lié aux immeubles de placement	1,6	1,6
Optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	7,1	7,2
Retraitement de la réévaluation de la dette à taux fixe	(106,8)	(205,9)
Retraitement de la réévaluation des instruments de couverture de taux	(17,8)	(33,7)
ANR NTA (Net Tangible Assets)	3 507,0	3 578,9
ANR NTA par action (en €)	92,9	94,8
<i>Évolution annuelle</i>	-2,0 %	
Retraitement de l'optimisation des droits d'enregistrement sur la juste valeur des actifs immobiliers	(7,1)	(7,2)
Droits sur la juste valeur des actifs immobiliers	391,1	394,9
ANR NRV (Net Reinstatement Value)	3 891,0	3 966,6
ANR NRV par action (en €)	103,1	105,1
<i>Évolution annuelle</i>	-1,9 %	
<i>Nombre d'actions totalement dilué</i>	37 741 151	37 741 151

L'actif net réévalué NTA ressort à 3 507,0 millions d'euros (soit 92,9 euros/action) en recul de -2,0 % par rapport au 31 décembre 2023 principalement sous les effets combinés suivants :

- le *Cash-Flow* net courant de la période (259,0 millions d'euros, soit 6,86 euros/action) compensé par :
- la baisse de la variation de valeur en 2024 (-107,3 millions d'euros, soit -2,84 euros/action) ;
- le dividende versé en 2024 (-222,8 millions d'euros, soit -5,90 euros/action), dont 168,3 millions d'euros au titre de l'exercice 2023 versés en avril 2024 à la suite de l'Assemblée Générale.

L'actif net réévalué NDV s'élève à 3 623,0 millions d'euros (soit 96,0 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 3 891,0 millions d'euros, soit 103,1 euros/action.

Compte de résultat EPRA

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation	Variation (%)
Éléments récurrents :				
Revenus locatifs	357,1	337,8	19,3	5,7 %
LOYERS NETS	348,2	331,1	17,1	5,2 %
Taux de marge (Loyers nets / Revenus locatifs)	97,5 %	98,0 %	-0,5 pts	
Coûts opérationnels et de fonctionnement	(25,6)	(24,1)	(1,5)	6,1 %
EXCÉDENT BRUT OPÉRATIONNEL RÉCURRENT	322,6	306,9	15,7	5,1 %
Coût de l'endettement net	(56,8)	(44,9)	(11,9)	26,4 %
Autres produits et charges financiers	(1,0)	(1,3)	0,2	-18,9 %
RÉSULTAT FINANCIER RÉCURRENT	(57,8)	(46,2)	(11,6)	25,2 %
Charge d'impôt	(1,1)	0,2	(1,2)	-801,3 %
Intérêts minoritaires	(4,7)	(4,7)	0,0	-0,6 %
CASH-FLOW NET COURANT – PART DU GROUPE	259,0	256,2	2,8	1,1 %
Éléments non récurrents et non courants*	(109,3)	(198,0)	88,6	-44,8 %
RÉSULTAT NET – PART DU GROUPE IFRS	149,7	58,2	91,5	157,2 %

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



Polyclinique Jean Villar, Bruges (33) – Elsan

Le résultat net part du Groupe ressort à de 149,7 millions d'euros au 31 décembre 2024 (contre 58,2 millions d'euros au 31 décembre 2023).

Il est essentiellement composé :

- du résultat net récurrent EPRA ;
- des variations de juste valeur des immeubles de placement. Ce poste représente une charge de -107,3 millions d'euros en 2024 vs. -207,8 millions d'euros en 2023. Cette évolution est le résultat d'une décompression des taux de rendement sur le premier semestre, partiellement compensée par l'indexation des loyers.

Analyse de l'évolution des revenus locatifs

(en millions d'euros)	Revenus locatifs 2023	Acquisitions	Livraisons/ Dév./ Restruct.	Cessions	Activité locative et indexation	Revenus locatifs 2024	Variation (%)	Var. à périmètre constant (%)
Court séjour	285,4	0,0	0,7	0,0	14,1	300,2	5,2 %	4,9 %
Moyen séjour	25,3	0,0	1,8	0,0	1,6	28,7	13,1 %	6,2 %
Long séjour	27,0	0,2	0,0	(0,1)	1,1	28,2	4,3 %	3,9 %
Revenus locatifs bruts	337,8	0,2	2,5	(0,1)	16,7	357,1	5,7 %	4,9 %
<i>Dont France</i>	322,3	0,0	2,5	(0,1)	16,1	340,7	5,7 %	5,0 %
<i>Dont international</i>	15,5	0,2	0,0	0,0	0,6	16,4	5,3 %	3,8 %

Portés par la progression des indexations, les revenus locatifs enregistrent une hausse de 19,3 millions d'euros et atteignent 357,1 millions d'euros, soit une variation de +5,7 % à périmètre courant.

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

- l'activité locative et les indexations ressortent à +16,7 millions d'euros ;
- les livraisons des actifs en développement et autres restructurations/extensions à hauteur de +2,5 millions d'euros, correspondant essentiellement à la livraison de la clinique SSR situé à Salon-de-Provence au 1^{er} trimestre 2024 ;
- l'acquisition d'un actif en Allemagne sur le 4^e trimestre engendrant une augmentation des revenus locatifs de +0,2 millions d'euros.

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

(en millions d'euros)			Périmètre courant		Périmètre constant	
	31/12/2024	31/12/2023	En valeur	En %	En valeur	En %
France	340,7	322,3	18,5	5,7 %	16,1	5,0 %
Dont court séjour	288,0	273,6	14,4	5,3 %	13,7	5,0 %
Dont moyen séjour	28,7	25,3	3,3	13,1 %	1,6	6,2 %
Dont long séjour	24,1	23,3	0,8	3,3 %	0,9	3,8 %
International	16,4	15,5	0,8	5,3 %	0,6	3,8 %
Dont court séjour	12,3	11,8	0,4	3,6 %	0,4	3,5 %
Dont moyen séjour	-	-	-	-	-	0,0 %
Dont long séjour	4,1	3,7	0,4	10,7 %	0,2	4,6 %

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)	31/12/2024		31/12/2023	
	Loyers nets	Marge	Loyers nets	Marge
<i>France</i>	332,7	97,6 %	316,4	98,2 %
<i>International</i>	15,5	94,7 %	14,7	94,6 %
Total	348,2	97,5 %	331,1	98,0 %

Le loyer net ressort à 348,2 millions d'euros et bénéficie d'un taux de marge élevé de 97,5 %.

Activité locative

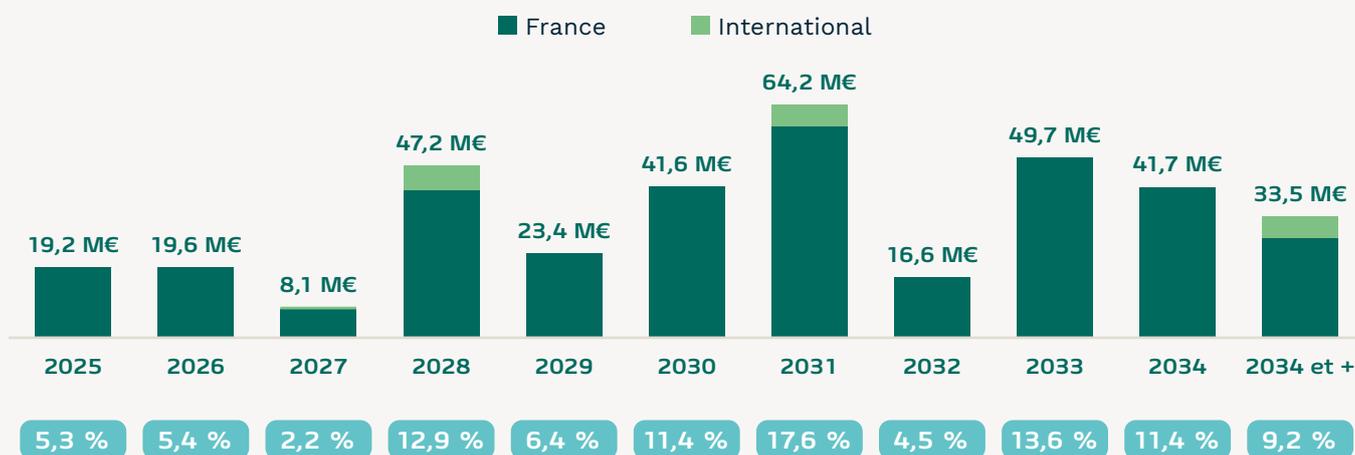
Le taux d'occupation financier, au 31 décembre 2024, se maintient à 100 % comme au 31 décembre 2023.

La durée moyenne ferme des baux s'élève à 6,6 années, en baisse par rapport à 2023 (-0,6 ans). Une politique d'*asset management* active a permis le renouvellement ou la prorogation de 16 baux, ce qui sécurise 29,8 millions d'euros de loyer facial annualisé pour une durée de 11,0 ans.

Échéancier des baux en loyers IFRS annualisés

	France	International	Praemia HEALTHCARE
2025	19,2	-	19,2
2026	19,6	-	19,6
2027	7,6	0,6	8,1
2028	41,1	6,1	47,2
2029	23,4	-	23,4
2030	41,6	-	41,6
2031	58,9	5,3	64,2
2032	16,6	-	16,6
2033	49,7	-	49,7
2034	41,7	-	41,7
2034 et plus	27,8	5,7	33,5
Total	347,0	17,7	364,7

Baux arrivant à échéance (montant en € et %)



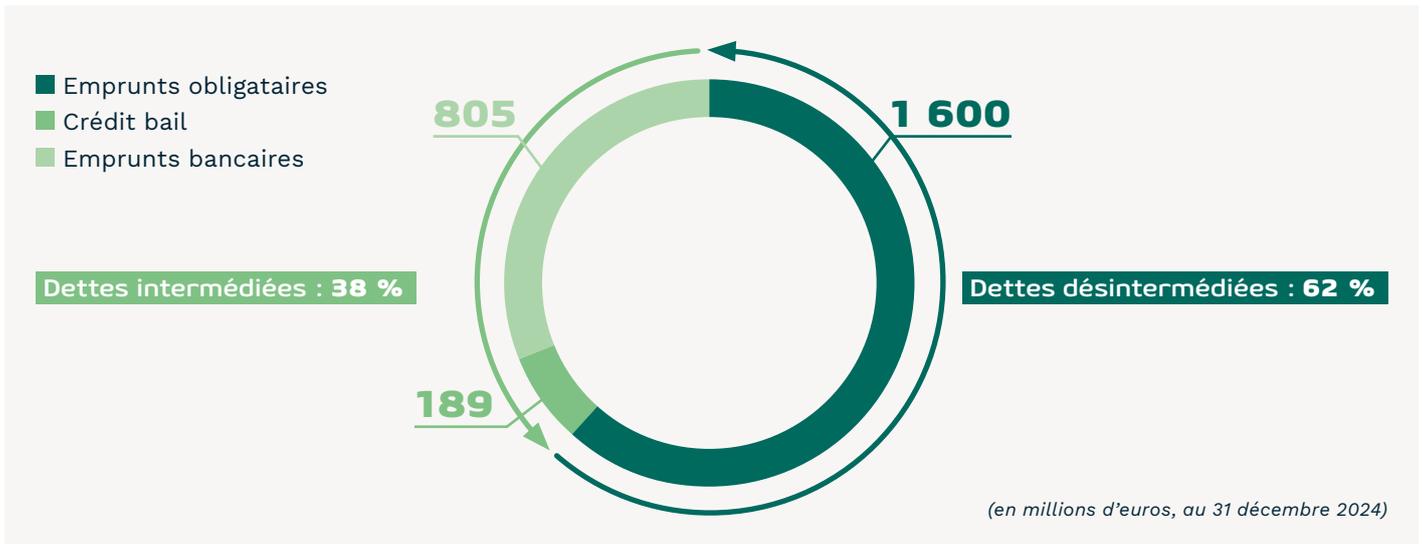
% en loyer IFRS arrivant à échéance dans l'année donnée



4.4. RESSOURCES FINANCIÈRES

Dette par nature

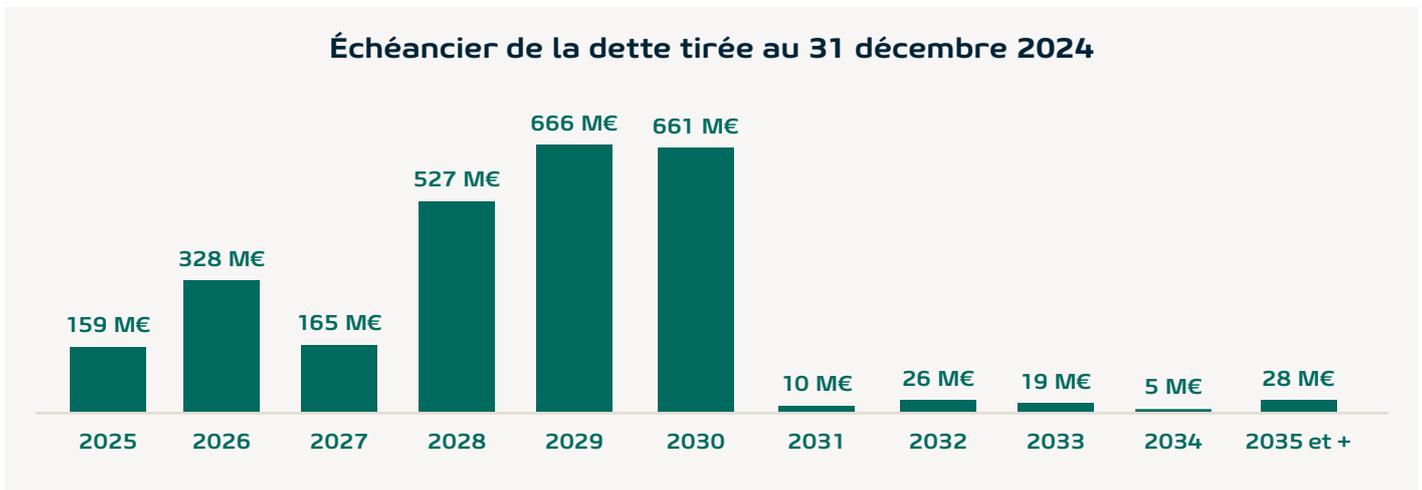
La dette financière brute de 2 594,2 millions d'euros est constituée au 31 décembre 2024 de :



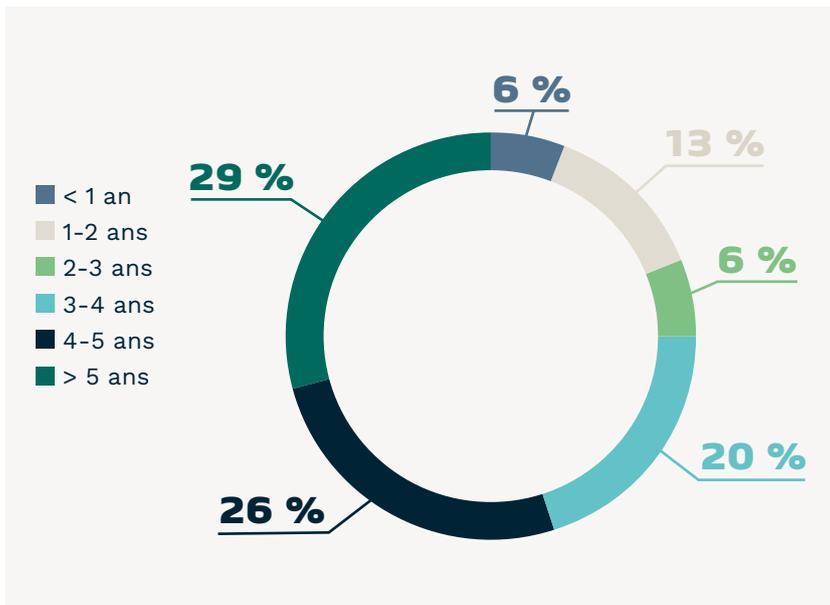
Avec 62 % de dettes désintermédiées au 31 décembre 2024, Praemia HEALTHCARE bénéficie d'une structure de passif diversifiée, maintenant ainsi la possibilité de recourir à différentes sources de financement.

Échéancier de la dette tirée

L'échéancier de l'endettement tiré de Praemia HEALTHCARE au 31 décembre 2024 est représenté ci-dessous :



Répartition de la dette par échéance



La durée de vie moyenne de la dette au 31 décembre 2024 ressort à environ 4 ans, en légère baisse par rapport au 31 décembre 2023 (4,6 ans).

La prochaine échéance obligatoire 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, s'élève à **2,19 %**. Par ailleurs, le coût moyen de la dette brute de Praemia HEALTHCARE ressort à 2,51 % en 2024 contre 2,07 % en 2023. Enfin, 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 2024, lors de sa revue annuelle, post annonce de la transaction avec le groupe Praemia 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 **39,7 % au 31 décembre 2024** (contre 38,9 % au 31 décembre 2023), très en-deçà de la limite fixée dans les documentations bancaires.

ICR (*Interest Coverage Ratio*)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel à la charge d'intérêts de la période ressort à **5,67x sur l'exercice 2024** (6,83x en 2023). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

Tableau de synthèse de suivi des *covenants*

		<i>Covenants</i>	31/12/2024
LTV bancaire	Maximum	< 60 %	39,7 %
ICR	Minimum	> 2	5,6x
Valeur du patrimoine foncier	Minimum	> 2 ou 3 Md€	6,0 Md€
Suretés sur actifs	Maximum	< 30 % de la valeur du patrimoine	4,2 %
Taux de couverture de la dette brute	Maximum	> 67 %	101 %

Au 31 décembre 2024, les ratios sont confortablement respectés avec un LTV en-dessous de la limite fixée dans les documentations bancaires et un ratio ICR à un niveau élevé.

POLITIQUE DE GESTION DES RISQUES

URGENCES

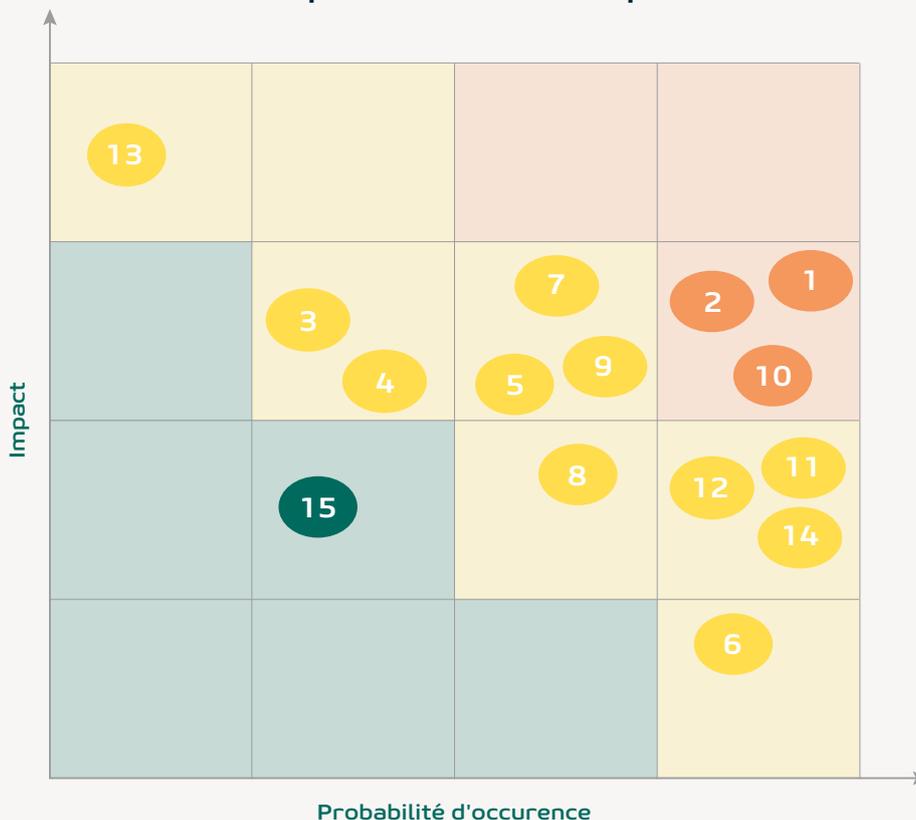
5

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, actualisés et suivis au travers d'une cartographie des risques qui comprenait, au 31 décembre 2024, environ 70 risques dont les principaux sont les suivants :

Principaux facteurs de risques



Risques économiques



1 Fluctuation du marché immobilier



2 Prise en charge des dépenses de santé par l'Assurance Maladie



3 Adaptation des actifs et reconversion



4 Fluctuation des loyers



5 Instabilité réglementaire et fiscale



6 Risque réputationnel lié au secteur de la santé

Risques financiers



7 Liquidité financière



8 Hausse des taux d'intérêts



9 Contre-partie locative

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.

Risques opérationnels



10 Changement climatique et transition bas carbone



11 Perte d'opportunités stratégiques



12 Défaillance des systèmes d'information



13 Défaillance des prestataires essentiels



14 Défaillance des prestataires de travaux



15 Éthique et conformité

L'année 2024 a été notablement marquée par un début de normalisation du niveau des taux d'intérêt d'une part et de l'inflation d'autre part après les chocs intervenus en 2022/2023.

Si les valorisations de l'immobilier de santé (qui compose 100 % du portefeuille) ont montré une grande résilience en 2024 notamment grâce à l'indexation des loyers, peu de transactions ont animé le marché de l'investissement en l'absence de capitaux. Praemia HEALTHCARE est ainsi exposée à deux risques forts :

- la profondeur limitée du marché de l'investissement qui réduit la liquidité des actifs à court terme et limite la capacité de l'entreprise à adapter son portefeuille via des arbitrages ;
- la perte d'opportunités stratégiques d'investissement, notamment d'externalisation de l'immobilier d'opérateurs de santé ou médicaux-sociaux.

Par ailleurs, en 2024 les marges des opérateurs de santé, locataires de Praemia HEALTHCARE, sont restées sous pression, les hausses de charges passées (personnel, énergie, coûts des achats, etc.) restant imparfaitement compensées par les hausses des tarifs d'hospitalisation, fixés par les financeurs publics soucieux de contenir la croissance des dépenses de santé. À court terme, le risque de contrepartie s'accroît et la société suit avec une grande vigilance les ratios d'exploitation des établissements de santé. Elle bénéficie en tout état de cause de garanties des groupes opérateurs.

2024 a également été une année de matérialisation de l'impact du changement climatique sur l'immobilier et un test de sa résilience aux inondations (année particulièrement pluvieuse, inondations dans le Nord au Printemps), vagues de chaleurs et sécheresses (notamment en région Occitanie). Même en l'absence de sinistre sur le portefeuille, la société sera amenée à accélérer son plan d'adaptation.

Le risque financier de hausse des taux d'intérêt s'est réduit en 2024 : après une vague de hausses successives de taux d'intérêts de dépôt au jour le jour de la Banque Centrale Européenne sans précédent, entre juillet 2022 et juin 2023 (de -0,5 % à 4,0 %), quatre baisses sont intervenues depuis en juin 2024 (de 4,0 % à 3,0 %). S'agissant du risque de liquidité, il s'est également assoupli : la société a pu réaliser son plan de refinancement en 2024 dès le premier semestre et le marché a enregistré des volumes d'émissions obligataires en hausse de 25 % par rapport à 2023 pour les entreprises européennes notées « *Investment Grade* ».

Enfin, l'exploitation de la société dans un environnement géopolitique et économique perturbé conduit à renforcer la gestion des risques cyber d'une part et défaillance de prestataires d'autre part. Il est ainsi procédé à des analyses renforcées des situations financières des principaux fournisseurs de la société, notamment des locataires d'ouvrage des projets de construction. Plus spécifiquement, la gestion opérationnelle de Praemia HEALTHCARE est externalisée auprès de Praemia REIM dans le cadre de contrats à long terme dont la rémunération, fonction de la valorisation du patrimoine et des revenus locatifs, vise à assurer un alignement d'intérêt à long terme entre les parties.

La maîtrise de ces risques contribue à la performance de la stratégie de Praemia HEALTHCARE, 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, l'atteinte des 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 et de son prestataire de gestion ;
- 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.

Une analyse détaillée des principaux facteurs de risque ainsi que des moyens de maîtrise associés figure pages suivantes.

PRINCIPAUX RISQUES ÉCONOMIQUES ET SECTORIELS



FLUCTUATIONS DU MARCHÉ IMMOBILIER

Praemia HEALTHCARE est l'un des principaux acteurs spécialisés de l'immobilier de santé en France.

1 Si les tendances de long terme soutiennent une croissance durable des besoins et des investissements de ces marchés, la société est à court terme soumise aux fluctuations du marché de l'investissement en immobilier :

- les transactions servent de référence à l'expertise instantanée du portefeuille de la société ;
- le dynamisme du marché et sa profondeur influent sur sa capacité à investir et éventuellement à céder des actifs.

En 2024, Les valorisations de l'immobilier de santé ont démontré une grande résistance relativement aux autres classes d'actifs immobiliers alors toutefois que le volume de transaction s'est fortement réduit, limitant la liquidité des actifs.

€, Stratégie



Praemia HEALTHCARE est un véhicule spécialisé dans l'immobilier de santé et est à ce titre concentrée. Il s'adresse à des investisseurs qualifiés ayant un horizon de détention de long terme.



PRISE EN CHARGE DES DÉPENSES DE SANTÉ PAR L'ASSURANCE MALADIE

2 Le financement de la santé en France est essentiellement assuré par l'assurance maladie ainsi que par les mutuelles de santé au travers de la tarification des actes, qu'ils soient réalisés par des opérateurs publics ou privés. Les tendances de vieillissement de la population d'une part et la technicité des soins d'autre part conduisent à un déséquilibre financier de la prise en charge et un renforcement des contraintes budgétaires pesant sur les financeurs. Les financeurs, augmentent ainsi les tarifs à un rythme inférieur à celui du coût des prestations, ce qui met les marges des opérateurs de santé sous pression.

€, Stratégie



- Stratégiques :**
- concentration de l'activité sur les opérateurs de santé disposant des capacités opérationnelles (économies d'échelle, capacités de gestion) les plus significatives et sont les plus solides financièrement ;
 - accompagnement des opérateurs de santé dans l'adaptation de leurs activités et l'implantations d'activités adjacentes plus rentables.
- Opérationnels :**
- suivi des situations concurrentielles et des ratios locatifs (EBITDAR/Loyer, Loyer/CA) des établissements.



ADAPTATION DES ACTIFS ET RECONVERSION

3 Outil professionnel des opérateurs de santé, l'immobilier de santé et notamment les cliniques, doivent faire l'objet d'un investissement régulier de modernisation et d'adaptation fonctionnelle pour suivre l'évolution des pratiques (amulatoire, imagerie...) et l'accroissement des volumes (extensions), l'obsolescence pouvant conduire à la vacance et à la nécessité de reconversion des sites.

€, Planète, Social



- Stratégiques :**
- comités de partenariat avec les principaux exploitants et examen des projets immobiliers ;
 - partenariats d'investissement partagés avec les principaux exploitants liés aux renouvellements de baux.
- Opérationnels :**
- suivi des situations concurrentielles et des ratios d'exploitation des établissements ;
 - audits techniques des établissements.

Détail des risques	Impacts	Évolution	Principaux moyens de maîtrise
<div data-bbox="443 152 517 248" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="316 271 647 293">FLUCTUATION DES LOYERS</p> <p data-bbox="180 315 783 658">Il n'existe pas de marché locatif d'immobilier de santé dans un territoire donné : les immeubles sont spécifiques et leur destination est indissociable de leur usage par un opérateur, tant et si bien qu'il n'y a pas de référence de locaux « commercialisables » pour cette destination. La valeur locative des établissements de santé ou médico-sociaux est donc appréciée lors des renouvellements de baux au regard des ratios locatifs relatifs aux activités exercées. Le taux d'effort Loyer / CA et le taux de couverture des loyers EBITDAR / Loyer sont plus représentatifs que le loyer par m².</p> <p data-bbox="180 674 783 757">Le loyer de renouvellement est donc indirectement corrélé à la rentabilité de l'activité exercée par l'opérateur de santé.</p> <p data-bbox="180 775 783 943">En 2024, le taux de couverture moyen des établissements de santé du portefeuille s'est tendu (de 1,9 à 1,7), les hausses de charges constatées depuis 2023 et l'extinction des mesures de soutien Covid-19 n'étant que très partiellement compensées dans les hausses de tarifs sur la même période.</p>	<p data-bbox="855 539 874 562">€</p>	<p data-bbox="986 524 1034 573">↗</p>	<p data-bbox="1098 181 1270 203">Stratégiques :</p> <ul data-bbox="1098 219 1485 757" style="list-style-type: none"> • Praemia HEALTHCARE met en œuvre une approche partenariale globale de long terme avec les principaux groupes opérateurs de santé ; • baux de long terme (12 ans en France) encadrant les conditions de renouvellement, notamment financières ; • accompagnement des exploitants dans leurs besoins d'adaptation et de modernisation en contrepartie d'une gestion proactive des durées de baux ; • accompagnement privilégié des exploitants dans leurs projets de croissance. <p data-bbox="1098 775 1286 797">Opérationnels :</p> <ul data-bbox="1098 813 1410 920" style="list-style-type: none"> • suivi des situations concurrentielles et des ratios d'exploitation des établissements.
<div data-bbox="443 972 517 1068" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="225 1084 738 1106">INSTABILITÉ RÉGLEMENTAIRE ET FISCALE</p> <p data-bbox="180 1128 783 1384">Les activités immobilières sont soumises à de multiples réglementations notamment l'urbanisme, les autorisations d'exploitation, l'environnement, l'hygiène et la sécurité des personnes, les baux ou encore le droit des sociétés et la fiscalité. Plus spécifiquement, Praemia HEALTHCARE est soumise au régime fiscal SIIC qui instaure, sous certaines conditions notamment de distribution minimale, une transparence fiscale des résultats.</p> <p data-bbox="180 1402 783 1541">Une modification significative de cet environnement réglementaire et fiscal, qui sert notamment de référence aux relations contractuelles entre Praemia HEALTHCARE et ses locataires, pourrait avoir des conséquences défavorables pour la Société.</p> <p data-bbox="180 1559 783 1615">En 2024, le contexte budgétaire national pousse le risque d'instabilité fiscale à la hausse.</p>	<p data-bbox="855 1279 874 1301">€</p>	<p data-bbox="986 1263 1034 1312">↗</p>	<p data-bbox="1098 1122 1270 1144">Stratégiques :</p> <ul data-bbox="1098 1160 1477 1361" style="list-style-type: none"> • exploitation des immeubles, hygiène et sécurité, mise aux normes et conformité transférés contractuellement aux exploitants de santé ; • fiscalité immobilière locale refacturée (Taxe foncière). <p data-bbox="1098 1379 1286 1402">Opérationnels :</p> <ul data-bbox="1098 1417 1485 1473" style="list-style-type: none"> • suivi des obligations proactive des SIIC.
<div data-bbox="424 1644 539 1697" data-label="Image"> </div> <p data-bbox="225 1715 738 1771">RISQUE RÉPUTATIONNEL LIÉ AU SECTEUR DE LA SANTÉ</p> <p data-bbox="180 1794 783 1962">Les opérateurs de santé et médico-sociaux, utilisateurs des immeubles du portefeuille, sont essentiellement financés par le l'argent public pour prendre en charge des personnes vulnérables : patients et résidents. Ils sont susceptibles de faire l'objet de controverses.</p>	<p data-bbox="826 1883 903 1906">Image</p>	<p data-bbox="978 1868 1034 1917">→</p>	<p data-bbox="1098 1644 1270 1666">Stratégiques :</p> <ul data-bbox="1098 1682 1485 2007" style="list-style-type: none"> • critères d'investissement permettant d'apprécier la juste rémunération de l'investissement au regard des ratios d'exploitation des établissements ; • engagements et politiques éthiques et fiscales de Praemia HEALTHCARE ; • charte pour la qualité de vie en EHPAD de Praemia HEALTHCARE. <p data-bbox="1098 2024 1286 2047">Opérationnels :</p> <ul data-bbox="1098 2063 1461 2152" style="list-style-type: none"> • dispositif d'alerte et de suivi des controverses ; • clauses éthiques des baux.

	Détail des risques	Impacts	Évolution	Principaux moyens de maîtrise
PRINCIPAUX RISQUES FINANCIERS				
	 <p>LIQUIDITÉ FINANCIÈRE</p> <p>Le financement de la croissance de Praemia HEALTHCARE repose en partie sur l'endettement ce qui l'expose au besoin de refinancer à l'échéance sa dette existante et de financer son plan de développement.</p> <p>7 Par ailleurs, les contrats de crédit conclus intègrent un certain nombre d'engagements financiers (<i>covenants</i>) dont la non réalisation pourrait entraîner l'exigibilité anticipée en l'absence de remédiation.</p>	€	→	<p>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • maintien d'une politique financière prudente illustrée par un LTV cible autour de 40 %; • diversification des sources de financement (bancaire, obligataire, CBI...), recherche d'une maturité de financement longue et lissage des échéances dans le temps ; • maintien de lignes de crédit non tirées. <p>Opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestion active et centralisée de l'endettement et des <i>covenants</i> ; • processus de notation financière par S&P.
	 <p>HAUSSE DES TAUX D'INTÉRÊT</p> <p>Compte tenu de son niveau d'endettement, une forte hausse des taux d'intérêt comme celle intervenue en 2022/2023 pourrait avoir un impact négatif significatif sur le résultat financier et le <i>cash-flow</i> de la société.</p> <p>8 En 2024, la BCE a entrepris de baisser ses taux directeurs ce qui réduit la criticité de ce risque. Par ailleurs, la société a des mesures de maîtrise très fortes en place.</p>	€	↓	<p>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • adoption d'une politique financière prudente illustrée par une limitation explicite de l'exposition à la variabilité des taux (mise en place de taux fixes et/ou instruments de couvertures). <p>Opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • gestion centralisée et proactive du portefeuille d'instrument de couverture de taux (<i>swaps, caps, tunnels</i>) avec un horizon de long terme.
	 <p>CONTREPARTIE LOCATIVE</p> <p>9 En 2024, les marges d'exploitation des établissements de santé se sont dégradées, mettant certains établissements en difficulté. À court terme, les logiques de groupe et les garanties des opérateurs couvrent le risque d'impayé.</p>	€	→	<p>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garanties de paiement des groupes opérateurs. <p>Opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • processus de recouvrement ; • suivi des ratios d'exploitation des établissements.

PRINCIPAUX RISQUES OPÉRATIONNELS



CHANGEMENT CLIMATIQUE ET TRANSITION BAS CARBONE

Praemia HEALTHCARE est résolument engagée dans la transition bas carbone de son activité, a pris des engagements forts et suit son plan d'action avec rigueur, en lien avec les exploitants sur lesquels repose une partie significative de l'effort de transition.

10

Le plan d'actions relatif à la stratégie bas carbone et à la mise en conformité au décret tertiaire se poursuit pour une 1^{re} échéance en 2030. En 2024, l'intensité carbone du patrimoine de Praemia HEALTHCARE en France diminue en ligne avec sa trajectoire carbone (-37 % à horizon de 2030) définie en 2019.

L'adaptation des actifs du portefeuille au changement climatique, c'est à dire la résilience aux inondations, vagues de chaleur et sécheresses notamment, revêt une urgence accrue compte tenu de l'accélération de la matérialisation du risque.

€, Planète, Social



Stratégiques :

- la société est engagée à réduire l'empreinte carbone de son parc de 37 % entre 2019 et 2030 et a défini des moyens associés ;
- la société est engagée à adapter les actifs les plus vulnérables au changement climatique de son parc d'ici 2030.

Opérationnels :

- audits énergétiques et plans de travaux pour 120 M€ sur 10 ans pour la réduction de l'empreinte carbone ;
- audit de la vulnérabilité au changement climatique des actifs.



PERTE D'OPPORTUNITÉS STRATÉGIQUE

11

Les principaux opérateurs de santé et médico-sociaux partenaires de Praemia HEALTHCARE engagent des programmes d'investissement de croissance et d'externalisation des murs d'établissements de qualité auxquels la société pourrait renoncer pour préserver ses équilibres financiers.

€, Stratégie



Stratégiques :

- Plan de Continuité d'Activité (PCA).

Opérationnels :

- protection physique et logique des infrastructures ;
- dispositifs de surveillance et de sauvegarde de l'infrastructure et des bases de données ;
- formation des collaborateurs à la cybersécurité.



DÉFAILLANCE DES SYSTÈMES D'INFORMATION

12

Les activités de Praemia HEALTHCARE reposent sur le système d'information de Praemia REIM, susceptible de défaillances accidentelles ou malveillantes. Si en 2024 le contexte géopolitique continue de renforcer les menaces, les moyens maîtrise mis en place par Praemia REIM sont destinés à en limiter l'impact potentiel.

€



Stratégiques :

- Plan de Continuité d'Activité (PCA).

Opérationnels :

- protection physique et logique des infrastructures ;
- dispositifs de surveillance et de sauvegarde de l'infrastructure et des bases de données ;
- formation des collaborateurs à la cybersécurité.



Détail des risques	Impacts	Évolution	Principaux moyens de maîtrise
 <p>DÉFAILLANCE DES PRESTATAIRES ESSENTIELS</p> <p>Praemia HEALTHCARE pourrait être significativement impactée par la défaillance d'un de ses prestataires essentiels et notamment :</p> <p>13</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'assureur multirisque de ses immeubles ; • les apporteurs de capitaux et notamment ses banques débitrices de lignes de crédit non tirées, • le groupe Praemia REIM qui assure sa gestion au titre de contrats d'asset et de <i>property management</i>. 	€	→	<p>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la politique financière de Praemia HEALTHCARE s'appuie sur des règles strictes en matière de notation financière des contreparties bancaires et de répartition des recours et engagements reçus. Les notations financières sont suivies annuellement ; • l'assureur multirisque répond à cette grille de notation financière ; • les contrats de gestion conclus avec le groupe Praemia REIM sont conclus a moyen terme et reconductibles.
 <p>DÉFAILLANCE DE PRESTATAIRES DE TRAVAUX</p> <p>14 La société conclut des contrats avec des prestataires de travaux en vue de faire réaliser des immeubles intégrant son patrimoine. Dans un contexte de réduction des investissements immobiliers et de difficultés des constructeurs, le risque de défaillance des prestataires de travaux est accru, avec un risque sur les coûts, la qualité ou les délais de réalisation.</p>	€	↗	<p>Opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • procédures renforcées de qualification des fournisseurs (KYS) et de vérification de leur solidité financière ; • suivi de l'avancement des chantiers par des équipes de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'ouvrage déléguée, validation des avancements et des paiements par les maîtrises d'œuvre.
 <p>ÉTHIQUE ET CONFORMITÉ</p> <p>15 L'éthique des affaires est une composante essentielle du développement de Praemia HEALTHCARE qui entend être exemplaire en la matière.</p>	€, image	→	<p>Stratégiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • charte éthique et achats responsables largement diffusée et annexées aux principaux contrats. <p>Opérationnels :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dispositifs anti-corruption et LCB-FT, formation des collaborateurs.



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



Clinique Chirurgicale Porte Océane, Olonne-sur-Mer (85) – Sisio

RAPPORT ESG

6

Pôle Santé République, Clermont-Ferrand (63) – Elsan

6.1. STRATÉGIE ESG ET RÉSULTATS CLÉS

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, les résidents, patients et employés de ses bâtiments, 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 :

Accessibilité des soins

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



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.

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.

Ces enjeux sont déclinés en engagements présentés en tête de chaque sous-partie et rassemblés dans le tableau des engagements et résultats 2024 présent en annexe.

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.



Clinique Monet, Champigny-sur-Marne (94) – Ramsay Santé

Synthèse des performances 2024

		Objectifs	Résultats		
			2024	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	-16,0 % vs. 2019	-14,5 % 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		-14,3 % vs. 2019	-10,8 % vs. 2019	-3,5 % vs. 2019
	Part des projets en développement certifiés au minimum niveau HQE « Très bon » Projets supérieurs à 4 000 m ²	100 %	100 %	100 %	100 %
	Part du patrimoine bénéficiant d'une certification En surface		11,5 %	9,8 %	9,8 %
 FINANCEMENT	Part des financements durables (ou ESG)		58 %	52 %	32 %
 RELATIONS LOCATAIRES	Part des opérateurs de cliniques et d'EHPAD rencontrés dans le cadre de comités ESG et innovation En surface	70 %	96 %	91 %	94 %

Évaluation externe de la performance extra-financière

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

En 2024, Praemia HEALTHCARE a obtenu la note de 73/100 dans le cadre du GRESB, une note en hausse de 5 points par rapport à sa dernière soumission en 2022 qui illustre le travail effectué pour améliorer la performance environnementale de ses actifs et intégrer l'ESG dans la stratégie d'entreprise.

Sur son activité de développement, Praemia HEALTHCARE obtient la note de 83/100, reconnaissance de l'ambition de construire des actifs aux meilleurs standards environnementaux, de qualité et de confort.

Cette année, le GRESB valorise en particulier les objectifs précis et chiffrés adossés à la stratégie ESG de Praemia HEALTHCARE. Il distingue également l'amélioration de la performance énergie et carbone des actifs existants et les exigences environnementales des projets de construction.



(17) Les groupes de pairs utilisés dans ces classements du GRESB sont les groupes de pairs customisés.

(18) Catégorie « Standing Investments » du référentiel GRESB.

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.



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.

Secteur d'activité Un dialogue actif avec les acteurs de la santé, de l'immobilier et de la durabilité



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.

L'entreprise participe aux groupes de travail de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) et soutient des initiatives à travers sa politique de mécénat « Bien vivre dans les établissements de santé ».

De plus, Praemia HEALTHCARE est l'un des membres fondateurs des Acteurs de la *French Care*, une association fédérant les acteurs de la santé pour promouvoir l'innovation, la coopération, l'excellence et l'attractivité du secteur.

Dans la continuité de son engagement en faveur des financements durables, illustré par l'émission d'un *Social Bond* en 2020 et d'un *Sustainability Bond* en 2023, Praemia HEALTHCARE poursuit son développement dans ce domaine. En 2024, l'entreprise a ainsi conclu quatre *Sustainability Linked Loans* pour un montant total de 160 M€, ainsi qu'un Crédit-Bail Immobilier (CBI)⁽¹⁹⁾ intégrant des indicateurs ESG.

La part des financements durables continue de croître, atteignant désormais 58 % de la dette de Praemia HEALTHCARE (contre 52% en 2023 et 32 % en 2022)⁽²⁰⁾.

Par ailleurs en 2024, Praemia HEALTHCARE a publié son premier rapport *Sustainability Bond*, marquant une nouvelle étape dans sa transparence et son engagement en matière de finance responsable.



Investisseurs et prêteurs

Une progression marquée
des financements durables

ENGAGEMENTS ESG

Favoriser les financements durables (ou ESG)

Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)

En 2024, 14 parties prenantes internes et externes de Praemia HEALTHCARE et l'ensemble des collaborateurs de Praemia REIM ont été consultés pour identifier les enjeux environnementaux, sociaux et de gouvernance les plus importants pour Praemia HEALTHCARE du point de vue des impacts positifs et négatifs, des risques et des opportunités. Les résultats seront utilisés pour l'analyse de double matérialité de Praemia HEALTHCARE, qui se prépare à publier un rapport de durabilité dans le cadre de la CSRD.



Conseil d'administration

L'ESG intégrée au pilotage
stratégique de l'entreprise

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 2024, deux réunions du conseil d'administration ont comporté un point ESG.

(19) CBI non intégré dans le taux de financements durables.

(20) Est considéré durable l'ensemble des stocks de financements ESG, tirés ou non tirés (Green Bond, Social Bond, Sustainable Bond, Revolving Credit Fund solidaires, ...). Sont exclus de l'indicateur les produits de financement pour lesquels aucune solution de labellisation durable n'existe : Crédit-Bail Immobilier (CBI), Negotiable European Commercial Paper (NEU CP) et Crédit Hypothécaire.

Clients

Une collaboration étroite avec les opérateurs de santé pour une performance durable



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.

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 2024, Praemia HEALTHCARE a déployé une nouvelle version de sa charte éthique et achats responsables.



Polyclinique Reims-Bezannes (51) – Courlancy Santé

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. Des comités ESG et innovation ont été réalisés sur 96 % du patrimoine en 2024.

En outre, afin de formaliser cette démarche coopérative entre Praemia HEALTHCARE et les opérateurs, des clauses ESG sont intégrées systématiquement lors de la signature de nouveaux baux ou des renouvellements. À fin 2024, une clause ESG est intégrée dans plus de 40 % des baux.



Fournisseurs

Une charte éthique et achats responsables au cœur des relations fournisseurs

ENGAGEMENTS ESG

Construire des bâtiments performants et résilients

- Intégrer une charte éthique et achats responsables aux contrats de travaux.

Praemia REIM

Des objectifs ESG intégrés à la gestion des actifs



ENGAGEMENTS ESG

Intégrer l'ESG dans les processus internes de Praemia REIM Care⁽²¹⁾

- 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.

Praemia REIM a la charge de la gestion des actifs immobiliers de Praemia HEALTHCARE. Sa direction ESG et de l'Offre veille à la mise en œuvre de la politique ESG en déployant des plans d'action concrets et en accompagnant l'ensemble des directions métiers dans leur exécution. Dans cette dynamique, Praemia REIM s'engage à évaluer systématiquement l'empreinte ESG de toutes ses acquisitions. Cette évaluation mesure leur contribution à l'impact environnemental et social du patrimoine de Praemia HEALTHCARE.

Par ailleurs, une mise à jour annuelle de l'évaluation ESG de l'ensemble du portefeuille est réalisée afin d'assurer un suivi rigoureux. L'ensemble des directions de Praemia REIM Care⁽²¹⁾ est impliqué dans l'atteinte des objectifs ESG. À ce titre, les collaborateurs, managers et membres du comité de direction se voient attribuer des objectifs ESG dans le cadre de leurs objectifs annuels et la rémunération variable de tous les managers est directement liée à la réalisation de ces objectifs.

(21) Donnée concernant Praemia REIM Care. En 2025 la société Praemia REIM Care, filiale à 100 % du groupe Praemia REIM sera absorbée par Praemia REIM France.

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



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

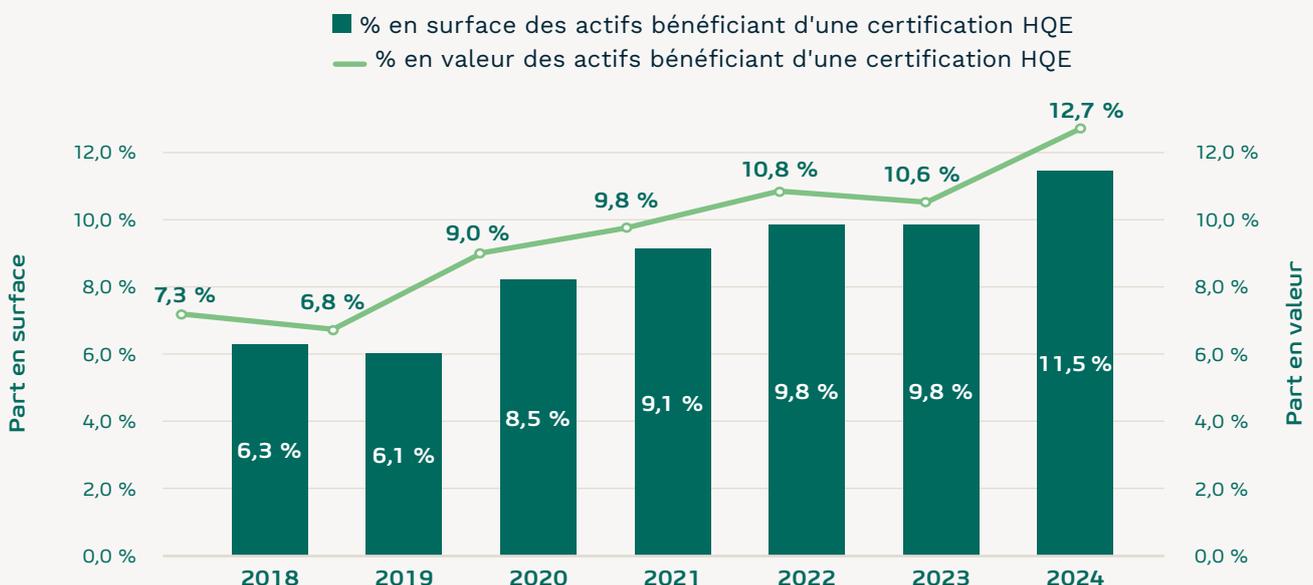
ENGAGEMENTS ESG

- Certifier les nouvelles opérations majeures avec un niveau minimum HQE « Très bon » ou équivalent⁽²²⁾.
 - 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.

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. C'est le cas des trois opérations en cours de construction en 2024 situées à Bordeaux, Salon-de-Provence et Coudekerque-Branche, qui représentent plus de 18 000 m². Signe que Praemia HEALTHCARE recherche l'exemplarité pour l'ensemble de ses opérations, l'opération d'extension livrée en 2024 sur la clinique de Muret, dont la surface construite est d'environ 3 300 m², vise également la certification HQE au niveau « Très bon ».

Sur l'ensemble du patrimoine français de Praemia HEALTHCARE en exploitation, 12 actifs, représentant plus de 200 000 m², bénéficient d'une certification HQE.

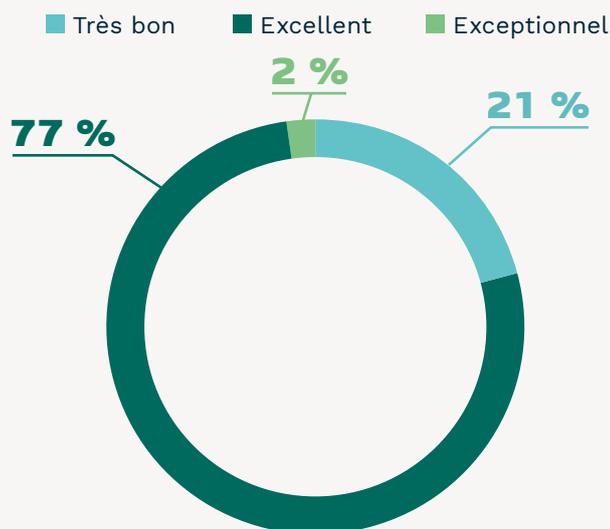
Évolution de la part d'actifs bénéficiant d'une certification*



* Périmètre : actifs en exploitation.

(22) 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 HQE par niveau



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 2024, trois opérations en cours de construction pilotées par Praemia HEALTHCARE visent la labellisation E+C-.

CLINIQUE SMR DES DEUX LIONS, SALON-DE-PROVENCE (13)

Le SMR des Deux Lions, opéré par Clariane et situé à Salon-de-Provence a été livré en 2024 et a obtenu le label E+C-, niveau E3C1. Cet établissement est raccordé au réseau de chaleur urbain de la ville, alimenté par des énergies locales et renouvelables. La performance de son enveloppe thermique est assurée par une isolation complète par l'extérieur. La clinique dispose également d'une toiture végétalisée.



ENGAGEMENTS ESG

- S'engager dans une stratégie bas carbone et réduire de 37 % l'intensité carbone du patrimoine d'ici 2030⁽²³⁾.

- › 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⁽²⁴⁾ 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⁽²⁵⁾ 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.
- › Développer les énergies renouvelables.



Stratégie bas carbone

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⁽²⁶⁾. Ainsi, Praemia HEALTHCARE a fait de la réduction des émissions carbone la priorité de sa stratégie ESG.

(23) En kgCO₂eq/m²/an – énergie liée à l'exploitation des bâtiments – entre 2019 et 2030.

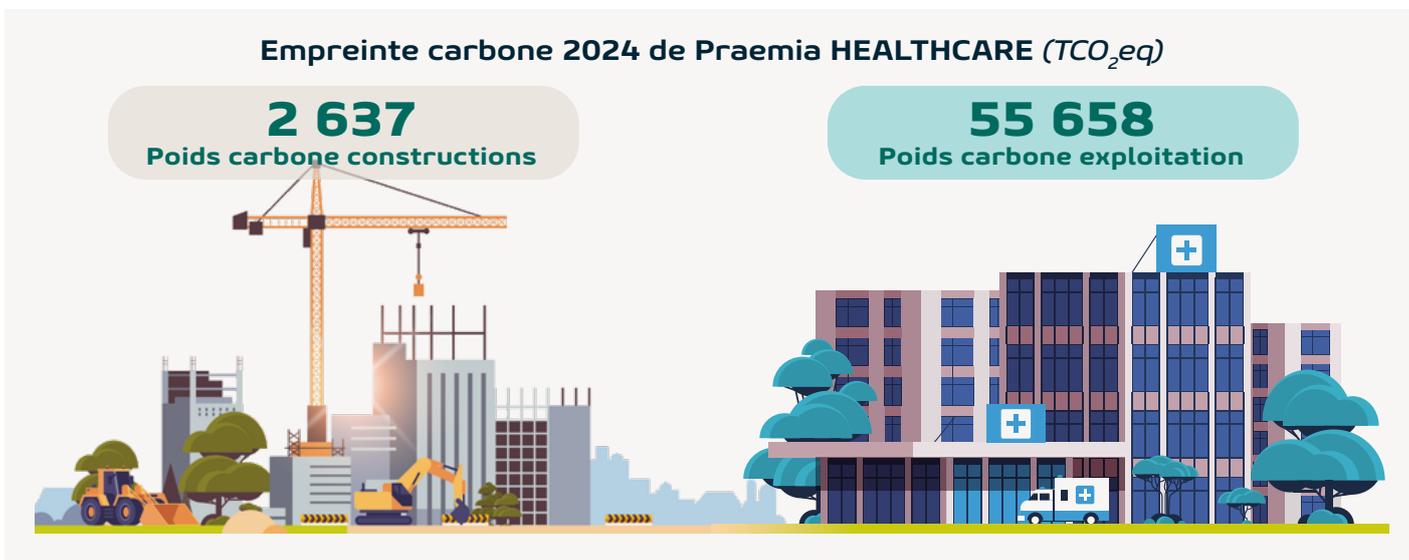
(24) Sur les actifs le nécessitant : actifs construits avant 2001.

(25) 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.

(26) 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 »)⁽²⁷⁾ ;
- 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

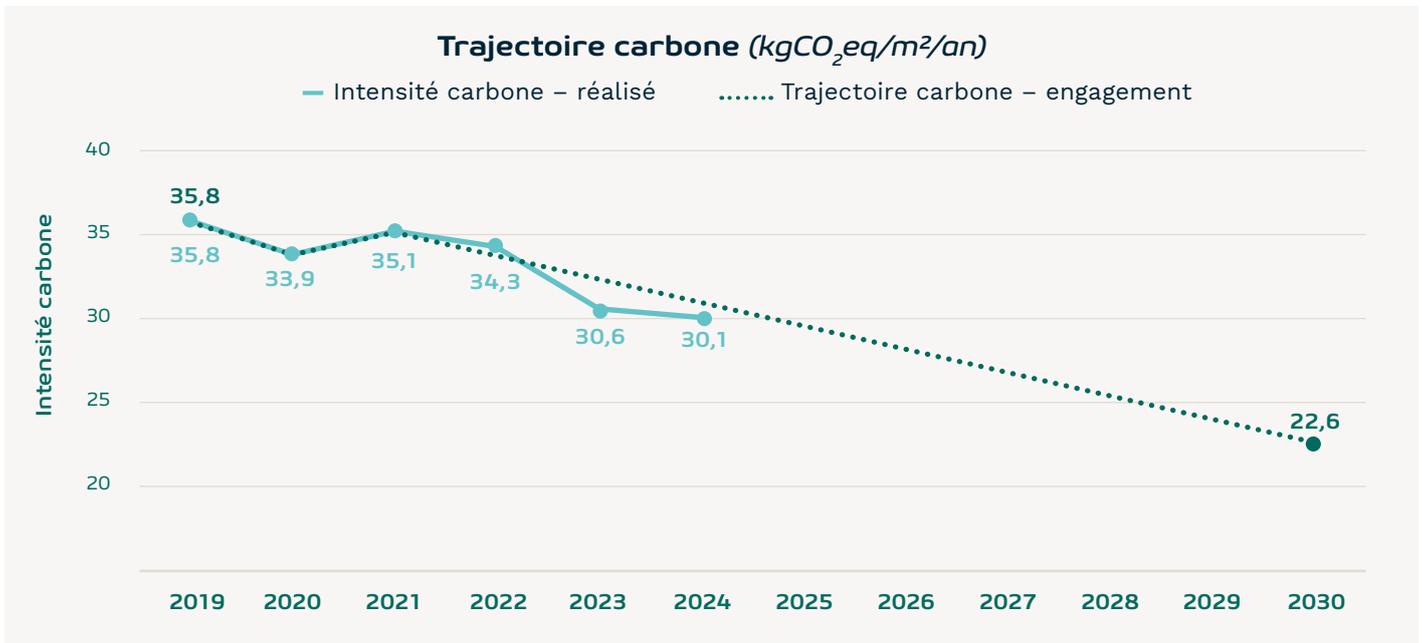
Au sein du secteur immobilier, les établissements de santé ont des besoins en énergie significatifs et spécifiques. Les établissements MCO (Médecine, Chirurgie, Obstétrique) fonctionnent par exemple sur des plages horaires importantes tout au long de l'année et ont recours à des équipements techniques 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.

En 2024, la stratégie bas carbone de Praemia HEALTHCARE a été analysée au regard de la méthodologie ACT évaluation développée par l'ADEME, le Carbon Disclosure Project et la World Benchmarking Alliance. Cette analyse a permis d'identifier les forces et les axes d'amélioration du programme d'actions de Praemia HEALTHCARE. Elle a en particulier souligné le niveau d'ambition de la trajectoire carbone de Praemia HEALTHCARE et le niveau de détail des hypothèses modélisées. Elle a en outre mis en avant la qualité de l'accompagnement des clients dans la mise en œuvre d'actions de décarbonation. L'analyse a également permis de recueillir des recommandations qui seront exploitées afin de continuer à renforcer le plan de transition de Praemia HEALTHCARE sur le long terme.

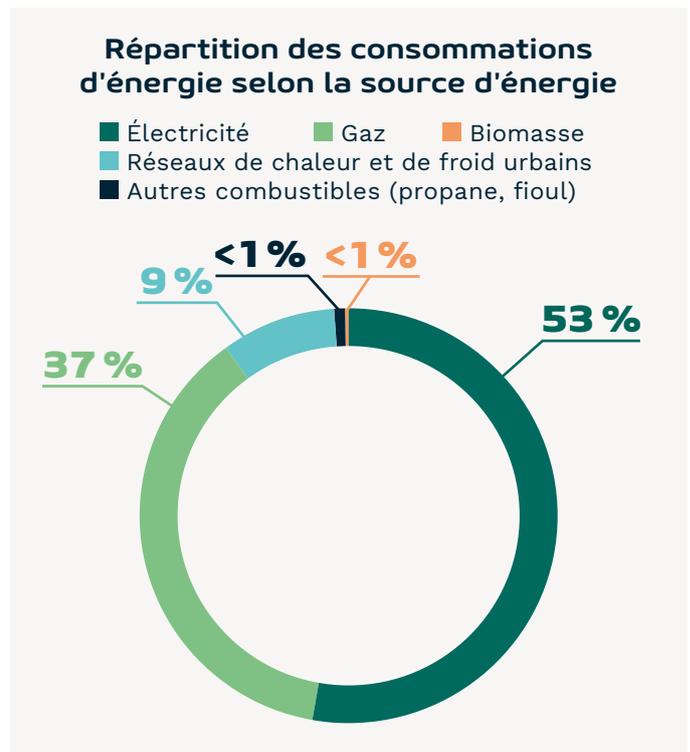
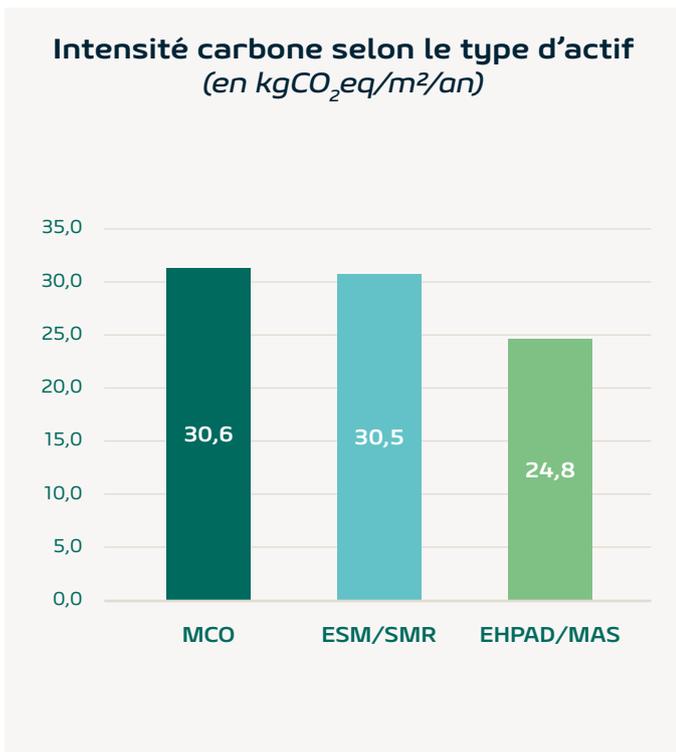
(27) Le scope 1 est relatif aux émissions de GES directes associées à la consommation d'énergie (gaz, fioul) et le scope 2 est relatif aux émissions indirectes de GES associées à la consommation d'énergie (électricité et réseaux de chaud et froid) des actifs contrôlés. Le scope 3 est relatif aux autres 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 2024, l'intensité carbone de Praemia HEALTHCARE en France pour les bâtiments en exploitation a baissé de 16 %, une performance légèrement meilleure que l'objectif de la trajectoire.

Le facteur de baisse le plus impactant est la baisse des consommations d'énergie qui se poursuit en 2024, avec une réduction de 4 % comparé à 2023 et de 14 % comparé à 2019⁽²⁸⁾. Celle-ci est induite par les travaux entrepris par Praemia HEALTHCARE et ses locataires ainsi que par les actions d'optimisation et de sensibilisation mises en place. Elle est également soutenue par des phénomènes conjoncturels tels que la fluctuation des prix de l'énergie et la sensibilisation aux enjeux de tension sur le système électrique.

À noter que le facteur d'émission de l'électricité français utilisé en 2024 est en hausse de 12 % par rapport à 2023, impactant à la hausse l'intensité carbone de Praemia HEALTHCARE. Cela s'explique par la prise en compte de l'année 2022 dans la méthodologie de l'ADEME pour la définition du facteur d'émission. En effet, en 2022, la production d'électricité française s'est trouvée à son plus bas niveau depuis 1992 en raison notamment de l'indisponibilité de certaines centrales nucléaires et de la faible production hydraulique, et le recours au gaz s'est donc accru⁽²⁹⁾.



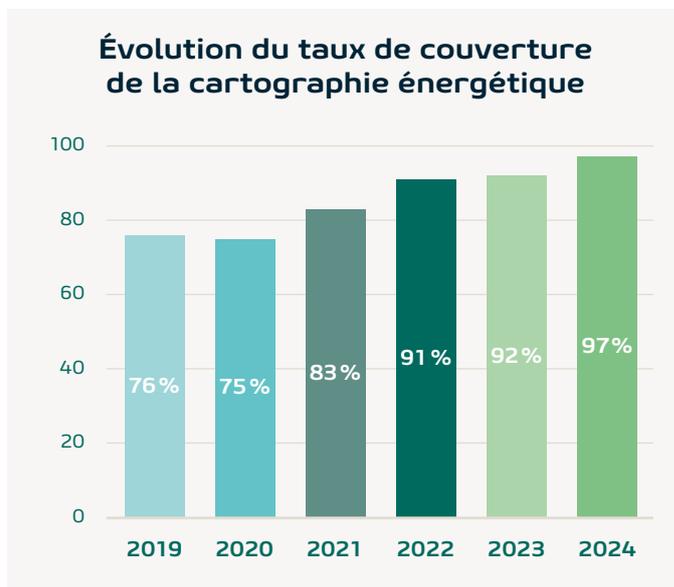
(28) Périmètre courant.

(29) Les facteurs d'émissions utilisés pour le calcul des émissions carbone des établissements français sont les facteurs d'émissions publiés dans la base empreinte de l'ADEME. Le dernier facteur d'émission disponible pour l'électricité est le facteur 2023, calculé sur la base des quatre années précédentes : 2022, 2021, 2020 et 2019.

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. Cet outil permet également aux opérateurs de suivre les consommations d'eau de leurs établissements. La remontée de données et leur fiabilisation étant la première étape dans la construction d'un plan d'action de réduction des consommations et des émissions carbone, Praemia HEALTHCARE en a fait une priorité. Le taux de couverture de la cartographie énergie/carbone a donc augmenté fortement ces dernières années et atteint en 2024 96 %.



Praemia HEALTHCARE a renforcé son accompagnement en 2023 en s'engageant à ce que 100 % des actifs de son portefeuille français le nécessitant⁽³⁰⁾ 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 et fonctionnelles 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 et de l'objectif établi par le Dispositif Eco Énergie Tertiaire. À fin 2024, plus des trois quarts des établissements le nécessitant disposent d'un audit énergétique.

Les audits énergétiques sont réalisés de manière collaborative entre les opérateurs et les équipes ESG. Le but est de prendre en compte les attentes et priorités des opérateurs et de Praemia HEALTHCARE afin d'établir des préconisations de travaux répondant à leurs contraintes et cohérentes vis-à-vis des stratégies à l'échelle du patrimoine. Sur la base de ces audits énergétiques, Praemia HEALTHCARE déploie une programmation annuelle de travaux en concertation avec les locataires, afin notamment de prendre en compte les remontées des occupants des établissements en termes de confort.



EHPAD Résidence Granvelle, Besançon (25) – DomusVi

(30) Actifs construits avant 2001.



Clinique La Croix du sud, Quint-Fonsegrives (31) – 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 **plus de 22 millions d'euros de capex verts dont 8,3 millions en 2024.**

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



Isolation des toitures
Polyclinique du Parc (Saint-Saulve)
Opérateur : Elsan



Remplacement de menuiseries
Polyclinique du Parc (Saint-Saulve)
Opérateur : Elsan

RÉALISATION

Praemia HEALTHCARE a entrepris depuis 2022 des travaux d'amélioration de la performance énergétique sur la Polyclinique du Parc située à Saint-Saulve, opérée par le groupe Elsan. Ces travaux comprennent le remplacement de menuiseries et l'isolation des toitures pour un montant de plus de 1,2 M€.

Grâce à ces investissements, la clinique bénéficie d'une enveloppe thermique performante, ce qui contribue à améliorer le confort des occupants et à réduire les besoins de chaud et de froid.

RÉALISATION

Praemia HEALTHCARE développe l'utilisation de matériaux innovants et peu carbonés. En 2022 et 2023, Praemia HEALTHCARE a mis en œuvre avec Saint-Gobain Glass la gamme de verre ayant la plus faible empreinte carbone du marché avec un poids carbone de 7 kg CO₂eq/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.

Du béton bas carbone est mis en place dans le cadre de la construction de l'extension de la clinique d'Occitanie à Muret, opérée par le groupe Elsan. Son intensité carbone est réduite de 50 % par rapport à un béton classique. Le projet a ainsi obtenu la labellisation E+C- niveau E2C1 ainsi que la certification HQE niveau « Très bon ».



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



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 2 637 TCO₂ en 2024, 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 d'énergies renouvelables
Centre SMR Ambrussum (Lunel)
Opérateur : Clinipole



Déploiement d'énergies renouvelables et gestion responsable des actifs

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**.

RÉALISATION

Le centre SMR Ambrussum situé à Lunel et opéré par le groupe Clinipole a été livré en 2021 et est certifié HQE niveau « Exceptionnel ».



Il est particulièrement performant d'un point de vue énergétique avec la mise en place de moquettes équipées de capteurs solaires thermiques pour l'ECS et de panneaux solaires photovoltaïques dont la production est intégralement autoconsommée. Le bâtiment est alimenté par trois pompes à chaleur air/eau qui assurent une production de chaud et de froid à faible impact carbone.



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 »**⁽³¹⁾ pour ses opérations de plus de 4 000 m², permettant d'atteindre les meilleurs standards de qualité et de confort. La labellisation E+C- est également déployée sur des opérations pilotes pour **promouvoir des établissements sobres en énergie et à faible empreinte carbone**.

RÉALISATION

Le projet d'extension de la clinique Saint-Augustin à Bordeaux opérée par le groupe Elsan a démarré en 2022 et accueillera le nouvel Institut Aquitain du Cœur.

Ce projet sous maîtrise d'ouvrage Praemia HEALTHCARE vise l'excellence environnementale avec la certification HQE niveau « Très bon ».

Il offrira une infrastructure immobilière adaptée aux besoins de l'équipe médicale experte dans le domaine de la chirurgie cardiovasculaire.

La clinique Saint-Augustin a notamment obtenu en 2024 la 13^e place au Tableau d'honneur des meilleures Cliniques de France (Le Point – 2024).



Certification HQE « Très bon »
Clinique Saint-Augustin (Bordeaux)
Opérateur : Elsan

(31) 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.
- **Construire des bâtiments performants et résilients.**
 - › Construire des bâtiments adaptés au changement climatique.



Clinique Les Trois Tours, La Destrousse (13) – Clariane

La stratégie de Praemia HEALTHCARE concernant la biodiversité est principalement axée sur le financement de la restauration des écosystèmes les plus fragiles. 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. Cela représente près de 55 000 m². 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.

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.).

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 a réalisé une analyse cartographique de l'ensemble de son patrimoine au regard des risques climatiques grâce à un outil dédié. Cette analyse est complétée par des diagnostics :

- pour les actifs présentant des niveaux de risques inondation et submersion importants, des audits sont réalisés par un bureau d'études techniques pour préciser l'évaluation de l'exposition et de la vulnérabilité au regard des spécificités de l'établissement (systèmes techniques et équipements médicaux, localisation des hébergements...). Plusieurs audits ont ainsi été menés en 2024 ;
- concernant les fortes chaleurs, Praemia HEALTHCARE a fait développer en 2024 une trame de diagnostic de résilience à la chaleur spécifique aux établissements de santé de son portefeuille par un bureau d'études. Elle sera prochainement déployée sur le patrimoine pour identifier les sites prioritaires et les solutions d'adaptation possibles.



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.
 - › Développer des espaces végétalisés et limiter l'imperméabilisation pour favoriser la biodiversité et le confort des usagers.



Les Portes du Jardin, Tonnay-Charente (17) – DomusVi



Préservation des ressources

ENGAGEMENTS ESG

- **Construire des bâtiments performants et résilients.**
 - › Engager une démarche de réemploi pour les restructurations supérieures à 1 000 m².



Clinique de Flandre, Coudekerque-Branche (59) – Elsan

L'opération d'extension et de restructuration de la clinique de Flandre avait bénéficié d'un diagnostic spécifique pour identifier les enjeux d'accessibilité et de déplacement lors de la phase de conception du projet. Lancés en 2024, les travaux ont pu intégrer des solutions pour faciliter la mobilité à vélo et le cheminement des piétons sur le site.

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

- Le suivi des consommations d'eau sur 46 % du patrimoine ;
- L'engagement d'une démarche de réemploi pour les restructurations supérieures à 1 000 m². En 2024, une opération de travaux avec une surface restructurée de plus de 1 000 m² a fait l'objet d'un diagnostic relatif aux produits, équipements, matériaux et déchets (PEMD).



Mobilité

ENGAGEMENTS ESG

- **Construire des bâtiments performants et résilients.**
 - › Favoriser la mobilité durable en proposant des solutions d'aménagement.



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



Accessibilité des soins

ENGAGEMENTS ESG

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



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

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.

La qualité des établissements est analysée et suivie sous l'angle 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.

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.

L'aire d'attractivité des cliniques de court et moyen séjour du patrimoine de Praemia HEALTHCARE compte plus de 31,6 millions de personnes en France, soit près de la moitié de la population française. De plus, ses cliniques représentent environ un cinquième de la capacité en lits et places du secteur privé à but lucratif en France. Cela 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.

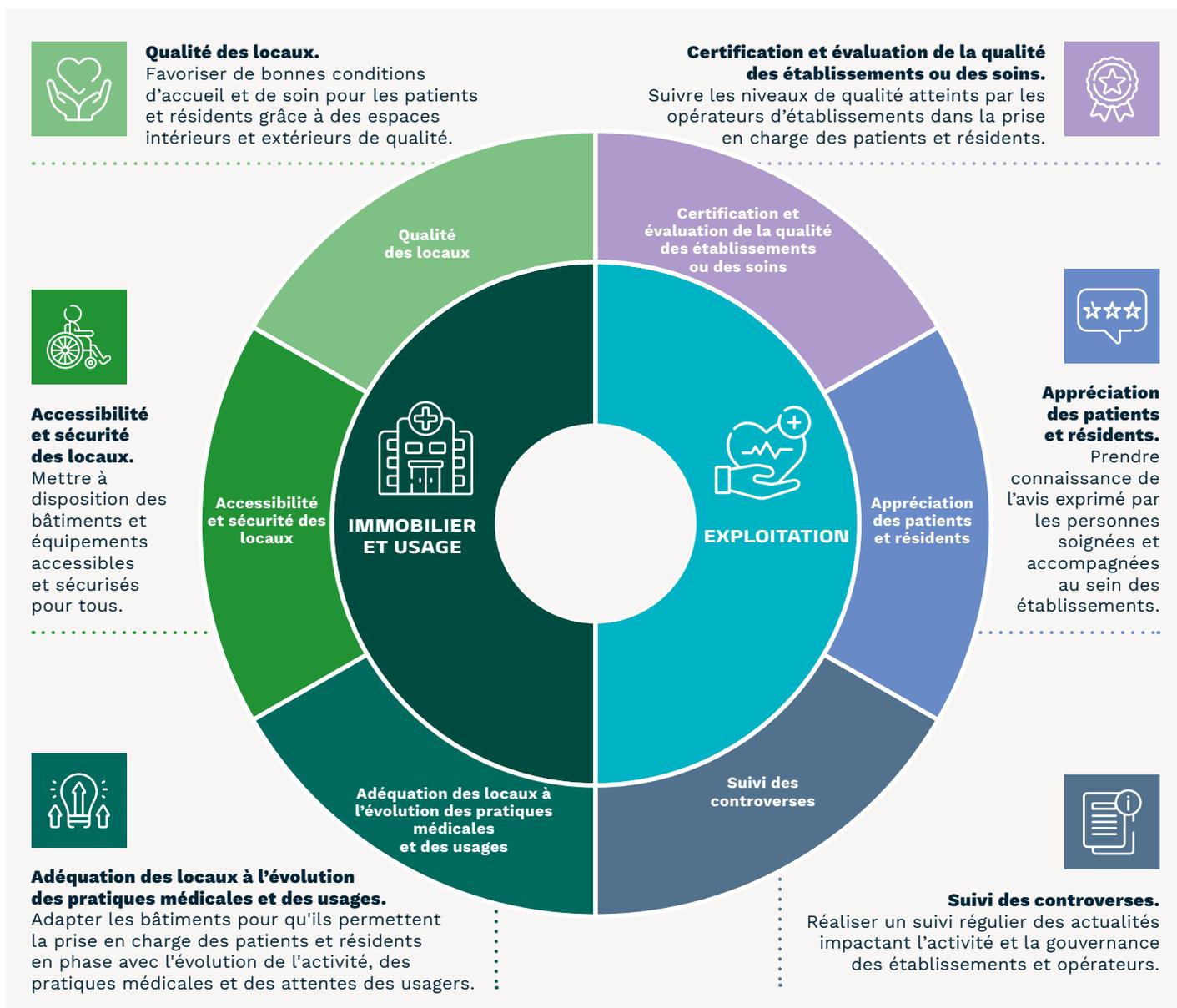
Plus d'indicateurs relatifs à l'impact social de Praemia HEALTHCARE sont disponibles dans la section 2.2.



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.



Suivi des indicateurs de qualité

Les équipes en charge du portefeuille de Praemia HEALTHCARE réalisent un suivi d'indicateurs de 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 2024, 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.



Polyclinique Reims-Bezannes (51) – Courlancy Santé



Mécénat

ENGAGEMENTS ESG

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

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 ».

La politique de mécénat est dotée d'une enveloppe annuelle de 100 000 euros. Praemia HEALTHCARE a organisé 3 appels à projets annuels depuis 2022, ce qui représente un total de 300 000 euros de dons. Pour l'appel à projets 2024, les lauréats ont été sélectionnés en fin d'année par le comité mécénat de Praemia HEALTHCARE et le mécénat est en cours de mise en place.

12 projets ont été soutenus dans le cadre de l'appel à projets 2023



- Aménagement et équipement d'un EHPAD pour en faire un tiers-lieu ouvert sur l'extérieur, avec notamment l'acquisition d'un food-truck.

FONDATION DU PARMELAN
Annecy (74) – 10 000 €



- Aménagement d'un espace bar sans alcool confié en gestion surveillée aux personnes accueillies en hébergement d'urgence au sein du CHAPSA.

CENTRE D'HÉBERGEMENT ET D'ASSISTANCE AUX PERSONNES SANS ABRIS (CHAPSA) DU CENTRE D'ACCUEIL ET DE SOINS HOSPITALIERS (CASH) DE NANTERRE
Nanterre (92) – 10 000 €

- Création d'un café convivial « HOP'TIT CAFÉ » au sein d'un EHPAD, dédié au lien social et ouvert aux résidents, patients, familles, salariés et au public.

HOPITAL DE L'ARBRESLE
L'Arbresle (69) – 5 000 €



- Aménagement d'un parcours santé et bien-être pour les résidents malvoyants et non-voyants d'un foyer d'accueil médicalisé, foyer de vie et habitat inclusif.

ASSOCIATION DES AVEUGLES ET MALVOYANTS DES HAUTS DE FRANCE (AAMHF)
Artres (59) – 10 000 €

- Création de jardins au sein d'un EHPAD, d'un institut médicoéducatif et d'une école primaire avec des rencontres et des échanges entre les personnes âgées et enfants participants.

COMPAGNIE BADINAGE ARTISTIQUE
La Vallée-au-Blé (02) – 5 000 €



- Aménagement de jardins et activités en lien avec la nature et les animaux pour les résidents de huit établissements pour personnes âgées.

CCAS CLERMONT-FERRAND
Clermont-Ferrand (63) – 10 000 €



- Accompagnement d'utilisateurs d'établissements médico-sociaux en situation de handicap psychique/mental dans une activité bénévole, favorisant ainsi leur autonomisation.

BENENOVA
Paris (75), Lille (59), Nantes (44), Rennes (35) – 10 000 €



- Ateliers artistiques et de partage intergénérationnel autour du pain pour les résidents d'un EHPAD et des enfants et adolescents.

EHPAD RÉSIDENCE LA CHAPELLE
La Chapelle Saint-Mesmin (45) – 5 000 €



- Séances de bien-être pour le personnel du département soins de supports et soins palliatifs d'un hôpital.

HELEBOR
Nice (06) – 10 000 €

- Réalisation de fresques sur les murs intérieurs d'un institut médico éducatif qui accueille des enfants avec autisme.

SÉSAME AUTISME RHÔNE-ALPES
Génilac (42) – 5 000 €



- Spectacles et ateliers artistiques pour les résidents, personnes accompagnées, leurs proches et les professionnels d'un EHPAD et de deux établissements pour personnes en situation de handicap.

COMPAGNIE MICROMEGA
Bruay-la-Buissière (62) – 5 000 €

- Installation d'un cirque au sein d'une résidence hébergeant des personnes ayant un traumatisme crânien pour une semaine d'activités en partenariat avec d'autres établissements.

RÉSIDENCE DE LA LANDE
Betton (35) – 5 000 €

6.5. PERFORMANCES ESG ET REPORTING SUR LA TAXINOMIE EUROPÉENNE

Tableau des engagements ESG et résultats 2024

L'ensemble des engagements ci-dessous s'appliquent au périmètre des actifs de Praemia HEALTHCARE situés en France			Résultats		
	Début	Objectif	2024	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					
<ul style="list-style-type: none"> Réduction de l'intensité carbone du patrimoine de 37 % d'ici 2030 En kgCO₂/m²/an – énergie liée à l'exploitation des bâtiments Entre 2019 et 2030 	2021	-37 % entre 2019 et 2030	-16 %	-15 %	-4 %
<ul style="list-style-type: none"> Part des actifs dont la performance énergie/carbone est suivie 	2020	100 % en 2025	100 %	100 %	100 %
<ul style="list-style-type: none"> Part des acquisitions dont la performance énergie/carbone a été évaluée 	2020	100 % en 2025	NA	NA	NA
<ul style="list-style-type: none"> Part des actifs cédés dont la connaissance énergie/carbone et les audits énergétiques réalisés ont été transmis 	2023	100 %	NA	NA	NA
<ul style="list-style-type: none"> Valorisation de l'ambition de la trajectoire carbone de Praemia HEALTHCARE dans un cadre de référence reconnu en ligne avec l'Accord de Paris visant à limiter le réchauffement à +1,5 °C 	2024		Analyse de la stratégie carbone de Praemia HEALTHCARE avec la méthodologie ACT évaluation		
<ul style="list-style-type: none"> Part du patrimoine le nécessitant sur lequel un audit énergétique a été réalisé et partagé avec l'opérateur 	2023	100 % en 2030	79 %	58 %	NA
<ul style="list-style-type: none"> Montant de capex verts réalisés depuis la définition de la trajectoire carbone France en 2021 pour améliorer la performance énergie et carbone des actifs, notamment en réalisant des travaux de rénovation énergétique, en favorisant les solutions passives et innovantes 	2023		8,3 M€	9,6 M€	4,2 M€
Adapter les actifs les plus vulnérables aux risques climatiques, en priorité aux inondations, submersions et à la chaleur					
<ul style="list-style-type: none"> Part des actifs dont la vulnérabilité face aux risques climatiques est évaluée 	2023	100 %	100 %	100 %	100 %
<ul style="list-style-type: none"> Part des acquisitions dont la vulnérabilité face aux risques climatiques a été évaluée 	2023	100 %	NA	NA	100 %
<ul style="list-style-type: none"> 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	10 actifs parmi les plus à risque sur la chaleur ont au moins 1 solution d'adaptation mise en œuvre ou en cours de déploiement ⁽³²⁾	11 actifs parmi les plus à risque sur les chaleurs ont au moins 1 solution d'adaptation mise en œuvre ou en cours de déploiement	NA

(32) Modification de la méthode de calcul entre 2023 et 2024.

L'ensemble des engagements ci-dessous s'appliquent au périmètre des actifs de Praemia HEALTHCARE situés en France	Résultats				
	Début	Objectif	2024	2023	2022
Opérations de construction					
Certifier les nouvelles opérations majeures avec un niveau minimum HQE « Très bon » ou équivalent					
Opérations supérieures à 4 000 m ² / 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	2021	100 %	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 Opérations de construction livrées dans l'année	2017	100 %	100 % soit 104 m ² restaurés au titre de l'année 2024	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 Opérations dont l'OS a été donné dans l'année	2021	100 %	100 %	100 % soit 1 715 tonnes de CO ₂	100 %
• Obtention du label E+C- pour des projets pilotes Opérations entre l'OS et la livraison dans l'année	2021	Oui	Atteint : 3 opérations en cours visent ou ont obtenu le label E+C-	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 Opérations dont l'OS a été donné dans l'année	2019	100 %	100 %	100 %	100 %
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 %	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 %	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 %	96 %	NA
• Part des actifs pour lesquels les controverses sont suivies	2024	100 %	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 en 2024	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	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 organisé en 2024	Atteint : un appel à projets a été ouvert avec un budget de 100 000 €	Atteint

L'ensemble des engagements ci-dessous s'appliquent au périmètre des actifs de Praemia HEALTHCARE situés en France			Résultats		
	Début	Objectif	2024	2023	2022
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 %	96,5 %	91 %	94 %
• Part des nouveaux baux intégrant une annexe ESG	2023	100 %	100 %	100 %	NA
Favoriser les financements durables (ou ESG)					
• Part des financements durables (ou ESG)	2021	Oui	58 %	52 %	32 %
Intégrer l'ESG dans les processus internes					
• Part des collaborateurs ayant des objectifs ESG			96 %	94 %	NA
• Part des managers ayant des objectifs ESG et dont la rémunération dépend en partie	2022	100 %	100 %	100 %	100 %
• Part du patrimoine pour lequel une évaluation ESG a été menée	2023	100 %	100 %	100 %	NA
• Part des acquisitions pour lesquelles une évaluation ESG a été menée	2023	100 %	NA	NA	100 %

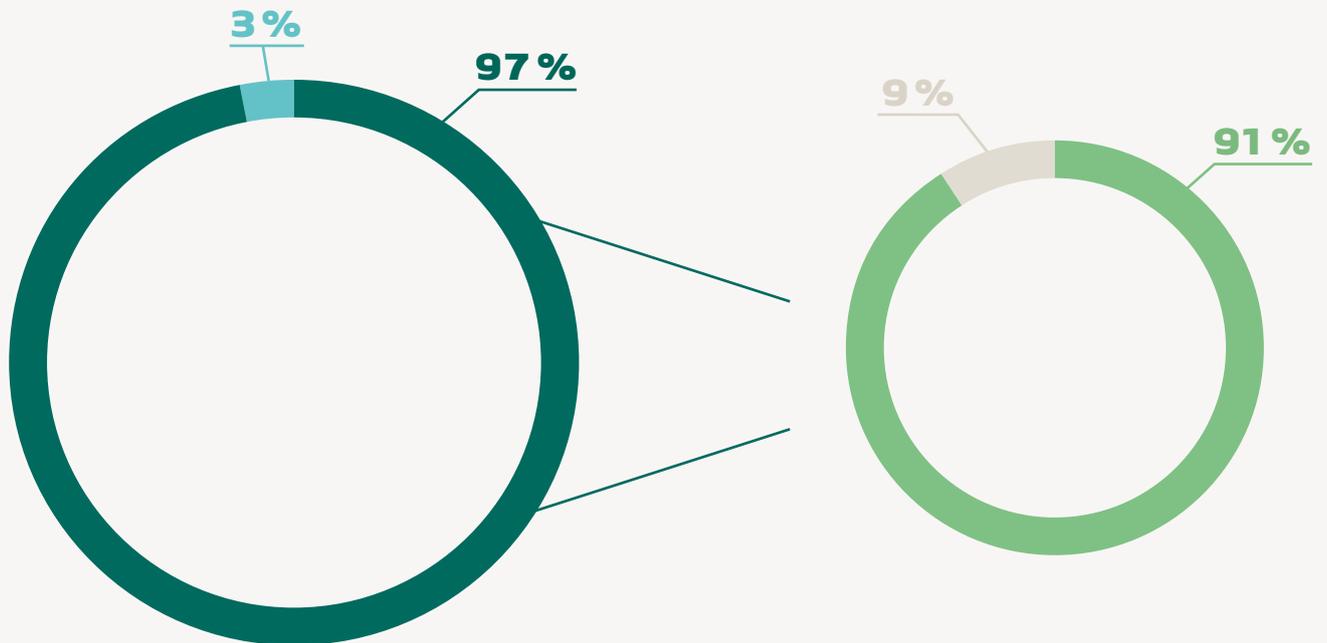


Clinique du Pont de Chaume, Montauban (82) – Elsan

Périmètres relatifs au reporting ESG au 31 décembre 2024

	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	1 887 642	1 874 954	1 850 778	1 850 778	100 %	1 788 621	97 %	847 010	46 %
Allemagne	13 573	13 573	5 587	5 587	100 %	-	0 %	-	0 %
Espagne	32 523	32 523	32 523	32 523	100 %	2 239	7 %	-	0 %
Portugal	87 502	87 502	87 502	87 502	100 %	-	0 %	-	0 %
EUROPE	2 021 240	2 008 552	1 976 390	1 976 390	100 %	1 790 860	91 %	847 010	43 %

Détail du reporting des données énergie carbone



- Part des actifs dont les données réelles de consommation sont collectées
- Part des actifs dont les données de consommation sont entièrement extrapolées ou estimées sur la base d'OPERAT ou de benchmarks spécifiques

- Part de données complètes sur l'année de reporting
- Part de données issues de *gap filling* liées à des mois manquants



Reporting sur la taxinomie européenne

Le *reporting* sur la taxinomie européenne est basé sur les états financiers consolidés de la société Praemia HEALTHCARE pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 (cf. section « 4. Rapport de gestion »).

Éligibilité

En tant que propriétaire-bailleur et développeur d'immobilier de santé, l'activité de Praemia HEALTHCARE correspond à l'activité 7.7 « Acquisition et propriété de bâtiments » de la taxinomie européenne. L'intégralité du chiffre d'affaires (CA) de Praemia HEALTHCARE, qui est composé de revenus locatifs, est donc éligible à la taxinomie européenne.

Les dépenses d'investissement (CAPEX) de Praemia HEALTHCARE correspondent à des opérations de travaux de développement, d'extension et restructuration d'actifs, à des audits énergétiques et à des travaux d'amélioration de la performance énergétique des actifs. Tous les CAPEX sont éligibles car associés soit à l'activité 7.7, soit aux activités 9.3 « Services spécialisés en lien avec la performance énergétique des bâtiments », 7.3 « Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique » ou 7.5 « Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments ».

Les dépenses d'exploitation (OPEX) éligibles sont les dépenses d'exploitation non immobilisées, en particulier les petits travaux de rénovation (entretien et maintenance). Les actifs de Praemia HEALTHCARE étant loués en monocation, ce type de travaux est essentiellement porté par les locataires. Les dépenses d'exploitation sont donc considérées non matérielles pour le *reporting* sur la taxinomie européenne de Praemia HEALTHCARE. Elles représentent moins de 1 % de l'ensemble des dépenses de Praemia HEALTHCARE en 2024.

Alignement

L'analyse de l'alignement comprend le respect des garanties minimales et des critères de contribution substantielle et d'absence de préjudice important (« DNSH ») définis par la taxinomie pour chaque activité éligible.

Périmètre géographique

Les actifs de Praemia HEALTHCARE sont situés en France à hauteur de 95 % du portefeuille, ainsi qu'en Allemagne, Espagne et Portugal. Pour cet exercice de *reporting*, seuls les actifs et flux financiers associés aux actifs situés en France font l'objet d'une analyse d'alignement. Les actifs et flux financiers associés aux actifs situés en Espagne, Allemagne et Portugal ont été considérés non alignés.

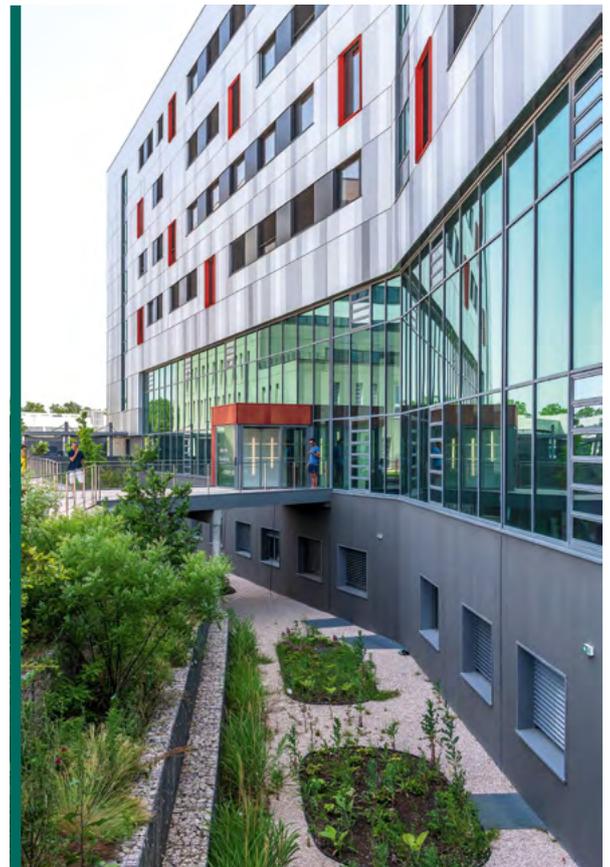
Garanties minimales

Praemia HEALTHCARE a mis en place une charte éthique et achats responsables, réalisé une analyse des risques pour les droits humains sur sa chaîne de valeur et dispose d'une politique fiscale et d'une politique anticorruption. La politique anticorruption est déclinée opérationnellement en plusieurs procédures (KYS/KYC, gestion des conflits d'intérêts, alerte éthique). La charte éthique et achats responsables de Praemia HEALTHCARE intègre plusieurs sujets dont les droits fondamentaux, la lutte contre la corruption et le droit de la concurrence.

Praemia HEALTHCARE n'a pas reçu de condamnation relative aux droits humains, à la fiscalité, la corruption ou la concurrence.

Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires aligné provient d'actifs alignés selon les critères relatifs à l'activité 7.7 pour l'objectif d'atténuation du changement climatique. L'alignement sur l'objectif d'adaptation au changement climatique n'est pas considéré pour l'indicateur relatif au chiffre d'affaires car l'activité 7.7 n'est pas une activité habilitante au sens de la taxinomie.



Clinique La Croix du Sud, Quint-Fonsegrives (31) – Ramsay Santé

Dépenses d'investissement

Tous les CAPEX dépensés sur des actifs alignés au regard de l'activité 7.7 pour les objectifs d'atténuation ou d'adaptation du changement climatique sont alignés.

Lorsqu'ils sont dépensés sur des actifs qui ne sont pas alignés selon les critères de l'activité 7.7, les CAPEX d'audit énergétiques sont évalués au regard des critères de l'activité 9.3 « Services spécialisés en lien avec la performance énergétique des bâtiments » et les CAPEX de travaux d'amélioration de la performance énergétique sont évalués au regard de l'activité 7.3 « Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique » ou 7.5 « Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments » selon la nature des travaux. Pour l'activité 7.3, il s'agit principalement de travaux d'isolation de façades et toitures et de remplacement de menuiseries.

Atténuation du changement climatique

Dans le cadre de l'activité 7.7, l'évaluation du critère de contribution substantielle ou du critère DNSH est basée soit sur le DPE, soit sur le benchmark établi par l'OID concernant la consommation d'énergie primaire opérationnelle des bâtiments de santé, soit sur le coefficient de consommations en énergie primaire calculé dans le cadre de la réglementation RT2012.

Adaptation au changement climatique

L'évaluation des risques climatiques a porté sur les aléas vagues de chaleur, précipitations et inondations, submersion marine et sécheresse et retrait et gonflement des argiles. L'évaluation des risques climatiques portant sur les actifs est basée sur une analyse cartographique issue de Bat-ADAPT, pouvant être complétée par un audit le cas échéant.

Concernant les CAPEX analysés au regard des activités 9.3, 7.3 et 7.5, l'évaluation des risques climatiques est réalisée au niveau de l'actif sur lequel ces CAPEX sont dépensés.

Il a été considéré que le critère de contribution substantielle (activité 7.7) ou DNSH (activité 7.7, 9.3, 7.3 et 7.5) n'était pas respecté dès lors que le risque est évalué au niveau le plus élevé.

Prévention et contrôle de la pollution

Le critère DNSH a été pris en compte pour évaluer l'alignement des CAPEX associés à l'activité 7.3, en s'appuyant sur la réglementation et la revue d'un échantillon.

Tableaux de reporting

Le tableau suivant présente une vue synthétique des principaux indicateurs du reporting taxinomie de Praemia HEALTHCARE.

	Éligible à la taxinomie		Aligné sur la taxinomie	
	Montant	Part	Montant	Part
Chiffre d'affaires	357,1 M€	100 %	15,8 M€	4,4 %
Dépenses d'investissement	76,0 M€	100 %	6,3 M€	8,3 %

Les tableaux détaillés du reporting taxinomie sont présentés dans les pages suivantes.



Part du chiffre d'affaires issue de produits ou de services associés à des activités économiques alignées sur la taxinomie – Informations pour l'année 2024

Exercice 2024				Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH »)									
Activités économiques (1)	Code (2)	Chiffre d'affaires (3)	Part du chiffre d'affaires, année 2024 (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	Part du chiffre d'affaires alignée sur la taxinomie (A.1.) ou éligible à la taxinomie (A.2.), année N-1 (18)	Catégorie activité habitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
				OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	%
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxinomie)																			
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	15,8	4,4 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		OUI					OUI			
Chiffre d'affaires des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxinomie) (A.1)		15,8	4,4 %	4,4 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %		OUI					OUI			
Dont habitantes		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %									H	
Dont transitoires		0	0 %	0 %															T
A.2. Activités éligibles à la taxinomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxinomie)																			
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	341,3	95,6 %	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL										
Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxinomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxinomie) (A.2)		341,3	95,6 %	95,6 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
A. Chiffre d'affaires des activités éligibles à la taxinomie (A.1 + A.2)		357,1	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE																			
Chiffre d'affaires des activités non éligibles à la taxinomie		0	0 %																
TOTAL		357,1	100 %																

Part du chiffre d'affaires / Chiffre d'affaires total		
	Alignée sur la taxinomie par objectif	Éligible à la taxinomie par objectif
CCM	4,4 %	100 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

Part des dépenses CapEx issues des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxinomie – Informations pour l'année 2024

Activités économiques (1)	Exercice 2024			Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH »)						Part des CapEx alignées sur la taxinomie (A.1.) ou éligible à la taxinomie (A.2.), année N-1 (18)	Catégorie activité habitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)	
	Code (2)	CapEx (3)	Part des CapEx, année 2024 (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité (16)				Garanties minimales (17)
	ME	%	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	%	H	T	
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxinomie)																			
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	3,2	4,2 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL				OUI		OUI			H	
Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments	CCM 7.5	0,3	0,3 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL				OUI					H	
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7	2,4	3,2 %	OUI	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI	OUI					OUI			
Acquisition et propriété de bâtiments	CCA 7.7	0,4	0,6 %	NON	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	OUI						OUI			
Services spécialisés en lien avec la performance énergétique des bâtiments	CCM 9.3	0,04	0,1 %	OUI	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL		OUI					OUI		H	
CapEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxinomie) (A.1)		6,3	8,3 %	8 %	4 %	0 %	0 %	0 %	0 %	OUI	OUI		OUI		OUI				
Dont habitantes		3,5	4,5 %	4,5 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %		OUI		OUI		OUI		H		
Dont transitoires		0	0 %	0 %															T
A.2. Activités éligibles à la taxinomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxinomie)																			
				EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL										
Installation, maintenance et réparation d'équipements favorisant l'efficacité énergétique	CCM 7.3	4,3	5,6 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
Installation, maintenance et réparation d'instruments et de dispositifs de mesure, de régulation et de contrôle de la performance énergétique des bâtiments	CCM 7.5	0,2	0,2 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
Acquisition et propriété de bâtiments	CCM 7.7 / CCA 7.7	65,1	85,7 %	EL	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
Services spécialisés en lien avec la performance énergétique des bâtiments	CCM 9.3	0,1	0,2 %	EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL	N/EL										
CapEx des activités éligibles à la taxinomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxinomie) (A.2)		69,6	91,7 %	92 %	86 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
A. CapEx des activités éligibles à la taxinomie (A.1 + A.2)		76,0	100 %	99 %	89 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE																			
CapEx des activités non éligibles à la taxinomie		0	0 %																
TOTAL		76,0	100 %																

Part des CapEx / Total des CapEx		
	Alignée sur la taxinomie par objectif	Éligible à la taxinomie par objectif
CCM	7 %	99 %
CCA	4 %	89 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

Part des OpEx concernant des produits ou services associés à des activités économiques alignées sur la taxinomie – Informations pour l'année 2024

Exercice 2024				Critères de contribution substantielle						Critères d'absence de préjudice important (« critères DNSH »)									
Activités économiques (1)	Code (2)	OpEx (3)	Part des OpEx, année 2024 (4)	Atténuation du changement climatique (5)	Adaptation au changement climatique (6)	Eau (7)	Pollution (8)	Économie circulaire (9)	Biodiversité (10)	Atténuation du changement climatique (11)	Adaptation au changement climatique (12)	Eau (13)	Pollution (14)	Économie circulaire (15)	Biodiversité (16)	Garanties minimales (17)	Part des OpEx alignées sur la taxinomie (A.1.) ou éligible à la taxinomie (A.2.), année N-1 (18)	Catégorie activité habilitante (19)	Catégorie activité transitoire (20)
		M€	%	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI ; NON ; N/EL	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	OUI / NON	%	H	T
A. ACTIVITÉS ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE																			
A.1. Activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxinomie)																			
OpEx des activités durables sur le plan environnemental (alignées sur la taxinomie) (A.1)		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
Dont habilitantes		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %									H	
Dont transitoires		0	0 %	0 %															T
A.2. Activités éligibles à la taxinomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxinomie)																			
				EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL	EL ; N/EL										
OpEx des activités éligibles à la taxinomie mais non durables sur le plan environnemental (non alignées sur la taxinomie) (A.2)		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
A. OpEx des activités éligibles à la taxinomie (A.1 + A.2)		0	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %										
B. ACTIVITÉS NON ÉLIGIBLES À LA TAXINOMIE																			
OpEx des activités non éligibles à la taxinomie		0	0 %																
TOTAL		0,5	100 %																

Part des OpEx / Total des OpEx		
	Alignée sur la taxinomie par objectif	Éligible à la taxinomie par objectif
CCM	0 %	0 %
CCA	0 %	0 %
WTR	0 %	0 %
CE	0 %	0 %
PPC	0 %	0 %
BIO	0 %	0 %

Activités liées à l'énergie nucléaire et au gaz fossile

ACTIVITÉS LIÉES À L'ÉNERGIE NUCLÉAIRE

- | | | |
|----|--|-----|
| 1 | L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de recherche, de développement, de démonstration et de déploiement d'installations innovantes de production d'électricité à partir de processus nucléaires avec un minimum de déchets issus du cycle du combustible. | NON |
| 2. | L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction et d'exploitation sûre de nouvelles installations nucléaires de production d'électricité ou de chaleur industrielle, notamment à des fins de chauffage urbain ou aux fins de procédés industriels tels que la production d'hydrogène, y compris leurs mises à niveau de sûreté, utilisant les meilleures technologies disponibles. | NON |
| 3. | L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités d'exploitation sûre d'installations nucléaires existantes de production d'électricité ou de chaleur industrielle, notamment à des fins de chauffage urbain ou aux fins de procédés industriels tels que la production d'hydrogène, à partir d'énergie nucléaire, y compris leurs mises à niveau de sûreté. | NON |

ACTIVITÉS LIÉES AU GAZ FOSSILE

- | | | |
|----|---|-----|
| 4. | L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction ou d'exploitation d'installations de production d'électricité à partir de combustibles fossiles gazeux. | NON |
| 5. | L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction, de remise en état et d'exploitation d'installations de production combinée de chaleur/froid et d'électricité à partir de combustibles fossiles gazeux. | NON |
| 6. | L'entreprise exerce, finance ou est exposée à des activités de construction, de remise en état ou d'exploitation d'installations de production de chaleur qui produisent de la chaleur/du froid à partir de combustibles fossiles gazeux. | NON |

Obligation durable

Il est à noter que Praemia HEALTHCARE a émis une obligation durable en 2023, à propos de laquelle est publié un rapport annuel spécifique. Le portefeuille éligible à cette obligation durable est composé d'actifs respectant des critères d'éligibilité sociaux, des critères d'éligibilité verts ou à la fois des critères d'éligibilité sociaux et verts. Parmi les critères d'éligibilité verts, il y a l'alignement à la taxinomie européenne sur l'objectif d'atténuation du changement climatique.

La part du portefeuille éligible à l'obligation durable alignée à la taxinomie européenne sur l'objectif d'atténuation du changement climatique a été publiée dans le premier *sustainability bond report* (publication en septembre 2024), disponible sur le site internet de Praemia HEALTHCARE.



Clinique Claude Bernard, Albi (81) – Elsan

GOUVERNANCE



7

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

Outre les règles légales et statutaires, 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).

La société ne fait pas référence à un code de gouvernement d'entreprises, ses actions étant détenues par un nombre réduit d'investisseurs directement représentés au conseil d'administration et liés par un pacte d'actionnaires. Par ailleurs, les mandataires sociaux ne sont pas rémunérés par la société. Elle applique néanmoins les principales règles de gouvernance suivantes en complément des exigences légales :

- 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, notamment en matière d'engagements ;
- les règles de quorum et de majorité renforcées au sein du conseil d'administration favorisent la collégialité des décisions importantes ;
- la gestion des conflits d'intérêts fait l'objet de règles spécifiques et formalisées ;
- le fonctionnement et l'efficacité du conseil d'administration sont régulièrement évalués.

7.1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

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 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 et les administrateurs étant essentiellement des personnes morales, la société n'est pas en mesure de mettre en place une politique de diversité au sein du conseil. Toutefois, la diversité est un thème de l'auto-évaluation des travaux du conseil d'administration et donne lieu à débat.

Le conseil d'administration est composé comme suit au 31 décembre 2024 :



MARC BERTRAND
Président du conseil d'administration
– Président directeur général

Marc Bertrand est diplômé de l'EDHEC. Il a débuté sa carrière en 1994 chez GAN Assurances avant de rejoindre le groupe La Française en 1999 où il a notamment été directeur général de La Française REM France de 2007 à 2014, puis président de La Française GREIM France de 2014 à 2020. En 2020, il rejoint Amundi Immobilier en tant que directeur général. Il est président du directoire de Praemia REIM France depuis le 2 septembre 2024.

Marc Bertrand a été nommé président et directeur général par le conseil d'administration du 11 septembre 2024, en remplacement de Grégory Frapet, démissionnaire.



YANN BRIAND
Représentant permanent de Sogecap
(sur proposition de Sogecapimmo)

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*.



ELDER DA SILVA
Représentant permanent de
La Française Real Estate Managers
(sur proposition de Holdpierre)

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 permanent de Cardif
Assurance Vie (sur proposition de
C Santé)
Président du Conseil sous forme de
Comité d'audit

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.



DAVID FERREIRA
Représentant permanent de Prédica
Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole
(sur proposition de Messidor)

Formé à Dauphine, David Ferreira évolue dans le domaine de l'immobilier depuis 20 ans au sein de grands groupes comme Société Générale et EDF et de cabinets de conseil réputés, notamment Icade Conseil et Mobilitis. En 2017, il rejoint le pôle immobilier de la direction des investissements de Crédit Agricole Assurances au sein duquel il a en charge la définition, le pilotage et la mise en œuvre de la stratégie des investissements immobiliers du groupe.

Prédica a été coopté en qualité d'administrateur de la société par le conseil d'administration du 20 mars 2024 sur proposition de Crédit Agricole Assurances à la suite de la démission d'Emmanuel Chabas et a désigné David Ferreira comme représentant permanent.



NICOLAS JOLY
Représentant permanent 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
(sur proposition de Preim Care)

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 Praemia REIM depuis 2012, Catherine Martin est directrice du *fund management* de Praemia REIM depuis 2013.

Administrateur	Date de début du mandat	Date de fin de mandat*
Marc BERTRAND	11/09/2024	AG 2027
Sogecap	21/09/21	AG 2025
Prédica Prévoyance Dialogue du Crédit Agricole	20/03/24	AG 2025
La Française Real Estate Managers	21/09/21	AG 2025
Cardif Assurance Vie	21/09/21	AG 2025
Icade	05/07/23	AG 2027
Catherine Martin	05/07/23	AG 2027

* À l'issue de l'assemblée générale annuelle tenue dans l'année indiquée et appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

En 2024, le conseil d'administration s'est réuni 10 fois et a notamment traité des questions suivantes :

- **Investissement** : politique d'investissement, décisions d'investissement, développement et arbitrage ;
- **Finances** : budget, business-plan à 10 ans, 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 du président-directeur général et du directeur général délégué ;
- **ESG** : stratégie ESG, bilan des actions, mécénat ;
- **Risques** : examen de la cartographie des risques d'entreprise.

Le taux d'assiduité des administrateurs s'est établi à 90 %.

Les travaux du conseil d'administration ont fait l'objet d'une autoévaluation formalisée et d'un débat portant notamment sur sa composition et son fonctionnement, son accès à l'information, et son implication dans la stratégie, dans la politique d'investissement et dans la gestion des risques. L'efficacité des travaux du conseil d'administration a été jugée satisfaisante et certaines pistes d'amélioration ont été relevées notamment en matière de partage d'informations sectorielles (santé, ESG) et de pipeline d'investissement.

Le suivi et l'actualisation de la stratégie de la société ont fait l'objet d'un séminaire stratégique d'une journée.

Le conseil d'administration assure directement la fonction de comité d'audit, sous la présidence d'un administrateur non exécutif.

Le conseil sous forme de comité d'audit s'est réuni à 2 reprises en 2024 pour l'examen des comptes annuels et semestriels.



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

7.2. 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.

Le Pacte d'actionnaire et le règlement intérieur du conseil d'administration prévoient en outre l'autorisation préalable du conseil d'administration pour certaines opérations significatives ou structurantes par nature ou selon des seuils financiers (investissements, cessions, financements, opérations n'entrant pas dans la gestion courante). Ces dispositions internes sont inopposables aux tiers.

La direction générale représente la société dans ses rapports avec les tiers. Elle est engagée même par les actes du directeur général ou du directeur général délégué qui ne relèvent pas de l'objet social.



MARC BERTRAND
Président – Directeur général

Marc Bertrand est diplômé de l'EDHEC. Il a débuté sa carrière en 1994 chez GAN Assurances avant de rejoindre le groupe La Française en 1999 où il a notamment été directeur général de La Française REM France de 2007 à 2014, puis président de La Française GREIM France de 2014 à 2020. En 2020, il rejoint Amundi Immobilier en tant que directeur général. Il est président du directoire de Praemia REIM France depuis le 2 septembre 2024.

Marc Bertrand a été nommé président et directeur général par le conseil d'administration du 11 septembre 2024, en remplacement de Grégory Frapet, démissionnaire.



XAVIER CHEVAL
Directeur général délégué

Il est diplômé de CentraleSupélec 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 Praemia REIM Care depuis 2023.

Xavier Cheval a été confirmé dans ses fonctions de directeur général délégué sur proposition de Marc Bertrand par le conseil d'administration du 11 septembre 2024.

7.3. GESTION DE LA SOCIÉTÉ

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

En 2025, la société Praemia REIM Care, filiale à 100 % du groupe Praemia REIM, sera absorbée par Praemia REIM France.

À propos de Praemia REIM

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

www.praemia-healthcare.fr

www.praemiareim.fr

www.praemiareim.com

ANNEXES

8

EHPAD La Chênaie, Saint-Ciers-sur-Gironde (33) – Résidalya

Indicateurs environnementaux de Praemia HEALTHCARE – format EPRA

Consommations d'énergie en 2023 et 2024

Indicateur	Périmètre	Référence EPRA	Unité	PÉRIMÈTRE COURANT		PÉRIMÈTRE CONSTANT	
				Global		Global	
				2024	2023	2024	2023
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 <i>gap filling</i> de la consommation totale d'énergie	Europe		%	8 %	9 %	8 %	6 %
Consommation totale d'énergie électrique	France	Elec-Abs/LfL	Mwhef	246 053	255 687	246 053	251 241
Consommation totale d'énergie réseaux de chaleur ou de froid	France	DH&C – Avs/LfL	Mwhef	43 913	45 996	43 913	45 265
Consommation totale d'énergie combustible	France	Fuels – Abs/LfL	Mwhef	174 521	182 526	174 521	177 377
Consommation totale d'énergie	France		Mwhef	464 487	484 209	464 487	473 883
Consommation totale d'énergie	Allemagne		Mwhef	894	818	894	894
Consommation totale d'énergie	Espagne		Mwhef	6 340	5 015	6 340	6 287
Consommation totale d'énergie	Portugal		Mwhef	40 779	40 779	40 779	40 779
TOTAL CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE FINALE	Europe		Mwhef	512 501	530 821	512 501	521 844
TOTAL CONSOMMATIONS D'ÉNERGIE PRIMAIRE	Europe		Mwhep	879 464	909 750	879 464	895 477
Intensité énergétique par lit et place - énergie finale	France	Energy-Int	kWhef/lit et place/an	18 788	19 591	18 788	19 235
Intensité énergétique par surface - énergie finale - corrigée du climat	France	Energy-Int	kWhef/m ²	261	299	261	270
Intensité énergétique par surface - énergie finale	France	Energy-Int	kWhef/m ²	251	261	251	256
Intensité énergétique par surface - énergie finale	Allemagne	Energy-Int	kWhef/m ²	160	172	160	188
Intensité énergétique par surface - énergie finale	Espagne	Energy-Int	kWhef/m ²	195	196	195	193
Intensité énergétique par surface - énergie finale	Portugal	Energy-Int	kWhef/m ²	466	466	466	466
Intensité énergétique par surface - énergie finale	Europe	Energy-Int	kWhef/m ²	259	269	259	264

Émissions de gaz à effet de serre en 2023 et 2024

Indicateur	Périmètre	Référence EPRA	Unité	PÉRIMÈTRE COURANT		PÉRIMÈTRE CONSTANT	
				Scope 3		Scope 3	
				2024	2023	2024	2023
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 <i>gap filling</i> des émissions totales de gaz à effet de serre	Europe		%	9 %	10 %	9 %	6 %
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	France	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	55 658	56 717	55 658	56 746
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	Allemagne	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	205	189	205	205
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	Espagne	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	1 399	1 099	1 399	1 390
Émissions indirectes de gaz à effet de serre	Portugal	GHG-Indir-Abs/LfL	tonnes CO ₂ éq	8 179	8 179	8 179	8 179
Intensité carbone de l'immeuble	France	GHG-Int	kg CO ₂ éq /m ²	30,1	30,6	30,1	30,7
Intensité carbone de l'immeuble	France	GHG-Int	kg CO ₂ éq/lit et place/an	2 251	2 295	2 251	2 303
Intensité carbone de l'immeuble	Allemagne	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	36,6	39,8	36,6	43,0
Intensité carbone de l'immeuble	Espagne	GHG-Int	kg CO ₂ éq /m ²	43,0	42,9	43,0	42,7
Intensité carbone de l'immeuble	Portugal	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	93,5	93,5	93,5	93,5
Intensité carbone de l'immeuble	Europe	GHG-Int	kg CO ₂ éq/m ²	33	34	33	34
Intensité carbone de l'immeuble	Europe	GHG-Int	kg CO ₂ éq/lit et place/an	2 494	2 539	2 494	2 544



EHPAD Les Jardins du Bessat, Saint-Chamond (42) – Groupe Colisée

Consommations d'eau en 2023 et 2024

Indicateur	Périmètre	Référence EPRA	Unité	PÉRIMÈTRE COURANT		PÉRIMÈTRE CONSTANT	
				Global		Global	
				2024	2023	2024	2023
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)	Europe		%	43 %	48 %	43 %	43 %
Taux de couverture du périmètre de reporting (en surface)	France		%	46 %	51 %	46 %	46 %
Taux de gap filling de la consommation totale d'eau	Europe		%	32 %	66 %	32 %	3 %
TOTAL CONSOMMATION D'EAU			WATER-ABS/LFL	866 899	1 258 481	866 899	903 419
Intensité eau de l'immeuble	France	Water-Int	m ³ /m ² /an	1,02	1,34	1,02	1,07
Intensité eau de l'immeuble	France	Water-Int	litre/lit et place/an	77 492	104 882	77 492	81 053
Intensité eau de l'immeuble	Europe	Water-Int	m ³ /m ² /an	1,02	1,34	1,02	1,07
Intensité eau de l'immeuble	Europe	Water-Int	litre/lit et place/an	77 492	104 882	77 492	81 053



Pôle Santé Léonard de Vinci, Chambray-lès-Tours (37) – Vivalto Santé

NOTE MÉTHODOLOGIQUE RELATIVE AUX INDICATEURS ESG

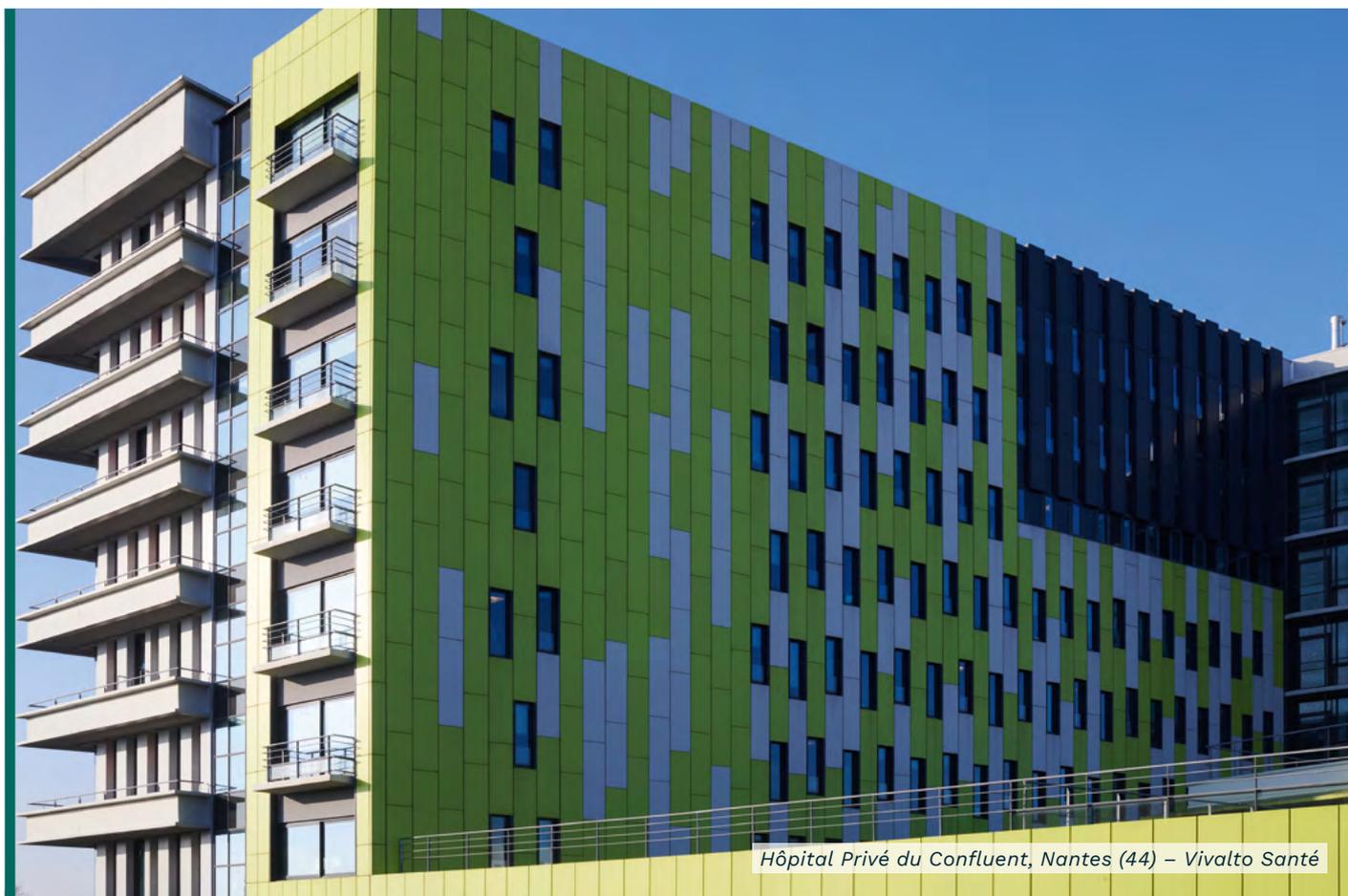
Définitions des différents périmètres de reporting

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).



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

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 <i>location based</i> . France : facteurs d'émissions issus de la base ADEME pour l'électricité et les combustibles et de l'Arrêté du 04 juillet 2024 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.
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.
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.
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.	Pour les cliniques de court et moyen séjour, le nombre de bénéficiaires correspond à la population vivant dans la zone d'attractivité des établissements. Pour les établissements de long séjour, le nombre de bénéficiaires correspond au nombre de lits.
Part des actifs pour lesquels la qualité d'exploitation et les controverses sont suivies	Part du patrimoine sur lequel la qualité d'exploitation et les controverses sont suivies.	Périmètre ESG France.	Calcul en surface. Le suivi de la qualité d'exploitation est effectué notamment via le suivi des certifications HAS pour les établissements de court et moyen séjour et via l'utilisation du référentiel relatif à la charte pour la qualité de vie en EHPAD pour les établissements de long séjour. Le suivi des controverses est effectué via un outil dédié.

RAPPORT DE L'ORGANISME TIERS INDÉPENDANT SUR UNE SÉLECTION D'INFORMATIONS EXTRA-FINANCIÈRES QUANTITATIVES FIGURANT DANS LE RAPPORT ANNUEL DE PRAEMIA HEALTHCARE

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024 (ci-après respectivement les « Informations »), présentées dans le rapport annuel 2024 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 2024.

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 2024 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 2024.

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 REIM Care.

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.

DocuSigned by:

0685636566A04C4...

Edwige Rey

Associée RSE & Développement Durable

L'Organisme Tiers Indépendant,
Forvis Mazars SAS

Paris La Défense, le 28 avril 2025

Listes des Informations

Indicateurs	Périmètre	Résultats
Périmètre total, par pays, en surface (m ²)		2 021 240 m ²
Périmètre en exploitation, par pays, en surface (m ²)		2 008 552 m ²
Périmètre ESG, par pays, en surface (m ²)	Groupe	1 976 390 m ²
Périmètre ESG en nombre d'actifs		155
Lits et places par pays périmètre total		26 506
Taux de couverture de la cartographie énergétique par pays	Groupe	100 %
Taux de couverture de la cartographie énergétique France, données réelles uniquement	France	97 %
Énergie :		
● intensité énergie par pays	Groupe	259 kWh/m ²
● intensité énergie corrigée des DJU par pays		269 kWh/m ²
Carbone :		
● intensité carbone par pays	Groupe	33 kg CO ₂ éq/m ²
● baisse de l'intensité carbone France par rapport à N-1	France	-2 %
● baisse de l'intensité carbone France par rapport à 2019	France	-16 %
Eau : intensité eau	France	1,02 m ³ /m ² /an
Certifications des actifs en exploitation :		
● actifs en exploitation en France bénéficiant d'une certification HQE niveau « Très bon » minimum (ou équivalent) et niveau minimum « Performant » sur la cible énergie	France	L'ensemble des actifs certifiés ont le niveau HQE « Très bon » minimum et le niveau « Performant » minimum sur la cible énergie
● % d'actifs en exploitation bénéficiant d'une certification HQE niveau « Très bon » minimum (ou équivalent), en France, en surface	France	11,50 %
Certifications constructions : % des travaux d'investissement > 4 000 m ² certifiés HQE « Très bon » au minimum ou équivalent, France	France	100 %
% comités RSE et innovation, France	France	96,5 %
Bénéficiaires, par type de séjour et par pays	Groupe	<ul style="list-style-type: none"> ● Courts séjours : 34 564 982 ● Moyens séjours : 15 603 800 ● Longs séjours : 4 377
Taxonomie – Tableaux règlementaires d'éligibilité et d'alignement	Groupe	Voir tableaux associés pages 71 à 76 du rapport annuel



Liste du patrimoine de Praemia HEALTHCARE au 31 décembre 2024

Au 31/12/2024	Ville	Dpt.	Surface totale (en m²)	Nombre de lits	Date d'acquisition	Date de construction ou de rénovation	Opérateur
SOUS TOTAL ÎLE-DE-FRANCE			196 242	2 921			
Clinique Saint-Louis	Poissy	78	13 396	138	2013	2007	Elsan
Clinique de l'Estrée	Stains	93	26 418	301	2015	2005	Elsan
Hôpital Privé de Parly II	Le Chesnay-Rocquencourt	78	15 818	224	2008	1997	Ramsay Santé
Hôpital Privé de l'Ouest Parisien	Trappes	78	21 058	299	Avant 2011	2000	Ramsay Santé
Hôpital Privé Paul d'Égine	Champigny-sur-Marne	94	14 557	228	Avant 2011	2006	Ramsay Santé
Hôpital Privé Armand Brillard	Nogent-sur-Marne	94	13 170	220	Avant 2011	2009	Ramsay Santé
Hôpital Privé de Marne-la-Vallée	Bry-sur-Marne	94	12 737	198	Avant 2011	2009	Ramsay Santé
Clinique de la Muette	Paris	75	4 149	82	2014	1978	Ramsay Santé
Clinique du Bois d'Amour	Drancy	93	6 457	126	Avant 2011	2009	Ramsay Santé
Clinique de Champigny	Champigny-sur-Marne	94	6 177	134	2011	2011	Ramsay Santé
Clinique du Bourget	Le Bourget	93	7 893	163	Avant 2011	2010	Ramsay Santé
Clinique Claude Bernard	Ermont	95	20 475	202	2014	2014	Ramsay Santé
Clinique de Domont	Domont	95	3 521	34	2015	2016	Ramsay Santé
Clinique de Bercy	Charenton-le-Pont	94	5 909	74	2011	2005	OC Santé
Clinique Montevrain	Montevrain	77	5 742	112	2018	1905	Ramsay Santé
Résidence Les Jardins de Serena	Champcueil	91	4 310	94	2021	2008	Clariane
Clinique de Choisy	Choisy-le-Roi	94	5 708	88	2021	2002	Ramsay Santé
Résidence Villa Victoria	Noisy-le-Grand	93	4 185	102	2021	1995	Clariane
Résidence Jardins d'Alésia	Paris	75	4 562	102	2021	2000	Clariane
SOUS TOTAL HAUTS-DE-FRANCE			146 087	1 817			
Polyclinique du Parc Saint-Saulve	Saint-Saulve	59	17 084	223	2011	2004	Elsan
Polyclinique Vauban	Valenciennes	59	18 410	359	2011	1999	Elsan
Clinique de Flandre	Coudekerque-Branche	59	9 927	121	2012	2004	Elsan
La Nouvelle Clinique Vilette	Dunkerque	59	11 434	111	2012	1991	Elsan
Hôpital Privé Saint-Claude	Saint-Quentin	02	15 947	170	2015	2004	Elsan
Clinique Saint-Omer	Blendecques	62	13 623	161	2015	2003	Elsan
Hôpital Privé d'Arras Les Bonnettes	Arras	62	23 269	284	2009	2007	Ramsay Santé
Clinique de la Roseraie	Soissons	02	5 035	81	Avant 2011	2010	Ramsay Santé
Hôpital Privé de Villeneuve d'Ascq	Villeneuve-d'Ascq	59	23 032	197	2012	2012	Ramsay Santé
Les Terrasses de la Scarpe	Courchelettes	59	4 500	90	2018	2012	DomusVi
Dentellières Imagerie	Valenciennes	59	3 826	20	2021	2019	Elsan

Au 31/12/2024	Ville	Dpt.	Surface totale (en m ²)	Nombre de lits	Date d'acquisition	Date de construction ou de rénovation	Opérateur
SOUS TOTAL AUVERGNE RHÔNE-ALPES			205 335	2 546			
Clinique Pôle Santé République	Clermont-Ferrand	63	29 201	280	2011	2008	Elsan
Hôpital Privé La Chataigneraie	Beaumont	63	27 258	291	2015	2003	Elsan
Polyclinique La Pergola	Vichy	03	10 042	158	2015	2009	Elsan
Centre Médico Chirurgical de Tronquière	Aurillac	15	21 046	278	2015	1999	Elsan
Hôpital Privé de La Loire	Saint-Étienne	42	31 074	354	2013	2005	Ramsay Santé
Polyclinique du Beaujolais	Arnas	69	14 024	105	2014	2004	Ramsay Santé
Clinique de La Sauvegarde	Lyon	69	19 038	239	2014	2012	Ramsay Santé
Résidence Les Rives d'Allier	Pont-du-Château	63	3 988	76	2018	2000-2014	DomusVi
Clinique Les Deux Lys	Thyez	74	7 634	127	2019	2012	Clariane
Clinique Le Haut Lignon	Le Chambon-sur-Lignon	43	3 170	92	2021	2011	Clariane
Groupe hospitalier Mutualiste de Grenoble	Grenoble	38	33 115	436	2021	2009	AVEC
Résidence Le Bellerive	Bellerive-sur-allier	03	5 362	110	2021	2022	Emeis
Centre de santé Lyon	Lyon	69	383	-	2022	2022	IPSO
SOUS TOTAL BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ			57 574	959			
Polyclinique du Val de Loire	Nevers	58	11 952	115	2015	2007	Elsan
Clinique du Chalonnais	Châtenoy-le-Royal	71	4 998	100	2016	2011	Ramsay Santé
Clinique Saint-Vincent	Besançon	25	19 317	279	2014	2013	Elsan
Résidence Granvelle	Besançon	25	6 829	123	2018	2010-2018	DomusVi
Résidence Valmy	Dijon	21	5 611	97	2018	2011	DomusVi
Résidence Clos des Vignes	Beaune	21	3 106	84	2021	2015	Clariane
Résidence Vill'Alizé	Thise	25	2 600	80	2021	2013	Clariane
Résidence 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 de l'Archette	Olivet	45	17 179	169	Avant 2011	2000	Elsan
Hôpital Privé d'Eure et Loir	Mainvilliers	28	11 465	160	Avant 2011	2001	Elsan
Clinique du Saint-Cœur	Vendôme	41	10 454	101	2015	2002	AVEC
MAS Vendômois	Vendôme	41	3 240	45	2013	2012	Ramsay Santé
Clinique du Pont de Gien	Gien	45	4 903	84	2016	2012	Ramsay Santé
Clinique Ronsard	Chambray-lès-Tours	37	6 042	126	2016	2011-2012	Ramsay Santé
Résidence Valois	Orléans	45	4 318	90	2018	2012	DomusVi
Résidence Reflet de Loire	La Chapelle-Saint-Mesmin	45	4 293	88	2019	2013	Clariane
Clinique Les Buissonnets	Olivet	45	10 350	142	2021	2021	Emeis

Au 31/12/2024	Ville	Dpt.	Surface totale (en m ²)	Nombre de lits	Date d'acquisition	Date de construction ou de rénovation	Opérateur
SOUS TOTAL GRAND EST			41 544	526			
Polyclinique Majorelle	Nancy	54	11 729	131	2011	2006	Elsan
Polyclinique Reims Bezannes	Bezannes	51	29 815	395	2015	2018	Courlancy
SOUS TOTAL NORMANDIE			87 848	1 361			
Polyclinique du Parc Caen	Caen	14	19 687	218	2014	2012	Elsan
Clinique Océane Le Havre	Le Havre	76	5 117	102	2016	2011-2015	Ramsay Santé
Clinique de l'Europe	Rouen	76	25 221	348	2017	1996-2017	Vivalto Santé
Résidence Villa Saint Do	Bois-Guillaume	76	4 791	102	2019	2012	Clariane
Résidence Le Diamant	Alençon	61	4 257	84	2019	2013	Clariane
Résidence Rive de Sélune	Le Teilleul	50	3 366	70	2019	1980-2012	Clariane
Clinique de la Mare ô Dans	Les Damps	27	5 903	116	2019	2011	Clariane
Clinique Côte Normande	Iffs	14	8 538	145	2019	2010	Clariane
Clinique du Petit Colmoulins	Harfleur	76	8 077	108	2019	2014	Ramsay Santé
Résidence Reine Mathilde	Grainville-sur-Odon	14	2 891	68	2021	2016	Clariane
SOUS TOTAL NOUVELLE AQUITAINE			287 668	3 611			
Clinique Esquirol Saint-Hilaire	Agen	47	33 414	361	Avant 2011	2004	Elsan
Polyclinique de Poitiers	Poitiers	86	19 631	212	2008	2004	Elsan
Clinique Saint-Augustin	Bordeaux	33	16 020	283	2011	2007	Elsan
Polyclinique d'Inkermann	Niort	79	21 434	172	2011	2009	Elsan
Clinique Pasteur	Bergerac	24	9 416	96	2011	2007	Elsan
Polyclinique de Limoges	Limoges	87	33 420	418	2012	2008	Elsan
Centre Clinical	Soyaux	16	21 053	216	2012	2009	Elsan
Centre Médico Chir des Cèdres	Brive-la-gaillarde	19	13 034	141	2012	2003	Elsan
Polyclinique Jean Villar	Bruges	33	18 375	232	2012	2009	Elsan
Clinique Saint-Charles	Poitiers	86	4 110	87	Avant 2011	2004	Elsan
Clinique de l'Atlantique	Puilboreau	17	15 628	135	2014	2011	Ramsay Santé
Polyclinique Marzet	Pau	64	16 329	212	Avant 2011	1999	GBNA Santé
Clinique Richelieu	Saintes	17	5 416	49	2011	2004	Vivalto Santé
Résidence Les Portes du Jardin	Tonnay-Charente	17	4 953	108	2018	2006-2017	DomusVi
Résidence Le Littoral	Saint-Augustin	17	4 351	84	2018	2008-2017	DomusVi
Résidence La Chenaie	Saint-Ciers-sur-Gironde	33	4 024	80	2018	1960-2011	DomusVi
Résidence Le Mont des Landes	Saint-Savin	33	4 227	97	2018	1996-2016	DomusVi
Résidence Le Jardin des Loges	Saint-Ciers-sur-Gironde	17	3 689	79	2018	1970-2009	DomusVi
Clinique Sur Moreau	Saintes	17	4 702	82	2019	2021	Clariane
Résidence Villa des Cébrades	Notre-Dame-de-Sanilhac	24	2 346	76	2019	1995	Clariane
Polyclinique Pau Pyrénées Site Navarre	Pau	64	25 964	237	2020	2003	GBNA Santé
Résidence Les Parasols	Saint-Georges-de-Didonne	17	3 252	89	2020	1998-2010	Clariane
Résidence Bois-Long	Saint-Saturnin-du-Bois	17	2 880	65	2020	1989-2015	Clariane

Au 31/12/2024	Ville	Dpt.	Surface totale (en m ²)	Nombre de lits	Date d'acquisition	Date de construction ou de rénovation	Opérateur
SOUS TOTAL OCCITANIE			405 526	5 464			
Clinique d'Occitanie	Muret	31	21 736	260	Avant 2011	2007	Elsan
Clinique du Pont de Chaume	Montauban	82	28 544	366	2011	2006	Elsan
Clinique Ambroise Paré	Toulouse	31	17 213	204	2011	2004	Elsan
Clinique Saint-Pierre	Perpignan	66	16 736	249	2014	2001	Elsan
Clinique Saint-Michel	Prades	66	5 127	52	2014	1997	Elsan
Clinique Claude Bernard	Albi	81	26 023	321	2015	2003	Elsan
Clinique Toulouse Lautrec	Albi	81	11 948	174	2015	2007	Clinipôle
Polyclinique du Sidobre	Castres	81	12 692	149	2015	2006	Elsan
Polyclinique de Gascogne	Auch	32	7 514	-	2015	2003	Non exploité
Hôpital Privé Grand Narbonne	Montredon-des-Corbières	11	20 945	288	2016	2021	Elsan
Polyclinique de l'Ormeau	Tarbes	65	21 046	315	2017	1972-1999	Elsan
Polyclinique Médipole Saint-Roch	Cabestany	66	18 916	394	2017	1994-2014	Elsan
Clinique Le Floride	Le Barcarès	66	8 105	155	2014	1989	Elsan
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
Clinique Les Cèdres	Cornebarrieu	31	56 792	603	2014	2012	Ramsay Santé
Clinique La Croix du Sud	Quint-Fonsegrives	31	30 903	382	2015	2018	Ramsay Santé
Clinique du Parc Castelnau-le-Lez	Castelnau-le-Lez	34	23 134	273	2012	2010	Clinipôle
Clinique Saint-Clément	Saint-Clément-de-Rivière	34	4 072	80	2012	2005	Clinipôle
Clinique du Pic Saint-Loup	Saint-Clément-de-Rivière	34	9 822	162	2012	2005	Clinipôle
MAS Hélios	Saint-Germé	32	5 262	101	2017	1968-2017	Clinipôle
Résidence Le Bastion	Carcassonne	11	4 407	70	2020	1983-1988	Clariane
Résidence La Chênaie	Rouffiac-Tolosan	31	3 650	66	2021	2017	Clariane
Centre SMR Ambrussum	Lunel	34	5 100	79	2021	2021	Clinipôle
Clinique Psychiatrique Piétat	Barbazan-Debat	65	2 181	43	2021	1971	Clariane
Clinique Les Jardins de Sophia	Castelnau-le-Lez	34	4 300	130	2022	1988	OC Santé
SOUS TOTAL PAYS DE LA LOIRE			238 894	2 371			
Polyclinique Santé Atlantique	Saint-Herblain	44	41 050	436	2008	2002	Elsan
Clinique Bretéché Viaud	Nantes	44	17 767	227	Avant 2011	2000	Elsan
Clinique Pôle Santé Sud	Le Mans	72	40 786	440	2012	2006	Elsan
CM Santé Atlantique	Saint-Herblain	44	19 740	-	2016	1991	Elsan
Clinique Roz Arvor	Nantes	44	6 653	99	Avant 2011	1990	Elsan
Clinique Saint-Charles	La Roche-sur-Yon	85	20 356	200	Avant 2011	2003	Sisio
Polyclinique du Maine	Laval	53	13 679	154	Avant 2011	2008	Sisio
Clinique Porte Océane	Olonne-sur-Mer	85	14 425	90	2010	2009	Sisio
Clinique de Convalescence Centre Vendée	Les Essarts	85	1 916	-	Avant 2011	1998	Non exploité
Résidence La Lande Saint-Martin	Haute-Goulaine	44	4 806	79	2018	1997	DomusVi
Résidence Jardin Atlantique	Le Pouliguen	44	3 918	89	2019	1989-2013	Clariane
Hôpital Privé du Confluent	Nantes	44	53 798	557	2019	2003-2016	Vivalto Santé

Au 31/12/2024	Ville	Dpt.	Surface totale (en m ²)	Nombre de lits	Date d'acquisition	Date de construction ou de rénovation	Opérateur
SOUS TOTAL PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR			99 069	1 750			
Polyclinique des Fleurs	Ollioules	83	14 003	235	2012	2007	Elsan
Clinique Bouchard	Marseille	13	15 150	267	2015	1999	Elsan
Polyclinique Notre Dame	Draguignan	83	10 399	120	2015	2011	Elsan
Clinique Fontvert Avignon Nord	Sorgues	84	9 656	105	2014	2012	Elsan
Résidence Les Seolanes	Marseille	13	5 081	129	2018	1958-2010	DomusVi
Résidence La Carrairade	Le Rove	13	3 861	80	2018	2013	DomusVi
Résidence Le Grand Jardin	Le Lavandou	83	5 082	94	2018	2013	DomusVi
Résidence Les Terrasses du Ventoux	Le Pontet	35	4 000	80	2019	1989	Colisée
Résidence Aubier de Cybèle	Fréjus	83	4 886	110	2019	1998	Clariane
Résidence Les Châteaux de Provence	Châteauneuf-de-Gadagne	84	3 258	80	2019	1984	Non exploité
Clinique Les trois Tours	La Destrousse	13	11 712	225	2019	2013	Clariane
Résidence Les Jardins de Beauvallon	Marseille	13	5 200	115	2020	2019	Emeis
Clinique des Deux Lions	Salon-de-Provence	13	6 781	110	2021	-	Clariane
SOUS TOTAL ALLEMAGNE			13 573	180			
Medicare Seniorenresidenz am Villeparisisplatz	Wathlingen		5 587	100	2022	2022	Emeis
Seniorenresidenz Uerdingen	Krefeld		7 986	80	2024	2024	Emeis
SOUS TOTAL PORTUGAL			87 502	464			
Hospital Lisboa	Lisbonne		45 170	182	2021	2008-2014	Lusiadas
Hospital Porto	Porto		34 206	216	2021	1994-2007	Lusiadas
Hospital Albufeira	Albufeira		4 680	38	2021	2010	Lusiadas
Hospital Lagos	Lagos		3 446	28	2021	2003	Chua
SOUS TOTAL ESPAGNE			32 523	950			
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
Soto de La Marina	Cantabria		6 517	152	2022	2010	Colisée
Residencia de Mayores Amavir Ciudad Real	Ciudad Real		6 913	158	2023	2023	Amavir
TOTAL GÉNÉRAL			2 021 240	26 506			

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2024

PricewaterhouseCoopers Audit
63, rue de Villiers
92208 Neuilly-sur-Seine Cedex

FORVIS MAZARS SA
61, rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

(Exercice clos le 31 décembre 2024)

A l'assemblée générale
PRAEMIA HEALTHCARE
36 RUE DE NAPLES
75008 PARIS

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société PRAEMIA HEALTHCARE relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit et des Risques.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2024 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Evaluation des immeubles de placement (Note 5 de l'annexe aux comptes consolidés)
--

Risque identifié

Les immeubles de placement représentent une valeur de 6 024,3 millions d'euros dans le bilan consolidé au 31 décembre 2024, soit 96 % de l'actif du Groupe. Par ailleurs, la variation de la valeur des immeubles a eu un impact de – 105,5 millions d'euros dans le résultat de l'exercice. Ils sont détenus pour percevoir des loyers et accroître la valeur de l'actif.

Les immeubles de placement sont comptabilisés à la juste valeur (telle que définie par la norme IFRS 13); la variation de la juste valeur est comptabilisée en résultat. Par ailleurs, la juste valeur des actifs est utilisée pour le calcul d'indicateurs clés d'appréciation de la performance ou de la situation financière du Groupe tel que l'Actif Net Réévalué ou le ratio de Loan-to-Value. Dans ce contexte, la Direction a mis en place un processus de détermination de la juste valeur du patrimoine immobilier sur la base d'évaluations réalisées par des experts immobiliers indépendants, complété par un dispositif d'évaluations internes.

L'évaluation de la juste valeur d'un immeuble de placement est un exercice complexe d'estimation qui requiert une connaissance approfondie du marché immobilier et des jugements importants pour déterminer les hypothèses appropriées, notamment les taux de rendement et d'actualisation, les valeurs locatives de marché, la valorisation des budgets de travaux à réaliser et la date estimée de leur achèvement (en particulier pour les actifs en phase de développement) et les éventuelles mesures d'accompagnement (franchises de loyers, travaux, etc.) accordées aux locataires.

Nous avons considéré l'évaluation des immeubles de placement comme un point clé de l'audit en raison du caractère significatif de ce poste au regard des comptes consolidés, du degré de jugement et d'estimation important relatif à la détermination des principales hypothèses utilisées et du caractère potentiellement significatif de la sensibilité de la juste valeur des immeubles de placement à ces hypothèses.

Réponse d'audit apportée

Nous avons mis en œuvre les travaux suivants :

- Prise de connaissance du processus mis en place par la Direction pour la transmission des données aux experts immobiliers et la revue des valeurs d'expertise établies par ces derniers ;
- Obtention de la lettre de mission des experts immobiliers et appréciation de leurs compétences et leur indépendance vis-à-vis du Groupe ;
- Obtention des rapports d'expertise immobilière, examen critique des méthodes d'évaluations utilisées, des paramètres de marché (taux de rendement, taux d'actualisation, valeurs locatives de marché) retenus et des hypothèses propres aux actifs (notamment l'estimation du coût des travaux restant à engager et la date estimée de leur achèvement pour les actifs en phase de développement) et réalisation de tests, sur base de sondages, sur les données utilisées (budgets de travaux et situations locatives) ;
- Entretiens avec la Direction et les experts immobiliers pour appréhender l'environnement de marché prévalant au 31 décembre 2024 et afin de rationaliser l'évaluation globale du patrimoine et les valeurs d'expertise des actifs présentant les variations les plus significatives ou atypiques ;
- Revue critique d'une sélection d'expertises par nos experts internes en évaluation ;
- Vérification des justes valeurs comptabilisées au bilan, notamment par rapprochement aux expertises, et des variations de justes valeurs comptabilisées au compte de résultat ;
- Vérification du caractère approprié des informations fournies dans l'annexe aux comptes consolidés.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société PRAEMIA HEALTHCARE par votre assemblée générale du 22 juin 2007 pour le cabinet Forvis Mazars et du 18 décembre 2019 pour le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit.

Au 31 décembre 2024, le cabinet Forvis Mazars était dans la dix-huitième année de sa mission sans interruption et le cabinet PricewaterhouseCoopers Audit dans la sixième année dont six années depuis que les titres de la société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit et des Risques de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au Comité d'Audit et des Risques

Nous remettons au Comité d'Audit et des Risques un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit et des Risques figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit et des Risques la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.821-27 à L.821-34 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit et des Risques des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Paris La Défense, le 20 février 2025

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

 Jean-Baptiste Deschryver

20-02-2025 | 16:50 CET

Jean-Baptiste Deschryver

FORVIS MAZARS SA

 Baptiste Kalasz

20-02-2025 | 16:59 CET

Baptiste Kalasz



ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS

AU 31 DECEMBRE 2024

HORS RAPPORT CAC

SOMMAIRE

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

1. États financiers consolidés

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

Compte de résultat consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	2024	2023
Revenus locatifs	8.1.	357,1	337,8
Prestations de service		-	0,8
Autres produits liés à l'activité	8.1.	31,9	31,4
Produits des activités opérationnelles		389,1	369,9
Services extérieurs		(65,3)	(57,0)
Impôts, taxes et versements assimilés		(0,7)	(1,0)
Charges de personnel, intéressement et participation		0,0	(4,8)
Autres charges liées à l'activité		(1,2)	(0,3)
Charges des activités opérationnelles		(67,2)	(63,0)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		321,8	306,9
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5.3.	(107,3)	(207,8)
Résultat sur acquisitions		-	-
Résultat sur cessions		(0,2)	1,2
RESULTAT OPERATIONNEL		214,3	100,3
Coût de l'endettement brut		(64,9)	(53,3)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		8,2	8,4
Coût de l'endettement financier net		(56,8)	(44,9)
Autres produits et charges financiers		(2,8)	(2,4)
RESULTAT FINANCIER	6.1.4.	(59,6)	(47,3)
Charge d'impôt	9.1.	(1,1)	0,5
RESULTAT NET		153,6	53,5
- Dont résultat net, part du Groupe		149,7	58,2
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		4,0	(4,6)
Résultat net, part du Groupe de base par action (en €)	7.3.	3,97 €	1,50 €
Résultat net, part du Groupe dilué par action (en €)	7.3.	3,97 €	1,50 €

État du résultat global consolidé

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	2024	2023
RESULTAT NET DE LA PERIODE		153,6	53,5
Autres éléments du résultat global :			
- Recyclables en compte de résultat - couverture de flux de trésorerie :			
- Variations de juste valeur		(16,9)	(31,1)
- Recyclage par résultat		(17,0)	(31,2)
- Recyclage par résultat		0,1	0,1
- Non Recyclables en compte de résultat		(0,2)	0,0
- Ecart actuariels et ajustements de plafonnement des actifs		(0,2)	0,0
Total autres éléments du résultat global		(17,1)	(31,1)
Dont transféré dans le résultat net		0,1	0,1
RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE		136,5	22,5
- Dont résultat global, part du Groupe		132,5	27,1
- Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		4,0	(4,6)

Etat de la situation financière consolidée

ACTIF			
(en millions d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement	5.1.	6 024,3	6 054,7
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,0	0,0
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	0,5	20,0
Dérivés actifs	6.1.3.	17,8	34,6
ACTIFS NON COURANTS		6 042,6	6 109,3
Créances clients	8.2.1.	7,2	6,4
Créances d'impôts	9.	0,2	5,5
Créances diverses	8.2.2.	17,1	6,4
Actifs financiers au coût amorti		10,3	17,6
Dérivés actifs	6.1.3.	0,4	0,7
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	183,8	176,4
ACTIFS COURANTS		219,1	212,9
TOTAL DES ACTIFS		6 261,7	6 322,2
PASSIF			
(en millions d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Capital	7.1.	575,6	575,6
Primes liées au capital		389,6	522,8
Réserves de réévaluation	6.1.3.	17,9	34,8
Autres réserves		2 383,4	2 412,5
Résultat net - part du Groupe		149,7	58,2
Capitaux propres - part du Groupe		3 516,1	3 603,9
Participations ne donnant pas le contrôle		91,8	92,2
CAPITAUX PROPRES		3 607,9	3 696,1
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	2 426,3	2 384,2
Dettes de location	8.3.	5,2	1,8
Dettes d'impôts		0,0	1,0
Passifs d'impôts différés		3,1	3,1
Autres passifs financiers	6.1.5.	10,7	10,7
Dérivés passifs	6.1.3.	0,0	1,0
PASSIFS NON COURANTS		2 445,3	2 401,7
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	169,5	183,3
Dettes de location	8.3.	0,2	0,0
Dettes d'impôts		-3,7	6,0
Dettes fournisseurs		8,7	8,3
Dettes diverses	8.2.2.	33,6	26,8
Autres passifs financiers		0,3	-
Dérivés passifs	6.1.3.	0,0	0,0
PASSIFS COURANTS		208,6	224,4
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		6 261,7	6 322,2

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	2024	2023
I) OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net		153,6	53,5
Dotations nettes aux amortissements et provisions		1,2	(1,7)
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5.3	107,3	207,8
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		(0,4)	0,1
Autres produits et charges calculés		3,7	1,3
Plus ou moins-values de cession d'actifs			-
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés			(1,3)
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		265,5	259,7
Coût de la dette financière nette		56,8	48,0
Charge d'impôt		1,1	(0,5)
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		323,3	307,1
Intérêts payés		(57,3)	(46,2)
Impôt payé		(11,5)	(4,4)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		(2,5)	(4,8)
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION		252,1	251,8
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement			
- acquisitions		(45,7)	(82,2)
- cessions		0,7	1,4
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		4,5	1,6
Investissements opérationnels		(40,4)	(79,2)
Titres consolidés par intégration globale			
- acquisitions			-
- cessions			1,3
- incidences des variations de périmètre			(0,1)
Investissements financiers		-	1,3
Opérations interco - Investissement		-	-
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(40,4)	(77,9)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes versées par ou reçues des actionnaires lors des variations de capital :			
- versées par les actionnaires de Præmia Healthcare			-
- versées par les minoritaires des filiales consolidées			(200,0)
Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice			
Dividendes et acomptes versés aux actionnaires de Præmia Healthcare	7.2.	(222,9)	(272,8)
- dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées		(4,4)	(4,8)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(227,3)	(477,6)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		196,1	1 052,6
Remboursements des dettes de location			(0,0)
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(171,5)	(888,4)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants			(50,1)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	6.1.1.	24,6	114,1
FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		(202,7)	(363,5)
VARIATION NETTE DE TRESORERIE (I) + (II) + (III)		9,0	(189,6)
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE		174,8	364,4
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE		183,8	174,8
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		183,8	174,8
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)			-
TRESORERIE NETTE		183,8	174,8

Tableau de variation des capitaux propres

<i>(en millions d'euros)</i>	Capital	Primes liées au capital	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 01/01/2023	607,6	780,8	65,9	2 595,2	4 049,5	101,6	4 151,1
Résultat net				58,2	58,2	(4,6)	53,5
Autres éléments du Résultat global :							
Instruments de couverture de flux de trésorerie :							
- Variations de valeur			(31,2)		(31,2)		(31,2)
- Recyclage par résultat			0,1		0,1		0,1
Autres éléments non recyclables :							
- Ecart actuariels				0,0	0,0		0,0
Résultat global	-	-	(31,1)	58,2	27,1	(4,6)	22,5
Dividendes et acomptes sur dividendes versés (a)		(90,0)		(182,8)	(272,8)	(4,8)	(277,6)
Réduction de capital (b)	(32,1)	(167,9)		0,0	(200,0)		(200,0)
Autres			(0,0)	0,1	0,1	-	0,1
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2023	575,6	522,8	34,8	2 470,7	3 603,9	92,2	3 696,1
Résultat net				149,7	149,7	4,0	153,6
Autres éléments du Résultat global :							
Instruments de couverture de flux de trésorerie :							
- Variations de valeur			(17,0)		(17,0)		(17,0)
- Recyclage par résultat			0,1		0,1		0,1
Autres éléments non recyclables :							
- Ecart actuariels				(0,2)	(0,2)		(0,2)
- Impôts sur écarts actuariels							
Résultat global	-	-	(16,9)	149,4	132,5	4,0	136,5
Dividendes et acomptes sur dividendes versés (c)		(133,2)		(89,6)	(222,9)	(4,5)	(227,3)
Autres				2,5	2,5		2,5
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2024	575,6	389,6	17,9	2 533,1	3 516,1	91,8	3 607,9

(a) En 2023, Præmia Healthcare a versé un dividende au titre du résultat 2022 et un acompte sur dividende au titre du résultat 2023.

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

(c) En 2024, Præmia Healthcare a versé un dividende au titre du résultat 2023 et un acompte sur dividendes au titre de l'exercice 2024 (cf note 2.3).

2. Notes annexes aux états financiers consolidés

NOTE 1. PRINCIPES GENERAUX	8
1.1. Informations générales	8
1.2. Référentiel comptable	8
1.3. Bases de préparation et de présentation des états financiers consolidés	9
NOTE 2. FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	11
2.1. Investissements	11
2.2. Financements	11
2.3. Distribution de dividendes	11
NOTE 3. PERIMETRE DE CONSOLIDATION	12
NOTE 4. INFORMATION SECTORIELLE	13
4.1. Résultats sectoriels	13
4.2. Etat de la situation financière sectorielle	13
4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement	14
NOTE 5. PATRIMOINE IMMOBILIER ET JUSTE VALEUR	15
5.1. Patrimoine immobilier	15
5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses	17
5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement	18
NOTE 6. FINANCEMENT ET INSTRUMENTS FINANCIERS	19
6.1. Structure financière et contribution au résultat	19
6.2. Gestion des risques financiers	24
6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	27
NOTE 7. CAPITAUX PROPRES ET RESULTAT PAR ACTION	28
7.1. Capital social et actionariat	28
7.2. Dividendes	28
7.3. Résultat par action	29
NOTE 8. DONNEES OPERATIONNELLES	30
8.1. Revenus locatifs	30
8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	31
8.3. Dettes de location	32
NOTE 9. IMPOTS SUR LES RESULTATS	33
9.1. Charge d'impôt	34
9.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif	34
9.3. Passifs éventuels	34
NOTE 10. PROVISIONS	35
NOTE 11. AUTRES INFORMATIONS	36
11.1. Parties liées	36
11.2. Engagements hors bilan	37
11.3. Évènements postérieurs à la clôture	38
11.4. Honoraires des commissaires aux comptes	38
11.5. Périmètre	39

Note 1. Principes généraux

1.1. Informations générales

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

Les états financiers consolidés de la Société au 31 décembre 2024 reflètent la situation financière et le résultat de la Société et de ses filiales (« le Groupe »). Ils ont été établis en euros, monnaie fonctionnelle de la Société.

Au 31 décembre 2024 le Groupe exerce une activité de foncière accompagnant les opérateurs de santé et de services aux seniors dans la détention de l'immobilier et le développement d'immeubles de santé en France et en Europe.

1.2. Référentiel comptable

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

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

Les méthodes comptables et bases d'évaluation appliquées par le Groupe pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 décembre 2024 sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2023 à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2024 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

Les présents états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration du Groupe le jeudi 20 février 2025.

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

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

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

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1er janvier 2024

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

- Amendements à IAS 21 – Absence de convertibilité.

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

1.3.1. Bases d'évaluation

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

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

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

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

1.3.2. Recours à des jugements et estimations

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

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

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

- Les justes valeurs des immeubles de placement déterminées sur les évaluations réalisées par des experts indépendants (cf. note 5.2);
- L'évaluation du risque de crédit des créances clients (cf. note 6.2.4).

Les estimations comptables concourant à la présentation des états financiers au 31 décembre 2024 ont été réalisées dans un environnement économique toujours complexe et volatil, marqué toutefois par un ralentissement de l'inflation et un contexte de taux d'intérêts se maintenant à des niveaux élevés que le Groupe a maîtrisés, en 2024, de par le niveau de couverture élevé de son passif financier. Toutefois, le Groupe continuera à porter une attention particulière à court et moyen terme à l'évolution des taux d'intérêts sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de ce contexte au 31 décembre 2024.

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

La Direction a exercé son jugement pour :

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

1.3.3. Effet des changements liés au climat

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

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

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

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

Les investissements contribuant à l'amélioration de la performance énergétique du patrimoine sont pris en compte dans l'analyse des experts et jouent un rôle modérateur, en minorant les baisses de valeurs. Pour autant, ils n'ont pas de rôle catalyseur, ce qui explique leur impact non significatif sur la création de valeur en tant que telle. Ainsi, au 31 décembre 2024, la prise en compte des effets liés aux enjeux climatiques n'a pas eu d'impact significatif sur les jugements et principales estimations nécessaires à l'établissement des états financiers.

Note 2. Faits marquants de l'exercice

2.1. Investissements

Les investissements réalisés en 2024 s'élevaient à 76,0 millions d'euros, dont 26,9 millions d'euros à l'international, principalement au travers de l'acquisition d'un établissement de long séjour en Allemagne et 49,0 millions d'euros liés au pipeline de développement (opérations de construction, restructuration, rénovation ou extension de cliniques MCO) et autres investissements.

Au cours de l'exercice, la Société a procédé à la livraison :

- de l'établissement moyen séjour situé à Salon de Provence exploité par Clariane dans le cadre d'un bail de 12 ans en mars 2024 ;
- d'un bloc ambulatoire sur la clinique Claude Bernard située à Albi en septembre 2024.

Par ailleurs, les opérations de développement réalisées au titre du pipeline et représentent un montant de 26,7 millions d'euros couvrant notamment les travaux d'extension de la Clinique Saint-Augustin pour 11,5 millions d'euros, et le chantier de restructuration de la Clinique de Flandre pour 7,9 millions d'euros.

D'autres investissements ont été réalisés pour 23,2 millions d'euros comprenant des travaux d'amélioration de performance énergétique des bâtiments à hauteur de 8,3 millions d'euros.

2.2. Financements

Præmia Healthcare a mis en place au cours du premier semestre 2024 quatre lignes bilatérales corporate labellisées durables (Sustainability link loans) pour un montant total de 160 millions d'euros et procédé au refinancement d'un crédit-bail immobilier portant sur l'hôpital privé Villeneuve d'Ascq pour 50 millions d'euros dont 11 millions d'euros d'avance-preneur (incluant des indicateurs ESG). Ces nouvelles lignes de crédit ont permis de finaliser son programme de refinancement pour l'année 2024 avec notamment le remboursement de deux emprunts bancaires pour un total de 131 millions d'euros en mars 2024.

Au cours de l'exercice, le Groupe a souhaité renforcer la couverture de son passif à moyen terme avec la mise en place, au cours du second semestre, de 200 millions d'euros de dérivés (swaps et tunnels de taux) avec un départ différé au 31/12/2025.

Par ailleurs, 58% des financements de Præmia Healthcare sont labellisés durables au 31/12/2024, en ligne avec sa stratégie ESG.

Enfin, en juillet 2024, l'agence de notation S&P a confirmé la notation de crédit de Præmia Healthcare à BBB (Perspective stable), à la suite de sa revue annuelle.

2.3. Distribution de dividendes

Le dividende distribué par la société à ses actionnaires en 2024 au titre de l'exercice 2023 est de 224,2 millions d'euros, soit 5,94€ par action dont 168,3 millions d'euros, soit 4,46€ par action versés en avril 2024.

En 2023, au titre de l'exercice 2022, il s'est élevé à 217,0 millions d'euros, soit 5,45€ par action.

Par ailleurs, en novembre 2024, Præmia Healthcare a versé, au titre de l'exercice 2024, un acompte sur dividendes d'un montant de 54,5 millions d'euros (soit 1,44€ par action).

Note 3. Périmètre de consolidation

PRINCIPES COMPTABLES

Principes de consolidation

Les états financiers consolidés comprennent les états financiers des filiales consolidées en intégration globale. Le Groupe ne détient pas d'intérêts dans des co-entreprises ou des entreprises associées, ni de participations dans d'autres entités dans lesquelles il n'exerce ni contrôle direct ou indirect, ni contrôle conjoint, ni influence notable sur les politiques financières et opérationnelles. La méthode de consolidation est déterminée en fonction du niveau de contrôle exercé par le Groupe.

Filiales

Une filiale est une entité contrôlée directement ou indirectement par le Groupe. Le contrôle existe lorsque le Groupe :

- Détient le pouvoir sur l'entité en termes de droits de vote ;
- A droit à des rendements variables en raison de ses liens avec l'entité ;
- A la capacité d'exercer son pouvoir de manière à influencer sur le montant de ces rendements.

Les droits de vote potentiels ainsi que le pouvoir de diriger les politiques financières et opérationnelles de l'entité font également partie des éléments pris en compte par le Groupe pour apprécier le contrôle.

Les filiales sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale à partir de la date de prise du contrôle jusqu'à la date à laquelle ce dernier cesse.

Toutes les transactions et positions internes entre les filiales du Groupe sont éliminées en consolidation.

Les participations ne donnant pas le contrôle représentent la part d'intérêt qui n'est pas attribuable directement ou indirectement au Groupe. Elles sont présentées sur une ligne distincte des capitaux propres « Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle » et du résultat « Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle ».

Regroupements d'entreprises

Pour déterminer si une transaction est un regroupement d'entreprise selon la norme IFRS 3 révisée, le Groupe analyse si un ensemble d'activités et de biens est acquis en plus de l'immobilier et si cet ensemble inclut *a minima* une entrée (« input ») et un processus substantiel qui contribuent significativement ensemble à créer une sortie (« output »).

La contrepartie transférée comprend de manière obligatoire les éventuels compléments de prix évalués à leur juste valeur.

Selon la méthode de l'acquisition, l'acquéreur doit, à la date d'acquisition, comptabiliser à leur juste valeur à cette date, les actifs, passifs et passifs éventuels identifiables de l'entité acquise.

L'écart résiduel constaté entre la juste valeur de la contrepartie transférée et le solde net des montants, à la date d'acquisition, des actifs identifiables et des passifs repris évalués à leur juste valeur, constitue un goodwill s'il est positif et est alors inscrit à l'actif. S'il est négatif, cet écart constitue un badwill - au titre d'une acquisition à des conditions avantageuses - et il est alors comptabilisé immédiatement en résultat sur la ligne « Résultat sur acquisitions ».

Les coûts d'acquisition des entreprises sont comptabilisés en charges sur la ligne « Résultat sur acquisitions » du compte de résultat consolidé.

La liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation est présentée en note 11.5.

Note 4. Information sectorielle

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IFRS 8 – *Secteurs opérationnels*, l'information sectorielle doit être organisée selon des secteurs opérationnels pour lesquels les résultats sont régulièrement examinés par le principal décideur opérationnel afin d'évaluer leur performance et de prendre des décisions quant aux ressources à leur affecter. Elle doit être le reflet du reporting interne à destination du principal décideur opérationnel.

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

Le Groupe est structuré en fonction des deux secteurs géographiques (France et International) où il opère, chacun d'eux présentant des risques et avantages spécifiques. Ces deux secteurs correspondent aux deux secteurs opérationnels au sens de la norme.

La colonne Inter-métiers comprend les éliminations et reclassements liés aux opérations réalisées entre activités.

Les données ci-dessous sont présentées selon les mêmes principes comptables que ceux utilisés pour l'élaboration des états financiers consolidés du Groupe.

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

4.1. Résultats sectoriels

(en millions d'euros)	France		International		Inter-métiers		Total Groupe	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
PRODUIT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES	372,5	354,3	16,6	15,9		(0,3)	389,1	369,9
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	308,0	293,6	13,8	13,3		-	321,8	306,9
RESULTAT OPERATIONNEL	201,2	113,6	13,1	(13,2)		-	214,3	100,3
RESULTAT FINANCIER	(55,6)	(41,5)	(4,0)	(5,8)		-	(59,6)	(47,3)
Charge d'impôt	(1,1)	0,2	-	0,4		-	(1,1)	0,5
RESULTAT NET	144,5	72,3	9,1	(18,7)		-	153,6	53,5
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	(4,0)	(4,6)		-	(4,0)	4,6
RESULTAT NET : PART GROUPE	144,5	72,3	5,1	(14,1)		-	149,7	58,2

En 2024, les revenus ont été réalisés à 95,4% en France, 1,1% en Espagne, 0,3% en Allemagne, et 3,2% au Portugal.

4.2. Etat de la situation financière sectorielle

(en millions d'euros)	France		International		Inter-métiers		Total Groupe	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Immeubles de placement	5 720,6	5 777,3	303,7	277,3	-	-	6 024,3	6 054,7
Autres actifs	218,1	464,6	19,4	(105,3)	-	(91,7)	237,4	267,5
TOTAL DES ACTIFS	5 938,6	6 241,9	323,1	172,0	-	(91,7)	6 261,7	6 322,2
Capitaux propres, part du Groupe	3 375,3	3 622,5	140,8	(18,7)	-	-	3 516,1	3 603,9
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	91,8	92,2	-	-	91,8	92,2
Dettes financières	2 512,9	2 567,5	82,9	91,2	-	(91,2)	2 595,8	2 567,5
Autres passifs	50,4	51,9	7,6	7,3	-	(0,5)	58,0	58,6
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	5 938,6	6 241,9	323,1	172,0	-	(91,7)	6 261,7	6 322,2

4.3. Flux de trésorerie sectoriels sur immobilisations et immeubles de placement

<i>(en millions d'euros)</i>	France		International		Inter-métiers		Total Groupe	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
FLUX DE TRESORERIE :								
- acquisitions	(39,9)	(71,1)	(5,8)	(11,1)	-	-	(45,7)	(82,2)
- cessions	0,7	1,4	-	-	-	-	0,7	1,4

Note 5. Patrimoine immobilier et juste valeur

5.1. Patrimoine immobilier

PRINCIPES COMPTABLES

La norme IAS 40 - *Immeubles de placements* définit les immeubles de placement comme des biens immobiliers détenus par leur propriétaire pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux. Cette catégorie d'immeubles n'est pas utilisée dans la production ou la fourniture de biens ou de services ni à des fins administratives. Par ailleurs, l'existence de droits à construire, d'un droit au bail ou d'un bail à construction entre également dans la définition d'un immeuble de placement.

Les immeubles en développement en vue d'une utilisation ultérieure en tant qu'immeubles de placement sont classés en immeubles de placement.

Conformément à l'option offerte par la norme IAS 40, les immeubles de placement sont évalués selon le modèle de la juste valeur.

Immeubles de placement, hors actifs reconnus au titre des droits d'utilisation des baux à construction

Les immeubles de placement sont comptabilisés initialement au coût qui est constitué :

- du prix d'achat exprimé dans l'acte d'acquisition ou du prix de la construction, y compris les taxes non récupérables, après déduction des éventuels remises, rabais commerciaux et escomptes de règlement ;
- du coût des travaux de réhabilitation ;
- de tous les coûts directement attribuables engagés pour mettre l'immeuble de placement en état d'être mis en location selon l'utilisation prévue par la Direction. Ainsi, les droits de mutation, les honoraires, les commissions et les frais d'actes liés à l'acquisition, et les commissions liées à la mise en location sont inclus dans le coût ;
- des coûts liés à la mise en conformité de l'immeuble à la réglementation sur la sécurité et l'environnement ;
- des coûts d'emprunt capitalisés.

Après cette reconnaissance initiale, les immeubles de placement sont évalués à la juste valeur.

Les justes valeurs des immeubles de placement sont évaluées sur la base des expertises externes dont les méthodologies et les hypothèses de valorisation sont décrites en note 5.2. Les valeurs retenues sont des valeurs hors droits, hormis pour les actifs acquis en fin d'année pour lesquels la juste valeur est évaluée sur la base du prix d'acquisition.

Les immeubles de placement en cours de construction, ou en cours de rénovation lourde, sont évalués selon le principe général de valorisation à la juste valeur sauf s'il n'est pas possible de déterminer cette juste valeur de façon fiable et continue. Dans ce cas, l'immeuble est valorisé provisoirement à son coût de revient, diminué des éventuelles dépréciations pour perte de valeur.

Conformément à IAS 36, ces immeubles de placement dont la juste valeur ne peut être déterminée de manière fiable et qui sont provisoirement évalués au coût, font l'objet d'un test de dépréciation dès qu'un indice de perte de valeur est identifié (événement entraînant une diminution de valeur de marché de l'actif et/ou un changement dans l'environnement de marché). Dans le cas où la valeur nette comptable de l'actif devient supérieure à sa valeur recouvrable (valeur de marché hors droits déterminée à partir des expertises indépendantes), une perte de valeur est constatée à due concurrence, dès lors que la moins-value latente est supérieure à 5% de la valeur nette comptable avant perte de valeur.

Les immeubles de placement qui remplissent les critères de classement en actifs non courants destinés à la vente sont classés sur une ligne dédiée de l'état de la situation financière consolidée mais restent évalués à la juste valeur selon IAS 40.

La variation de juste valeur du patrimoine immobilier sur la période est constatée au compte de résultat, après déduction des dépenses d'investissement et autres coûts capitalisés, tels que des coûts d'emprunts capitalisés et des honoraires de commercialisation.

Le résultat de cession est déterminé par la différence entre le produit de la vente net des frais de cession et la valeur comptable de l'actif déterminée sur la base des dernières expertises.

Droits d'utilisation des baux à construction

La juste valeur des actifs de placement dont l'assiette foncière fait l'objet d'un bail à construction est évaluée par les experts comme un ensemble immobilier unique selon le modèle de la juste valeur d'IAS 40 conformément à IFRS 13.

La juste valeur de l'ensemble est obtenue à partir des flux nets de trésorerie attendus, y compris les décaissements attendus au titre du bail à construction. Ces derniers sont, par ailleurs, comptabilisés au passif au titre de l'obligation locative évaluée telle que décrit à la note 8.3, conformément à IFRS 16. Afin de ne pas comptabiliser doublement ce passif, conformément à IAS 40, le Groupe réintègre la valeur de la dette de location à la valeur des immeubles de placement.

Coûts d'emprunt

Les coûts d'emprunts directement attribuables à la construction ou à la production sont incorporés au coût de l'actif correspondant jusqu'à la date d'achèvement des travaux.

Les coûts d'emprunts incorporés dans la valeur des actifs sont déterminés de la façon suivante

- Lorsque des fonds sont empruntés en vue de la construction d'un ouvrage particulier, les coûts d'emprunts incorporables correspondent aux coûts réels encourus au cours de l'exercice, diminués des produits financiers éventuels provenant du placement temporaire des fonds empruntés ;
- Dans le cas où les fonds empruntés sont utilisés pour la construction de plusieurs ouvrages, le montant des coûts incorporables au coût de l'ouvrage est déterminé en appliquant un taux de capitalisation aux dépenses de construction. Ce taux de capitalisation est égal à la moyenne pondérée des coûts d'emprunts en cours, au titre de l'exercice, autres que ceux des emprunts contractés spécifiquement pour la construction d'ouvrages déterminés. Le montant capitalisé est limité au montant des coûts effectivement supportés.

Le patrimoine immobilier du Groupe est composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 5.2 et sa juste valeur est présentée dans la note 5.3. L'évolution des immeubles de placement se présente comme suit :

(En millions d'euros)	31/12/2023	Acquisitions	Travaux	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	31/12/2024
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	6 054,7	26,1	49,8	(0,7)	(105,6)	6 024,3
Immeubles de placement	6 054,7	26,1	49,8	(0,7)	(105,6)	6 024,3
Valeur du patrimoine immobilier	6 054,7	26,1	49,8	(0,7)	(105,6)	6 024,3
Répartition du patrimoine :						
Santé France	5 777,3	-	49,0	(0,7)	(105,0)	5 720,6
Santé international	277,3	26,1	0,8	-	(0,6)	303,7
Valeur du patrimoine immobilier	6 054,7	26,1	49,8	(0,7)	(105,6)	6 024,3

La valeur des expertises se décompose comme suit :

(En millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Valeur du patrimoine immobilier	6 024,3	6 054,7
Dettes de location	(1,8)	(1,8)
Valeur d'expertise du patrimoine immobilier	6 022,5	6 052,9

Les investissements réalisés en 2024 s'élèvent à 76,0 millions d'euros principalement en France, et se répartissent comme suit :

- En France, les opérations de développement réalisés à hauteur de 26,7 millions d'euros concernent l'extension, la restructuration ou la rénovation de cliniques MCO (Clinique Saint-Augustin à Bordeaux pour 11,5 millions d'euros, Clinique de Flandre à Dunkerque pour 7,9 millions d'euros). Les autres investissements s'élèvent à 22,3 millions d'euros, dont 8,3 millions d'euros de travaux d'amélioration de la performance énergétique (Capex « verts »).
- A l'international, Præmia Healthcare a réalisé 26,9 millions d'euros d'investissements, portant sur l'acquisition d'un établissement de long séjour en Allemagne pour un montant de 26,1 millions d'euros et 0,8 millions d'euros de travaux réalisés sur les établissements de Lisbonne et Porto.

5.2. Expertise du patrimoine immobilier : méthodologies et hypothèses

5.2.1. Missions d'expertise

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

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

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

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

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

- La Charte de l'expertise en évaluation immobilière, cinquième édition, publiée en mars 2017 ;
- Le rapport COB (AMF) du 3 février 2000 dit « Barthès de Ruyter » sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés faisant appel public à l'épargne ;
- Au plan international, les normes d'expertise européennes de TEGoVA (The European Group of Valuers' Association) publiées en mai 2016 dans le Blue Book, ainsi que les standards du Red Book de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

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

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

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

Les sites font l'objet de visites systématiques par les experts pour tous les nouveaux actifs entrant en portefeuille. Les visites de sites sont organisées afin que l'ensemble du patrimoine soit visité sur une année glissante.

Selon les procédures en vigueur au sein du Groupe, la totalité du patrimoine, y compris les réserves foncières et les projets en développement, a fait l'objet d'une expertise au 31 décembre 2024, à l'exception néanmoins :

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

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

5.2.2. Méthodologies retenues par les experts

L'évolution des données de marché dans un contexte de volatilité est difficile à appréhender compte tenu des fortes incertitudes qui prévalent depuis le début de l'année 2023.

Néanmoins, à la date des évaluations, les experts considèrent que les données de marché sont suffisantes et pertinentes pour fonder leurs avis de valeur concernant les biens immobiliers expertisés.

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

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

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

5.2.3. Principales hypothèses de valorisation des immeubles de placement

Types d'actifs	Méthodes généralement retenues	Taux d'actualisation des flux (DCF)	Taux de rendement à la sortie (DCF)	Taux de rendement de marché (capitalisation)
Île-de-France	Capitalisation et DCF	5,0% - 7,2%	4,3% - 6,4%	4,3% - 6,0%
Province	Capitalisation et DCF	5,3% - 11,7%	5,2% - 10,6%	4,9% - 10,3%
Espagne	DCF	6,9% - 7,3%	5,0% - 5,3%	n/a
Allemagne	DCF	5,9%	5,4%	n/a
Portugal	Capitalisation et DCF	7,7% - 8,9%	5,7% - 6,9%	5,7% - 6,9%

5.2.4. Sensibilité de la juste valeur des actifs immobiliers

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

31/12/2024 - impact sur la valorisation	Taux de rendement (a)			
	+25 bps		+50 bps	
	en %	en millions d'euros	en %	en millions d'euros
Santé France				
Ile de France	-4,4%	(38,6)	-8,4%	(74,0)
Province	-4,2%	(219,1)	-8,1%	(420,5)
Total France	-4,2%	(257,7)	-8,1%	(494,5)
Santé Internationale				
Espagne	-4,7%	(3,7)	-9,0%	(7,1)
Allemagne	-13,6%	(5,7)	-23,9%	(10,0)
Portugal	-4,3%	(8,6)	-8,3%	(16,5)
Total Santé Internationale	-5,6%	(18,0)	-10,5%	(33,6)
TOTAL GROUPE PRÆMIA HEALTHCARE	-4,3%	(275,7)	-8,2%	(528,2)

(a) Rendement sur patrimoine immobilier en exploitation – droits inclus.

5.3. Variation de la juste valeur des immeubles de placement

La variation de la juste valeur des immeubles de placement sur les exercices 2024 et 2023 s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	2024	2023
Santé France	(106,5)	(181,3)
Santé Internationale	(0,8)	(26,5)
Variation de valeur en résultat	(107,3)	(207,8)
Autres (a)	1,8	2,0
Variation de juste valeur des immeubles de placement	(105,5)	(205,8)

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

La variation négative de juste valeur des immeubles de placement, constatée au 31 décembre 2024, provient essentiellement de la hausse des taux de rendement sur le premier semestre 2024 en France, qui n'a été pas été compensée en totalité par l'effet positif de l'indexation.

Note 6. Financement et instruments financiers

6.1. Structure financière et contribution au résultat

6.1.1. Evolution de la dette financière nette

PRINCIPES COMPTABLES

Dettes financières

Les emprunts et autres passifs financiers porteurs d'intérêts sont évalués, après leur comptabilisation initiale, selon la méthode du coût amorti en utilisant le taux d'intérêt effectif de l'emprunt. Les frais et primes d'émission viennent impacter la valeur à l'entrée et sont étalés sur la durée de vie de l'emprunt via le taux d'intérêt effectif.

Dans le cas des dettes financières issues de la comptabilisation des contrats de crédit-bail, la dette financière constatée en contrepartie de l'actif est initialement comptabilisée à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimaux au titre de la location.

Instruments de couverture

Le Groupe utilise des instruments financiers dérivés pour couvrir son exposition au risque de marché provenant de la fluctuation des taux d'intérêts. Le recours à des produits dérivés s'exerce dans le cadre d'une politique mise en place par le Groupe en matière de gestion des risques de taux. Les stratégies de gestion des risques financiers ainsi que les méthodes utilisées pour déterminer la juste valeur des instruments financiers dérivés sont présentées en notes 6.2.2 et 6.3.

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés dans l'état de la situation financière consolidée à leur juste valeur.

Le Groupe utilise des instruments dérivés pour la couverture du risque de taux de ses dettes à taux variable (couverture de flux de trésorerie futurs) et applique la comptabilité de couverture lorsque les conditions de documentation sont remplies. Dans ce cas, les variations de juste valeur de l'instrument financier dérivé sont comptabilisées nettes d'impôt sur la ligne « Autres éléments de l'état du résultat global consolidé », jusqu'à ce que la transaction couverte se produise pour la part efficace de la couverture. La part inefficace est enregistrée immédiatement en résultat de la période. Les gains ou pertes accumulés en capitaux propres sont reclassés en résultat dans la même rubrique que l'élément couvert pendant les mêmes périodes au cours desquelles le flux de trésorerie couvert affecte le résultat. Lorsque les instruments financiers dérivés ne satisfont pas les conditions fixées par la norme pour utiliser la comptabilité de couverture, ils sont classés dans la catégorie des instruments de transaction et leurs variations de juste valeur sont comptabilisées directement en résultat de la période.

La juste valeur des instruments dérivés est évaluée par des modèles communément admis (méthode d'actualisation des flux de trésorerie futurs, modèle *Black and Scholes*, ...) et fondée sur des données de marché.

Décomposition de la dette financière nette à la clôture

La dette financière nette s'élève à 2 393,8 millions d'euros au 31 décembre 2024 et se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2023	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Mise en juste valeur et autres variations	31/12/2024
		Emissions et Souscriptions	Remboursements		
Emprunts obligataires	1 600,0	-	-	-	1 600,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	786,7	160,0	(141,7)	-	805,1
Dettes de crédit-bail	179,9	39,0	(29,8)	-	189,1
Total des Emprunts	2 566,7	199,0	(171,5)	-	2 594,2
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 566,7	199,0	(171,5)	-	2 594,2
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	0,8	-	-	0,8	1,6
DETTES FINANCIÈRES BRUTES (a)	6.1.2. 2 567,5	199,0	(171,5)	0,8	2 595,8
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3. (34,3)	(0,0)	-	16,1	(18,2)
Actifs financiers (b)	6.1.5. (0,1)	-	-	(0,0)	(0,0)
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6. (176,4)	-	-	(7,4)	(183,8)
DETTES FINANCIÈRES NETTES	2 356,8	199,0	(171,5)	9,5	2 393,8

(a) La dette financière brute se décompose en 2 426,3 millions de dette financière non courante et 169,5 millions de dette financière courante.

(b) Hors dépôts de garantie versés.

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

Les **emprunts** auprès des établissements de crédit et autres emprunts :

- Nouveaux contrats pour 160,0 millions d'euros ;
- Amortissement naturel et remboursements anticipés pour 141,7 millions d'euros.

La **dette de crédit-bail** :

- Nouveaux contrats pour 39 millions d'euros (50 millions d'euros, dont 11 millions d'avance preneur) ;
- Amortissement naturel et remboursement anticipé pour 29,8 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 24,6 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (+196,1 millions d'euros d'augmentation nette de frais d'émission de 2,9 millions d'euros et -171,5 millions d'euros de diminution).

6.1.2. Composante de la dette financière

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

La dette financière brute au coût amorti, hors frais et primes d'émission étalés en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt, s'élève à 2 594,2 millions d'euros au 31 décembre 2024. Elle se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2024	Courant			Non Courant			Juste valeur 31/12/2024
		Part à moins d'1 an	Part de 1 à 2 ans	Part de 2 à 3 ans	Part de 3 à 4 ans	Part de 4 à 5 ans	Part à plus de 5 ans	
Emprunt obligataire	1 600,0	-	-	-	500,0	500,0	600,0	1 500,6
Emprunts auprès des établissements de crédit	100,0	7,5	7,5	7,5	7,5	70,0	-	96,3
Dettes de crédit-bail	48,5	13,4	4,8	9,3	3,0	2,7	15,3	44,6
Dette à taux fixe	1 748,5	20,9	12,3	16,8	510,5	572,7	615,3	1 641,5
Emprunts auprès des établissements de crédit	705,1	117,9	303,2	124,3	5,7	83,6	70,3	705,6
Dettes de crédit-bail	140,6	20,1	12,7	24,2	11,1	9,5	63,0	136,7
Dette à taux variable	845,6	138,1	315,8	148,4	16,8	93,1	133,4	842,2
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 594,2	159,0	328,1	165,3	527,3	665,9	748,6	2 483,7

La durée de vie moyenne de la dette s'établit à 4,0 ans au 31 décembre 2024 (4,6 ans au 31 décembre 2023). La durée de vie moyenne de la dette à taux fixe ressort à 4,5 ans, celle de la dette à taux variable à 2,9 ans.

La durée de vie moyenne des dérivés est de 3,7 ans (3,3 ans au 31 décembre 2023) : elle a été étendue grâce à la mise en place d'instruments de couverture de risque de taux pour un montant de 200 millions d'euros de notional (SWAP / Tunnel) ayant un départ différé au 31 décembre 2025 pour une durée de 6 à 8 ans.

Caractéristique des emprunts obligataires

ISIN	Date d'émission	Date d'échéance	Nominal à l'émission	Taux	Profil de remboursement	Nominal au 31/12/2024
FR0013457967	04/11/2019	04/11/2029	500,0	Taux Fixe de 0,875%	<i>In fine</i>	500,0
FR0013535150	17/09/2020	17/09/2030	600,0	Taux Fixe de 1,375%	<i>In fine</i>	600,0
FR001400KL23	19/09/2023	19/09/2028	500,0	Taux Fixe de 5,500%	<i>In fine</i>	500,0
Emprunts obligataires			1 600,0			1 600,0

6.1.3. Instruments dérivés

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

Les instruments dérivés sont constitués d'instruments de couverture des flux de trésorerie futurs sur le risque de variation des taux d'intérêt. La juste valeur de ces instruments fait apparaître une position nette active de 18,2 millions d'euros au 31 décembre 2024 contre 34,3 millions d'euros au 31 décembre 2023.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés de couverture au 31 décembre 2024 est le suivant :

(en millions d'euros)	31/12/2023	Acquisitions	Cessions	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	31/12/2024
Swaps de taux - payeur fixe	34,5	(0,5)	(0,2)	1,7	(17,2)	18,3
Options de taux	(0,2)	0,4	-	(0,6)	0,2	(0,2)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX	34,3	(0,1)	(0,2)	1,1	(17,0)	18,2
Dont Instruments dérivés Actif	35,3	0,7	(0,2)	(1,2)	(16,3)	18,2
Dont Instruments dérivés Passif	(1,0)	(0,8)	0,0	2,4	(0,6)	(0,0)

Variation des réserves de couverture

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

(en millions d'euros)	31/12/2023	Recyclage par résultat	Variations de valeur par capitaux propres	31/12/2024
Réserves de réévaluation - Swaps de taux	35,0	0,1	(17,2)	17,9
Réserves de réévaluation - Options de taux	(0,2)	-	0,2	-
Total - Réserves de réévaluation	34,8	0,1	(17,0)	17,9

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le portefeuille d'instruments dérivés au 31 décembre 2024 se présente comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Total	Part à moins d'un an	Part à plus d'un an et moins de cinq ans	Part à plus de cinq ans
Dérivés en vigueur - Swaps de taux payeur fixe	731,2	190,7	439,2	101,3
Options de taux - cap	150,0	150,0	-	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR	881,2	340,7	439,2	101,3
PORTEFEUILLE DES DERIVES A EFFET DIFFERE				
Dérivés à effet différé - Swaps de taux payeur fixe	133,1	1,2	9,3	122,6
Options de taux à effet différé - cap	100,0	-	-	100,0
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR A EFFET DIFFERE	233,1	1,2	9,3	222,6
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2024	1 114,3	341,9	448,5	323,9
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2023	938,0	23,7	787,8	126,5

Ces instruments dérivés sont utilisés dans le cadre de la politique de couverture du risque de taux du Groupe (cf. note 6.2.2).

6.1.4. Résultat financier

Le résultat financier se compose principalement :

- Du coût de l'endettement financier brut (principalement des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés) ;
- Des autres produits et charges financiers principalement constitués de la commission de non-utilisation et des coûts de restructuration des passifs financiers.

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 59,6 millions d'euros pour l'exercice 2024 (contre 47,3 millions d'euros pour l'exercice 2023). Il est essentiellement composé de charges d'intérêts sur dettes financières et sur instruments dérivés.

<i>(en millions d'euros)</i>	2024	2023
Charges d'intérêts sur dettes financières	(87,2)	(70,5)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	22,1	16,9
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,1	0,4
Charges des prêts et avances vis-à-vis d'Icade		4,4
Autres produits	8,3	4,0
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(56,8)	(44,9)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	0,4	(0,4)
Commissions de non-utilisation	(1,1)	(0,9)
Coût de restructuration de passifs financiers	(1,2)	(0,6)
Résultat financier des passifs locatifs		(0,1)
Autres produits et charges financiers	(0,9)	(0,3)
Total des autres produits et charges financiers	(2,8)	(2,4)
RESULTAT FINANCIER	(59,6)	(47,3)

6.1.5. Actifs et passifs financiers

PRINCIPES COMPTABLES

Conformément à la norme IFRS 9, les actifs financiers sont classés et évalués soit au coût amorti, soit en juste valeur. Afin de déterminer le classement et le mode d'évaluation appropriés, le Groupe tient compte de son modèle d'affaires pour la gestion de ses actifs financiers et procède à une analyse des caractéristiques des flux de trésorerie contractuels de ces derniers. Les actifs financiers du Groupe sont composés de deux catégories :

- Actifs financiers comptabilisés à la juste valeur par résultat :

Ils concernent les titres non consolidés comptabilisés à la juste valeur par résultat à la date de clôture. La juste valeur est appréhendée à partir de techniques d'évaluation reconnues (référence à des transactions récentes, actualisation des flux de trésorerie, actif net réévalué, cours de bourse si applicable...).

- Actifs financiers comptabilisés au coût amorti :

Ils sont principalement composés des créances rattachées à des participations, des prêts, des dépôts et cautionnements versés, des actifs sur contrats et des créances clients comptabilisés au coût amorti à la date de clôture.

Conformément à la norme IFRS 9, le Groupe applique le modèle des pertes attendues sur actifs financiers qui impose de comptabiliser le cas échéant dès la reconnaissance de l'actif financier, les pertes attendues et les variations de ces pertes à chaque clôture pour refléter le changement de risque de crédit depuis la comptabilisation initiale.

Les passifs financiers au 31 décembre 2024 correspondent à des dépôts et cautionnements reçus des locataires (10,7 millions d'euros) et ont globalement une échéance à plus de 5 ans.

Les actifs financiers pour 10,3 millions d'euros comprennent des dépôts et cautionnements versés à une échéance de plus d'un an sur la société IHE Spain 1, dans le cadre de la promesse d'achat de l'actif Ciudadcampo. La variation sur le poste s'explique par l'abandon de l'opération Tenerife.

6.1.6. Trésorerie et équivalents de trésorerie

PRINCIPES COMPTABLES

La trésorerie comprend les liquidités en compte courant bancaire et les dépôts à vue.

Les découverts sont exclus de la notion de trésorerie et équivalents de trésorerie et sont comptabilisés en tant que dettes financières courantes.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Equivalents de trésorerie (Comptes à terme)	25,2	-
Disponibilités (inclus intérêts bancaires à recevoir)	158,5	176,4
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	183,8	176,4

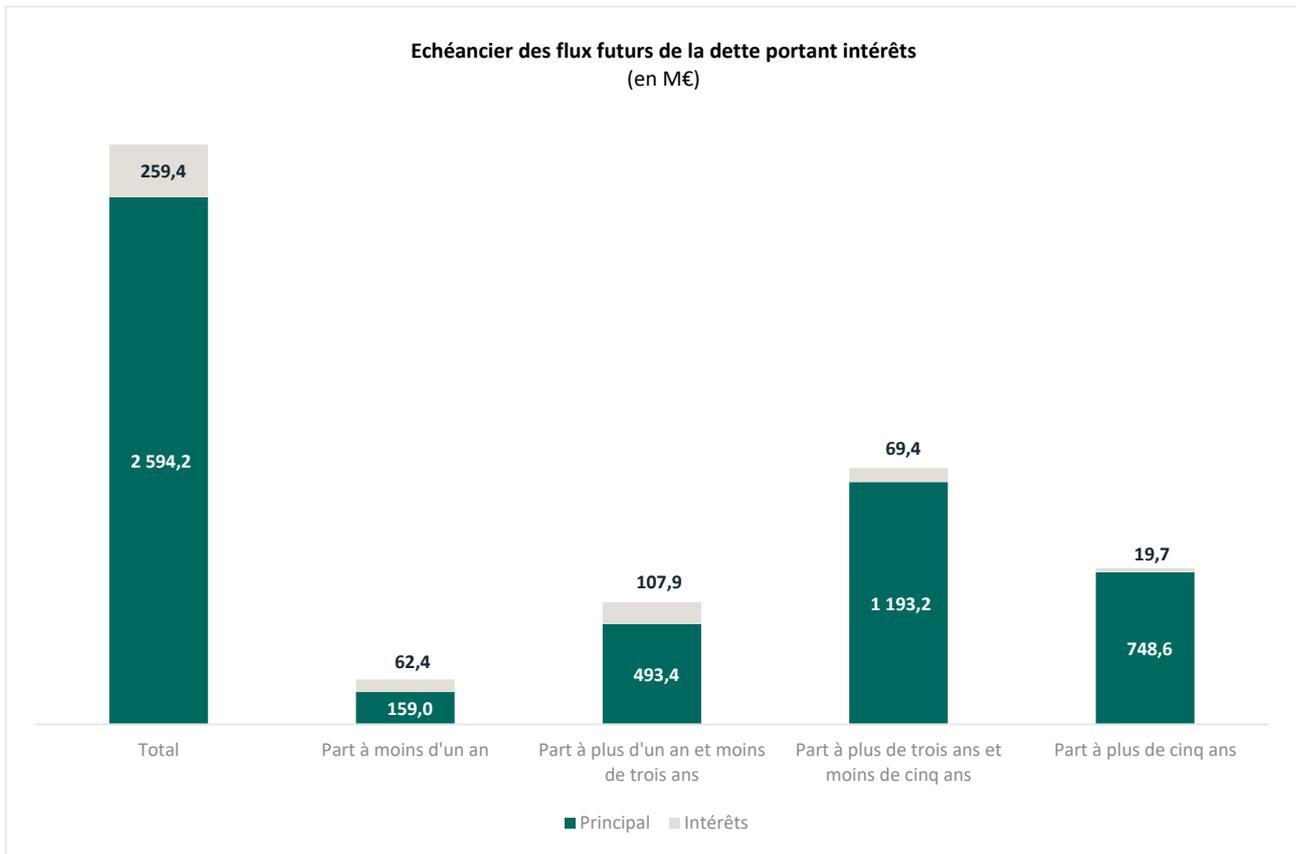
6.2. Gestion des risques financiers

6.2.1. Risque de liquidité

Au 31 décembre 2024, le Groupe Præmia Healthcare dispose d'une trésorerie excédentaire qui s'établit à 183,8 millions. La liquidité totale du Groupe, de 583,8 millions d'euros (composée d'une ligne de crédit disponible de 400 millions d'euros et de la trésorerie), couvre le remboursement des échéances de dette jusqu'en 2026.

Præmia Healthcare a par ailleurs géré le risque de refinancement de ses échéances court terme avec la mise en place au cours de la période de quatre lignes bilatérales *corporate* labellisées durables (*Sustainability Link Loans*) pour un montant total de 160 millions d'euros et du refinancement d'un crédit-bail immobilier portant sur l'hôpital privé Villeneuve d'Ascq pour 50 millions d'euros dont 11 millions d'euros d'avance preneur (incluant des indicateurs ESG). Ces lignes de crédit ont permis le remboursement de deux emprunts bancaires pour un total de 131 millions d'euros en mars 2024.

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



6.2.2. Risque de taux

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

(en millions d'euros)	31/12/2024		Total
	Taux fixe	Taux variable	
Emprunts obligataires	1 600,0	-	1 600,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	100,0	705,1	805,1
Dettes de crédit-bail	48,5	140,6	189,1
Total de la dette financière brute portant intérêts	1 748,5	845,6	2 594,2
Répartition avant couverture	67%	33%	100%

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

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

La durée de vie moyenne de la dette ressort à 4,0 ans. La durée de vie moyenne de la dette à taux fixe ressort à 4,5 ans, celle de la dette à taux variable à 2,9 ans et celle des couvertures associées est à 3,7 ans.

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

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

Compte tenu de la structure de couverture du Groupe et de l'évolution des taux d'intérêt sur les derniers exercices, les variations de juste valeur des instruments de couverture ont un impact négatif sur les Autres éléments du résultat global de 17,0 millions d'euros au 31 décembre 2024.

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

(en millions d'euros)	31/12/2024	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Instruments dérivés		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	27,7	0,0
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(29,9)	(0,0)

6.2.3. Le risque de change

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

6.2.4. Le risque de crédit

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

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

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

L'exposition du Groupe au risque de crédit correspond principalement à la valeur nette comptable des créances, diminuée des dépôts reçus des locataires. Au 31 décembre 2024, les dépôts reçus étant supérieurs à la valeur nette comptable des créances, l'exposition du Groupe est nulle.

6.2.5. Covenants et ratios financiers

Le Groupe est par ailleurs tenu de respecter un certain nombre de *covenants* financiers listés ci-dessous qui participent au suivi et à la gestion des risques financiers du Groupe. Au 31 décembre 2024, les covenants sont respectés.

		Covenants	31/12/2024
LTV bancaire	Maximum	< 60%	39,7%
ICR	Minimum	> 2	5,6x
Valeur du patrimoine foncier	Minimum	> 2 ou 3 Md€	6,0 Md€
Sûretés sur actifs	Maximum	< 30% de la valeur du patrimoine	4,2%
Taux de couverture de la dette brute	Minimum	> 67%	101%

Au 31 décembre 2024, les ratios sont confortablement respectés avec un LTV en-dessous de la limite fixée dans les documentations bancaires et un ratio ICR à un niveau élevé.

Ratio de LTV bancaire

Le ratio de LTV (Loan-to-Value) répondant à la définition des covenants bancaires, qui rapporte les dettes financières nettes au patrimoine immobilier réévalué hors droits ressort à 39,7% au 31 décembre 2024 (contre 38,9% au 31 décembre 2023), très en-dessous de la limite fixée dans les documentations bancaires.

Ratio de couverture bancaire (ICR)

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel à la charge d'intérêts de la période ressort à 5,6x au 31 décembre 2024 (6,8x au 31 décembre 2023). Ce ratio reste à un niveau élevé, bien au-delà de la limite fixée dans les documentations de crédit bancaire.

6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers

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

Le tableau de passage des valeurs nettes comptables aux justes valeurs des actifs et passifs financiers au 31 décembre 2024 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Valeur comptable au 31/12/2024	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 31/12/2024
ACTIFS					
Actifs financiers au coût amorti	10,9	10,9	-	-	10,9
Instruments dérivés	18,2	-	17,8	0,4	18,2
Créances clients	22,9	22,9	-	-	22,9
Autres créances d'exploitation (a)	18,2	18,2	-	-	18,2
Equivalents de trésorerie	25,2	25,2	-	-	25,2
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	95,4	77,2	17,8	0,4	95,4
PASSIFS					
Dettes financières	2 595,8	2 595,8	-	-	2 483,7
Dettes de location	5,4	5,4	-	-	5,4
Autres passifs financiers	11,0	11,0	-	-	11,0
Instruments dérivés	0,0	0,0	0,0	-	0,0
Dettes fournisseurs	8,7	8,7	-	-	8,7
Autres dettes d'exploitation (a)	50,2	50,2	-	-	50,2
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	2 671,1	2 671,1	-	-	2 559,1

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

6.3.2. Hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers

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

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

Au 31 décembre 2024, les instruments financiers du Groupe sont constitués :

- D'instruments dérivés actifs et passifs, évalués à partir de données observables (niveau 2 de juste valeur) ;
- D'actifs financiers en juste valeur par résultat, évalués à partir de données de marché non observables directement (niveau 3 de juste valeur).

Au 31 décembre 2024, le Groupe ne détient pas d'instruments financiers évalués selon des prix non ajustés cotés sur des marchés actifs pour des actifs ou passifs identiques (niveau 1 de juste valeur).

Le tableau synthétique de la hiérarchisation de la juste valeur des instruments financiers au 31 décembre 2024 est présenté ci-après :

(en millions d'euros)	Notes	31/12/2024			Juste Valeur
		Niveau 1 : cotation sur un marché actif	Niveau 2 : technique de valorisation utilisant des données observables	Niveau 3 : technique de valorisation utilisant des données non observables	
ACTIFS					
Instruments dérivés hors appel de marge		-	18,2	-	18,2
Actifs financiers en juste valeur par résultat		-	-	0,0	0,0
Equivalents de trésorerie		-	25,2	-	25,2
PASSIFS					
Instruments dérivés		-	-	0,0	0,0

Note 7. Capitaux propres et résultat par action

7.1. Capital social et actionnariat

7.1.1. Capital social

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

	Nombre	Capital en millions d'euros
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2023	37 741 151	575,6
CAPITAL SOCIAL AU 31/12/2024	37 741 151	575,6

En 2024, il n'y a pas eu de variation de capital.

Au 31 décembre 2024, le capital social est composé de 37 741 151 actions ordinaires d'une valeur nominale de 15,25 euros. Toutes les actions émises ont été libérées entièrement.

7.1.2. Actionnariat

L'actionnariat de la société, présenté en nombre d'actions et en pourcentage du capital, est le suivant au 31 décembre 2024 :

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

7.2. Dividendes

Les dividendes versés au titre respectivement des résultats des exercices 2024 et 2023 sont les suivants :

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

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

Par ailleurs, Præmia Healthcare a versé en novembre 2024 un acompte sur dividende de 54,5 millions d'euros au titre de l'exercice 2024, soit 1,44€ par action.

7.3. Résultat par action

PRINCIPES COMPTABLES

Le résultat de base par action correspond au résultat net attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société rapporté au nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période est le nombre moyen d'actions ordinaires en circulation au début de l'exercice, ajusté du nombre d'actions ordinaires rachetées ou émises au cours de la période au prorata temporis.

Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par la Société et susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation.

Le Groupe n'a pas émis d'instruments de capitaux propres susceptibles d'accroître le nombre d'actions en circulation. En conséquence, le résultat dilué par action est égal au résultat de base par action dont le détail pour les exercices 2023 et 2024 est présenté ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>		2024	2023
Résultat net Part du Groupe	(A)	149,7	58,2
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		37 741 151	39 845 490
Variation du nombre moyen d'actions liée à la variation du capital		-	-1 052 170
Nombre moyen d'actions avant dilution	(B)	37 741 151	38 793 320
RESULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros)	(A/B)	3,97 €	1,50 €

Note 8. Données opérationnelles

8.1. Revenus locatifs

PRINCIPES COMPTABLES

Les revenus locatifs bruts sont constitués des produits de loyers ainsi que de divers produits accessoires aux contrats de location dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur. Ces revenus comprennent les loyers des établissements de santé et de service aux séniors.

Les produits des loyers sont enregistrés de manière linéaire sur les durées fermes des baux. En conséquence, les dispositions particulières et avantages définis dans les contrats de bail (franchises, paliers) sont étalés sur la durée ferme du bail, sans tenir compte de l'indexation. La période de référence retenue est la première période ferme du bail.

Les frais directement encourus et payés à des tiers pour la mise en place d'un contrat de location sont inscrits à l'actif, dans le poste « Immeubles de placement », et amortis sur la durée de location qui correspond généralement à la durée ferme du bail.

Le montant des loyers non recouverts à la clôture de l'exercice est comptabilisé en créances clients et fait l'objet de test de dépréciation en application d'IFRS 9 tel que décrit à la note 8.2.1.

Les charges locatives des immeubles font l'objet d'une refacturation contractuelle aux locataires. À cet effet, le Groupe agit en tant que principal vis-à-vis de ces derniers puisqu'il obtient le contrôle des charges locatives préalablement à leur transfert. En conséquence, le Groupe comptabilise ces refacturations en produit sur la ligne « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat consolidé.

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

<i>(en millions d'euros)</i>	2024		2023	
Groupe Elsan	174,4	48,9%	165,6	49,0%
Groupe Ramsay Santé	80,0	22,4%	75,9	22,5%
Autres exploitants	86,3	24,2%	80,8	23,9%
REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE France	340,7	95,4%	322,3	95,4%
LUSIADAS	11,0	3,1%	10,6	3,1%
COLISEE	0,6	0,2%	2,6	0,8%
MIRANZA	0,8	0,2%	0,7	0,2%
Autres exploitants	4,1	1,1%	1,6	0,5%
REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE International	16,4	4,6%	15,5	4,6%
TOTAL REVENUS LOCATIFS	357,1	100,0%	337,8	100,0%

Le Groupe a enregistré des revenus locatifs bruts de 357,1 millions d'euros en 2024 (337,8 millions d'euros en 2023) soit une croissance de 5,7% à périmètre courant par rapport à l'exercice précédent.

Pris individuellement, aucun établissement locataire ne représente plus de 5% des revenus locatifs bruts.

Par ailleurs, la refacturation des charges locatives aux locataires incluse dans la ligne « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat consolidé s'élève 31,9 millions d'euros au 31 décembre 2024 et 29,4 millions d'euros au 31 décembre 2023.

8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement est principalement constitué des postes suivants :

- Créances clients et créances diverses à l'actif de l'état de la situation financière consolidée ;
- Dettes diverses au passif de l'état de la situation financière consolidée.

8.2.1. Créances clients

PRINCIPES COMPTABLES

Les créances clients sont évaluées au coût amorti selon la norme IFRS 9. Elles sont initialement comptabilisées pour le montant de la facture et font l'objet de test de dépréciation. Pour plus d'information sur le risque de crédit auquel le Groupe est exposé, se référer à la note 6.2.4.

Les créances clients ont varié de la manière suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2024
Créances clients - Valeur brute	9,0	0,8	-	9,9
Créances clients - Dépréciation	(2,7)	-	0,0	(2,6)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	6,4	0,8	0,0	7,2

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations aux 31 décembre 2023 et 2024 se présente comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	Total	Créances non échues	Créances échues				
			< 30 jours	30 < X < 60 jours	60 < X < 90 jours	90 < X < 120 jours	> 120 jours
Valeur nette des créances clients au 31/12/2023	6,4	2,3	0,1	0,1	-	3,9	-
Valeur brute des créances clients	9,9	1,3	4,6	-	-	-	3,9
Perte de valeur des créances clients	(2,6)	-	-	-	-	-	(2,6)
Valeur nette des créances clients au 31/12/2024	7,2	1,3	4,6	-	-	-	1,3

Le Groupe a maintenu sa politique de dépréciation. Comme pour chaque clôture, une analyse au cas par cas a été réalisée pour apprécier le risque de non-paiement et déprécier le cas échéant, les créances des locataires sur lesquels pèse un risque de défaillance au 31 décembre 2024.

8.2.2. Créances et dettes diverses

Les créances diverses sont principalement constituées de créances fiscales et sociales, d'avances sur acomptes fournisseurs et de charges constatées d'avance. Les dettes diverses sont principalement constituées de dettes sur acquisition d'immeubles de placement, de dettes fiscales et sociales, d'avances clients, et de produits constatés d'avance.

La décomposition des créances diverses est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Avances fournisseurs	1,1	0,4
Charges constatées d'avance	3,4	2,8
Créances fiscales et sociales	0,7	2,5
Autres créances	11,9	0,6
TOTAL CREANCES DIVERSES	17,1	6,4

Il n'y a aucune perte de valeur constatée à la clôture des exercices présentés. En conséquence, les valeurs brutes des créances diverses correspondent aux valeurs nettes.

La décomposition des dettes diverses est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Avances clients	0,2	0,3
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	21,2	21,7
Produits constatés d'avance	1,0	1,8
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	8,1	2,2
Autres dettes	3,0	0,9
TOTAL DETTES DIVERSES	33,6	26,8

8.3. Dettes de location

PRINCIPES COMPTABLES

En application de IFRS 16 :

- Les postes « Dettes de location » (passifs courants et non courants) de l'état de la situation financière consolidée correspondent aux Engagements locatifs liés aux baux à construction ;
- Le poste « Autres produits et charges financiers » du compte de résultat consolidé inclut les charges d'intérêt de ces dettes de location ;
- Le poste « Remboursements des dettes de location » au sein des opérations de financement du tableau des flux de trésorerie consolidés inclut le remboursement du principal de ces dettes de location et le poste « Intérêts payés » au sein des opérations d'exploitation du tableau des flux de trésorerie consolidés inclut le paiement des intérêts de ces dettes de location.

La dette de location est initialement évaluée à la valeur actualisée des paiements de loyers futurs. Ces loyers futurs comprennent :

- Les loyers fixes diminués des avantages incitatifs à la location reçus du bailleur ;
- Les loyers variables basés sur un indice ou un taux ;
- Les garanties de valeur résiduelle ;
- Le prix des options d'achat dans le cas où la Direction a considéré comme raisonnablement certain leur exercice ;
- Les pénalités de résiliation anticipée dans le cas où la Direction a considéré comme raisonnablement certain l'exercice d'une option de résiliation anticipée avec pénalités significatives.

La valeur actualisée des loyers futurs est obtenue en utilisant le taux d'emprunt marginal du Groupe ; il est fonction de la durée restante de location.

Les dettes de location sont ultérieurement évaluées au coût amorti en utilisant la méthode du taux d'intérêt effectif. En pratique, la valeur nette comptable des dettes de location est augmentée des intérêts et diminuée des paiements de loyers effectués.

Le montant des dettes de location peut être révisé au cours de la durée raisonnablement certaine de location dans les cas suivants :

- Modification du contrat de location ;
- Réévaluation à la hausse ou à la baisse de la durée de location ;
- Réévaluation à la hausse ou à la baisse du montant des loyers indexés sur un indice ou un taux.

<i>(en millions d'euros)</i>	Dettes de location
31/12/2023	1,8
Charge financière de la période	0,2
Remboursement de la dette (a)	(0,2)
Intérêts payés (a)	-
Effets des variations de périmètre	3,6
31/12/2024	5,4
Part à moins d'un an	0,2
Part à plus d'un an et moins de cinq ans	0,9
Part à plus de cinq ans	4,4

(a) Le montant du loyer de l'exercice s'élève à 0,2 million d'euros.

Note 9. Impôts sur les résultats

PRINCIPES COMPTABLES

Les sociétés du Groupe qui y sont éligibles bénéficient du régime fiscal spécifique des sociétés d'investissement immobilier cotées (« SIIC »). Les autres sociétés du Groupe sont imposées dans les conditions de droit commun.

La charge d'impôt de l'exercice comprend :

- la charge d'impôt exigible au titre de l'« exit tax » pour les entités entrant dans le régime SIIC ;
- la charge d'impôt exigible au taux de droit commun ;
- la charge ou le produit d'impôt différé ;
- la cotisation sur la valeur ajoutée (CVAE).

Régime fiscal des SIIC

Præmia Healthcare et ses filiales éligibles ont opté pour le régime fiscal des SIIC qui prévoit :

- Un secteur SIIC exonéré d'impôt sur le résultat courant de l'activité de location, sur les plus-values de cession ainsi que sur les dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC ;
- Un secteur taxable dans les conditions de droit commun pour les autres opérations.

Les entités relevant du régime SIIC doivent distribuer :

- 95 % des résultats issus des activités de location ;
- 70 % des plus-values de cession ;
- 100 % des dividendes versés par les filiales ayant opté pour le régime SIIC.

Entrée dans le régime SIIC

A la date d'entrée dans le régime SIIC, un impôt dit « exit tax » calculé au taux de 19 % sur les plus-values latentes relatives aux immeubles de placement et aux sociétés de personnes non soumises à l'impôt sur les sociétés est exigible. Cet impôt doit être versé par quart à compter du 15 décembre de l'exercice d'option et le solde est étalé sur les trois exercices suivants.

La dette relative à l'« exit tax » est actualisée en fonction de son échéancier de paiement, sur la base d'un taux de marché majoré d'une prime.

La dette et la charge d'impôt initialement comptabilisées sont diminuées de l'impact de l'actualisation. A chaque arrêté et jusqu'à l'échéance, une charge financière est comptabilisée en contrepartie de la désactualisation de la dette d'impôt.

Régime fiscal des actifs situés en Espagne

Les actifs situés en Espagne sont détenus directement par des sociétés basées dans ce pays (IHE Spain 1 et IHE Spain 2) dont le capital est intégralement détenu par Præmia Healthcare, société constituée sous forme de SA à conseil d'administration ayant son siège social en France. Le résultat net de IHE Spain 1 et IHE Spain 2 (c'est-à-dire les revenus locatifs diminués des charges d'amortissements et des charges d'intérêts de la dette existante) est imposé en Espagne au taux de 25%.

Les dividendes versés par IHE Spain 1 et IHE Spain 2 à Præmia Healthcare seront soumis en France à une imposition résiduelle de 1,25% (quote-part de frais et charges).

La plus-value éventuellement dégagée en cas de cession d'un actif par IHE Spain 1 ou IHE Spain 2 sera imposée en Espagne au taux de 25 %. Le cas échéant, la plus-value réalisée par Præmia Healthcare en cas de cession des titres de IHE Spain 1 ou de IHE Spain 2 serait imposée, en France, à l'impôt sur les sociétés au taux de 25%, après imputation d'un crédit d'impôt égal à l'impôt payé en Espagne (au taux de 19%) sur cette plus-value.

Régime fiscal des actifs situés au Portugal

Les actifs situés au Portugal sont détenus directement par une entité constituée au Portugal sous la forme d'un fond réglementé (le « Fonds »). En application de la législation portugaise, le Fonds est exonéré d'impôt sur l'exploitation des actifs immobiliers au Portugal ainsi que sur la plus-value éventuelle dégagée en cas de cession d'un actif.

Les distributions de dividendes du Fonds à ses actionnaires IHE et Præmia Healthcare seront soumises à une retenue à la source de 10% au Portugal. En France, les dividendes reçus seront exonérés chez IHE et Præmia Healthcare

9.1. Charge d'impôt

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

(en millions d'euros)	2024	2023
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(0,7)	(0,8)
Charge d'impôt courante et différée	(0,4)	1,3
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT	(1,1)	0,5

Au 31 décembre 2024, les impôts courants correspondent à la charge d'impôt en Espagne et à l'effet positif issu de déficits reportables absorbés par l'exit tax étalé.

9.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif

(en millions d'euros)	2024
RESULTAT NET	153,6
Charge d'impôt	(1,1)
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(0,7)
RESULTAT AVANT IMPOT ET APRES CVAE	154,0
Taux d'impôt théorique	25,0%
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	(38,5)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
Différences permanentes (a)	6,0
Secteur exonéré du régime SIIC	148,0
Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	-
Différentiels de taux	-
Autres impacts (dont exit tax, provision pour impôt, ...)	-
CHARGE D'IMPOT EFFECTIVE (b)	(0,4)
Taux d'imposition effectif	-0,2%

(a) Les différences permanentes sont principalement constituées des différences entre le résultat consolidé et le résultat fiscal taxable des sociétés bénéficiant du régime fiscal SIIC.

(b) La charge d'impôt effective correspond à la charge d'impôt comptabilisée en résultat hors CVAE.

9.3. Passifs éventuels

La société Præmia Healthcare a reçu :

- Fin décembre 2023 une proposition de rectification au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 portant principalement sur le traitement fiscal des contrats de crédits bail immobilier ;
- En juin 2024 deux propositions de rectification, l'une au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2021 portant principalement sur le traitement fiscal des contrats de crédits bail immobilier, et la seconde portant principalement sur les droits d'enregistrement dus au titre de l'acquisition d'une société par Præmia Healthcare.

A l'issue du Recours Hiérarchique intervenu en octobre 2024, Præmia Healthcare a obtenu l'abandon des procédures et sera indemne de tout préjudice financier sur ces deux sujets.

Note 10. Provisions

PRINCIPES COMPTABLES

Une provision est comptabilisée dès lors que le Groupe a une obligation actuelle à l'égard d'un tiers, résultant d'événements passés, dont l'extinction devrait se traduire pour le Groupe par une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques et dont le montant peut être estimé de façon fiable.

Lorsque la date de réalisation de cette obligation est supérieure à un an, le montant de la provision fait l'objet d'un calcul d'actualisation, dont les effets sont enregistrés en résultat financier.

Les risques identifiés de toutes natures, notamment opérationnels et financiers, font l'objet d'un suivi régulier qui permet d'arrêter le montant des provisions estimées nécessaires.

Au 31 décembre 2024, la société Præmia Healthcare n'a constaté aucune provision pour risques et charges. De plus, la société, ne portant plus de personnel, ne constate pas de provision pour indemnités de fin de carrière.

Note 11. Autres informations

11.1. Parties liées

PRINCIPES COMPTABLES

Selon IAS 24 – *Information relative aux parties liées*, une partie liée est une personne ou une entité qui est liée à la Société. Il peut notamment s'agir :

- D'une personne ou un membre de la famille proche de cette personne :
 - ✓ Qui contrôle, à un contrôle conjoint ou à une influence notable sur la Société ;
 - ✓ Qui est un des principaux dirigeants de la Société ou d'une société mère de la Société.
- D'une entité :
 - ✓ Qui est membre d'un même Groupe que la Société ;
 - ✓ Qui est co-entreprise ou entreprise associée de la Société ;
 - ✓ Qui est contrôlée ou détenue conjointement par l'un des dirigeants du Groupe ;
 - ✓ Qui fournit à la Société les services de personnes agissant à titre de principaux dirigeants.

Une transaction avec une partie liée implique un transfert de ressources, de services ou d'obligations entre l'entité présentant ses états financiers et cette partie liée.

11.1.1. Parties liées identifiées par la Société

Au 31 décembre 2024, les parties liées identifiées par la Société et dont les transactions sont décrites aux notes 11.1.2 et 11.1.3 sont :

- La société mère du Groupe Præmia Healthcare, Preim Care, ainsi que ses filiales qui ne sont pas dans le périmètre de consolidation du Groupe Præmia Healthcare ;
- Les filiales du Groupe Præmia Healthcare.

11.1.2. Transactions avec les parties liées

Les transactions ont été effectuées à des conditions normales de marché, c'est-à-dire comparables à celles qui seraient usuelles entre parties indépendantes.

Transactions avec la société mère

✓ **Contrat d'asset management**

Ce contrat comprend les missions de gestion administrative, financière, comptable et juridique des immeubles détenus par Præmia Healthcare et ses filiales. Le contrat a été conclu à compter du 5 juillet 2023, pour une durée de cinq années. A l'issue de cette période, il sera renouvelé à chaque échéance pour une durée d'un an, sauf dénonciation par l'une des parties et prendra fin le 4 juillet 2033.

✓ **Mandat de property management**

Ce mandat concerne les missions de gestion locative, technique, administrative, financière et comptable des immeubles détenus en France par Præmia Healthcare et ses filiales. Le mandat a été conclu à compter du 5 juillet 2023, pour une durée de cinq années. A l'issue de cette période, il sera renouvelé à chaque échéance pour une durée d'un an, sauf dénonciation par l'une des parties et prendra fin le 4 juillet 2033.

Transactions avec les filiales du Groupe

Les transactions entre Præmia Healthcare et ses filiales ont été éliminées dans les comptes consolidés et ne sont pas détaillées dans cette note.

11.1.3. Impact sur les états financiers consolidés

Les montants des transactions avec les parties liées dans les comptes de résultat consolidés est positionné en « services extérieurs » et constitue une charge de 26,5 millions d’euros au titre de l’exercice 2024.

Au 31 décembre 2024, il n’y a ni dettes dans l’état de la situation financière consolidée, ni engagements hors bilan qui soient relatifs à des transactions avec les parties liées.

11.2. Engagements hors bilan

PRINCIPES COMPTABLES

Les engagements hors bilan donnés et reçus par le Groupe correspondent à des obligations contractuelles non encore réalisées et subordonnées à la réalisation de conditions ou d’opérations ultérieures à l’exercice en cours.

Le Groupe a trois types d’engagements : les engagements liés au périmètre de consolidation, les engagements liés aux opérations de financement (hypothèques, promesses d’affectation hypothécaires et cessions de créances) et les engagements liés aux opérations d’exploitation (cautions reçues en garantie de loyer).

Par ailleurs, les engagements hors bilan reçus du Groupe comprennent également les loyers futurs à recevoir pour les contrats de location simple dans lesquels le Groupe agit en tant que bailleur, ainsi que les paiements minimaux à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de crédit-bail dans lesquels il agit en tant que bailleur.

11.2.1. Engagements hors bilan

Engagements donnés

Les engagements hors bilan donnés par le Groupe aux 31 décembre 2024 et 2023 se décomposent comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
ENGAGEMENTS LIÉS AU FINANCEMENT	251,4	233,5
Hypothèques	57,8	64,3
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	193,6	169,1
ENGAGEMENTS LIÉS AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION	56,9	101,1
Engagements liés au développement et aux arbitrages		
Engagements résiduels sur marchés de travaux	46,3	81,5
Promesses d'achat d'immeubles de placement	3,1	13,3
Garanties à première demande données	3,9	3,9
Autres engagements donnés	3,6	2,4

Engagements reçus

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe aux 31 décembre 2024 et 2023 se décomposent comme suit (par nature et par échéance) :

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT	400,0	415,9
Lignes de crédit non utilisées	400,0	402,8
Avals et cautions reçus	-	13,1
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES	2 286,4	2 240,0
Engagements liés au développement et aux arbitrages		
Promesses de vente d'immeubles de placement	3,1	13,3
Cautions en garantie des loyers	2 282,8	2 212,3
Garanties bancaires reçues en garantie de loyer	0,5	0,5
Bail en l'état futur d'achèvement	-	13,9
Autres engagements reçus et liés à l'activité	-	-

11.2.2. Informations relatives aux contrats de location

La ventilation des loyers minimaux futurs à recevoir par le Groupe dans le cadre des contrats de location simple est la suivante :

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
A moins d'un an	359,1	345,1
De un à cinq ans	1 238,5	1 192,4
Au-delà de cinq ans	780,3	763,8
LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	2 377,9	2 301,3

11.3. Évènements postérieurs à la clôture

En date du 17 janvier 2025, Icade et Predica (Crédit Agricole Assurances), actionnaires de Præmia Healthcare, ont annoncé avoir signé un accord pour procéder à un échange de titres détenus par Icade dans Præmia Healthcare contre des titres de Predica dans la société Future Way, propriétaire d'un actif de bureaux. Cela se traduirait par les modifications de détention de capital suivantes : la participation d'Icade serait ramenée à 21.67% (vs 22.52% au 31 décembre 2024) et celle de Crédit Agricole Assurances passerait à 18.73 % (vs 17.88%).

Le closing de l'opération, qui n'a pas d'impact sur les comptes de Præmia Healthcare, est prévu au premier trimestre 2025, sous réserve de la levée des conditions suspensives usuelles et des accords de gouvernance de Præmia Healthcare.

11.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	FORVIS MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT				TOTAL			
	en millions d'euros		en %		en millions d'euros		en %		en millions d'euros		en %	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Audit												
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés												
– Émetteur	0,2	0,1	89%	83%	0,2	0,1	98%	83%	0,3	0,2	93%	83%
– Filiales intégrées globalement												
Services autres que la certification des comptes												
– Émetteur	0,0	0,0	11%	17%	0,0	0,0	2%	17%	0,0	0,1	7%	17%
TOTAL	0,2	0,1	100%	100%	0,2	0,1	100%	100%	0,3	0,3	100%	100%

11.5. Périmètre

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

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



Clinique de l'Estrée, Stains (93) – Elsan

NOTES



A series of horizontal dotted lines for writing notes.



www.praemia-healthcare.fr



www.praemiareim.fr



www.praemiareim.com

Crédit photos :

Adobe Stock // Flaticon // p.2 : Clinique Le Bourget (93) : Jean-Paul Houdry // p.4 : Marc Bertrand : Praemia Reim // p.5 : Xavier Cheval : Isabelle Teillard d'Eyry // p.6-7 : Pôle Santé République, Clermont-Ferrand (63) : Praemia REIM // p.9 : Polyclinique Reims-Bezannes (51) : PREIM, Svend Endersen // p.11 : Polyclinique du Maine, Laval (53) : Praemia REIM // p.12 : Polyclinique Reims-Bezannes (51) : PREIM, Svend Endersen // p.17 : Clinique La Croix du Sud, Quint-Fonsegrives (31) : Gilles Tordjeman // Clinique Les Jardins de Sophia (34) : APLUS Architecture // p.18 : Clinique La Mare Ô Dans, Les Damps (27) : Éric Lechangeur // Hôpital Privé du Confluent, Nantes (44) : Praemia REIM // p.21 : Polyclinique du Maine, Laval (53) : Praemia REIM // p.22 : Clinique d'Occitanie, Muret (31) : Gilles Tordjeman // Hôpital Privé de l'Ouest Parisien, Trappes (78) : Grégoire Créton // p.23 : Praemia REIM // p.24 : Clinique Santé Atlantique, Saint-Herblain (44) : Rudy Burbant // p.27 : EHPAD Résidence Granvelle, Besançon (25) : Janluc Robert // p.28 : Pôle Santé République, Clermont-Ferrand (63) : Praemia REIM // p.32 : Clinique du Pic Saint Loup, Saint-Clément-de-Rivière (34) : Gilles Tordjeman // p.34 : Polyclinique Jean Villar, Bruges (33) : Alban Gilbert // p.36-37 : Clinique La Croix du Sud, Quint-Fonsegrives (31) : Gilles Tordjeman // p.39 : Clinique La Croix du Sud, Quint-Fonsegrives (31) : Gilles Tordjeman // p.46 : EHPAD Reflet de Loire, La Chapelle-Saint-Mesmin (45) : PREIM, Éric Lechangeur // p.47 : Clinique Chirurgicale Porte Océane, Olonne-sur-Mer (85) : Frédéric Achdou, Urba Images // p.48 : Pôle Santé République, Clermont-Ferrand (63) : Praemia REIM // p.49 : Clinique Monet de Champigny-sur-Marne (94) : Grégoire Créton // p.51 : Clinique du Pic Saint Loup, Saint-Clément-de-Rivière (34) : Gilles Tordjeman // p.52 : EHPAD La Lande Saint-Martin, Haute Goulaine (45) : Praemia REIM // p.53 : Polyclinique Reims-Bezannes (51) : PREIM, Svend Endersen // p.55 : Clinique SMR des Deux Lions, Salon-de-Provence (13) : Praemia REIM // p.58 : EHPAD Résidence Granvelle, Besançon (25) : Janluc Robert // p.59 : Clinique La Croix du Sud, Quint-Fonsegrives (31) : Gilles Tordjeman // p.60 : Praemia REIM // p.61 : Praemia REIM // p.62 : Clinique Les Trois Tours, La Destrousse (13) : Guillaume Leblanc // Les Portes du Jardin, Tonnay-Charente (17) : Praemia REIM // p.63 : Clinique de Flandre, Coudekerque-Branche (59) : Praemia REIM // p.64 : Hôpital Privé du Confluent, Nantes (44) : Praemia REIM // p.65 : Polyclinique Reims-Bezannes (51) : PREIM // p.66 : Praemia REIM // p.69 : Clinique du Pont de Chaume, Montauban (82) : Gilles Tordjeman // p.70 : Clinique Les Jardins de Sophia (34) : APLUS Architecture // p.71 : Clinique La Croix du Sud, Quint-Fonsegrives (31) : Gilles Tordjeman // p.72 : Polyclinique Reims-Bezannes (51) : PREIM, Svend Endersen // p.76 : Clinique Claude Bernard, Albi (81) : Gilles Tordjeman // p.77 : EHPAD Aubier de Cybele, Frejus (83) : Gilles Tordjeman // p.78 : Praemia REIM // p.79 : David Ferreira : Benoit Diacre // Nicolas Joly : Damien Grenon // Catherine Martin : Praemia REIM // EHPAD Reflet de Loire, La Chapelle-Saint-Mesmin (45) : Éric Lechangeur // p.80 : Praemia REIM // Isabelle Teillard d'Eyry // p.81 : EHPAD La Chênaie, Saint-Ciers-sur-Gironde (33) : Janluc Robert // p.83 : EHPAD Les Jardins du Bessat, Saint-Chamond (42) : Praemia REIM // p.84 : Pôle Santé Léonard de Vinci, Chambray-lès-Tours (37) : Praemia REIM // p.85 : Hôpital Privé du Confluent, Nantes (44) : Praemia REIM // p.89 : Résidence Valois, Orléans (45) : Éric Lechangeur // p.139 : Clinique de l'Estrée, Stains (93) : Alain Longeaud // p. 142-143 : Dentellières Imagerie, Valenciennes (59) : David Pauwels.





Dentellières Imagerie, Valenciennes (59) – Elsan

præmia
REIM FRANCE

præmia
HEALTHCARE

Praemia HEALTHCARE
36, rue de Naples
75008 Paris

www.praemia-healthcare.fr

