



**ETATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU
31 DECEMBRE 2023**

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 consolidés.....	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'arrondis peuvent ainsi apparaître dans les états financiers.

Compte de résultat consolidé

(en millions d'euros)	Notes	2023	2022
Revenus locatifs	8.1.	337,8	323,1
Prestations de service		0,8	2,1
Autres produits liés à l'activité	8.1.	31,4	30,1
Produits des activités opérationnelles		369,9	355,2
Services extérieurs		(57,0)	(55,3)
Impôts, taxes et versements assimilés		(1,0)	(0,8)
Charges de personnel, intéressement et participation		(4,8)	(7,7)
Autres charges liées à l'activité		(0,3)	(1,9)
Charges des activités opérationnelles		(63,0)	(65,7)
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL		306,9	289,6
Variation de juste valeur des immeubles de placement	5.3.	(207,8)	122,3
Résultat sur acquisitions		-	(0,3)
Résultat sur cessions		1,2	6,0
RESULTAT OPERATIONNEL		100,3	417,5
Coût de l'endettement brut		(53,3)	(30,6)
Produits nets de la trésorerie et équivalents de trésorerie, des prêts et créances associés		8,4	(0,3)
Coût de l'endettement financier net		(44,9)	(30,9)
Autres produits et charges financiers		(2,4)	(2,6)
RESULTAT FINANCIER	6.1.4.	(47,3)	(33,6)
Charge d'impôt	9.1.	0,5	(2,7)
RESULTAT NET		53,5	381,3
- Dont résultat net, part du Groupe		58,2	378,4
- Dont résultat net, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle		(4,6)	2,9
Résultat net, part du Groupe de base par action (en €)	7.3.	1,50 €	9,59 €
Résultat net, Part du Groupe dilué par action (en €)	7.3.	1,50 €	9,59 €

État du résultat global consolidé

(en millions d'euros)	2023	2022
RESULTAT NET DE LA PERIODE	53,5	381,3
Autres éléments du résultat global :		
- Recyclables en compte de résultat - couverture de flux de trésorerie :		
- Variations de juste valeur	(31,2)	81,5
- Recyclage par résultat	0,1	(0,4)
- Non Recyclables en compte de résultat	0,0	0,1
- Ecart actuariels et ajustements de plafonnement des actifs	0,0	0,1
Total autres éléments du résultat global	(31,1)	81,2
Dont transféré dans le résultat net	0,1	(0,4)
RESULTAT GLOBAL POUR LA PERIODE	22,5	462,6
- Dont résultat global, part du Groupe	27,1	459,7
- Dont résultat global, part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	(4,6)	2,9

État de la situation financière consolidée

ACTIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Immobilisations incorporelles nettes			0,1
Immeubles de placement	5.1.	6 054,7	6 180,4
Actifs financiers en juste valeur par résultat	6.1.5.	0,0	0,1
Actifs financiers au coût amorti	6.1.5.	20,0	39,2
Dérivés actifs	6.1.3.	34,6	65,6
Actifs d'impôts différés		0,0	0,1
ACTIFS NON COURANTS		6 109,3	6 285,4
Créances clients	8.2.1.	6,4	6,8
Créances d'impôts	9.	5,5	6,0
Créances diverses	8.2.2.	6,4	11,6
Actifs financiers au coût amorti		17,6	0,0
Dérivés actifs	6.1.3.	0,7	0,1
Trésorerie et équivalents de trésorerie	6.1.6.	176,4	365,5
ACTIFS COURANTS		212,9	390,0
TOTAL DES ACTIFS		6 322,2	6 675,5

PASSIF

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2023	31/12/2022
Capital	7.1.	575,6	607,6
Primes liées au capital		522,8	780,8
Réserves de réévaluation	6.1.3.	34,8	65,9
Autres réserves		2 412,5	2 216,7
Résultat net - part du Groupe		58,2	378,4
Capitaux propres - part du Groupe		3 603,9	4 049,5
Participations ne donnant pas le contrôle		92,2	101,6
CAPITAUX PROPRES		3 696,1	4 151,1
Provisions	8.2	-	0,9
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	2 384,2	2 106,5
Dettes de location	8.3.	1,8	1,8
Dettes d'impôts		1,0	7,8
Passifs d'impôts différés		3,1	3,6
Autres passifs financiers	6.1.5.	10,7	10,6
Dérivés passifs	6.1.3.	1,0	0,8
PASSIFS NON COURANTS		2 401,7	2 132,0
Dettes financières au coût amorti	6.1.1.	183,3	341,4
Dettes de location	8.3.	0,0	0,0
Dettes d'impôts		6,0	6,3
Dettes fournisseurs		8,3	8,9
Dettes diverses	8.2.2.	26,8	35,6
Dérivés passifs	6.1.3.	0,0	0,1
PASSIFS COURANTS		224,4	392,3
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES		6 322,2	6 675,5

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en millions d'euros)	Notes	2023	2022
I) OPERATIONS D'EXPLOITATION			
Résultat net		53,5	381,3
Dotations nettes aux amortissements et provisions		(1,7)	1,1
Variation de la juste valeur des immeubles de placement	5.3.	207,8	(122,3)
Gains et pertes latents résultant des variations de juste valeur		0,1	0,6
Autres produits et charges calculés		1,3	1,4
Plus ou moins-values de cession d'actifs		-	(7,0)
Plus ou moins-values de cession de titres consolidés		(1,3)	-
Capacité d'autofinancement après coût de la dette financière nette et impôts		259,7	255,1
Coût de la dette financière nette		48,0	28,6
Charge d'impôt		(0,5)	2,7
Capacité d'autofinancement avant coût de la dette financière nette et impôts		307,1	286,3
Intérêts payés		(46,2)	(30,8)
Impôt payé (a)		(4,4)	(8,6)
Variation du besoin en fonds de roulement liée à l'activité opérationnelle		(4,8)	(9,2)
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION		251,8	237,8
II) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT			
Immobilisations incorporelles, corporelles et immeubles de placement			
- acquisitions		(82,2)	(177,0)
- cessions		1,4	95,2
Variation des dépôts de garantie versés et reçus		1,6	(14,4)
Investissements opérationnels		(79,2)	(96,2)
Titres consolidés par intégration globale			
- acquisitions		-	(0,7)
- cessions		1,3	-
- incidences des variations de périmètre		(0,1)	1,8
Investissements financiers		1,3	1,1
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT		(77,9)	(95,1)
III) OPERATIONS DE FINANCEMENT			
Sommes versées par ou reçues des actionnaires lors des variations de capital :			
- versées par les actionnaires		-	44,0
- versées aux actionnaires	2.5.	(200,0)	
Dividendes et acomptes versés aux actionnaires	7.2.	(272,8)	(209,7)
- dividendes et acomptes versés dans l'exercice aux minoritaires des filiales consolidées		(4,8)	(2,0)
Variation de la trésorerie issue des opérations en capital		(477,6)	(167,7)
Emissions ou souscriptions d'emprunts et dettes financières		1 052,6	418,0
Remboursements des dettes de location		(0,0)	(0,0)
Remboursements d'emprunts et dettes financières		(888,4)	(48,9)
Acquisitions et cessions d'actifs et passifs financiers courants		(50,1)	(60,8)
Variation de la trésorerie issue des opérations de financement	6.1.1.	114,1	308,2
FLUX NET DE TRÉSORERIE LIÉ AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT		(363,5)	140,5
VARIATION NETTE DE TRÉSORERIE (I) + (II) + (III)		(189,6)	283,3
TRESORERIE NETTE A L'OUVERTURE		364,4	81,1
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE		174,8	364,4
Trésorerie et équivalents de trésorerie (hors intérêts courus non échus)		174,8	364,4
Découverts bancaires (hors intérêts courus non échus)		-	(0,0)
TRESORERIE NETTE		174,8	364,4

(a) L'impôt payé est principalement constitué de l'exit tax.

Tableau de variation des capitaux propres consolidés

<i>(en millions d'euros)</i>	Capital	Primes liées au capital	Réserves de réévaluation	Autres réserves et résultat net part du groupe	Capitaux propres, part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total Capitaux propres
CAPITAUX PROPRES AU 01/01/2022	601,1	865,1	(15,2)	2 304,8	3 755,8	100,0	3 855,8
Résultat net				378,4	378,4	2,9	381,3
Autres éléments du Résultat global :							
Instruments de couverture de flux de trésorerie :							
- Variations de valeur			81,5		81,5		81,5
- Recyclage par résultat			(0,4)		(0,4)		(0,4)
Autres éléments non recyclables :							
- Ecart actuariels				0,1	0,1		0,1
Résultat global			81,1	378,6	459,7	2,9	462,6
Dividendes versés		(121,7)		(88,0)	(209,7)	(2,0)	(211,7)
Augmentation de capital (a)	6,6	37,4			44,0		44,0
Autres				(0,3)	(0,3)	0,7	0,4
CAPITAUX PROPRES AU 31/12/2022	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 (b)		(90,0)		(182,8)	(272,8)	(4,8)	(277,6)
Réduction de capital (c)	(32,1)	(167,9)		0,0	(200,0)		(200,0)
Autres			(0,0)	0,1	0,1	0,0	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

(a) En 2022, l'augmentation de capital a été réalisée par création de 429 561 actions.

(b) En 2023, Praemia Healthcare a versé un dividende au titre du résultat 2022 et un acompte sur dividende au titre du résultat 2023 (cf note 2.5).

(c) En 2023, une réduction de capital inégalitaire au profit d'Icade a été réalisée par annulation de 2 104 339 actions (cf note 2.1).

2. Notes annexes aux états financiers consolidés

NOTE 1 . PRINCIPES GÉNÉRAUX	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
NOTE 3 . PÉRIMÈTRE 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	16
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	23
6.3. Juste valeur des actifs et passifs financiers	26
NOTE 7 . CAPITAUX PROPRES ET RÉSULTAT PAR ACTION	27
7.1. Capital social et actionnariat	27
7.2. Dividendes	27
7.3. Résultat par action	28
NOTE 8 . DONNÉES OPÉRATIONNELLES	29
8.1. Revenus locatifs	29
8.2. Composantes du besoin en fonds de roulement	29
8.3. Dettes de location	31
NOTE 9 . IMPÔTS SUR LES RÉSULTATS	32
9.1. Charge d'impôt	33
9.2. Rapprochement du taux d'impôt théorique et du taux d'impôt effectif	33
NOTE 10 . PROVISIONS	34
NOTE 11 . AUTRES INFORMATIONS	35
11.1. Parties liées	35
11.2. Engagements hors bilan	36
11.3. Événements postérieurs à la clôture	37
11.4. Honoraires des commissaires aux comptes	38
11.5. Périmètre	38

Note 1 . Principes généraux

1.1. Informations générales

Praemia Healthcare (« la Société ») qui a changé de dénomination au cours de l'exercice 2023 (cf note 2.1) 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 2023 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 2023, le Groupe exerce une activité de foncière immobilière accompagnant les opérateurs de santé et de services aux seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé en France et en Europe.

1.2. Référentiel comptable

Les états financiers consolidés du Groupe au 31 décembre 2023 ont été établis conformément aux normes comptables internationales IFRS (*International Financial Reporting Standards*) telles qu'adoptées par l'Union européenne au 31 décembre 2023 et en application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, avec des données comparatives au 31 décembre 2022 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 2023 sont identiques à celles retenues pour les états financiers consolidés au 31 décembre 2022 à l'exception des normes, interprétations et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2023 et qui sont présentés à la note 1.2.1 ci-dessous.

Les présents états financiers consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration le jeudi 15 février 2024.

1.2.1. Normes, amendements et interprétations adoptés par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 1^{er} janvier 2023

- ◆ Amendements à la norme IAS 1 - Informations à fournir sur les principes et méthodes comptables.
Ces amendements visent à clarifier les informations à fournir dans les états financiers sur les méthodes comptables significatives (« material » au sens d'IAS 1). Le Practice Statement 2 « Making materiality judgements » est mis à jour avec l'ajout d'une démarche d'analyse du caractère significatif de l'information en matière comptable et des exemples d'application des principes d'IAS 1 amendés.
- ◆ Amendements à la norme IAS 8 - Définition d'une estimation comptable.
Ces amendements ont pour objectif de définir la notion d'estimation comptable comme étant « un montant monétaire dans les états financiers qui est sujet à des incertitudes en ce qui concerne son évaluation ». Ils précisent également qu'une entité élabore des estimations comptables si les méthodes comptables requièrent que des éléments des états financiers soient évalués d'une façon qui implique une incertitude de mesure (montants monétaires non observables directement).
- ◆ Amendements à la norme IAS 12 - Impôts différés relatifs à des actifs et passifs résultant d'une même transaction.
Ces amendements précisent qu'il convient de comptabiliser l'impôt différé sur les transactions pour lesquelles l'entreprise comptabilise à la fois un actif et un passif telles que les contrats de location.

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

- ◆ Réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2.
La loi de finances pour 2024 a transposé en droit interne la directive (UE) 2022/2523 du 15 décembre 2022 visant à assurer un niveau minimum d'imposition mondial de 15% pour les groupes d'entreprises multinationales et les groupes nationaux de grande envergure dans l'Union européenne, dite « Pilier 2 ».
Des incertitudes demeurent néanmoins sur ses modalités d'application qui sont traitées par publication régulière d'instructions administratives par l'OCDE. Celles-ci ont vocation à être transposées en droit interne par voie d'ordonnance, les instructions de juillet 2023 et décembre 2023 n'étant, à ce stade, pas couvertes par la loi de finances pour 2024.
Le Groupe n'est pas concerné par l'application de cette directive compte tenu du niveau son chiffre d'affaires qui est inférieur au seuil minimal de 750 millions d'euros requis par cette réforme.
- ◆ Norme IFRS 17 - Contrats d'assurance (en remplacement d'IFRS 4).
- ◆ Normes IFRS 17 et IFRS 9 - Première application, informations comparatives.

Ces amendements ne sont pas applicables au Groupe.

1.2.2. Normes, amendements et interprétations publiés mais non applicables de manière obligatoire au 1^{er} janvier 2023

Normes, amendements et interprétations publiés par l'IASB applicables au 1er janvier 2024 mais non encore adoptés par l'Union Européenne

- ◆ Amendements à la norme IAS 1 - Classement des passifs en tant que passifs courants ou non courants. Ces amendements visent à préciser les critères de classement d'un passif en tant que passif courant ou non courant.
- ◆ Amendement à la norme IFS 16 - passif de location dans le cadre d'une cession bail.
- ◆ Amendements à IAS 7 et IFRS 7 – Accords de financement avec les fournisseurs.
- ◆ 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 2023 ont été réalisées dans un environnement économique complexe et volatil, marqué par la poursuite de l'inflation et le contexte de hausse des taux d'intérêts que le Groupe a maîtrisé, en 2023, 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 de la hausse des taux d'intérêts sur les marchés financiers et à son impact sur le coût de financement. Le Groupe a tenu compte des informations fiables dont il disposait quant aux incidences de ce contexte au 31 décembre 2023.

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

Note 2 . Faits marquants de l'exercice

2.1. Changement de dénomination sociale

Au cours de l'exercice, suite à l'évolution de l'actionnariat explicitée à la note 2.2, la société Icade Santé a changé de dénomination sociale pour devenir la société Praemia Healthcare.

2.2. Evolution du capital de Praemia Healthcare

Le 5 juillet 2023, Icade SA, premier actionnaire de Praemia Healthcare, a cédé 63% de sa participation. A compter de cette date, la Société n'est plus consolidée dans les comptes du groupe Icade.

La transaction s'est accompagnée de la mise en place d'un *Bridge Loan* de 550,0 millions d'euros, d'une durée de 12 mois, prorogeable deux fois six mois qui a permis de refinancer le *Bridge to Bond* de 300,0 millions d'euros, de rembourser le solde du prêt consenti par Icade à hauteur de 50,0 millions d'euros et de financer une réduction de capital inégalitaire de 200,0 millions d'euros au profit d'Icade.

Dans ce contexte, Praemia Healthcare est sorti du cash pooling d'Icade.

Au cours du mois de septembre 2023, un transfert de 49 440 titres est intervenu entre Holdipierre et Preim Care (cf note 7.1.2.).

A l'issue de ces opérations, le capital social de la Société est composé de 37 741 151 actions. Le nouvel actionnaire Preim Care en détient 30,67 %, la détention de Sogecapimmo est portée de 10,32% à 13,68 % et celle d'Icade est ramenée de 58,30% à 22,52%.

La gouvernance de la Société a évolué pour tenir compte de la nouvelle répartition de son capital.

Par ailleurs, le 5 juillet 2023, l'ensemble des salariés de Praemia Healthcare a été transféré à la société Primonial Reim Care.

2.3. Investissements

Les investissements réalisés en 2023 s'élèvent à 81,5 millions d'euros dont 11,1 millions d'euros en Europe principalement au travers de l'acquisition d'un établissement de long séjour en Espagne et 70,4 millions d'euros majoritairement liés au pipeline de développement (opérations de construction ou d'extensions de cliniques de SSR ou d'EHPAD).

2.4. Financements et évolution de l'endettement financier net

Le 19 septembre 2023, Praemia Healthcare a réalisé une émission d'obligations durables, d'un montant total de 500,0 millions d'euros arrivant à échéance en septembre 2028 avec un coupon fixe de 5,50%. Le *Bridge Loan* mis en place en juillet pour 550,0 millions d'euros (cf. note 2.2) a été remboursé.

2.5. Distribution de dividendes

Le dividende versé par la Société à ses actionnaires en 2023 au titre de l'exercice 2022 est de 217,0 millions d'euros, soit 5,45 euros par action. En 2022 et au titre de l'exercice 2021, il s'est élevé à 209,7 millions d'euros, soit 5,32 euros par action.

Par ailleurs, en novembre 2023, Praemia Healthcare a versé, au titre du résultat de l'exercice 2023, un acompte sur dividendes d'un montant de 55,9 millions d'euros représentant 1,48 euro 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

	France		International		Inter-métiers		Total Groupe	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<i>(en millions d'euros)</i>								
PRODUIT DES ACTIVITES OPERATIONNELLES	354,3	342,4	15,9	13,3	(0,3)	(0,4)	369,9	355,2
EXCEDENT BRUT OPERATIONNEL	293,6	278,8	13,3	10,7	-	-	306,9	289,6
RESULTAT OPERATIONNEL	113,6	409,5	(13,2)	8,0	-	-	100,3	417,5
RESULTAT FINANCIER	(41,5)	(31,7)	(5,8)	(1,9)	-	-	(47,3)	(33,6)
Charge d'impôt	0,2	(2,3)	0,4	(0,4)	-	-	0,5	(2,7)
RESULTAT NET	72,3	375,6	(18,7)	5,8	-	-	53,5	381,3
Résultat net : part attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	(4,6)	2,9	-	-	(4,6)	2,9
RESULTAT NET : PART GROUPE	72,3	375,6	(14,1)	2,9	-	-	58,2	378,4

En 2023, les revenus sont réalisés à 95,4% en France, 3,3% au Portugal et 1,1% en Espagne.

4.2. Etat de la situation financière sectorielle

	France		International		Inter-métiers		Total Groupe	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<i>(en millions d'euros)</i>								
Immeubles de placement	5 777,3	5 888,3	277,3	292,0	-	-	6 054,7	6 180,4
Autres actifs	464,6	678,9	(105,3)	(53,2)	(91,7)	(130,6)	267,5	495,1
TOTAL DES ACTIFS	6 241,9	6 567,2	172,0	238,8	(91,7)	(130,6)	6 322,2	6 675,5
Capitaux propres, part du Groupe	3 622,5	4 049,1	(18,7)	0,4	-	-	3 603,9	4 049,5
Intérêts attribuables aux participations ne donnant pas le contrôle	-	-	92,2	101,6	-	-	92,2	101,6
Dettes financières	2 567,5	2 446,5	91,2	131,7	(91,2)	(130,3)	2 567,5	2 447,9
Autres passifs	51,9	71,6	7,3	5,1	(0,5)	(0,3)	58,6	76,5
TOTAL DES PASSIFS ET DES CAPITAUX PROPRES	6 241,9	6 567,2	172,0	238,8	(91,7)	(130,6)	6 322,2	6 675,5

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

(en millions d'euros)	France		International		Inter-métiers		Total Groupe	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
FLUX DE TRESORERIE :								
- acquisitions	(71,1)	(93,2)	(11,1)	(83,8)	-	-	(82,2)	(177,0)
- cessions	1,4	95,2	-	-	-	-	1,4	95,2

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'emprunts 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 IAS36, 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 du Groupe Praemia Healthcare est composé d'immeubles de placement. Il est expertisé selon les modalités décrites au paragraphe 5.2. L'évolution des immeubles de placement se présente comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2022	Acquisitions	Travaux (a)	Cessions	Variation de juste valeur constatée en résultat	31/12/2023
Immeubles de placement évalués à la juste valeur	6 180,4	12,1	69,5	(1,4)	(205,8)	6 054,7
Immeubles de placement	6 180,4	12,1	69,5	(1,4)	(205,8)	6 054,7
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	6 180,4	12,1	69,5	(1,4)	(205,8)	6 054,7
Répartition du patrimoine :						
Santé France	5 888,3	1,2	69,2	(1,4)	(180,0)	5 777,3
Santé international	292,0	10,8	0,3	-	(25,8)	277,3
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	6 180,4	12,1	69,5	(1,4)	(205,8)	6 054,7

(a) Les travaux comprennent 0,3 million d'euros de frais financiers activés

La valeur des expertises s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2023	31/12/2022
VALEUR DU PATRIMOINE IMMOBILIER	6 054,7	6 180,4
Dettes de location	(1,8)	(1,8)
VALEUR D'EXPERTISE DU PATRIMOINE IMMOBILIER	6 052,9	6 177,9

Les investissements (acquisitions et travaux) réalisés au cours de la période s'élèvent à 81,5 millions d'euros.

- ◆ En France, les investissements réalisés à hauteur de 70,4 millions d'euros concernent notamment l'extension de la clinique Saint Omer à Blendecques pour 6,5 millions d'euros, une maison de Santé en Occitanie pour 7,2 millions d'euros, une clinique à Bordeaux pour 7,6 millions d'euros et un SSR situé à Salon-de-Provence pour 12,0 millions d'euros.
- ◆ A l'international, le Groupe a réalisé 11,1 millions d'euros d'investissements en Espagne, portant principalement sur l'acquisition d'un établissement de long séjour.

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, Primonial 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 2023, 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.

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 %	4,1 % - 6,3 %	4,0 % - 5,9 %
Province	Capitalisation et DCF	5,4 % - 11,2 %	4,9 % - 10,6 %	4,7 % - 10,3 %
Espagne	DCF	6,7 % - 7,4 %	4,9 % - 5,3 %	n/a
Allemagne	DCF	5,40%	4,50%	n/a
Portugal	Capitalisation et DCF	7,4 % - 8,8 %	5,4% - 6,8%	5,4% - 6,8%

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 :

31/12/2023 - impact sur la valorisation	Taux de rendement (a)			
	+25 bps		+50 bps	
	en %	en millions d'euros	en %	en millions d'euros
SANTE FRANCE				
Ile de France	-4,6%	(40,9)	-8,8%	(78,2)
Province	-4,4%	(233,2)	-8,5%	(446,5)
TOTAL FRANCE	-4,5%	(274,2)	-8,6%	(524,7)
SANTE INTERNATIONAL				
Espagne	-4,9%	(3,9)	-9,3%	(7,4)
Allemagne	-5,2%	(0,8)	-9,9%	(1,4)
Portugal	-4,5%	(9,0)	-8,5%	(17,2)
TOTAL SANTE INTERNATIONAL	-4,6%	(13,6)	-8,8%	(26,0)
TOTAL GROUPE PRAEMIA HEALTHCARE	-4,8%	(287,8)	-9,1%	(550,7)

(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 2023 et 2022 s'analyse comme suit :

(en millions d'euros)		2023	2022
Santé France		(181,3)	125,0
Santé International		(26,5)	(2,7)
VARIATION DE VALEUR EN RESULTAT		(207,8)	122,3
Autres (a)	5.1.	2,0	0,8
VARIATION DE JUSTE VALEUR DES IMMEUBLES DE PLACEMENT		(205,8)	123,1

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

Après un premier semestre marqué par une légère progression des justes valeurs, le second semestre est le reflet de la hausse des taux de rendement partiellement atténué par la progression des indices sur l'ensemble du patrimoine.

Note 6 . Financement et instruments financiers

6.1. Structure financière et contribution au résultat

6.1.1. Évolution 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 se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	31/12/2022	Flux de trésorerie issus des opérations de financement		Mise en juste valeur et autres variations	31/12/2023
		Souscriptions	Remboursements		
Emprunts obligataires	1 100,0	500,0	-	-	1 600,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	1 101,1	550,0	(864,3)	-	786,7
Dettes de crédit-bail	201,4	2,6	(24,1)	-	179,9
Total des Emprunts	2 402,5	1 052,6	(888,4)	(0,1)	2 566,7
Dettes envers Icade SA	50,0	-	(50,0)	-	-
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 452,5	1 052,6	(938,4)	(0,1)	2 566,7
Intérêts courus et frais d'émissions étalés	(4,6)	-	-	5,4	0,8
DETTES FINANCIERES BRUTES (a)	6.1.2. 2 447,9	1 052,6	(938,4)	5,4	2 567,5
Instruments dérivés sur risque de taux d'intérêt	6.1.3. (64,7)	(2,4)	2,3	30,5	(34,3)
Actifs financiers (b)	6.1.5. (0,1)	-	-	-	(0,1)
Trésorerie et équivalents de trésorerie (c)	6.1.6. (365,5)	-	-	189,2	(176,4)
DETTES FINANCIERES NETTES	2 017,5	1 050,3	(936,1)	225,1	2 356,8

(a) La dette financière brute se décompose en 2 384,2 millions de dette financière non courante et 183,3 millions de dette financière courante.

(b) Hors dépôts de garantie versés.

(c) En 2023, la société Praemia Healthcare est sortie du cash-pooling Icade SA (Cf note 2.2). Au 31 décembre 2022, le compte courant cash-pooling avec Icade SA était constitué d'une trésorerie 345,5 millions d'euros (y compris ICNE).

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

- ◆ Les **emprunts obligataires** avec l'émission d'un emprunt de 500,0 millions d'euros en septembre (cf note 6.1.2) ;
- ◆ Les **emprunts auprès des établissements de crédit et dettes envers Icade** avec la mise place en juillet d'un *Bridge Loan* de 550,0 millions d'euros intégralement tiré et dont le remboursement est intervenu en septembre. Il a permis de refinancer le *Bridge to Bond* de 300,0 millions d'euros qui était intégralement tiré et de rembourser le solde du prêt consenti par Icade à hauteur de 50,0 millions d'euros.
L'amortissement naturel des emprunts et les remboursements anticipés s'élèvent à 14,3 millions d'euros.
- ◆ La **dette de crédit-bail** avec 2,6 millions d'euros de nouveaux contrats et des amortissements naturel et remboursements anticipés pour 24,1 millions d'euros.

La variation de trésorerie issue des opérations de financement dans le tableau de flux de trésorerie de 114,1 millions d'euros concerne principalement les flux affectant la dette financière nette (1 052,6 millions d'euros d'augmentation et 938,4 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 portant intérêt (Dette financière brute hors intérêts courus et frais d'émissions étalés en application de la méthode du taux effectif de l'emprunt), s'élève à 2 566,7 millions d'euros au 31 décembre 2023. Elle se décompose comme suit :

(en millions d'euros)	Valeur au bilan 31/12/2023	Courant		Non Courant				Part à plus de 5 ans	Juste valeur 31/12/2023
		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			
Emprunt obligataire	1 600,0	-	-	-	-	500,0	1 100,0	1 409,1	
Emprunts auprès des établissements de crédit	100,0	-	7,5	7,5	7,5	7,5	70,0	91,1	
Dettes de crédit-bail	55,3	7,0	13,4	4,8	9,3	3,0	17,8	49,3	
Dette à taux fixe	1 755,3	7,0	20,9	12,3	16,8	510,5	1 187,8	1 549,5	
Emprunts auprès des établissements de crédit	686,7	141,8	118,1	303,3	84,4	5,9	33,2	670,0	
Dettes de crédit-bail	124,6	24,2	17,6	10,0	21,4	8,2	43,3	117,4	
Dette à taux variable	811,3	166,0	135,7	313,3	105,8	14,0	76,5	787,3	
TOTAL DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PORTANT INTÉRÊTS	2 566,7	173,0	156,5	325,6	122,6	524,5	1 264,3	2 336,8	

La durée de vie moyenne de la dette s'établit à 4,60 ans au 31 décembre 2023 (4,80 ans au 31 décembre 2022).

Caractéristiques des emprunts obligataires

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

6.1.3. Instruments dérivés

Présentation 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. Au 31 décembre 2023, la juste valeur de ces instruments dérivés fait apparaître une position nette active de 34,3 millions d'euros contre 64,7 millions d'euros au 31 décembre 2022.

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés est le suivant :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	Acquisitions	Cessions	Paiement pour garantie	Variation de juste valeur en résultat	Variation de juste valeur en capitaux propres	31/12/2023
Swaps de taux - payeur fixe	63,3	1,9	(2,3)	-	0,7	(29,1)	34,5
Options de taux	1,5	0,5	-	-	0,0	(2,1)	(0,2)
TOTAL INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX	64,7	2,4	(2,3)	-	0,7	(31,2)	34,3
Dont Instruments dérivés Actif	65,7	2,4	(2,3)	-	0,5	(31,0)	35,3
Dont Instruments dérivés Passif	(0,9)	-	-	-	0,2	(0,2)	(1,0)

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 :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	Recyclage par résultat	Variations de valeur par capitaux propres	31/12/2023
Réserves de réévaluation - Swaps de taux	64,4	(0,4)	(29,1)	35,0
Réserves de réévaluation - Options de taux	1,5	0,5	(2,1)	(0,2)
Total - Réserves de réévaluation	65,9	0,1	(31,2)	34,8

Instruments dérivés : analyse des notionnels par échéance

Le détail de l'évolution de la juste valeur des instruments dérivés de couverture au 31 décembre 2023 est le suivant :

<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	755,0	23,7	629,7	101,5
Options de taux - cap	150,0	-	150,0	-
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR	905,0	23,7	779,7	101,5
PORTEFEUILLE DES DERIVES A EFFET DIFFERE	-	-	-	-
Dérivés à effet différé - Swaps de taux payeur fixe	33,1	-	8,2	24,9
TOTAL DU PORTEFEUILLE DES DERIVES EN VIGUEUR A EFFET DIFFERE	33,1	-	8,2	24,9
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2023	938,0	23,7	787,8	126,5
TOTAL DES INSTRUMENTS DERIVES - RISQUE DE TAUX 31/12/2022	949,5	11,5	657,2	280,8

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 net principalement constitué des charges d'intérêts sur dettes financières et instruments dérivés ;
- ◆ Des autres produits et charges financiers, principalement constitués des coûts de restructuration des passifs financiers et des commissions de non utilisation.

Le résultat financier du Groupe représente une charge nette de 47,3 millions d'euros pour l'exercice 2023 (contre 33,6 millions d'euros pour l'exercice 2022). Il est essentiellement composé de charges d'intérêts sur dettes financières et sur instruments dérivés.

<i>(en millions d'euros)</i>	2023	2022
Charges d'intérêts sur dettes financières	(70,5)	(27,6)
Charges d'intérêts sur instruments dérivés	16,9	(3,4)
Recyclage en résultat des instruments dérivés couverture de taux	0,4	0,4
Charges des prêts et avances vis-à-vis d'Icade	4,4	(0,5)
Autres produits	4,0	0,2
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	(44,9)	(30,9)
Variation de juste valeur par résultat des instruments dérivés	(0,4)	(1,0)
Commissions de non utilisation	(0,9)	(1,0)
Coût de restructuration de passifs financiers	(0,6)	(0,4)
Résultat financier des passifs locatifs	(0,1)	(0,1)
Autres produits et charges financiers	(0,3)	(0,1)
Total des autres produits et charges financiers	(2,4)	(2,6)
RESULTAT FINANCIER	(47,3)	(33,6)

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'affaire 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 correspondent à des dépôts et cautionnements reçus des locataires pour 10,7 millions d'euros au 31 décembre 2023 et 10,6 millions d'euros au 31 décembre 2022. Au 31 décembre 2023, l'échéance des dépôts et cautionnements reçus des locataires est de plus de 5 ans.

Les actifs financiers correspondent principalement à des dépôts et cautionnements versés. Ils sont en baisse de 1,6 millions d'euros par rapport à l'exercice précédent et s'élèvent à 37,5 millions d'euros au 31 décembre 2023. Leur échéance est à moins de 1 an à hauteur de 17,5 millions d'euros et à plus de 5 ans 20,0 millions d'euros.

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>	31/12/2023	31/12/2022
Équivalents de trésorerie (Comptes à terme)	-	10,0
Disponibilités (inclus intérêts bancaires à recevoir)	176,4	355,5
TRESORERIE ET EQUIVALENTS DE TRESORERIE	176,4	365,5

6.2. Gestion des risques financiers

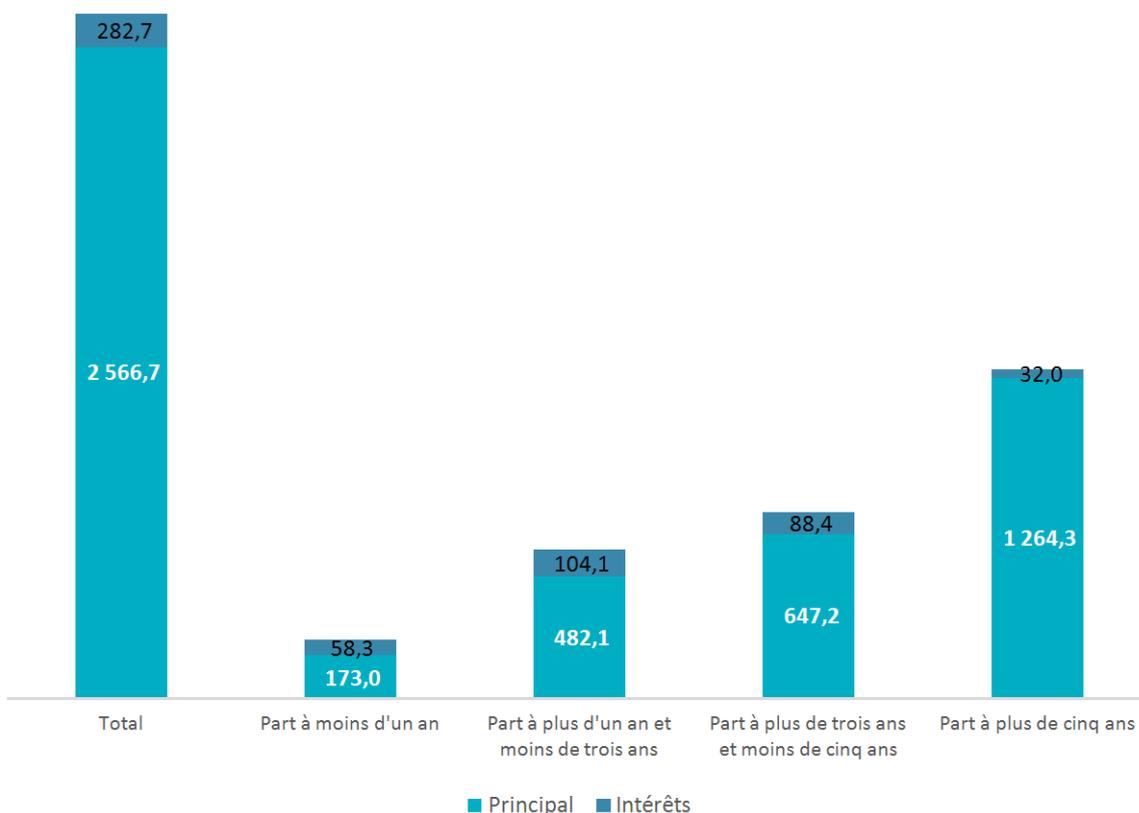
6.2.1. Risque de liquidité

Au 31 décembre 2023, Praemia Healthcare dispose d'une trésorerie excédentaire qui s'établit à 176,4 millions d'euros. La liquidité totale du Groupe, de 576,4 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.

Praemia Healthcare a par ailleurs géré en 2023 le risque de refinancement de ses échéances court terme, en particulier un *bridge-to-bond* de 300,0 millions d'euros à échéance septembre 2023. D'abord, Praemia Healthcare a refinancé cette dette via la mise en place d'un *bridge-to-loan* de 550,0 millions d'euros, conclu à l'occasion du rachat du Groupe par Primonial le 5 juillet 2023. Ce *bridge-to-loan* a, dès septembre 2023, été refinancé sur les marchés obligataires via une émission de 500,0 millions d'euros, à échéance 2028, offrant un coupon de 5,50%.

Par ailleurs, le Groupe Praemia 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 échéance.

Echéancier des flux futurs de dette brute portants intérêts
(en M€)



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 lié 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 lié aux actifs financiers à taux variable.

La ventilation par type de taux des emprunts avant et après prise en compte des instruments dérivés de couverture est présenté dans le tableau ci-dessous :

(en millions d'euros)	31/12/2023		
	Taux fixe	Taux variable	Total
Emprunts obligataires	1 600,0	-	1 600,0
Emprunts auprès des établissements de crédit	100,0	686,7	786,7
Dettes de crédit-bail	55,3	124,6	179,9
Total de la dette financière brute portant intérêts	1 755,3	811,3	2 566,7
Répartition avant couverture (en %)	68%	32%	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 2023, la dette totale du Groupe, composée à 68% de dette à taux fixe et à 32% de dette à taux variable, est intégralement couverte contre le risque de taux d'intérêt. La dette à taux variable baisse ponctuellement au 31 décembre 2023 et devient inférieure au notionnel des instruments dérivés de couverture du risque de taux en vigueur qui s'élève à 905 millions d'euros (cf note 6.1.3). L'impact de cette sur couverture temporaire a pu être analysé et est immatériel. Au 31 décembre 2023, les tests d'efficacité rétrospectifs et prospectifs réalisés sur les instruments de couverture ont été satisfaisants.

La durée de vie moyenne de la dette à taux variable ressort à 2,7 ans, celle des couvertures associées à 3,3 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, de type swaps et 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 31,2 millions d'euros au 31 décembre 2023.

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

(en millions d'euros)	31/12/2023	
	Impact en capitaux propres avant impôts	Impact en résultat avant impôts
Instruments dérivés		
Impact d'une variation de + 1% des taux d'intérêt	24,8	0,0
Impact d'une variation de - 1% des taux d'intérêt	(26,0)	(0,0)

6.2.3. Risque de change

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

6.2.4. 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.

Au niveau des 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 une maturité inférieure à un an et présentent un profil de risque très limité. Ils font l'objet d'un suivi quotidien et une revue régulière des autorisations sur les supports complète le processus de contrôle. De plus, afin de limiter son risque de contrepartie, le Groupe ne conclut d'opérations financières qu'avec des établissements bancaires de premier plan et applique un principe de dispersion des risques en évitant toute concentration des encours sur une contrepartie donnée.

En ce qui concerne les clients locataires, le Groupe estime ne pas être exposé au risque de crédit de manière significative du fait de son portefeuille de plus en plus diversifié de locataires. 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 2023, 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.

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

Des emprunts contractés par le Groupe peuvent faire l'objet de *covenants* financiers - LTV et ratio de couverture de charges d'intérêts (ICR). Au 31 décembre 2023, les ratios sont respectés.

Ratio de LTV bancaire

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

Ratio de couverture des intérêts (ICR) bancaire

Le ratio de couverture des intérêts qui rapporte l'excédent brut opérationnel à la charge d'intérêts de la période ressort à 6,8x sur l'exercice 2023 (9,4x en 2022). 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 à la clôture des exercices présentés est détaillée ci-après :

<i>(en millions d'euros)</i>	Valeur comptable au 31/12/2023	Coût amorti	Juste valeur enregistrée en capitaux propres	Juste valeur enregistrée en compte de résultat	Juste valeur au 31/12/2023
ACTIFS					
Actifs financiers	37,6	37,6	-	0,0	37,6
Instruments dérivés	35,3	-	35,3	-	35,3
Créances clients	6,4	6,4	-	-	6,4
Autres créances d'exploitation (a)	1,1	1,1	-	-	1,1
Equivalents de trésorerie	-	-	-	-	-
TOTAL DES ACTIFS FINANCIERS	80,3	45,0	35,3	0,0	80,3
PASSIFS					
Dettes financières	2 567,5	2 567,5	-	-	2 336,8
Dettes de location	1,8	1,8	-	-	1,8
Autres passifs financiers	10,7	10,7	-	-	10,7
Instruments dérivés	1,0	-	1,0	-	1,0
Dettes fournisseurs	8,3	8,3	-	-	8,3
Autres dettes d'exploitation (a)	22,8	22,8	-	-	22,8
TOTAL DES PASSIFS FINANCIERS	2 612,1	2 611,1	1,0	-	2 381,4

(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 la norme 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 2023, 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 2023, 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 2023 est présenté ci-après :

<i>(en millions d'euros)</i>	Notes	31/12/2023			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		-	35,3	-	35,3
Actifs financiers en juste valeur par résultat		-	-	0,0	0,0
PASSIFS					
Instruments dérivés		-	1,0	-	1,0

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 2022 et le 31 décembre 2023 :

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

En 2023, une réduction de capital inégalitaire au profit d'Icade a été réalisée par annulation de 2 104 339 actions (cf note 2.1).

Au 31 décembre 2023, 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 2023 :

	31/12/2023		31/12/2022	
	Nombre d'actions	% capital	Nombre d'actions	% capital
Preim Care	11 623 307	30,80%		
Icade SA	8 498 693	22,52%	23 229 068	58,30%
Messidor	6 747 255	17,88%	6 747 255	16,93%
Sogecapimmo	5 162 626	13,68%	4 110 457	10,32%
C Santé	3 643 312	9,65%	3 643 312	9,14%
Holdipierre	2 065 958	5,47%	2 115 398	5,31%
Total	37 741 151	100,00%	39 845 490	100,00%

7.2. Dividendes

Les dividendes par action distribués sur les exercices 2023 et 2022 au titre respectivement des résultats des exercices 2022, 2021 sont les suivants :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
Versement aux actionnaires de Praemia Healthcare	217,0	209,7
Total	217,0	209,7
Nombre d'actions	39 845 490	39 415 929
DIVIDENDE PAR ACTION (EN €)	5,45€	5,32€

Le dividende versé par la Société à ses actionnaires en 2023 au titre de l'exercice 2022 est de 217,0 millions d'euros, soit 5,45 euros par action. En 2022 et au titre de l'exercice 2021, il s'est élevé à 209,7 millions d'euros, soit 5,32 euros par action.

Par ailleurs, en novembre 2023, Praemia Healthcare a versé, au titre du résultat de l'exercice 2023, un acompte sur dividendes d'un montant de 55,9 millions d'euros représentant 1,48 euro 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 *pro rata 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 2022 et 2023 est présenté ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>		2023	2022
Résultat net Part du Groupe des activités poursuivies		58,2	378,4
Résultat net Part du Groupe	(A)	58,2	378,4
Nombre d'actions à l'ouverture de l'exercice		39 845 490	39 415 929
Variation du nombre moyen d'actions liée à la variation du capital		(1 052 170)	35 797
Nombre moyen d'actions avant dilution	(B)	38 793 320	39 451 726
RESULTAT NET PART DU GROUPE PAR ACTION (en euros)	(A/B)	1,50€	9,59€

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 seniors.

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 seniors dans la propriété et le développement d'immeubles de santé. Les contrats de location sont conclus avec chacun des établissements de santé. La répartition des revenus locatifs bruts par groupe d'exploitant est la suivante :

<i>(en millions d'euros)</i>	2023		2022	
Groupe Elsan	165,6	49,0%	160,0	49,5%
Groupe Ramsay Santé	75,9	22,5%	73,4	22,7%
Autres exploitants	80,8	23,9%	76,7	23,7%
REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE France	322,3	95,4%	310,2	96,0%
LUSIADAS	10,6	3,1%	11,0	3,4%
COLISEE	2,6	0,8%	1,3	0,4%
MIRANZA	0,7	0,2%	0,6	0,0%
Autres exploitants	1,6	0,5%	-	-
REVENUS LOCATIFS BRUTS SANTE International	15,5	4,6%	12,9	4,0%
TOTAL REVENUS LOCATIFS	337,8	100,0%	323,1	100,0%

Le Groupe a enregistré des revenus locatifs bruts de 337,8 millions d'euros en 2023 (323,1 millions d'euros en 2022) soit une croissance de 100,0% par rapport à l'exercice précédent.

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

La refacturation des charges locatives aux locataires incluse dans la ligne « autres produits liés à l'activité » du compte de résultat consolidé s'élève à 29,4 millions d'euros au 31 décembre 2023 et 30,0 millions d'euros au 31 décembre 2022.

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>	31/12/2022	Variation de l'exercice	Variation nette des pertes de valeur en résultat	31/12/2023
Créances clients - Valeur brute	10,3	(1,3)	-	9,0
Créances clients - Dépréciation	(3,5)	-	0,9	(2,7)
CRÉANCES CLIENTS - VALEUR NETTE	6,8	(1,3)	0,9	6,4

La ventilation par échéance des créances clients nettes des dépréciations aux 31 décembre 2022 et 2023 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 31/12/2022	6,8	4,6	-	0,1	0,0	2,1	-
Valeur brute des créances clients	9,0	2,3	0,1	0,3	-	6,4	-
Perte de valeur des créances clients	(2,7)	-	-	(0,2)	-	(2,5)	-
Valeur nette des créances clients au 31/12/2023	6,4	2,3	0,1	0,1	-	3,9	-

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 2023.

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>	31/12/2023	31/12/2022
Avances fournisseurs	0,4	4,3
Charges constatées d'avance	2,8	3,1
Créances fiscales et sociales	2,5	3,0
Autres créances	0,6	1,2
TOTAL CREANCES DIVERSES	6,4	11,6

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>	31/12/2023	31/12/2022
Avances clients	0,3	0,6
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	21,7	25,7
Produits constatés d'avance	1,8	1,4
Dettes fiscales et sociales hors impôts sur le résultat	2,2	6,9
Autres dettes	0,9	1,0
TOTAL DETTES DIVERSES	26,8	35,6

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.

(en millions d'euros)

Dettes de location

31/12/2022	1,8
Charge financière de la période	0,1
Remboursement de la dette (a)	(0,0)
Intérêts payés (a)	(0,1)
31/12/2023	1,8
Part à moins d'un an	0,0
Part à plus d'un an et moins de cinq ans	0,2
Part à plus de cinq ans	1,6

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

La charge locative des contrats non comptabilisés en application des mesures de simplification de la norme IFRS 16 est non significative pour l'année 2023.

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

Praemia 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 Praemia 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 Praemia 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 Praemia 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 Praemia Healthcare seront soumises à une retenue à la source de 10% au Portugal. En France, les dividendes reçus seront exonérés chez IHE et Praemia Healthcare.

9.1. Charge d'impôt

La charge d'impôt pour les exercices 2022 et 2023 est composée comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	2023	2022
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(0,8)	(1,6)
Charge d'impôt courante et différée	1,3	(1,0)
CHARGE D'IMPÔT COMPTABILISÉE EN RESULTAT	0,5	(2,7)

- ◆ Au 31 décembre 2023, les créances et dettes d'impôt sont principalement relatives à l'« exit tax ».
- ◆ Information sur le contrôle fiscal en cours :
La société Praemia Healthcare a reçu fin décembre 2023 une proposition de rectification fiscale au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2020 portant principalement sur le traitement fiscal des contrats de crédits bail immobilier. Cette proposition est contestée par la société qui va répondre de façon argumentée dans le cadre des observations du contribuable. Aucune provision n'est comptabilisée à ce titre.

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

L'impôt théorique est calculé en appliquant au résultat avant impôt le taux d'impôt anticipé en France à la date de clôture considérée. Le rapprochement de la charge d'impôt théorique avec la charge d'impôt effective est détaillé dans le tableau ci-dessous :

<i>(en millions d'euros)</i>	2023
RESULTAT NET	53,5
Charge d'impôt	(0,5)
Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE)	(0,8)
RESULTAT AVANT IMPOT ET APRES CVAE	52,3
Taux d'impôt théorique	25,8%
CHARGE D'IMPOT THEORIQUE	(13,5)
Incidence sur l'impôt théorique des :	
Différences permanentes (a)	(15,4)
Secteur exonéré du régime SIIC	31,2
Variation des actifs d'impôt non reconnus (déficits reportables)	(0,7)
Différentiels de taux	(0,1)
Autres impacts (dont exit tax, provision pour impôt, ...)	1,0
CHARGE D'IMPOT EFFECTIVE (b)	1,3
Taux d'imposition effectif	-2,4%

(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.

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.

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2022	Dotations	Utilisations	Ecart actuariels	31/12/2023 (a)
Indemnités de fin de carrière et engagements assimilés	0,9	-	(0,9)	(0,0)	-
Risques et charges - Autres	-	-	-	-	-
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	0,9	-	(0,9)	(0,0)	-
<i>Provisions non courantes</i>	<i>0,9</i>	-	<i>(0,9)</i>	<i>(0,0)</i>	-

(a) Au 31 décembre 2023, le Groupe ne détient plus d'effectif à la suite de leur transfert à la société Primonial Reim Care.

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

Le 5 juillet 2023, Preim Care est devenu le premier actionnaire de la Praemia Healthcare (cf note 2.2) et la gouvernance de la Société a évolué pour tenir compte de la nouvelle répartition de son capital. Il a été également été mis fin aux contrats qui liaient Praemia Healthcare et le Groupe Icade (convention de prêt intragroupe long terme et d'avance en trésorerie, mandat cadre de gestion immobilière, contrat d'analyse, d'assistance et de conseil en matière d'investissement et de valorisation des actifs avec certaines filiales de l'OPPCI IHE, contrats de délégation de maîtrise d'ouvrage).

Au 31 décembre 2023, 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 Praemia Healthcare, Preim Care, ainsi que ses filiales qui ne sont pas dans le périmètre de consolidation du Groupe Praemia Healthcare ;
- ◆ Les filiales du Groupe Praemia 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 Praemia Healthcare et ses filiales. Le contrat est 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 Praemia Healthcare et ses filiales. Le mandat est 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 Praemia 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 extérieur » et constitue une charge de 12,4 millions d'euros au titre de l'exercice 2023.

Au 31 décembre 2023, il n'y a ni dette dans l'état de la situation financière consolidée, ni engagement 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'engagement : 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 2023 et 2022 se décomposent comme suit :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	-	-
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT	233,5	260,8
Hypothèques	64,3	72,2
Promesses d'affectation hypothécaire et cessions de créances	169,1	188,6
ENGAGEMENTS LIES AUX OPERATIONS D'EXPLOITATION	101,1	174,8
Engagements liés au développement et aux arbitrages		
Engagements résiduels sur marchés de travaux, contrats de promotion immobilière et ventes en l'état futur d'achèvement	81,5	139,9
Promesses d'achat d'immeubles de placement	13,3	28,7
Garanties à première demande données	3,9	3,9
Autres engagements donnés	2,4	2,4

Engagements reçus

Les engagements hors bilan reçus par le Groupe aux 31 décembre 2022 et 2023 se décomposent comme suit (par nature et par échéance) :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
ENGAGEMENTS LIES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION	-	0,6
Garanties de passif	-	0,6
ENGAGEMENTS LIES AU FINANCEMENT	415,9	427,2
Lignes de crédit non utilisées	402,8	411,3
Avais et cautions reçus	13,1	15,8
ENGAGEMENTS LIES AUX ACTIVITES OPERATIONNELLES	2 240,0	2 238,6
Engagements liés au développement et aux arbitrages		
Promesses de vente d'immeubles de placement	13,3	28,7
Cautions en garantie des loyers	2 212,3	2 196,0
Bail en l'état futur d'achèvement	13,9	13,9
Autres engagements reçus et liés à l'activité		
Autres engagements reçus	-	-

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 :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023	31/12/2022
A moins d'un an	345,1	325,8
De un à cinq ans	1 192,4	1 175,7
Au-delà de cinq ans	763,8	780,9
LOYERS MINIMAUX A RECEVOIR AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATION SIMPLE	2 301,3	2 282,4

11.3. Événements postérieurs à la clôture

Aucun événement significatif n'est intervenu après la clôture de l'exercice 2023.

11.4. Honoraires des commissaires aux comptes

	MAZARS				PRICEWATERHOUSE COOPERS AUDIT				TOTAL			
	en millions d'euros		en %		en millions d'euros		en %		en millions d'euros		en %	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Audit												
Commissariat aux comptes certification, examen des comptes individuels et consolidés												
– Émetteur	0,1	0,1	85%	72%	0,1	0,1	85%	51%	0,2	0,2	85%	59%
– Filiales intégrées globalement					0,0	0,1	0%	30%	0,0	0,1	0%	17%
Services autres que la certification des comptes												
– Émetteur	0,0	0,0	15%	28%	0,0	0,0	15%	20%	0,0	0,1	15%	23%
TOTAL	0,1	0,1	100%	100%	0,1	0,2	100%	100%	0,3	0,3	100%	100%

Les services autres que la certification des comptes fournis par le collège des Commissaires aux Comptes à Praemia Healthcare et à ses filiales correspondent principalement aux diligences liées à l'émission de diverses attestations portant sur des données issues de la comptabilité.

11.5. Périmètre

Le tableau ci-dessous présente la liste des sociétés comprises dans le périmètre de consolidation aux 31 décembre 2023 et 31 décembre 2022. Toutes les sociétés du périmètre sont consolidées dans les comptes de Praemia Healthcare selon la méthode d'intégration globale.

	Forme Juridique	2023	2022
		%Intérêt	%Intérêt
France			
PRAEMIA HEALTHCARE	SA	Société mère	Société mère
SCI TONNAY INVEST	SCI	100%	100%
SCI PONT DU CHÂTEAU INVEST	SCI	100%	100%
SCI SEOLANES INVEST	SCI	100%	100%
SCI SAINT AUGUSTINVEST	SCI	100%	100%
SCI CHAZAL INVEST	SCI	100%	100%
SCI DIJON INVEST	SCI	100%	100%
SCI COURCHELETTES INVEST	SCI	100%	100%
SCI ORLÉANS INVEST	SCI	100%	100%
SCI MARSEILLE LE ROVE INVEST	SCI	100%	100%
SCI GRAND BATAILLER INVEST	SCI	100%	100%
SCI SAINT CIERS INVEST	SCI	100%	100%
SCI SAINT SAVEST	SCI	100%	100%
SCI BONNET INVEST	SCI	100%	100%
SCI GOULAINÉ INVEST	SCI	100%	100%
International			
Santé Italie			
IHE GESTIONE ITALIANA	SRL	Cession	100%
Santé Allemagne			
SAS ISIHE 1	SAS	100%	100%
Santé Portugal			
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO FECHADO SAUDEINVEST	-	51%	51%
Santé Espagne			
IHE SPAIN 1	SLU	100%	100%
IHE SALUD MANAGEMENT	SL	Cession	100%
IHE SPAIN 2	SLU	100%	100%