

5

Commentaires sur l'exercice 2024

5.1	Faits marquants de l'exercice	340	5.4	Examen des comptes annuels au 31 décembre 2024	356
5.1.1	Finalisation de la restructuration financière	340	5.4.1	Compte de résultat d' <i>emeis</i> S.A.	356
5.1.2	Annnonce de la nouvelle identité du Groupe et de sa raison d'être	342	5.4.2	Bilan d' <i>emeis</i> S.A.	357
5.1.3	Autres événements	343	5.4.3	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	358
5.2	Examen des comptes consolidés au 31 décembre 2024	344	5.5	Autres informations financières et juridiques	360
5.2.1	Résultats consolidés	344	5.5.1	Dividendes versés au cours des trois derniers exercices	360
5.2.2	Bilan consolidé	347	5.5.2	Affectation du résultat	360
5.2.3	Tableau de flux de trésorerie	349	5.5.3	Charges et dépenses somptuaires	360
5.3	Structure de financement	351	5.5.4	Procédures judiciaires et d'arbitrage	360
5.3.1	Rappel du contexte ayant conduit à la mise en œuvre d'une restructuration financière d'ampleur	351	5.6	Événements survenus depuis le 1^{er} janvier 2025 et perspectives	362
5.3.2	Principaux paramètres de la restructuration financière initiée en 2023	352	5.6.1	Événements survenus depuis le 1 ^{er} janvier 2025	362
			5.6.2	Perspectives 2025	362
			5.7	Tableau des résultats au cours de chacun des cinq derniers exercices	363

**CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL**



5.1 Faits marquants de l'exercice

5.1.1 Finalisation de la restructuration financière

Il est rappelé que les pratiques dysfonctionnelles rapportées en 2022, notamment dans les maisons de retraite exploitées par le Groupe en France, ont eu une répercussion médiatique immédiate et de grande ampleur, tant au niveau du grand public que de la communauté financière. Cet événement a placé la Société dans une situation de crise majeure à travers la matérialisation de nombreux risques auxquels elle était exposée : risque réputationnel, risque de contrepartie, risque de liquidité... Il a ainsi eu des conséquences très importantes qui ont pesé dans des proportions inédites tout au long de l'année 2022 à la fois sur la gestion courante de la Société, sur sa soutenabilité financière, et sur sa gouvernance, pour conduire à une complète redéfinition des priorités stratégiques de la Société.

Une première procédure amiable de conciliation a ainsi été ouverte le 20 avril 2022 par ordonnance du Président du Tribunal de commerce spécialisé de Nanterre afin de permettre à la Société de conclure un accord de principe avec ses principaux partenaires bancaires, de sorte que la Société puisse faire face à un échéancier important de dette en 2022. Cet accord de principe a, après information et avis des instances représentatives du personnel concernées, fait l'objet d'un protocole de conciliation homologué par le Tribunal de commerce spécialisé de Nanterre le 10 juin 2022, lequel a mis fin à la première procédure de conciliation et donné lieu à la signature d'un contrat de crédits syndiqué avec les Banques le 13 juin 2022 (le « **Contrat de Crédits Existant** »).

La conjoncture économique, la survenance de circonstances imprévisibles et la revue stratégique menée par la nouvelle direction au cours de l'été 2022 ont fait apparaître de nouvelles difficultés pour le Groupe. La Société s'est trouvée dès lors dans l'obligation d'engager des discussions relatives à la restructuration de sa dette financière, à l'obtention de nouveaux moyens financiers et à l'ajustement de ses *covenants* avec une base élargie à tous ses créanciers financiers. La Société a souhaité placer ces discussions dans un cadre stable et juridiquement sécurisé, et a obtenu à cette fin l'ouverture d'une seconde procédure de conciliation par le Président du Tribunal de commerce spécialisé de Nanterre, par ordonnance rendue le 25 octobre 2022, prolongée pour une durée supplémentaire d'un mois sur requête de la conciliatrice, soit jusqu'au 25 mars 2023.

Dans ce cadre, une négociation fondée sur le Plan de refondation élaboré par la Direction générale de la Société et présenté au marché le 15 novembre 2022 a été menée avec les principaux partenaires bancaires du Groupe, cinq institutions créancières (non sécurisées) de la Société (le « **SteerCo** ») et les membres du « **Groupe** » mené par la Caisse des Dépôts, accompagnée de CNP Assurances, MAIF et MACSF. L'accord de principe daté du 1^{er} février 2023 portant sur les principaux termes et

conditions du plan de restructuration financière, signé le 3 février 2023 entre la Société, le Groupement et le SteerCo, d'une part, et, l'accord d'étape conclu le 17 mars 2023 dans la perspective de l'ouverture d'une procédure de sauvegarde accélérée, détaillant les termes et conditions d'un financement complémentaire et d'un ajustement du Contrat de Crédits Existant, entre la Société et ses principaux partenaires bancaires d'autre part, ont ainsi permis l'ouverture d'une procédure de sauvegarde accélérée dans le cadre de laquelle le plan de sauvegarde accélérée élaboré par la Société a été arrêté par le Tribunal de commerce spécialisé de Nanterre le 24 juillet 2023 (le « **Plan de Sauvegarde Accélérée** ») par voie d'application forcée interclasses.

L'exécution du Plan de Sauvegarde Accélérée devait débuter dès la levée de la dernière condition suspensive à sa mise en œuvre, consistant en la purge des recours constitués auprès du Tribunal de commerce de Paris sur la dérogation à l'obligation pour le Groupement de lancer une offre publique d'achat sur les actions de la Société accordée le 26 mai 2023 par l'Autorité des marchés financiers (la « **Dérogation** »). Le 9 novembre 2023, la Cour d'appel de Paris a rejeté les recours initiés par certains actionnaires et créanciers minoritaires de la Société, à l'encontre de la Dérogation. Cette décision a donc ouvert la voie à la mise en œuvre du Plan de Sauvegarde Accélérée.

Les premières étapes du Plan de Sauvegarde Accélérée, destiné à accélérer la transformation de l'entreprise et son recentrage sur sa mission première, qui se sont déroulées en 2023 ont consisté en :

- le 10 novembre 2023, une réduction du capital social motivée par les pertes par voie de réduction de la valeur nominale des actions composant le capital social, pour un montant de 80 220 375,24 € ;
- le 4 décembre 2023, une (première) augmentation de capital par voie d'émission d'actions nouvelles, avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires existants et garantie par les créanciers non sécurisés de la Société souscrivant par compensation avec leurs créances non sécurisées (l'« **Augmentation de Capital d'Apurement** »), pour un montant de 3 884 212 344,65 € ;
- le 19 décembre 2023, une (deuxième) augmentation de capital par voie d'émission d'actions nouvelles réservée aux membres du Groupement, assortie d'un droit de priorité accordé aux actionnaires existants (l'« **Augmentation de Capital Groupement** »), pour un montant de 1 160 080 551,61 €.

Les autres opérations financières prévues par le Plan de Sauvegarde Accélérée de la Société et ayant permis de finaliser la restructuration financière de la Société ont été mises en œuvre en 2024 et sont explicitées ci-après.

Troisième augmentation de capital et regroupement d'actions

Le 15 février 2024, la Société a émis des actions nouvelles dans le cadre de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant brut, prime d'émission incluse, de 390 019 672,62 €, par émission de 29 324 787 415 actions nouvelles au prix unitaire de 0,0133 € par action nouvelle (l'« **Augmentation de Capital avec Maintien du DPS** »), troisième augmentation de capital mise en œuvre dans le cadre de son Plan de Sauvegarde Accélérée.

Des actions nouvelles ont été souscrites à titre irréductible et réductible pour un montant total d'environ 390 M€ (prime d'émission incluse), en ce compris les actions nouvelles souscrites à titre irréductible par les membres du Groupement, à hauteur d'environ 195,7 M€, conformément à leurs engagements de souscription au titre du Plan de Sauvegarde Accélérée (les « **Engagements de Souscription du Groupement** »). En conséquence, les membres du SteerCo ont souscrit à l'Augmentation de Capital avec

Maintien du DPS à hauteur d'environ 107,5 M€, conformément à leurs engagements de souscription à titre de garantie au titre du Plan de Sauvegarde Accélérée (les « **Engagements de Souscription à Titre de Garantie du SteerCo** » et, avec les Engagements de Souscription du Groupement, les « **Engagements de Souscription des Garants** »).

Le 20 février 2024, la Société a lancé un regroupement de ses actions (le « **Regroupement d'Actions** »), par voie d'échange de mille (1 000) actions anciennes d'une valeur nominale d'un centime d'euro (0,01 €) contre une (1) action nouvelle à émettre d'une valeur nominale dix euros (10,00 €), qui a pris effet le 22 mars 2024. À l'issue des opérations de regroupement d'actions, le capital social de la Société s'élevait à 1 591 917 030 €, divisé en 159 191 703 actions ordinaires d'une valeur nominale de 10,00 € chacune.

Réduction du capital social de la Société

Le 16 avril 2024, après avoir constaté que (i) le poste « Report à nouveau » s'élevait à un montant de 2 752 609 170,59 € suite à la décision d'affectation du résultat au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 par l'Assemblée générale du 22 décembre 2023, et en conformité avec le Plan de Sauvegarde Accélérée, le Conseil d'administration a décidé :

- (i) de procéder à une réduction du capital social motivée par des pertes, d'un montant de 1 590 325 112,97 € ;

- (ii) d'imputer ce montant sur le compte « Report à nouveau » ;

- (iii) de constater la réalisation définitive de la réduction de capital par voie de réduction de la valeur nominale des actions composant le capital social de 10 € à 0,01 €.

À la suite de cette opération, le capital social de la Société s'élevait à 1 591 917,03 €, divisé en 159 191 703 actions d'une valeur nominale de 0,01 € chacune.

Émission et exercice de BSA en contrepartie des Engagements de Souscription des Garants

En contrepartie des Engagements de Souscription du Groupement, le Plan de Sauvegarde Accélérée prévoyait l'attribution par la Société de 1 170 888 bons de souscription d'actions aux membres du Groupement (les « **BSA Groupement** »), postérieurement à la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et du Regroupement d'Actions. Ces BSA Groupement, sur la base d'une contre-valeur théorique des capitaux propres de la Société post-restructuration financière d'environ 2,7 Mds€, disposaient d'une contre-valeur totale égale à 10 % des Engagements de Souscription du Groupement, soit environ 19,6 M€. Une fois émis, et étant précisé que chaque BSA donnait le droit de souscrire à une action (à un prix d'exercice de 0,01 € par action), ils donnaient droit à leur détenteur de souscrire à des actions représentant 0,725 % du capital de la Société sur une base entièrement diluée.

L'Assemblée générale du 25 juin 2024 a approuvé les seizième, dix-septième, dix-huitième et dix-neuvième résolutions ayant pour objet l'attribution des BSA Groupement au profit, respectivement, de la Caisse des Dépôts et Consignations, Mutuelle Assurance des Instituteurs de France, CNP Assurances et MACSF Épargne Retraite (étant précisé que chacun des membres du Groupement n'a pas pris part au vote de la résolution ayant pour objet de lui attribuer les BSA Groupement mais a pu prendre part au vote de toute autre résolution ayant pour objet d'attribuer des BSA Groupement à tout autre membre du Groupement).

Le tableau ci-après détaille le nombre de BSA Groupement attribué à chaque membre dudit Groupement.

Bénéficiaires	Nombre de BSA Groupement attribués
Caisse des Dépôts et Consignations	522 795
Mutuelle Assurance des Instituteurs de France	345 650
CNP Assurances	129 619
MACSF Épargne Retraite	172 824
TOTAL	1 170 888

En contrepartie des Engagements de Souscription à Titre de Garantie du SteerCo, le Plan de Sauvegarde Accélérée prévoyait également l'attribution par la Société de 1 162 279 bons de souscription d'actions aux membres du SteerCo (les « **BSA SteerCo** ») et, avec les BSA Groupement, les « **BSA Garants** », postérieurement à la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et du Regroupement d'Actions. Ces BSA SteerCo, sur la base d'une contre-valeur théorique des capitaux propres de la Société post-restructuration financière d'environ 2,7 Mds€, disposaient d'une contre-valeur totale égale à 10 % du montant des Engagements de Souscription à Titre de Garantie du SteerCo, soit environ 19,4 M€. Une fois émis, et étant précisé que chaque BSA donnait droit de souscrire à une action (à un prix d'exercice de 0,01 € par action), ils donnaient droit à leur détenteur de souscrire à des actions représentant 0,720 % du capital de la Société sur une base entièrement diluée.

L'Assemblée générale du 25 juin 2024 a approuvé la vingtième résolution ayant pour objet l'attribution des BSA SteerCo (étant précisé que les membres du SteerCo n'ont pas pris part au vote de ladite résolution).

Le Conseil d'administration qui s'est réuni le 25 juin 2024, à l'issue de l'Assemblée générale précitée, a, notamment, en vertu et dans la limite des pouvoirs qui lui ont été

conférés dans le cadre des seizième, dix-septième, dix-huitième, dix-neuvième et vingtième résolutions par l'Assemblée générale précitée, décidé de procéder à l'émission et à l'attribution à titre gratuit des BSA Garants et délégué tous pouvoirs à cet effet au Directeur général.

Faisant usage de la subdélégation qui lui a ainsi été consentie, le Directeur général de la Société a, le 28 juin 2024, décidé (i) de mettre en œuvre l'émission des BSA Groupement et d'émettre 1 170 888 BSA Groupement et a fixé les modalités définitives des BSA Groupement et (ii) de mettre en œuvre l'émission des BSA SteerCo et d'émettre 1 162 279 BSA SteerCo et fixé les modalités définitives des BSA SteerCo. Il est précisé que les BSA SteerCo étaient librement négociables et admis aux négociations sur Euronext Access.

Au cours de la période d'exercice des BSA, à savoir du 2 juillet 2024 au 2 janvier 2025, 1 170 888 BSA Groupement (représentant l'intégralité des BSA Groupement attribués) et 1 077 459 BSA SteerCo ont été exercés. Les 84 820 BSA SteerCo non exercés sont devenus caducs le 2 janvier 2025 et ont été radiés de la cotation sur Euronext Access.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du capital social de la Société suite à l'exercice des BSA Garants.

Date de l'augmentation de capital	Montant du capital social avant l'augmentation de capital	Nombre d'actions émises	Montant de l'augmentation de capital	Montant du capital social après l'augmentation de capital
24/07/2024	1 591 917,03 €	37 355	373,55 €	1 592 290,58 €
09/08/2024 ⁽¹⁾	1 592 290,58 €	1 494 250	14 942,50 €	1 607 233,08 €
26/08/2024	1 607 233,08 €	368 576	3 685,76 €	1 610 918,84 €
02/01/2025	1 610 918,84 €	348 166	3 481,66 €	1 614 400,50 €
TOTAL		2 248 347	22 483,47 €	

(1) Il est précisé qu'à la date du 9 août 2024, l'ensemble des 1 170 888 BSA Groupement ont été exercés par les membres du Groupement.

Avis de tirage du Crédit D1 de 400 M€ au titre du financement « *new money debt* »

Le 1^{er} octobre 2024, la Société a procédé au tirage des Crédits D1A de 200 M€ et D1B de 200 M€ au titre du Financement Complémentaire « *new money debt* », avec une mise à disposition des fonds le 7 octobre 2024.

5.1.2 Annonce de la nouvelle identité du Groupe et de sa raison d'être

Le 20 mars 2024, le Groupe a annoncé une nouvelle étape de son histoire : une nouvelle identité et une raison d'être au service du soin et de l'accompagnement personnalisés pour chaque personne fragilisée. *emeis* incarne l'ambition d'un Groupe qui se transforme pour mieux accompagner les enjeux sociétaux majeurs que sont la santé mentale et physique, et le grand âge. Un nom, résolument tourné vers l'avenir pour les 78 000 professionnels et experts de la santé, au service des patients, des résidents, des bénéficiaires, de leurs proches et des aidants.

emeis signifie « nous » en grec ancien. Il porte une ambition qui met le collectif, collaborateurs, patients, résidents, bénéficiaires, proches et acteurs de la santé et du lien social au cœur du projet d'entreprise.

emeis s'est également dotée d'une raison d'être « Ensemble, soyons force de vie des plus fragiles ». Définie à travers un processus global de consultation et de contributions internes et externes, la raison d'être incarne la conviction profonde du Groupe : ce n'est qu'ensemble, unis, que nous relèverons les défis majeurs de notre société, la santé et le grand âge.

L'Assemblée générale du 25 juin 2024, a approuvé les trente-deuxième et trente-troisième résolutions, relatives au changement de dénomination sociale de la Société et à l'introduction de sa raison d'être dans ses statuts.

5.1.3 Autres événements

Composition du Conseil d'administration d'*emeis* S.A.

L'Assemblée générale du 25 juin 2024 a approuvé le renouvellement du mandat d'administratrice (indépendante) de Madame Mireille Faugère pour une durée de quatre années, soit jusqu'à l'issue de l'Assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

Par ailleurs, Madame Noria Charef a été nommée en qualité d'administratrice représentant les salariés par le Comité social et économique central de la Société du 11 juin 2024 avec effet à l'issue de l'Assemblée générale du 25 juin 2024, en remplacement de Madame Sophie Kaladjian dont le mandat a pris fin à l'issue de celle-ci.

Dénouement de partenariats

En juillet 2024, le groupe *emeis* a conclu un accord avec Monsieur Tribuno mettant fin à leurs relations existantes depuis le début des années 2000 ainsi qu'à celles existant entre les sociétés détenues directement ou indirectement par Monsieur Tribuno et *emeis*. L'opération mentionnée consiste en la reprise de la totalité du capital social et des droits de vote de dix-sept sociétés (à l'exception de deux sociétés italiennes dans lesquelles un actionnaire minoritaire non lié à Monsieur Tribuno est resté propriétaire de 10 % du capital et des droits de vote) basées en Italie, au Luxembourg et en Allemagne. Les sociétés holding liées à Monsieur Tribuno, notamment Lipany S.A. (Luxembourg), Rodevita S.A. (Luxembourg) et Rodevita SpA (Italie) ne figurent pas dans le périmètre repris par *emeis*.

À l'issue de cette opération, le groupe *emeis* est devenu propriétaire d'un patrimoine constitué de quinze bâtiments, composé en quasi-totalité de maisons de retraite (onze d'entre elles étant situées en Italie, quatre en Allemagne, dont trois en cours de construction).

Parallèlement, le groupe *emeis* a repris l'exploitation en Italie de sept maisons de retraite, quatre étant d'ores et déjà en activité à ce jour et trois dont l'ouverture est prévue ultérieurement, ainsi que d'une activité de clinique.

En mai 2024, le groupe *emeis* a conclu un accord avec Société Industrielle de Services (SIS) mettant fin à leurs partenariats en Colombie et au Mexique.

En décembre 2024, le groupe *emeis* a cédé l'intégralité de sa participation (50 %) dans la société chilienne Rentas Senior Suites S.A. à son partenaire historique, le fonds chilien Cimenta.

En décembre 2024, le groupe *emeis* a acquis 25 % du capital et des droits de vote de la société holding allemande GC Premium Holding GmbH détenus par axion Holding GmbH. Le groupe *emeis* détient désormais 100 % de GC Premium Holding GmbH (exploitant, à travers deux filiales, 90 lits (pour la partie maison de retraite) et 183 appartements (pour la partie résidences services)).

Acquisitions et cessions d'actifs

Conformément à son Plan de refondation, *emeis* met en œuvre une politique de détention d'actifs rigoureuse et ciblée en accord avec sa stratégie.

Il est rappelé qu'afin de poursuivre son désendettement et assurer les engagements pris vis-à-vis des partenaires bancaires, le Groupe a relevé à 1,5 Md€ (cumul sur une période allant de mi-2022 et fin 2025) ses ambitions de cessions, intégrant la cession d'actifs immobiliers (PropCo) et opérationnels (OpCo).

Les transactions décrites ci-dessous concernent uniquement les opérations significatives définitivement réalisées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024.

Allemagne

En octobre 2024, le groupe *emeis* a cédé un actif immobilier, représentant un total de 136 lits (pour la partie maison de retraite) et 54 appartements (pour la partie résidence services), situé à Krefeld. Le groupe *emeis* exploite cet établissement.

En décembre 2024, le groupe *emeis* a cédé un actif immobilier représentant un total de 88 lits (pour la partie maison de retraite) et 31 appartements (pour la partie résidence services), situé à Erdmannhausen. Le groupe *emeis* exploite cet établissement.

Belgique

En mars 2024, le groupe *emeis* a cédé 100 % du capital et des droits de vote de la société belge Park Lane Immo NV/SA, qui détenait l'immobilier d'une des résidences fermées dans le cadre du regroupement des résidences en Belgique mentionné au paragraphe 5.1.2 du Document d'enregistrement universel 2023.

Espagne

En décembre 2023, le groupe *emeis* a signé des accords portant sur :

- la cession d'un portefeuille immobilier de deux actifs (une maison de retraite récemment construite et une maison de retraite en cours de construction). En mai 2024, ces deux actifs immobiliers ont été cédés et le groupe *emeis* n'exploite pas ces établissements ; et
- la cession d'un portefeuille immobilier de quatre actifs (des maisons de retraite récemment construites ou en cours de construction). En mars, avril et octobre 2024, ces quatre actifs immobiliers ont été cédés. Deux de ces établissements, situés dans les villes de Vigo et Pontevedra, pour un total de 274 lits de maison de retraite, sont exploités par le groupe *emeis*.

France

En juillet et décembre 2024, le groupe *emeis* a (i) acquis par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières, détenues à 100% par *emeis* S.A. et constituées à ce effet, sept actifs immobiliers (cliniques psychiatriques), conformément à un engagement pris en 2021 et (ii) pris l'engagement de racheter un huitième actif immobilier en juillet 2025. Le groupe *emeis* exploitait ces cliniques psychiatriques depuis juillet 2020.

Irlande

En juin 2024, le groupe *emeis* a signé un accord portant sur la cession de 100 % du capital et des droits de vote de trois sociétés irlandaises, détenant chacune un actif immobilier en cours de construction (représentant 332 lits de maison de retraite). En août 2024, une de ces cessions a été réalisée et les deux autres cessions devraient avoir lieu en 2025.

Luxembourg

En mars 2024, le groupe *emeis* a acquis, par voie d'appropriation des titres (sans paiement en numéraire), 100 % du capital et des droits de vote de la société luxembourgeoise DAKI S.A., propriétaire d'un ensemble immobilier, notamment 127 lits (pour la partie maison de retraite) et 62 appartements (pour la partie résidence services), exploité par le groupe *emeis*.

Pays-Bas

En juillet 2023, avril 2024 et décembre 2024, le groupe *emeis* a signé des accords portant sur la cession de portefeuilles immobiliers de :

- vingt-et-un actifs (maisons de retraite en cours de développement représentant 484 lits). À date, dix-huit cessions ont été réalisées dont huit en 2023, huit en 2024 et deux en 2025 ; les autres cessions auront lieu en 2025 et 2026. Le groupe *emeis* exploite ou exploitera ces établissements ; et

- onze actifs (maisons de retraite récemment construites ou en cours de construction représentant 375 lits). À date, six actifs ont été cédés. Le groupe *emeis* exploite ou exploitera ces établissements ;
- deux actifs (maisons de retraite existantes représentant 66 lits). À date, un actif a été cédé. Le groupe *emeis* exploite ces établissements.

Pologne

En avril 2024, le groupe *emeis* a cédé un actif immobilier en cours de construction situé à Poznan, que le groupe *emeis* n'exploitera pas.

En décembre 2024, le groupe *emeis* a cédé un actif immobilier situé à Gdansk, que le groupe *emeis* n'exploitera pas.

Portugal

En février 2024, le groupe *emeis* a signé un contrat de vente et d'achat par promesse de vente portant sur la cession d'un portefeuille immobilier composé de trois actifs immobiliers situés respectivement à Belém (représentant un total de 107 lits de maison de retraite), Cascais (représentant un total de 100 lits de maison de retraite) et Vila Nova de Gaia (représentant un total de 120 lits de maison de retraite). Ces cessions devraient être finalisées en 2025. Le groupe *emeis* exploite ou exploitera ces installations.

En octobre 2024, le groupe *emeis* a cédé un actif immobilier, représentant un total de 120 lits de maison de retraite, situé à Porto, Bonfim, que le groupe *emeis* n'exploitera pas.

5.2 Examen des comptes consolidés au 31 décembre 2024

5.2.1 Résultats consolidés

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	5 636	5 198
Résultat opérationnel courant	2	(16)
Résultat opérationnel	(38)	(919)
Résultat financier net	(322)	2 319
Résultat avant impôt	(360)	1 400
Charge d'impôt	(29)	(45)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	(27)	5
Résultat net de l'ensemble consolidé	(415)	1 361
Part revenant aux intérêts minoritaires	(3)	6
PART DU GROUPE	(412)	1 355
Nombre moyen pondéré d'actions	157 369 922	129 808 541
Résultat net part du Groupe consolidé par action (en euros)	(2,62)	10,44
Résultat net part du Groupe consolidé dilué par action (en euros)	(2,62)	10,44

Chiffre d'affaires consolidé du groupe emeis en 2024

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023	Variation	Dont organique
France	2 381	2 295	+ 3,7 %	+ 3,9 %
Dont maisons de retraite	1 113	1 049	+6,1 %	+6,2 %
Dont cliniques	1 233	1 212	+1,7 %	+ 1,9 %
Europe du Nord	1 630	1 443	+ 13,0 %	+ 11,7 %
Europe centrale	966	872	+ 10,8 %	+ 11,1 %
Europe du Sud et LATAM	434	388	+ 11,8 %	+ 12,7 %
Autres pays et activités	225	200	+ 12,5 %	+ 15,4 %
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	5 636	5 198	+ 8,4 %	+ 8,3 %

À fin décembre 2024, le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 5 636 M€, en croissance de + 8,4 % (+ 438 M€) et de + 8,3 % également en base organique. Cette hausse est le reflet de la combinaison de trois facteurs, tous favorablement orientés :

- **effet prix positif**, soutenant la croissance organique à hauteur de + 4,8 % ;
- **progression du taux d'occupation** moyen à fin décembre de l'ordre de + 2,7 pts, qui contribue pour + 1,8 % à la croissance organique ;
- contribution des nouveaux établissements ouverts ces deux dernières années, en phase de *ramp-up* (+ 1,6 %).

La performance est particulièrement importante sur les marchés européens non domestiques, bénéficiant d'impacts tarifaires forts en Allemagne et en Autriche notamment, mais également aux Pays Bas et en Belgique, et d'une nette **progression de l'occupation** en particulier en Espagne et en Suisse. En France, la croissance est majoritairement portée par un effet prix favorable.

La croissance organique du chiffre d'affaires du Groupe est **principalement portée par les maisons de retraites** (près de deux tiers de l'activité du Groupe), dont le chiffre d'affaires croît de près de + 11 %, sous l'effet d'une importante remontée du taux d'occupation moyen (de près de + 3 pts en 2024). L'activité Cliniques est quant à elle en progression de près de + 4 %.

En France (42 % du chiffre d'affaires Groupe), le **périmètre des maisons de retraite** dont le chiffre d'affaires est en hausse organique de + 6 %, est le principal contributeur de la croissance du chiffre d'affaires sur la zone.

En Allemagne (17 % du chiffre d'affaires Groupe), la hausse du chiffre d'affaires s'établit à + 10,8 % en périmètre organique, principalement sous l'effet d'un effet prix très favorable qui vient compléter les bénéfices d'un taux d'occupation qui continue de s'améliorer (+ 3 pts).

Rentabilité et résultat net

(IFRS) (en millions d'euros)	31/12/2024	% du CA	31/12/2023	% du CA	Var. 2024/2023 (en %)
Chiffre d'affaires	5 636	100,0 %	5 198	100,0 %	8,4 %
EBITDAR ⁽¹⁾	740	13,1 %	696	13,4 %	6,3 %
EBITDA ⁽²⁾	694	12,3 %	652	12,5 %	6,6 %
Résultat opérationnel courant	2	0,0 %	(16)	- 0,3 %	- 111,4 %
Résultat opérationnel	(38)	- 0,7 %	(919)	- 17,7 %	- 95,8 %
Résultat financier net	(322)	- 5,7 %	2 319	44,6 %	- 113,9 %
Résultat avant impôt	(360)	- 6,4 %	1 400	26,9 %	- 125,7 %
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	(412)	- 7,3 %	1 355	26,1 %	- 130,4 %

(1) EBITDAR = Résultat opérationnel courant avant dotations aux amortissements et provisions et avant charges locatives.

(2) EBITDA = EBITDAR net des charges locatives sur les contrats ayant une durée à moins d'un an.

Réconciliation résultat opérationnel

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat opérationnel	(38)	(919)
Neutralisation des produits et charges opérationnels non courant	40	903
Résultat opérationnel courant	2	(16)
Neutralisation des amortissements et provisions	693	667
EBITDA	694	652
Neutralisation des charges locatives	46	45
EBITDAR	740	696
IFRS 16 - Retraitement des loyers externes	(485)	(483)
IFRS 16 - Retraitement charges opérationnelles	(11)	(9)
EBITDA PRÉ-IFRS 16	245	204

L'**EBITDAR** s'établit à 740 M€ en 2024, soit une marge de 13,1 %, contre 13,4 % en 2023. Il progresse de 44 M€ par rapport à 2023. La légère baisse de la marge de 26 points de base par rapport à 2023 s'explique par un décalage

temporel entre la hausse immédiate des frais de personnel (+ 9,6 %) et la montée en puissance plus progressive du chiffre d'affaires.

L'**EBITDAR** par zone géographique se décompose comme suit :

	EBITDAR FY 2024	EBITDAR FY 2023	Var. %	Var.	EBITDAR % FY 2024	EBITDAR % FY 2023	Var. pts
France	241	289	- 16,7 %	- 48	10,1 %	12,6 %	(248) pts
Europe du Nord	238	214	11,5 %	25	14,6 %	14,8 %	(20) pts
Europe Centrale	191	143	33,0 %	47	19,7 %	16,5 %	+ 329 pts
Europe du Sud et LATAM	45	33	34,4 %	11	10,3 %	8,6 %	+ 173 pts
Autres pays et activités	27	27	ns	0	ns	ns	ns
Siège Groupe	(1)	(11)	ns	10	ns	ns	ns
TOTAL	740	696	6,3 %	44	13,1 %	13,4 %	(26) PB

L'**EBITDA**, en hausse de 6,7 %, s'élève à 694 M€, soit une marge de 12,3 %. L'**EBITDA pré-IFRS 16** s'élève à 245 M€, soit une marge de 4,3 %.

Le **résultat opérationnel courant** s'élève à 2 M€, contre (16) M€ en 2023.

Les **éléments non courants** s'élèvent à (40) M€ contre (903) M€ en 2023. Ils intègrent principalement :

- les dépréciations d'actifs constatées suite aux tests de perte de valeur au niveau des UGT et des regroupements d'UGT au 31 décembre 2024 dans le cadre de l'application de la norme IAS 36 à hauteur de 21 M€ ;
- les autres charges principalement composées des charges liées à la gestion de la crise.

Le **résultat financier net** s'élève à (322) M€. Pour rappel, en 2023, ce dernier intégrait un produit à caractère exceptionnel (sans impact sur la trésorerie ni sur l'impôt) de + 2 850 M€ relatif à la conversion des dettes non sécurisées d'*emeis* S.A. à hauteur de 3,8 Mds€ mise en œuvre dans le cadre de la restructuration financière.

Le **résultat net part du Groupe** s'élève à (412) M€.

5.2.2 Bilan consolidé

Actif

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
ACTIF		
Goodwill	1 306	1 386
Immobilisations incorporelles nettes	1 660	1 513
Immobilisations corporelles nettes	4 474	4 369
Immobilisations en cours de construction	513	406
Droits d'utilisation des actifs	2 780	3 084
Participation dans les entreprises et coentreprises	5	10
Actifs financiers non courants	110	130
Actifs d'impôts différés	680	641
Actif non courant	11 529	11 538
Stocks	16	16
Créances clients et comptes rattachés	524	518
Autres créances et comptes de régularisation	503	658
Trésorerie et équivalent de trésorerie	519	645
Actif courant	1 562	1 837
Actifs destinés à être cédés	318	533
TOTAL ACTIF	13 409	13 908

Passif

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
PASSIF		
Capital	2	1 299
Réserves consolidées	2 090	(839)
Écart de réévaluation	46	72
Résultat de l'exercice	(412)	1 355
Capitaux propres - part du Groupe	1 725	1 887
Intérêts minoritaires	(3)	2
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	1 722	1 888
Dettes financières à long terme	4 704	4 541
Dettes des loyers à long terme	3 273	3 314
Provisions	285	307
Provisions retraites et engagements assimilés	71	73
Passifs d'impôts différés et autres passifs non courants	731	663
Passif non courant	9 063	8 899
Dettes financières à court terme	516	746
Dettes des loyers à court terme	366	560
Provisions	11	7
Fournisseurs et comptes rattachés	406	502
Dettes fiscales et sociales	509	523
Passif d'impôt exigible	48	57
Autres dettes et comptes de régularisation	651	651
Passif courant	2 508	3 045
Passifs destinés à être cédés	116	76
TOTAL DU PASSIF	13 409	13 908

Actifs incorporels d'exploitation

Au 31 décembre 2024, les **goodwill** s'élèvent à 1 306 M€, contre 1 386 M€ fin 2023. Les regroupements d'entreprises comptabilisés en 2024 comprennent principalement l'affectation des goodwill issus de la prise de contrôle :

- acquisition de la quasi-totalité des parts des entités italiennes de Roberto Tribuno dont le goodwill provisoire s'élève à 32 M€ et déprécié en totalité ;

- acquisition de 100 % des parts d'une entité aux Pays-Bas dont le goodwill provisoire s'élève à 3,7 M€.

Des dépréciations ont été comptabilisées en 2024 pour (90) M€, dont (54) M€ sur le Portugal suite à des réorganisation et (32) M€ sur l'Italie.

Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2024, la valeur au bilan des **actifs immobiliers** s'élève à 5,0 Mds€, la valeur économique totale du patrimoine immobilier s'établissant à 6,2 Mds€. Ce dernier montant comprend 5,2 Mds€ d'actifs évalués par des experts indépendants (sur la base d'un taux de rendement des actifs de 6,1 %), le solde étant maintenu à sa valeur comptable.

Droits d'utilisation

Au 31 décembre 2024, les **droits d'utilisation** s'élèvent à 2,8 Mds€, contre 3,1 Mds€ fin 2023. Cette évolution intègre principalement de l'exercice de l'option d'achat de sept actifs immobiliers en France (cliniques psychiatriques).

Structure financière et endettement

Au 31 décembre 2024, les capitaux propres consolidés s'établissent à 1,7 Md€, à comparer à 1,9 Md€ à fin 2023.

Au 31 décembre 2024, l'endettement net du Groupe s'élevait à 4,7 Mds€ (hors impact IFRS 16, IFRS 5 et hors intérêts échus non payés et courus non échus (ligne « Autres ») et sa trésorerie et équivalents de trésorerie à 518 M€ et 524 M€ y compris la trésorerie IFRS 5 (contre 645 M€ fin 2023).

5.2.3 Tableau de flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2024	2023
Marge brute autofinancement	566	501
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	472	366
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(140)	(318)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	(458)	(259)
VARIATION DE TRÉSORERIE	(126)	(211)

Tableau de financement (pré-IFRS 16)

(en millions d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
EBITDA pré IFRS 16	245	204
Investissements de Maintenance et d'IT	(143)	(141)
Autres flux opérationnels courants (dont variation de BFR)	(87)	(149)
Cash-Flow Opérationnel Courant Net	15	(87)
Investissements de Développement	(154)	(315)
Éléments non courants	(130)	(145)
Gestion du portefeuille d'actifs	149	138
Charge de la dette	(177)	(338)
Cash-Flow Libre	(298)	(746)
Apport de capitaux propres en numéraire	390	1 160
Variation de Capitaux propres - Apurement de dette	0	3 823
Impact sur la dette nette des changements de périmètre	(191)	(53)
Ajustements IFRS	39	(67)
Variation de la Dette Financière Nette	(59)	4 116
TOTAL DETTE FINANCIÈRE NETTE	4 701	4 642

Réconciliations flux de trésorerie

Le Groupe utilise le « cash-flow opérationnel courant net » comme indicateur de gestion. Le cash-flow opérationnel courant net correspond à la somme de l'EBITDA pré-IFRS 16, des éléments courants non-cash, de la variation

du besoin en fonds de roulement, des impôts sur les revenus payés, et des investissements de maintenance et d'IT. Cet indicateur se réconcilie comme suit avec les éléments du tableau de flux de trésorerie :

(en millions d'euros)	2024	2023
Flux net de trésorerie générés par l'activité	472	366
Neutralisation Impact P&L IFRS 16	(449)	(448)
Flux net de trésorerie générés par l'activité pré-IFRS 16	23	(81)
Variation de BFR - Reclassement de flux liés aux opérations d'investissements	9	0
Reclassement d'éléments financiers	0	0
Extourne des éléments non courants	130	145
Complément remboursement de dette IFRS 16	(3)	(9)
Investissements de maintenance et d'IT	(143)	(141)
CASH-FLOW OPÉRATIONNEL COURANT NET	15	(87)

Le Groupe utilise le « cash-flow libre » comme indicateur de gestion. Le cash-flow libre correspond à la somme du cash-flow opérationnel courant net, des investissements de développement, des éléments non-courants, des produits

et/ou coûts nets liés à la gestion du portefeuille d'actifs, et des charges financières. Cet indicateur se réconcilie comme suit avec les éléments du tableau de flux de trésorerie :

(en millions d'euros)	2024	2023
CASH-FLOW OPÉRATIONNEL COURANT NET	15	(87)
Investissements de Développement	(154)	(315)
Éléments non courants	(130)	(145)
Gestion du portefeuille d'actifs	149	138
Charge de la dette	(177)	(338)
CASH-FLOW LIBRE	(298)	(746)

5.3 Structure de financement

5.3.1 Rappel du contexte ayant conduit à la mise en œuvre d'une restructuration financière d'ampleur

Face au risque de liquidité identifié dès le 1^{er} semestre 2022, une première tentative de refonte de la stratégie de financement a été engagée avec les principaux partenaires bancaires (G6)...

Début 2022, les répercussions médiatiques de la publication du livre « Les fossoyeurs », l'incertitude en découlant et l'évolution défavorable de l'environnement macroéconomique ont rendu impossible tout accès aux financements, bancaires ou de marché, auxquels le Groupe avait recours de façon régulière. Cette rupture est intervenue à un moment critique pour le Groupe du fait d'un besoin de financement identifié pour 2022 supérieur à 2 Mds€, lié à la fois aux projets d'investissement et aux échéances de dette contractuelles.

Face à cette urgence et une structure de dette atypique (plus de 700 lignes de crédit et de nombreux créanciers à réunir pour négocier une solution) laissant envisager un processus complexe incompatible avec la sensibilité de l'activité du Groupe, une solution est négociée avec les six plus grandes banques françaises (le « G6 »), dans le cadre d'une première procédure de conciliation homologuée par

le Tribunal de commerce spécialisé de Nanterre en juin 2022. Le Groupe disposant d'une large base d'actifs immobiliers (estimée alors à plus de 8 Mds€), la solution de financement définie repose sur un programme de cessions immobilières devant permettre de réduire rapidement l'endettement puis de mettre en œuvre un programme de refinancement plus large.

Le crédit syndiqué de 3,2 Mds€ signé en juin 2022 (le « **Crédit de juin 2022** ») visait à répondre au besoin de liquidité à court terme à hauteur de 1,7 Md€ puis à étendre les maturités d'autres lignes de financement jusqu'en 2026 (à hauteur de 1,5 Md€). Il a été conçu comme un « crédit-relais » adossé à des cessions immobilières à réaliser sur 2022-25 (à hauteur d'un montant total de 2 Mds€, dont 1 Md€ à réaliser avant le 31 décembre 2023 et 500 M€ par an en 2024 et 2025).

... mais la recherche d'une solution plus pérenne, impliquant l'ensemble des créanciers s'est avérée indispensable face au constat d'une structure de bilan déséquilibrée

Cependant, plusieurs évolutions ont rendu impossible l'exécution du programme de cessions immobilières dans les proportions et le calendrier prévus :

- hausse des taux d'intérêt impactant tous les compartiments du marché immobilier (bureaux, commerce, santé...);
- performance opérationnelle dégradée au 1^{er} semestre 2022 (inflation, taux d'occupation des EHPAD en France impacté par la crise...);
- revue stratégique initiée par la nouvelle équipe dirigeante conduisant à l'anticipation de dépréciations d'actifs dès octobre 2022.

Ces éléments, conduisant à une perception dégradée de la signature du Groupe par les investisseurs immobiliers, un risque de non-respect des covenants à fin 2022 et un risque de liquidité, ont entraîné la nécessité d'engager une restructuration financière plus large, dans le cadre d'une seconde conciliation ouverte le 25 octobre 2022 puis d'une procédure de sauvegarde accélérée ouverte le 27 mars 2023 sur décision du Tribunal de commerce spécialisé de Nanterre.

Dans le cadre de cette seconde procédure de conciliation, la Société a, sous l'égide de la conciliatrice désignée, engagé fin 2022 des discussions avec ses créanciers financiers relatives à la restructuration de sa dette financière, à l'obtention de nouveaux moyens financiers et à l'ajustement de sa documentation de financement existante pour permettre la mise en œuvre effective des opérations financières indispensables. La Société a ainsi mené dans ce cadre des discussions avec un groupe d'investisseurs de long terme, relatives notamment à l'apport de nouveaux fonds propres, ainsi qu'avec les banques du G6 les termes et conditions d'un financement complémentaire.

Les opérations financières en résultant, dont le détail est rappelé au paragraphe 1.6.2.1, ont été approuvées sur décision du Tribunal de commerce spécialisé de Nanterre le 24 juillet 2023 puis mises en œuvre à partir de novembre 2023.

5.3.2 Principaux paramètres de la restructuration financière initiée en 2022

Face aux besoins de liquidité à court terme puis aux enjeux de financement établis dans le contexte de son Plan de refondation présenté le 15 novembre 2022, la société a proposé, dans le cadre de la seconde conciliation, une solution globale.

Les principaux paramètres de la solution négociée avec les principaux partenaires bancaires, un groupe représentatif des créanciers non sécurisés de la Société (le « **SteerCo** ») et les membres du Groupement composé de la Caisse des Dépôts, CNP Assurances, MAIF et MACSF (ensemble le « **Groupement** ») sont présentés au paragraphe 1.6.2.1, les paragraphes 1.6.1.2 et 1.6.1.3 présentant, d'une part, les opérations restant à effectuer, d'autre part les principaux engagements financiers sur la période 2022-2025.

5.3.2.1 Principales opérations financières prévues dans le Plan de Sauvegarde Accélérée

Les points clés de la restructuration financière de la Société, l'ensemble des opérations résumées ci-après étant réalisées à la date du présent document d'enregistrement universel, sont les suivants :

 Opérations en capital	• Conversion en capital de l'intégralité de l'endettement financier non sécurisé de la Société (<i>décembre 2023</i>) • Apports de nouveaux fonds propres pour un montant total de 1,55 Md€ (<i>décembre 2023 puis février 2024</i>)	« Augmentation de Capital d'Apurement » avec maintien du DPS de 3,9 Mds€, garantie par les créanciers financiers non sécurisés de la Société, par voie de compensation de créances « Augmentation de Capital Groupement » souscrite à hauteur de 1,16 Md€ par la Caisse des Dépôts, CNP Assurances, MAIF et MACSF + « Augmentation de Capital avec Maintien du DPS » de 0,4 Md€ souscrite à hauteur de 0,2 Md€ par la Caisse des Dépôts, CNP Assurances, MAIF et MACSF, et garantie à hauteur de 107,5 M€, par le « SteerCo »
Financement complémentaire + aménagements contractuels 	• Accord avec les principaux partenaires bancaires sur un financement complémentaire et aménagement de la documentation du financement de juin 2022 • Autres accords (<i>waivers</i>) demandés aux prêteurs du Groupe (principalement au niveau des filiales)	• 400 M€ + 200 M€ de Financement Complémentaire sécurisé sur des actifs immobiliers du Groupe • Aménagement de la documentation de financement de juin 2022 (comprenant notamment l'extension de la maturité finale à décembre 2027 et la réduction de la marge à 2,00 % par an) • Non-application des ratios financiers « R1 » et « R2 » à compter du 31/12/22 avec mise en place d'un nouveau ratio de levier (dette financière nette/EBITDA pré-IFRS 16 < 9,0x) à compter de juin 2025. A date, l'ensemble des dettes soumises à ce covenant ont fait l'objet d'un accord permettant de supprimer ou de reporter ce covenant, ou d'un remboursement anticipé avant le 30 juin 2025. • Non-application des clauses de changement de contrôle suite à l'entrée au capital du Groupement

À l'issue des opérations en capital décrites ci-dessus, un regroupement d'actions, à raison d'une (1) action nouvelle pour mille (1 000) actions anciennes est intervenu en date du 22 mars 2024. L'objectif poursuivi était de retrouver un nombre usuel d'actions en circulation, les trois augmentations de capital menées dans le cadre du Plan de Sauvegarde Accélérée de la Société ayant conduit à la création d'un nombre très élevé d'actions.

Il est par ailleurs rappelé que la Société a procédé au remboursement de l'ensemble des tirages effectués au titre du Financement Complémentaire à l'issue de l'Augmentation de Capital Groupement.

5.3.2.2 Principaux engagements financiers 2022-2025

a) Contrat de crédits de juin 2022

La Société et les banques du G6 (BNP Paribas, Groupe BPCE, Groupe Crédit Agricole, La Banque Postale, Groupe Crédit Mutuel Alliance Fédérale et Société Générale) se sont accordés pour apporter certaines modifications au contrat de crédits syndiqué signé le 13 juin 2022 (le « **Contrat de Crédits Existant** ») dans le cadre de la restructuration

financière (l'« **Avenant** », signé le 29 mai 2023). L'Avenant est entré en vigueur à la date (la « **Date d'Entrée en Vigueur** ») à laquelle les conditions préalables concernées ont été satisfaites, en ce compris la perception par la Société des produits de l'Augmentation de Capital Groupement. Les principaux termes de l'Avenant peuvent être synthétisés comme suit :

Crédit A, composé de :					
	Crédit A1 : 700 M€	Crédit A2/A3 : 600 M€	Crédit A4 : 200 M€	Crédit B : 229 M€	Crédit C1/C2 : 1 500 M€
Marge	2,00 % par an				
Date de maturité	31 décembre 2027 avec les dates de maturité suivantes par sous-tranche afin de refléter les amortissements tels qu'exposés ci-dessous			31 décembre 2027	31 décembre 2027
	31 décembre 2027 (ou, en cas de Premiers Produits Nets de Cession (tel que défini ci-dessous), le 31 octobre 2026)	31 décembre 2027	31 décembre 2023		
Amortissements	31 octobre 2024 : 200 M€ 31 octobre 2025 : 200 M€ Cette échéance sera augmentée du montant total des premiers produits nets de cession perçus par le Groupe après la Date d'Entrée en Vigueur jusqu'à 100 M€ (les « Premiers Produits Nets de Cession »). 31 octobre 2026 : 200 M€	À maturité	31 décembre 2023 : 200 M€	À maturité	À maturité

Les engagements au terme de l'Avenant sont résumés ci-après :

Cash sweep annuel sur la base des cessions

La Société s'est engagée à effectuer des remboursements anticipés obligatoires le 30 juin de chaque année N (et pour la première fois le 30 juin 2025) au titre du Crédit A1, du Crédit A2/A3 et du Crédit B d'un montant égal à :

- 75 % des produits nets de cession d'actifs opérationnels et immobiliers perçus par les membres du Groupe depuis le 13 juin 2022 et jusqu'au 31 décembre de l'exercice N-1 ; moins
- le montant total des amortissements, des remboursements anticipés volontaires et des remboursements anticipés obligatoires (auxquels s'ajoutent tous Premiers Produits Nets de Cession, perçus par tout membre du Groupe, même s'ils n'ont pas encore été affectés au remboursement anticipé des Crédits) à partir de la Date d'Entrée en Vigueur jusqu'au 31 décembre de l'exercice N-1,

étant précisé que ce montant sera réduit dans la mesure nécessaire pour s'assurer que la Liquidité du Groupe (telle que définie ci-dessous) pro forma ce remboursement anticipé soit au moins égale à 300 M€ jusqu'au 31 décembre de l'exercice N.

Ce remboursement anticipé sera appliqué dans l'ordre chronologique des amortissements prévus au titre du Crédit A1, Crédit A2/A3 et Crédit B (*pari passu* et sur une base prorata pour les amortissements tombant à la même date).

Produits nets des souscriptions en cas d'émissions de nouvelle dette sur les marchés de capitaux

Conformément au Contrat de Crédits Existant, sous réserve que ce remboursement anticipé soit affecté au paiement des amortissements par ordre chronologique au titre du Crédit A1, du Crédit A2/A3 et du Crédit B (*pari passu* et au prorata des amortissements intervenant à la même date).

Trésorerie minimum/engagements non tirés

L'engagement prévu par le Contrat de Crédits Existant de disposer d'une liquidité minimale de 300 M€ a été testé pour la première fois le 31 mars 2024. Par ailleurs, pour l'exécution de cet engagement, la « **Liquidité du Groupe** » correspond à la somme de (i) la trésorerie et équivalents du Groupe, et de (ii) tous les engagements immédiatement disponibles et non tirés au titre des financements existants du Groupe.

A fin décembre 2024, la position de trésorerie d'*emeis* s'élève à 524 M€, y compris la trésorerie IFRS 5.

Engagements de cession

Engagement de cession d'actifs immobiliers de 1,25 Md€ (en valeur brute hors droits) entre mi 2022 et le 31 décembre 2025.

emeis a relevé son ambition de cessions entre mi 2022 et fin 2025 à 1,5 Md€ (pouvant inclure des cessions d'actifs immobiliers et opérationnels) dont 916 M€ était d'ores et déjà réalisée ou sécurisée à fin décembre 2024. En parallèle, *emeis* a déclaré avoir des discussions en cours pour un certain nombre de cessions potentielles pouvant atteindre au total plus de 2 Mds€.

b) Financement Complémentaire

Conformément à l'Accord d'Étape signé le 17 mars 2023 dans le cadre de la seconde conciliation, les principaux partenaires bancaires (BNP Paribas, groupe BPCE, groupe Crédit Agricole, groupe Crédit Mutuel Alliance Fédérale, La Banque Postale et Société Générale) (les « **Prêteurs** ») ont accepté de participer à un financement « *new money debt* » senior de 600 M€ (le « **Financement Complémentaire** ») composé de trois lignes de crédits :

- (i) une ligne de crédit renouvelable de 400 M€ (le « **Crédit D1** ») ;
- (ii) une ligne de crédit renouvelable d'un montant maximum de 100 M€ (le « **Crédit D2** ») ; et
- (iii) une ligne de crédit renouvelable d'un montant maximum de 100 M€ (le « **Crédit D3** ») ;

accordées à la Société (à l'exception de la première tranche de 200 M€ accordée au titre du Crédit D1), Niort 94 (RCS 440 360 006) et Niort 95 (RCS 811 249 978).

Les contrats de financement relatifs à ce financement complémentaire, datés du 26 mai 2023, ont été signés électroniquement le 29 mai 2023.

Le 1^{er} octobre 2024, la Société a procédé au tirage des Crédits D1A de 200 M€ et D1B de 200 M€ au titre du Financement Complémentaire « *new money debt* », avec une mise à disposition des fonds le 7 octobre 2024.

À la date du présent document d'enregistrement universel, l'ensemble des tirages effectués en 2023 pour les crédits D2 et D3 au titre de ce Financement Complémentaire ont été intégralement remboursés.

Les engagements au terme du Financement Complémentaire sont résumés ci-après :

Engagements relatifs à l'ensemble des produits nets perçus au titre de tout endettement financier contracté dans le cadre de financements externes

La Société, Niort 94 et Niort 95 se sont engagées à ce que l'ensemble des produits nets perçus par Niort 94, Niort 95 ou par l'une quelconque de leurs filiales au titre de tout endettement financier contracté dans le cadre de tout financement externe soit affecté au remboursement anticipé (sous réserve d'exceptions usuelles) du Crédit D1, pour 50 % de ces produits.

Engagement de maintenir un Ratio N94/95 LTV

La Société, Niort 94 et Niort 95 se sont engagées à ce que le Ratio N94/95 LTV ne dépasse pas 55 % au 31 décembre 2023 et 50 % au 31 décembre de chaque année suivante, le « **Ratio N94/95 LTV** » étant défini comme suit :

- « **Ratio N94/95 LTV** » désigne le ratio de la Dette Consolidée N94/95 sur la Valeur Brute des Actifs N94/95 ;

- « **Dette Consolidée N94/95** » désigne, à la date de test concernée :

- le montant total de l'encours principal au titre de l'endettement financier externe (en ce compris les Crédits et les contrats de location-financement, mais à l'exclusion des avances en compte courant et des prêts intra-groupe qui sont subordonnés ⁽¹⁾ au titre de la convention de subordination et à l'exclusion de l'endettement financier contracté au titre de tout accord de *cash pooling* au niveau du Groupe) de Niort 94, Niort 95 et de leurs filiales désignées pour être prises en compte dans le calcul (les « **Filiales LTV** ») ;

- « **Valeur Brute des Actifs N94/95** » désigne la valeur brute totale des actifs détenus par Niort 94, Niort 95 et leurs Filiales LTV (à l'exception des LMP et des minoritaires si aucune évaluation tierce n'est disponible), évaluée par des évaluateurs indépendants.

À fin décembre 2024, le « **ratio N94/95 LTV** » s'établit à 49,9 %.

c) Covenant de levier financier

À l'issue de la restructuration financière, les financements avec covenant financier R1/R2 ⁽²⁾ au niveau de l'ensemble du Groupe représentaient un encours consolidé de 324,7 M€ au 31 décembre 2023.

Sur cet encours, il était convenu qu'à compter du 30 juin 2025, première date de test, la Société se verra appliquer un seul et unique covenant de levier (le « **Covenant de Levier** » ou nouveau R1/R2) défini par la formule dette financière nette hors IFRS 16/EBITDA pré-IFRS 16, pour un niveau maximum de 9,0x.

Au 31 décembre 2024, l'encours résiduel de dette concernée représentait 205 M€, et sera de 194 M€ à fin juin 2025.

Sur l'encours résiduel de 194 M€ à fin juin 2025, le Groupe a signé ou finalise la négociation d'accords pour 93 % de l'encours résiduel, permettant la suppression de ce covenant et lui substituant un engagement de liquidité ou le report de celui-ci à fin décembre 2026. Le reliquat sera remboursé par anticipation avant le 30 juin 2025 (représentant 7 % de l'encours résiduel).

Selon les amendements en vigueur à la date du document d'enregistrement universel, le Covenant de Levier sera remplacé par les covenants suivants :

- pour 159 M€ de dette : introduction du covenant de trésorerie minimum avec une définition et un seuil identique au covenant présenté ci-avant, soit 300 M€ :
 - dont 60 M€ de dette : mise en place d'un ratio de levier au niveau de la société SeneCura Kliniken, défini comme le ratio de dette nette (excluant les dettes intragroupe)/EBITDA pré IFRS16. Ce covenant qui sera testé pour la première fois au 30 juin 2025, ne devra pas dépasser 4,8x. Il sera testé semestriellement jusqu'en décembre 2026 avec une dégressivité jusqu'à 3,5x. Par ailleurs, un seuil minium de trésorerie de 20 M€ doit être également maintenu au niveau de la société SeneCura Kliniken (Autriche) ;
- pour 21 M€ de dette : un report du Covenant de Levier pour une première date de test au 31 décembre 2026.

(1) Tout paiement ou remboursement au titre de ces prêts intragroupes est strictement soumis aux termes de la convention de subordination.

(2) R1 = dette financière nette consolidée (hors dette immobilière)/EBITDA pré-IFRS 16 consolidé - 6 % dette nette immobilière ; R2 = dette financière nette consolidée/(fonds propres + quasi fonds propres).

5.3.2.3 Liquidité

La position de trésorerie du Groupe à fin 2024 s'établit à 524 M€ (518 M€ hors trésorerie IFRS 5) en baisse de (126) M€ par rapport à fin 2023. Cette variation est la conséquence :

- du remboursement de crédits arrivés à échéance (- 610 M€ au total) ;
- du tirage d'une ligne de crédit (+ 400 M€) ;
- de l'augmentation de capital de 390 M€ réalisée en février 2024 ;

- d'opérations de cessions (+ 286 M€) et d'autres effets incluant notamment les débouclages d'engagements passés (- 138 M€) ;
- de l'avancée des programmes d'investissements (- 154 M€) et d'éléments non courants (- 130 M€), à comparer respectivement à - 315 M€ et - 145 M€ en 2023 ;
- des autres éléments de cash flow récurrent qui restent encore négatifs sur l'année (- 164 M€), bien qu'en très forte amélioration par rapport à 2023. À titre de comparaison ces éléments représentaient - 424 M€ en 2023.

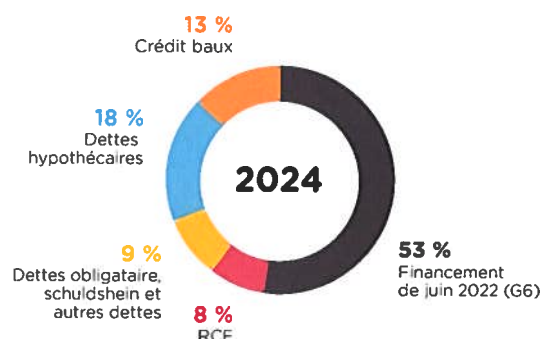
5.3.2.4 Structure de l'endettement au 31 décembre 2024 et échéancier de la dette

La dette nette (hors dette de loyers IFRS 16) du Groupe s'établit à fin décembre 2024, à environ 4 701 M€, à comparer à 4 642 M€ à fin 2023.

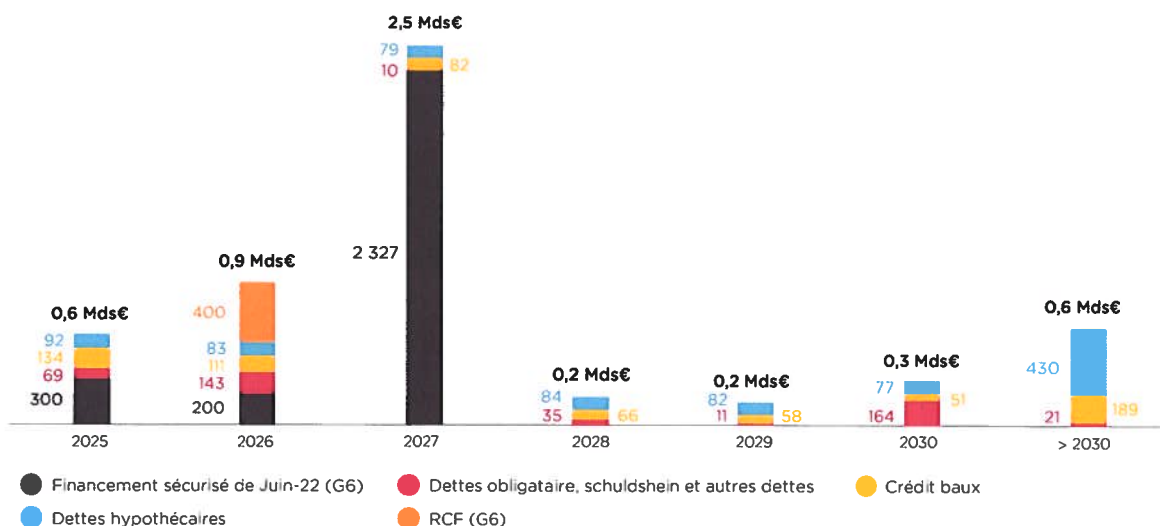
Cette hausse modérée de l'endettement net est due à la troisième augmentation de capital (390 M€) prévue dans le cadre de plan de restructuration financière (réalisée le 15 février 2024) qui compense le Cash-Flow libre net, qui bien qu'en amélioration de + 447 M€, reste encore négatif en 2024 (- 299 M€). En outre, des variations de périmètre (non cash) sont intervenues essentiellement au second semestre pour un montant de l'ordre de 186 M€ (Acquisition Tribuno, SCI Ried et Clinipsy).

Le montant des dettes financières brutes au 31 décembre 2024 hors impact IFRS et hors intérêts échus non payés et courus non échus s'élève à 5 299 M€.

REPARTITION DE LA DETTE BRUTE PAR TYPE



ECHÉANCIER DE LA DETTE BRUTE



5.3.2.5 Coût moyen de l'endettement

Le coût moyen de la dette brute au 31 décembre 2024 est de 5,37 % avant prise en compte des instruments de couverture et 4,31 % après prise en compte des instruments de couverture.

Il se compare à un coût moyen à fin 2023 de 5,04 % et de 5,44 % au premier semestre 2024.

Outre l'évolution des taux de marché EURIBOR sur l'exercice, dont la tendance était haussière au cours du premier semestre et baissière au cours du second, cette évolution résulte également de l'échéance au cours de 2024 de dettes qui portaient un taux d'intérêt inférieur au taux moyen du Groupe.

La dette soumise à taux variable représente 87 % de la dette totale avant prise en compte des instruments de couvertures de taux.

5.4 Examen des comptes annuels au 31 décembre 2024

5.4.1 Compte de résultat d'emeis S.A.

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	1 181 956	1 118 843
Production stockée	0	5
Autres produits d'exploitation	110 216	41 960
Achats et charges externes	(583 379)	(616 345)
Impôts et taxes	(70 872)	(66 435)
Charges de personnel	(769 296)	(695 445)
Dotations aux amortissements et provisions	(123 612)	(127 291)
Autres charges d'exploitation	(6 536)	(2 888)
Résultat d'exploitation	(261 523)	(347 596)
Produits financiers	623 079	941 125
Charges financières	(512 397)	(725 712)
Résultat financier	110 682	215 413
Résultat courant avant impôt	(150 841)	(132 183)
Résultat exceptionnel	164 082	(359 492)
Participation des salariés	0	286
Impôts sur les bénéfices	68 597	32 564
RÉSULTAT NET	81 838	(458 824)

Chiffre d'affaires

Le **chiffre d'affaires** de la Société s'élève à 1 182 M€ contre 1 119 M€ en 2023, soit une augmentation de 6 % dans un contexte qui demeure difficile pour les maisons de retraite, avec un **taux d'occupation moyen de 84,1 %** sensiblement inférieur à son niveau historique.

Résultat d'exploitation

Le poste **achats et charges externes** passe de 616,3 M€ à 583,3 M€, soit une baisse de 5,4 %, principalement liée à la baisse des charges de location en crédit-bail, d'entretien et d'énergie.

Le poste **charges de personnel** passe de 695,4 M€ à **769,3 M€ (+ 10,6 %)**, en lien avec les recrutements effectués dans le cadre du plan de refondation du Groupe pour améliorer les taux d'encadrement au sein des établissements.

Le **résultat d'exploitation** ressort à (262) M€ contre (348) M€, soit une amélioration de 86 M€ par rapport à l'exercice précédent.

Résultat financier

Le **résultat financier** s'élève à 111 M€ contre 215,4 M€ en 2023. Pour rappel, le résultat financier de l'exercice précédent comprenait pour 571 M€ de reprises sur dépréciations (en lien notamment avec les tests annuels de dépréciation d'actifs), contre 296 M€ en 2024.

Cette variation est partiellement compensée par les effets du désendettement ayant résulté de l'augmentation de capital par compensation avec les dettes financières réalisées en décembre 2023, qui a conduit à une baisse significative du **coût de l'endettement financier** sur 2024 (- 134 M€).

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est de 164 M€, contre une perte de (359) M€ en 2023. Pour rappel, en 2023, il se composait principalement des dépréciations constatées sur les créances envers certaines parties liées, ainsi que des provisions constituées sur une partie de l'actif immobilisé,

également déterminées sur la base des tests de dépréciation réalisés sous la responsabilité de la Direction. La mise à jour de ces tests de dépréciation d'actif à cette année conduit à des reprises de dépréciation sur certaines catégories d'actifs incorporels et corporels.

Résultat net

Après prise en compte d'un produit d'intégration fiscale d'un montant de 68,6 M€, le **résultat net** de l'exercice 2024 ressort à 81,8 M€, contre une perte de (459) M€ en 2023.

5.4.2 Bilan d'emeis S.A.

Actif

(en milliers d'euros)	31/12/2024			31/12/2023
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles	503 996	(323 579)	180 417	119 502
Immobilisations corporelles	438 888	(268 581)	170 306	172 051
Immobilisations financières	6 325 932	(1 952 301)	4 373 631	1 606 386
Total actif immobilisé	7 268 816	(2 544 461)	4 724 354	1 897 940
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours	2 564		2 564	2 616
Avances sur commandes	139		139	4 340
Clients et comptes rattachés	58 262	(9 629)	48 633	81 954
Autres créances	2 209 182	(366 425)	1 842 757	4 076 857
Valeurs mobilières de placement	182 141		182 141	100 831
Disponibilités	49 431		49 431	173 678
Charges constatées d'avance	4 927		4 927	7 690
Total actif circulant	2 506 647	(376 054)	2 130 593	4 447 966
Frais d'émission d'emprunt à étaler	12 132		12 132	19 574
Écart de conversion actif	1 718		1 718	2 924
TOTAL DE L'ACTIF	9 789 311	(2 920 515)	6 868 796	6 368 404

Passif

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
CAPITAUX PROPRES		
Capital	1 611	1 298 669
Primes et réserves	3 740 088	3 645 023
Report à nouveau	(1 621 108)	(2 752 609)
Résultat de l'exercice	81 838	(458 824)
Provisions réglementées	15 291	13 335
Total capitaux propres	2 217 720	1 745 594
Provisions pour risques et charges	246 356	231 138
DETTES		
Emprunts et dettes financières	3 107 394	3 119 594
Avances sur commandes en cours	259	303
Fournisseurs et comptes rattachés	104 953	199 661
Dettes fiscales et sociales	188 763	190 273
Autres dettes	922 595	810 104
Dettes sur immobilisations	7 825	8 832
Produits constatés d'avance	41 671	29 390
Total dettes	4 373 641	4 358 158
Écart de conversion passif	31 259	33 515
TOTAL DU PASSIF	6 868 796	6 368 404

L'**actif net immobilisé** d'*emeis* S.A. s'établit à **4 724 M€** au 31 décembre 2024, contre 1 897 M€ à fin 2023, soit une variation nette de 2 827 M€ (+ 149 %).

Cette augmentation significative s'explique principalement par le reclassement de la **part long terme des créances détenues sur les filiales internationales**, conformément aux conventions de prêt moyen/long terme conclues avec ces filiales.

Dans une moindre mesure, la valeur nette des **immobilisations incorporelles** ressort en hausse de **60,9 M€**, en raison des reprises de provisions pour dépréciations pratiquées sur certains actifs incorporels suite à la mise à jour des tests annuels de dépréciation des actifs.

Le poste « **autres créances** » passe dans le même temps de 4 077 M€ à 1 843 M€, soit une variation nette de 2 209 M€ principalement liée à ce reclassement des créances à moyen/long terme.

Les **capitaux propres** de la société s'améliorent sur 2024, passant de 1 746 M€ à 2 218 M€, en raison d'une part de la troisième augmentation de capital prévue dans le plan de sauvegarde accélérée de la Société (produit d'émission de 390 M€) et, d'autre part, au bénéfice net dégagé sur l'exercice 82 M€.

Le **total du bilan** s'élève à 6 869 M€ au 31 décembre 2024, contre 6 368 M€ au 31 décembre 2023.

5.4.3 Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients

Conformément aux articles L. L441-6-1 et D. 441-4 du Code de commerce, le tableau ci-après présente les informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients d'*emeis* au 31 décembre 2024 :

Article D. 441-1-1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
	0 jour (Indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	846					40 022
Montant total des factures concernées TTC	10 986 426,23	13 069 730,06	4 769 628,01	1 068 635,51	15 373 307,46	34 281 301,04
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %	1 %
Pourcentage du montant du chiffre d'affaires de l'exercice TTC						
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues	Pas de possibilité d'obtenir cette information (FNP par cumul/période et non par facture)					
Montant total des factures exclues TTC	59 684 815,78					
(C) Détails de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal - article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						

Article D. 441-1-1° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu

	0 jour (Indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1 jour et plus)
(A) Tranches de retard de paiement						
Nombre de factures concernées	49					24 921
Montant total des factures concernées TTC	1 129 965,89	7 242 919,33	4 596 811,20	1 411 353,57	41 809 115,41	55 060 199,51
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice TTC						
Pourcentage du montant du chiffre d'affaires de l'exercice TTC	0 %	1 %	0 %	0 %	5 %	6 %
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées						
Nombre de factures exclues						
						Pas de possibilité d'obtenir cette information (FAE et prov douteux par cumul/période et non par facture)
Montant total des factures exclues TTC						1 779 454,55 €
(C) Détails de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L. 443-1 du Code de commerce)						
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement						Délais contractuels : 30 jours

Note :

- Le nombre de factures du Cadre A pour la partie Fournisseur est issu de notre logiciel de dématérialisation qui constitue la partie la plus importante de nos dettes.
- Le nombre de factures du Cadre A pour la partie Client est issu de notre logiciel de facturation qui constitue la partie la plus importante de nos créances.

5.5 Autres informations financières et juridiques

5.5.1 Dividendes versés au cours des trois derniers exercices

Le tableau ci-dessous présente le montant du dividende par action distribué au titre des trois derniers exercices, ainsi que le régime fiscal qui lui est applicable.

Exercice concerné (exercice de distribution)	Dividende versé par action	Éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts	Non éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts
2021 (2022)	0,00 €	-	-
2022 (2023)	0,00 €	-	-
2023 (2024)	0,00 €	-	-

En application de l'article 2224 du Code civil et de l'article L. 1126-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, les dividendes non réclamés dans un délai de cinq ans à compter de la date de leur mise en paiement sont prescrits au profit de l'État.

5.5.2 Affectation du résultat

Le Conseil d'administration, ayant arrêté les comptes, a décidé d'affecter le bénéfice de l'exercice clos le 31 décembre 2024, qui s'élève à 81 838 364,48 €, au compte de report à nouveau, qui s'élèverait ainsi à (1 539 270 074,97) €.

5.5.3 Charges et dépenses somptuaires

Les charges somptuaires visées par l'article 39-4 du Code général des impôts s'élèvent à 1 100 871 € pour la Société, correspondant à des amortissements excédentaires sur location de véhicules de tourisme non déductibles fiscalement.

5.5.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Dans le cadre normal de ses activités en France et à l'international, le Groupe est impliqué dans des procédures contentieuses ou litigieuses, principalement dans les domaines social et fiscal. En outre, des procédures ont été engagées à l'encontre du Groupe pour tenter de contester la mise en œuvre de son plan de restructuration. Seules cinq d'entre elles sont encore en cours, les autres ayant toutes été rejetées par les juridictions compétentes. Les éventuelles provisions appliquées à ces litiges sont décrites dans les notes annexes aux comptes consolidés et aux comptes annuels, aux pages 398 et 461 du présent document d'enregistrement universel.

Il est rappelé que suite au rapport final de la mission d'inspection conjointe de l'Inspection générale des affaires sociales (IGAS) et de l'Inspection générale des finances (IGF), la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) avait adressé à la Société, le 29 juillet 2022, une mise en demeure de restitution de financement indûment perçu pour un montant de 55,8 M€. La Société avait comptabilisé une provision du montant précité dans ses comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2022. Dans le cadre du Plan de Sauvegarde Accélérée de la Société arrêté par jugement du Tribunal de commerce spécialisé de Nanterre du 24 juillet 2023, le paiement de cette créance a été étalé sur trois ans.

La Société a également annoncé, le 2 mai 2022, avoir déposé plainte contre personnes non dénommées auprès du procureur de la République pour des faits et opérations passés – sans aucun lien avec les conditions d'accueil et

de soins des résidents – susceptibles de poser question au regard de l'intérêt social de la Société et découverts à la suite d'investigations internes qui ont révélé un certain nombre de fraudes dont la Société ou ses filiales ont pu être victimes.

Le 20 décembre 2022, la Société a déposé une plainte à l'encontre de M. Yves Le Masne, ancien Directeur général de la Société, visant des faits susceptibles de caractériser des infractions d'abus des biens ou du crédit de la Société, d'abus de confiance, complicité, recel ou blanchiment.

La Société a poursuivi ses investigations et a déposé des plaintes complémentaires contre d'autres personnes dénommées.

Le 30 juin 2023, le Groupe a pris connaissance, par voie de presse, d'un communiqué du procureur de la République de Nanterre, qui faisait état de ce que, à la suite des plaintes déposées par la Société :

- une enquête préliminaire avait été ouverte par le procureur de la République de Nanterre, pour des faits d'abus de confiance, escroqueries, abus de biens sociaux, blanchiment en bande organisée et corruption privée ;
- dans le cadre de cette enquête, l'ancien Directeur général du Groupe, l'ancien Directeur financier et l'ancien Directeur général délégué du Groupe avaient été placés en garde à vue le 27 juin 2023 ;
- le Parquet de Nanterre avait requis l'ouverture d'une information judiciaire ;

- les personnes susmentionnées avaient été présentées le 29 juin 2023 devant les juges d'instruction du pôle économique et financier du tribunal judiciaire de Nanterre et mises en examen (sans que le communiqué ne précise les faits reprochés à chacun d'eux) ;
- l'ancien Directeur général du Groupe et l'ancien Directeur financier avaient été placés en détention provisoire à l'issue de cette mise en examen, tandis que l'ancien Directeur général délégué du Groupe avait été placé sous contrôle judiciaire.

Le 26 janvier 2024, le procureur de la République de Nanterre a annoncé, via une dépêche de l'Agence France Presse, que des opérations de perquisition étaient intervenues mi-janvier 2024 simultanément en Belgique, Italie, au Portugal, au Luxembourg, en Suisse et en France, dans le cadre de ce dossier, et que des auditions avaient été menées par les quatre juges d'instruction saisis du dossier au Tribunal judiciaire de Nanterre. Le Groupe a précisé en réponse à la dépêche que, parmi les différentes opérations menées en France et à l'étranger, celles dont la Société a eu connaissance ne visaient pas le Groupe mais certains de ses anciens dirigeants, salariés ou partenaires, dans le cadre de la procédure initiée par les plaintes déposées par la Société.

Le 16 février 2024, le procureur de la République de Nanterre a indiqué que l'ancien Directeur général du Groupe avait été remis en liberté sous contrôle judiciaire.

La Société est constituée partie civile dans ce dossier. Le Groupe a pris et continuera de prendre toute mesure de nature à y faire valoir ses droits.

Par ailleurs, le 26 mars 2022, Mme Brigitte Bourguignon, alors ministre déléguée auprès du ministre des Solidarités et de la Santé, chargée de l'Autonomie a annoncé transmettre au Procureur de la République le rapport de la mission conjointe de l'IGAS et de l'IGF.

Depuis avril 2022, des avocats se présentant comme représentant des familles de résidents et patients des établissements du Groupe ont annoncé avoir déposé

plusieurs plaintes visant diverses qualifications pénales d'atteintes à la personne. Le Groupe n'a pas connaissance de la teneur ou du nombre exact de ces plaintes.

Sur la base des informations publiquement disponibles, il semblerait que le procureur de la République de Nanterre ait initialement été en charge, d'une part, des investigations relatives au signalement des autorités et, d'autre part, de certaines des plaintes ainsi déposées. Dans ce cadre, le siège et plusieurs établissements du Groupe ont fait l'objet de perquisitions, en juin et novembre 2022. Le 7 janvier 2024, un article du Parisien faisait état de ce que le procureur de la République de Nanterre aurait ouvert, le 22 novembre 2023, une information judiciaire contre X des chefs d'homicide involontaire, blessures involontaires, non-assistance à personne en danger et mise en danger d'autrui. Cette information ferait suite à la réception d'un signalement du gouvernement fin mars 2022, consécutif au rapport de la mission conjointe de l'IGAS et de l'IGF et à 53 plaintes de familles de résidents reçues à partir d'avril 2022. L'ouverture d'une information judiciaire des chefs précités a été confirmée à l'AFP par le procureur de la République de Nanterre le 8 janvier 2024.

À ce jour, le Groupe n'est pas partie à cette information judiciaire et n'a pas accès au dossier. Ni le Groupe, ni ses dirigeants et salariés actuels n'ont été visés, à la connaissance du Groupe, par des actes d'investigation les présentant comme mis en cause.

Le Groupe n'a actuellement connaissance d'aucun autre fait exceptionnel ni de litige, y compris dans un passé récent, de nature à affecter substantiellement son patrimoine, sa situation financière, son activité ou ses résultats.

En outre, à la connaissance du Groupe, il n'existe pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, ayant eu dans un passé récent, ou susceptible d'avoir, un impact défavorable significatif sur la situation financière et la rentabilité de la Société et/ou du Groupe.



emeis
Société anonyme à Conseil d'administration au capital de 1 614 400,50 euros
Siège social : 12, rue Jean Jaurès 92813 Puteaux Cedex
401 251 566 R.C.S. Nanterre
(la « Société »)

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL
DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRAL ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
DU 26 JUIN 2025
(l'« Assemblée »)

(.../...)

Deuxième résolution (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024)

L'Assemblée, statuant aux conditions de *quorum* et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur les projets de résolutions, du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024, comprenant le bilan, le compte de résultat consolidé et les annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée approuve le résultat net consolidé (part du Groupe) au 31 décembre 2024 qui s'établit à 412 M€.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

(... / ...)

Pour extrait certifié conforme.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'A' followed by a large, sweeping flourish that extends to the right and then loops back down.

emeis

Société anonyme

12, rue Jean Jaurès
92813 Puteaux Cedex

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes consolidés**

Exercice clos le 31 décembre 2024

Forvis Mazars SA
61, rue Henri Regnault
92075 Paris-La Défense Cedex
S.A. au capital de 8 320 000 €
784 824 153 RCS Nanterre
Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Versailles
et du Centre

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex
S.A.S. au capital de 2 201 424 €
572 028 041 RCS Nanterre
Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Versailles
et du Centre

Saint Honoré BK&A
140, rue du Faubourg Saint Honoré
75008 Paris
S.A.S. au capital de 37 000 €
501 572 390 RCS Paris
Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Paris

emeis

Société anonyme

12, rue Jean Jaurès
92813 Puteaux Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2024

A l'Assemblée générale de la société *emeis*,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société *emeis* (ci-après la « Société ») relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

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

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Appréciation du risque de liquidité et de l'application du principe de continuité d'exploitation

Notes annexes aux comptes consolidés 2.1, 3.15, 3.16 et 4.

Risque identifié

La note 2.1 « Risque de liquidité et continuité d'exploitation » indique que le montant total de l'endettement financier net du Groupe (hors impacts IFRS 16, IFRS 5, intérêts échus non payés et intérêts courus non échus) au 31 décembre 2024 s'élève à 4,7 milliards d'euros, dont 518 millions d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie. Les dettes financières du groupe sont présentées dans la note 3.15 « Dettes financières (hors dettes de loyers IFRS 16) » de l'annexe aux comptes consolidés.

Compte tenu :

- de la structure d'endettement du Groupe et de son horizon de remboursement,
- de la situation de trésorerie du Groupe au 31 décembre 2024 et de sa liquidité disponible,
- des hypothèses retenues par la direction en matière de perspectives d'activité, de cessions immobilières et opérationnelles, d'un nouveau programme de cessions de créances en cours de négociation et des projections de flux de trésorerie correspondantes,
- des clauses relatives aux ratios financiers (covenants bancaires) attachées aux dettes financières, notamment la clause de maintien d'un niveau de trésorerie minimum disponible de 300 millions d'euros, testé trimestriellement depuis le 31 mars 2024 et la clause de ratio financier associé « Loan to Value » (LTV) (Niort 94/Niort 95 LTV) testé annuellement, ainsi que de l'engagement de cessions d'actifs immobiliers de 1,25 milliard d'euros entre juin 2022 et fin 2025, et
- de la modification des clauses relatives aux ratios financiers (covenants bancaires) attachées aux dettes financières, suite aux accords (« waivers ») conclus ou en cours de finalisation par le Groupe en 2025 avec une partie des prêteurs concernés par le ratio de levier à respecter à partir du 30 juin 2025,

Dans ce contexte, les comptes consolidés ont été établis par la direction du Groupe et arrêtés par le Conseil d'administration du 16 avril 2025 selon le principe de continuité d'exploitation.

Nous avons considéré l'appréciation du risque de liquidité et de l'application du principe de continuité d'exploitation comme un point clé de l'audit en raison des conditions attachées à l'endettement du Groupe. Par ailleurs, l'appréciation du risque de liquidité et du principe de continuité d'exploitation requiert, de la part de la Direction, l'exercice de

jugements et l'utilisation d'estimations dans l'élaboration des prévisions de trésorerie utilisées pour déterminer les besoins de liquidité du Groupe afin de faire face à ses échéances estimées sur les douze prochains mois.

Notre réponse

Dans le cadre de nos travaux, nous avons apprécié les besoins de liquidité du Groupe au regard des flux de trésorerie prévisionnels et des ressources actuelles.

Nous avons pris connaissance, dans cet objectif, des documents relatifs (i) aux contrats et avenants de dette bancaire, ainsi que des obligations y attenants (ratios financiers au titre des covenants bancaires et engagements de cessions d'actifs immobiliers) et (ii) au programme de cessions de créances en cours de négociation.

Nos travaux ont également consisté à obtenir les prévisions de flux de trésorerie et prendre connaissance (i) des procédures mises en œuvre pour les élaborer et (ii) des principales hypothèses retenues pour leur établissement.

Nous avons apprécié leur cohérence avec les données prévisionnelles issues des derniers business plans. Ces prévisions ont été réalisées sous le contrôle de la direction et approuvées par le Conseil d'administration du 21 janvier 2025.

Nous avons apprécié (i) l'avancement du plan de cession d'actifs immobiliers et opérationnels et (ii) les hypothèses de prix de cession et de calendrier d'encaissement, prises en compte dans les prévisions de trésorerie, au regard notamment des offres reçues.

Sur cette base, nous avons apprécié l'application du principe de continuité d'exploitation, tel que décrit dans la note 2.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

Nous avons enfin vérifié le caractère approprié des informations, figurant en annexe des comptes consolidés, relatives :

- au risque de liquidité décrit dans la note 2.1 « Risques de liquidité et continuité d'exploitation » de l'annexe aux comptes consolidés, et
- aux éléments décrits dans la note 4. « Evènements post clôture » de l'annexe aux comptes consolidés,
- à la description des dettes financières dans la note 3.15 « Dettes financières (hors dettes de loyers IFRS 16) » de l'annexe aux comptes consolidés.

Tests de dépréciation des actifs incorporels (écarts d'acquisition et autorisations d'exploitation), des actifs corporels et des droits d'utilisation

Notes annexes aux comptes consolidés 3.2, 3.3 et 3.24

Risque identifié

Dans le cadre de son développement, le Groupe a réalisé des acquisitions, ce qui s'est traduit par la reconnaissance au bilan, au-delà des valeurs d'actifs corporels significatives (y compris en location), d'écarts d'acquisition (ou goodwill) et d'actifs incorporels relatifs à des autorisations d'exploitation. Selon la réglementation locale, ces autorisations concernent les lits des établissements exploités par le Groupe dans les différents pays où il opère. La durée de vie de ces autorisations est considérée comme indéfinie.

Au 31 décembre 2024, la valeur nette comptable de ces actifs s'élève à 10 733 millions d'euros, soit 80% du total bilan, dont 1 306 millions d'euros de goodwill, 1 660 millions d'euros d'immobilisations incorporelles, 4 474 millions d'euros d'immobilisations corporelles, 513 millions d'immobilisations en cours de construction et 2 780 millions d'euros de droits d'utilisation des actifs (IFRS 16).

Conformément à la norme IAS 36, des tests de dépréciation ont été effectués au 31 décembre 2024 sur ces classes d'actifs. Le test de valeur des immobilisations incorporelles, corporelles et droits d'utilisation est réalisé au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (UGT), qui correspond à un ensemble homogène d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie de manière indépendante des autres UGT. Chaque UGT correspond à un établissement (à savoir une maison de retraite ou une clinique). Le test de valeur des écarts d'acquisition est ensuite réalisé par pays (correspondant à un regroupement d'UGT), soit le niveau le plus bas auquel le goodwill est suivi pour les besoins de gestion interne.

Les tests de valeur consistent à comparer la valeur recouvrable de l'UGT ou du regroupement d'UGT à la valeur nette comptable des différents actifs qui la ou le composent. La valeur recouvrable est définie par la norme IAS 36 comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité (correspondant à la valeur actualisée des avantages économiques futurs attendus de l'actif ou du groupe d'actifs). Pour les autorisations d'exploitation, le Groupe a retenu exclusivement la valeur d'utilité, en l'absence de transaction observable pour attribuer un prix de marché à ces autorisations depuis plusieurs exercices.

La méthodologie de réalisation des tests de dépréciation d'actifs est la suivante :

- La valeur d'utilité de chaque UGT ou regroupement d'UGT est déterminée à travers la mise en œuvre d'un modèle d'actualisation des flux de trésorerie futurs attendus. Ces flux sont issus du plan d'affaires à 5 ans approuvé par le Conseil d'administration.
- Pour les tests réalisés au niveau de l'UGT (en cas d'actif incorporel non amorti alloué à l'UGT ou d'indice de perte de valeur), lorsque la valeur d'utilité ressort inférieure à sa valeur nette comptable, une perte de valeur est constatée selon la méthodologie suivante :

Si une dépréciation doit être constatée, la perte de valeur est imputée sur l'ensemble des actifs incorporels, corporels et droits d'utilisation composant l'UGT (hors éléments de besoin en fonds de roulement et immobilisations financières) comme suit :

- d'abord sur les actifs immobiliers ayant fait l'objet d'expertises immobilières en fin d'année 2024. Le quantum de dépréciation alloué est tel que la valeur comptable de l'immobilier post-dépréciation est au moins égale à sa juste valeur nette des coûts de sortie, telle qu'elle ressort des expertises.
- la perte de valeur résiduelle est imputée par la suite aux autres actifs incorporels, corporels et droits d'utilisation composant l'UGT mais dans la limite de la juste valeur, nette des coûts de sortie, de ces actifs individuels.
- Pour les tests réalisés au niveau « pays » (regroupement d'UGT), lorsque la valeur d'utilité ressort inférieure à sa valeur nette comptable, une perte de valeur est constatée en priorité sur le goodwill (cette dépréciation étant irréversible) et, ensuite, en cas d'insuffisance, sur la valeur des actifs incorporels et corporels et des droits d'utilisation composant le regroupement d'UGT (hors éléments de besoin en fonds de roulement et immobilisations financières).

Au 31 décembre 2024, comme indiqué en note 3.3 de l'annexe des comptes consolidés, ces tests ont conduit à constater des reprises de dépréciations d'actifs pour un montant net de dotations de 21 millions d'euros (hors impôts différés) comptabilisés en résultat opérationnel non courant, dont des dépréciations à hauteur de 89 millions d'euros sur les goodwill, 87 millions d'euros sur les actifs immobiliers et 133 millions d'euros sur les droits d'utilisation IFRS 16 ainsi que des reprises de dépréciation à hauteur de 216 millions d'euros sur les autorisations d'exploitation et 115 millions d'euros sur les autres actifs corporels.

Nous avons considéré que les tests de dépréciation de ces actifs sont un point clé de l'audit en raison de leur contribution significative dans les comptes du Groupe et parce que la détermination de leur valeur recouvrable repose sur des estimations structurantes retenues par la Direction.

Notre réponse

Afin d'apprécier les modalités de mise en œuvre de ces tests de dépréciation, sur les écarts d'acquisition, les immobilisations incorporelles, les immobilisations corporelles et les droits d'utilisation, nos travaux ont consisté en particulier à :

- rapprocher les éléments composant la valeur comptable des UGT déterminée pour la réalisation des tests de dépréciation, avec la base d'actifs immobilisés ;
- analyser les hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations retenues par la Direction pour les projections de flux de trésorerie, notamment en termes de taux d'occupation, de ratio de charges de personnel et de marge d'EBITDAR ;
- comparer les données prévisionnelles utilisées pour le calcul des valeurs d'utilité avec les business plans par établissement, préparés par la direction du Groupe et ayant servi à l'élaboration du plan d'affaires 2025 – 2029, approuvé par le Conseil d'administration le 21 janvier 2025 ;
- obtenir le rapport d'évaluation des conseils de la Société relatif aux tests de dépréciation, ainsi que les rapports d'évaluations des experts immobiliers, et s'assurer, avec l'aide de nos spécialistes en évaluation intégrés dans notre équipe d'audit, du bien-fondé de la méthodologie et des hypothèses retenues ;
- apprécier les hypothèses de taux de croissance et de taux d'actualisation par pays, utilisées par le Groupe au regard des taux recalculés par nos experts.

Nous avons enfin vérifié que l'information donnée en annexe des comptes consolidés dans les notes 3.2 « Goodwill et immobilisations incorporelles » et 3.3. « Tests de dépréciation périodiques » est appropriée, en ce compris les analyses de sensibilité requises par la norme IAS 36.

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur Général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel respecte, dans tous ses aspects significatifs, le format d'information électronique unique européen.

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par la Société dans le rapport financier annuel déposé auprès de l'AMF correspondent à ceux sur lesquels nous avons réalisé nos travaux.

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la Société par l'Assemblée générale du 29 juin 2006 pour le cabinet Deloitte & Associés, celle du 27 juin 2008 pour le cabinet Saint-Honoré BK&A et celle du 28 juillet 2022 pour le cabinet Forvis Mazars SA (anciennement Mazars).

Au 31 décembre 2024, le cabinet Deloitte & Associés était dans la 19^{ème} année de sa mission sans interruption, le cabinet Saint-Honoré BK&A dans sa 17^{ème} année et le cabinet Forvis Mazars SA dans sa 3^{ème} année.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

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

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

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

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

Rapport au Comité d'audit et des risques

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

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

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

Fait à Paris-La Défense et Paris, le 29 avril 2025

Les commissaires aux comptes

Forvis Mazars SA

Deloitte & Associés

Saint-Honoré BK&A

DocuSigned by:

E782A62E360147F...

Gaël LAMANT

DocuSigned by:

31DBACFD9D2D4AC...

Anton LISSORGUES

DocuSigned by:

B3B790078EE0464...

Damien LEURENT

DocuSigned by:

88452F7967FC4B8...

Xavier GROSIN



Comptes consolidés au 31 décembre 2024

Compte de résultat consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	3.22	5 635 800	5 197 759
Achats consommés et autres charges externes		(1 126 420)	(1 072 643)
Charges de personnel		(3 801 955)	(3 469 188)
Impôts et taxes		(49 850)	(48 615)
Amortissements et provisions		(692 654)	(667 499)
Autres produits opérationnels courants		280 793	194 002
Autres charges opérationnelles courantes		(243 898)	(149 777)
Résultat opérationnel courant	3.23	1 817	(15 960)
Autres produits opérationnels non courants		675 710	341 241
Autres charges opérationnelles non courantes		(715 725)	(1 244 011)
Autres produits et charges opérationnels non courants	3.24	(40 015)	(902 769)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		(38 199)	(918 729)
Coût de l'endettement financier net		(389 358)	(579 378)
Autres produits et charges financiers nets		67 536	2 898 537
Résultat financier net	3.25	(321 822)	2 319 159
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		(360 021)	1 400 430
Charge d'impôt	3.26	(28 583)	(44 599)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	3.6	(26 853)	4 836
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		(415 457)	1 360 667
Part revenant aux intérêts minoritaires		(3 392)	5 768
Part du Groupe		(412 065)	1 354 899
<i>Nombre moyen pondéré d'actions</i>	<i>3.12.2</i>	<i>157 369 922</i>	<i>129 808 541</i>
Résultat net part du groupe consolidé par action (en euros)	3.12.2	(2,62)	10,44
Résultat net part du groupe consolidé dilué par action (en euros)	3.12.2	(2,62)	10,44

État du résultat global consolidé

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Résultat net de l'exercice	(415 457)	1 360 667
Variation des écarts de conversion	(8 024)	9 702
Couverture des flux de trésorerie	(40 077)	(74 404)
Effet d'impôt sur les éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	10 350	20 007
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	(37 751)	(44 695)
Résultat global après éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	(453 208)	1 315 972
Gains et pertes actuariels	4 154	(6 382)
Effet d'impôt sur les éléments non susceptibles d'être reclassés en résultat	(671)	1 658
Total des éléments non susceptibles d'être reclassés en résultat	3 483	(4 725)
Résultat global après éléments non susceptible d'être reclassés en résultat	(449 724)	1 311 247
Autres éléments du résultat global (après impôt)	(34 268)	(49 420)
RÉSULTAT GLOBAL	(449 724)	1 311 247
Part revenant aux intérêts minoritaires	(3 392)	5 768
Part du Groupe	(446 332)	1 305 479



Bilan consolidé

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/2024	31/12/2023
ACTIF			
Goodwill	3.2.2	1 305 894	1 385 962
Immobilisations incorporelles nettes	3.2.3	1 660 416	1 512 974
Immobilisations corporelles nettes	3.4	4 473 517	4 369 018
Immobilisations en cours de construction	3.4	513 484	406 366
Droits d'utilisation des actifs	3.5.2	2 779 603	3 084 005
Participation dans les entreprises et coentreprises	3.6	5 072	9 551
Actifs financiers non courants	3.7	110 150	129 904
Actifs d'impôts différés	3.26	680 406	640 656
Actif non courant		11 528 543	11 538 436
Stocks	3.8	16 232	15 568
Créances clients et comptes rattachés	3.9	523 982	518 103
Autres créances et comptes de régularisation	3.10	503 265	658 248
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3.16	518 716	644 954
Actif courant		1 562 195	1 836 872
Actifs destinés à être cédés	3.11	317 848	532 692
TOTAL ACTIF		13 408 585	13 908 000

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/2024	31/12/2023
PASSIF			
Capital		1 611	1 298 669
Réserves consolidées		2 089 638	(838 964)
Ecart de réévaluation		45 710	71 954
Résultat de l'exercice		(412 065)	1 354 899
Capitaux propres - part du Groupe	3.12	1 724 894	1 886 558
Intérêts minoritaires		(2 969)	1 870
Capitaux propres de l'ensemble consolidé		1 721 925	1 888 428
Dettes financières à long terme	3.15	4 703 567	4 541 151
Dettes des loyers à long terme	3.5	3 272 668	3 314 377
Provisions	3.13	285 172	307 039
Provisions retraites et engagements assimilés	3.14	71 105	73 453
Passifs d'impôts différés	3.26	730 740	662 511
Passif non courant		9 063 252	8 898 531
Dettes financières à court terme	3.15	516 303	745 962
Dettes des loyers à court terme	3.5	365 880	559 504
Provisions	3.13	11 384	6 939
Fournisseurs et comptes rattachés	3.18	405 811	502 276
Dettes fiscales et sociales	3.19	508 868	522 872
Passif d'impôt exigible	3.26	48 224	56 598
Autres dettes et comptes de régularisation	3.20	651 423	650 701
Passif courant		2 507 892	3 044 853
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	3.11	115 515	76 188
TOTAL DU PASSIF		13 408 585	13 908 000

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/2024	31/12/2023
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ			
Résultat net de l'ensemble consolidé		(415 457)	1 360 667
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie liée à l'activité ⁽¹⁾		191 576	(2 139 333)
Amortissements et dépréciations sur droits d'utilisation des actifs (IFRS 16)		458 194	820 468
Charges financières (Hors IFRS 16)	3.25	205 819	338 000
Charges financières sur dettes des loyers (IFRS 16)	3.25	125 420	121 035
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		565 553	500 837
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
• Stocks	3.8	(714)	598
• Créances clients	3.9	7 624	(54 083)
• Autres créances	3.10	32 230	(102 738)
• Dettes fiscales et sociales	3.19	(6 380)	8 536
• Fournisseurs	3.18	(7 116)	5 010
• Autres dettes	3.20	(119 145)	7 983
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		472 053	366 145
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT			
Investissements corporels et incorporels d'exploitation		(143 439)	(141 044)
Investissements de développements immobiliers		(154 166)	(315 348)
Cessions immobilières	1.4/3.4	257 394	146 430
Autres acquisitions et cessions		(100 216)	(8 204)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(140 426)	(318 166)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentations de capitaux propres - part cash	1.1	390 242	1 160 080
Encaissements liés aux autres emprunts	3.15	201 305	500 033
Remboursements liés aux autres emprunts	3.15	(273 184)	(971 973)
Remboursements liés aux contrats de crédit-bail	3.15	(136 957)	(159 853)
Remboursements des dettes des loyers (IFRS 16)	3.5	(454 114)	(457 415)
Résultat financier net et autres variations	3.25	(185 376)	(330 315)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		(458 085)	(259 442)
VARIATION DE TRÉSORERIE		(126 459)	(211 463)
Trésorerie à l'ouverture au 1 ^{er} janvier de l'exercice		644 954	856 417
Trésorerie à la clôture		518 716	644 954
Trésorerie	3.16	387 530	539 532
Equivalents de trésorerie	3.16	131 186	105 422

(1) En 2023, ce poste comprenait essentiellement le produit financier lié à la restructuration financière pour (2,9) Mds€ ainsi que les amortissements et dépréciations pour 1,03 Md€.



Variation des capitaux propres consolidés

(en milliers d'euros sauf le nombre d'actions)	Nombre d'actions	Capital	Réserves liées au capital	Ecart de réévaluation		Autres réserves	Résultat	Total part du Groupe	Mino-ritaires	Total
				Couver- tures de flux de trésorerie futurs	Écarts actuariels IAS 19					
31/12/2022	64 693 851	80 867	950 508	110 965	20 110	1 363 071	(4 027 042)	(1 501 521)	(715)	(1 502 236)
Engagements de retraite		-	-	-	(6 382)	-	-	(6 382)	-	(6 382)
Instruments financiers		-	-	(74 404)	-	-	-	(74 404)	-	(74 404)
Écart de conversion		-	-	-	-	9 702	-	9 702	-	9 702
Distribution de dividendes		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impact de la valorisation des impôts différés		-	-	20 007	1 658	-	-	21 665	-	21 665
Variation de valeur reconnue directement en capitaux propres		-	-	(54 397)	(4 724)	9 702	-	(49 420)	-	(49 420)
Réduction de capital		(80 220)	80 220	-	-	-	-	-	-	-
Augmentations de capital	129 802 221 845	1 298 022	794 361	-	-	-	-	2 092 383	-	2 092 383
Affectation du résultat		-	(724 459)	-	-	(3 302 582)	4 027 042	-	-	-
Résultat 31 décembre 2023		-	-	-	-	-	1 354 899	1 354 899	5 768	1 360 667
Autres		-	-	-	-	(9 783)	-	(9 783)	(3 182)	(12 965)
Plan d'attribution des actions gratuites		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Annulation des actions propres		-	-	-	-	-	-	-	-	-
31/12/2023	129 866 915 696	1 298 669	1 100 629	56 568	15 386	(1 939 593)	1 354 899	1 886 558	1 870	1 888 428
Engagements de retraite		-	-	-	4 154	-	-	4 154	-	4 154
Instruments financiers		-	-	(40 077)	-	-	-	(40 077)	-	(40 077)
Ecart de conversion		-	-	-	-	(8 024)	-	(8 024)	-	(8 024)
Distribution de dividendes		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impact de la valorisation des impôts différés		-	-	10 350	(671)	-	-	9 679	-	9 679
Variation de valeur reconnue directement en capitaux propres		-	-	(29 727)	3 483	(8 024)	-	(34 268)	-	(34 268)
Augmentations de capital ⁽¹⁾	29 324 787 415	293 248	95 065	-	-	-	-	388 313	-	388 313
Actions liées à l'exercice de bons de souscription d'actions	1 900 181	19	-	-	-	-	-	19	-	19
Réduction de capital	(159 032 511 408)	(1 590 325)	1 590 325	-	-	-	-	-	-	-
Affectation du résultat		-	(458 824)	-	-	1 813 780	(1 354 899)	57	-	57
Résultat 31 décembre 2024		-	-	-	-	-	(412 065)	(412 065)	(3 392)	(415 457)
Autres ⁽²⁾		-	-	-	-	(104 607)	-	(104 607)	(1 447)	(106 054)
Annulation des actions propres		-	-	-	-	887	-	887	-	887
31/12/2024	161 091 884	1 611	2 327 195	26 841	18 869	(237 557)	(412 065)	1 724 894	(2 969)	1 721 925

(1) Troisième augmentation de capital de 390 M€ « net de frais d'émission ».

(2) Suite à des travaux d'analyse et de justification des comptes, des écritures relatives aux périodes antérieures à 2024 pour un montant net de (106) M€ ont été identifiées, correspondant principalement à des retraitements de consolidation en lien avec des annulations de réévaluations immobilières historiques et des éliminations de mali de fusion.

Notes annexes aux comptes consolidés

1	Faits marquants de la période	7	3	Notes annexes	16
1.1	Finalisation de la restructuration financière	7	3.1	Information sectorielle	16
1.2	Décret de la réforme en France du financement des activités de Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR)	9	3.2	Goodwill et immobilisations incorporelles	17
1.3	Dénouement de partenariats	9	3.3	Tests de dépréciation périodiques	21
1.4	Cessions d'actifs	10	3.4	Immobilisations corporelles	22
1.5	Principales acquisitions	11	3.5	Contrats de location	24
2	Principes comptables et base de préparation	12	3.6	Participations dans les entreprises associées et coentreprises	26
2.1	Risques de liquidité et continuité d'exploitation	12	3.7	Actifs financiers non courants	27
2.2	Principes comptables	13	3.8	Stocks	28
2.3	Réforme de la fiscalité internationale - Pilier II	14	3.9	Créances clients et comptes rattachés	28
2.4	Estimations et jugements significatifs retenus par la direction dans le contexte de l'arrêté des comptes consolidés au 31 décembre 2024	14	3.10	Autres créances et comptes de régularisation	29
2.5	Principes de consolidation	14	3.11	Actifs destinés à être cédés et passifs associés	29
2.6	Regroupements d'entreprises	15	3.12	Capitaux propres	30
2.7	Devise d'établissement des comptes consolidés	15	3.13	Provisions	33
			3.14	Avantage au personnel	34
			3.15	Dettes financières (hors dettes de loyers IFRS 16)	35
			3.16	Trésorerie et risque de liquidité	45
			3.17	Instruments financiers	46
			3.18	Fournisseurs et comptes rattachés	47
			3.19	Dettes fiscales et sociales	47
			3.20	Autres dettes et comptes de régularisation	48
			3.21	Compte de résultat simplifié	48
			3.22	Chiffre d'affaires	49
			3.23	Résultat opérationnel courant	50
			3.24	Autres produits et charges opérationnels non courants	50
			3.25	Résultat financier net	51
			3.26	Charge d'impôt	51
			4	Événements postérieurs à la clôture	53
			5	Informations complémentaires	53
			5.1	Engagements et passifs éventuels	53
			5.2	Analyse des actifs et passifs financiers selon la norme IFRS 7	58
			5.3	Opérations avec les parties liées	59
			5.4	Effectifs	60
			5.5	Honoraires des commissaires aux comptes	60
			5.6	Périmètre de consolidation au 31 décembre 2024	61



Les montants sont exprimés en milliers d'euros sauf mention contraire.

Les états financiers consolidés du groupe *emeis* pour l'exercice 2024 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 16 avril 2025.

emeis S.A. est une société de droit français ayant son siège social au 12 rue Jean Jaurès 92813 Puteaux Cedex. Elle est la société mère d'un groupe acteur mondial de référence, expert de l'accompagnement des plus fragiles. L'activité du Groupe se déploie dans une vingtaine de pays et couvre cinq métiers que sont les cliniques psychiatriques, les cliniques de soins médicaux et de réadaptation, les maisons de retraite, les services et soins à domicile et les résidences services.

1. Faits marquants de la période

1.1 Finalisation de la restructuration financière

Les conséquences majeures des pratiques dysfonctionnelles rapportées en 2022 amplifiées par la suite par une conjoncture économique dégradée ont conduit, en cohérence avec les différentes procédures de conciliation et plan de sauvegarde accélérée, à la mise en place d'une restructuration financière initialisée en 2023 et finalisée au cours de l'exercice 2024.

Ainsi, conformément au Plan de Sauvegarde Accélérée de la Société, les dernières étapes de cette restructuration financière ont consisté en des opérations sur le capital et en l'émission de bons de souscription d'actions réalisées en 2024 et décrites ci-après.

Troisième augmentation de capital et regroupement d'actions

Le 15 février 2024, la Société a émis des actions nouvelles dans le cadre de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant brut, de 390 019 672,62 € (prime d'émission incluse). Cette troisième augmentation de capital, mise en œuvre dans le cadre du Plan de Sauvegarde Accélérée et correspondant à l'émission de 29 324 787 415 actions nouvelles au prix unitaire de 0,0133 € par action nouvelle (l'« **Augmentation de Capital avec Maintien du DPS** »), se décompose comme suit :

- les actions nouvelles souscrites à titre irréductible par les membres du Groupement, à hauteur d'environ 195,7 M€, conformément à leurs engagements de souscription au titre du Plan de Sauvegarde Accélérée (les « **Engagements de Souscription du Groupement** ») ;
- les actions souscrites par les membres du SteerCo à hauteur d'environ 107,5 M€, conformément à leurs engagements de souscription à titre de garantie au titre du Plan de Sauvegarde Accélérée (les « **Engagements de Souscription à Titre de Garantie du SteerCo** »).

Les Engagements de Souscription du Groupement forment avec les Engagements de Souscription du SteerCo les « **Engagements de Souscription des Garants** ».

Le 20 février 2024, la Société a lancé un regroupement de ses actions (le « **Regroupement d'Actions** »), par voie d'échange de mille (1 000) actions anciennes d'une valeur nominale d'un centime d'euro (0,01 €) contre une (1) action nouvelle à émettre d'une valeur nominale de dix euros (10,00 €), qui a pris effet le 22 mars 2024. À l'issue des opérations de regroupement d'actions, le capital social de la Société s'élevait à 1 591 917 030 €, divisé en 159 191 703 actions ordinaires d'une valeur nominale de 10,00 € chacune.

Réduction du capital social de la Société

Le 16 avril 2024, le Conseil d'administration, conformément à la décision d'affectation du résultat au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2022 par l'Assemblée générale du 22 décembre 2023, et en conformité avec le Plan de Sauvegarde Accélérée, a décidé :

- (i) de procéder à une réduction du capital social motivée par des pertes, d'un montant de 1 590 325 112,97 € ;

- (ii) d'imputer ce montant sur le compte « Report à nouveau », dont le montant, avant imputation des pertes s'élevait à 2 752 609 170,59 € ;

- (iii) de constater la réalisation définitive de la réduction de capital par voie de réduction de la valeur nominale des actions composant le capital social de 10 € à 0,01 €.

À la suite de cette opération, le capital social de la Société s'élevait à 1 591 917,03 €, divisé en 159 191 703 actions d'une valeur nominale de 0,01 € chacune.

Émission et exercice de BSA en contrepartie des Engagements de Souscription des Garants

L'Assemblée générale du 25 juin 2024 a approuvé les seizième, dix-septième, dix-huitième et dix-neuvième résolution ayant pour objet l'attribution par la Société de 1 170 888 bons de souscription d'actions aux membres du

Groupement (les « **BSA Groupement** »), postérieurement à la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et du Regroupement d'Actions. Ces BSA Groupement, sur la base d'une contre-valeur théorique des

capitaux propres de la Société post-restructuration financière d'environ 2,7 Mds€, disposaient d'une contre-valeur totale égale à 10 % des Engagements de Souscription du Groupement, soit environ 19,6 M€. Une fois émis, et étant précisé que chaque BSA donnait le droit de souscrire à une action (à un prix d'exercice de 0,01 € par action), ils donnaient droit à leur détenteur de souscrire à des actions représentant 0,725 % du capital de la Société sur une base entièrement diluée

L'Assemblée générale du 25 juin 2024 a approuvé les seizième, dix-septième, dix-huitième et dix-neuvième résolutions ayant pour objet l'attribution des BSA

Groupement au profit, respectivement, de la Caisse des Dépôts et Consignations, Mutuelle Assurance des Instituteurs de France, CNP Assurances et MACSF Épargne Retraite (étant précisé que chacun des membres du Groupement n'a pas pris part au vote de la résolution ayant pour objet de lui attribuer les BSA Groupement mais a pu prendre part au vote de toute autre résolution ayant pour objet d'attribuer des BSA Groupement à tout autre membre du Groupement).

Le tableau ci-après détaille le nombre de BSA Groupement attribué à chaque membre dudit Groupement.

Bénéficiaires	Nombre de BSA Groupement attribués
Caisse des Dépôts et Consignations	522 795
Mutuelle Assurance des Instituteurs de France	345 650
CNP Assurances	129 619
MACSF Épargne Retraite	172 824
TOTAL	1 170 888

En contrepartie des Engagements de Souscription à Titre de Garantie du SteerCo, le Plan de Sauvegarde Accélérée prévoyait également l'attribution par la Société de 1 162 279 bons de souscription d'actions aux membres du SteerCo (les « **BSA SteerCo** » et, avec les BSA Groupement, les « **BSA Garants** »), postérieurement à la réalisation de l'Augmentation de Capital avec Maintien du DPS et du Regroupement d'Actions. Ces BSA SteerCo, sur la base d'une contre-valeur théorique des capitaux propres de la Société post-restructuration financière d'environ 2,7 Mds€, disposaient d'une contre-valeur totale égale à 10 % du montant des Engagements de Souscription à Titre de Garantie du SteerCo, soit environ 19,4 M€. Une fois émis, et étant précisé que chaque BSA donnait droit de souscrire à une action (à un prix d'exercice de 0,01 € par action), ils donnaient droit à leur détenteur de souscrire à des actions représentant 0,720 % du capital de la Société sur une base entièrement diluée.

L'Assemblée générale du 25 juin 2024 a approuvé la vingtième résolution ayant pour objet l'attribution des BSA SteerCo (étant précisé que les membres du SteerCo n'ont pas pris part au vote de ladite résolution).

Le Conseil d'administration qui s'est réuni le 25 juin 2024, à l'issue de l'Assemblée générale précitée, a, notamment, en

vertu et dans la limite des pouvoirs qui lui ont été conférés dans le cadre des seizième, dix-septième, dix-huitième, dix-neuvième et vingtième résolution par l'Assemblée générale précitée, décidé de procéder à l'émission et à l'attribution à titre gratuit des BSA Garants et délégué tous pouvoirs à cet effet au Directeur général.

Faisant usage de la subdélégation qui lui a ainsi été consentie, le Directeur général de la Société a, le 28 juin 2024, décidé (i) de mettre en œuvre l'émission des BSA Groupement et d'émettre 1 170 888 BSA Groupement et a fixé les modalités définitives des BSA Groupement et (ii) de mettre en œuvre l'émission des BSA SteerCo et d'émettre 1 162 279 BSA SteerCo et fixé les modalités définitives des BSA SteerCo. Il est précisé que les BSA SteerCo étaient librement négociables et admis aux négociations sur Euronext Access.

Au cours de la période du 2 juillet 2024 au 2 janvier 2025 (période d'exercice des BSA), 1 170 888 BSA Groupement (représentant l'intégralité des BSA Groupement attribués) et 1 077 459 BSA SteerCo ont été exercés. Les 84 820 BSA SteerCo non-exercés sont devenus caducs le 2 janvier 2025 et ont été radiés de la cotation sur Euronext Access.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution du capital social de la Société suite à l'exercice des BSA Garants.

Date de l'augmentation de capital	Montant du capital social avant l'augmentation de capital	Nombre d'actions émises	Montant de l'augmentation de capital	Montant du capital social après l'augmentation de capital
24/07/2024	1 591 917,03 €	37 355	373,55 €	1 592 290,58 €
09/08/2024 ⁽¹⁾	1 592 290,58 €	1 494 250	14 942,50 €	1 607 233,08 €
26/08/2024	1 607 233,08 €	368 576	3 685,76 €	1 610 918,84 €
02/01/2025	1 610 918,84 €	348 166	3 481,66 €	1 614 400,50 €
TOTAL		2 248 347	22 483,47 €	

(1) Il est précisé qu'à la date du 9 août 2024, l'ensemble des 1 170 888 BSA Groupement ont été exercés par les membres du Groupement.

La traduction comptable dans les états financiers du groupe correspond à un instrument de capitaux propres dont l'impact est non matériel (i.e. 19 K€).



1.2 Décret de la réforme en France du financement des activités de Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR)

Au 1^{er} juillet 2023, les dispositions du Décret de la réforme du financement des activités de Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR) sont entrées en vigueur.

Les grands principes de la réforme du financement en Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR) qui vise à adapter le système de santé français aux évolutions des besoins de santé et des pratiques médicales se résument ainsi :

- le passage d'une facturation en prix de journée, à une facturation au séjour qui est établi à la sortie du patient ;
- une part de financement sur la base d'une « Dotation Populationnelle » déconnectée de la valorisation de l'activité ;
- une montée en charge progressive de la réforme, avec une période de transition afin de lisser les effets des revenus et notamment une sécurisation des financements pour l'année 2024 sur la base d'un périmètre et d'une activité identiques à l'année 2023. Les avances reçues sont comptabilisées en autres dettes.

Pour la période du second semestre 2023, les vecteurs de financement des activités SMR sont restés inchangés. Les impacts comptables et financiers de la réforme n'ont été appliqués qu'a posteriori, à compter du 1^{er} janvier 2024. Les revenus des activités de Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR) s'élèvent à 747 M€ à fin décembre 2024 (cf. note 3.22).

Cette réforme s'est traduite par une augmentation de 80 M€ du BFR à fin décembre 2024 du fait de l'allongement du délai de facturation ; la facturation s'effectuant désormais en fin de séjour, soit une durée moyenne de séjour (DMS) d'environ 45 jours contre une facturation au fil de l'eau précédemment.

Par ailleurs, la Société a déposé des recours, au même titre que d'autres acteurs du secteur, auprès de l'ensemble des ARS pour obtenir la sécurisation des financements pour l'année 2024. À la suite de ces démarches, des compléments de dotation ont été attribués à la Société au cours des deuxième, troisième et quatrième campagnes pour un montant total d'environ 20 M€.

1.3 Dénouement de partenariats

Partenariat Roberto Tribuno

En juillet 2024, le groupe *emeis* a conclu un accord avec Monsieur Tribuno mettant fin à leurs relations existantes depuis le début des années 2000 ainsi qu'à celles existant entre *emeis* et les sociétés détenues directement ou indirectement par Monsieur Tribuno.

Cet accord a consisté en la reprise de la totalité du capital social et des droits de vote de 17 sociétés pour un montant de 12 M€ (à l'exception de deux sociétés italiennes dans lesquelles un actionnaire minoritaire non lié à Monsieur Tribuno est resté propriétaire de 10 % du capital et des droits de vote) basées en Italie, au Luxembourg et en Allemagne ; les sociétés holding liées à Monsieur Tribuno,

notamment Lipany S.A. (Luxembourg), Rodevita S.A. (Luxembourg) et Rodevita SpA (Italie) ne figurant pas dans le périmètre repris par *emeis*.

À l'issue de cette opération, le groupe *emeis* est devenu propriétaire d'un patrimoine constitué de 15 bâtiments, composé en quasi-totalité de maisons de retraite (11 d'entre elles étant situées en Italie, quatre en Allemagne, dont trois en cours de construction). Parallèlement, le groupe *emeis* a repris l'exploitation en Italie de sept maisons de retraite, quatre étant d'ores et déjà en activité à ce jour et trois dont l'ouverture est prévue ultérieurement, ainsi que d'une activité de clinique..

Partenariat SIS

En mai 2024, le groupe *emeis* a convenu de la fin des partenariats avec Société Industrielle de Services (SIS) en Colombie et au Mexique.

En décembre 2024, le groupe *emeis* a, par ailleurs, cédé l'intégralité de sa participation (50 %) dans la société

chilienne Rentas Senior Suites S.A. à son partenaire historique, le fonds chilien Cimenta.

L'impact sur le compte de résultat au 31 décembre 2024 est non matériel.

Partenariat Immobilière de Santé (IDS)

Aux termes d'un accord signé entre Patrimoine & Participations et le groupe *emeis* le 16 décembre 2024, Patrimoine & Participations a renoncé à l'exercice de son put. En contrepartie, le groupe *emeis* s'est engagé à verser

à Patrimoine & Participations une indemnité dont le montant dépendra de la réalisation des cessions d'actifs détenus par IDS.

Partenariat Axion Holding GmbH

En décembre 2024, le groupe *emeis* a acquis 25 % du capital et des droits de vote de la société holding allemande GC Premium Holding GmbH détenue par Axion Holding GmbH pour 15 M€. Le groupe *emeis* détient désormais 100 % de GC Premium Holding GmbH

(exploitant, à travers deux filiales, 90 lits (pour la partie maison de retraite) et 183 appartements (pour la partie résidences services). L'impact de cette acquisition sur le compte de résultat du groupe au 31 décembre 2024 est non significatif.

1.4 Cessions d'actifs

Conformément à son Plan de refondation, *emeis* met en œuvre une politique de détention d'actifs rigoureuse et ciblée en accord avec sa stratégie.

A fin décembre 2024, le volume de cessions signées depuis mi-2022 s'élève à 916 M€, principalement constitué d'opérations de « sale & lease back », mais également des premières cessions d'actifs opérationnelles. Les cessions réalisées en 2024 font ressortir des plus-values de cessions de l'ordre de 30 M€.

En 2024, un total de 624 M€ de cessions ont été finalisées ou étaient à fin décembre 2024 sécurisées, comprenant :

- 321 M€ de cessions immobilières et opérationnelles finalisées au cours de l'exercice, dont 47 % en « sale & lease back » avec un taux de capitalisation moyen de 5,6 %.

- 303 M€ d'opérations immobilières et opérationnelles signées et sécurisés à fin décembre 2024, mais non encore encaissées.

Il est par ailleurs rappelé qu'afin de poursuivre son désendettement et assurer les engagements pris vis-à-vis des partenaires bancaires, le Groupe a relevé son ambition de cessions à 1,5 Md€ (cumul sur une période allant de mi-2022 à fin 2025) intégrant la cession d'actifs immobiliers (PropCo) et opérationnels (OpCo).

Les transactions décrites ci-dessous concernent uniquement les opérations significatives définitivement réalisées entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre 2024.

Allemagne

En octobre 2024, le groupe *emeis* a cédé un actif immobilier, représentant un total de 136 lits (pour la partie maison de retraite) et 54 appartements (pour la partie résidence services), situé à Krefeld. Le groupe *emeis* exploite cet établissement.

En décembre 2024, le groupe *emeis* a cédé un actif immobilier représentant un total de 88 lits (pour la partie maison de retraite) et 31 appartements (pour la partie résidence services), situé à Erdmannhausen. Le groupe *emeis* exploite cet établissement.

Belgique

En mars 2024, le groupe *emeis* a cédé 100 % du capital et des droits de vote de la société belge Park Lane Immo NV/SA, qui détenait l'immobilier d'une des résidences fermées

dans le cadre du regroupement des résidences en Belgique réalisé en 2023.

Espagne

En décembre 2023, le groupe *emeis* a signé des accords portant sur :

- la cession d'un portefeuille immobilier de deux actifs (une maison de retraite récemment construite et une maison de retraite en cours de construction). En mai 2024, ces deux actifs immobiliers ont été cédés et le groupe *emeis* n'exploite pas ces établissements ; et

- la cession d'un portefeuille immobilier de quatre actifs (des maisons de retraite récemment construites ou en cours de construction). En mars, avril et octobre 2024, ces quatre actifs immobiliers ont été cédés. Deux de ces établissements, situés dans les villes de Vigo et Pontevedra, pour un total de 274 lits de maison de retraite, sont exploités par le groupe *emeis*.

Irlande

En juin 2024, le groupe *emeis* a signé un accord portant sur la cession de 100 % du capital et des droits de vote de trois sociétés irlandaises, détenant chacune un actif immobilier en cours de construction (représentant 332 lits

de maison de retraite). En août 2024, une de ces cessions a été réalisée et les deux autres cessions devraient avoir lieu en 2025.

Pays-Bas

En juillet 2023, avril 2024 et décembre 2024, le groupe *emeis* a signé des accords portant sur la cession de portefeuilles immobiliers de :

- 21 actifs (maisons de retraite en cours de développement représentant 484 lits). À date, 18 cessions ont été réalisées dont huit en 2023, huit en 2024 et deux en 2025 ; les autres cessions auront lieu en 2025 et 2026. Le groupe *emeis* exploite ou exploitera ces établissements ;

- 11 actifs (maisons de retraite récemment construites ou en cours de construction représentant 375 lits). À date, six actifs ont été cédés. Le groupe *emeis* exploite ou exploitera ces établissements et
- deux actifs (maisons de retraite existantes représentant 66 lits). À date, un actif a été cédé. Le groupe *emeis* exploite ces établissements.



Pologne

En avril 2024, le groupe *emeis* a cédé un actif immobilier en cours de construction situé à Poznan, que le groupe *emeis* n'exploitera pas.

En décembre 2024, le groupe *emeis* a cédé un actif immobilier situé à Gdansk, que le groupe *emeis* n'exploitera pas

Portugal

En février 2024, le groupe *emeis* a signé un contrat de vente et d'achat par promesse de vente portant sur la cession d'un portefeuille immobilier composé de trois actifs immobiliers situés respectivement à Belém (représentant un total de 107 lits de maison de retraite), Cascais (représentant un total de 100 lits de maison de retraite) et Vila Nova de Gaia (représentant un total de

120 lits de maison de retraite). Ces cessions devraient être finalisées en 2025. Le groupe *emeis* exploite ou exploitera ces installations.

En octobre 2024, le groupe *emeis* a cédé un actif immobilier, représentant un total de 120 lits de maison de retraite, situé à Porto, Bonfim, que le groupe *emeis* n'exploitera pas.

République tchèque

En décembre 2024, le groupe *emeis* a conclu un protocole d'accord avec Penta Healthcare portant sur la cession du portefeuille du groupe en République tchèque. L'opération est soumise aux conditions suspensives usuelles,

notamment en matière de concurrence et la finalisation de la cession a été effective au 31 mars 2025. Après la réalisation de cette opération, le groupe *emeis* n'a plus d'activité en République tchèque.

1.5 Principales acquisitions

Au cours de l'exercice, le groupe *emeis* a acquis les sociétés exploitantes et ensembles immobiliers suivants :

France

En juillet et décembre 2024, le groupe *emeis* a (i) acquis par le biais d'une levée d'options, sept actifs immobiliers (cliniques psychiatriques) pour un montant de 170 M€ (cash out hors droit d'enregistrement), conformément à

un engagement pris en 2021 et (ii) conclu un accord pour le rachat d'un huitième actif immobilier en juillet 2025 pour 15 M€. Le groupe *emeis* exploitait ces cliniques psychiatriques depuis juillet 2020.

Luxembourg

En mars 2024, le groupe *emeis* a acquis par voie d'appropriation des titres (sans paiement en numéraire), 100 % du capital et des droits de vote de la société luxembourgeoise DAKI S.A, propriétaire d'un ensemble

immobilier (notamment 127 lits (pour la partie maison de retraite) et 62 appartements (pour la partie résidence services), exploité par le groupe *emeis*.

Pays-Bas

En mai 2024, le groupe *emeis* a acquis 100 % du capital et des droits de vote de la société néerlandaise Van Hollant Assendelft BV pour un montant de 3,9 M€. Cette acquisition a conduit à la comptabilisation d'un goodwill provisoire de 3,7 M€.

Sur la base des évaluations provisoires à la juste valeur des actifs acquis, le total des investissements comptabilisés à la date de leur entrée dans le périmètre se résume comme suit :

(en milliers d'euros)	Goodwill	Ensembles immobiliers	Prix d'acquisition	Chiffre d'affaires	Résultat de l'exercice	Dettes	Autres passifs
France							
Europe du Sud et LATAM ⁽¹⁾	31 616	96 703	12 000	6 748	(37 739)	9 910	137 797
Europe du Nord ⁽²⁾	3 679	67 759	8 046	2 304	(6)	15 000	2 400
Europe de l'Est							
Autres géographies							
TOTAL	35 295	164 462	20 046	9 051	(37 745)	24 910	140 196

(1) Europe du Sud et LATAM : les entrées de périmètre concernent l'intégration des entités italiennes de Roberto Tribuno.
(2) Europe du Nord : les entrées de périmètre sont liées à l'acquisition de l'entité néerlandaise Van Hollant Assendelft BV, de l'entité luxembourgeoise DAKI ainsi qu'à l'acquisition de 25 % des parts minoritaires de la société holding allemande GC Premiums Holding GmbH détenue par axion Holding GmbH, portant ainsi le pourcentage de détention à 100 %.

2. Principes comptables et base de préparation

2.1 Risques de liquidité et continuité d'exploitation

Au 31 décembre 2024, l'endettement net du Groupe s'élevait à 4,7 Mds€ (hors impact IFRS 16, IFRS 5, intérêts échus non payés et intérêts courus non échus (ligne

« Autres ») dont sa trésorerie et équivalents de trésorerie à 518 M€ (524 M€ y compris la trésorerie IFRS 5, contre 645 M€ fin 2023).

Identification du risque

Risques liés au financement complémentaire « new money debt »

Il est précisé que la ligne de crédit renouvelable au titre des Crédits D1A (200 M€) et D1B (200 M€) a été intégralement tirée par le Groupe le 1^{er} octobre 2024, avec une mise à disposition des fonds le 7 octobre 2024. Cette ligne de crédit renouvelable, si elle venait à être remboursée, pourra être tirée jusqu'à la date d'échéance finale du 30 juin 2026. Par conséquent, et tant que cette ligne est effectivement tirée ou susceptible d'être à nouveau tirée à l'avenir, les engagements de la Société au titre de la documentation du Financement Complémentaire « new money debt » (cf. note 3.15) (et notamment le respect d'un Ratio Niort 94/Niort 95 (Ratio N94/95) LTV ⁽¹⁾ ne dépassant pas 50 % au 31 décembre de chaque année), continueront de s'appliquer.

En cas de non-respect de l'un ou de plusieurs des engagements susvisés (en ce compris le Ratio N94/95 LTV), les montants qui ont été tirés le cas échéant au titre des Crédits D1A et D1B et qui resteraient dus à la date dudit défaut, seraient exigibles à la fin de la période d'intérêts applicable à chaque tirage (mensuelle, trimestrielle ou semestrielle) alors en cours et ne pourraient pas être refinancés par un tirage de renouvellement (rollover). Les Banques auraient par ailleurs la faculté d'annuler ces Crédits D1A et D1B, lesquels ne pourraient ainsi plus être à nouveau tirés à l'avenir, y compris dans l'hypothèse où aucun montant ne serait tiré au titre de ces Crédits à la date dudit défaut.

Le Ratio N94/N95 LTV, s'établissant à 49,9 %, a été respecté au 31 décembre 2024. Toutefois, dans l'hypothèse d'une baisse de valeur des actifs immobiliers qui sont aujourd'hui possédés par les sociétés Niort 94 et Niort 95 et en l'absence d'apport de nouveaux actifs immobiliers, ce ratio, testé annuellement, pourrait ne pas être respecté lors des prochaines échéances de tests.

Risques liés au contrat de crédits existant mis en place en juin 2022, amendé par l'accord d'étape du 17 mars 2023 et l'avenant du 26 mai 2023 signé le 29 mai 2023

Dans le cadre du Contrat de Crédits Existant du 13 juin 2022, tel qu'amendé par l'Accord d'Étape du 17 mars 2023 et l'Avenant du 26 mai 2023 signé le 29 mai 2023, le Groupe s'est notamment engagé à :

- maintenir un niveau de trésorerie minimum disponible (augmentée des crédits non tirés du Groupe) de 300 M€, testé trimestriellement à compter du 31 mars 2024 ;
- réaliser 1,25 Md€ de cessions d'actifs immobiliers entre juin 2022 et fin 2025 (dont un cumul de 624 M€ déjà réalisés ou sécurisés au 31 décembre 2024). Les conditions d'utilisation des produits de cessions sont détaillées dans la note 3.15 « Récapitulatif des conditions des tranches A, B et C » qui reprend les principaux termes du Contrat de Crédits Existant du 13 juin 2022 tels qu'amendés en vertu de l'Avenant.

Le non-respect par le Groupe de ses engagements au titre des financements susvisés serait de nature à générer des cas de défaut. Les prêteurs pourraient ainsi activer les sûretés dont ils bénéficient et qui affectent des actifs significatifs pour le Groupe, ce qui pourrait avoir des conséquences significatives sur la situation financière du Groupe, son activité et son développement.

L'engagement pris par le Groupe de réaliser des cessions d'actifs immobiliers dans une période limitée pourrait par ailleurs conduire le Groupe à réaliser des cessions à un prix inférieur à leur valeur nette comptable, ce qui pourrait obliger le Groupe à constater des pertes de valeur sur les actifs concernés.

(1) Désigne le ratio de la Dette Consolidée N94/95 sur la Valeur Brute des Actifs N94/95, où « Dette Consolidée N94/95 » désigne, à la date de test concernée : le montant total de l'encours principal au titre de l'endettement financier externe (en ce compris les Crédits et les contrats de location-financement, mais à l'exclusion des avances en compte courant et des prêts intragroupes qui sont subordonnés et au titre de la convention de subordination et à l'exclusion de l'endettement financier contracté au titre de tout accord de cash pooling au niveau du Groupe) de Niort 94, Niort 95 et de leurs filiales identifiées comme devant être prises dans ce calcul (les « Filiales LTV ») ; et « Valeur Brute des Actifs N94/95 » désigne la valeur brute totale des actifs détenus par Niort 94, Niort 95 et leurs Filiales LTV (à l'exception des LMP et des minoritaires si aucune évaluation tierce n'est disponible), évaluée par des évaluateurs indépendants.



Autres risques liés aux financements du Groupe

L'endettement existant du Groupe au 31 décembre 2024 (cf. note 3.15) comporte certains engagements, comme des garanties adossées à des actifs, qui sont de nature à restreindre les possibilités d'endettement supplémentaire du Groupe si des difficultés nouvelles devaient survenir.

Une grande partie des emprunts bilatéraux (hors dettes hypothécaires) ainsi que les *Schuldscheindarlehen* souscrits par le Groupe était conditionnée par des engagements définis contractuellement, les ratios dits « R1 » et « R2 ». Par suite des accords (« waivers ») conclus par le Groupe avec la totalité des prêteurs concernés, ces ratios ne trouvent plus à s'appliquer depuis le 31 décembre 2022. Ces accords prévoient néanmoins la mise en place d'un nouveau ratio de

levier (rapport entre la dette financière nette hors ajustement IFRS sur l'EBITDA 12 mois hors IFRS $16 < 9,0x$), qui ne trouvera à s'appliquer, semestriellement, qu'à partir des comptes clos au 30 juin 2025, sauf en cas de remboursement anticipé.

Au 31 décembre 2024, les dettes financières anciennement soumises aux ratios R1/R2 et n'ayant pas été apurées dans le cadre de l'Augmentation de Capital d'Apurement s'élèvent au total à 205 M €. Sur ces dettes financières, estimées à 194 M€ au 30 juin 2025, le Groupe a signé ou finalise la négociation d'accords pour un montant 180 M€. Le reliquat fera l'objet d'un remboursement anticipé avant le 30 juin 2025 si aucun accord n'est conclu avec les prêteurs concernés (cf. note 3.15).

Continuité d'exploitation

La trésorerie et équivalents de trésorerie du Groupe au 31 décembre 2024 s'établit à 518 M€ et 524 M€ y compris la trésorerie IFRS 5, à noter que l'ensemble des lignes de crédit ont été tirées. Il est par ailleurs précisé que des accords ont été conclus, depuis le 1^{er} janvier 2025, entre le Groupe et certains de ses prêteurs afin que le ratio de levier susmentionné ne trouve à s'appliquer qu'à compter du 31 décembre 2026 ou ne trouve plus à s'appliquer, selon le cas.

Les comptes consolidés ont été établis en application du principe de continuité d'exploitation après avoir pris en compte les informations dont la direction dispose pour l'avenir et en particulier les prévisions de trésorerie établies pour les 12 prochains mois qui reposent sur les hypothèses structurantes suivantes :

- une accélération du plan de cession d'actifs immobiliers et des cessions significatives d'actifs opérationnels, au-delà de celles déjà réalisées, pour un montant global brut pouvant atteindre 2 Mds€ en 2025 (dettes internes incluses) ;
- Un nouveau programme de cessions de créances en cours de négociation pour un montant maximal de 130 M€ ;

- une augmentation régulière de la profitabilité opérationnelle du Groupe et de la génération de trésorerie dans les principaux pays telle que retenue dans les projections du budget 2025 et du plan d'affaires 2026 qui repose sur :

- la poursuite des efforts du groupe pour maîtriser sa structure de coûts ;
- une croissance de l'activité reposant notamment sur l'amélioration continue des taux d'occupation.

Ces plans d'action dont l'objectif est de permettre au groupe de respecter ses ratios financiers (dont le niveau minimum de trésorerie de 300 M€) et les hypothèses retenues ont été approuvées par le Conseil d'administration du 21 janvier 2025, qui s'est assuré de leur caractère raisonnable et a approuvé les prévisions de trésorerie.

Sur cette base, les comptes de la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024 ont été établis par la direction et présentés au conseil d'administration en application du principe de continuité d'exploitation.

Sur cette base et en tenant compte de son appréciation du risque de liquidité reposant sur les éléments mentionnés ci-dessus, les comptes de la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2024 ont été établis et arrêtés en application du principe de continuité d'exploitation.

2.2 Principes comptables

Base de préparation des états financiers consolidés

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, le groupe *emeis* (« le Groupe ») a établi ses états financiers consolidés au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024 conformément aux normes et interprétations publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union européenne et rendues obligatoires à la date de clôture de ces états financiers.

Ce référentiel, disponible sur le site de la Commission européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm), intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS) et les interprétations de l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee).

Pour l'établissement des états financiers consolidés au 31 décembre 2024, le Groupe a appliqué les mêmes principes et méthodes comptables que dans ses comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2023, à l'exception des normes et/ou amendements de normes décrits ci-après, adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2024.

Normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2024

La première application à compter du 1^{er} janvier 2024 des textes suivants n'a pas entraîné d'impact significatif pour le Groupe :

- Amendements à IAS 1 « Classement des passifs en tant que passifs courants et non courants » ;
- Amendement I AS 7 et IFRS 7 « Affacturage inversé – Accords de financement des dettes fournisseurs » ;
- Amendements à IFRS 16 « Contrats de locations – Obligation locative découlant d'une cession-bail » ;
- Amendements à IAS 12 « Impôts : Réforme de la fiscalité internationale – règles modèles Pilier 2 » (cf. note 2.5).

Normes, amendements de normes et interprétations publiées mais non encore entrées en vigueur

Le Groupe n'a appliqué aucune des nouvelles normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2024. Il s'agit principalement des textes suivants (Textes non encore adoptés par l'Union Européenne (date d'application sous réserve d'adoption par l'UE)) :

- Amendement IFRS 7 et IFRS 9 « Classement et évaluation des instruments financiers » ;
- IFRS 18 « Présentation des états financiers et informations à fournir ».
- Amendements à IAS 21 « Absence de convertibilité » ;

2.3 Réforme de la fiscalité internationale – Pilier II

emeis SA a appliqué dans ses comptes annuels 2024 l'amendement à IAS 12 Réforme fiscale internationale – Modèle de règles du Pilier 2 publié par l'IASB le 23 mai 2023 et n'a pas constaté d'impôt différé sur les différences temporelles associées à cette imposition complémentaire.

L'impact de la réforme Pilier 2 est non significatif aux bornes du Groupe compte tenu des taux d'imposition dans les juridictions dans lesquelles le Groupe est implanté.

2.4 Estimations et jugements significatifs retenus par la direction dans le contexte de l'arrêté des comptes consolidés au 31 décembre 2024

L'établissement des états financiers selon le référentiel IFRS nécessite d'effectuer des estimations et de formuler des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Les estimations peuvent être révisées si les circonstances sur lesquelles elles étaient fondées évoluent ou par suite de nouvelles informations. Les résultats réels peuvent être différents de ces estimations.

Les comptes consolidés ont été établis par référence à l'environnement actuel, notamment pour les estimations présentées ci-après :

- hypothèses de flux de trésorerie futurs et continuité d'exploitation (cf. note 2.1) ;
- hypothèses de flux de trésorerie futurs, des valorisations d'experts immobiliers et des taux d'actualisation retenues pour les tests de dépréciation (IAS 36) des goodwill, immobilisations incorporelles et corporelles
- ainsi que les droits d'utilisation sur la base d'un plan d'affaires révisé en 2024 approuvé par le Conseil d'administration du Groupe le 21 janvier 2025 (cf. note 3.3) ;
- valorisation des paiements fondés sur des actions (IFRS 2) (cf. note 3.12.3) ;
- évaluation des provisions (IAS 37) (cf. note 3.13) ;
- évaluation des engagements liés aux avantages postérieurs à l'emploi (IAS 19) (cf. note 3.14) ;
- estimation des durées des contrats de location et du taux d'actualisation des loyers futurs (IFRS 16) (cf. note 3.5) ;
- valorisation de certains instruments financiers à la juste-valeur (IFRS 9) (cf. note 3.17) ;
- détermination de la charge d'impôt sur les sociétés et des hypothèses de recouvrabilité des impôts différés (IAS 12) (cf. note 3.26) ;

2.5 Principes de consolidation

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale. La notion de contrôle exclusif s'apprécie pour chaque société au regard des critères suivants prévus par la norme IFRS 10 – Etats Financiers Consolidés :

- le pouvoir sur l'entité émettrice, qui repose principalement sur la capacité à diriger les activités pertinentes de la société ;
- l'exposition aux rendements variables ;
- la capacité d'exercer le pouvoir sur l'entité émettrice pour influencer sur les rendements.

Les partenariats qualifiés d'activités conjointes sont consolidés ligne à ligne, à hauteur de la quote-part effectivement apportée par le Groupe. Les partenariats qualifiés de coentreprises sont, quant à eux, consolidés par mise en équivalence.



Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement une influence notable sur les décisions financières et opérationnelles sans toutefois exercer le contrôle sont consolidées selon la méthode de la mise en équivalence.

Ces participations sont enregistrées lors de leur entrée dans le périmètre de consolidation, au coût d'acquisition, comprenant le cas échéant le goodwill constaté.

Leur valeur comptable intègre la quote-part des résultats postérieurs à l'acquisition. Lorsque les pertes deviennent supérieures à l'investissement net du Groupe dans l'entreprise concernée, celles-ci ne sont reconnues qu'en

cas d'engagement de recapitalisation de la société concernée par le Groupe ou de paiements effectués pour son compte.

Les acquisitions ou cessions de sociétés intervenues en cours d'exercice sont prises en compte dans les états financiers consolidés à partir de la date de prise de contrôle ou d'influence ou jusqu'à la perte de contrôle ou d'influence.

Les comptes consolidés sont établis à partir des comptes des entités incluses dans le périmètre de consolidation arrêtés au 31 décembre.

2.6 Regroupements d'entreprises

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition, conformément aux principes énoncés par IFRS 3 - *Regroupements d'entreprises*, publiée en janvier 2008 par l'IASB (*International Accounting Standards Board*).

Les acquisitions d'exploitation sont généralement réalisées sous la condition suspensive de l'agrément du Groupe en tant que nouvel exploitant par les autorités administratives de tutelle. Au cas par cas d'autres conditions suspensives peuvent être ajoutées.

L'acquisition dans ce cas et la consolidation interviennent une fois les conditions suspensives levées.

Un regroupement d'entreprises est réalisé et la méthode de l'acquisition est appliquée seulement à la date à laquelle le contrôle est obtenu.

Dans le cas où une participation minoritaire était détenue antérieurement à l'acquisition complémentaire ayant conduit à la prise de contrôle, cette première participation est réévaluée à la juste valeur et l'écart de valeur est comptabilisé en résultat opérationnel non courant.

Les frais connexes à l'acquisition, tels que les rémunérations d'intermédiaires, les honoraires de conseil, juridiques, comptables, de valorisation et autres honoraires professionnels, ainsi que les droits et taxes afférents, sont comptabilisés au cours de la période en charges opérationnelles non courantes.

Les actifs, passifs, passifs éventuels identifiables de l'entité acquise qui répondent aux critères de comptabilisation de IFRS 3 sont comptabilisés à la juste valeur.

Dans le cas d'une première consolidation d'une entité acquise, le Groupe procède, dans un délai n'excédant pas 12 mois à compter de la date d'acquisition, à l'évaluation de tous les actifs, passifs et passifs éventuels à la juste valeur.

Au regard des dispositions réglementaires, les droits d'exploitation des cliniques et maisons de retraites constituent des actifs incorporels identifiables qui font l'objet d'une évaluation à la date de prise de contrôle.

Pour certains établissements exploités à l'international, les droits d'exploitation ne font pas l'objet d'une évaluation distincte car ne répondant pas à la définition d'une immobilisation incorporelle identifiable et sont inclus au montant comptabilisé en goodwill.

Le Groupe analyse également les éventuels risques et obligations (sociaux, fiscaux, immobiliers et divers) issus des diligences menées lors des acquisitions.

La différence existante entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs identifiables à la date de prise de contrôle est comptabilisée en goodwill. Le goodwill, évalué dans la monnaie fonctionnelle de l'entité acquise, est comptabilisé à l'actif du bilan. Il n'est pas amorti et fait l'objet d'un test de dépréciation dès lors qu'un indice de perte de valeur est identifié et a minima une fois par an en fin d'exercice. Le cas échéant, les pertes de valeur sont comptabilisées en résultat dans les « Autres charges opérationnelles non courantes ». Les pertes de valeur relatives aux goodwill comptabilisées ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une reprise ultérieure.

Lorsque la quote-part de la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels acquise excède le coût d'acquisition, un « écart d'acquisition négatif » est immédiatement reconnu en résultat dans les « Autres produits opérationnels non courants » (cf. note 3.24).

Depuis la mise en œuvre d'IFRS 3 révisée, les participations minoritaires des filiales consolidées peuvent être évaluées à la juste valeur ou à la quote-part des intérêts minoritaires dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise. Cette option est exercable à chaque acquisition.

Les goodwill relatifs aux sociétés mises en équivalence sont présentés au poste « Participations dans les entreprises associées et coentreprises » (cf. note 3.6).

Lors de la cession d'une filiale, d'une entité contrôlée conjointement ou d'un établissement, le montant du goodwill attribuable est inclus dans le calcul du résultat de cession présenté en résultat opérationnel non courant.

2.7 Devise d'établissement des comptes consolidés

La devise d'établissement des comptes consolidés est l'euro.

Les états financiers des filiales utilisant une monnaie fonctionnelle différente sont convertis en euro en utilisant :

- le cours officiel à la date de clôture pour les actifs et passifs ;
- le cours moyen de l'exercice pour les éléments du compte de résultat et du tableau des flux de trésorerie.

Les différences de conversion résultant de l'application de ces cours sont enregistrées dans le poste « Réserve de conversion » au niveau du poste « Réserves consolidées » dans les capitaux propres consolidés.

Les comptes établis dans une autre devise concernent principalement l'activité des filiales suisses, polonaises, chinoises, anglaises, mexicaines, brésiliennes, uruguayennes et chiliennes.

3. Notes annexes

3.1 Information sectorielle

L'information sectorielle reprend les segments définis par la Direction du Groupe pour l'analyse de l'activité et le suivi du développement du Groupe.

Conformément aux normes IAS 1 « Présentation des états financiers » et IFRS 8 « Secteurs opérationnels », la Société présente ses états financiers selon un nouveau découpage géographique reflétant l'évolution de son organisation managériale interne.

En effet, la Société présentait préalablement sa performance financière selon le découpage suivant :

- « **France Benelux UK Irlande** » ;
- « **Europe centrale** » : Allemagne, Italie, Suisse ;
- « **Europe de l'Est** » : Autriche, Pologne, République tchèque, Slovaquie, Lettonie, Croatie ;

- « **Péninsule Ibérique et LATAM** » : Espagne, Portugal, Brésil, Uruguay, Mexique, Chili, Colombie ;
- « **Autres pays** » : Chine et Emirats Arabes Unis.

Les secteurs opérationnels sont présentés par zones géographiques, et se décomposent ainsi ⁽¹⁾ :

- « **France** » ;
- « **Europe du Sud et LATAM** », comprenant l'Espagne, l'Italie, le Portugal et l'Amérique Latine ;
- « **Europe du Nord** », comprenant l'Allemagne, les Pays-Bas, la Belgique et le Luxembourg ;
- « **Europe Centrale** », comprenant l'Autriche, la Suisse, la République tchèque, la Slovaquie et la Croatie ;
- « **Autres géographies** », comprenant l'Irlande, la Pologne, le Royaume-Uni, la Chine et les Emirats Arabes Unis.

CHIFFRE D'AFFAIRES

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
France	2 381 118	2 295 325
Europe du Nord	1 630 011	1 442 934
Europe du Sud et LATAM	433 808	388 000
Europe centrale	966 176	871 835
Autres géographies	224 688	199 666
TOTAL	5 635 800	5 197 759

RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT AVANT LOYERS ET DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
France	240 867	289 211
Europe du Nord	238 389	213 873
Europe du Sud et LATAM	44 733	33 284
Europe centrale	190 757	143 427
Autres géographies	26 975	27 392
Siège Groupe	(1 322)	(10 844)
TOTAL	740 399	696 343

ACTIF DU BILAN

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
France	11 009 065	11 416 624
Hors France	2 399 520	2 491 376
TOTAL	13 408 585	13 908 000

(1) Les données 2023 ont été retraitées selon la nouvelle organisation sectorielle.



PASSIF HORS CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

	31/12/2024	31/12/2023
France	6 547 702	6 802 418
Hors France	5 138 958	5 217 154
TOTAL	11 686 660	12 019 572

3.2 Goodwill et immobilisations incorporelles

3.2.1 Principes comptables clés

Reconnaissance des autorisations d'exploitation

Les principales immobilisations incorporelles reconnues au bilan sont les autorisations d'exploitation qui peuvent être reconnues soit dans le cadre d'une opération d'acquisition (regroupement d'entreprises au sens d'IFRS 3), soit au coût d'acquisition si elles sont acquises directement.

En cas de regroupement d'entreprise (au sens d'IFRS 3), leur reconnaissance au bilan dépend notamment de la réglementation locale applicable et de l'existence ou non de limitations à l'octroi de nouvelles autorisations sur la zone géographique considérée. Lorsqu'une autorisation d'exploitation doit être reconnue au bilan, sa juste valeur à la date de prise de contrôle est déterminée suivant la nature et la localisation de l'activité.

Les autorisations d'exploitation reconnues dans le bilan concernent essentiellement des lits de maisons de retraite, de cliniques de soins de suite et de cliniques psychiatriques des établissements exploités en France, en Belgique, en Suisse, en Espagne, en Italie, en Autriche, en Pologne, au Portugal, aux Pays-Bas, en Allemagne (pour les cliniques uniquement), en Slovénie, en Irlande et au Royaume-Uni.

La durée de vie de ces autorisations est considérée comme indéfinie, en cohérence avec la position de place retenue par le secteur. Cette position se fonde sur les constats suivants, confortés par l'expérience passée du Groupe :

- la probabilité d'un retrait ou de l'absence de renouvellement des autorisations est faible puisque le Groupe veille à exploiter ses établissements dans le respect des conditions et normes imposées par les différentes autorités de tutelle ;
- les coûts encourus pour assurer le renouvellement des autorisations ne présentent pas de caractère significatif.

S'agissant d'actifs non amortissables, les autorisations d'exploitation font l'objet d'un test de dépréciation à chaque clôture annuelle ou dès l'identification d'indices de perte de valeur susceptibles de remettre en cause la valeur comptabilisée au bilan. Le test consiste à déterminer la valeur recouvrable de chaque autorisation à la clôture et, le cas échéant, à constater une perte de valeur en « Autres charges opérationnelles non courantes » si cette valeur est inférieure à la valeur nette comptable.

En l'absence de transaction observable récente, portant sur les autorisations d'exploitation, le Groupe a retenu exclusivement la valeur d'utilité dans l'approche mise en œuvre pour tester ces autorisations dans le cadre des tests de dépréciation (IAS 36).

Autres immobilisations incorporelles

La durée d'amortissement des autres immobilisations incorporelles est comprise entre un et dix ans.

Les amortissements des autres immobilisations incorporelles sont comptabilisés en « Amortissements et provisions » au compte de résultat. Les pertes de valeur sont comptabilisées en « Autres charges opérationnelles non courantes » (cf. note 3.24).

Pertes de valeur des goodwill, immobilisations incorporelles et corporelles

Conformément à IAS 36, les valeurs nettes comptables des actifs incorporels non amortissables (correspondant principalement aux autorisations d'exploitation) et des goodwill sont testées à chaque clôture ou plus fréquemment en cas d'apparition d'indices de pertes de valeurs. Les valeurs nettes comptables des autres actifs sont testées dès l'apparition d'un indice de perte de valeur.

Les indices de pertes de valeur susceptibles de déclencher un test de dépréciation sont :

- des indices externes : valeur de marché de l'actif, changements importants dans l'environnement de l'entreprise, capitalisation boursière inférieure à la valeur nette comptable des capitaux propres, etc. ;
- des indices internes : baisse du taux d'occupation, changement dans la réglementation, obsolescence de l'actif, performances financières inférieures aux prévisions, etc.

Le test de valeur des immobilisations incorporelles et corporelles est réalisé au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (UGT), qui correspond à un ensemble homogène d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie de manière indépendante des autres UGT. Chaque UGT correspond à un établissement (à savoir une maison de retraite ou une clinique).

Le test de valeur des goodwill est ensuite réalisé par pays (correspondant à un regroupement d'UGT), soit le niveau le plus bas auquel le goodwill est suivi pour les besoins de gestion interne.

Les tests de valeurs consistent à comparer la valeur recouvrable de l'UGT ou du regroupement d'UGT, ainsi que celle des différents actifs qui le compose à leurs valeurs nettes comptables. La valeur recouvrable est définie par la norme IAS 36 comme la valeur la plus élevée entre la juste valeur nette des coûts de sortie et la valeur d'utilité (correspondant à la valeur actualisée des avantages économiques futurs attendus de l'actif ou du groupe d'actifs).

La méthodologie de réalisation des tests de dépréciation d'actifs est la suivante :

- la valeur d'utilité de chaque UGT ou regroupement d'UGT est déterminée à travers la mise en œuvre d'un modèle d'actualisation des flux de trésorerie futurs attendus ;
- pour les tests réalisés au niveau de l'UGT (en cas d'actif incorporel non amorti alloué à l'UGT), lorsque la valeur d'utilité ressort inférieure à sa valeur nette comptable, une perte de valeur est constatée selon la méthodologie suivante :
 - si une dépréciation doit être constatée, la perte de valeur est imputée sur l'ensemble des actifs incorporels, corporels et droits d'utilisation composant l'UGT (hors éléments de besoin en fonds de roulement et immobilisations financières) comme suit :
 - d'abord sur les actifs immobiliers ayant fait l'objet d'expertises immobilières en fin d'année 2024. Le quantum de dépréciation alloué est tel que la valeur comptable de l'immobilier post-dépréciation est au moins égale à sa juste valeur nette des coûts de sortie,

- la perte de valeur résiduelle est imputée, par la suite, aux autres actifs incorporels, corporels et droits d'utilisation composant l'UGT mais dans la limite de la juste valeur nette des coûts de sortie de ces actifs individuels ;
- pour les tests réalisés au niveau « pays » (regroupement d'UGT), lorsque la valeur d'utilité ressort inférieure à sa valeur nette comptable, une perte de valeur est constatée en priorité sur le goodwill (cette dépréciation étant irréversible), sur l'immobilier jusqu'à hauteur de sa valeur d'expertise immobilière et, ensuite, en cas d'insuffisance, sur la valeur des actifs incorporels et corporels et droits d'utilisation composant le regroupement d'UGT (hors éléments de besoin en fonds de roulement et immobilisations financières).

3.2.2 Goodwill

Les principaux mouvements de la période entre l'ouverture et la clôture s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Goodwill net à l'ouverture	1 385 962	1 362 491
Reclassement goodwill destinés à être cédés	(24 843)	(3 348)
Regroupement d'entreprises	35 390	52 079
Ajustements des goodwill antérieurs, sorties de périmètre et autres	64	(2)
Dépréciations	(89 295)	(31 042)
Écart de conversion	(1 384)	5 784
GOODWILL NET À LA CLÔTURE	1 305 894	1 385 962

L'essentiel des dépréciations enregistrées sur l'exercice 2024 concerne le Portugal pour 54 M€ suite à des réorganisations et l'Italie pour 32 M€.

Les regroupements d'entreprises comptabilisés en 2024 comprennent principalement l'affectation des goodwill issus de la prise de contrôle :

- acquisition de la quasi-totalité parts des entités italiennes de Roberto Tribuno dont le goodwill provisoire s'élève à 32 M€ et déprécié en totalité ;
- acquisition de 100 % des parts d'une entité aux Pays Bas dont le goodwill provisoire s'élève à 3,7 M€.

Au 31 décembre 2024, la répartition des goodwill net par secteur opérationnel se présente comme suit ⁽¹⁾ :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
France	524 428	524 428
Europe du Sud et LATAM	16 024	73 615
Europe du Nord	655 290	651 551
Europe de l'Est	93 567	120 334
Autres géographies	16 585	16 035
GOODWILL NET À LA CLÔTURE	1 305 894	1 385 962

(1) Les données 2023 ont été retraitées selon la nouvelle organisation sectorielle (cf. §3.1)



3.2.3 Immobilisations incorporelles

Les postes d'immobilisations incorporelles brutes et les amortissements cumulés correspondant sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2024			31/12/2023		
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Brut	Amortissements et provisions	Net
Incorporels d'exploitation	2 982 555	(1 413 992)	1 568 562	2 996 037	(1 631 400)	1 364 637
Acomptes et avances	3 931	(2 278)	1 653	2 042	(1 615)	427
Autres immobilisations incorporelles	302 267	(188 607)	113 660	382 953	(232 851)	150 102
Immobilisations incorporelles destinées à être cédées	(28 324)	4 866	(23 459)	(2 589)	396	(2 192)
TOTAL	3 260 429	(1 600 012)	1 660 416	3 378 443	(1 865 470)	1 512 974

Au 31 décembre 2024, le poste « Incorporels d'exploitation » contient principalement les autorisations d'exploitation non amortissables. L'affectation de ces actifs incorporels par secteur opérationnel est présentée dans le tableau ci-dessous ⁽¹⁾ :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
France	930 413	883 791
Europe du Sud et LATAM	62 288	46 416
Europe du Nord	125 971	109 709
Europe de l'Est ⁽¹⁾	327 695	269 186
AUTORISATIONS D'EXPLOITATION NETTES À LA CLÔTURE	1 568 562	1 364 637

(1) Europe de l'Est : le montant présenté comprend 23,5 M€ d'autorisations d'exploitation relatives à la République tchèque.

La variation de ce poste s'explique principalement par les reprises d'impairment (cf. note 3.3).

La variation des immobilisations incorporelles par catégorie d'immobilisation s'analyse de la façon suivante (en valeur nette) :

(en milliers d'euros)	Autorisations d'exploitation	Avances et acomptes	Autres	Immobilisations incorporelles destinées à être cédées	Total
Au 31/12/2022	1 527 560	2 859	64 004	(2 192)	1 592 231
Augmentation	47	414	11 466		11 927
Diminution		(4)	(4 876)		(4 880)
Amortissements et provisions	(171 447)	(2 633)	(7 384)		(181 464)
Reclassement et autres	8 448	(210)	37 874	0	46 113
Variations de périmètre	30	(0)	49 017		49 047
Au 31/12/2023	1 364 637	427	150 102	(2 192)	1 512 974
Augmentation	110	2 641	14 243		16 994
Diminution	(2 749)	(311)	(474)		(3 533)
Amortissements et provisions	201 307	(692)	6 878		207 493
Reclassement et autres	7 536	(411)	(57 273)	(23 459)	(73 606)
Variations de périmètre	(2 279)	(0)	184	2 192	97
AU 31/12/2024	1 568 563	1 653	113 659	(23 458)	1 660 416

La réalisation des tests de pertes de valeur au 31 décembre 2024 a conduit à constater une reprise nette de dépréciation des autorisations d'exploitation non amortissables à hauteur de 195 M€.

La ventilation par pays de la reprise nette de dépréciation pendant l'exercice 2024 sur les autorisations d'exploitation est présentée dans le tableau ci-dessous :

(1) Les données 2023 ont été retraitées selon la nouvelle organisation sectorielle (cf. §3.1)

Dépréciations par UGT - Autorisations d'exploitation*(en milliers d'euros)*

	31/12/2024	31/12/2023
France	45 411	(205 185)
Pays-Bas	237	(53 178)
Belgique	12 246	(0)
Autriche	50 974	55 476
Suisse		42 233
Italie	(111)	73
Irlande	67 397	(9 785)
Espagne	7 502	(5 869)
Allemagne	721	(5 716)
Portugal	1 094	(4 815)
République tchèque		(1 714)
Croatie	(0)	1 107
Pologne	663	3 785
Slovénie	4 236	4 124
Royaume-Uni	0	8 054
Autres	5 564	(37)
TOTAL	195 934	(171 447)



3.3 Tests de dépréciation périodiques

Conformément à IAS 36, des tests de dépréciation ont été effectués en fin d'exercice 2024 sur les unités génératrices de trésorerie incluant les immobilisations incorporelles non amortissables, les immobilisations corporelles et les droits d'utilisation et au niveau des pays (correspondant à un regroupement d'UGT) incluant le goodwill, conformément à IAS 36.

Au 31 décembre 2024, la valeur d'utilité de chaque UGT ou regroupement d'UGT a été estimée à partir d'un modèle d'actualisation des flux de trésorerie basé notamment sur les éléments suivants :

- les flux de trésorerie avant impôt sont issus du plan d'affaires, établi sur une période de cinq ans et comprenant les flux de 2025 à 2029, tel qu'approuvé par le Conseil d'administration le 21 janvier 2025 ;

- les taux d'actualisation sont déterminés à partir du coût moyen pondéré du capital du Groupe et à partir d'une approche par pays (voir tableau ci-dessous) ;
- le taux de croissance à long terme correspond au taux d'inflation prévisionnel 2029 publié par le Fonds monétaire international (FMI) en novembre 2024 (voir tableau ci-dessous).

Pays	Taux d'actualisation		Taux de croissance à long terme	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
France	7,2 %	7,2 %	1,8 %	1,6 %
Belgique	7,1 %	7,3 %	1,9 %	2,0 %
Luxembourg	6,6 %	6,5 %	2,1 %	2,0 %
Irlande	7,4 %	7,7 %	2,0 %	2,0 %
Pays-Bas	6,7 %	6,8 %	2,0 %	2,0 %
Autriche	7,0 %	8,4 %	2,1 %	2,0 %
Croatie	8,2 %	9,4 %	2,2 %	2,1 %
Lettonie	7,6 %	8,0 %	2,2 %	2,3 %
Pologne	7,7 %	9,0 %	2,5 %	2,5 %
République tchèque	7,2 %	7,9 %	2,0 %	2,0 %
Slovénie	7,6 %	8,0 %	2,1 %	1,9 %
Allemagne	6,4 %	6,5 %	2,0 %	2,0 %
Italie	8,0 %	8,7 %	2,0 %	2,0 %
Suisse	5,9 %	7,1 %	1,0 %	1,5 %
Espagne	7,6 %	8,0 %	2,0 %	1,7 %
Portugal	7,5 %	8,2 %	2,0 %	2,0 %
Mexique	9,5 %	10,3 %	3,0 %	3,0 %
Brésil	10,2 %	11,5 %	3,0 %	3,0 %
Uruguay	10,7 %	11,8 %	4,5 %	4,7 %
Chine	7,4 %	8,3 %	2,0 %	2,2 %
Royaume-Uni	7,0 %	7,7 %	2,0 %	2,0 %
Émirats arabes unis	7,5 %	8,2 %	2,0 %	2,0 %

La mise en œuvre des tests au niveau des UGT et des regroupements d'UGT au 31 décembre 2024 conduit à constater :

- des pertes de valeur sur le goodwill attribuable au Portugal, résultant principalement de la décision du groupe de fermer l'activité de la filiale Comprasorg (centrale d'achat pour le groupe) ;
- des pertes de valeur sur les droits d'utilisations du Groupe, principalement en Suisse (révision à la baisse des prévisions sur 11 établissements pour lesquels des

renégociations de loyers étaient attendues) et en France (révision à la baisse des prévisions sur environ 25 établissements ;

- des pertes de valeurs limitées sur les actifs immobiliers avec des effets de compensation (dépréciations principalement en Allemagne, en Autriche et au Portugal, reprises en France et en Suisse) ;
- des reprises sur les actifs incorporels (principalement des autorisations en France et en Irlande) et autres éléments d'actif immobilisé (principalement en Espagne).

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Goodwill	(89 295)	(31 042)
Actifs Incorporels	215 729	(161 124)
Actifs Immobiliers	(86 902)	(203 765)
Droits d'utilisation	(133 480)	(437 698)
Autres actifs corporels	115 339	4 000
TOTAL HORS REPRISE D'IMPÔT DIFFÉRÉS	21 392	(829 629)

À titre de sensibilité et toutes choses égales par ailleurs :

Taux d'actualisation :

- une hausse de 50 bps des taux d'actualisation conduirait à constater une dépréciation globale de (123) M€ ;
- une baisse de 50 bps des taux d'actualisation conduirait à constater une reprise de provision globale de 56 M€.

Taux de croissance à long terme

- une hausse de 50 bps des taux de croissance à long terme conduirait à constater une reprise de provision globale de 53 M€ ;

- une baisse de 50 bps des taux de croissance à long terme conduirait à constater une dépréciation globale de (89) M€.

Taux de marge d'EBITDAR

- une baisse de 100 points de base des prévisions de taux de marge d'EBITDAR conduirait à constater un impairment de (240) M€ ;
- une hausse de 100 points de base des prévisions de taux de marge d'EBITDAR conduirait à constater une reprise d'impairment de 144 M€⁽¹⁾.

3.4 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont constituées essentiellement de terrains, constructions et d'aménagements, ainsi que de matériels.

Les ensembles immobiliers exploités par le Groupe ont, soit été acquis lors de la reprise d'établissements en exploitation, soit été créés ou restructurés par le Groupe.

Ils sont détenus en détention directe ou via des contrats de crédits-baux.

Dans le cadre de sa politique de gestion patrimoniale, le Groupe procède régulièrement à des arbitrages sur des ensembles immobiliers nécessaires à son exploitation et dont il est propriétaire.

Ces ventes sont réalisées en bloc ou partiellement par lot et font l'objet d'une prise à bail par le Groupe. Elles portent aussi bien sur des ensembles immobiliers exploités et propriété du Groupe depuis plusieurs années que sur des biens récemment acquis, restructurés ou construits par le Groupe ou en construction ou restructuration.

Les ensembles immobiliers que le Groupe projette de céder dans les 12 mois sont classés à l'actif sous la rubrique « *Actifs destinés à être cédés* ».

Valorisation des immobilisations

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de production initial, diminué du cumul des amortissements et, éventuellement du cumul des pertes de valeur, selon le traitement de référence de IAS 16 – *Immobilisations corporelles*.

Les coûts d'emprunt attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont incorporés au coût de l'actif conformément au traitement édicté par IAS 23 – *Coûts des emprunts*.

Amortissement des immobilisations corporelles

Le mode d'amortissement retenu par le Groupe est le mode linéaire. Les amortissements sont calculés sur la durée d'utilité prévue de chaque immobilisation ou de chacun des composants ayant des durées d'utilité distinctes selon les critères suivants :

- constructions et aménagements : 10 à 37 ans ;
- installations techniques, matériel : 5 à 10 ans ;
- Autres : 5 à 10 ans.

Les immobilisations corporelles font l'objet d'un test de dépréciation, dès lors qu'un indice de perte de valeur est identifié. Le cas échéant, une perte de valeur est comptabilisée en résultat en « Autres charges opérationnelles non courantes ».

(1) Reprise calculée en « capping » la reprise de provision pour les périmètres « France » et « Belgique » à 0 M€.



Opérations de promotion immobilière réalisées par le Groupe pour son propre compte

Dans le cadre de son développement et afin de répondre aux exigences de qualité dans l'exercice de son activité, le Groupe assure lui-même la maîtrise d'œuvre d'une grande partie des ensembles immobiliers en construction ou en restructuration destinés à son exploitation.

Ces ensembles immobiliers sont conservés par le Groupe ou cédés à des investisseurs externes et repris en location par le Groupe par le biais de contrats de Sale & Leaseback.

Le coût de revient des ensembles immobiliers construits ou restructurés comprend les coûts d'acquisition des terrains, le cas échéant des bâtiments à restructurer, ainsi que les coûts de production encourus. Ces derniers comprennent les charges directes de production ainsi que les frais financiers directement attribuables à la période de production de l'actif conformément à IAS 23 §11 Coûts d'emprunt.

Le degré d'avancement des travaux est déterminé en fonction des coûts comptabilisés après validation de la maîtrise d'œuvre, représentatifs de l'avancement technique au regard du coût de revient global estimé du projet.

Les frais de commercialisation directement affectables aux actifs cédés en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) sont portés à l'actif dans les immobilisations en cours et sont repris en charge au fur et à mesure de l'avancement des constructions.

Les ensembles immobiliers en cours de cessions, à l'actif du bilan sont diminués du montant des appels de fonds effectués sur les opérations de type VEFA.

Variation des immobilisations corporelles et immobilisations en cours de construction

Les postes d'immobilisations corporelles brutes, incluant les immobilisations en cours de construction, et les amortissements cumulés correspondants sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2024			31/12/2023		
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Brut	Amortissements et provisions	Net
Ensembles immobiliers	7 101 850	(2 890 017)	4 211 833	7 194 349	(2 966 278)	4 228 071
Installations techniques	1 190 805	(887 172)	303 633	1 311 605	(1 028 720)	282 885
Immobilisations en cours de construction	859 756	(227 688)	632 068	1 042 161	(435 156)	607 005
Autres immobilisations corporelles	323 628	(243 300)	80 327	409 337	(313 243)	96 094
Immobilisations corporelles destinées à être cédées	(392 524)	151 665	(240 860)	(696 301)	257 631	(438 670)
TOTAL	9 083 514	(4 096 513)	4 987 001	9 261 151	(4 485 767)	4 775 384

Les amortissements sont comptabilisés en « Amortissements et provisions » au compte de résultat.

Les pertes de valeur sont, le cas échéant, comptabilisées en « Autres charges opérationnelles non courantes » au compte de résultat.

Les immobilisations corporelles destinées à être cédées (cf. note 3.11) correspondent à des ensembles immobiliers dont la cession est programmée dans les 12 mois et s'élèvent au 31 décembre 2024 à 241 M€, dont :

- 114 M€ sur les ensembles immobiliers ;
- 126 M€ sur les immobilisations en cours de construction.

La variation de la valeur nette des immobilisations s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	Ensembles immobiliers	Installations techniques	Immobilisations en cours de construction	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles destinées à être cédées	Total
Au 31/12/2022	4 137 024	268 976	759 550	95 788	(260 013)	5 001 325
Augmentations	128 660	51 847	301 958	36 819		519 284
Diminutions	(86 557)	(617)	(69 304)	(1 916)		(158 394)
Amortissements et provisions	(338 787)	(109 360)	(127 214)	(18 661)		(594 022)
Reclassements et autres	353 970	71 510	(368 049)	(23 383)	(178 657)	(144 609)
Variations de périmètre	33 760	529	110 066	7 447		151 802
Au 31/12/2023	4 228 071	282 885	607 005	96 094	(438 670)	4 775 385
Acquisitions	214 949	51 663	192 447	32 190		491 249
Cessions et sorties	(312 835)	(7 645)	(165 954)	(27)		(486 462)
Amortissements et provisions	(111 035)	(58 178)	119 835	(41 506)		(90 884)
Reclassements et autres	116 281	35 567	(174 089)	(6 622)	182 932	154 068
Variations de périmètre	76 402	(660)	52 824	199	14 878	143 645
Au 31/12/2024	4 211 833	303 633	632 068	80 327	(240 860)	4 987 001

Les principales variations de l'exercice 2024 comprennent principalement :

- les variations de périmètre relatives notamment à l'entrée de DAKI et des entités italiennes de Roberto Tribuno ;

- les investissements nécessaires à l'exploitation courante des établissements ;
- les investissements dans de nouveaux immeubles ou extensions ;
- les ensembles immobiliers en cours de construction.

Traitement des crédits-baux selon la norme IFRS 16

Pour le financement des ensembles immobiliers acquis, pour leur restructuration ou pour la construction de nouveaux ensembles, le Groupe a fréquemment utilisé dans le passé et continue d'utiliser des contrats de crédit-bail avec ses partenaires financiers.

Les montants au 31 décembre 2024 relatifs à ces transactions sont respectivement de 1 463 M€ en immobilisations corporelles et de 692 M€ en dettes financières (cf. note 3.15).

Les contrats de crédit-bail entraînent une cession juridique des ensembles immobiliers, mais ne donnent pas lieu à la décomptabilisation de l'actif. En effet, le Groupe conserve le contrôle de l'actif, s'agissant d'une opération de financement. Ces montages financiers étant des achats en substance d'actifs et non des locations, les actifs immobiliers sont considérés comme des immobilisations corporelles conformément à IAS 16 (cf. note 3.4) et les dettes correspondantes sont considérées comme des dettes financières au sens de la norme IFRS 9 (cf. note 3.9).

3.5 Contrats de location

3.5.1 Principes comptables clés

Selon la norme IFRS 16 - Contrats de location, le Groupe détermine si un contrat est (ou contient) un contrat de location, c'est-à-dire s'il confère le droit de contrôler l'utilisation d'un bien déterminé pour un certain temps moyennant le paiement d'une contrepartie.

Le Groupe est preneur dans les contrats de location immobiliers portant essentiellement sur les établissements, des véhicules et des équipements nécessaires à la prise en charge des patients.

Les contrats de location doivent donner lieu à la comptabilisation au bilan d'un actif (représentatif du droit d'utilisation de l'actif loué pendant la durée du contrat) et d'une dette (au titre de l'obligation de paiement des loyers).

Dettes des loyers

À la prise d'effet du contrat, la dette de loyers correspond à la valeur actualisée des loyers futurs sur la durée du contrat. Les éléments pris en compte pour l'évaluation de la dette comprennent :

- les loyers fixes ;
- les loyers variables basés sur un taux ou un index (en utilisant le taux ou l'index à la date de prise d'effet du contrat) ;
- les prix d'exercice d'une option d'achat, si son exercice est raisonnablement certain ;
- les pénalités de résiliation ou encore de non-renouvellement, si leur exercice est résolument certain.



La dette locative est augmentée à hauteur des charges d'intérêts déterminées par l'application du taux d'actualisation et diminuée du montant des paiements effectués.

Par ailleurs, la dette peut être réestimée en cas de révision de la durée de location ou du montant des loyers, de l'éventualité de l'exercice d'une option d'achat ou des taux et indices sur lesquels sont basés les loyers.

Droits d'utilisation

À la date de prise d'effet du contrat, le droit d'utilisation est évalué à son coût comprenant le montant initial de la dette, les paiements d'avance faits au bailleur et les coûts directs initiaux encourus pour la conclusion du contrat. Cet actif comprend également, le cas échéant, une estimation des coûts de remise en état du bien loué selon les termes du contrat. Le droit d'utilisation relatif aux contrats de location est amorti sur la durée retenue pour le calcul de la dette de loyers.

Au compte de résultat, les charges d'amortissement sont comptabilisées dans le résultat opérationnel et les charges d'intérêt dans le résultat financier.

Durée du contrat de location

La durée de location est déterminée contrat par contrat. Le Groupe l'estime en tenant compte des options de renouvellement à la date de prise d'effet du contrat, et en s'appuyant sur le Plan Stratégique du Groupe.

3.5.2 Droits d'utilisation

La variation des droits d'utilisation au cours de l'exercice 2024 se constitue comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Ouverture	3 084 005	3 499 987
Augmentation	425 065	475 550
Diminution	(483 159)	(149 248)
Amortissements	(180 682)	(415 609)
Dépréciation	(56 447)	(437 698)
Reclassement et autres	(9 201)	6 810
Variations de périmètre	23	104 213
CLÔTURE	2 779 603	3 084 005

La diminution des droits d'utilisation sur l'exercice 2024 résulte principalement de la levée des options d'achat portant sur sept actifs immobiliers en France (cliniques psychiatriques).

3.5.3 Dettes des loyers

La répartition par échéance des dettes des loyers se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Dettes des loyers	3 638 549	365 880	1 276 169	1 996 500

Taux d'actualisation

La norme prévoit que le taux d'actualisation de chaque contrat soit déterminé par référence au taux d'emprunt marginal de la filiale contractante.

En pratique, étant donné le modèle de financement du Groupe, ce taux est déterminé en fonction du taux marginal d'emprunt du Groupe, ainsi que l'incidence des zones géographiques dans le but de refléter les risques spécifiques à chaque pays.

Mesure de simplification

Le Groupe a choisi d'appliquer les deux exemptions proposées par la norme sur les contrats suivants :

- contrats de location correspondant à des actifs de faible valeur unitaire (la valeur à neuf de l'actif sous-jacent inférieure à 5 000 dollars) ;
- contrats de locations de courte durée (inférieure à 12 mois à compter de la date d'origine du contrat).

Les loyers relatifs à ces contrats sont comptabilisés en charges opérationnelles courantes aux comptes de résultat.

La variation des dettes de loyers se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Ouverture	3 873 882	3 768 470
Actualisation	125 150	119 069
Nouveaux contrats et augmentation	422 856	474 161
Remboursements et intérêts	(468 590)	(453 163)
Diminutions liées aux modifications	(304 813)	(164 074)
Reclassements et autres	(9 952)	17 720
Variations de périmètre	16	111 699
CLÔTURE	3 638 549	3 873 882

3.6 Participations dans les entreprises associées et coentreprises

Au 31 décembre 2024, les participations dans les entreprises associées et coentreprises se présentent comme suit :

Entreprises associées et coentreprises (en milliers d'euros)	Avec application du % de détention	À 100 %	IDS et sociétés immo- bilières codétenues avec IDS	Sociétés immobilières conservées suite aux Sales & Leaseback	Age partenaires	Autres
Pourcentage de détention des titres			50 %	entre 10 % et 49 %	50 %	entre 49 % et 75 %
Actifs non courants	133 252	334 793	173 162	141 396	3 410	16 826
Actifs courants	9 966	20 235	10 503	4 725	89	4 918
TOTAL ACTIF	143 218	355 028	183 665	146 121	3 499	21 743
Capitaux propres	31 008	76 343	68 430	15 080	(258)	(6 909)
Passifs non courants	50 329	120 018	68 354	47 810		3 854
Passifs courants	61 881	158 668	46 881	83 232	3 757	24 798
TOTAL PASSIF	143 218	355 028	183 665	146 121	3 499	21 743
Chiffre d'affaires	9 910	22 365	15 529	5 160		1 676
INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE CONSOLIDÉ						
Compte de résultat						
Résultat mis en équivalence au titre des exercices précédents	27 870		24 422	(3 371)		6 819
Résultat des entités mises en équivalence à 100 %		(51 048)	(51 401)	348	5	
Résultat global net		(51 048)	(51 401)	348	5	
Quote-part de résultat	(26 853)		(25 700)	38	3	(1 193)
État de la situation financière						
Actifs destinés à être cédés (cf. note 3.11)						
Participation dans les entreprises associées et coentreprises	5 072		766	3 704		603
Créances parties liées (cf. note 3.10)		11 206		1 497		9 709
Valeur comptable des participations	4 056		2 044	7 037	(3)	(5 023)

Eu égard au montant des investissements individuels, des flux financiers existants avec ces sociétés et de la stratégie globale du groupe *emeis* en France et à l'international, la direction du Groupe estime que ces participations ne sont pas individuellement significatives.



Au 31 décembre 2023, les participations dans les entreprises associées et coentreprises se présentent comme suit :

Entreprises associées et coentreprises (en milliers d'euros)	Avec application du % de détention	À 100 %	IDS et sociétés immobilières codétenues avec IDS	Sociétés immobilières conservées suite aux Sales & Leaseback	Rodevita ⁽¹⁾	Senior Suites	Age partenaires	Autres ⁽²⁾
Pourcentage de détention des titres			50 %	entre 10 % et 49 %	entre 20 % et 45 %	entre 49 % et 50 %		entre 49 % et 75 %
Actifs non courants	124 270	360 878	192 106	143 603	2 799	61	3 410	18 899
Actifs courants	29 315	65 722	12 144	5 732	41 348	5	2 612	3 881
TOTAL ACTIF	153 584	426 600	204 250	149 335	44 147	66	6 022	22 780
Capitaux propres	32 142	87 229	74 159	17 769	(220)	5	(262)	(4 222)
Passifs non courants	76 148	171 793	123 073	47 969	7	58		686
Passifs courants	45 294	167 579	7 018	83 597	44 360	3	6 284	26 317
TOTAL PASSIF	153 584	426 600	204 250	149 335	44 147	66	6 022	22 780
Chiffre d'affaires	817	6 167		4 594				1 573
INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE CONSOLIDÉ								
Compte de résultat								
Résultat mis en équivalence au titre des exercices précédents	20 615		24 422	10 019	(29)	(2 787)		(736)
Résultat des entités mises en équivalence à 100 %		(5 836)		(13 390)				7 554
Résultat global net		(5 836)		(13 390)				7 554
Quote-part de résultat	4 836			1 449			(17)	3 387
État de la situation financière								
Actifs destinés à être cédés (cf. note 3.11)	(37 079)		(37 079)					
Participation dans les entreprises associées et coentreprises	9 551			4 320		3		5 228
Créances parties liées (cf. note 3.10) ⁽³⁾		59 751		1 455		31 518		26 778
Valeur comptable des participations	21 178		12 657	(7 148)	29	2 790	17	2 576

(1) Pour les sociétés mises en équivalence du groupe Rodevita, les données correspondent aux comptes sociaux 2021 de la maison mère.

(2) Dont principalement : créances avec les SCI (sociétés civiles immobilière) de 21 M€ et les sociétés chinoises de 3 M€.

(3) Les données au 31 décembre 2023 ont été retraitées suite à une correction arithmétique, sans impact sur les comptes.

3.7 Actifs financiers non courants

La juste valeur des actifs et passifs financiers comptabilisée aux coûts amortis, notamment pour les prêts et cautionnements consentis par le Groupe, est égale à la valeur comptable de ces titres à l'exception des emprunts obligataires le cas échéant.

Lorsque le Groupe n'exerce pas de contrôle, de contrôle conjoint ou d'influence notable sur les décisions opérationnelles ou financières des sociétés dont il détient les titres, leur comptabilisation est effectuée conformément aux principes applicables aux actifs financiers évalués à la juste valeur par résultat.

Celle-ci correspond soit au cours de bourse (niveau 1) pour les titres cotés sur un marché actif, soit à une estimation de la

juste valeur déterminée en fonction des critères financiers les plus appropriés à la situation particulière de chaque titre, pour les titres non-cotés (niveau 3).

Les instruments financiers dérivés sont enregistrés conformément à la comptabilité de couverture. La juste valeur est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Ces différentes méthodes maximisent l'utilisation de données de marché observables, si disponibles, et se fondent peu sur les estimations propres du Groupe. Si tous les éléments requis au calcul de la juste valeur de l'instrument sont observables, cet instrument est classé en niveau 2.

Les définitions des niveaux 1, 2 et 3 sont présentées dans la note 5.2.

Les actifs financiers non courants sont détaillés ci-dessous :

	31/12/2024	31/12/2023
(en milliers d'euros)	Net	Net
Titres non consolidés	7 525	9 666
Prêts	42 116	22 932
Dépôts et cautionnements	60 111	73 095
Instruments financiers dérivés	398	24 211
TOTAL	110 150	129 904

Les titres non consolidés sont constitués par des participations dans des sociétés sur lesquelles le Groupe n'exerce pas d'influence notable ainsi que par des participations mutualistes bancaires.

Les « Prêts » sont principalement constitués des prêts en cours au titre de l'effort de construction au niveau des filiales françaises.

Le poste « Dépôts et cautionnements » comprend les dépôts et cautionnements de toute nature que le Groupe peut être amené à verser dans l'exercice de son exploitation.

Les « Instruments financiers dérivés » se composent de contrats d'échanges de taux payeurs à taux fixes, contre Euribor, principalement 3 mois (swap).

3.8 Stocks

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Alimentation	4 514	4 117
Produits d'entretien	219	274
Pharmacie	7 835	8 733
Autres	3 663	2 444
TOTAL	16 232	15 568

3.9 Créances clients et comptes rattachés

Les créances d'exploitation sont dépréciées de manière à refléter la meilleure estimation des pertes de crédit attendues sur leur durée de vie.

Conformément à IFRS 9, ces dépréciations sont reconnues au moment de la comptabilisation initiale des actifs correspondants. Les évaluations, initiales et ultérieures, de

ces pertes de crédit attendues sont réalisées, sur une base individuelle ou collective, à partir de différents critères dont notamment l'antériorité des créances, les événements passés et les éléments de conjoncture (actuelle et future). Les corrections de valeur à apporter aux créances d'exploitation, au titre des pertes de crédit attendues sur leur durée de vie, sont revues à chaque clôture.

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Créances clients	523 982	518 103
TOTAL	523 982	518 103

L'antériorité des créances clients au 31 décembre 2024 s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Créances non échues	Créances échues entre 0 et 6 mois	Créances échues entre 7 et 12 mois	Créances échues plus de 1 an
Créances clients	642 100	353 371	99 309	22 578	166 842
Dépréciations	(118 118)	(7 065)	(9 489)	(1 849)	(99 714)
TOTAL	523 982	346 305	89 820	20 729	67 128

Le Groupe n'a pas identifié de risque de défaillance majeure parmi ses clients et à ce titre, n'a pas comptabilisé de dépréciations complémentaires significatives pour pertes attendues sur ses créances en application d'IFRS 9.

Précisons que ce risque est limité compte tenu de la facturation à terme à échoir de l'essentiel des prestations en maison de retraite, et de la prise en charge par les caisses d'assurance maladie et les assurances privées des prestations en cliniques.



3.10 Autres créances et comptes de régularisation

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Créances liées au développement	10 956	44 800
Créances sur cession immobilières	10 114	6 064
Créances fiscales	198 279	214 642
Avances et acomptes versés sur commandes	7 047	8 271
Comptes courants (associés et parties liées)	11 206	59 751
Instruments dérivés de taux actif	110	48 000
Débiteurs divers	96 825	99 430
Fournisseurs débiteurs	101 533	120 841
Charges constatées d'avance d'exploitation	67 193	56 448
TOTAL	503 265	658 248

Les postes ci-dessus sont présentés nets des dépréciations.

Les créances liées au développement sont principalement constituées de créances relatives à des cessions des titres, des avances versées dans le cadre d'acquisitions futures de sociétés exploitantes (acquisition d'autorisations d'exploitation notamment) et d'ensembles immobilier. Dans le cadre de la réintégration de la société DAKI dans le périmètre du groupe, les créances liées au développement qui lui étaient rattachées ont été éliminées en consolidation suite à l'entrée de périmètre d'où la diminution de ce poste.

Les constructions immobilières accompagnant le développement du Groupe expliquent principalement le montant des créances de TVA.

Les comptes courants se composent principalement des montants versés aux entités mises en équivalences et sont détaillés dans la note 3.6. La variation de ce poste est liée à la sortie du compte courant de Rentas Senior Suites au Chili pour 31 M€ suite à la cession de cette entité.

La quasi-totalité des instruments dérivés de taux actif ont été dénoués sur la période.

3.11 Actifs destinés à être cédés et passifs associés

Les actifs ou groupes d'actifs, et en particulier les ensembles immobiliers ou établissements pour lesquels le Groupe projette la cession dans un délai de 12 mois, sont classés, conformément à IFRS 5, en *Actifs non courants destinés à être cédés*.

Ce classement est effectué lorsque la vente est hautement probable et que l'actif ou le groupe d'actifs non courants destinés à être cédés satisfont aux critères d'une telle classification et sont notamment immédiatement disponibles à la vente.

Ces actifs sont évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Au 31 décembre 2024, les actifs disponibles et passifs destinés à être cédés se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Goodwill	28 128	3 348
Immobilisations incorporelles	23 459	2 192
Immobilisations corporelles	114 899	238 031
Immobilisations en cours de construction	125 961	200 640
Immobilisations financières	6 790	37 079
Autres actifs	18 610	51 403
TOTAL D'ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS	317 848	532 692
Emprunt auprès des établissements de crédit	86 511	49 936
Autres passifs	29 004	26 252
TOTAL DE PASSIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS	115 515	76 188

Pour les catégories « immobilisations corporelles » et « immobilisations en cours de construction », les actifs destinés à être cédés concernent principalement les zones géographiques suivantes ⁽¹⁾:

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
France	124 693	113 950
Europe du Sud et LATAM		139 996
Europe du Nord	54 492	122 906
Europe de l'Est		7
Autres géographies	61 675	61 811
TOTAL	240 860	438 670

La catégorie « emprunts auprès des établissements de crédit » concerne principalement les zones géographiques suivantes :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
France	49 264	37 894
Europe du Nord		12 042
Europe de l'Est	37 247	
TOTAL	86 511	49 936

3.12 Capitaux propres

3.12.1 Capital social

	31/12/2024	31/12/2023
Nombre total d'actions	161 091 884	129 866 915 696
Nombre d'actions émises	161 091 884	129 866 915 696
Valeur nominale de l'action <i>(en euros)</i>	0,01	0,01
Capital social <i>(en euros)</i>	1 610 919	1 298 669 157
Actions de la Société détenues par le Groupe	133 677	46 814

Depuis le 31 décembre 2024, diverses opérations sur le capital ont fait évoluer le capital et les primes comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Nombre cumulé d'actions	Montant du capital	Réserves liées au capital
Capital au 31/12/2023	129 866 915 696	1 298 669	1 100 629
Réduction de capital		(1 590 325)	1 590 325
Augmentations de capital	29 324 787 415	293 267	95 065
Actions liées à l'exercice de bons de souscription d'actions	1 900 181	19	
Regroupement d'actions	(159 032 511 408)		
Affectation du résultat 2023			(458 824)
CAPITAL AU 31/12/2024	161 091 884	1 611	2 327 195

(1) Les données 2023 ont été retraitées selon la nouvelle organisation sectorielle (cf. §3.1)



Nombre cumulé d’actions

(en unité)	Nombre cumulé d’actions
Au 31/12/2023	129 866 915 696
Troisième augmentation de capital	29 324 787 415
Actions liées à l'exercice de bons de souscription d'actions	1 900 181
Regroupement d'actions	(159 032 511 408)
AU 31/12/2024	161 091 884

Les opérations sur le capital identifiées dans le tableau ci-dessus sont décrites dans la note 1.1 « Finalisation de la restructuration financière » – « Troisième augmentation de capital et regroupement d'actions ».

3.12.2 Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé à partir du nombre moyen pondéré d'actions en circulation durant l'exercice. Les actions d'auto-contrôle sont déduites des capitaux propres pour leur coût d'acquisition.

Le résultat net par action après dilution est calculé en retenant les instruments donnant un accès différé au capital

d'emeis (options et bons de souscription d'actions ou obligations convertibles en actions) lorsque ceux-ci sont susceptibles d'avoir un effet dilutif, ce qui est le cas, pour les options et bons de souscription, lorsque leurs prix d'exercice sont inférieurs au prix du marché.

Calcul du nombre moyen pondéré d’actions détenues

	31/12/2024 ⁽¹⁾		31/12/2023 ⁽²⁾	
	De base	Dilué	De base	Dilué
Actions ordinaires	157 460 271	157 460 271	129 866 916	129 866 916
Actions d'autocontrôle	(82 555)	(82 555)	(58 375)	(58 375)
Autres actions		1 251 697		118 947
Actions liées à l'exercice de bons de souscription d'actions		432 986		
NOMBRE MOYEN PONDERE D'ACTIONS	157 377 717	159 062 400	129 808 541	129 927 488

Résultat net par action

(en euros)	31/12/2024		31/12/2023	
	De base	Dilué	De base	Dilué
Résultat net – part du Groupe	(2,62)	(2,62)	10,44	10,43

3.12.3 Paiement fondé sur des actions/actions propres

Les actions *emeis* détenues par la société mère sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition en actions d'autocontrôle et viennent en déduction des capitaux propres et sont maintenues à leur coût d'acquisition jusqu'à leur cession.

Les gains (pertes) découlant de la cession des actions propres sont ajoutés (déduites) des réserves consolidées pour leur montant net d'impôt.

Des plans de souscription d'actions sont accordés à certains salariés du Groupe.

Conformément aux dispositions de IFRS 2 – *Paiement fondé sur des actions*, les plans mis en place après le 7 novembre 2002 font l'objet d'une valorisation à la date d'attribution et d'une comptabilisation en charge de personnel sur la période d'acquisition des droits par les bénéficiaires. Cette charge, représentant la valeur de marché de l'option à la date de son attribution, est enregistrée en contrepartie d'une augmentation des réserves.

La juste valeur des options et des droits est déterminée par des actuaires en utilisant des modèles de valorisation en fonction des caractéristiques du plan et des données de marché à la date d'attribution.

(1) Les données présentées au 31 décembre 2024 ont été retraitées pour prendre en compte l'impact du regroupement d'actions intervenu en mars 2024, conformément à la norme IAS33.

(2) Le retraitement des données présentées au 31 décembre 2023 afin de prendre en compte l'impact du regroupement d'actions intervenu en mars 2024 ferait ressortir un nombre moyen pondéré de 70 070 actions et un résultat par action de 10 437,67 euros.

Au 31 décembre 2024, *emeis* détenait 133 677 actions propres.

Le Conseil d'administration a approuvé la mise en place de plans d'attribution gratuite d'actions, au profit de mandataires sociaux et de certains salariés de la société ou de sociétés qui lui sont liées, qui se détaillent ainsi :

Informations sur les attributions gratuites d'actions	Plan n° 13	Plan n° 14	Plan n° 15	Plan n° 16	Plan n° 17	Plan n° 18	Plan n° 19
Date de l'Assemblée générale	23/06/2020	23/06/2020	23/06/2020	23/06/2020	28/07/2022	22/12/2023	25/06/2024
Date du Conseil d'administration	N/A	N/A	24/06/2021	13/06/2022	28/07/2022	16/04/2024	25/06/2024
Nombre total maximum d'actions pouvant être attribuées gratuitement	84 043	840	13 271	193 906	27 676	559 387	791 051
Date d'acquisition des actions	02/05/2024	02/05/2024	24/06/2024	17/06/2025	28/07/2025	30/06/2026	30/06/2027
Date de fin de période de conservation	02/05/2024	02/05/2024	24/06/2024	17/06/2025	28/07/2025	30/06/2026	30/06/2027
Conditions de performance	Transformation réussie en société à mission, baisse du taux de fréquence des accidents du travail, parité hommes/femmes au sein des Comités exécutifs du Groupe, analyse du risque d'exposition aux conséquences du dérèglement climatique et réduction des émissions de gaz à effet de serre des scopes 1 et 2, évolution du chiffre d'affaires						Réduction du turnover, augmentation et promotion des femmes suite à une absence de longue durée, augmentation de l'indice de qualité des soins, réduction de la part des ordures ménagères traitées comme des déchets résiduels, croissance de l'EBITDAR, hausse du cours de Bourse, hausse du chiffre d'affaires
	Évolution du cours de Bourse d' <i>emeis</i> dividende inclus, progression du bénéfice net par action et atteinte de cinq objectifs de la feuille de route RSE 2023	Évolution du cours de Bourse d' <i>emeis</i> dividende inclus, progression du bénéfice net par action et atteinte de cinq objectifs de la feuille de route RSE 2023	Réduction du taux de fréquence des accidents du travail, réduction du turnover des salariés, certification des établissements au niveau mondial, EBITDAR	Atteinte de six objectifs de la feuille de route RSE, évolution du cours de Bourse dividende inclus, évolution du bénéfice net par action			
Nombre d'actions acquises au 31 décembre 2024	233	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques au 31 décembre 2024	83 810	840	13 271	193 615	27 662	44 231	54 815
Actions attribuées gratuitement pas encore acquises au 31 décembre 2024	N/A	N/A	N/A	291	14	515 156	736 236

Pour chaque plan, l'évaluation de la juste valeur IFRS 2 des avantages accordés aux bénéficiaires a été réalisée par un actuaire indépendant. Elle tient compte de la valeur de marché de l'action attribuée, diminuée pour tenir compte à la fois du fait qu'aucun dividende n'est perçu jusqu'à la fin de la période d'acquisition. La charge totale est ensuite calculée en tenant compte des probabilités de présence des bénéficiaires, du nombre probable d'actions qui leur seront attribuées en fonction de la réalisation des critères de performance et de la durée d'acquisition du plan.

La juste valeur IFRS 2 des plans (juste valeur corrigée des actions tombées et des plans caduques) s'élève à 11,9 M€ au 31 décembre 2024. La charge comptable au titre du 31 décembre 2024 est de 2,1 M€ (hors charges sociales).

3.12.4 Dividendes

La proposition d'affectation du résultat ne prévoit pas de distribution de dividendes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2024.



3.13 Provisions

Le Groupe constate une provision lorsqu'il a une obligation actuelle résultant d'évènements passés, dont il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation, et que le montant de cette dernière peut être estimé de manière fiable.

Au cas où cette perte ou ce passif n'est ni probable, ni ne peut être raisonnablement évalué, mais demeure possible, le Groupe fait état d'un passif éventuel dans ses engagements.

Les provisions courantes sont liées au cycle d'exploitation sans considération de leur échéance de retournement. Elles concernent principalement des risques sociaux et sont évaluées par la direction des affaires sociales en fonction des risques encourus par le Groupe et de l'état d'avancement des procédures en cours.

Les provisions se détaillent comme suit :

Les provisions non courantes ne sont pas directement liées au cycle d'exploitation, et leur échéance est généralement supérieure à un an. Elles portent principalement sur des litiges, fiscaux ou autres, des contrats onéreux et des restructurations.

Les sociétés du Groupe font régulièrement l'objet de contrôles fiscaux. La majeure partie des redressements notifiés par l'administration fiscale est contestée par ces sociétés, aucune provision n'est alors constituée au titre de ces redressements. Les redressements non contestés sont comptabilisés sur l'exercice de leur notification.

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Variations de périmètre et autres	Reclassement	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		31/12/2024
					Provisions utilisées	Provisions non utilisées	
Provisions pour risques	289 528	1 391	(6 204)	75 527	(16 095)	(69 676)	274 469
Provisions restructuration	24 450	(99)		3 188	(2 238)	(3 213)	22 088
TOTAL	313 979	1 292	(6 204)	78 715	(18 333)	(72 889)	296 556

Les principales provisions sont constituées de :

- provisions pour risques au titre du rapport IGAS-IGF pour 80 M€ ;
 - provisions pour litiges sociaux pour 56 M€ ;
 - provisions pour modulation d'activité à hauteur de 31,5 M€ ;
 - provisions pour risques fiscaux pour 22 M€ ;
- provision sur les sociétés mises en équivalence pour 4 M€. Pour les sociétés mises en équivalence qui ont subi des pertes, la valeur comptable de l'investissement est ramenée à zéro et toute perte supplémentaire a été provisionnée dans la limite de l'obligation du Groupe à financier ses pertes (IAS 28 § 38 et § 39) ;
 - provisions pour restructuration pour 22 M€, constituées principalement de provisions constatées lors des opérations d'entrées de périmètre.

Provisions pour risques comptabilisées à la suite du rapport IGAS-IGF et de l'annonce par le Gouvernement de la saisie du Procureur de la République

Le détail par nature de risques se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		31/12/2024
			Provisions utilisées	Provisions non utilisées	
Excédents 2017-2020	20 049				20 049
Excédents 2021	41 054				41 054
Excédents 2022	8 909				8 909
Excédents 2023			(8 948)		(8 948)
Ajustement excédents Soins par site	18 963				18 963
TOTAL PROVISIONS POUR EXCÉDENTS	88 976		(8 948)		80 027

Cette provision porte sur le risque sur les écarts entre les sommes versées par l'administration au titre des dotations soins et dépendances et les moyens mis en œuvre par le Groupe.

L'année 2023 s'est soldée par un déficit dépendance & soins de - 8,9 M€. Ce résultat, inscrit dans l'État réalisé des recettes et des dépenses (ERRD) déposé au 30 avril, après la publication des comptes, est reflété dans les comptes au 31 décembre 2024.

Provisions pour risques fiscaux

Les provisions pour risques fiscaux correspondent à hauteur de 22 M€ aux rappels de droits et aux pénalités notifiés à trois sociétés du Groupe au titre des exercices clos 2019, 2020 et 2021 par trois propositions de rectifications datées du 13 octobre 2023, 20 décembre 2023 et du 22 décembre 2023.

Ces rappels de droits et pénalités ont été provisionnés dans la limite des montants des créances déclarées au titre de ces exercices au passif de la procédure de sauvegarde accélérée dont a fait l'objet la société emeis SA.

3.14 Avantage au personnel

En France, le Groupe applique majoritairement la convention collective FHP du 18 avril 2002 qui octroie une indemnité au moment du départ en retraite, dont le montant est fonction de l'ancienneté du salarié, de sa classification et du salaire de fin de carrière.

Aucun autre avantage postérieur à l'emploi n'est octroyé, ni d'avantage à long terme au personnel en activité.

À l'international, le Groupe applique les dispositions propres à chaque pays et n'a d'engagement de retraite à prestations définies qu'en Suisse, en Autriche et pour certains établissements en Allemagne et en Italie.

Les montants des engagements du Groupe en matière de pensions, de compléments de retraite et d'indemnités de départ en retraite font l'objet de provisions estimées sur la base d'évaluations actuarielles. Ces engagements sont calculés selon la méthode des unités de crédit projetées. Les hypothèses actuarielles intègrent notamment des hypothèses de rotation des effectifs, d'évolution des rémunérations, d'inflation et d'espérance de vie.

L'engagement actuariel est provisionné au bilan, déduction faite, le cas échéant, des actifs de régime évalués à leur juste valeur.

Les effets cumulés des écarts actuariels, qui résultent d'ajustements liés à l'expérience ou de changements d'hypothèses relevant de la situation financière, économique générale ou liés aux conditions démographiques (changement dans le taux d'actualisation, augmentations annuelles des salaires, durée d'activité...) sont reconnus immédiatement dans le montant de l'engagement du Groupe, par la contrepartie d'une rubrique séparée des capitaux propres, « Autres réserves », en application de l'IAS 19 révisée.

La charge relative au coût des services rendus au cours de l'exercice et, le cas échéant, au coût des services passés est comptabilisée en résultat opérationnel.

Le coût de l'actualisation et le rendement attendu des actifs, calculés selon le même taux, sont comptabilisés en résultat financier.

La provision pour engagements de retraite se détaille comme suit ⁽¹⁾ :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
France	50 542	44 115
International	20 563	29 338
TOTAL	71 105	73 453

L'évolution de la situation financière des engagements de retraite France et assimilés se détaille comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024			31/12/2023		
	Provision au bilan	Résultat	Capitaux propres	Provision au bilan	Résultat	Capitaux propres
Ouverture	(44 115)			(38 309)		
Coût des services courants	(4 652)	(4 001)		(3 132)	(3 132)	
Charges d'intérêt (désactualisation)	(652)	(1 305)		(1 324)	(1 324)	
Écarts actuariels	(4 407)		(4 407)	(5 564)		(5 564)
Coûts des services passés	2	2		100	100	
Prestations de retraite payées	3 279	3 279		4 097	4 097	
Variations de périmètre	1			(0)		
Autres	3			19		
CLÔTURE	(50 542)	(2 025)	(4 407)	(44 115)	(259)	(5 564)

(1) Les données 2023 ont été retraitées selon la nouvelle organisation sectorielle (cf. §3.1)



L'évolution de la situation financière des engagements de retraite à l'international et assimilés se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024			31/12/2023		
	Provision au bilan	Résultat	Capitaux propres	Provision au bilan	Résultat	Capitaux propres
Ouverture	(29 338)			(27 886)		
Coût des services courants	(11 031)	(11 031)		(9 505)	(9 505)	
Écarts actuariels	8 626		8 626	(1 616)		(1 616)
Coûts des services passés				343	343	
Prestations de retraite payées	10 439	10 439		10 450	10 450	
Variations de périmètre	1			(891)		
Écart de conversion	292			(686)		
Autres	449			454		
CLÔTURE	(20 563)	(592)	8 626	(29 338)	1 288	(1 616)

Les principales hypothèses actuarielles sont les suivantes :

	31/12/2024		31/12/2023	
	France	International	France	International
Taux d'actualisation	3,38 %	entre 1,50 % et 3,70 %	3,17 %	entre 1,50 % et 3,70 %
Taux de revalorisation annuelle des salaires en tenant compte de l'inflation	2,50 %	entre 2,05 % et 3 %	2,50 %	entre 2,05 % et 3 %
Taux de rendement attendu des actifs de couverture	NA	entre 1 % et 1,2 %	NA	entre 1 % et 1,2 %
Âge de départ en retraite	64 ans	65 ans	64 ans	65 ans
Taux de charges sociales	taux moyen réel		taux moyen réel	

3.15 Dettes financières (hors dettes de loyers IFRS 16)

Les dettes financières sont comptabilisées à leur valeur nominale, nette des frais d'émission associés qui sont enregistrés progressivement en résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Le Groupe met en œuvre une comptabilité de couverture pour les taux d'intérêt conforme à IFRS 9. Les instruments de couvertures en question sont qualifiés de couverture de flux de trésorerie futurs.

La partie efficace des variations de la juste valeur des instruments de couverture qui sont désignés comme couvertures de flux de trésorerie et qui remplissent les conditions nécessaires pour pouvoir être ainsi désignés est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global et cumulée dans la réserve de couverture de flux de trésorerie, à hauteur de la variation cumulée de la juste valeur de l'élément couvert depuis le début de la couverture. Le profit ou la perte lié à la partie inefficace est immédiatement comptabilisé en résultat financier.

Les montants comptabilisés précédemment dans les autres éléments du résultat global et cumulés dans les capitaux propres sont reclassés en résultat net dans les périodes où l'élément couvert influe sur le résultat net, au même poste que celui de l'élément couvert comptabilisé.

La dette financière nette est constituée des dettes financières à court et long terme à l'exclusion de la dette IFRS 16, sous déduction de la valeur des placements financiers répondant à la définition d'équivalents de trésorerie selon IAS 7 et de la trésorerie à cette date.

La dette financière intègre les prêts relais immobiliers affectés au financement d'immeubles d'exploitation récemment acquis ou en cours de construction.

L'endettement financier net d'emeis se décompose de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts obligataires	31 500	31 500
Dettes <i>Schuldschein</i>	73 500	123 707
Financement bancaire de juin 2022 et mai 2023 ⁽¹⁾	3 227 447	3 027 447
Autres dettes bancaires	347 035	462 838
Dettes hypothécaires	927 773	1 020 494
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail	691 775	655 413
Actifs destinés à être cédés	(86 511)	(49 936)
Autres	7 351	15 648
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	5 219 869	5 287 113
Trésorerie ⁽²⁾	(340 492)	(539 532)
Équivalents de trésorerie ⁽²⁾	(183 805)	(105 421)
Trésorerie et équivalents détenus en vue de la vente	5 581	
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	4 701 154	4 642 159

(1) Dont 2 555 M€ avec les partenaires du G6
(2) En décembre 2024, les placements à terme étaient inclus en « Trésorerie » pour un montant de 53,1 M€. Ils sont dorénavant inclus en « Équivalent de trésorerie » et s'élèvent à 52,6 M€. A noter que le Groupe n'a pas de restrictions de cash au 31 décembre 2024.

Le montant des dettes financières au 31 décembre 2024 hors impact IFRS (ligne « Actifs non courants détenus en vue de la vente ») et hors intérêts échus non payés et intérêts courus non échus (ligne « Autres ») s'élève à 5,3 Mds€.

Le montant des dettes financières au 31 décembre 2024 concernées par une clause de changement de contrôle s'élève, dans les comptes consolidés à cette date, à 3,9 Mds€.

Au 31 décembre 2024, les variations des dettes financières se présentent ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre et autres	31/12/2024
Emprunts obligataires	31 500				31 500
Dettes <i>Schuldschein</i>	123 707		(50 207)		73 500
Financement bancaire de juin 2022 et mai 2023 ⁽¹⁾	3 027 447	400 000	(200 000)		3 227 447
Autres dettes bancaires ⁽²⁾	462 838	41 311	(162 776)	5 663	347 035
Dettes hypothécaires	1 020 494	9 867	(94 794)	(7 794)	927 773
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail	655 413	3 118	(142 682)	175 925	691 775
Actifs destinés à être cédés	(49 936)	15 171	(51 746)		(86 511)
Autres ⁽³⁾	15 648	3 166	(11 464)		7 351
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	5 287 113	472 633	(713 670)	173 794	5 219 869
Trésorerie et équivalents	(644 953)	(78 519)	199 175		(524 297)
Trésorerie et équivalents détenus en vue de la vente			5 581		5 581
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	4 642 159	394 114	(508 913)	173 794	4 701 154

(1) Tirage du RCF de 400 M€ le 7 octobre 2024, encore tiré au 31 décembre 2024. Amortissement contractuel de la tranche A1 pour 200 M€ le 31 octobre 2024.
(2) L'augmentation « autres dettes bancaires » correspond principalement aux renouvellements de tirage de ligne de crédit en Belgique pour 32 M€ et la variation de découvert.
(3) La ligne « Autres » inclut principalement les intérêts courus non échus.

La variation de périmètre négative correspond à la cession de la société Park Lane en Belgique.

Les entrées de périmètres au cours de l'exercice se décomposent comme suit :

- en Italie, avec l'acquisition du groupe Tribuno, pour un montant de 116,4 M€ ;
- en France, avec l'intégration de la société SCI Ried pour 7,1 M€ ainsi que par le biais d'une levée d'option des sept cliniques psychiatriques pour 62,2M€.



La répartition par échéance de la dette nette en décembre 2024 se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	31 500		31 500	
Dettes <i>Schuldschein</i>	73 500		73 500	
Financement bancaire de juin 2022 et mai 2023 ⁽¹⁾	3 227 447	300 000	2 927 447	
Autres dettes bancaires	347 035	69 097	93 019	184 918
Dettes hypothécaires	927 773	91 556	328 450	507 768
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail	691 775	134 219	317 464	240 093
Actifs destinés à être cédés	(86 511)	(86 511)		
Autres	7 351	7 942	(591)	
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	5 219 869	516 303	3 770 788	932 778
Trésorerie et équivalents	(524 297)	(524 297)		
Trésorerie et équivalents détenus en vue de la vente	5 581	5 581		
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	4 701 154	(2 413)	3 770 788	932 778

(1) Le RCF est considéré tiré jusqu'à l'échéance contractuelle du 30 juin 2026 et est à ce titre présenté dans la tranche de maturité de 1 à 5 ans. L'échéance de 300 M€ correspond à 200M€ d'amortissement du principal prévu contractuellement au 31.10.25 et 100M€ liés aux produits de cession au titre de l'exercice 2024

Les maturités de remboursements peuvent être ajustées en fonction des conditions explicitées dans le tableau de la présente note qui détaille les dispositions contractuelles.

Le détail des échéances à plus d'un an et moins de cinq ans en décembre 2024 se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	1-5 ans	2026	2027	2028	2029
Emprunts obligataires	31 500	31 500			
Dettes <i>Schuldschein</i>	73 500	57 500	5 000	10 000	1 000
Financement bancaire de juin 2022 et mai 2023	2 927 447	600 000	2 327 447		
Autres dettes bancaires	93 019	53 591	4 838	24 541	10 049
Dettes hypothécaires	328 450	83 430	79 034	83 747	82 238
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail	317 464	111 332	82 400	66 059	57 672
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	3 771 379	937 353	2 498 719	184 347	150 960

Le taux d'intérêt moyen pondéré des passifs financiers du Groupe est de 5,37 % pour décembre 2024 avant prise en compte des instruments de couverture et 4,31 % après

prise en compte des instruments de couverture. La dette soumise à taux variable représente 87 % de la dette totale.

La répartition par échéance de la dette nette en décembre 2023 se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2023	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	31 500		31 500	
Dettes <i>Schuldschein</i>	123 707	50 207	72 500	1 000
Financement bancaire de juin 2022 et mai 2023	3 027 447	200 000	2 827 447	
Autres dettes bancaires	462 839	292 124	142 343	28 372
Dettes hypothécaires	1 020 494	98 456	326 761	595 277
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail	655 413	138 009	323 725	193 680
Autres	(34 287)	(32 834)	(1 453)	
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	5 287 113	745 962	3 722 822	818 329
Trésorerie et équivalents	(644 954)	(644 954)		
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	4 642 159	101 008	3 722 822	818 329

Politique de financement du Groupe

Le développement du Groupe se concrétise à travers des investissements d'exploitations et des investissements immobiliers.

Ces investissements étaient jusqu'à 2022 en partie financés par des ressources externes diversifiées :

- prêts bancaires bilatéraux amortissables sur cinq, six ou sept ans alloués aux acquisitions d'établissements en exploitation, d'autorisations d'exploiter, de parts de sociétés d'exploitation, etc. ;

- prêts relais immobiliers constitués de lignes de financement dédiées à un projet ainsi que de lignes globales préfinançant des ensembles immobiliers récemment acquis ou en cours de restructuration ou de construction en attente de refinancement ;
- crédits-baux et des prêts hypothécaires amortissables sur des durées de douze à quinze ans finançant ou refinançant des opérations immobilières dédiées ;
- obligations publiques ou privées ainsi que des *Schuldscheindarlehen* dont le produit est globalement alloué aux investissements immobiliers.

Covenants

Certains emprunts sont soumis à des covenants devant être respectés. En 2024 les covenants suivants sont appliqués :

- Trésorerie minimum/engagements non tirés de 300 M€ : selon l'engagement prévu par le Contrat de Crédits Existant, le Groupe doit disposer d'une trésorerie minimale de 300 M€. Ce seuil minimum est testé tous les trimestres à compter du 31 mars 2024. Pour l'exécution de cet engagement, la liquidité du Groupe correspond à la somme de (i) la trésorerie et équivalents de trésorerie du Groupe, et de (ii) tous les engagements immédiatement disponibles et non tirés au titre des financements existants du Groupe ;
- Ratio Niort 94/Niort 95 LTV : le ratio ne doit pas dépasser le seuil de 50 % au 31 décembre 2024 et au 31 décembre de chaque année suivante (cf. note 3.1) ;
- Ratio de levier « R1/ R2 » (rapport entre la dette financière nette hors ajustement IFRS sur l'EBITDA 12 mois hors IFRS 16 < 9,0x) qui ne trouvera à s'appliquer, sur une base semestrielle, qu'à partir des comptes du 30 juin 2025 sous réserve des amendements et négociations en cours à la date d'arrêté des comptes pour prévenir tout non-respect de ce covenant (cf. ci-après)

Depuis le 31 mars 2024, le covenant relatif à la trésorerie minimum de 300 M€ a été respecté.

Par ailleurs, au 31 décembre 2024, les dettes financières soumises aux différents covenants décrits ci-dessus s'élèvent respectivement à :

- 2 827 M€ pour le covenant de trésorerie minimum (i.e. 300 M€ testé trimestriellement) ;
- 400 M€ pour le Ratio Niort 94/Niort 95 LTV ;
- 205 M€ pour le nouveau Ratio R1/R2.

Concernant le nouveau Ratio R1/R2, afin de prévenir d'un non-respect du covenant pour la première date de test au 30 juin 2025, le Groupe a négocié et signé plusieurs avenants avec ses partenaires bancaires permettant :

- le remplacement du nouveau ratio R1 /R2 par le covenant de trésorerie minimum ; ou
- le report du nouveau Ratio R1/R2 pour une première date de test au plus tôt au 31 décembre 2026.

Au 30 juin 2025, le montant de la dette soumise au nouveau ratio R1/R2 s'élèverait à 194 M€.

À la date d'arrêté des comptes, sur les 194 M€ de dettes concernées par le test de ce covenant, le Groupe a signé ou finalise la négociation d'avenants pour un montant de 180 M€ soit 93 % du montant total des dettes concernées par le test de ce covenant. Le montant résiduel de 15 M€ soit 7 % du montant des dettes concernées par le test de

ce covenant sera remboursé par anticipation avant le 30 juin 2025.

Selon les amendements signés à la date d'arrêté des comptes, le nouveau Ratio R1/R2 sera remplacé par les covenants suivants :

- pour 159 M€ de dette : introduction du covenant de trésorerie minimum avec une définition et un seuil identique au covenant présenté ci-avant, soit 300 M€ :
 - dont 60 M€ de dette : mise en place d'un ratio de levier au niveau de la société SeneCura Kliniken, défini comme le ratio de dette nette (excluant les dettes intragroupe)/EBITDA pré IFRS16. Ce covenant qui sera testé pour la première fois au 30 juin 2025, ne devra pas dépasser 4,8x. il sera testé semestriellement jusqu'en décembre 2026 avec une dégressivité jusqu'à 3,5x. Par ailleurs, un seuil minimum de trésorerie de 20 M€ doit être également maintenu au niveau de la société SeneCura Kliniken ;
- pour 21 M€ de dette : un report du nouveau Ratio R1/R2 pour une première date de test au 31 décembre 2026.

Financement bancaire mis en place en juin 2022 et avenant

Le 12 mai 2022, la Société a conclu, dans le cadre d'une procédure amiable de conciliation, ouverte par ordonnance auprès du Président du Tribunal de commerce spécialisé de Nanterre, en date du 20 avril 2022, un accord de principe avec les Banques.

Cet accord de principe a, après information et avis des instances représentatives du personnel concernées, fait l'objet d'un protocole de conciliation homologué par le Tribunal de commerce spécialisé de Nanterre le 10 juin 2022 (le « Protocole de Conciliation »), qui a mis fin à la première procédure de conciliation et donné lieu à la signature du Contrat de Crédits Existant avec les Banques le 13 juin 2022.

En outre, conformément à l'Accord d'Étape, la Société et les Banques se sont accordées pour apporter certaines modifications au Contrat de Crédits Existant dans le cadre de la restructuration financière de la Société (l'« **Avenant** »). L'Avenant daté du 26 mai 2023 a été signé le 29 mai 2023. L'Avenant est entré en vigueur à la date à laquelle différentes conditions préalables ont été satisfaites dont la perception par la Société des produits de l'Augmentation de Capital Groupement, à savoir le 19 décembre 2023 (la « Date d'Entrée en Vigueur »). Aux termes de l'avenant, les Banques ont d'ores-et-déjà renoncé (waiver) à tout défaut pouvant résulter de la violation de toute stipulation du Contrat de Crédits Existant qui ne serait pas survenue si la Date d'Entrée en Vigueur était déjà échue.



Le tableau ci-dessous reprend les principaux termes du Contrat de Crédits Existant du 13 juin 2022 tels qu'amendés en vertu de l'Avenant.

Le tableau ci-après détaille les termes clés et conditions du contrat de crédit syndiqué après application de l'avenant mis en place et décrit précédemment :

RÉCAPITULATIF DES CONDITIONS DES TRANCHES A, B ET C

	Avenant				
	Crédit A			Crédit B	Crédit C1/C2
	Crédit A1	Crédit A2/A3	Crédit A4		
Objet	Besoins généraux du Groupe et coûts associés au financement			Refinancement des échéances de dettes du groupe bancaire principal non garanties par des sûretés réelles hors dette obligataire et <i>Schuldschein</i> du second semestre 2022 et coûts associés	Refinancement des dettes non garanties par des sûretés réelles (hors dettes obligataires et <i>Schuldschein</i>) et coûts associés
Montant principal	700 M€	600 M€	200 M€	229 M€	1 500 M€
Nombre de tirages permis	Deux maximum	Deux (Crédit A2 et Crédit A3)	Unique	Mensuellement en fonction des échéances à refinancer (avec le cas échéant des tirages concomitants avec les mises à disposition de Crédit C1 par le groupe bancaire principal)	En fonction des confirmations d'engagement
Marge	2,00 % par an				

	Avenant				
	Crédit A			Crédit B	Crédit C1/C2
	Crédit A1	Crédit A2/A3	Crédit A4		
Date de maturité	31/12/2027 avec les dates de maturité suivantes par sous-tranche afin de refléter les Amortissements tels qu'exposés ci-dessous :			31/12/2027	31/12/2027
	31/12/2027 (ou, en cas de Premiers Produits Nets de Cession (tel que défini ci-dessous), le 31/10/2026	31/12/2027	31/12/2023		
Amortissements	31/10/2024 : 200 M€ 31/10/2025 : 200 M€ Cette échéance sera augmentée du montant total des produits nets de cession perçus par le Groupe après la Date d'Entrée en Vigueur jusqu'à 100 M€ (les « Premiers Produits Nes de Cession ») 31/10/2026 : 200 M€	À maturité	31/12/2023 : 200 M€	À maturité	À maturité
Engagements relatifs à la cession d'actifs opérationnels et immobiliers	Engagement de cession d'actifs immobiliers de 1,25 Md€ (en valeur brute hors droits) d'ici au 31 décembre 2025				
Engagement de trésorerie minimum	L'engagement sera testé pour la première fois le dernier jour du premier trimestre calendaire complet se terminant après la Date d'Entrée en Vigueur, soit, au regard du calendrier indicatif envisagé, le 31 mars 2024. Par ailleurs, pour l'exécution de cet engagement, la « Liquidité du Groupe » correspondra désormais à la somme de (i) la trésorerie et équivalents du Groupe, et de (ii) tous les engagements immédiatement disponibles et non tirés au titre des financements existants du Groupe.				



	Avenant				
	Crédit A			Crédit B	Crédit C1/C2
	Crédit A1	Crédit A2/A3	Crédit A4		
Engagements relatifs au remboursement anticipé des crédits	Cash sweep annuel sur la base des cessions <i>emeis</i> s'engagera à effectuer des remboursements anticipés obligatoires le 30 juin de chaque année N (et pour la première fois le 30 juin 2025) au titre du Crédit A1, du Crédit A2/A3 et du Crédit B d'un montant égal à : • 75 % des produits nets de cession d'actifs opérationnels et immobiliers (tels que décrits ci-contre s'agissant du Contrat de Crédits Existant) perçus par les membres du Groupe depuis la Date d'Entrée en Vigueur et jusqu'au 31 décembre de l'exercice N-1 ; moins • le montant total des Amortissements, des remboursements anticipés volontaires et des remboursements anticipés obligatoires (auxquels s'ajoutent tous Premiers Produits Nets de Cession, perçus par tout membre du Groupe, même s'ils n'ont pas encore été affectés au remboursement anticipé des Crédits) à partir de la Date d'Entrée en Vigueur jusqu'au 31 décembre de l'exercice N-1, • étant précisé que ce montant sera réduit dans la mesure nécessaire pour s'assurer que la Liquidité du Groupe (telle que définie ci-dessous) pro forma ce remboursement anticipé soit au moins égale à 300 M€ jusqu'au 31 décembre de l'exercice N. Ce remboursement anticipé sera appliqué dans l'ordre chronologique des amortissements prévus au titre du Crédit A1 en 2025 et 2026, et pour le solde, le cas échéant, sur les amortissements prévus en 2027 au titre des Crédit A1, Crédits A2/A3 et Crédit B (pari passu et sur une base pro rata). Produits nets des souscriptions en cas d'émissions de nouvelle dette sur les marchés des capitaux Conformément au Contrat de Crédits Existant, sous réserve que ce remboursement anticipé soit appliqué dans l'ordre chronologique des amortissements prévus au titre du Crédit A1 en 2025 et 2026, et pour le solde, le cas échéant, sur les amortissements prévus en 2027 au titre des Crédit A1, Crédits A2/A3 et Crédit B (pari passu et sur une même base).				
Exécution des sûretés	Tant que les prêteurs initiaux au titre du contrat de Crédits et les établissements figurant sur une liste convenue de prêteurs potentiels (dans chaque cas avec leurs affiliés) détiennent plus de 66,2/3 % des encours et engagements non tirés à cette date au titre des Crédits (autres que le Crédit C2) : • Défaut de paiement au titre des Crédits ; • Non-respect de l'engagement de trésorerie consolidée minimum décrit ci-après ; • Insolvabilité et procédures collectives ; • Non-respect des engagements relatifs à la cession d'actifs opérationnels et d'actifs immobiliers décrits ci-dessus ou à la préservation des périmètres apportés en garantie ; • Défaut de paiement et déchéance du terme (<i>cross-default</i>) croisé au-delà d'un seuil cumulé de 100 M€ ; • Refus de certification des comptes consolidés du groupe <i>emeis</i> ou existence de réserves sur la continuité d'exploitation du Groupe par les Commissaires aux comptes. • Si les prêteurs initiaux au titre du contrat de Crédits et les établissements figurant sur une liste convenue de prêteurs potentiels (dans chaque cas avec leurs affiliés) détiennent moins de 66,7 % des encours et engagements non tirés à cette date au titre des Crédits (autres que le Crédit C2) : • Défaut de paiement au titre des Crédits ; • Insolvabilité et procédures collectives Les Nantissements de Second Rang ne seront réalisables qu'une fois les Crédits A1, A2/A3, A4, B et C1 remboursés dans les mêmes circonstances (par référence aux engagements au titre du Crédit C2).				

	Avenant				
	Crédit A			Crédit B	Crédit C1/C2
	Crédit A1	Crédit A2/A3	Crédit A4		
Cas de défaut (sous réserve des seuils de matérialité et des périodes de remède habituels, le cas échéant)	• Défaut de paiement au titre des Crédits. • Non-respect du minimum de trésorerie consolidée du Groupe d'au moins 300 M€ le dernier jour de chaque trimestre à compter du premier trimestre complet après la réalisation de l'augmentation de capital par le Groupement. • Défaut de paiement et déchéance du terme (<i>cross-accélération</i>) croisé au-delà d'un seuil cumulé de 40 M€. • Insolvabilité et procédures collectives. • Procédures d'exécution à compter d'un seuil cumulé de 40 M€. • Refus de certification des comptes consolidés du groupe <i>emeis</i> par les Commissaires aux comptes. • Contentieux de nature administrative, arbitrale, gouvernementale ou réglementaire raisonnablement de nature (i) à avoir un effet défavorable significatif ou (ii) à remettre en cause les engagements relatifs à la cession d'actifs opérationnels et d'actifs immobiliers.				
Sûretés, garantie et engagement d'apports en fonds propres	• Un nantissement de premier rang consenti par ORESC 27, une société nouvellement activée, entièrement détenue par <i>emeis</i>, portant sur 100 % des titres émis par, une société nouvellement activée, ORESC 26 entièrement détenue par ORESC 27, et détenant directement 100 % du capital et des droits de vote de Niort 94 et Niort 95 • Un nantissement de créances devant être consenti par <i>emeis</i> sur l'ensemble des créances qu'<i>emeis</i> détient ou détiendrait à l'égard de Niort 94 et Niort 95 ainsi que leurs filiales respectives au titre de prêts intragroupe/avances accordés par <i>emeis</i> à ces entités				

Avenant				
Crédit A			Crédit B	Crédit C1/C2
Crédit A1	Crédit A2/A3	Crédit A4		
- Garantie autonome conformément à l'article 2321 du Code civil garantissant un montant égal à la somme du principal et des intérêts dus au titre du Crédit D1, du Crédit D2 et du Crédit D3 - Un engagement d'apport de fonds propres conformément à l'article 2322 du Code civil (assorti d'une obligation de résultat) souscrit par <i>emeis</i> au profit de Niort 94 et Niort 95, afin de restaurer et maintenir une position nette positive ainsi que de couvrir tout manque de liquidités en lien avec (x) le service de la dette au titre des Crédits et (y) les coûts de structure et frais généraux supportés par ces entités - Une cession Dailly à titre de garantie par Niort 94 et Niort 95 portant sur l'ensemble des créances détenues ou pouvant être détenues à l'égard de toutes filiales (directe ou indirecte) au titre de prêts intragroupe/avances accordés par <i>emeis</i> à ces entités - Privilège de post-money s'agissant des emprunts faits par <i>emeis</i> au titre du Crédit D1B, du Crédit D2 et du Crédit D3				

Rappel du financement complémentaire

Conformément à l'Accord d'Etape signé le 17 mars 2023, les Banques ont accepté de participer à un financement complémentaire de 600 M€ (le « Financement Complémentaire ») composé de trois lignes de crédits :

- une ligne de crédit renouvelable de 400 M€ (le « Crédit D1 », recouvrant respectivement deux tranches de 200 M€, le « Crédit D1A » et le « Crédit D1B »), à maturité 30 juin 2026 ;
- une ligne de crédit renouvelable d'un montant maximum de 100 M€ (le « Crédit D2 ») à maturité 31 décembre 2023 ; et
- une ligne de crédit renouvelable d'un montant maximum de 100 M€ (le « Crédit D3 » et ensemble avec le Crédit D1 et le Crédit D2, les « Crédits »), à maturité 31 décembre 2023 ;

accordées à Niort 94 (« Niort 94 » ou « N94 ») et Niort 95 (« Niort 95 » ou « N95 ») et à la Société (s'agissant du Crédit D1B, du Crédit D2 et du Crédit D3).

Les Crédits D1A et D1B ont de nouveau été tirés le 7 octobre 2024, pour un montant total de 400 M€. À noter que les lignes D2 et D3 ne peuvent plus faire l'objet d'un tirage.

Il est précisé que les Crédits D1A et D1B, qui sont des lignes de crédit renouvelable, sont utilisés par voie de

tirages par le Groupe jusqu'à leur date d'échéance finale le 30 juin 2026, apportant des ressources complémentaires potentielles pour la Société d'un montant de 0,4 Md€ ; par conséquent, et tant que ces lignes sont susceptibles d'être tirées ou sont effectivement tirées à l'avenir, les engagements de la Société au titre de la documentation du Financement Complémentaire « new money » (et notamment le respect du Ratio N94/95 LTV ne dépassant 50 % au 31 décembre 2024 et chaque année suivante), continueront de s'appliquer.

En cas de non-respect de l'un ou de plusieurs de ces engagements (en ce compris le Ratio N94/95 LTV), les Banques auraient la possibilité de prononcer la déchéance du terme (auquel cas les montants qui auraient été tirés le cas échéant au titre des Crédits D1A et D1B et qui resteraient dus à la date dudit défaut, seraient immédiatement exigibles) et/ou d'annuler leurs engagements au titre des Crédits D1A et D1B (même non-tirés), qui ne pourraient ainsi plus être tirés à l'avenir.

À noter enfin, qu'au 31 décembre 2024, le covenant relatif au Ratio N94/95 LTV est bien respecté, la Dette Consolidée N94/95 étant inférieure à 50 % à la Valeur Brute des Actifs N94/95 telle qu'estimée à cette même date, c'est à dire 49,9 %.



Récapitulatif des conditions de la tranche D1 :

Les principaux termes des Crédits peuvent être synthétisés comme suit :

Crédit D1	
Objet	Financer ou refinancer (directement ou indirectement) (x) les besoins généraux de Niort 94/Niort 95 (en ce compris, sans que cela soit limitatif, le remboursement de la dette intragroupe, le service de la dette et les dépenses d'investissement) et (y) l'ensemble des commissions, coûts et dépenses relatifs aux Crédits.
Montant en principal maximum (en euros)	400 M€, répartis comme suit : • Crédit D1A : 200 M€ ; • Crédit D1B : 200 M€ ;
Marge annuelle	2,00 % par an
Date d'échéance finale	Crédit D1A/D1B : 30 juin 2026
Période de disponibilité	À compter de la date de signature et jusqu'à un mois précédant la date de maturité du Crédit D1.
Sûretés, Garantie et engagement d'apport de fonds propres	• Un nantissement de premier rang devant être consenti par ORESC 27, une société nouvellement activée, entièrement détenue par <i>emeis</i> S.A., portant sur 100 % des titres émis par, une société nouvellement activée, ORESC 26 entièrement détenue par ORSEC 27, et détenant directement 100 % du capital et des droits de vote de Niort 94 et Niort 95. • Un nantissement de créances devant être consenti par la Société sur l'ensemble des créances qu'elle détient ou détiendrait à l'égard de Niort 94 et Niort 95 ainsi que leurs filiales respectives au titre de prêts intragroupe/avances (autres qu'au titre de <i>cash-pooling</i> ou déjà cédées en garantie des Crédits de juin 2022) accordés par la Société à ces entités. • Garantie autonome conformément à l'article 2321 du Code civil garantissant un montant égal à la somme du principal et des intérêts dus au titre des Crédits. • Un engagement d'apport de fonds propres conformément à l'article 2322 du Code civil (assorti d'une obligation de résultat) souscrit par la Société au profit de Niort 94 et Niort 95, afin de restaurer et maintenir une position nette positive ainsi que de couvrir tout manque de liquidités en lien avec (x) le service de la dette au titre des Crédits et (y) les coûts de structure et frais généraux supportés par ces entités. • Une cession Dailly à titre de garantie par Niort 94 et Niort 95 portant sur l'ensemble des créances détenues ou pouvant être détenues à l'égard de toutes filiales (directe ou indirecte) au titre de prêts intragroupe/avances accordés par la Société à ces entités. • Privilège de <i>post-money</i> s'agissant des emprunts faits par la Société au titre du Crédit D1B, du Crédit D2 et du Crédit D3.

La documentation de financement prévoit des cas de défaut usuels (sous réserve de seuils de matérialité et délais de remédiation usuels le cas échéant), dont notamment :

- tout défaut de paiement au titre des Crédits ;
- non-respect du Ratio N94/95 LTV décrit ci-avant ;
- défaut de paiement croisé (cross-payment default) et déchéance du terme (cross-acceleration) croisé au-delà d'un seuil cumulé de 40 M€ ;

- insolvabilité et procédures collectives ;
- procédures d'exécution à compter d'un seuil cumulé de 40 M€ ;
- refus de certification des comptes consolidés du groupe *emeis* par les commissaires aux comptes ;
- contentieux de nature administrative, arbitrale, gouvernementale ou réglementaire raisonnablement de nature à avoir un effet défavorable significatif.

Principaux engagements d'*emeis*, ORESC 26, ORESC 27, N94 et N95

La Société et certaines de ses filiales ont notamment consenti les principaux engagements suivants (en excluant les engagements pris au cours de l'année 2023 au titre des Crédits D2 et D3, lignes de crédit qui n'existent plus) :

Engagements relatifs à l'ensemble des produits nets perçus au titre de tout endettement financier contractés dans le cadre de financements externes

La Société, Niort 94 et Niort 95 se sont engagées à ce que l'ensemble des produits nets perçus par Niort 94 et Niort 95 ou par l'une quelconque de leurs filiales au titre de tout endettement financier contracté dans le cadre de tout financement externe soit affecté pour 50 % de ces produits au remboursement définitif anticipé ou à la réduction définitive de la capacité de tirage du Crédit D1. Pour l'exercice 2025, le remboursement lié aux produits nets de cession sera de 100 M€ (plafond maximum de remboursement des 300 M€).

Engagement de maintenir un Ratio N94/95 LTV

La Société, Niort 94 et Niort 95 se sont engagées à ce que le ratio N94/95 LTV ne dépasse pas 50 % au 31 décembre 2024

et chaque année suivante, le « Ratio N94/95 LTV » étant défini comme suit :

- « Ratio N94/95 LTV » désigne le ratio de la Dette Consolidée N94/95 sur la Valeur Brute des Actifs N94/95 ;
- « Dette Consolidée N94/95 » désigne, à la date de test concernée : le montant total de l'encours principal au titre de l'endettement financier externe (en ce compris les Crédits et les contrats de location-financement, mais à l'exclusion des avances en compte courant et des prêts intragroupes qui sont subordonnés et au titre de la convention de subordination et à l'exclusion de l'endettement financier contracté au titre de tout accord de cash pooling au niveau du Groupe) de Niort 94, Niort 95 et de leurs filiales identifiées comme devant être prises dans ce calcul (les « Filiales LTV ») ;
- « Valeur Brute des Actifs N94/95 » désigne la valeur brute totale des actifs détenus par Niort 94, Niort 95 et leurs Filiales LTV (à l'exception des LMP et des minoritaires si aucune évaluation tierce n'est disponible), évaluée par des évaluateurs indépendants.

Emprunts obligataires

L'intégralité des emprunts obligataires émis par la Société ont été apurés dans le cadre de l'Augmentation de Capital d'Apurement, mise en œuvre dans le cadre de sa restructuration financière, à l'exception de la partie sécurisée d'un emprunt obligataire « Euro PP » portant

intérêt à un taux de 5,250 % et arrivant à échéance le 4 décembre 2026. Cette partie sécurisée de l'emprunt obligataire « Euro PP » 2026, d'un montant de 31,5 M€, a été conservée à l'identique dans ses termes et conditions dans le cadre du Plan de Sauvegarde Accélérée.

Autres emprunts et dettes financières

Crédits-baux

Les crédits-baux mobiliers et immobiliers souscrits par le Groupe s'élèvent à 692 M€ au 31 décembre 2024. Les dettes associées aux contrats de crédit-bail sont comptabilisées en tant que passifs financiers, conformément à la norme IFRS 9 (cf. note 3.9).



Dettes hypothécaires

Le groupe *emeis* a souscrit des prêts hypothécaires sur une durée de 12 ans en moyenne. Le solde s'élève à 928 M€ au 31 décembre 2024.

Les sûretés associées à ces dettes sont des actifs immobiliers.

Les dettes hypothécaires par pays se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	Dettes hypothécaires	Valeur brute
Autriche	140 623	837 756
Belgique	117 136	280 963
Suisse	166 189	360 180
Croatie	103	5 514
République tchèque	34 472	74 677
Espagne	64 787	472 758
France	364 488	591 877
Italie	9 638	54 247
Luxembourg	12 798	156 945
Pologne	9 041	93 680
Portugal	6	4 303
Slovénie	8 494	18 726
TOTAL DETTES FINANCIERES NETTES	927 773	2 951 627

Dettes *Schuldscheindarlehen*

Les *Schuldscheindarlehen* émis par certaines filiales du Groupe s'élèvent à 73,5 M€ au 31 décembre 2024.

Autres dettes bancaires

À l'exclusion du financement bancaire de juin 2022 et mai 2023, les autres dettes bancaires consistent principalement en des dettes bilatérales chirographaires pour un montant global de 347 M€ au 31 décembre 2024.

Financements garantis par des créances futures

En fonction d'opportunités, le Groupe a pu et peut être amené à garantir des lignes de financement par des cessions de créances. Au 31 décembre 2024, le Groupe dispose ainsi d'une ligne de financement de 130 M€ garantie par des créances futures auprès de diverses Caisses primaires d'assurance maladie.

Ce financement est comptabilisé en dette financière à hauteur de 130 M€ au 31 décembre 2024.

3.16 Trésorerie et risque de liquidité

3.16.1 Trésorerie

Le montant figurant à l'actif du bilan dans le poste « Trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend la trésorerie (montants en caisse, dépôts à vue), ainsi que les équivalents de trésorerie (placements à court terme, liquides, facilement convertibles et soumis à un risque négligeable de changement de valeur), ces derniers sont détenus en vue de faire face à des besoins de trésorerie court terme.

Les disponibilités et équivalents de trésorerie sont constitués par les soldes des comptes bancaires, les montants en caisse, les dépôts à terme de moins de trois mois, évalués au coût amorti, ainsi que les titres négociables sur des marchés officiels soumis à un risque négligeable de baisse de valeur qui sont évalués à la juste valeur, et dont les variations sont constatées en résultat.

Au 31 décembre 2024, les titres négociables sur des marchés officiels sont ramenées à zéro.

Au 31 décembre 2024, la trésorerie et équivalents de trésorerie s'élèvent à 518 M€ et 524 M€ y compris la trésorerie IFRS 5, dont 53 M€ de comptes à terme à maturité de moins de 3 mois, de 131 M€ de Sicav monétaires court terme et de 340 M€ de soldes bancaires créditeurs.

À noter que, selon le financement de juin 2022, amendé par l'Accord d'Etape du 17 mars 2023, la trésorerie du Groupe doit être d'au moins 300 M€ (augmentée des crédits non tirés du Groupe). Elle est testée trimestriellement à compter du premier trimestre calendaire complet suivant la réalisation de la seconde augmentation de capital prévue dans le plan de restructuration (c'est-à-dire à compter du 31 mars 2024) (cf. note 1.1).

3.16.2 Risque de liquidité

Le détail de risque de liquidité se présente dans la note 3.1 « Risques de liquidité et continuité d'exploitation ».

3.17 Instruments financiers

Le Groupe utilise divers instruments financiers afin de gérer son exposition aux risques de taux. Il s'agit d'instruments de gré à gré négociés avec des contreparties de premier rang. Le Groupe n'a pas de dérivés de change au 31 décembre 2024.

Les dérivés de taux sont comptabilisés au bilan en « Autres actifs et passifs courants » et en « Autres passifs/actifs financiers non courants » en fonction de leur maturité et

évalués à la juste valeur dès la date de transaction (cf. note 3.17.1 « Stratégie de gestion du risque de taux »).

Les dérivés de change sont comptabilisés au bilan en « Autres actifs et passifs Courants » et évalués à la juste valeur dès la date de transaction (cf. note 3.17.2 « Risque de change »). Au 31 décembre 2024, aucun dérivé de change n'a été comptabilisé.

3.17.1 Risque de taux

Stratégie de gestion du risque de taux

La structure de la dette financière du Groupe, composée de dette à taux variable à hauteur de 86 % l'expose au risque de hausse des taux courts de la zone euro.

La stratégie du Groupe consiste à couvrir le risque de variation de taux d'intérêt sur une grande partie de la dette financière nette consolidée à taux variable. À cet effet, le Groupe a recourt à des instruments financiers pour couvrir sa dette à taux variable. Ces instruments financiers prennent la forme de :

- Contrats d'échanges de taux (*swap*) dans lesquels il reçoit principalement l'Euribor (3 mois) et paye un taux fixe spécifique à chaque contrat.

Le Groupe met en œuvre une comptabilité de couverture conforme à IFRS 9, qualifiant ces opérations de couverture des flux de trésorerie futurs. Les plus ou moins-values

latentes résultant de la valeur de marché de ces dérivés sont comptabilisées en capitaux propres à la clôture de l'exercice, à l'exception de la valeur temps à l'origine des options qui est amortie en résultat sur la durée de vie effective de ces instruments, conformément à l'approche « coût de la couverture » édictée par la norme.

La mise en place de produits de couverture pour limiter le risque de taux expose le Groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Le risque de contrepartie est le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une contrepartie. L'analyse menée par le Groupe n'a pas conduit à identifier d'impact matériel de ce risque.

Le Groupe considère ainsi uniquement la valeur intrinsèque de contrats d'option comme instrument de couverture.

Portefeuille de dérivés de taux

Au 31 décembre 2024, le portefeuille de dérivés se compose de contrats d'échanges de taux payeurs à taux fixes, contre Euribor, principalement 3 mois (*swap*).

Au 31 décembre 2024, la maturité des dérivés de taux est la suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	2025	2026	2027	2028	2029
Notionnel moyen	21 202	18 799	16 516	14 478	12 450

<i>(en milliers d'euros)</i>	2024	2025	2026	2027	2028	2029	> 5 ans
Actifs courants	111	111					
Actifs non courants	398		86	97	127	66	22
INSTRUMENTS DERIVES DE TAUX	508	111	86	97	127	66	22

Au 31 décembre 2023, la maturité des dérivés de taux est la suivante :

<i>en milliers d'euros</i>	2024	2025	2026	2027	2028
Notionnel moyen	2 333 938	1 780 095	326 326	68 416	65 742



(en milliers d'euros)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	> 5 ans
Actifs courants	48 000	48 000					
Actifs non courants	24 211		18 107	3 540	755	835	974
INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE TAUX	72 211	48 000	18 107	3 540	755	835	974

Au 31 décembre 2024, la juste valeur accumulée sur des instruments dérivés de couverture, soit 0,5 M€, a été comptabilisée en capitaux propres, au titre des couvertures de flux d'intérêt futurs.

La variation mark-to-market (MTM) est en augmentation de (71 M€). La variation est principalement due à l'encaissement des couvertures puis à la cession quasi intégrale du portefeuille en septembre et octobre 2024, pour un notionnel de 2,5 Mds€.

Analyse de sensibilité de la situation du Groupe à l'évolution des taux

Les analyses sont conduites en prenant pour hypothèse une évolution à la hausse de 1 % de la courbe des taux Euribor trois mois et de 1 % à la baisse.

La juste valeur des instruments dérivés est sensible à l'évolution de la courbe des taux et à l'évolution de la volatilité. Cette dernière est supposée constante dans l'analyse.

Compte tenu des couvertures mises en place :

- l'effet d'une hausse de la courbe des taux de 1 % (100 points de base) augmenterait la charge financière du Groupe (avant impôt et activation des frais financiers) d'un montant de 42 M€ ;
- l'incidence d'une baisse de 1 % (100 points de base) diminuerait la charge financière de 42 M€.

Variation de l'écart de réévaluation des couvertures de flux de trésorerie futurs

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Écart de réévaluation à l'ouverture	72 211	130 987
Incidence sur le résultat net	(6 841)	1 852
Variation en capitaux propres	(40 077)	(74 404)
Autres variations	9 836	13 776
ÉCART DE RÉÉVALUATION À LA CLÔTURE	35 129	72 211

3.17.2 Risque de change

Le Groupe s'endette peu en devises étrangères et dispose de peu de trésorerie libellée en devise étrangère. La dette en devise représente 4 % de la dette brute hors IFRS 5.

Le Groupe est par ailleurs exposé comptablement au risque de change sur les prêts intragroupe consentis à certaines de ses filiales (Suisse, Pologne, République tchèque...). Ce risque reste ainsi très limité.

3.18 Fournisseurs et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	405 081	502 276
TOTAL	405 081	502 276

Le Groupe ne réalise pas d'opération d'affacturage inversé sur ses dettes fournisseurs.

La baisse des dettes fournisseurs est principalement liée au règlement en 2024 des frais liés à la restructuration 2023 et provisionnés au 31 décembre 2023 pour environ 85 M€.

3.19 Dettes fiscales et sociales

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Personnel et comptes rattachés	223 470	212 274
Dettes envers les organismes sociaux	192 406	201 253
Dettes fiscales	92 993	109 346
TOTAL	508 868	522 872

3.20 Autres dettes et comptes de régularisation

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Dettes liées au développement	60 595	100 911
Dépôts de garantie	85 395	80 183
Clients créditeurs	114 536	141 977
Autres produits constatés d'avance	83 018	71 184
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	12 714	6 508
Comptes courants (associés et parties liées)	16 111	6 449
Divers	279 054	243 490
TOTAL	651 423	650 701

Les dettes liées au développement comprennent notamment les compléments de prix des parts des sociétés et les avances reçues dans le cadre des cessions immobilières.

Les dépôts de garantie sont essentiellement constitués des sommes versées par les résidents en début de séjour.

3.21 Compte de résultat simplifié

(en milliers d'euros)	31/12/2024			31/12/2023		
	Hors IFRS 16	Impact IFRS 16	Avec IFRS 16	Hors IFRS 16	Impact IFRS 16	Avec IFRS 16
Chiffre d'affaires	5 635 800		5 635 800	5 197 759		5 197 759
Autres produits	280 793		280 793	194 002		194 002
Achats consommés et autres charges	(5 186 887)	10 692	(5 176 195)	(4 704 900)	9 481	(4 695 419)
EBITDAR ⁽¹⁾	729 707	10 692	740 399	686 862	9 481	696 343
Loyers externes	(484 672)	438 744	(45 929)	(482 906)	438 103	(44 804)
EBITDA ⁽²⁾	245 034	449 436	694 470	203 955	447 584	651 539
Résultat opérationnel courant	(125 999)	127 816	1 817	(123 814)	107 854	(15 960)
Résultat financier	(196 405)	(125 417)	(321 822)	2 440 152	(120 993)	2 319 159
Résultat non courant	48 514	(88 529)	(40 015)	(433 969)	(468 800)	(902 769)
Résultat avant impôt	(273 153)	(86 868)	(360 021)	1 882 297	(481 868)	1 400 430
Résultat net de l'ensemble consolidé	(346 692)	(68 765)	(415 457)	1 728 126	(367 460)	1 360 667
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	(343 252)	(68 812)	(412 065)	1 721 979	(367 080)	1 354 899

(1) EBITDAR = Résultat opérationnel courant avant dotations nettes aux amortissements et provisions et avant charges locatives.

(2) EBITDA = EBITDAR net des charges locatives sur les contrats ayant une durée de moins d'un an.



3.22 Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est composé essentiellement des prestations de services réalisées dans le cadre de l'hébergement et des soins apportés aux résidents et patients. Il est enregistré dès lors que la prestation est réalisée.

L'effet de saisonnalité est limité au nombre de jours d'activité qui est supérieur au second semestre de chaque année civile par rapport à celui du premier semestre.

Le chiffre d'affaires réalisé en 2024 s'établit à 5 636 M€, en progression de 8,4 % par rapport à celui réalisé en 2023, soit une augmentation de 438 M€, essentiellement de nature organique.

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	2024	2023	Variation	Variation organique
France	2 381 118	2 295 325	3,7 %	3,9 %
dont maisons de retraite	1 113 260	1 049 126	6,1 %	6,2 %
dont cliniques	1 233 000	1 211 900	1,7 %	1,9 %
Europe du Nord	1 630 005	1 442 934	13,0 %	11,7 %
Europe Centrale	966 176	871 834	10,8 %	11,6 %
Europe du Sud et LATAM	433 800	388 000	11,8 %	11,9 %
Autres géographies	224 701	199 667	12,5 %	15,5 %
TOTAL	5 635 800	5 197 759	8,4 %	8,3 %

Chiffre d'affaires par activité (en milliers d'euros)	2024	2023	Variation	Variation organique
Maisons de retraite	3 621 215	3 255 788	11,2 %	10,8 %
Cliniques ⁽¹⁾	1 749 874	1 693 300	3,3 %	3,7 %
Autres	264 711	248 671	6,5 %	7,9 %
TOTAL	5 635 800	5 197 759	8,4 %	8,3 %

(1) Le chiffre d'affaires Cliniques intègre 747 M€ de revenus des activités de Soins Médicaux et de Réadaptation (SMR) à fin décembre 2024.

Croissance organique

La croissance organique du chiffre d'affaires s'élève à 8,3 % pour 2024.

La croissance organique du chiffre d'affaires du Groupe intègre :

- la variation du chiffre d'affaires (N vs. N-1) des établissements existants consécutive à l'évolution de leurs taux d'occupation et des prix de journée ;
- la variation du chiffre d'affaires (N vs. N-1) des établissements restructurés ou dont les capacités ont été augmentées en N ou en N-1 ;
- le chiffre d'affaires réalisé en N par les établissements créés en N ou en N-1 et la variation du chiffre d'affaires des établissements récemment acquis sur une période équivalente en N à la période de consolidation en N-1.

Synthèse de l'évolution des taux d'occupation moyen ⁽¹⁾

	12 mois		
	31/12/2024	31/12/2023	Variation
France	86,1 %	85,4 %	+ 0,7 pt
Maison de retraite	84,1 %	83,6 %	+ 0,5 pt
Cliniques	91,6 %	90,6 %	+ 1,0 pt
Europe du Nord	83,6 %	79,2 %	+ 4,4 pts
Allemagne	83,7 %	80,7 %	+ 3,1 pts
Europe du Sud et LATAM	86,9 %	83,3 %	+ 3,7 pts
Europe centrale	90,5 %	87,2 %	+ 3,3 pts
Autres géographies	ns	ns	n/a
TOTAL GROUPE	85,8 %	83,1 %	+ 2,7 PTS

3.23 Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	5 635 800	5 197 759
Achats consommés et autres charges externes avant loyers	(1 080 492)	(1 027 840)
Charges de personnel	(3 801 955)	(3 469 188)
Impôts et taxes	(49 850)	(48 615)
Autres produits opérationnels courants	280 793	194 002
Autres charges opérationnelles courantes	(243 898)	(149 777)
Résultat opérationnel courant avant loyers et dotations aux amortissements et provisions	740 399	696 343
Loyers	(45 929)	(44 804)
Amortissements et provisions	(692 654)	(667 499)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	1 817	(15 960)

3.24 Autres produits et charges opérationnels non courants

Les autres produits et charges opérationnels non courants enregistrent :

- les produits et charges enregistrés dans le cadre de regroupements d'entreprises, notamment dans le cadre du dénouement des partenariats ;
- les dépréciations d'actifs incorporels (y compris goodwill), corporels, et droits d'utilisation ;
- autres charges et produits liés à la restructuration ;
- les produits et charges afférents aux opérations immobilières du Groupe : coûts de développement et dépréciations éventuelles.

(1) Les données 2023 ont été retraitées selon la nouvelle organisation sectorielle (cf. §3.1).



Sur l'exercice, les autres produits et autres charges opérationnels non courants se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Plus/(moins) values de cessions	(3 582)	106 278
Reprises sur provisions	2 441	337 785
Dotations aux provisions	(20)	(442 508)
Dépréciations d'actifs	21 357	(829 574)
Autres produits/(autres charges)	(60 211)	(74 750)
AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS NON COURANTS	(40 015)	(902 769)

Au 31 décembre 2024, les autres produits et charges opérationnels non courants sont principalement composés de :

- les dépréciations d'actifs correspondent à celles constatées suite aux tests de perte de valeur au niveau des UGT et des regroupements d'UGT au 31 décembre 2024 dans le cadre de l'application de la norme IAS 36 à hauteur de 21 M€ (cf. note 3.3) ;
- les moins-values de cessions sont liées aux impacts de déconsolidation de sociétés sur la période ;
- les reprises sur provisions sont principalement issues des reprises faisant suite aux variations de périmètre qui sont intervenues sur l'exercice 2024 ;
- les autres charges sont principalement composées des charges liées à la gestion de la crise.

3.25 Résultat financier net

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts sur dettes bancaires et autres dettes financières	(251 543)	(439 776)
Intérêts sur biens financés en crédit-bail	(27 604)	(28 535)
Charge financière sur dettes des loyers (IFRS 16)	(125 420)	(121 035)
Produits de la trésorerie	15 208	9 968
Coût de l'endettement financier net	(389 358)	(579 378)
Produit/(charge) net sur dérivés de taux	55 242	43 648
Frais financiers capitalisés ⁽¹⁾	5 646	7 643
Produit financier lié à l'augmentation de capital		2 850 098
Autres produits et charges financiers	6 648	(2 852)
Autres produits et charges financiers nets	67 536	2 898 537
RÉSULTAT FINANCIER NET	(321 822)	2 319 159

(1) Calculés au taux moyen de 5,37 % au 31 décembre 2024 et de 5,04 % au 31 décembre 2023.

La forte baisse des intérêts sur dettes bancaires et autres dettes financières est principalement liée à l'effet de la restructuration de novembre 2023 (i.e. conversion de la dette non sécurisée en capital).

3.26 Charge d'impôt

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Impôts exigibles	(17 488)	(64 349)
Impôts différés	(11 095)	19 749
TOTAL	(28 583)	(44 599)

En application d'IAS 12, la charge d'impôts inclut la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) pour un montant de 5 M€.

La cotisation foncière des entreprises (CFE) est, quant à elle, comptabilisée en tant que charge opérationnelle courante dans le poste « Impôts et taxes ».

Les impôts différés actifs/(passifs) par nature de différences temporaires se ventilent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Juste valeur des actifs incorporels	341 171	67 769
Juste valeur des actifs corporels	(315 846)	(189 907)
Activation du crédit-bail	(196 577)	(186 617)
Différences temporaires	22 705	39 040
Reports déficitaires	77 282	246 635
Etalement des plus-values de cession	14 104	11 135
Avantages au personnel	16 327	9 531
Impôt différé CVAE		(108)
Instruments financiers et autres	(9 483)	(19 333)
TOTAL	(50 317)	(21 855)

Les impôts différés relatifs aux différences temporelles existant entre les bases taxables et les bases comptables des actifs et passifs consolidés sont constatés selon la méthode du report variable, au taux voté ou quasi adopté à la date de clôture. Les taux d'impôts utilisés sont fonction de l'échéancier de retournement des différences temporelles, des déficits fiscaux et autres crédits d'impôts. L'effet d'un changement de taux d'imposition est comptabilisé dans le résultat de l'exercice ou dans les capitaux propres, selon l'élément auquel il se rapporte.

Les allègements d'impôts futurs découlant de l'utilisation des reports fiscaux déficitaires sont reconnus dès lors que leur réalisation peut être raisonnablement anticipée, sur la base des projections de bénéfices taxables futurs établies sur les périmètres à l'origine de ces déficits.

Les impôts différés ne font l'objet d'aucune actualisation.

Les actifs et passifs d'impôts différés et autres passifs non courants se présentent ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
IFRS 16	186 860	170 284
Reports déficitaires	77 282	246 635
Autre impôt différé actif	416 263	223 737
TOTAL ACTIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ	680 406	640 656
Impôt différé passif	(730 740)	(662 511)
TOTAL PASSIFS D'IMPÔT DIFFÉRÉ ET AUTRES PASSIFS NON COURANTS	(730 740)	(662 511)

La différence entre le taux théorique d'impôt, soit 25,83 % au 31 décembre 2024, et le taux effectif, tel qu'il apparaît dans le compte de résultat, se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Résultat avant impôts	(360 021)	1 400 430
Taux légal d'imposition en France	25,8 %	25,8 %
Produit (charge) d'impôt théorique	92 975	(361 661)
Incidences :		
• des différences permanentes	(31 619)	(1 222 055)
• de la différence de taux d'imposition	27 101	29 813
• de la non-reconnaissance des déficits fiscaux	(347 518)	(345 137)
• et autres	230 478	1 854 510
CHARGE D'IMPÔT	(28 583)	(44 529)
Taux effectif d'impôt	-7,9 %	3,2 %



4. Événements postérieurs à la clôture

Les principaux événements postérieurs à la clôture intervenus depuis le 1^{er} janvier 2025 sont les suivants :

- finalisation de la cession de la société tchèque SeneCura Holding s.r.o. et de ses filiales au 31 mars 2025 ;
- obtention, auprès des prêteurs, d'accords fermes ou en cours de finalisation en lien avec les emprunts soumis aux covenants R1/R2, pour l'intégralité des emprunts concernés, à l'exception d'un emprunt d'environ 15 M€ qui sera remboursé avant le 30 juin 2025.

5. Informations complémentaires

5.1 Engagements et passifs éventuels

5.1.1 Engagements hors bilan

Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Nantissements de titres	3 333 005	3 112 215
Cautions et garanties bancaires	381 612	481 884
Garanties hypothécaires sur biens immobiliers	1 019 942	1 068 329
Options et obligations d'achats (titres/actifs immobiliers)	13 410	53 892
Garanties accordées à des partenariats	18 170	98 836
Garanties sur contrats de location	219 333	352 461
Autres garanties et engagements	46 791	61 066
Engagements contractuels sur la promotion immobilière	21 508	56 156
Autres nantissements	3 688	5 706
ENGAGEMENTS DONNÉS	5 057 460	5 290 544

Les principaux engagements donnés et reçus par le groupe *emeis* dans le cadre du protocole de conciliation signé avec ses principaux partenaires bancaires au 31 décembre 2024 sont les suivants :

- mise à disposition des Crédits par les partenaires bancaires ;
- les Prêteurs se sont notamment engagés à financer les besoins de trésorerie du Groupe en mettant à disposition les crédits dénommés Crédit D1A, et Crédit D1B (ensemble, les « **Crédits** ») ;

emeis a notamment consenti aux principaux engagements suivants qui sont détaillés dans la note 3.15 :

- engagements relatifs à la cession d'actifs opérationnels et d'actifs immobiliers ;
- engagements d'affectation de certains produits nets de cession et de souscription au remboursement des Crédits ;
- engagements d'octroi de sûretés en garantie des obligations de remboursement des Crédits.

En garantie du remboursement pari passu des sommes dues au titre des Crédits, *emeis* a octroyé les sûretés suivantes à compter du premier tirage de l'un des Crédits :

- une cession Dailly des prêts intra-groupe financés par les tirages sur les Crédits ;
- des nantissements de premier rang portant sur :
 - 100 % des parts sociales de CEECSH (le « Nantissement CEECSH »), et
 - 100 % des actions d'ORESC 25 S.A.R.L. (« ORESC ») à laquelle la Société apportera, au plus tard à la date du second tirage au titre des Crédits (soit, hors premier tirage d'un montant maximum de 250 M€ au titre du Crédit A1) 100 % des actions de sa filiale CLINEA (le « Nantissement ORESC », et ensemble avec le Nantissement CEECSH, les « Nantissements ») (les actifs donnés en nantissement représentant respectivement 22,3 % et 31,5 % du chiffre d'affaires du Groupe). A l'issue de certaines réorganisations à opérer au sein du Groupe, les nantissements porteront sur CLINEA France et l'activité du Groupe en Allemagne représentant respectivement 22 % et 15,7 % du chiffre d'affaires consolidé.

Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe

France

Les principaux engagements liés aux activités opérationnelles du groupe sont liés aux engagements donnés et reçus dans le cadre des regroupements d'entreprise :

Pays	Sociétés contrôlées/ mises en équivalence	Put/call options
		Concernant la participation de 51 % du capital de la société ORESC 7 (France) et le compte courant d'associé y afférent détenus par OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE à la date d'exercice, les engagements suivants ont été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • promesse d'achat consentie par ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG (<i>i.e.</i> option de vente du partenaire) exerçable à tout moment par le partenaire jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds) ; • option d'achat au profit d'ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG (<i>i.e.</i> promesse de vente du partenaire) exerçable à tout moment jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par le partenaire à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds).
France	ORESC 7	Concernant la participation de 49 % du capital de la société ORESC 7 (France) et le compte courant d'associé y afférent détenus par ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG à la date d'exercice, les engagements suivants ont été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • promesse d'achat consentie par OPPCI ICADE HEALTHCARE (<i>i.e.</i> option de vente d'ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG) (i) exerçable à tout moment par ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par OPPCI ICADE HEALTHCARE à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds) ou (ii) à défaut d'accord entre les parties sur la poursuite de leur investissement 6 mois avant l'expiration du pacte (à condition que l'option de vente d'ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG n'entraîne pas l'exigibilité de la <i>Real Estate Transfer Tax allemande (RETT)</i>) ; • option d'achat au profit d'OPPCI ICADE HEALTHCARE (<i>i.e.</i> promesse de vente de ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG) exerçable à tout moment jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds).
		Concernant la participation de 89,9 % du capital de la société ORESC 8 (France) et le compte courant d'associé y afférent détenus par OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE à la date d'exercice, les engagements suivants ont été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • promesse d'achat consentie par ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG (<i>i.e.</i> option de vente du partenaire) exerçable à tout moment par le partenaire jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds) ; • option d'achat au profit d'ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG (<i>i.e.</i> promesse de vente du partenaire) exerçable (i) à tout moment jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par le partenaire à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds) ou (ii) dans l'hypothèse où les actions et/ou créances détenues par OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE viendraient à être détenues indirectement par un concurrent d'ORPEA (ou toute entité affiliée de celui-ci).
France	ORESC 8	Concernant la participation de 10,1 % du capital de la société ORESC 8 (France) et le compte courant d'associé y afférent détenus par ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG à la date d'exercice, les engagements suivants ont été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • promesse d'achat consentie par OPPCI ICADE HEALTHCARE (<i>i.e.</i> option de vente d'ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG) exerçable (i) à tout moment par ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par OPPCI ICADE HEALTHCARE à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds) ou (ii) à défaut d'accord entre les parties sur la poursuite de leur investissement 6 mois avant l'expiration du pacte (à condition que l'option de vente d'ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG n'entraîne pas l'exigibilité de la <i>Real Estate Transfer Tax allemande (RETT)</i>) ; • option d'achat au profit d'OPPCI ICADE HEALTHCARE (<i>i.e.</i> promesse de vente de ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG) exerçable à tout moment jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds).



Pays	Sociétés contrôlées/ mises en équivalence	Put/call options
France	ORESC 12	Concernant la participation de 51 % du capital de la société ORESC 12 (France) et le compte courant d'associé y afférent détenus par OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE à la date d'exercice, les engagements suivants ont été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • promesse d'achat consentie par ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG (<i>i.e.</i> option de vente du partenaire) exerçable à tout moment par le partenaire jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds) ; • option d'achat au profit d'ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG (<i>i.e.</i> promesse de vente du partenaire) exerçable à tout moment jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par le partenaire à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds).
		Concernant la participation de 49 % du capital de la société ORESC 12 (France) et le compte courant d'associé y afférent détenus par ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG à la date d'exercice, les engagements suivants ont été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • promesse d'achat consentie par OPPCI ICADE HEALTHCARE (<i>i.e.</i> option de vente d'ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG) exerçable à tout moment par ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par OPPCI ICADE HEALTHCARE à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds) ; • option d'achat au profit d'OPPCI ICADE HEALTHCARE (<i>i.e.</i> promesse de vente de ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG) exerçable à tout moment jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par ORPEA REAL ESTATE LUXEMBOURG à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds).
France	SAS DU CHAMP DE GRETZ	Concernant, au choix des parties, (i) la participation de 100 % du capital de la société SAS DU CHAMP DE GRETZ (France) ou (ii) le contrat de crédit-bail immobilier ou (iii) l'immeuble détenu par la SCI, les engagements suivants ont été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • promesse d'achat consentie par ORPEA S.A. (<i>i.e.</i> option de vente du partenaire) exerçable jusqu'au 16 juillet 2035 ; • option d'achat au profit d'ORPEA S.A. (<i>i.e.</i> promesse de vente du partenaire) exerçable entre le 17 juillet 2035 et le 16 juillet 2038.

International

Les principaux engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe sont liés aux engagements donnés et reçus dans le cadre des regroupements d'entreprise :

Pays	Sociétés contrôlées/ mises en équivalence	Put/call options
Luxembourg	Bad Schonborn Properties S.C.S	Concernant la participation de 10,1 % du capital de la société Bad Schonborn Properties S.C.S (Luxembourg), les engagements suivants ont été échangés : • option d'achat au bénéfice du partenaire (<i>i.e.</i> promesse de vente du groupe <i>emeis</i>), exerçable entre le 12 mai 2026 et le 12 août 2026 ; • option de vente au bénéfice du groupe <i>emeis</i> (<i>i.e.</i> promesse d'achat du partenaire), exerçable entre le 12 février 2027 et le 12 mai 2027.
Luxembourg	Salza Verwaltungs GmbH	Concernant la participation de 5,2 % du capital de la société Salza Verwaltungs GmbH (Luxembourg), les engagements suivants ont été échangés : • option d'achat au bénéfice du partenaire (<i>i.e.</i> promesse de vente du groupe <i>emeis</i>) exerçable entre le 7 novembre 2037 et le 7 février 2038 ; • option de vente au bénéfice du groupe <i>emeis</i> (<i>i.e.</i> promesse d'achat du partenaire) exerçable entre le 7 mai 2038 et le 7 juillet 2038.
Irlande	Athlunkard Nursing Homes Limited	Option d'achat pour l'achat d'un bien immobilier à Athlunkard pour 9,0 M€. L'option peut être exercée à partir du 1^{er} janvier 2027 avec une date expiration au 1^{er} juillet 2027. L'option de vente peut être exercée par The Killure Bridge Nursing Home Partnership au cours de la même période.
Irlande	Orbitview Limited	L'option de vente peut être exercée par TLC Tax Partnership pour une période de 4 mois à compter du 11 janvier 2026 à un prix d'achat de 9,65 M€. En cas de survenance de l'un des événements de vente du concédant, le promettant aura le droit d'exercer l'option de vente, qui pourra être exercée à tout moment avant la date d'expiration de l'option de vente, nonobstant la période de l'option de vente. L'option d'achat peut être exercée par Orbitview Limited pour une période de deux mois à compter du 11 février 2026 à un prix d'achat de 9,65 M€. L'option d'achat ne pourra être exercée que si, à la date de l'exercice, les loyers dus au titre du bail ont été dûment payés jusqu'à la date d'exercice et si Orbitview Limited respecte les conditions du bail.

Pays	Sociétés contrôlées/ mises en équivalence	Put/call options
Russie	ORPEA RUS Limited Liability Company	Concernant la participation de 89,09 % du capital de la société ORPEA Rus (Russie), les engagements suivants ont été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • promesse d'achat consentie par le groupe <i>emeis</i> (i.e. option de vente des minoritaires), exerçable entre le 27 décembre 2025 et le 27 décembre 2029 [et à tout moment dans les cas listés à l'article 3.1.2 du <i>Deed of Covenant</i> (notamment si aucun projet n'a été approuvé dans les dix-huit mois de l'investissement initial)) ; • option d'achat au bénéfice du groupe <i>emeis</i> (i.e. promesse de vente des minoritaires), exerçable entre le 27 décembre 2025 et le 27 décembre 2028 (et à tout moment dans les cas listés à l'article 4.1.2 du <i>Deed of Covenant</i> (notamment si aucun projet n'a été approuvé dans les dix-huit mois de l'investissement initial)). En cas de violation par <i>emeis</i> SA de ses obligations au titre de l'option d'achat au bénéfice du groupe <i>emeis</i> (e.g. absence de paiement), option d'achat inversé (<i>reverse call option</i>) (i.e. promesse de vente d'<i>emeis</i>) au bénéfice des minoritaires.
Chine	Yangting (Shanghai) Enterprise Management and Consultant Co. Ltd.	Concernant la participation de 49 % du capital de la société Yangting (Shanghai) Enterprise Management and Consultant Co. Ltd. (Chine), les engagements suivants ont été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • option de vente au bénéfice du groupe <i>emeis</i> (i.e. promesse d'achat du partenaire) exerçable jusqu'à la fin du contrat (25 décembre 2037).
Chine	Pacific <i>emeis</i> (Shanghai) Senior Care Management Co. Ltd.	Concernant la participation de 44 % du capital de la société Pacific <i>emeis</i> (Shanghai) Senior Care Management Co. Ltd. (Chine), les engagements suivants ont été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • option de vente au bénéfice du groupe <i>emeis</i> (i.e. promesse d'achat du partenaire) exerçable jusqu'à la fin du contrat (31 octobre 2038) ; • option d'achat au bénéfice du partenaire (i.e. promesse de vente du groupe <i>emeis</i>) exerçable jusqu'à la fin du contrat (31 octobre 2038).
Belgique	LFB SA LEGROS Renier-Les Amarantes Seigneurie de Loverval SA	Concernant LBF SA et LEGROS Renier-Les Amarantes Seigneurie de Loverval SA (Belgique), ORPIMMO SA s'est vu octroyer par BELFIUS Insurance SA une option d'achat sur la totalité des actions composant leur capital, exerçable du 29 décembre 2026 au 29 mars 2027, moyennant un acompte de 2 M€ versé le 29 juin 2022.
Belgique	Coquelets SA	Concernant Coquelets SA, ORPIMMO a une option d'achat au bénéfice du partenaire BELFIUS Insurance SA exerçable entre le 27 décembre 2027 et le 27 mars 2028. Une avance de 1,7 M€ a été payée le 27 juin 2023.
Belgique	Ariane Real Estate SA	Pour les options Ethias, une convention cadre et des avenants aux conventions d'options d'achat ont été signés le 10 juillet 2024, modifiant les paramètres de ces conventions avec effet dès leur signature et mettant fin à l'option Bora. Concernant Ariane Real Estate SA, <i>emeis</i> Belgium SA est bénéficiaire d'une option d'achat contre ETHIAS SA sur la totalité des actions composant son capital, exerçable à compter du 10 juillet 2024 au 10 juillet 2029. Le prix de l'option (s'élevant à 805 K€) doit être payé par <i>emeis</i> SA au plus tard le 31 janvier 2028, sur base d'une facture à notifier par ETHIAS SA en décembre 2027.
Belgique	Veran Real Estate CY SA	Pour les options Ethias, une convention cadre et des avenants aux conventions d'options d'achat ont été signés le 10 juillet 2024, modifiant les paramètres de ces conventions avec effet dès leur signature et mettant fin à l'option Bora. En ce qui concerne VERAN REAL ESTATE CY SA, <i>emeis</i> Belgium SA est bénéficiaire d'une option d'achat contre ETHIAS SA sur la totalité des actions composant son capital, exerçable à compter du 10 juillet 2024 jusqu'au 10 juillet 2029. Le prix de l'option (s'élevant à 1,2 M€) doit être payé par <i>emeis</i> SA au plus tard le 31 janvier 2028, sur base d'une facture à notifier par ETHIAS SA en décembre 2027.
Belgique	Koala SA	Pour les options Ethias, une convention cadre et des avenants aux conventions d'options d'achat ont été signés le 10 juillet 2024, modifiant les paramètres de ces conventions avec effet à compter de leur signature et mettant fin à l'option Bora. En ce qui concerne KOALA SA, <i>emeis</i> Belgium SA s'est vu octroyer par ETHIAS SA une option d'achat sur la totalité des actions composant son capital, exerçable à compter du 10 juillet 2024 jusqu'au 10 juillet 2029. Le prix de l'option (s'élevant à 946 K€) doit être payé par <i>emeis</i> SA au plus tard le 31 janvier 2028, sur base d'une facture qui sera notifiée par ETHIAS SA en décembre 2027.



Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Nantissement de titres		40 590
Autres engagements reçus		
ENGAGEMENTS RECUS		40 590

5.1.2 Passifs éventuels

D'une manière générale, la Direction générale considère que les provisions constituées au bilan, au titre des litiges connus à ce jour et auxquels le Groupe est partie prenante, devraient être suffisantes pour couvrir les risques encourus par le Groupe.

Il est rappelé que suite au rapport final de la mission d'inspection conjointe de l'Inspection générale des affaires sociales (IGAS) et de l'Inspection générale des finances (IGF), la Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie (CNSA) avait adressé à la Société, le 29 juillet 2022, une mise en demeure de restitution de financement indûment perçu pour un montant de 55,8 M€. La Société avait comptabilisé une provision du montant précité dans ses comptes annuels et consolidés au 31 décembre 2022. Dans le cadre du Plan de Sauvegarde Accélérée de la Société arrêté par jugement du Tribunal de commerce spécialisé de Nanterre du 24 juillet 2023, le paiement de cette créance a été étalé sur trois ans.

Depuis avril 2022, des avocats se présentant comme représentant des familles de résidents et patients des établissements du Groupe ont annoncé avoir déposé plusieurs plaintes visant diverses qualifications pénales d'atteintes à la personne. Le Groupe n'a pas connaissance de la teneur ou du nombre exact de ces plaintes.

D'autres contentieux civils ou pénaux, liés ou non aux faits rapportés dans le livre « Les fossoyeurs », pourraient avoir pour objet ou pour effet de mettre en jeu la responsabilité civile ou pénale du Groupe, de ses dirigeants ou de salariés anciens ou actuels. À l'exception des risques qui font l'objet d'une provision détaillée dans la note 3.13 « Provision » ; le Groupe considère à ce stade que ces procédures ne sont pas de nature à avoir une incidence défavorable significative sur sa situation financière ou sa rentabilité. Néanmoins, l'issue des procédures est par nature imprévisible et à ce titre les procédures en cours sont potentiellement constitutives de passifs éventuels.

En outre, le 30 juin 2023, le Groupe a pris connaissance, par voie de presse, d'un communiqué du procureur de la République de Nanterre, qui faisait état de ce que, à la suite des plaintes déposées par la Société :

- une enquête préliminaire avait été ouverte par le procureur de la République de Nanterre, pour des faits

d'abus de confiance, escroqueries, abus de biens sociaux, blanchiment en bande organisée et corruption privée ;

- dans le cadre de cette enquête, l'ancien Directeur général du Groupe, l'ancien Directeur financier et l'ancien Directeur général délégué du Groupe avaient été placés en garde à vue le 27 juin 2023 ;
- le Parquet de Nanterre avait requis l'ouverture d'une information judiciaire ;
- les personnes susmentionnées avaient été présentées le 29 juin 2023 devant les juges d'instruction du pôle économique et financier du tribunal judiciaire de Nanterre et mises en examen (sans que le communiqué ne précise les faits reprochés à chacun d'eux) ;
- l'ancien Directeur général du Groupe et l'ancien Directeur financier avaient été placés en détention provisoire à l'issue de cette mise en examen, tandis que l'ancien Directeur général délégué du Groupe avait été placé sous contrôle judiciaire.

Par ailleurs, le 26 janvier 2024, le procureur de la République de Nanterre a annoncé, via une dépêche de l'Agence France Presse, que des opérations de perquisition étaient intervenues mi-janvier 2024 simultanément en Belgique, en Italie, au Portugal, au Luxembourg, en Suisse et en France, dans le cadre de ce dossier, et que des auditions avaient été menées par les quatre juges d'instruction saisis du dossier au Tribunal judiciaire de Nanterre. Le Groupe a précisé en réponse à la dépêche que, parmi les différentes opérations menées en France et à l'étranger, celles dont la Société a eu connaissance ne visaient pas le Groupe mais certains de ses anciens dirigeants, salariés ou partenaires, dans le cadre de la procédure initiée par les plaintes déposées par la Société.

Enfin, le 16 février 2024, le Procureur de la République de Nanterre a indiqué que l'ancien Directeur général du Groupe avait été remis en liberté sous contrôle judiciaire. La Société n'identifie pas, en l'état, d'impact négatif matériel, consécutif aux agissements ainsi dénoncés, sur sa trésorerie ou ses actifs immobiliers. Néanmoins, les procédures susceptibles d'être ouvertes dans ce cadre, par nature imprévisible, pourraient potentiellement être constitutives de passifs éventuels.

5.2 Analyse des actifs et passifs financiers selon la norme IFRS 7

Les actifs et passifs financiers selon la norme IFRS 7 se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	Valeur comptable				Juste valeur ⁽¹⁾			
	Solde	Comptabilité de couverture	Coût amorti	Juste valeur par capitaux propres	Juste valeur par compte de résultat	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
AU 31/12/2024								
ACTIFS FINANCIERS	1 661 186							
Participation dans les entreprises et coentreprises	5 072			5 072				5 072
Instruments financiers dérivés actifs non courants	398	398					398	
Autres actifs financiers non courants	109 752		109 752					
Actifs non courants	115 222							
Créances clients et comptes rattachés	523 982		523 982					
Instruments financiers dérivés actifs courants	111	111					111	
Autres créances et comptes de régularisation	503 154		503 154					
Trésorerie et équivalent de trésorerie	518 716				518 716	334 775	183 941	
Actifs courants	1 545 963							
PASSIFS FINANCIERS	6 277 103							
Dettes financières à long terme hors prêt relais	4 703 567		4 703 567					3 227 447
Passifs non courants	4 703 567							
Dettes financières à court terme hors prêts relais	516 303		516 303					
Fournisseurs et comptes rattachés	405 811		405 811					
Autres dettes et comptes de régularisation	651 423		651 423					
Passifs courants	1 573 536							
AU 31/12/2023								
ACTIFS FINANCIERS	1 960 758							
Participation dans les entreprises et coentreprises	9 551			9 551				9 551
Instruments financiers dérivés actifs non courants	24 211	24 211					24 211	
Autres actifs financiers non courants	105 692		105 692					
Actifs non courants	139 454							



(en milliers d'euros)	Valeur comptable					Juste valeur ⁽¹⁾		
	Solde	Comptabilité de couverture	Coût amorti	Juste valeur par capitaux propres	Juste valeur par compte de résultat	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Créances clients et comptes rattachés	518 103		518 103					
Instruments financiers dérivés actifs courants	48 000	48 000					48 000	
Autres créances et comptes de régularisation	610 248		610 248					
Trésorerie et équivalent de trésorerie	644 954				644 954	591 859	53 095	
Actifs courant	1 821 304							
PASSIFS FINANCIERS	6 440 090							
Dettes financières à long terme hors prêt relais	4 541 151		4 541 151					3 027 447
Passifs non courants	4 541 151							
Dettes financières à court terme hors prêts relais	745 962		745 962					
Fournisseurs et comptes rattachés	502 276		502 276					
Autres dettes et comptes de régularisation	650 701		650 701					
Passifs courant	1 898 939							

(1) La ligne « Trésorerie et équivalents de trésorerie » inclut la trésorerie et équivalents destinés à être cédés pour un montant de 5 581 K€.

(2) Niveau 1 : pour les actifs et passifs financiers cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond au prix coté.

(3) Niveau 2 : pour les actifs et passifs financiers non cotés sur un marché actif et pour lesquels des données observables de marché existent sur lesquelles le Groupe peut s'appuyer pour en évaluer la juste valeur.

(4) Niveau 3 : pour les actifs et passifs financiers non cotés sur un marché actif et pour lesquels il n'existe pas de données de marché observables pour en évaluer la juste valeur.

5.3 Opérations avec les parties liées

Transactions avec les parties liées

Le groupe *emeis* réalise différentes transactions dans le cadre de son activité avec des parties liées au sens de la norme IAS 24.

Au 31 décembre 2024, les principales expositions nettes vis-à-vis des parties liées sont :

- partenaires dans le cadre de projets de développement immobilier ;
- les avances accordées par le groupe *emeis* aux entreprises associées et coentreprises ainsi que les autres parties liées s'élèvent au 31 décembre 2024 à 11 M€ (cf. note 3.6 « Participation dans les entreprises associées et coentreprises »

- les avances accordées par le groupe *emeis* aux autres partenaires dans le cadre de projets immobiliers s'élèvent à un montant net de 11 M€ (cf. note 3.9 « Autres créances et comptes de régularisation »).

Le groupe *emeis* a initié des négociations avec ses partenaires en vue de dénouer les partenariats et de récupérer les actifs immobiliers en contrepartie des créances.

Les avances reçues par le groupe *emeis* des entreprises associées et coentreprises ainsi que des parties liées s'élèvent au 31 décembre 2024 à 16 M€ (cf. note 3.20 « Autres dettes et comptes de régularisation »).

Avantages accordés aux mandataires sociaux

Le montant global des rémunérations brutes, honoraires hors taxes, versées au cours de l'exercice 2024 aux mandataires sociaux du groupe *emeis* s'est élevé à 3 305 K€ dont 650 K€ au titre des rémunérations allouées

aux administrateurs. La valeur comptable des actions attribuées en 2024 s'élève à 1 017 K€.

La valeur comptable des actions attribuées en 2024 s'élève à 1 017 K€.

5.4 Effectifs

Les effectifs du groupe *emeis* s'élèvent à 83 494 collaborateurs au 31 décembre 2024.

	31/12/2024	31/12/2023
France	30 012	27 409
Europe du Sud et LATAM	9 925	9 477
Europe du Nord	26 306	25 088
Europe de l'Est	8 279	8 158
Autres géographies	8 972	8 344
TOTAL EFFECTIF GROUPE	83 494	78 476

5.5 Honoraires des commissaires aux comptes

La charge comptabilisée en 2024 au titre des honoraires des commissaires aux comptes de la société *emeis* SA pour leurs diligences au niveau du Groupe se décompose comme suit

En milliers d'euros	Total 2024	Deloitte & Associés		Saint Honoré BK&A	Forvis Mazars	
		Commissaire aux comptes 2024	Réseau 2024	Commissaire aux comptes 2024	Commissaire aux comptes 2024	Réseau 2024
Certification et examen limité semestriel des comptes individuels et consolidés	9 317	1 862	1 992	1 293	1 618	2 552
<i>emeis</i> S.A.	3 608	1 455		698	1 455	
Filiales intégrées globalement	5 709	407	1 992	595	163	2 552
Autres missions et prestations⁽¹⁾	345	124	18	52	150	
<i>emeis</i> S.A.	326	124				
Filiales intégrées globalement	18		18	52	150	
Certification des informations de durabilité	490	245			245	

En milliers d'euros	Total 2023	Deloitte & Associés		Saint Honoré BK&A	Forvis Mazars	
		Commissaire aux comptes 2023	Réseau 2023	Commissaire aux comptes 2023	Commissaire aux comptes 2023	Réseau 2023
Certification et examen limité semestriel des comptes individuels et consolidés	8 467	1 938	1 499	1 271	1 758	2 001
<i>emeis</i> S.A.	3 900	1 600		700	1 600	
Filiales intégrées globalement	4 567	338	1 499	571	158	2 001
Services autres que la certification des comptes	1 367	640	33	135	556	3
<i>emeis</i> S.A.	1 266	575		135	556	
Filiales intégrées globalement	101	65	33			3

(1) Les missions et prestations couvrent principalement l'émission de l'attestation du collège de commissaires aux comptes établie en application de l'article R. 314-104 du code de l'action sociale et des familles, portant sur certaines données figurant sur les états et documents réglementaires relatifs à la comptabilité analytique et aux flux financiers d'*emeis* pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 (213 milliers d'euros) et des rapports requis par les textes légaux et réglementaires.



5.6 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2024

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
FRANCE			
emeis SA	100,00 %	100,00 %	Mère
CLINEA SAS	100,00 %	100,00 %	IG
Les Matines	100,00 %	100,00 %	IG
Bel Air	100,00 %	100,00 %	IG
SARL 95	100,00 %	100,00 %	IG
SARL 96	100,00 %	100,00 %	IG
La Maison de Louise	100,00 %	100,00 %	IG
La Maison de Lucile	100,00 %	100,00 %	IG
La Maison de Mathis	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Saint Luc	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Médicale de Champvert	100,00 %	100,00 %	IG
SARL Primavera	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Cabirol	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique de l’Emeraude	100,00 %	100,00 %	IG
Doméa	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Régina	99,70 %	100,00 %	IG
Hôtel de l’Espérance	100,00 %	100,00 %	IG
La Chavannerie	99,70 %	100,00 %	IG
Les Parrans	100,00 %	100,00 %	IG
Maison de Santé de Merfy	100,00 %	100,00 %	IG
Les Acanthes	100,00 %	100,00 %	IG
Maison de Retraite Le Clos Saint Grégoire	100,00 %	100,00 %	IG
Château de Bon Attrait	100,00 %	100,00 %	IG
Sancellemoz	97,48 %	100,00 %	IG
Alice Anatole & Cie	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Galliéni	100,00 %	100,00 %	IG
VivréA	100,00 %	100,00 %	IG
Mapad de Flourens	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Vieux Château d’Oc	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Bon Air	100,00 %	100,00 %	IG
Institut Hélios Marin de la Côte d’Azur	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique de Soins de Suite de La Salette	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Les Bruyères Brosville	100,00 %	100,00 %	IG
Société d’Exploitation Sanitaire Mer-Air-Soleil	100,00 %	100,00 %	IG
La Pinède	100,00 %	100,00 %	IG
emeis DEV	100,00 %	100,00 %	IG
Europsy	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Château	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Dauphiné	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Clinique Madeleine Remuzat	100,00 %	100,00 %	IG
Maison de Santé de Bellevue	100,00 %	100,00 %	IG
Maison de Santé de Rochebrune	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique des Boucles de la Moselle	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique des Boucles de la Seine	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique de Châtillon	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique de l'Epinoy	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique des Oyats – Centre de Post-Cure Psychiatrique du Littoral	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Campus	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Littoral	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Virval	100,00 %	100,00 %	IG
Institut d'Addictologie du Littoral	100,00 %	100,00 %	IG
HDJ Psy84	100,00 %	100,00 %	IG
Age Partenaires NC	70,00 %	100,00 %	IG
SFI France	100,00 %	100,00 %	IG
Douce France Santé	100,00 %	100,00 %	IG
Sogip	100,00 %	100,00 %	IG
Augéo	100,00 %	100,00 %	IG
Livry Traiteur	100,00 %	100,00 %	IG
FamiliSanté	98,41 %	100,00 %	IG
emeis China Holding	100,00 %	100,00 %	IG
SARL Services 77	100,00 %	100,00 %	IG
AFPS	100,00 %	100,00 %	IG
Clinéa International	100,00 %	100,00 %	IG
Niort 95	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Marquisat de Provence	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Parc des Noues	100,00 %	100,00 %	IG
Niort 95 Bis	100,00 %	100,00 %	IG
SARL Services 64	100,00 %	100,00 %	IG
Niort 94 Bis	100,00 %	100,00 %	IG
AP Immo 2	98,00 %	100,00 %	IG
T.C.P. Dev	100,00 %	100,00 %	IG
Age Partenaires	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Valois	100,00 %	100,00 %	IG
Transac Consulting Corporation	100,00 %	100,00 %	IG
Officea Santé	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Route des Écluses	100,00 %	100,00 %	IG
Les Val d'Oisiens	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE emeis DES RIVES D'OR	100,00 %	100,00 %	IG
AP IMMO1	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Princess 2	80,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE emeis DU CHÂTEAU	100,00 %	100,00 %	IG
SCI emeis DE LA TALAUDIÈRE	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE emeis DE ST PRIEST	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE emeis DE BALBIGNY	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE emeis DE SAINT JUST SAINT RAMBERT	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE emeis DE CAUX	100,00 %	100,00 %	IG



Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
SCI Résidence ORPEA de La Tour Pujols	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE <i>emeis</i> DES RIVES DE LA CERISAIE	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Résidence ORPEA du Val de Seine	100,00 %	100,00 %	IG
<i>emeis</i> LE CLOS SAINT LOUIS	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA du Cliscouet	100,00 %	100,00 %	IG
Les Rives de Cabessut	100,00 %	100,00 %	IG
Les Grandes Platières Passy	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Résidences de l'Age d'Or Numéro 2	100,00 %	100,00 %	IG
SCI <i>emeis</i> GAMBETTA	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA Croix-Rousse	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Chesnaies	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Dornets	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Château d'Angleterre	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA-Montchenot	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du 115 Rue de la Santé	100,00 %	100,00 %	IG
SCI L'Abbaye	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA Les Tamaris	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du 3 Passage Victor Marchand	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA Fauriel	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Port Thureau	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA de l'Abbaye	100,00 %	100,00 %	IG
SCI de la Rue des Maraîchers	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Le Bosguerard	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Le Vallon	100,00 %	100,00 %	IG
Les Terrasses des Lilas	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Bel Air	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Brest Le Lys Blanc	100,00 %	100,00 %	IG
SPI	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Magnolias	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Courbevoie de l'Arche	100,00 %	100,00 %	IG
Amarmau	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Ried Santé	50,00 %	74,94 %	IG
SCI Sainte Brigitte	100,00 %	100,00 %	IG
Niort 94	100,00 %	100,00 %	IG
SARL 97	100,00 %	100,00 %	IG
AP1	69,26 %	100,00 %	IG
AP2	69,26 %	100,00 %	IG
AP3	69,26 %	100,00 %	IG
AP4	69,26 %	100,00 %	IG
AP6	50,00 %	50,00 %	MEE
AP7	50,00 %	50,00 %	MEE
Résidence Saint Roch	50,00 %	50,00 %	MEE
Saint-Roch Immo	50,00 %	50,00 %	MEE
SCCV Oasis	100,00 %	100,00 %	IG
SCCV de La Rose des Sables	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Châtillon	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Campus	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Boucles de la Moselle	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Newco Boucles de la Seine	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Littoral	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Virval	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Epinoy	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Les Oyats	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Résidence Les Treilles	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Favières	100,00 %	100,00 %	IG
IBO	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du 12 Rue du Fauvet	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Douarnenez	100,00 %	100,00 %	IG
SCI SFI Bellejame	100,00 %	100,00 %	IG
KODS	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Barbacanne	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Slim	100,00 %	100,00 %	IG
L'Allochon	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Saintes B.A.	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Le Barbaras	100,00 %	100,00 %	IG
Société Civile La Selika	100,00 %	100,00 %	IG
SCI J.EM. II	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Château de la Chardonnière	100,00 %	100,00 %	IG
SCI des Anes	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA de L'Île	100,00 %	100,00 %	IG
emeis ST BONNET	100,00 %	100,00 %	IG
Matisse Santé	50,00 %	75,00 %	MEE
Reine Bellevue	100,00 %	100,00 %	IG
Société de Champvert	100,00 %	100,00 %	IG
SCI La Salvate	100,00 %	100,00 %	IG
François Rabelais	100,00 %	100,00 %	IG
SCI de la Drone	100,00 %	100,00 %	IG
SARL L'Ombrière	100,00 %	100,00 %	IG
Maja	100,00 %	100,00 %	IG
Association Maison de Retraite de la Picardie	100,00 %	100,00 %	IG
Sogimob	99,00 %	100,00 %	IG
SCI du Caroux	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Mont d'Aurelle	100,00 %	100,00 %	IG
Société Civile des Praticiens du Grand Pré	100,00 %	100,00 %	IG
emeis ASSOMPTION	100,00 %	100,00 %	IG
SCI La Lorraine	100,00 %	100,00 %	IG
Immobilière Leau Bonneveine	100,00 %	100,00 %	IG
Héliades Santé	100,00 %	100,00 %	IG
Margaux Pony	100,00 %	100,00 %	IG
Than. CO	100,00 %	100,00 %	IG
Société Civile Cardiopierre	100,00 %	100,00 %	IG
Les Jardins de Jouvence	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Super Aix Paul Cézanne	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence du Parc	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Orangers	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Grand Parc	100,00 %	100,00 %	IG



Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
SCI Sequoia	100,00 %	100,00 %	IG
Émeraude Participation	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Saint Victoret	50,00 %	75,00 %	MEE
Régina Renouveau	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Ansi	100,00 %	100,00 %	IG
S.C.I. B.R.B.T.	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Jardin des Lys	100,00 %	100,00 %	IG
SNC de la Maison Rose	100,00 %	100,00 %	IG
SCI de la Rue de Londres	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Château de Loos	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Berlaimont	100,00 %	100,00 %	IG
Bréchet CFT et Compagnie SNC	100,00 %	100,00 %	IG
Marc Aurelle Immobilier	100,00 %	100,00 %	IG
Les Hauts de Crosne	100,00 %	100,00 %	IG
Les Oliviers	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Portes d'Auxerre	100,00 %	100,00 %	IG
SARL Ancienne Abbaye	100,00 %	100,00 %	IG
Parassy	100,00 %	100,00 %	IG
Livry Vauban 2020	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Méditerranée	75,00 %	75,00 %	MEE
Maison de Santé Marigny	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Normandie Cottage Foncier	100,00 %	100,00 %	IG
La Aur	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Parc St Loup	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Larry	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Ardennaise	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Ardennaise	100,00 %	100,00 %	IG
SCI de Peix	100,00 %	100,00 %	IG
Les Jardins de Castelvieu	100,00 %	100,00 %	IG
S.C.S. Bordes et Cie	100,00 %	100,00 %	IG
Cerdane	100,00 %	100,00 %	IG
Immo Nevers	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Villa Morgan	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Yobema	100,00 %	100,00 %	IG
Archimède-Le Village	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Nancy Bellefontaine	100,00 %	100,00 %	IG
SCI les Bords du Gave	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 150 Aurillac	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 830 Cogolin	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 020 St Quentin	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Caserne de Draguignan	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Rezé	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 076 Rouen	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 130 Istres	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 510 Reims	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 270 Vernon	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 180 Bourges	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 730 La Ravoire	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
RSS 640 Pau	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 770 Provins	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 831 La Seyne	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Bois Guillaume Rouen	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 771 St Fargeau	100,00 %	100,00 %	IG
<i>emeis</i> ST FIACRE	100,00 %	100,00 %	IG
Les Jardins de Villeneuve	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Barbusse	100,00 %	100,00 %	IG
<i>emeis</i> VILGENIS	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Gambetta	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence des Buchers	100,00 %	100,00 %	IG
SCI des Capucins	100,00 %	100,00 %	IG
SAS Launaguet	100,00 %	100,00 %	IG
Foncière Clinipsy 1	100,00 %	100,00 %	IG
Foncière Clinipsy 2	100,00 %	100,00 %	IG
SAS <i>emeis</i> DEFRANCE	100,00 %	100,00 %	IG
SAS <i>emeis</i> ST ESTEVE	100,00 %	100,00 %	IG
Laurent	100,00 %	100,00 %	IG
SAS <i>emeis</i> IMMODOM	100,00 %	100,00 %	IG
<i>emeis</i> LA METARE	100,00 %	100,00 %	IG
SAS Grande Rue de Garches	100,00 %	100,00 %	IG
Aix Trinité	100,00 %	100,00 %	IG
Honfleur Immo	100,00 %	100,00 %	IG
Les Hauts de Suresnes	100,00 %	100,00 %	IG
<i>emeis</i> AFFIEUX	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 780 Rambouillet	100,00 %	100,00 %	IG
<i>emeis</i> VERDUN ST MIHIEL	100,00 %	100,00 %	IG
DFS Immobilier	100,00 %	100,00 %	IG
Familisante Immobilier	98,41 %	100,00 %	IG
SCI Méditer Foncier	100,00 %	100,00 %	IG
Immobilière de Santé	49,99 %	49,99 %	MEE
<i>emeis</i> RÉSIDENCE 1	100,00 %	100,00 %	IG
<i>emeis</i> RÉSIDENCE 2	100,00 %	100,00 %	IG
<i>emeis</i> RÉSIDENCE 3	100,00 %	100,00 %	IG
<i>emeis</i> RÉSIDENCE 4	100,00 %	100,00 %	IG
<i>emeis</i> RÉSIDENCE 5	100,00 %	100,00 %	IG
RSS Seniors+	100,00 %	100,00 %	IG
Holding Dom	100,00 %	100,00 %	IG
France Seniors	100,00 %	100,00 %	IG
Groupe Sinoue	100,00 %	100,00 %	IG
SAS Assistance Retraite	49,00 %	49,00 %	MEE
France Seniors Management	100,00 %	100,00 %	IG
Résidences Services	100,00 %	100,00 %	IG
Domidom Services	100,00 %	100,00 %	IG
SARL Domidom Franchise	100,00 %	100,00 %	IG
Domidom Office	100,00 %	100,00 %	IG
ADHAP Performance	100,00 %	100,00 %	IG
A P A D	100,00 %	100,00 %	IG



Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
APAD 26	100,00 %	100,00 %	IG
APAD 42	100,00 %	100,00 %	IG
APAD 59	100,00 %	100,00 %	IG
E.T.A.P.E. Entreprise de Travaux d'Aide aux Personnes	100,00 %	100,00 %	IG
SARL Seniors Comtois Services	100,00 %	100,00 %	IG
LP Solutions	100,00 %	100,00 %	IG
Aidadomicile 51	100,00 %	100,00 %	IG
Aidadomicile 52	100,00 %	100,00 %	IG
NT Lorraine Champagne Services	100,00 %	100,00 %	IG
A.S.B. – Aide et Services du Bassin	100,00 %	100,00 %	IG
ALAPA	100,00 %	100,00 %	IG
Maintien à Domicile	100,00 %	100,00 %	IG
Aidologie	100,00 %	100,00 %	IG
Aide à Domicile 21	100,00 %	100,00 %	IG
France Doyenne de Santé	100,00 %	100,00 %	IG
Le Village de Boissise-Le-Roi	100,00 %	100,00 %	IG
AP Brétigny	100,00 %	100,00 %	IG
SARL 08 Signy-L'Abbaye	98,41 %	100,00 %	IG
La Saharienne	100,00 %	100,00 %	IG
La Bretagne	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Saint-Luc	100,00 %	100,00 %	IG
Bon Air	100,00 %	100,00 %	IG
Les Jardins d'Escudié	100,00 %	100,00 %	IG
L'Oasis Palmeraie	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence l'Ambarroise	100,00 %	100,00 %	IG
AUTRICHE			
SeneCare Personalservices GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Mühldorf GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Frantschach – St. Gertraud GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum St. Veit in der Südsteiermark GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Afritz GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Pflegezentrum Kreuzberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Pflegezentrum Lurnfeld GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Therapiezentrum St. Veit an der Glan GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort St. Josef GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Weißbriach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Weissenbach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Bad St. Leonhard GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Oberzeiring GmbH & Co KG	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Salzerbad GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Bad Wimsbach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Agathenhof GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Hallein GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Raxblick GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Perchtoldsdorf GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Bad Mitterndorf GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Newstart – Center für psychosomatische Erkrankungen – BetriebsGmbH	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
AT Goodwill depreciation	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Kliniken und Heimebetriebsgesellschaft m.b.H.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Services Dienstleistungsgesellschaft mbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Purkersdorf Heimebetriebsgesellschaft m.b.H.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Grafenwörth Heimebetriebsgesellschaft m.b.H.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Krems Pflegeheimbetriebsg m.b.H.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Pressbaum Pflegeheimbetriebsg m.b.H.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Burgenland GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Wildon gemeinnützige Pflegeheimbetriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Bad St. Leonhard GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Waldhaus Pflegeanstalt- und Heimbetriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Region Salzburg gemeinnützige GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Süd GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Haus Bludenz gemeinnützige GmbH	99,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Pöfing-Brunn Pflegeheimbetriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Pöchlarn Pflegeheimbetriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Ambulante Dienste Salzburg gemeinnützige GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Region Wiener Alpen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed neurologisches Rehabilitationszentrum Kittsee GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Wolfsberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Vasoldsberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura BePartment Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Pflegeheim Graz-Lend gemeinnützige GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Schladming gemeinnützige GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura West gemeinnützige Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Wiesing GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Stainz GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum St. Margarethen/Raab GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Unterpremstätten GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitstherme Wildbad Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Gratkorn Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Traiskirchen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed ambulante Gesundheitsbetriebe GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Dialysezentrum Frauenkirchen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Sitzenberg-Reidling Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Söchau – Haus Kamille GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Feldbach – Haus Melisse GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Trofaiach – Haus Verbena GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Kammern – Haus Viola GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Knittelfeld GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Residenz Oberdöbling gemeinnützige GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Residenz Grinzing gemeinnützige GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
CFE Immobilienentwicklungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Immobilien Entwicklungs und Verwaltungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Holding West GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Bad Mitterndorf Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Orlando Immobilien GmbH & Co. KG	100,00 %	100,00 %	IG



Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
OptimaMed Bad Wimsbach Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Kärnten Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Gesundheitsresort Montafon GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Orlando Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Oberzeiring GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Perchtoldsdorf Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Judenburg Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Austria Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura gemeinnützige Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Aspach Beteiligungsverwaltungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Aspach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Gastro Services GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
EMG Akademie für Gesundheit GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Therapiezentrum Judenburg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Aspach GmbH & Co. KG	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitshotel Aspach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
BELGIQUE			
emeis Belgium SA	100,00 %	100,00 %	IG
Longchamps Libertas	100,00 %	100,00 %	IG
Premier	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence du Cinquantenaire	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Les Amarantes Multiservices de Loverval	100,00 %	100,00 %	IG
Palacea	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Saint-François	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Bruxelles	100,00 %	100,00 %	IG
Centrum voor Coördinatie en Logistiek	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Jean de Nivelles	100,00 %	100,00 %	IG
Roos der Koningin	100,00 %	100,00 %	IG
Gerontologisch Centrum De Haan	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Wallonie	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Diamant	100,00 %	100,00 %	IG
International Residence Services	100,00 %	100,00 %	IG
New Philip	100,00 %	100,00 %	IG
Parc Palace	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Rinsdelle	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO LES REMPARTS	100,00 %	100,00 %	IG
Immo Saint-Roch RS NV	100,00 %	100,00 %	IG
Home de Famille	100,00 %	100,00 %	IG
T Bisschoppenhof	100,00 %	100,00 %	IG
Ter Harte	100,00 %	100,00 %	IG
Sint-Vincentius	100,00 %	100,00 %	IG
Woonzorg Het Dorp	100,00 %	100,00 %	IG
T'Buurthuis	100,00 %	100,00 %	IG
Roobeekpark	100,00 %	100,00 %	IG
Ter Eyke	100,00 %	100,00 %	IG
Hof Sint Martinus	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Volunteers VZW	100,00 %	100,00 %	IG
Papenhof	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Residentie Klein Bijgaarden	100,00 %	100,00 %	IG
Wivina	100,00 %	100,00 %	IG
Kesterberg	100,00 %	100,00 %	IG
Ter Poele	100,00 %	100,00 %	IG
Quio	100,00 %	100,00 %	IG
De Hoef	100,00 %	100,00 %	IG
Ter Reigerie	100,00 %	100,00 %	IG
JB Van Linthout & Fils	100,00 %	100,00 %	IG
Médibelge	100,00 %	100,00 %	IG
Mikanna	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo	100,00 %	100,00 %	IG
Natien Immo	100,00 %	100,00 %	IG
Domaine Churchill	100,00 %	100,00 %	IG
Domaine de Longchamp	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO LE SAGITTAIRE	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence du Grand Chemin	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Carina	100,00 %	100,00 %	IG
Séniorie de l'Epinette	100,00 %	100,00 %	IG
ODE Holding	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Senior's Westland	100,00 %	100,00 %	IG
Le Thines	100,00 %	100,00 %	IG
Château de la Lys	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Montaigne Maison de repos	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence d'Outremeuse	100,00 %	100,00 %	IG
Residentie Julien	100,00 %	100,00 %	IG
Immobilière du Château d'Or	100,00 %	100,00 %	IG
Villerservices	100,00 %	100,00 %	IG
Feninvest	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Vlaanderen	100,00 %	100,00 %	IG
Immobilien en Project Maatschappij	100,00 %	100,00 %	IG
T Bisschoppenhof	99,91 %	100,00 %	IG
Vastgoed Albe	100,00 %	100,00 %	IG
Retake	100,00 %	100,00 %	IG
Edegem 3 Eiken	100,00 %	100,00 %	IG
S.O.D.E.I.M.	100,00 %	100,00 %	IG
Leuven Brabanconne	100,00 %	100,00 %	IG
Helchteren Het Dorp	100,00 %	100,00 %	IG
Houthalen Lucia	100,00 %	100,00 %	IG
Residentie Klein Bijgaarden	99,91 %	100,00 %	IG
Oostende Stenenbrug	100,00 %	100,00 %	IG
Brugpap	100,00 %	100,00 %	IG
Senes WZC	100,00 %	100,00 %	IG
PAYS-BAS			
Dagelijks Leven Zorg BV	100,00 %	100,00 %	IG
Van Hollant Stompetoren BV	100,00 %	100,00 %	IG
Woonzorgnet BV	100,00 %	100,00 %	IG
DLV BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 11 BV	100,00 %	100,00 %	IG



Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
OREN 30 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 100 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 31 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 33 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 37 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 42 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 101 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 200 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 102 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 103 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 105 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 106 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 107 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 108 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 109 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 110 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 111 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 112 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 117 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 115 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 201 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 202 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 122 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 123 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 119 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 120 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 124 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 125 BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Holding BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers ProjectManagement BV	100,00 %	100,00 %	IG
Utrechtseweg Sortie 02-N BV	100,00 %	100,00 %	IG
DLH BV	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Netherlands B.V.	100,00 %	100,00 %	IG
OREN Holding BV	100,00 %	100,00 %	IG
Wonen bij September BV	100,00 %	100,00 %	IG
Allerzorg BV	100,00 %	100,00 %	IG
BLMDL	100,00 %	100,00 %	IG
September Holding BV	100,00 %	100,00 %	IG
Van Hollant Heiloo BV	100,00 %	100,00 %	IG
PGZ Groep BV	100,00 %	100,00 %	IG
Zorgverlening PGZ BV	100,00 %	100,00 %	IG
Compleet Mensenwerk	100,00 %	100,00 %	IG
CMW wonen	100,00 %	100,00 %	IG
CMW werkt	100,00 %	100,00 %	IG
Allerzorg Beheer BV	100,00 %	100,00 %	IG
Van Hollant Assendelft BV	100,00 %	100,00 %	IG
ELSSC BV	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Allerzorg Support BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Vastgoedmanagement BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Amersfoort BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Boxtel BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Goor BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Leidsche Rijn BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Lochem BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Nijverdal BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Schiedam BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Tiel BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 113 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 114 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 116 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 118 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 121 BV	100,00 %	100,00 %	IG
Compartijn Holding BV	100,00 %	100,00 %	IG
Compartijn Exploitatie BV	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Healthcare Netherlands B.V.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Real Estate Netherlands B.V.	100,00 %	100,00 %	IG
Van Hollant Vesper BV	100,00 %	100,00 %	IG
LUXEMBOURG			
OREG 5 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OREG 4 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OREG 3 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OREG 2 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OREG 1 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 8	10,10 %	10,10 %	MEE
ORESC 7	49,00 %	49,00 %	MEE
ORESC 6 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 5 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 4 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 3 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 2 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 1 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Real Estate Germany Holding S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 9 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 10 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 11 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 12	49,00 %	49,00 %	MEE
ORESC 13 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 14 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 15 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 16 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 17 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 18 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 19 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 20 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 21 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG



Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
ORESC 22 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 23 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 24 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ACRINA Grundinvest 10 GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Wohnpark Elchesheim Illingen Projektgesellschaft UG	100,00 %	100,00 %	IG
Bad Schonborn Properties S.C.S.	10,10 %	10,10 %	MEE
Gengenbach Properties S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Schomberg (Care Home) Properties S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Schomberg (Clinic) Properties S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Daki S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-A S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-B S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-D S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RB Rehabilitationsklinik Bensberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Arkadia Pflegegesellschaft NRW mbH	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-F S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-I S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-J S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-O S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-P S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-R S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Antan Recona GmbH & Co. 12. Vermögensverwaltungs KG	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-T S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-U S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-W S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis RE Lease S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-X S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-Y S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-Z S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
COTP T8	30,00 %	30,00 %	MEE
ORESC 25 SA	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 26 SA	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 27 S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Simplon S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Real Estate Luxembourg S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Central & Eastern Europe Care Services Holding SA	100,00 %	100,00 %	IG
German Care Services Enterprise S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Brige S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Samosa S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis GP Lux S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OME Holding S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORED GP GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SIS Brasil Exploit S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Luxembourg Exploitation S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Luxembourg Services S.à r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
IRLANDE			
The Residences PL Limited	100,00 %	100,00 %	IG
The Residence KK Limited	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
The Residence PM Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Veritdale Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Cubedale Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Orbitview Limited	100,00 %	100,00 %	IG
TLC Spectrum Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Brindley Manor Federation of Nursing Homes Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Clandon Estates Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Ashley Lodge Nursing Homes Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Kilminchy Lodge Nursing Homes Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Maynooth Lodge Nursing Homes Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Millbrae Lodge Nursing Homes Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Brindley Healthcare Services Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Padamure Limited	100,00 %	100,00 %	IG
ORI Recruitment Services Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Belmont Care Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Beneavin House Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Beneavin Lodge Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Beneavin Manor Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Blainroe Lodge Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Earlsbrook House Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Mountpleasant Lodge Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Benton Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Mahaska Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Kibrew Recouperation & Nursing Care Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Athlunkard Nursing Home Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Trygve Limited	100,00 %	100,00 %	IG
The Residence PL Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Frode Limited	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Ireland Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Brindley Healthcare Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Zaltana Investments Limited	100,00 %	100,00 %	IG
TLC Health Services Limited	100,00 %	100,00 %	IG
RÉPUBLIQUE TCHÈQUE			
SeneCura s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Holding s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura SeniorCentrum Chrudim s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura SeniorCentrum Klamovka s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
DS Morava a.s.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura SeniorCentrum MOPT a.s.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura SeniorCentrum HSH a.s.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura SeniorCentrum Kolin s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura SeniorCentrum Slivenec s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura SeniorCentrum Pisek a.s.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura SeniorCentrum Liberec s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura SeniorCentrum Telc s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
Seniorsky klub Pisek o.p.s.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura SeniorCentrum Chotebor s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura SeniorCentrum Jicin s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG



Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
CZ Goodwill depreciation	100,00 %	100,00 %	IG
SC Chrudim a.s.	100,00 %	100,00 %	IG
SC Klamovka s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SC Sanov s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Olomouc s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SC Modrice s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SC Plzen s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SC Terezin, a.s.	92,00 %	100,00 %	IG
SC Havirov, s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SC Hradec Kralove, s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SC Sterboholý, s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Kolin s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SC Slivenec s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SC Pisek s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SC Liberec s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura SeniorCentrum Humpolec s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SR Telc s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SC Zadr nad Sazavou s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SC Chotěbor s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Jicin s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SC Jablonne s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SC Horázdovice s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
Nadacní fond SeneCura	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Rehabilitace Plzeň s.r.o.	100,00 %	100,00 %	IG
BRÉSIL			
Casa de Repouso Para Idosos Bem Viver Castelo Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
Casa de Repouso para Idosos Bem Viver Centro Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
CIAI – Centro Integrado de Atendimento ao Idoso Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
Vivace Residencial para Idosos Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
HRSV Residencial para Idosos Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
Primo Brasil Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA Ehpap Brasil Investimentos e Participações Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
Spe Norte Sul Campinas Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Pampulha Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo São Francisco Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Trompowski Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Três Figueiras Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Jardim Goianas Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Cambinhas Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Brasília Norte Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Saint Emilion Joinville Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA Brasil Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
Doce Exploit Empreendimentos e Participações Eireli	100,00 %	100,00 %	IG
BSL Cuidadores Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
Clinica Sainte Marie Ltda. Villa Lobos	100,00 %	100,00 %	IG
Brazil Senior Living Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
Assistcare Serviços de Saúde Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
Orpexploit Brasil Residenciais e Clínicas para Idosos Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
BSL Home Care Holding Ltda.	100,00 %	100,00 %	IG
ITALIE			
emeis Italia S.p.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Villa Cristina S.p.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Verdello S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Casamia Mestre S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Madonna Dei Boschi S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Centro Minoretti S.r.l.	80,00 %	100,00 %	IG
Centro dell'Anzianao S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Solidarietas S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Sarea S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Clinica S.p.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Sant'Anna S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Marose S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Canton di Mezzo S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Casamia Asti S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Casamia Segrate S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Bicocca S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Brescia S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Camponogara S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Favaro S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA San Celso S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Villa Martini S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Chiapetto RE S.r.l.	80,00 %	100,00 %	IG
Nord Est Group S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Casamia International S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Ad Maiores S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
LTC Invest S.p.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Crest S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Sanremo Borea Immobiliare S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Torino Consolata Immobiliare S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Nova Gestioni Sanitarie Assistenziali S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Orpitalia S.p.A.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Consolata S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Julia Sanremo S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
PORTUGAL			
Portexploit, Lda	100,00 %	100,00 %	IG
Doce Viver, Lda	100,00 %	100,00 %	IG
Porto Salus Azeitao-Residencias Assistidas, S.A.	99,75 %	100,00 %	IG
Pensar Futuro, Lda	100,00 %	100,00 %	IG
Simple Senior Club – Apoio Social Lda.	100,00 %	100,00 %	IG
Casa de Avioso, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
AGMR – Saude Lda.	100,00 %	100,00 %	IG
Flavicórdia, Saúde e Serviços, Lda.	100,00 %	100,00 %	IG
Resisenior – Residencias e Servicos para a 3.a Idade, Lda.	100,00 %	100,00 %	IG
Immemeis – Investimentos Imobiliarios S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Citemeis, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG



Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
USCS - Unidade de Saude da Costa do Sol, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Cometa 2018, Investimentos Imobiliarios Lda.	100,00 %	100,00 %	IG
Gestisenior, Residencias Assistidas, Unipessoal Lda.	100,00 %	100,00 %	IG
Niemeis SGPS, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
C.O.P. - Comprasorg, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Hospital Nossa Senhora da Arrabida, S.A.	99,75 %	100,00 %	IG
C.R.G. - Centro de Reabilitacao da Giesta, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
ESPAGNE			
ORPEA Ibérica S.A.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Residencial Senior 2000 SLU	100,00 %	100,00 %	IG
Artevida Centros Residenciales S.A.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Centros Residenciales Estremera S.A.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Explotacion de Residencias de Real Sitio de San Fernando S.L.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Centro de Mayores Care Extremadura Dos 2002 S.L.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Sanyres Sur S.L.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Residencia Ciutat Diagonal Esplugues S.L.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Residencia Reyes de Aragon S.L.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Ecoplar S.A.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Gesecoplar S.A.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Ecoplar Serranillos S.A.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Ecoplar Cantabria S.L.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Ecoplar Granada S.A.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Acacias Logrono, S.L.	100,00 %	100,00 %	IG
Instituto de Investigaciones Neuropsiquiatricas Dr. Lopez Ibor S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Centro Lescer, S.L.	100,00 %	100,00 %	IG
Atirual Inmobiliaria S.L.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Union Sanyres S.L.U.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis LATAM SA	100,00 %	100,00 %	IG
SUISSE			
Senevita Holding SA	100,00 %	100,00 %	IG
Clinea Suisse Sarl	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Privée La Métairie Sarl	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Bois-Bougy Sarl	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Grand-Salève Sarl	100,00 %	100,00 %	IG
Clinica Holistica Engadina AG	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita AG	100,00 %	100,00 %	IG
Stiftung Résidence Beaulieu	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita Bernerrose AG	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita Limmatfeld AG	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita Mülibach AG	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita Tonisberg AG	100,00 %	100,00 %	IG
Casa Giesserei AG	100,00 %	100,00 %	IG
Sensato Holding AG	100,00 %	100,00 %	IG
Med-Immo La Colline SA	100,00 %	100,00 %	IG
Kauforg Group SA	100,00 %	100,00 %	IG
Helvetia emeis Sarl	100,00 %	100,00 %	IG
Gévée Santé AG	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
MEXIQUE			
SIS Exploit Mexico S.A. de C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
Operadora de Residencias S.A.P.I. DE C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
Mexicorpea Immo S. de R.L. de C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Tlapan	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Valle Real	100,00 %	100,00 %	IG
Promotora Alma S.A.P.I. de C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Lomas S.à.r.l. de capital variable	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Guadalajara Jardines S.à.r.l. de capital variable	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Guadalajara Punto Sur S.à.r.l. de capital variable	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Puebla Cascattas	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Centro Sur	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA Mexico S. de R.L. de C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
Administracion de Residencias S.A. de C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
SLOVÉNIE			
SeneCura Dom starejsih obcanov Radenci d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom starejsih obcanov Vojnik d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom starejsih obcanov Maribor d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom starejsih obcanov Hoce – Slivnica d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Ra dom starejsih obcanov d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura K dom starejsih obcanov d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura M dom starejsih obcanov d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura S dom starejsih obcanov d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura R dom starejsih obcanov d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura domovi starejsih obcanov Central SI d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Dializni center Vojnik d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
CHILI			
ORPEA Chile SPA	100,00 %	100,00 %	IG
CHINE			
ORPEA China Co.	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA (Nanjing) Retirement Services Co., Ltd.	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA (Shanghai) Retirement Services Co., Ltd.	100,00 %	100,00 %	IG
CROATIE			
Konsolidierung Kroatien	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom za starije i nemocne Novaki Bistranski	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom za starije i nemocne Tresnjevka	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura dom za starije i nemocne Bjelovar	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Novaki Bistranski d.o.o. usluge	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Bjelovar d.o.o. za graditeljstvo i usluge	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura CEECR d.o.o za poslove upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina	100,00 %	100,00 %	IG
POLOGNE			
emeis Polska Sp. z o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
MS Nieruchomosci Sp. z o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
Ostoya Real Estate Sp. z o.o.	100,00 %	100,00 %	IG



Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Czeremchowa Sp. z o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
KM Sp. z o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
URUGUAY			
Lagubel SA	100,00 %	100,00 %	IG
Famibel SA	100,00 %	100,00 %	IG
Blenasa International SA	100,00 %	100,00 %	IG
Caselio SA	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Uruguay SA	100,00 %	100,00 %	IG
Orpexploit Uruguay SA	100,00 %	100,00 %	IG
ÉMIRATS ARABES UNIS			
ORPEA Middle East Investments LLC	48,00 %	100,00 %	IG
DPRC Rehabilitation Center LLC	48,00 %	100,00 %	IG
UK			
Florence Nightingale Hospital Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Start2Stop Limited	100,00 %	100,00 %	IG
emeis UK Holdings Limited	100,00 %	100,00 %	IG
RUSSIE			
ORPEA RUS	89,09 %	100,00 %	IG
ISRAËL			
Senior Services Platform Limited	49,00 %	49,00 %	MEE
ALLEMAGNE			
Seniorenresidenzen Bürgerpark GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Bavaria II GmbH Pflegeresidenz Alt-Tempelhof 10-12	100,00 %	100,00 %	IG
Haus Edelberg Dienstleistungsgesellschaft für Senioren mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Haus Edelberg Gesellschaft für Betreutes Wohnen mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Haus Edelberg Ambulante Pflegedienste GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Gapstep Personalmanagement GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
HKD GmbH Heim- und Klinikdienste	100,00 %	100,00 %	IG
REIKO Dienstleistung für Altenhilfeeinrichtung GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Theisstal Aue Alten- und Pflegeheim GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Residenz zwischen den Auen Gesellschaft für Altenpflege mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Peter Janssen Seniorenresidenzen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
VitaCare Gesellschaft für den Betrieb von Pflegeeinrichtungen mbH	100,00 %	100,00 %	IG
HvBuche Seniorenresidenzen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Comunita Seniorenresidenzen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
ZDS Zentrale Dienstleistungen für Sozialunternehmen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare im Grillepark GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Senioren- und Pflegeheim Gutshof Bostel GmbH & Co. KG	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Pflegeeinrichtung GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Seniorenresidenz Rehren Beteiligungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fürsorge im Alter Seniorenresidenzen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Senioren Wohnpark Weser GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Senioren Wohnpark Stade GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Seniorenresidenzen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Vitalis Gesellschaft für soziale Einrichtungen mbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Verwaltungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Seniorenresidenz Rehren GmbH & Co. KG	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
MediCare Servicegesellschaft mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Residenz Phoenixsee GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fürsorge im Alter Seniorenresidenz Weissensee GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Aumühlenresidenz Oberursel GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Arkadia Pflege Betriebsgesellschaft mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Arkadia Objekt Bad Saarow GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
alisea Domizil GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Elbschloss Residenz GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Elbschloss Residenz Klein Flottbek GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Silver Care Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Haus Edelberg Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Peter Janssen Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Comunita Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Deutschland GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
FiA Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Residenz-Gruppe Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Deutschland Immobilien Services GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Vitalis Pflege Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
GC Premium Pflege Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
GC Premium Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
German Care Services Enterprise S.à.r.l., German Branch	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus-Kliniken GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Teufelsbad Fachklinik Blankenburg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Algos Fachklinik Bad Klosterlausnitz GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha-Klinik Sigmund Weil GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Sport- u. Rehabilitationszentrum Harz GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Psychosomatische Fachklinik Gengenbach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fachklinik für psychische Erkrankungen Ortenau GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Psychosomatische Fachklinik Schömberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Gotthard-Schettler-Klinik GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fachklinikum Sachsenhof GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Deutsche Klinik für Integrative Medizin und Naturheilverfahren GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fachklinik Bromerhof GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medexpert Gesellschaft für Klinikbetrieb mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Rehakonzept Klinikbetriebsgesellschaft mbH.	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus Psychosomatische Fachklinik Freiburg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus Fachklinik Hilchenbach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Klinik Bad Herrenalb GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus Klinik an der Salza GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus Salza Vita GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus Parkklinik GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Kuwo GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Prävention und Fitness IO GmbH	83,00 %	100,00 %	IG
Salvea Süd GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Bensberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Düsseldorf Gesellschaft für indikationsübergreifende Rehabilitation mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Gelsenkirchen -RG - GmbH	100,00 %	100,00 %	IG



Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Reha Kleve GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Krefeld – RK – GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Rheinland –RR – GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha-Zentrum Hofheim/Taunus GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Rehazentrum Obere Nahe IO GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
TheraNet Homberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
TheraNet Hückingen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
TheraNet NRW GmbH	51,00 %	100,00 %	IG
TheraNet Recklinghausen GmbH	74,90 %	100,00 %	IG
TheraNet Westfalen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Salvea Hüls GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
inoges – IV – GmbH – Integrierte Versorgung	100,00 %	100,00 %	IG
Danuvius Klinik GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Rehabilitationszentrum Alt-Neuötting GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Therapiezentrum Winterberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medaktiv GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medaktiv Reha GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus Fachklinik Schweizerwiese	100,00 %	100,00 %	IG
Danuvius Ambulante Pflege GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MVZ AidA GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus SE	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus-Service GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus-Management GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fachklinik Hilchenbach Service GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus-Beteiligungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SOT Vermögensverwaltungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Inoges Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medaktiv Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medaktiv Saarbrücken GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medaktiv Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Senwo GmbH – Old 2023	49,00 %	49,00 %	MEE
Senwo GmbH	49,00 %	49,00 %	MEE