

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 »)

PROJET D'AFFECTATION DU RESULTAT

Troisième résolution (Affectation du résultat 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, décide d'imputer la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2024, qui s'élève à (81 838 364,48) €, au compte « report à nouveau », qui s'élèverait ainsi à (1 539 270 074,97) €.

Conformément aux dispositions légales, l'Assemblée constate que les dividendes et les revenus distribués éligibles à l'abattement de 40 % prévu au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts au titre des trois exercices précédents ont été les suivants.

Exercice concerné (exercice de distribution)	Dividende versé par action	Revenus distribués 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)	Néant	Néant	Néant
2022 (2023)	Néant	Néant	Néant
2023 (2024)	Néant	Néant	Néant

VOTE DE L'ASSEMBLEE

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

Pour extrait certifié conforme.

emeis

Société anonyme

12, rue Jean Jaurès
92813 Puteaux Cedex

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

Exercice clos le 31 décembre 2024

Forvis Mazars
61, rue Henri Regnault
92075 Paris-La Défense Cedex

Deloitte & Associés
6, place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex

Saint Honoré BK&A
140, rue du Faubourg Saint Honoré
75008 Paris

S.A. au capital de 8 320 000 €
784 824 153 RCS Nanterre

S.A.S. au capital de 2 201 424 €
572 028 041 RCS Nanterre

S.A.S. au capital de 37 000 €
501 572 390 RCS Paris

Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Versailles
et du Centre

Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Versailles
et du Centre

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 annuels

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 annuels 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 annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, 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 de la Société à la fin de cet exercice.

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 annuels » 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 1er 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 annuels 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 annuels 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 annuels pris isolément.

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

Notes annexes aux comptes annuels 1.2, 1.3 et 2.1.8

Risque identifié

Le paragraphe « Risque de liquidité et continuité d'exploitation » de la note 1.3 de l'annexe aux comptes annuels indique que le montant de l'endettement financier net de la Société au 31 décembre 2024 s'élève à 2,9 milliards d'euros, dont 49,4 millions d'euros de trésorerie disponible et 182,1 millions d'euros de valeurs mobilières de placement mobilisables à brève échéance. Les dettes financières de la Société sont présentées dans la note 2.1.8 « Dettes » de l'annexe aux comptes annuels.

Compte tenu :

- de la structure d'endettement de la Société et de son horizon de remboursement,
- de la situation de trésorerie de la Société 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 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,
- de la modification des clauses relatives aux ratios financiers (covenants bancaires) attachées aux dettes financières suite aux accords (« waivers ») en cours de finalisation par la Société 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 annuels 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 de la Société. 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 de la Société au regard des flux de trésorerie prévisionnels, des ressources actuelles et des lignes de crédit existantes.

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

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 le paragraphe « Risque de liquidité et continuité d'exploitation » de la note 1.3 de l'annexe aux comptes annuels.

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

- au risque de liquidité décrit dans le paragraphe « Risques de liquidité et continuité d'exploitation » de la note 1.3 de l'annexe aux comptes annuels, et
- aux éléments décrits dans la note 1.2 « Evénements post clôture » de l'annexe aux comptes annuels,
- à la description des dettes financières dans la note 2.1.8 « Dettes » de l'annexe aux comptes annuels.

Tests de dépréciation des titres de participation, créances rattachées, comptes courants, immobilisations incorporelles et corporelles

Notes annexes aux comptes annuels 1.3.3, 1.3.4, 2.1.1, 2.1.4, 2.2.5 et 2.2.6

Risque identifié

Les titres de participation et leurs créances rattachées, figurent au bilan au 31 décembre 2024 pour un montant net de 4 316 millions d'euros. Les comptes courants vis-à-vis des filiales s'élèvent à 1 757 millions d'euros, nets des dépréciations. Les immobilisations incorporelles et corporelles s'établissent respectivement à 180 millions d'euros et 170 millions d'euros en valeur nette au bilan.

Comme indiqué dans les notes 1.3.3 « Test de dépréciation » et 1.3.4 « Participations, titres immobilisés, créances rattachées et comptes courants » de l'annexe aux comptes annuels, la Société constate une dépréciation lorsque la valeur d'utilité des immobilisations incorporelles, des immobilisations corporelles, des titres de participation et des malis de fusion associés est inférieure à leurs valeurs nettes comptables.

La valeur d'utilité des titres de participations, titres immobilisés, créances rattachées et comptes courants s'apprécie au regard de la valeur des capitaux propres de la société détenus ou sur la base d'une valeur d'entreprise calculée en fonction :

- soit de l'actualisation des flux de trésorerie futurs, qui sont générés par l'exploitation. Cette valeur d'entreprise est ensuite ajustée du montant de la dette financière nette pour déterminer la valeur des capitaux propres ;
- soit le cas échéant, de la valeur éventuelle de réalisation, nette des coûts de cession.

Le cas échéant, les créances rattachées et les comptes courants vis-à-vis des filiales font également l'objet d'une dépréciation sur la base des mêmes modalités d'évaluation.

Au besoin, une provision pour situation nette négative peut également être constatée sur certaines participations en fonction de la position de leur situation nette à la clôture de l'exercice et des engagements de la Société envers les filiales concernées.

La valeur d'utilité des groupes d'actifs auxquels est affecté un fonds commercial non amorti, une autorisation d'exploitation et/ou un mali technique s'apprécie au regard de la valeur la plus élevée entre la valeur comptable et la plus élevée des deux valeurs suivantes :

- soit la valeur d'utilité déterminée par l'actualisation des flux de trésorerie futurs générés par chacun des établissements dans lesquels ces actifs sont exploités ;
- soit le cas échéant, la valeur de cession, nette des éventuels coûts de sortie.

Si la valeur comptable est supérieure à la plus élevée de ces deux valeurs, une dépréciation est comptabilisée pour le montant de la différence.

L'évaluation réalisée au 31 décembre 2024 a conduit, comme indiqué aux paragraphes « Test de dépréciation » de la note 1.3.3, « Actif immobilisé » de la note 2.1.1, « Créances clients et autres créances » de la note 2.1.4, « Résultat financier » de la note 2.2.5 et « Résultat exceptionnel » de la note 2.2.6 de l'annexe aux comptes annuels, à la comptabilisation d'une reprise de dépréciation de 131 millions d'euros sur les immobilisations incorporelles incluant notamment les malis et fonds de commerce non amortis et les immobilisations corporelles, d'une reprise nette de dépréciation de 19 millions d'euros sur les titres de participation, d'une reprise nette de dépréciation de 50 millions d'euros sur les créances rattachées, d'une dotation nette de dépréciation de 48 millions d'euros sur les comptes courants et d'une dotation nette de dépréciation de 26 millions d'euros liée à des situations nettes négatives de filiales pour cet exercice.

Nous avons considéré que l'évaluation des immobilisations incorporelles, des immobilisations corporelles, des titres de participation, des créances rattachées et des comptes courants est un point clé de l'audit, en raison du poids de ces actifs dans les comptes de la Société, et du fait que la détermination de la valeur d'utilité de ces actifs requiert de la part de la Direction l'exercice de jugements et l'utilisation d'estimations dans l'élaboration des prévisions de flux de trésorerie futurs actualisés, utilisées pour la détermination de cette valeur d'utilité.

Notre réponse

Afin d'apprécier les modalités de mise en œuvre de ces tests de dépréciation, nos travaux ont consisté en particulier à :

- apprécier les principes et méthodes de détermination des valeurs comptables et valeurs d'utilité des titres de participation, créances rattachées, comptes courants, immobilisations incorporelles et corporelles ;
- 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 établissements, 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 la Société au regard des taux recalculés par nos experts.

Nous avons enfin vérifié que l'information donnée dans les notes 1.3.3 « Test de dépréciation », 1.3.4 « Participations, titres immobilisés, créances rattachées et comptes courants », 2.1.1 « Actif immobilisé », 2.1.4 « Créances clients et autres créances », 2.2.5 « Résultat financier » et 2.2.6 « Résultat exceptionnel » de l'annexe aux comptes annuels est appropriée.

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.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'administration et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux actionnaires.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D.441-6 du code de commerce.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-4, L. 22-10-10 et L.22-10-9 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-9 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés ou attribués aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par la Société auprès des entreprises contrôlées par elle qui sont comprises dans le périmètre de consolidation. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que la Société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L.22-10-11 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

Format de présentation des comptes annuels 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 annuels 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.

Sur la base de nos travaux, nous concluons que la présentation des comptes annuels 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 annuels 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 annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, 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 annuels ont été arrêtés par le Conseil d'administration.

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes

d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels 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 annuels ;
- 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 annuels 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 annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

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 annuels 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:
Gaël LAMANT
E782A62E360147F...
Gaël LAMANT

DocuSigned by:
Anton LISSORGUES
31DBACFD9D2D4AC...
Anton LISSORGUES

DocuSigned by:
D. Leurent
B3B790078EE0464...
Damien LEURENT

DocuSigned by:
Xavier Groslin
88452F7967FC4B8...
Xavier GROSLIN

Comptes annuels au 31 décembre 2024

Compte de résultat de l'exercice

<i>(en milliers d'euros)</i>	Notes	31/12/2024	31/12/2023
Chiffre d'affaires	2.2.1	1 181 956	1 118 843
Production stockée		0	5
Autres produits d'exploitation		110 216	41 960
Produits d'exploitation	2.2.2	1 292 172	1 160 808
Achats consommés et autres 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		(6 536)	(2 888)
Charges d'exploitation	2.2.4	(1 553 695)	(1 508 404)
Résultat d'exploitation		(261 523)	(347 596)
Produits financiers		623 079	941 125
Charges financières		(512 397)	(725 712)
Résultat financier	2.2.5	110 682	215 413
Résultat avant impôt		(150 841)	(132 183)
Résultat exceptionnel	2.2.6	164 082	(359 492)
Participation des salariés		0	286
Impôts sur les sociétés	2.2.7	68 597	32 564
RÉSULTAT NET DE L'EXERCICE		81 838	(458 824)



Bilan

		31/12/2024			31/12/2023
(en milliers d'euros)	Notes	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
ACTIF					
Immobilisations incorporelles		503 995	(323 578)	180 417	119 502
Immobilisations corporelles		438 888	(268 582)	170 306	172 051
Immobilisations financières		6 325 932	(1 952 301)	4 373 631	1 606 386
Actif immobilisé	2.1.1	7 268 814	(2 544 461)	4 724 354	1 897 940
Stocks	2.1.3	2 564		2 564	2 616
Avances et acomptes versés		139		139	4 340
Clients et comptes rattachés	2.1.4	58 262	(9 629)	48 633	81 954
Autres créances	2.1.4	2 209 182	(366 425)	1 842 757	4 076 857
Valeurs mobilières de placement*	2.1.5	182 141		182 141	100 831
Disponibilités		49 431		49 431	173 678
Charges constatées d'avance	2.1.10	4 927		4 927	7 690
Actif circulant		2 506 647	(376 054)	2 130 593	4 447 966
Frais d'émission d'emprunt	2.1.10	12 132		12 132	19 574
Écarts de conversion actif	2.1.10	1 718		1 718	2 924
TOTAL ACTIF		9 789 311	(2 920 515)	6 868 796	6 368 404

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2024	31/12/2023
PASSIF		NET	NET
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
Capitaux propres	2.1.6	2 217 720	1 745 594
Provisions pour risques et charges	2.1.7	246 356	231 138
Emprunts et dettes financières		3 107 394	3 119 594
Avances reçues		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	2.1.10	41 671	29 390
Dettes	2.1.8	4 373 461	4 358 158
Écarts de conversion passif	2.1.10	31 259	33 515
TOTAL PASSIF		6 868 796	6 368 404

* En décembre 2023 les placements à terme étaient inclus en « Disponibilités » pour un montant de 50 M€. Ils sont dorénavant inclus en « Valeurs mobilières de placement » et s'élèvent à 51,2 M€.

Notes annexes aux comptes annuels

1	Règles, méthodes comptables, faits significatifs et événements postérieurs à la clôture de l'exercice	3	2	Commentaires sur les comptes	11
1.1	Faits marquants de l'exercice	3	2.1	Bilan	11
1.2	Evènements postérieurs à la clôture	5	2.2	Compte de résultat	25
1.3	Principales méthodes comptables	5	3	Engagements financiers et autres informations	28
1.4	Restructurations internes	10	3.1	Engagements hors bilan	28
			3.2	Effectifs	33
			3.3	Avantages accordés aux mandataires sociaux	33
			3.4	Tableau des filiales et participations	33

1. Règles, méthodes comptables, faits significatifs et événements postérieurs à la clôture de l'exercice

1.1 Faits marquants de l'exercice

1.1.1 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 oeuvre 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 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

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 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 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.

La traduction comptable dans les états financiers de la Société se traduit par un impact non matériel (i.e. 19 K€) en capitaux propres.

1.1.2 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.

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.

1.1.3 Principales acquisitions

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.

1.2 Evénements 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 ;

- finalisation, auprès des prêteurs, d'un accord en lien avec un des emprunts soumis aux covenants R1/R2 ; le reliquat, d'environ 1,3 M€, sera remboursé avant le 30 juin 2025.

1.3 Principales méthodes comptables

Règles comptables

La Société applique les dispositions du Règlement ANC n°2014-03 relatif au Plan Comptable Général mis à jour de l'ensemble des règlements l'ayant modifié ensuite.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base:

- continuité d'exploitation ;
- permanence des méthodes comptables ;
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Rappelons toutefois que les autorisations d'exploitation et les titres de participation détenus avant cette date ont été réévalués dans le cadre des opérations de fusions comptabilisées en 1998.



Risque de liquidité et continuité d'exploitation

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

IFRS 5). Il est précisé que l'endettement net d'*emeis* S.A. s'élevait à 2,9 Mds€, dont 49,4 M€ de trésorerie disponible et 182,1 M€ de valeurs mobilières de placement mobilisables à brève échéance.

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 2.1.8) (et notamment le respect d'un Ratio Niort 94/Niort 95 (Ratio N94/95) LTV 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 des périodes d'intérêts des tirages 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 pourrait ne pas être respecté lors des prochains tests annuels.

Risques liés au contrat de crédit 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 au 31 décembre 2024). Les conditions d'utilisation des produits de cessions sont détaillées dans la note 2.1.8.

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.

Autres risques liés aux financements du Groupe

L'endettement existant du Groupe au 31 décembre 2024 (cf. note 2.1.8) 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 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 qu'à partir des comptes semestriels 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'élevaient 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 de 180 M€ (31,5 M€ pour *emeis* S.A.). Le reliquat fera l'objet d'un remboursement anticipé avant le 30 juin 2025 si aucun accord n'est conclu avec les prêteurs.

Continuité d'exploitation

La trésorerie et les équivalents de trésorerie du Groupe au 31 décembre 2024 s'établissent à 518 M€ et 524 M€ y compris la trésorerie IFRS 5, à noter que l'ensemble des lignes de crédits ont été tirées. La trésorerie disponible et les valeurs mobilières de placement d'*emeis* S.A. sont respectivement de 49,4 M€ et 182,1 M€. 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 annuels 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 de l'ordre de 2 Mds€ en 2025 (dettes internes incluses) ;

- 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'actions 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 examinées 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 présentés par la direction 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, le conseil d'administration a arrêté les comptes en application du principe de continuité d'exploitation.

1.3.1 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont composées principalement :

- des autorisations d'exploitation de lits d'Établissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD), présentées dans la rubrique « Fonds commercial ».

La durée d'utilité 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, confortés par l'expérience passée du Groupe, que 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, et que les coûts encourus pour assurer le renouvellement des autorisations ne présentent pas de caractère significatif ;

- des malis techniques, présentés dans la rubrique « Autres immobilisations incorporelles ».

Les malis techniques et fonds commerciaux correspondent, à hauteur de la différence entre le montant de la

participation antérieurement détenue et la situation nette de la société absorbée, aux plus-values latentes sur éléments d'actifs comptabilisés ou non dans les comptes de l'absorbée, déduction faite des passifs non comptabilisés en l'absence d'obligation comptable dans les comptes de la société absorbée.

Selon l'article 745-5 du règlement ANC n° 2015-6 modifiant le règlement ANC n° 2014-03 relatif au plan comptable général, les malis techniques sont affectées au prorata des plus-values latentes estimées de manière fiable, le résiduel étant affecté le cas échéant en fonds de commerce.

Ils doivent ensuite être soit amortis soit dépréciés suivant les mêmes méthodes que les actifs sous-jacents auxquels ils sont rattachés.

Figurent dans la rubrique « Autres immobilisations incorporelles » les malis techniques affectés aux autorisations d'exploitation de lits d'EHPAD, ainsi que les malis techniques résiduels non affectés, le cas échéant.

Les autres immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire et sur une durée d'un à cinq ans.

1.3.2 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles, constituées de terrains, constructions et aménagements, matériels et de mobilier, sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires), à leur coût de production ou à leur valeur d'apport.

Le mode d'amortissement retenu par la Société 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 : 3 à 10 ans ;
- autres : 3 à 10 ans.

Les autres immobilisations corporelles intègrent les malis de fusion affectés à des actifs corporels qui sont amortis selon les mêmes règles et durées que les actifs sous-jacents.

1.3.3 Test de dépréciation

Des tests de dépréciation annuels ont été mis en œuvre pour les groupes d'actifs auxquels est affecté un fonds commercial non amorti, une autorisation d'exploitation et/ou un mali technique, tests qui consistent à comparer la valeur comptable à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

1. Valeur d'utilité déterminée par l'actualisation des flux de trésorerie futurs générés par chacun des établissements dans lesquels ces actifs sont exploités.

L'actualisation est réalisée pour ces tests à un taux correspondant au coût moyen pondéré du capital du groupe *emeis* représentatif du taux du secteur, et la

valeur terminale est déterminée en appliquant un taux de croissance perpétuel évalué en fonction des perspectives de croissance de la Société au regard du potentiel d'évolution de son secteur d'activité (respectivement 7,2 % et 1,8 % au 31 décembre 2024).

2. Le cas échéant, valeur de cession, nette des éventuels coûts de sortie.

Si la valeur comptable est supérieure à la plus élevée de ces deux valeurs, une dépréciation est comptabilisée pour le montant de la différence.



Le test annuel de dépréciation réalisé sur les immobilisations incorporelles — incluant notamment les malis et fonds de commerce non amortis — ainsi que sur les immobilisations corporelles, a conduit à la comptabilisation de dépréciations complémentaires. Par ailleurs, des reprises nettes de dépréciations à hauteur de 131 M€ ont été

enregistrées. Ainsi, le stock de dépréciations s'établit à près de 427 M€ au 31 décembre 2024.

Ces tests ont été réalisés par un cabinet indépendant sur la base des plans d'affaires qui ont également servi aux tests menés sur les actifs figurant dans les comptes consolidés du Groupe au 31 décembre 2024.

1.3.4 Participations, titres immobilisés, créances rattachées et comptes courants

À ce poste sont comptabilisées les valeurs des titres détenus dans le capital d'autres sociétés et les éventuelles créances qui leur sont rattachées.

Conformément au décret n° 2005-1702 du 28 décembre 2005, la Société a opté pour la comptabilisation à l'actif du bilan des droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition de titres immobilisés et de titres de placement, en majoration du coût d'acquisition des titres auxquels ils se rapportent.

Les titres de participation sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport.

Les autres immobilisations financières intègrent les malis de fusion affectés à des titres de participation.

Lorsque la valeur d'utilité des titres de participation et des malis de fusions qui leur sont affectés est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

La valeur d'utilité s'apprécie au regard de la valeur des capitaux propres de la société détenue ou sur la base d'une valeur d'entreprise calculée en fonction :

- soit de l'actualisation des flux de trésorerie futurs, qui sont générés par l'exploitation, corrigés de l'endettement ;
- soit de la valeur éventuelle de réalisation, nette des coûts de cession.

Cette valeur d'entreprise est ensuite ajustée du montant de la dette nette pour déterminer la valeur des capitaux propres.

Le cas échéant, les créances rattachées font également l'objet d'une dépréciation sur la base des mêmes modalités d'évaluation, ainsi que les comptes courants correspondant à des avances consenties aux filiales détenues.

Par ailleurs, une provision pour situation nette négative peut également être constituée sur certaines participations en fonction de la position de leur situation nette à la clôture de l'exercice et des engagements de la Société envers les filiales concernées.

Le tableau ci-dessous résume les taux d'actualisation (WACC) ainsi que les taux de croissance à l'infini (LGTR) par pays :

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	7,1 %	7,7 %	2,0 %	2,0 %
Émirats arabes unis	7,5 %	8,2 %	2,0 %	2,0 %

1.3.5 Stocks et en-cours de production

À ce poste figurent, évalués selon la méthode des coûts historiques, les stocks d'alimentations et de pharmacie détenus à la clôture par les différents établissements opérés par la Société.

1.3.6 Clients et créances d'exploitation

Les créances et dettes sont évaluées à leur valeur nominale. Les créances sont, le cas échéant, dépréciées lorsque la valeur estimée d'inventaire est inférieure à la valeur nominale. Une provision pour dépréciation des créances clients douteuses est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif

de l'incapacité de la Société à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. L'ancienneté des créances et un défaut de paiement au terme habituel du débiteur constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

Établissement	Catégorie	1 an				2 ans				3 ans				4 ans			
		0-3 mois	3-6 mois	6-9 mois	9-12 mois	12-15 mois	15-18 mois	18-21 mois	21-24 mois	24-27 mois	27-30 mois	30-33 mois	33-36 mois	36-39 mois	39-42 mois	42-45 mois	45-48 mois
EHPAD	Résidents présents	0 %		50 %								100 %					
	Résidents décédés sans succession	0 %		50 %								100 %					
	Résidents décédés avec succession		0 %			50 %						100 %					
	Aides sociales					0 %						50 %			100 %		
	Résidents en contentieux	0 %		50 %								100 %					

1.3.7 Trésorerie

La trésorerie de la Société est constituée de placements court terme de type comptes à terme sans risque et de soldes bancaires créditeurs. Les comptes à terme sont valorisés pour leur valeur de souscription.

Les valeurs mobilières de placement sont enregistrées à leur coût historique, et font l'objet d'une provision pour dépréciation dans le cas où leur valeur de réalisation devient inférieure au coût historique. La Société assure une gestion centralisée de la trésorerie pour l'ensemble du groupe, conformément aux conventions de trésorerie signées avec ses filiales.

1.3.8 Provisions

La Société constate une provision lorsqu'il existe une obligation vis-à-vis d'un tiers, dont il est probable ou certain qu'elle provoquera une sortie de ressources au bénéfice de ce tiers, sans contrepartie au moins équivalente attendue de celui-ci, et qu'elle peut être raisonnablement évaluée. Au cas où ce passif n'est ni probable ni ne peut être raisonnablement évalué mais demeure possible, la Société fait état d'un passif éventuel dans ses engagements. Les provisions pour litiges sociaux sont évaluées par la Direction des affaires sociales en fonction des risques encourus par la Société et de l'état d'avancement des procédures en cours.

Les provisions pour litiges fiscaux sont évaluées par la Direction financière après revue intégrale des contrôles en cours. Les provisions réglementées concernent l'amortissement dérogatoire au titre des frais sur titres de participation immobilisés.

1.3.9 Emprunts

Les emprunts et dettes financières sont comptabilisés à leur valeur nominale, tandis que les frais d'émission associés, initialement comptabilisés en résultat d'exploitation, sont portés à l'actif puis amortis linéairement sur la même durée que les emprunts sous-jacents.

Les coûts d'emprunt sont étalés sur la durée de l'emprunt sauf s'ils sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif. Dans ce cas, ils sont incorporés au coût de l'actif.



1.3.10 Instruments financiers et dérivés

Instruments dérivés de taux

La structure de la dette financière de la Société, principalement composée de dette domestique à taux variable, l'expose au risque de hausse des taux courts de la zone euro.

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, la Société utilise des instruments dérivés prenant la forme de contrats d'échanges de taux.

L'objectif de ces transactions est de transformer le taux variable de la dette en taux fixe ou *a minima* plafonné, et de donner en synthèse à la dette un profil de risque optimisé en fonction des anticipations de l'évolution des taux.

Au cours de l'exercice, la Société a maintenu sa politique de gestion de son risque de taux en mettant en place un portefeuille d'instruments financiers qualifiés au plan comptable d'instruments de couverture.

Les charges et les produits financiers relatifs aux instruments dérivés de taux sont reconnus en résultat de façon symétrique à l'enregistrement des charges et des produits générés par l'élément couvert.

1.3.11 Transactions en devises étrangères

Les créances et dettes exprimées en devises étrangères sont converties au cours de change en vigueur à la clôture de l'exercice lorsqu'elles ne font pas l'objet d'une couverture de change spécifique. Les écarts de conversion

en résultant sont inscrits au bilan dans les rubriques prévues à cet effet. Les écarts de conversion actifs font l'objet d'une provision pour risques, après prise en compte des effets éventuels de la couverture.

1.3.12 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. Il est enregistré dès lors que la prestation est réalisée.

Le prix de journée est pris en charge :

- par le résident, pour la partie « hébergement »,
- par le résident et le département, pour « l'aide à la dépendance » (un arrêté du Conseil Général prévoit le tarif journalier en fonction du niveau de dépendance des résidents et des dépenses prévisionnelles),

- par la Caisse Régionale d'Assurance Maladie pour la partie « dotation soin » (un arrêté de la CRAM prévoit le tarif journalier en fonction du niveau de la dépendance des résidents et des dépenses prévisionnelles) ;

- des opérations de cessions à des tiers d'ensembles immobiliers construits ou restructurés par la Société. Le destockage correspondant est comptabilisé en « production stockée ».

1.3.13 Impôts

La société *emeis* est mère du groupe d'intégration fiscale qu'elle forme avec ses filiales dont elle détient au moins 95 % du capital.

La société *emeis* comme chacune des filiales du périmètre fiscal, supporte l'impôt sur les sociétés calculé sur ses propres résultats.

1.4 Restructurations internes

Aucune opération de fusion ou de transmission universelle de patrimoine n'a été réalisée au cours de l'exercice écoulé, en dehors de celles mentionnées dans le paragraphe 1.1.2.

2. Commentaires sur les comptes

Nota bene : sauf mention contraire, les données chiffrées présentées ci-après sont exprimées en milliers d'euros.

2.1 Bilan

2.1.1 Actif immobilisé

Immobilisations incorporelles

La variation des valeurs brutes des immobilisations incorporelles se détaille comme suit :

Valeur brute	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Reclassement	Fusion	31/12/2024
Frais d'établissement	26		26			0
Concessions, brevets	2 277		1 337			940
Fonds commercial	146 557					146 557
Autres immobilisations incorporelles	324 135	7 464	1 451	3 145		333 293
Acomptes sur immobilisations incorporelles	10 850	12 084		272		23 206
TOTAL	483 843	19 548	2 815	3 417	0	503 995

La variation des amortissements et provisions des valeurs brutes des immobilisations incorporelles se détaille comme suit :

Amortissements et provisions	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Reclassement	Fusion	31/12/2024
Frais d'établissement	15		15			0
Concessions, brevets	1 598	93	1 328			363
Fonds commercial	146 557					146 557
Autres immobilisations incorporelles	216 170	36 089	75 601			176 658
TOTAL	364 340	36 182	76 944	0	0	323 578

Immobilisations corporelles

La variation des valeurs brutes des immobilisations corporelles se détaille comme suit :

Valeur brute	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Reclassement	Fusion	31/12/2024
Terrains	17 116					17 116
Constructions	380 736	650	174 020	5 418		212 784
Installations techniques et générales	89 337	4 213	70 002	525		24 073
Matériel de transport	558		534			24
Immobilisations en cours	93 749	32 028	2 279	(9 052)		114 446
Autres immobilisations corporelles	96 673	9 622	35 541	(308)		70 445
TOTAL	678 169	46 513	282 376	(3 417)	0	438 888



La variation des amortissements et des dépréciations des valeurs brutes des immobilisations corporelles se détaille comme suit :

Amortissements et provisions	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Reclassement	Fusion	31/12/2024
Terrains	7 391	2 747	3 326			6 812
Constructions	306 358	44 924	208 121			143 161
Installations techniques et générales	90 779	4 382	81 378			13 783
Matériel de transport	557		534			23
Immobilisations en cours	45 772	60 673	45 772			60 673
Autres immobilisations corporelles	55 260	24 474	35 604			44 130
TOTAL	506 117	137 200	374 735	0	0	268 582

Immobilisations financières

La variation des valeurs brutes des immobilisations financières se détaille comme suit :

Valeur brute	31/12/2023	Augmentation	Diminution	Reclassement	Fusion	31/12/2024
Titres de participation	2 259 693	562 384	61 284			2 760 793
Autres titres de participation	7					7
Créances rattachées à des participations	315 932	335 095	255 292	3 104 736		3 500 472
Prêts	40 298	2 540	1 222			41 616
Autres immobilisations financières	28 038	20 680	25 674			23 044
TOTAL	2 643 968	920 699	343 472	3 104 736	0	6 325 932

La variation des immobilisations financières s'explique principalement par :

- une augmentation nette des titres de participation de 501 M€ incluant principalement :
 - la recapitalisation de la filiale indirecte Niort 94, réalisée à travers une augmentation de capital de la filiale directe ORESC 27 par compensation avec un compte courant de 400 M€,
 - la recapitalisation de la filiale portugaise Niemeis (ex Niorpea) pour 161 M€,
 - la sortie des titres de SIS Portugal (60 M€) suite à la liquidation de cette entité ;
- un reclassement du poste groupe et associés de 3 105 M€ a été effectué vers les créances rattachées à des participations suite à la signature de conventions de prêt à moyen/long terme entre la Société et ses filiales étrangères.

Les provisions pour dépréciation des immobilisations financières ont évolué de la façon suivante sur l'exercice :

Provisions pour dépréciations	31/12/2023	Dotation	Reprise	Reclassement	Fusion	31/12/2024
Titres de participation	756 113	159 538	178 246	(5 057)		732 350
Autres titres de participation	0					0
Créances rattachées à des participations	266 850	21 303	213 297	1 138 407		1 213 264
Prêts	12 678		12 678			0
Autres immobilisations financières	1 939	602	910	5 057		6 687
TOTAL	1 037 581	181 443	405 131	1 138 407	0	1 952 301

Le test annuel de dépréciation des titres de participations et créances rattachées réalisé par un cabinet indépendant, ainsi que les autres mouvements intervenus sur l'année, ont conduit à une reprise nette de 69 M€ sur les créances rattachées et les titres de participation. Les provisions sur créances rattachées aux participations connaissent quant

à elle une forte hausse, passant de 266,8 M€ à 1 213,2 M€, qui résulte majoritairement du reclassement à long terme de l'ensemble des créances en compte courants ayant fait l'objet d'une convention de prêts à plus d'un an avec les filiales étrangères.

Les « prêts » et « autres immobilisations financières » se ventilent comme suit :

Autres immobilisations financières	31/12/2024	À moins de 1 an	À plus de 1 an
Prêts	41 616		41 616
Dépôts et cautionnements	12 490		12 490
Affectation des malis	8 250		8 250
Actions propres	2 304	764	1 540
TOTAL	64 660	764	63 897

Le nombre d'actions d'autocontrôle détenues est de 133 610 pour un montant brut de 764 k€ au 31 décembre 2024.

2.1.2 Liste des filiales et participations

Le tableau des filiales et participations figure à la fin de la présente partie.

2.1.3 Stocks et en-cours de production

Valeur brute	31/12/2024			31/12/2023
	Brut	Provisions	Net	Net
Stocks d'alimentation/pharmacie	2 564		2 564	2 616
TOTAL	2 564	0	2 564	2 616

2.1.4 Créances clients et autres créances

Rubrique	31/12/2024			31/12/2023
	Brut	Provisions	Net	Net
Clients et comptes rattachés	58 262	(9 629)	48 633	81 954
Créances fiscales et sociales	39 589		39 589	54 601
Groupe et associés	2 049 314	(292 381)	1 756 932	3 916 830
Débiteurs divers	120 279	(74 044)	46 235	105 425
TOTAL	2 267 414	(376 054)	1 891 390	4 158 811

Les créances liées au développement sont principalement constituées de créances relatives à des avances versées dans le cadre d'acquisitions futures de sociétés exploitantes et d'ensembles immobiliers.

L'intégralité des créances clients et des comptes rattachés est échue à moins d'un an.

La forte baisse du poste groupe et associés s'explique par le reclassement d'une partie des comptes courants vers les créances rattachées à des participations suite à la signature de conventions de prêt à moyen/long terme entre la Société et ses filiales étrangères.

La variation des provisions pour dépréciation des créances se détaille comme suit :

Provisions sur créances clients et divers	31/12/2023	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice	31/12/2024
Clients et comptes rattachés	13 468	17 554	21 393	9 629
Groupe et associés	1 444 003	69 214	1 220 836	292 381
Autres débiteurs divers	103 435	52 706	82 096	74 044
TOTAL	1 560 905	139 474	1 324 325	376 054

Les dépréciations constituées sur les comptes courants détenus envers les filiales font suite aux tests de dépréciation réalisés sous la responsabilité de la direction, à l'issue de la revue stratégique effectuée sur les filiales et participations.



2.1.5 Inventaires des valeurs mobilières

	31/12/2024	31/12/2023
Valeurs mobilières de placement*	181 892	100 703
Autres VMP	1	128
Intérêts courus sur autres obligations	249	
TOTAL	182 141	100 831

* En décembre 2023 les placements à terme étaient inclus en « Disponibilités » pour un montant de 50 M€. Ils sont dorénavant inclus en « Valeurs mobilières de placement » et s’élèvent à 51,2 M€ au 31 décembre 2024.

Ces comptes n’ont donné lieu à aucune dépréciation, leur valeur de marché étant supérieure à la valeur comptable.
Au 31 décembre 2024, les valeurs mobilières de placement présentent une plus-value latente de 496 K€.

2.1.6 Composition du capital social

Évolution du capital

Le capital social s’élève à la clôture de l’exercice à 1 610 918,84 € et se compose de 161 091 884 actions d’une valeur nominale de 0,01 €.

Les mouvements intervenus sur les capitaux propres de l’exercice peuvent être résumés de la façon suivante :

	Nombre d’actions émises	Capital social	Primes et réserves	Résultat de l’exercice	Provisions réglementées	Dividendes	Capitaux propres
Au 31/12/2023	129 866 915 696	1 298 669	892 414	(458 824)	13 335	0	1 745 594
Affectation du résultat 2023			(458 824)	458 824			0
Réduction de capital	(159 032 511 297)	(1 590 325)	1 590 325				0
Augmentation de Capital avec Maintien du DPS	29 324 787 415	293 248	96 772				390 020
Frais d’augmentations de capital imputés sur la prime d’émission			(1 707)				(1 707)
Dividendes							0
BSA exercés (SteerCo & Groupement)	1 900 181	19					19
Provisions réglementées					1 956		1 956
Résultat de la période				81 838			81 838
AU 31/12/2024	161 091 884	1 611	2 118 980	81 838	15 291	0	2 217 720

Plan d'attribution gratuite d'actions

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		Évolution du cours de Bourse d'emeis 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'emeis 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	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
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

L'acquisition des actions se fait régulièrement par émission d'actions nouvelles.

La charge comptabilisée dans les comptes de l'exercice correspond aux charges patronales provisionnées de façon linéaire sur la période d'acquisition des actions gratuites par leurs bénéficiaires respectifs.

La valeur des actions retenue comme assiette de la contribution patronale spécifique correspond au cours de Bourse de clôture au 31 décembre 2024.



2.1.7 Provisions

	31/12/2023	Dotation	Reprise	Reclassement	Fusion	31/12/2024
Litiges sociaux	36 152	5 432	(6 985)			34 599
Autres provisions pour risques	194 985	73 258	(56 486)			211 757
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	231 137	78 690	(63 471)	0	0	246 356

La Société *emeis* et certaines de ses filiales incluses dans son périmètre d'intégration fiscale font l'objet de contrôles fiscaux. La majeure partie des redressements notifiés par l'administration fiscale est contestée, aucune provision n'est alors constituée au titre de ces redressements, la Société usant de l'ensemble des recours administratifs à sa disposition.

Les redressements non contestés ou définitifs sont comptabilisés sur l'exercice.

Les autres provisions pour risques sont composées principalement de :

- situation nette négative pour 62 M € ;
- modulation d'activité pour 31 M € ;
- provisions pour excédents soin pour 80 M €.

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 :

<i>(en millions d'euros)</i>	31/12/2023	Dotation	Reprise	31/12/2024
Provisions excédents 2017-2020	20			20
Provisions excédents 2021	41			41
Provisions excédents 2022	8,9			8,9
Déficits 2023			(8,9)	(8,9)
Ajustement excédents Soin par site	18,96			18,96
TOTAL PROVISIONS POUR EXCÉDENTS	88,9		(8,9)	80

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'Etat réalisé des recettes et des dépenses (ERRD) déposé au 30 avril 2024, après la publication des comptes, est reflété dans les comptes au 31 décembre 2024.

2.1.8 Dettes

Les échéances des dettes de la Société sont réparties de la façon suivante :

Au 31 décembre 2024	À 1 an au plus	Entre 1 et 5 ans	À plus de 5 ans	Total
Emprunts et dettes financières	324 605	2 769 327	13 462	3 107 394
Fournisseurs et comptes rattachés	104 953			104 953
Dettes fiscales et sociales	188 763			188 669
Groupe et associés	669 885			668 885
Dettes diverses	260 794			260 794
TOTAL DETTES	1 549 000	2 769 327	13 462	4 330 695

Les emprunts souscrits sur l'exercice s'élèvent à 200 M€ et les emprunts remboursés à 203 M€.

Les dettes « Groupe et associés » sont constituées des comptes courants créditeurs avec les filiales du Groupe, en France et à l'étranger.

Le poste « Dettes diverses » comprend notamment les dépôts de garantie des résidents pour un montant de 45 M€.

Emprunts et dettes financières

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 bancaires

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 1.3). ;
- 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) ;
- 200 M€ pour le Ratio Niort 94/Niort 95 LTV ;
- 33 M€ pour le nouveau Ratio R1/R2.

Au 30 juin 2025, le montant de la dette soumise au nouveau ratio R1/R2 s'élèverait à 33 M€.

À la date d'arrêté des comptes, sur les 33 M€ de dettes concernées par le test de ce covenant, le Groupe finalise la négociation d'un avenant pour un montant de 31,5 M€ soit 96 % du montant total des dettes concernées par le test de ce covenant. Le montant résiduel de 1,3 M€ soit 4 % du montant des dettes concernées par le test de ce covenant sera remboursé par anticipation avant le 30 juin 2025.

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 et actionnariale de la Société (l'« **Avenant** »). L'Avenant daté du 26 mai 2023 a été signé électroniquement 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 compare les termes initiaux du Contrat de Crédits Existant du 13 juin 2022 avec les termes tels qu'amendés en vertu de l'Avenant.



Le tableau ci-après détaille les termes clés et conditions du contrat de crédit syndiqué décrit précédemment :

	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 Nets 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 A1	Crédit A2/A3	Crédit A4	Crédit B	Crédit C1/C2
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 A1	Crédit A2/A3	Crédit A4	Crédit B	Crédit C1/C2
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 A1	Crédit A2/A3	Crédit A4	Crédit B	Crédit C1/C2
- 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				

(1) En cas d'obtention d'une ou plusieurs offres indicatives pour des cessions d'actifs opérationnels pour un produit de cession net cumulé de 1 Md€.
(2) En cas de signature d'une promesse de vente d'actifs immobiliers pour un produit de cession net de 200 M€.

Rappel du financement complémentaire

Conformément à l'Accord d'Étape 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 (RCS 440 360 006) (« Niort 94 » ou « N94 ») et Niort 95 (RCS 811 249 978) (« 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, pourront être tirés 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 d'un Ratio N94/95 LTV ne dépassant pas 55 % au 31 décembre 2023 et 50 % au 31 décembre de 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.

A 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 %.



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-après ;
- 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, Niort 94 et Niort 95

La Société et certaines de ses filiales ont notamment consenti les principaux engagements suivants :

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 oeuvre 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.

2.1.9 Instruments financiers

Au 31 décembre 2024, suite à la cession d'instruments financiers, la quasi-totalité des instruments dérivés ont été dénoués sur la période.

2.1.10 Divers

Charges à payer

Au 31 décembre 2024, les charges à payer se décomposent comme suit :

Charges à payer	31/12/2024	31/12/2023
Emprunts et dettes financières	3 412	11 981
Fournisseurs et comptes rattachés	59 712	127 685
Personnel	50 826	49 830
Organismes sociaux	21 698	19 396
Dettes fiscales	47 588	46 541
TOTAL	183 236	255 433

Les charges à payer concernant les fournisseurs baissent considérablement, correspondant aux factures non parvenues au 31 décembre 2023, environ 67 M€ en lien avec les coûts générés par les différentes missions confiées par la Société à ses conseils, dans le cadre de sa restructuration financière.

Autres emprunts et dettes financières

Dettes hypothécaires

La Société a souscrit des prêts hypothécaires sur une durée de 12 ans en moyenne. Le solde s'élève à 25 M€ au 31 décembre 2024.

Les sûretés associés à cette dette sont des actifs immobiliers.

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 148 M€ au 31 décembre 2024.

Financements garantis par des créances futures

En fonction d'opportunités, la Société a pu et peut être amené à garantir des lignes de financement par des cessions de créances. Au 31 décembre 2024, la Société 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.

Les charges à payer relatives aux passifs fiscaux s'élèvent au 31 décembre 2024 à 48 M€, dont 42 M€ relatifs aux sommes ayant fait l'objet de la mise en demeure adressée par la CNSA sur la base des conclusions de la mission IGAS-IGF — dont une partie, soit 18 M€, a été réglée en janvier 2025. À cela s'ajoutent 3,5 M€ au titre de la C3S et 1,5 M€ de taxe foncière.



Produits à recevoir

Les produits à recevoir se détaillent de la manière suivante :

Produits à recevoir	31/12/2024	31/12/2023
Créances financières	0	712
Clients et comptes rattachés	1 779	9 928
Autres créances	1 266	9 051
TOTAL	3 046	19 691

Les produits à recevoir en 2024 sont en baisse. Ils concernent principalement les clients et comptes rattachés, correspondant aux factures à établir, majoritairement liées à la refacturation des frais de siège aux différentes filiales de la Société.

Charges constatées d'avance

Les charges constatées d'avance s'analysent de la façon suivante :

Charges constatées d'avance	31/12/2024	31/12/2023
Exploitation	4 927	7 690
TOTAL	4 927	7 690

Produits constatés d'avance

Produits constatés d'avance	31/12/2024	31/12/2023
Exploitation	6 894	18 635
Financier *	34 777	10 755
TOTAL	41 671	29 390

* Les produits constatés d'avance contenus dans la partie financière du tableau ci-dessus correspondent au produit issu de la rupture avant terme de certains contrats de couverture. Ce produit est étalé sur la durée résiduelle des emprunts couverts, en application du principe de symétrie prévu par la comptabilité de couverture.

Au 31 décembre 2024, les produits constatés d'avance, s'élèvent à 41,7 M€, soit une augmentation de 12,3 M€ qui s'explique notamment par :

- des produits constatés d'avance relatifs à des produits financiers en hausse de 24 M€ liée à l'évolution des produits swap, qui génèrent des revenus financiers différés ;

- des produits constatés d'avance relatifs à des produits d'exploitation en baisse de 11,7 M€ liée aux subventions Ségur des exercices précédents.

Comptes de régularisation Actif/Passif

Les comptes de régularisation figurant au bilan se répartissent comme suit au 31 décembre 2024 :

Comptes de régularisation	Actif	Passif
Écarts de conversion	1 718	(31 259)
Frais d'émission d'emprunts	12 132	
COMPTES DE RÉGULARISATION	13 849	(31 259)

Les écarts de conversion Actif et Passif correspondent respectivement aux pertes et gains de change latents sur opérations en devises, et sont liées aux créances ou dettes de la Société vis-à-vis de ses filiales fonctionnant dans une monnaie différente de l'euro.

S'agissant des pertes latentes de change, une provision pour perte de change est également constituée pour le même montant au sein du poste « Provisions pour risques et charges ».

2.1.11 Informations relatives aux parties liées

Entités	Autres dettes	Autres produits financiers	Charges financières
Sociétés intégrées globalement	59 718	254 520	25 703
Sociétés non intégrées globalement	0	253	0
TOTAL	59 718	254 773	25 703

2.2 Compte de résultat

2.2.1 Chiffre d'affaires

	31/12/2024	31/12/2023
Exploitation de maisons de retraite	1 181 956	1 118 843
Cessions de biens immobiliers	0	0
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 181 956	1 118 843

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.

2.2.2 Produits d'exploitation

	31/12/2024	31/12/2023
Exploitation de maisons de retraite	1 181 956	1 118 843
Chiffre d'affaires lié à l'activité principale	1 181 956	1 118 843
Cessions de biens immobiliers	0	0
Production immobilisée	0	0
Production stockée	0	5
Produits liés à l'activité immobilière	0	5
Autre production immobilisée	10 654	8 209
Subvention d'exploitation	2 185	9 436
Reprises sur provisions et transfert de charges	97 221	24 245
Autres	87	71
Autres produits d'exploitation	110 147	41 960
TOTAL DES PRODUITS D'EXPLOITATION	1 292 103	1 160 808

Les produits d'exploitation se composent à plus de 91 % du chiffre d'affaires de l'activité principale, à savoir l'hébergement de personnes âgées et/ou dépendantes, qui a baissé de 5 % par rapport à l'exercice précédent.

Les autres produits d'exploitation se composent principalement des reprises de provisions et transferts de charges, ces derniers étant détaillés dans la note ci-dessous.



2.2.3 Transfert de charges

	31/12/2024	31/12/2023
Frais portés à l'actif	3 211	5 709
Frais liés à la crise sanitaire	0	(28)
Frais de personnel	3 553	1 971
Remboursements d'assurance	1 291	1 376
Remboursements de prévoyance	6 741	7 049
Remboursements de formation	3 354	1 487
Remboursement de maladie	11 281	127
Divers	18	1
TOTAL TRANSFERTS DE CHARGES	29 431	17 693

2.2.4 Charges d'exploitation

Charges d'exploitation	31/12/2024	31/12/2023
Achats consommés et autres 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	6 466	2 888
TOTAL	1 553 626	1 508 404

Les charges d'exploitation s'élèvent à 1 554 M€, soit une hausse de 45 M€. Cette hausse est essentiellement liée :

- au poste « Achats et charges externes », qui passe de 616 M€ à 583 M€, soit une baisse de 5 % à mettre en relation avec les honoraires des différents cabinets
- au poste « Charges de personnel », qui passe de 695 M€ à 769 M€, soit une hausse de 11 %, en lien avec les recrutements effectués en 2024.

sollicités en 2023 pour mener des investigations sur les allégations portant sur les pratiques du Groupe ;

2.2.5 Résultat financier

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2024	31/12/2023
Intérêts sur dettes bancaires et autres charges financières	(186 870)	(320 715)
Charges nettes sur instruments financiers	(9)	(720)
Pertes de change	(983)	(304)
Dotations aux provisions pour dépréciation des éléments financiers	(298 763)	(339 923)
Dotations aux amortissements des primes de remboursement des obligations	0	(6 869)
Frais financiers intragroupe	(25 703)	(38 953)
Pertes sur créances liées à participation	0	(18 197)
Autres charges	(70)	(33)
Charges financières	(512 397)	(725 712)
Produits de participations	4 274	0
Produits sur comptes courants intragroupe	254 773	304 638
Produits nets sur cessions de VMP	13 100	5 119
Reprise sur provision des éléments financiers	295 843	571 541
Produits nets sur instruments financiers	53 743	56 339
Gains de change	448	640
Autres produits	899	2 848
Produits financiers	623 080	941 125
RÉSULTAT FINANCIER	110 682	215 412

Le résultat financier passe de 215 M€ en 2023 à 110 M€ en 2024. Cette diminution s'explique principalement par les effets des tests de dépréciation réalisés sur les titres de participation, les créances rattachées et les comptes courants, lesquels avaient conduit à des reprises de provisions plus importantes en 2023 qu'en 2024.

La répartition des impacts comptabilisés au titre de ces tests de dépréciation est la suivante :

- une reprise nette de 19 M€ sur les titres de participation ;

- une dotation nette de 26 M€ liée à des situations nettes négatives de filiales ;
 - une dotation nette de 48 M€ sur les comptes courants ;
 - une reprise nette de 50 M€ sur les créances rattachées.
- Par ailleurs, les produits financiers liés aux comptes courants ont diminué, du fait de la baisse du taux d'intérêt moyen, passé de 6,45 % à 4,03 %.

2.2.6 Résultat exceptionnel

	31/12/2024	31/12/2023
Charges exceptionnelles sur opération de gestion	(65 826)	(15 790)
Cessions d'immobilisations	(75 690)	(3 432)
Cessions d'immobilisations financières	(63 881)	(819 058)
Malis sur rachat d'actions propres	(1 132)	0
Amortissements dérogatoires	(1 956)	(2 106)
Dotations aux provisions exceptionnelles	(168 960)	(1 215 329)
Autres charges exceptionnelles	(9 152)	(110)
Charges exceptionnelles	(386 597)	(2 055 825)
Produits exceptionnels sur opérations de gestion	1 001	661
Produits de cessions d'immobilisations	7	2 511
Produits de cessions de titres	2 551	784 815
Boni sur rachats d'actions propres	389	0
Reprises de provisions exceptionnelles	546 722	904 986
Autres produits exceptionnels	9	3 360
Produits exceptionnels	550 679	1 696 334
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	164 082	(359 491)

Le résultat exceptionnel de l'exercice 2024 s'élève à 164 M€, contre une perte de (359) M€ en 2023.

En 2023, le résultat exceptionnel était principalement impacté par des dépréciations de créances sur parties liées, ainsi que par des provisions sur immobilisations, déterminées sur la base des tests de dépréciation effectués à la clôture.

- En 2024, le résultat exceptionnel est constitué majoritairement :
- d'un montant net de 131 M€ de reprises de provisions exceptionnelles, liées aux tests annuels de dépréciation des immobilisations corporelles et incorporelles ;
 - d'une reprise de dépréciation de 142 M€ sur un compte courant d'associé, consécutive à une augmentation de capital de 160 M€ réalisée pour la société Niemeis en décembre 2024 par compte courant. La dépréciation de la valeur des titres de Niemeis se trouve en charges financières suite aux tests de dépréciation des titres de participation.

2.2.7 Impôts

La société *emeis* S.A. en tant que société tête du groupe d'intégration fiscale *emeis* reprend les résultats fiscaux de ses filiales intégrées.

Au 31 décembre 2024, le résultat de l'intégration fiscale *emeis* s'élève à (75 546) K€ incluant la perte fiscale d'*emeis* S.A. en tant que « société membre » d'un montant de (211 911) K€.

La convention d'intégration fiscale entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2023 prévoit en son article 2.1 Contribution à

l'impôt sur les sociétés « Les Sociétés Filiales verseront à la Société Mère, à titre de contribution au paiement de l'impôt sur les sociétés du groupe et quel que soit le montant effectif dudit impôt, une somme égale à l'impôt qui aurait grevé leur résultat si elles étaient imposables distinctement, déduction faite par conséquent de l'ensemble des droits à imputation dont la Société Filiale aurait bénéficié en l'absence d'intégration ». Il est donc fait application du principe de neutralité.



L'impôt comptabilisé dans les comptes de la société *emeis* S.A. est un produit 68 597 K€ et se décompose comme suit :

- la somme des charges d'impôt payées par les sociétés bénéficiaires du groupe : 67 168 K€ ;
- le montant du crédit d'impôt propre à *emeis* : 915 K€ (i.e crédit d'impôt famille de 284 K€ et réduction d'impôt mécénat de 631 K€) ;
- les crédits d'impôt remontés par les sociétés membres du groupe : 518 K€.

Le décalage entre le régime fiscal et le traitement comptable des différentes opérations est susceptible de modifier la dette future d'impôt de la façon suivante :

- réintégrations à venir sur les exercices futurs :
 - plus-value latente sur fonds de commerce en sursis d'imposition issue des fusions : 80 808 K€,
 - plus-value latente sur titres en sursis d'imposition issue des fusions : 24 419 K€ ;
- déductions à venir sur les exercices futurs :
 - contribution sociale de solidarité : 1 861 K€,
 - différence de change : 31 259 K€,
 - plus-values latentes sur OPCVM : 496 K€.

3. Engagements financiers et autres informations

3.1 Engagements hors bilan

Engagements donnés

Les engagements donnés sont principalement issus de nantissements, hypothèques, sûretés réelles et autres cautions accordés dans le cadre des financements du Groupe :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	31/12/2023
Nantissements de titres	3 027 447	3 027 447
Cautions et garanties bancaires	365 736	448 113
Lettres de confort	278 506	124 203
Garanties octroyées à des partenaires	26 096	98 836
Options sur des ventes/achats de titres	13 410	244 258
Garanties hypothécaires sur biens immobiliers	56 467	58 971
TOTAL	3 767 661	4 001 828

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 A1, Crédit A2/ A3, Crédit A4 Crédit B et crédit C sous la forme d'un crédit syndiqué (ensemble, les « Crédits ») ;
- *emeis* a consenti aux principaux engagements suivants qui sont détaillés dans la note 2.1.8 :
 - 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 intragroupe 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.à.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). À 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
France	ORESC 7	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). 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 six 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). 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 ICADÉ 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 ICADÉ 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 ICADÉ HEALTHCARE à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds) ; • option d'achat au profit d'OPPCI ICADÉ 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.
Ireland	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.
Ireland	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	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.
China	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 LFB 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.



Crédits-baux

	Crédit-bail immobilier	Crédit-bail mobilier
Valeur d'origine	23 773	259 820
Redevances de l'exercice	1 198	46 976
Cumul des redevances des exercices précédents	21 465	222 336
Dotation théorique de l'exercice	259	11 634
Cumul des amortissements des exercices précédents	6 558	138 695
Redevances restant à payer - à un an au plus	1 078	32 577
Redevances restant à payer - de 1 à 5 ans	564	17 903
Redevances restant à payer - à plus de 5 ans	0	0
Valeur de rachat	0	0

Engagements envers le personnel

Le montant des engagements envers le personnel au titre des indemnités de fin de carrière, déterminé par application d'une méthode rétrospective avec projection des salaires de fin de carrière, s'est élevé en 2024 à 23 858 K€ contre à 20 470 K€ à fin 2023.

Les principales hypothèses actuarielles au 31 décembre 2024 sont les suivantes :

- taux de revalorisation des salaires : 2,5 % en tenant compte de l'inflation ;

- taux d'actualisation : 3,38 % ;
- âge de départ en retraite : 65 ans ;
- taux de charges sociales : 43,7 %

Le montant versé par la Société au titre des indemnités de départ à la retraite s'élève, en 2024, à 1 134 K€.

Il n'y a pas d'engagement significatif en matière de médailles du travail.

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 2.1.7 « Provisions » ; 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, 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

certaines 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.

3.2 Effectifs

Au 31 décembre 2024, les effectifs en équivalent temps plein de la société *emeis* sont :

	2024	2023
Cadres	1 372	1 269
Employés/ouvriers	14 057	12 755
TOTAL EFFECTIF MOYEN	15 429	14 024

3.3 Avantages accordés aux mandataires sociaux

Le montant global des rémunérations brutes, honoraires hors taxes et avantages versés au cours de l'exercice 2024 aux mandataires sociaux de la Société s'est élevé à 3 305 K€ dont 650 K€ au titre des rémunérations allouées aux administrateurs.

Dans le cadre des plans d'attribution gratuite d'actions n° 18 et n° 19, un total de 1 251 482 actions a été attribué en 2024, réparti comme suit :

- plan n° 18 : 515 156 actions attribuées ;
- plan n° 19 : 736 326 actions attribuées.

Le plan n° 18 repose sur des critères de transformation en société à mission et d'objectifs de durabilité (RSE), tandis que le plan n° 19 met l'accent sur la réduction du *turnover*, la promotion des femmes et l'amélioration de la performance opérationnelle.

Ces attributions gratuites d'actions reflètent ainsi la volonté du Groupe d'associer ses collaborateurs et dirigeants à sa croissance durable et à sa performance globale, tout en renforçant sa politique de responsabilité sociale et d'engagement actionnarial.

Ces attributions s'inscrivent dans une démarche visant à fidéliser les talents clés, améliorer la gouvernance sociale et aligner les intérêts des dirigeants et collaborateurs avec la stratégie de long terme du Groupe.

3.4 Tableau des filiales et participations

Société	Chiffre d'Affaires 2024 (k€)	Capital (k€)	Quote-part de capital détenue	Quote-part de capital détenue (k€)	Résultat du dernier exercice clos	Capitaux propres hors résultat 2024	Titres et créances rattachées		
							Brut	Provision	Net
emeis Belgium SA	16 270	131 500	100 %	131 487	- 128 884	-323 485	650 854	599 058	51 796
Senevita Holding SA	13 821	97	100 %	97	6 746	41 427	312 894	115 084	197 810
Orpea China Co.	127	40 755	51 %	20 785	-1 712	25 640	20 133	20 132	1
emeis Iberia S.A.U.	11 905	31 000	100 %	31 000	- 4 481	136 975	275 346	0	275 346
Atirual Inmobiliaria SLU	6 280	30 000	100 %	30 000	733	72 049	100 745	0	100 745
emeis LATAM S.A.	0	14 395	100,0 %	14 395	- 423	120 522	123 377	56 281	67 097
LA SAHARIENNE	692	1 365	100 %	1 365	- 704	5 841	5 709	0	5 709
LES MATINES	5 907	18 500	100 %	18 500	- 4 034	-21 882	18 500	0	18 500
BEL AIR	472	1 265	100 %	1 265	183	-5 317	841	841	0
SARL 95	0	8	100 %	8	- 45	1 103	8	8	0
SARL 96	6 112	7 084	100 %	7 084	- 22 057	44 848	20 976	20 976	0
LA MAISON DE LOUISE	0	2 625	100 %	2 625	- 4	-244	2 625	2 324	301
LA MAISON DE LUCILE	7	3 900	100 %	3 900	- 85	-255	3 900	3 677	223



Société	Chiffre d'Affaires 2024 (k€)	Capital (k€)	Quote-part de capital détenue	Quote-part de capital détenue (k€)	Résultat du dernier exercice clos	Capitaux propres hors résultat 2024	Titres et créances rattachées		
							Brut	Provision	Net
LA MAISON DE MATHIS	0	4 425	100 %	4 425	11	-278	4 425	4 156	269
LA BRETAGNE	150	277	1 %	2	349	1 788	30	30	0
RESIDENCE SAINT LUC	450	37	100 %	37	77	7 198	2 624	2 624	0
SARL PRIMAVERA	3 114	100	100 %	100	- 691	7 514	18	0	18
France DOYENNE DE SANTE	680	8	50 %	4	443	-1 363	1 200	1 200	0
LES JARDINS D'ESCUDE	202	4 800	100 %	4 792	- 81	1 348	5 200	5 200	0
DOMEA	138	100	100 %	100	- 183	-59	100	100	0
DES PARRANS	0	8	100 %	8	-4	1 072	1 296	1 296	0
LES ACANTHES	0	8	100 %	8	-4	791	1 390	1 389	0
MAISON DE RETRAITE LE CLOS SAINT GREGOIRE	0	38	100 %	38	315	-1 239	4 527	2 960	1 567
VIVREA	0	4 050	100 %	4 050	156	1 036	4 050	4 050	0
emeis DEV	0	100	100 %	100	0	-866	100	0	100
SFI France	0	4 000	51 %	2 040	- 299	445	23 300	23 300	0
FAMILISANTE	3 012	4 851	57 %	2 787	1 449	-7 976	18 750	4 525	14 225
emeis China Holding	0	10 000	100 %	10 000	- 1 312	25 538	10 000	10 000	0
AFPS	939	10	100 %	10	- 497	1 516	10	10	0
RESIDENCE MARQUISAT DE PROVENCE	888	10	100 %	10	619	-212	10	0	10
RESIDENCE PARC DES NOUES	0	10	100 %	10	0	-10	10	10	0
Transac Consulting Corporation	0	3	100 %	3	0	7	1 813	1 813	0
SCI ROUTE DES ECLUSES	330	303	100 %	303	143	- 3 677	303	0	303
LES VALD'OISIENS	0	10	100 %	10	-34	82	10	10	0
SCI RESIDENCE emeis DES RIVES D'OR	470	2	99 %	2	240	- 1 873	934	0	934
SCI RESIDENCE emeis DU CHÂTEAU	0	2	99 %	2	283	- 9 398	1 353	0	1 353
SCI emeis DE LA TALAUDIERE	277	3	100 %	3	209	- 556	42	0	42
SCI RESIDENCE emeis DE ST PRIEST	464	3	100 %	3	194	4 115	42	0	42
SCI RESIDENCE emeis DE BALBIGNY	453	3	100 %	3	119	4 289	42	0	42
SCI RESIDENCE emeis DE SAINT JUST SAINT RAMBERT	245	3	100 %	3	-278	1 805	62	0	62
SCI RESIDENCE emeis DE CAUX	37	3	100 %	3	37	- 176	42	0	42
SCI RESIDENCE emeis DES RIVES DE LA CERISAIE	417	2	99 %	2	427	- 2 550	47	0	47
emeis LE CLOS SAINT LOUIS	0	10	100 %	10	-53	958	10	10	0
SCI DES RESIDENCES DE L'AGE D'OR NUMERO 2	2 003	2 549	100 %	2 547	-50	- 14 336	6 235	0	6 235

Société	Chiffre d'Affaires 2024 (k€)	Capital (k€)	Quote-part de capital détenue	Quote-part de capital détenue (k€)	Résultat du dernier exercice clos	Capitaux propres hors résultat 2024	Titres et créances rattachées		
							Brut	Provision	Net
SCI <i>emeis</i> GAMBETTA	254	2	99 %	2	2 224	5 086	2	2	0
SCI LES DORNETS	195	2	99 %	2	188	- 1 460	1	0	1
SCI DU CHÂTEAU D'ANGLETERRE	123	2	99 %	2	373	- 6 860	1 764	0	1 764
SCI DU PORT THUREAU	440	2	99 %	2	- 105	466	64	64	0
SCI LE BOSGUERARD	567	2	99 %	2	454	-2 491	1 274	0	1 274
LES TERRASSES DES LILAS	2 877	10	100 %	10	- 1	1 865	10	10	0
SCI BEL AIR	123	2	99 %	2	- 54	4 100	336	336	0
AMARMAU	467	8	100 %	8	390	851	8	8	0
SCI SAINTE BRIGITTE	0	2	100 %	2	- 40	946	2	2	0
Newco Chatillon	58	1	99 %	1	- 128	-1	1	0	1
Newco Campus	53	1	99 %	1	- 109	-1	1	0	1
Newco Boucles de la Moselle	116	1	99 %	1	- 1 427	-1	1	0	1
Newco Boucles de la Seine	427	1	99 %	1	283	-1	1	0	1
Newco Littoral	0	1	99 %	1	- 30	-1	1	0	1
Newco Virval	550	1	99 %	1	- 3 070	-1	1	0	1
Newco Epinoy	771	1	99 %	1	- 641	-1	1	0	1
Newco Les Oyats	458	1	99 %	1	- 996	-1	1	0	1
Sté Civile Immobilière Résidence LES TREILLES	33	15	100 %	15	98	- 2 697	2 364	0	2 364
SCI J.EM. II	22	0	90 %	0	15	- 280	837	0	837
<i>emeis</i> ST BONNET	0	10	100 %	10	- 490	- 9	10	0	10
REINE BELLEVUE	5 637	5 520	100 %	5 520	- 7 057	19 942	5 514	5 514	0
SARL L'OMBRIERE	0	8	100 %	8	- 55	1 257	689	689	0
SOCIETE CIVILE DES PRATICIENS DU GRAND PRE	0	88	100 %	88	2	-76	1	66	-65
<i>emeis</i> ASSOMPTION	1 647	10	100 %	10	- 483	1 769	10	0	10
S.C.I. SUPER AIX PAUL CEZANNE	25	229	71 %	162	2	272	4 067	479	3 588
LES HAUTS DE CROSNE	0	10	100 %	10	- 2	20	10	10	0
SCI DU PARC ST LOUP	0	150	100 %	150	- 35	691	150	149	1
SCI LARRY	0	150	100 %	150	110	-3 657	3 344	0	3 344
IMMO NEVERS	733	5	100 %	5	1 017	4 542	5	5	0
<i>emeis</i> ST FIACRE	0	10	100 %	10	0	-9	10	1	9
LES JARDINS DE VILLENEUVE	0	10	100 %	10	- 1	-7	10	10	0
<i>emeis</i> VILGENIS	11	10	100 %	10	- 2 435	2 396	10	10	0
RESIDENCE GAMBETTA	0	10	100 %	10	- 2	20	10	10	0
RESIDENCE DES BUCHERS	0	10	100 %	10	- 2	20	10	10	0
SAS LAUNAGUET	0	10	100 %	10	- 981	2 745	10	0	10
FONCIERE CLINIPSY 1	0	10	100 %	10	- 6 319	2 101	0	0	0
FONCIERE CLINIPSY 2	0	10	100 %	10	- 245	169	0	0	0



Société	Chiffre d'Affaires 2024 (k€)	Capital (k€)	Quote-part de capital détenue	Quote-part de capital détenue (k€)	Résultat du dernier exercice clos	Capitaux propres hors résultat 2024	Titres et créances rattachées		
							Brut	Provision	Net
SAS <i>emeis</i> DEFRANCE	0	10	100 %	10	- 6 138	1 684	10	0	10
SAS <i>emeis</i> ST ESTEVE	0	10	100 %	10	- 169	85	10	10	0
SAS <i>emeis</i> IMMODOM	0	10	100 %	10	0	58	10	10	0
<i>emeis</i> LA METARE	0	10	100 %	10	0	-10	10	0	10
AIX TRINITE	0	10	100 %	10	-2	24	10	10	0
HONFLEUR IMMO	0	10	100 %	10	- 6	109	10	10	0
LES HAUTS DE SURESNES	0	10	100 %	10	- 1	- 9	10	1	9
<i>emeis</i> AFFIEUX	0	10	100 %	10	- 1	- 9	10	1	9
<i>emeis</i> VERDUN ST MIHIEL	0	10	100 %	10	- 1	- 9	10	1	9
SCI MEDITER FONCIER	0	1	99 %	1	- 3	65	1	0	1
IMMOBILIERE DE SANTE	0		50 %	0			12 501	0	12 501
<i>emeis</i> RESIDENCE 1	0	10	100 %	10	0	-10	10	10	0
<i>emeis</i> RESIDENCE 2	0	10	100 %	10	0	-10	10	10	0
<i>emeis</i> RESIDENCE 3	0	10	100 %	10	0	-10	10	10	0
<i>emeis</i> RESIDENCE 4	0	10	100 %	10	0	-10	10	10	0
<i>emeis</i> RESIDENCE 5	0	10	100 %	10	0	-10	10	10	0
HOLDING DOM	0	10	100 %	10	- 299	935	10	10	0
DOMIDOM SERVICES	18 793	19 970	100 %	19 970	- 10 452	- 1 949	27 048	27 048	0
<i>emeis</i> Italia SPA	39 940	3 350	79 %	2 660	- 13 831	45 287	343 448	311 570	31 877
LTC Invest SPA	2 139	20 000	100 %	20 000	935	45 190	134 478	101 878	32 600
ORESC 25 SA	0	203 868	100 %	203 868	- 82	203 655	203 868	0	203 868
ORESC 27 S.à.r.l.	0	728 202	100 %	728 202	- 78	728 105	728 210	0	728 210
Central & Eastern Europe Care Services Holding SA	554	498 064	100 %	498 064	44 897	455 675	1 690 416	0	1 690 416
BRIGE S.à r.l.	0	9 200	100 %	9 200	- 1 266	- 15 574	43 980	27 801	16 179
SIS Brasil Exploit S.à r.l.	0	20	100 %	20	- 3 343	- 27 490	52 900	45 875	7 025
<i>emeis</i> Polska sp. z o.o.	44 372	333	100 %	333	2 323	77 045	124 041	0	124 041
Portexploit, Lda	995	4 000	100 %	3 999	-161	-61	57 573	57 566	7
Niemeis SGPS, S.A.	0	32 165	100 %	32 165	2 269	39 005	258 148	97 610	160 538
ORPEA RUS	0	354	89 %	315	-184	-456	331	330	1
SCI Ansi	86	23	100 %	23	177	-3 255	1 469	0	1 469
TOTAL							5 322 968	1 558 218	3 764 750