

5

Commentaires sur l'exercice 2025

5.1	Faits marquants de l'exercice	346	5.5	Examen des comptes annuels au 31 décembre 2025	359
5.1.1	Acquisitions et cessions d'actifs	346	5.5.1	Compte de résultat d' <i>emeis</i> S.A.	359
5.1.2	Adoption du statut de société à mission	347	5.5.2	Bilan d' <i>emeis</i> S.A.	360
5.1.3	Obtention de <i>waivers</i> sur des lignes de financement	347	5.5.3	Informations sur les délais de paiement des fournisseurs et des clients	361
5.1.4	Refinancement par anticipation de la dette bancaire A/B/C/D	347	5.6	Autres informations financières et juridiques	361
5.1.5	Nouveaux programmes d'affacturage	347	5.6.1	Dividendes versés au cours des trois derniers exercices	361
5.2	Examen des comptes consolidés au 31 décembre 2025	348	5.6.2	Affectation du résultat	361
5.2.1	Résultats consolidés	348	5.6.3	Charges et dépenses somptuaires	361
5.2.2	Bilan consolidé	350	5.6.4	Procédures judiciaires et d'arbitrage	362
5.2.3	Tableau de flux de trésorerie	352	5.7	Evénements survenus depuis le 1^{er} janvier 2026 et perspectives	363
5.3	Structure de financement	353	5.7.1	Evénements survenus depuis le 1 ^{er} janvier 2026	363
5.3.1	Mise en place de nouveaux financements le 18 décembre 2025 pour 3,15 Mds€ et sortie anticipée du Plan de sauvegarde	353	5.7.2	Perspectives 2026	364
5.3.2	Principaux paramètres des nouveaux financements	354	5.8	Tableau des résultats au cours de chacun des cinq derniers exercices	365
5.4	Valeur patrimoniale au 31 décembre 2025	358			

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

5.1 Faits marquants de l'exercice

5.1.1 Acquisitions et cessions d'actifs

En 2025, le Groupe a encaissé 703 M€ de cessions, dont 538 M€ au titre d'opérations immobilières. À fin décembre 2025, le volume d'opérations de cessions faisant l'objet de promesses de cession s'élevait alors à 1,1 Mds€, dont 761 M€ au titre du partenariat immobilier (foncière Isemia) dont l'opération a été finalisée mi-janvier 2026.

Ces transactions ont contribué à dépasser l'ambition du Groupe en matière de cessions ⁽¹⁾ (de 1,5 Md€ entre mi 2022 et fin 2025), portant le volume d'opérations réalisées sur la période ou sécurisées au 31 décembre 2025, à près de 2,45 Md€.

Les principales acquisitions et cessions d'actifs sont détaillées ci-dessous

Allemagne

En janvier 2025, le groupe *emeis* a acquis l'intégralité du capital et des droits de vote de la société allemande Danuvius Pfaffenhofen GmbH qui détient un actif immobilier (maison de retraite représentant 94 lits). Le groupe *emeis* exploite cet établissement

France

En juillet 2025, le groupe *emeis* a cédé un portefeuille de six actifs immobiliers (maisons de retraite représentant un total de 575 lits). Le groupe *emeis* exploite ces établissements.

En octobre 2025, le groupe *emeis* a cédé trois actifs immobiliers (cliniques de santé mentale représentant un total de 303 lits). Le groupe *emeis* exploite ces établissements

En octobre 2025, le groupe *emeis* a cédé un portefeuille de quinze résidences services seniors, lequel inclut à la fois l'immobilier et l'exploitation. Le groupe *emeis* n'exploite plus ces établissements

Irlande

En juin 2024, le groupe *emeis* avait signé un accord portant sur la cession de 100 % du capital et des droits de vote de trois sociétés irlandaises, détenant chacune un actif immobilier en cours de construction (représentant 332 lits de maison de retraite). En mai 2025, la deuxième de ces cessions, a été réalisée. Le groupe *emeis* exploite cet établissement, comme celui précédemment cédé. Il est prévu que la troisième cession intervienne en 2026 et que le Groupe exploite l'établissement correspondant

République tchèque

En mars 2025, le groupe *emeis* a cédé l'intégralité du capital et des droits de vote de la société tchèque SeneCura Holding s.r.o. et de ses filiales. Suite à cette opération, le groupe *emeis* n'a plus d'activité en République tchèque.

Pays-Bas

En juillet 2023, avril et décembre 2024, le groupe *emeis* avait signé des accords portant sur :

- la cession d'un portefeuille immobilier de vingt-deux actifs (maisons de retraite en cours de développement représentant 484 lits). À date, dix-neuf cessions ont été réalisées dont huit en 2023, huit en 2024 et trois en 2025. Le groupe *emeis* exploite ou exploitera ces établissements ;
- la cession d'un portefeuille immobilier de onze actifs (maisons de retraite récemment construites ou en cours de construction représentant 375 lits). À date, huit actifs ont été cédés. Le groupe *emeis* exploite ou exploitera ces établissements ;
- la cession d'un portefeuille immobilier de deux actifs (maisons de retraite existantes représentant 66 lits). À date, les deux actifs ont été cédés, la dernière cession ayant été réalisée en juin 2025. Le groupe *emeis* exploite ces établissements.

En février 2025, le groupe *emeis* a signé un partenariat avec un tiers investisseur au titre duquel celui-ci s'engage à financer le développement de 25 maisons de retraite représentant un total de 550 lits sur des terrains que le groupe *emeis* pourrait trouver et apporter audit investisseur en vue de leur développement. Les maisons de retraite seront ensuite exploitées par Dagelijks Leven Zorg B.V., une filiale du groupe *emeis*. Le premier projet, situé à Hoogezand, a été apporté en avril 2025 et livré en juin 2025.

En novembre 2025, le groupe *emeis* a cédé un actif construit mais non exploité situé à Maastricht.

Suisse

En septembre 2025, le groupe *emeis* a signé des accords portant sur la cession des 40 maisons de retraite et résidences seniors suisses du Groupe, et l'activité locale d'aide à domicile. Après une réévaluation interne, *emeis* a déterminé que la cession de ses activités d'exploitation de maisons de retraite en Suisse ne s'inscrit plus dans l'intérêt du Groupe et n'a donc plus l'intention de finaliser cette transaction.

Dans le même temps, *emeis* a signé des accords portant sur la cession du patrimoine immobilier y afférent détenu en propre (représentant sept ensembles immobiliers à usage de maison de retraite). Ainsi, entre novembre et décembre 2025, le groupe *emeis* a cédé quatre d'entre eux (situés à Buchs, Münsingen, Bätterkinden et Murten). Le reste de ces ensembles immobiliers a été cédé début 2026 (voir paragraphe 5.7.1 du présent document d'enregistrement universel).

Amérique latine

emeis a également engagé un processus visant à la cession de l'ensemble des activités en Amérique Latine. Ces cessions devraient être progressivement réalisées principalement au cours de l'année 2026, et marginalement en 2027. À fin décembre 2025, près de 5 % de l'ensemble a déjà été finalisé, concernant principalement des actifs immobiliers.

(1) Totales ou partielles

5.1.2 Adoption du statut de société à mission

L'Assemblée générale des actionnaires d'*emeis* a approuvé le 26 juin 2025, l'inscription dans les statuts de l'entreprise de quatre engagements matérialisant sa transformation en Société à Mission :

- « Œuvrer au changement de regard sur les plus fragiles et leurs proches pour une véritable inclusion », parce que le lien aux autres soigne, lui aussi ;
- « Contribuer à la juste reconnaissance et à l'attractivité de nos métiers », parce qu'ils n'ont jamais été aussi indispensables ;

- « Faire du soin aux plus fragiles, une contribution majeure au lien social de proximité et à la cohésion territoriale », parce qu'il est essentiel d'être aux côtés de tous ceux qui s'engagent ;
- « Innover pour contribuer à un soin respectueux de la planète et du vivant », parce que notre santé dépend aussi du monde qui nous entoure

5.1.3 Obtention de *waivers* sur des lignes de financement

Au premier semestre 2025, le groupe *emeis* a obtenu l'accord de prêteurs de lignes de crédit bilatérales ou multilatérales soumises à un *covenant* de levier permettant soit la suppression de ce *covenant* soit le report de la première date de test au 31 décembre 2026. L'encours de la dette concernée par

ce *covenant* représentait 180 M€ au 30 juin 2025. Sur ce montant, certaines lignes de financement, représentant un encours de 14,9 M€, n'ont pas pu faire l'objet d'un *waiver* et ont donc fait l'objet d'un remboursement anticipé avant le 30 juin 2025.

5.1.4 Refinancement par anticipation de la dette bancaire A/B/C/D

Le 18 décembre 2025, *emeis* a finalisé avec ses partenaires bancaires et des investisseurs financiers la levée de nouveaux financements pour un total de 3,15 Md€, avec une maturité moyenne de 5,5 années et une marge moyenne sur l'EURIBOR de 247 points de base ⁽¹⁾.

Ces nouveaux financements se décomposent de la manière suivante :

- environ 2 208 M€ de prêt à terme (Tranche 1) avec une maturité de 6 années, incluant un amortissement de 50 M€ en décembre 2028, 100 M€ en décembre 2029, 100 M€ en juin 2030, 950 M€ en décembre 2030 et 1 000 M€ en 2037 ;

- 400 M€ d'emprunt obligataire coté, placé auprès d'investisseurs financiers qualifiés (Tranche 2) avec une maturité de 6 années ; et
- 550 M€ de prêts (Tranche 3), dont 350 M€ de prêt à terme tiré le 18 décembre 2025, avec une maturité à fin juin 2030 (Tranche 3A), et 200 M€ de RCF mobilisables à compter de janvier 2027, avec une maturité à fin décembre 2029 (Tranche 3B).

Ces financements, dont les principales caractéristiques sont précisées au paragraphe 5.3 du présent Document d'enregistrement universel, ont ainsi permis le remboursement anticipé des anciens crédits A, B, C et D dont l'encours résiduel s'élevait à environ 2,9 Md€.

5.1.5 Nouveaux programmes d'affacturage

Afin de renforcer sa liquidité, le Groupe a mis en place les programmes d'affacturage suivants :

- le 28 juin 2025, augmentation du plafond du programme existant (avec La Banque Postale) de cession de certaines créances de maisons de retraite, de 30 M€, pour le porter à 160 M€ ;
- le 24 juillet 2025, signature, avec Natixis, d'un programme de cession de certaines créances de soins médicaux et de réadaptation pour un montant maximum de 120 M€ (liquidité supplémentaire nette de 108 M€) ;

- le 18 septembre 2025, signature, avec La Banque Postale Leasing & Factoring, d'un programme de cession de certaines créances de soins de santé mentale pour un montant maximum de 75 M€ (liquidité supplémentaire nette de 69 M€) ;
- le 28 octobre 2025, signature, avec Le Crédit Mutuel Factoring, d'un programme de cession de certaines créances de soins de santé mentale pour un montant maximum de 100 M€ (liquidité supplémentaire nette de 80 M€).

(1) Et 363 points de base au 31/12/2024 (incluant les intérêts PIK (Payment In Kind), capitalisés).

5.2 Examen des comptes consolidés au 31 décembre 2025

5.2.1 Résultats consolidés

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	5 895	5 636
Résultat opérationnel courant	173	2
Résultat opérationnel	48	(38)
Résultat financier net	(312)	(322)
Résultat avant impôt	(264)	(360)
Charge d'impôt	(34)	(29)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	(0,5)	(27)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(298,9)	(415)
Part revenant aux intérêts minoritaires	(0,5)	(3)
Part du Groupe	(298,4)	(412)
Nombre moyen pondéré d'actions	161 105 768	157 369 922
Résultat net part du Groupe consolidé par action (en euros)	(1,85)	(2,62)
Résultat net part du Groupe consolidé dilué par action (en euros)	(1,85)	(2,62)

Chiffre d'affaires consolidé du groupe emeis en 2025

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024	Variation	Dont organique
France	2 416	2 381	+ 1,5 %	+ 1,7 %
Dont maisons de retraite	1 139	1 113	+ 2,3 %	+ 2,6 %
Dont cliniques et autres	1 277	1 268	+ 0,7 %	+ 1,0 %
Europe du Nord	1 778	1 630	+ 9,1 %	+ 10,6 %
Europe centrale	987	966	+ 2,2 %	+ 7,0 %
Europe du Sud et Latam	471	434	+ 8,6 %	+ 7,0 %
Autres pays et activités	242	225	+ 7,7 %	+ 9,7 %
CHIFFRE D'AFFAIRES TOTAL	5 895	5 636	+ 4,6 %	+ 6,1 %

À fin décembre 2025, le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 5 895 M€, en croissance de + 4,6 % (+ 259 M€) et de + 6,1 % également en base organique. Cette hausse est le reflet de la combinaison de trois facteurs, tous favorablement orientés :

- **effet prix positif**, soutenant la croissance organique à hauteur de + 3,3 % ;
- **progression du taux d'occupation** moyen à fin décembre de l'ordre de + 1,8 pts, qui contribue pour + 1,7 % à la croissance organique ;
- contribution des nouveaux établissements ouverts ces deux dernières années, en phase de *ramp-up* (+ 1 %).

La croissance organique du chiffre d'affaires traduit ainsi la poursuite du redressement des activités d'emeis engagée depuis maintenant près de 2 ans et qui porte aujourd'hui ses fruits.

Depuis mi 2022 le Groupe a notamment travaillé à la segmentation de son offre, afin de toujours mieux adhérer aux besoins de ses résidents et patients, mais a également accru ses efforts sur la qualité des soins et les parcours de ses résidents. Des efforts qui ont été accompagnés par la mise en place d'une nouvelle marque, actant du renouveau du Groupe.

La dynamique est principalement portée par les maisons de retraite (près de 2/3 de l'activité du Groupe), dont le chiffre d'affaires croît de + 8,1 % en organique, sous l'effet d'une importante remontée du taux d'occupation moyen (de +2pts sur 12 mois). Bien que l'activité Cliniques affiche une performance plus modeste (+ 2,5 % en organique) en raison d'effets de base ayant défavorablement impactés le premier trimestre et d'un nombre moins important de journées d'hospitalisation complètes en établissements de soins, la dynamique a montré une amélioration séquentielle trimestre après trimestre. Cette reprise progressive reflète notamment une amélioration sur l'hôpital de jour, et la commercialisation des chambres individuelles suite à une mise à jour de l'approche de segmentation.

Une croissance organique particulièrement solide en Europe du Nord et en Europe du Sud & Lalam. La performance est particulièrement importante sur les marchés européens non domestiques (avec une croissance de + 9,4 % en moyenne à périmètre constant), bénéficiant d'impacts tarifaires forts en Allemagne et en Autriche notamment et d'une nette progression de l'occupation (en particulier en Autriche, aux Pays Bas et en Espagne). La contribution favorable des ouvertures récentes est principalement observée aux Pays Bas et en Espagne.

En France, bien que la dynamique se poursuive favorablement sur le périmètre des maisons de retraite, elle est plus modeste sur le périmètre des cliniques bien que les derniers trimestres 2025 soient encourageants sur cette activité.

Sur les maisons de retraites en France, la croissance organique s'établit à + 2,6 % mais elle est proche de 0 % au dernier trimestre. Cela s'explique par des revenus exceptionnels enregistré au dernier trimestre 2024

Retraité de cet effet la croissance à périmètre constant sur le quatrième trimestre atteint + 3,7 % sur l'ensemble de l'année (et + 4,1 % au dernier trimestre), une performance cohérente avec la dynamique opérationnelle observée sur la période.

Sur les cliniques en France, la performance organique s'est progressivement améliorée de manière séquentielle, trimestre après trimestre en 2025. Si la variation du chiffre d'affaires à périmètre constant sur ce périmètre était de - 2,7 % au premier trimestre, elle s'établit maintenant à + 1 % sur l'ensemble de l'année, preuve du redressement progressif de l'activité notamment en matière de commercialisation de chambres particulières.

Il convient en outre de noter que la croissance du chiffre d'affaires en Europe Centrale (+ 2,2 %) est minorée par la cession des activités du Groupe en république Tchèque, qui sont sorties du périmètre du Groupe le 31 mars 2025. A périmètre constant, le chiffre d'affaires sur cette zone progresse de + 7,0 %

Rentabilité et résultat net

IFRS (en millions d'euros)	31/12/2025	% du CA	31/12/2024	% du CA	Var. 2025/2024 (en %)
Chiffre d'affaires	5 895	100 %	5 636	100,0 %	5 %
EBITDAR ⁽¹⁾	872	15 %	740	13,1 %	18 %
EBITDA ⁽²⁾	833	14 %	694	12,3 %	20 %
Résultat opérationnel courant	173	3 %	2	0,0 %	8 550 %
Résultat opérationnel	47	1 %	(38)	0,7 %	- 224 %
Résultat financier net	(312)	- 5 %	(322)	- 5,7 %	- 3 %
Résultat avant impôt	(264)	- 4 %	(360)	- 6,4 %	27 %
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	(298)	- 5 %	(412)	- 7,3 %	- 28 %

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

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

Réconciliation résultat opérationnel

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat opérationnel	48	(38)
Neutralisation des produits et charges opérationnels non courant	(125)	40
Résultat opérationnel courant	173	2
Neutralisation des amortissements et provisions	660	693
EBITDA	833	694
Neutralisation des charges locatives	36	46
EBITDAR	872	740
IFRS 16 - Retraitement des loyers externes	(453)	(485)
IFRS 16 - Retraitement charges opérationnelles	(39)	(11)
EBITDA PRÉ-IFRS 16	380	245

L'EBITDAR s'établit à 872 M€ en 2025, soit une marge de 14,8 %, contre 13,1 % en 2024. Il progresse de 132 M€ par rapport à 2024. Cette performance reflète une reprise

progressive des marges, avec un net rebond porté par la stabilisation des charges de personnel et l'amélioration continue des taux d'occupation.

L'EBITDAR par zone géographique ⁽¹⁾ se décompose comme suit :

	EBITDAR FY 2025	EBITDAR FY 2024	Var. %	Var.	EBITDAR % FY 2025	EBITDAR % FY 2024	Var. pts
France	278	241	15 %	37	11,5 %	10,1 %	+ 1,4 pts
Europe du Nord	310	238	30 %	72	17,4 %	14,6 %	+ 2,8 pts
Europe Centrale	188	191	- 1,5 %	(3)	19,0 %	19,7 %	- 0,6 pts
Europe du Sud et LATAM	49	45	9,3 %	4	10,4 %	10,3 %	+ 0,1 pts
Autres pays et activités	20	27	ns	ns	ns	ns	ns
Siège Groupe	28	(1)	ns	ns	ns	ns	ns
TOTAL	872	740	18 %	132	15 %	13,1 %	2 PTS

L'EBITDA, en hausse de 20 %, s'élève à 833 M€, soit une marge de 14 %. L'EBITDA pré-IFRS 16 s'élève à 380 M€, soit une marge de 6,4 %.

Le résultat opérationnel courant s'élève à 173 M€, contre 2 M€ en 2024.

Les éléments non courants s'élèvent à (126) M€ contre (40) M€ en 2024. Ils intègrent principalement :

- les dépréciations d'actifs constatées suite aux tests de perte de valeur au niveau des UGT et des regroupements d'UGT au 31 décembre 2025 dans le cadre de l'application de la norme IAS 36 ;

- les reprises sur provisions sont principalement issues des reprises faisant suite aux variations de périmètre qui sont intervenues sur l'exercice 2025 ;

Le résultat financier net s'élève à (312) M€

Le résultat net part du Groupe s'élève à (298) M€

5.2.2 Bilan consolidé

Actif

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
ACTIF		
Goodwill	1 307	1 306
Immobilisations incorporelles nettes	1 655	1 660
Immobilisations corporelles nettes	4 122	4 474
Immobilisations en cours de construction	504	513
Droits d'utilisation des actifs	2 768	2 780
Participation dans les entreprises et coentreprises	4	5
Actifs financiers non courants	113	110
Actifs d'impôts différés	444	680
Actif non courant	10 917	11 529
Stocks	15	16
Créances clients et comptes rattachés	664	524
Autres créances et comptes de régularisation	543	503
Trésorerie et équivalent de trésorerie	337	519
Actif courant	1 560	1 562
Actifs destinés à être cédés	177	318
TOTAL ACTIF	12 654	13 409

(1) Ce tableau s'entend hors application stricte d'IFRS 8 sur la définition des zones géographiques, les frais de siège du Groupe (y compris les plus values de cessions) étant isolés dans la ligne « Siège Groupe » bien que le siège social du Groupe soit situé en France. A contrario, le tableau présenté dans les annexes aux comptes consolidés (chapitre 6, note aux comptes consolidés 3.1 information sectorielle), applique bien la norme IFRS 8 à compter de 2025, allouant les frais de siège du Groupe à la zone géographique France, et les plus values de cessions dans la catégorie « Autres géographies ».

Passif

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
PASSIF		
Capitaux	2	2
Réserves consolidées	1 679	2 090
Écart de réévaluation	25	46
Résultat de l'exercice	(298,9)	(412)
Capitaux propres – part du Groupe	1 408	1 725
Intérêts minoritaires	0,8	(3)
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	1 409	1 722
Dettes financières à long terme	4 358	4 704
Dettes des loyers à long terme	3 299	3 273
Provisions	254	285
Provisions retraites et engagements assimilés	64	71
Passifs d'impôts différés et autres passifs non courants	538	731
Passif non courant	8 513	9 063
Dettes financières à court terme	411	516
Dettes des loyers à court terme	358	366
Provisions	10	11
Fournisseurs et comptes rattachés	555	406
Dettes fiscales et sociales	555	509
Passif d'impôt exigible	40	48
Autres dettes et comptes de régularisation	709	651
Passif courant	2 638	2 508
Passifs destinés à être cédés	94	116
TOTAL DU PASSIF	12 654	13 409

Actifs incorporels d'exploitation

Au 31 décembre 2025, les *goodwill* s'élèvent à 1 307 M€, contre 1 306 M€ fin 2024.

Des dépréciations ont été comptabilisées en 2025 pour (25) M€, principalement en France et en Irlande.

Patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2025, la valeur au bilan des **actifs immobiliers** s'élève à 4,3 Mds€, la valeur économique totale du patrimoine immobilier s'établissant à 5,6 Mds€. Ce dernier montant comprend 4,7 Mds€ d'actifs évalués

par des experts indépendants (sur la base d'un taux de rendement des actifs de 6 %), le solde étant maintenu à sa valeur comptable.

Droits d'utilisation

Au 31 décembre 2025, les **droits d'utilisation** s'élèvent à 2,8 Mds€, contre 2,8 Mds€ fin 2024. Cette évolution intègre principalement de l'exercice de l'option d'achat de sept actifs immobiliers en France (cliniques psychiatriques).

Structure financière et endettement

Au 31 décembre 2025, les capitaux propres consolidés s'établissent à 1,4 Md€, à comparer à 1,7 Md€ à fin 2024.

Au 31 décembre 2025, l'endettement net du Groupe s'élevait à 4,4 Mds d'euros (hors impact dettes de loyer) contre 4,7 Mds d'euros au 31 décembre 2024. La trésorerie et équivalents de trésorerie s'élèvent à 337 M€ (349 M€ retraité de la trésorerie IFRS 5).

5.2.3 Tableau de flux de trésorerie

(en millions d'euros)	2025	2024
Marge brute autofinancement	706	566
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	680	472
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	355	(140)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	(1 217)	(458)
VARIATION DE TRÉSORERIE	(182)	(126)

Tableau de financement (pré-IFRS 16)

(en millions d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
EBITDA pré IFRS 16	380	245
Investissements de Maintenance et d'IT	(166)	(143)
Autres flux opérationnels courants (dont variation de BFR)	(25)	(87)
Cash-Flow Opérationnel Courant Net	190	15
Investissements de Développement	(92)	(154)
Éléments non courants	(117)	(130)
Gestion du portefeuille d'actifs	602	149
Charge de la dette	(236)	(177)
Cash-Flow Libre	347	(298)
Apport de capitaux propres en numéraire	0	390
Variation de Capitaux propres - Apurement de dette	0	0
Impact sur la dette nette des changements de périmètre	(55)	(191)
Ajustements IFRS	(22)	39
Variation de la Dette Financière Nette	270	(59)
TOTAL DETTE FINANCIÈRE NETTE	4 432	4 701

Réconciliations flux de trésorerie

Le Groupe utilise le « cash-flow opérationnel courant net » comme indicateur de gestion. Le cash-flow opérationnel courant net correspond à la somme de l'EBITDA pré-IFRS 16, de la variation du besoin en fonds de roulement, des impôts sur les revenus payés, et des investissements de maintenance et d'IT. Cet indicateur se réconcilie comme suit avec les éléments du tableau de flux de trésorerie :

(en millions d'euros)	2025	2024
Flux net de trésorerie générés par l'activité	680	472
Neutralisation Impact P&L IFRS 16	(453)	(449)
Flux net de trésorerie générés par l'activité pré-IFRS 16	227	23
Variation de BFR - Reclassement de flux liés aux opérations d'investissements	5	9
Extourne des éléments non courants	117	130
Complément remboursement de dette IFRS 16	6	(3)
Investissements de maintenance et d'IT	(166)	(143)
CASH-FLOW OPÉRATIONNEL COURANT NET	190	15

Le Groupe utilise le « cash-flow libre » comme indicateur de gestion. Le cash-flow libre correspond à la somme du cash-flow opérationnel courant net, des investissements de développement, des éléments non-courants, des produits et/ou coûts nets liés à la gestion du portefeuille d'actifs, et des charges financières. Cet indicateur se réconcilie comme suit avec les éléments du tableau de flux de trésorerie :

(en millions d'euros)	2025	2024
CASH-FLOW OPÉRATIONNEL COURANT NET	190	15
Investissements de Développement	(92)	(154)
Éléments non courants	(117)	(130)
Gestion du portefeuille d'actifs	602	149
Charge de la dette	(236)	(177)
CASH-FLOW LIBRE	347	(298)

5.3 Structure de financement

5.3.1 Mise en place de nouveaux financements le 18 décembre 2025 pour 3,15 Mds€ et sortie anticipée du Plan de sauvegarde

emeis a levé 3,15 Mds€ de nouveaux financements qui ont permis le refinancement par anticipation de la dette bancaire ABCD...

Le 18 décembre 2025, *emeis* a finalisé avec ses partenaires bancaires et des investisseurs financiers la levée de nouveaux financements pour un total de 3,15 Mds€, avec une maturité moyenne de 5,5 années. Les financements

obtenus, dont les principales caractéristiques sont précisées au paragraphe 5.3.2, ont permis le remboursement anticipé des anciens crédits A, B, C et D dont l'encours résiduel avant refinancement s'élevait à environ 2,9 Mds€.

... et la sortie anticipée du Plan de sauvegarde accélérée le 20 février 2026

emeis a annoncé, le 23 février 2026, la sortie par anticipation du Plan de sauvegarde accélérée le 20 février 2026, à la suite de l'approbation de sa requête par le Tribunal des affaires économiques de Nanterre.

Cette sortie anticipée, intervenue dans un temps record, a été rendue possible notamment en raison de :

- la réalisation d'un plan de cessions majeur (2,35 Mds€ de cessions réalisées ou sécurisées depuis mi-2022, incluant la création de la foncière Isemia explicitée au paragraphe 5.1 du présent document d'enregistrement universel) ;
- le renforcement de la structure bilancielle d'*emeis* S.A. depuis le 18 décembre 2025 comme exposé ci-dessus ;
- l'amélioration de la performance opérationnelle engagée depuis mi-2024 avec une forte progression des taux d'occupation, des marges opérationnelles et un *free cash flow* positif ; et

- la poursuite de cette dynamique à moyen terme avec une croissance de l'EBITDAR à périmètre constant attendue entre + 12 % et + 16 % en moyenne entre 2024 et 2028.

La situation financière qui prévalait jusqu'au 18 décembre 2025, date de remboursement des anciens crédits A, B, C et D, est exposée dans le Document d'enregistrement universel 2024 au paragraphe 5.3. La nouvelle structure de financement est présentée dans les paragraphes ci-après du présent document.

5.3.2 Principaux paramètres des nouveaux financements

Ces nouveaux financements se décomposent comme suit :

- 2,2 Mds€ de prêt à terme (tranche 1) avec une maturité de six années, incluant un amortissement de 50 M€ en décembre 2028, 100 M€ en décembre 2029, 100 M€ en juin 2030, 950 M€ en décembre 2030 et 1 000 M€ en 2031
- 400 M€ d'emprunt obligataire coté, placé auprès d'investisseurs financiers qualifiés (tranche 2) avec une maturité de six années ; et
- 550 M€ de prêts (tranche 3), dont 350 M€ de prêt à terme tiré à la date de refinancement, avec une maturité à fin juin 2030 (tranche 3A), et 200 M€ de RCF (*Revolving Credit Facility*) mobilisable à compter de janvier 2027, avec une maturité à fin décembre 2029 (tranche 3B).

5.3.2.1 Principales caractéristiques des nouveaux crédits 1, 2 et 3

	Tranche 1		Tranche 2	Tranche 3A	Tranche 3B
Emprunteur	emeis SA		emeis SA	emeis SA	emeis SA
Montant (en euros)	2 207 611 635,61		400 000 000,00	350 000 000,00	200 000 000,00
Objet principal	Refinancement des dettes du Plan de sauvegarde		Refinancement des dettes du Plan de sauvegarde	Refinancement des dettes du Plan de sauvegarde et financement des besoins généraux du Groupe	Refinancement des dettes du Plan de sauvegarde et financement des besoins généraux du Groupe
Type	Prêt à terme		Prêt obligataire	Prêt à terme	Crédit revolving
Maturité	31/12/2031		31/12/2031	30/06/2030	31/12/2029
Devise	EUR		EUR	EUR	EUR
Utilisation	Au closing		Au closing	Au closing	À compter du 01/01/2027
Rang	Senior, <i>pari passu</i> avec la tranche 2		Senior, <i>pari passu</i> avec la tranche 1	Senior	Senior
Échéances	Date d'échéance	Amortissement	<i>In fine</i>	<i>in fine</i>	<i>In fine</i>
	31/12/2028	50 M€			
	31/12/2029	100 M€			
	30/06/2030	100 M€			
	31/12/2030	950 M€ + PIK			
	31/12/2031	1 000 M€ + PIK			
Marge cash	2,00 %		4,75 %	2,50 %	3,00 % [*]
Marge PIK	1,35 %		na	2,00 %	na
Commission de non-utilisation	na		na	na	35 % de la marge applicable ^{**}
Période d'intérêts	1, 3 ou 6 mois		30 juin/31 déc.	1, 3 ou 6 mois	1, 3 ou 6 mois

* Marge Tranche 3B : à compter du 1^{er} janvier 2029, 3,50 %

** À compter du 1^{er} janvier 2027

5.3.2.2 Principaux engagements financiers liés aux nouveaux crédits

Les documentations de financement qui régissent les nouveaux crédits mis en place le 18 décembre 2025 ont été largement assouplies. Les principales caractéristiques sont détaillées ci-après :

a) Principales dispositions contractuelles

Disposition contractuelle	Caractéristiques principales
Investissements	Limitations annuelles au niveau du Groupe : • 361 M€ en 2026 • 376 M€ en 2027 • 374 M€ en 2028 • 376 M€ en 2029 et exercices suivants Investissements de développement sous-limite de 130 M€/exercice Dispositions de report en arrière/report en avant à 100 %
Nouvel endettement financier	Au sein des périmètres de sûretés : • Limitation globale de 300 M€ de dette additionnelle, dont max 150 M€ pour le périmètre de garantie de la tranche 3, à l'exclusion de : (i) dette de refinancement du périmètre de sûretés concerné à hauteur du montant refinancé ; (ii) montant maximum de 75 M€ par an pour l'acquisition, la construction ou la remise en état d'actifs (avec dispositions de report en arrière / report en avant à 100 % pour cette dernière limite) • Maturité de la nouvelle dette au-delà des éventuelles dettes refinancées • Autres dettes autorisées : découverts, affacturage avec ou sans recours Au niveau de emeis SA : • Dette pour le refinancement des tranches 1 ou 3, avec possibilité de partage des sûretés existantes • Maturité au-delà des tranches existantes, <i>covenants</i> et limitations semblables (pas de clause plus restrictive) • Autres dettes autorisées : affacturage, découverts, dettes sécurisées dans la limite du ratio de levier
Cessions	• Cessions à des tiers uniquement (pas de cession intragroupe autorisées en dehors des périmètres de sûretés) • Certaines cessions autorisées (actifs liés à la foncière Isemia, actifs en Suisse, Amérique latine et Chine) • Limites autorisées concernant les actifs immobiliers (avec dispositions de report en arrière/report en avant à 100 %) : (i) 300 M€ pour les exercices 2026, 2027 et 2028 ; (ii) 200 M€ pour les exercices suivants • Pour le périmètre de sûretés de la tranche 3, max 650 M€ de valeur d'actifs bruts à compter du 1^{er} janvier 2026
Remboursement anticipé	Nouvelles dettes (au niveau de emeis SA) : • Dettes partageant les mêmes sûretés que la tranche 1 et 2 ou la tranche 3 : remboursement anticipé de la tranche 1 uniquement (jusqu'à 1,2 Md€) ou de la tranche 3 en fonction du périmètre de sûreté concerné • Dettes non sécurisées (autres que découvert, affacturage, et autres autorisations) : remboursement anticipé de toutes les tranches au prorata Cessions : • Pour les actifs immobiliers dans les périmètres de sûreté, au-delà des limites exposées ci-dessus, 75 % pour la tranche 1 et 15 % pour la tranche 2 ou 75 % pour la tranche 3 (selon le périmètre de sûretés concerné) • Pour les actifs opérationnels, au premier euro hors cessions autorisées et hors frais éventuels
Défaut croisé	• Clause de défaut croisé sur les tranches avec un seuil de 40 M€ avec les autres dettes financières
Distribution de dividendes	• Autorisées en deçà d'un ratio de levier pro forma en dessous de 7,50x • Max. 40 % du résultat net consolidé

b) *Covenant* de levier net consolidé

Dans le cadre de ces nouveaux contrats de crédits, le Groupe s'est notamment engagé à respecter un ratio de levier net consolidé, dégressif dans le temps, testé annuellement et qui le sera pour la première fois, au titre de l'exercice clos au 31 décembre 2026. Le *covenant* est défini comme le rapport entre la dette nette consolidée du Groupe et l'EBITDA consolidé du Groupe (hors effets IFRS). Les niveaux de test sont les suivants :

- maximum 12,0x pour la période de test se terminant au 31 décembre 2026 ;

- maximum 9,5x pour la période de test se terminant au 31 décembre 2027 ;
- maximum 8,0x pour la période de test se terminant au 31 décembre 2028 ;
- maximum 6,5x pour la période de test se terminant au 31 décembre 2029 et pour les périodes de test successives.

A noter que les *covenants* suivants, qui régissaient l'ancienne documentation de crédit de juin 2022 et mai 2023 ont été supprimés dans la documentation de financement des nouveaux crédits mis en place le 18 décembre 2025 :

- ratio dit « Niort 94/Niort 95 LTV » qui déterminait un niveau de LTV (*Loan-to-Value*) maximum (seuil fixé à 50 %) pour la ligne de crédit renouvelable D1 ;
- *covenant* de trésorerie minimum consolidée, fixée à 300 M€ et testé trimestriellement (défini comme 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)

c) Sûretés consenties

Périmètre de sûretés – tranches 1 et 2

- a) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit luxembourgeois portant sur 100 % des actions émises par CEECSH ;
- b) (nantissement d'actions de premier rang régi par le droit luxembourgeois portant sur 100 % des actions émises par ORESC 25 ;
- c) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit belge portant sur 100 % des actions émises par la Holdco belge ;
- d) nantissement d'actions de premier rang, enregistré et financier, régi par le droit polonais, portant sur 100 % des actions du capital social de la Holdco polonaise ;
- e) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit portugais portant sur 100 % des actions émises par Niemeis, SGPS, S.A. et sur la quote-part représentant 99,975 % du capital social de Portexploit, Lda, ainsi que des procurations irrévocables accordées par l'actionnaire à l'agent de sûretés à des fins d'exécution ;

- f) nantissement de compte-titres de premier rang (et la déclaration de nantissement correspondante) régi par le droit français sur 100 % des titres détenus par *emeis* Résidence 1 ;
- g) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit luxembourgeois portant sur 100 % des actions émises par BRIGE S.à r.l. ;
- h) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit italien portant sur 100 % des actions émises par *emeis* Italia S.p.A. et LTC Invest S.p.A. ; et
- i) nantissement de créances de premier rang régi par le droit français portant sur les créances intra-groupe détenues par l'Emprunteur à l'égard de tout membre du périmètre de garantie de la tranche 1/2 (à l'exclusion des accords de *cash pooling*).

Périmètre de sûretés – tranches 3A et 3B

- a) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit luxembourgeois portant sur 100 % des actions émises par ORESC 27 ;
- b) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit espagnol portant sur 100 % des actions détenues par l'Emprunteur dans *emeis* Iberia, S.A.U. ;
- c) nantissement de premier rang régi par le droit espagnol portant sur 100 % des parts sociales détenues par l'Emprunteur dans Atirual Inmobiliaria, S.L.U. ;
- d) nantissement de créances de premier rang régi par le droit français portant sur les créances intra-groupe détenues par l'Emprunteur à l'égard de tout membre du périmètre de garantie de la tranche 3 (à l'exclusion des accords de *cash pooling*)

5.3.2.3 Liquidité

La position de trésorerie du Groupe à fin 2025 s'établit à 349 M€ (337 M€ hors trésorerie IFRS 5) en baisse de (175) M€ par rapport à fin 2024. Malgré l'augmentation significative du cash-flow opérationnel courant (+ 174 M€ par rapport à 2024), cette variation négative de trésorerie s'explique notamment par :

- l'augmentation de la charge de la dette (de (59) M€ vs 2024 pour un total de 236 M€), d'une part en raison des frais liés au refinancement de l'ancienne dette A, B, C et D, et d'autre part en raison d'un produit financier lié au débouclage de certaines couvertures de taux au deuxième semestre de l'exercice 2024 ;
- la diminution des capex de développement (pour + 62 M€) et des éléments non courant (pour + 13 M€) ;
- la gestion du portefeuille d'actifs du Groupe (pour un net de 602 M€, dont 538 M€ de cessions immobilières ;

- le paiement de l'échéance de 300 M€ en octobre 2025 de l'ancien crédit A, B, C, et D (le reliquat du crédit A, B, C et D ayant été refinancé par la mise en place des nouveaux financements en décembre 2025) ;
- le remboursement de dettes liées aux cessions réalisées au cours de l'exercice pour (287 M€) et le remboursement contractuel d'autres dettes du Groupe (pour 249 M€) ;
- la mise en place de nouveaux contrats d'affacturage au cours de l'année 2025, ayant permis d'apporter de la liquidité supplémentaire pour 289 M€.

A noter que la liquidité a été largement renforcée par la mise en place de la foncière Isemia le 14 janvier 2026 pour un montant net s'élevant à 442 M€ (après remboursement des dettes et frais directs associés).

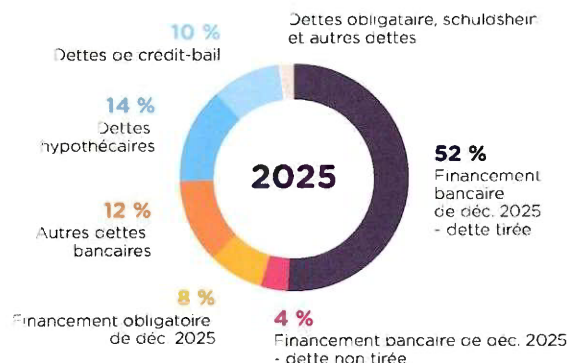
5.3.2.4 Structure de l'endettement au 31 décembre 2025 et échéancier de la dette

La dette nette (hors dette de loyers IFRS 16 mais y compris dette IFRS 5) du Groupe s'établit à fin décembre 2025, à 4 432 M€, à comparer à 4 701 M€ à fin 2024.

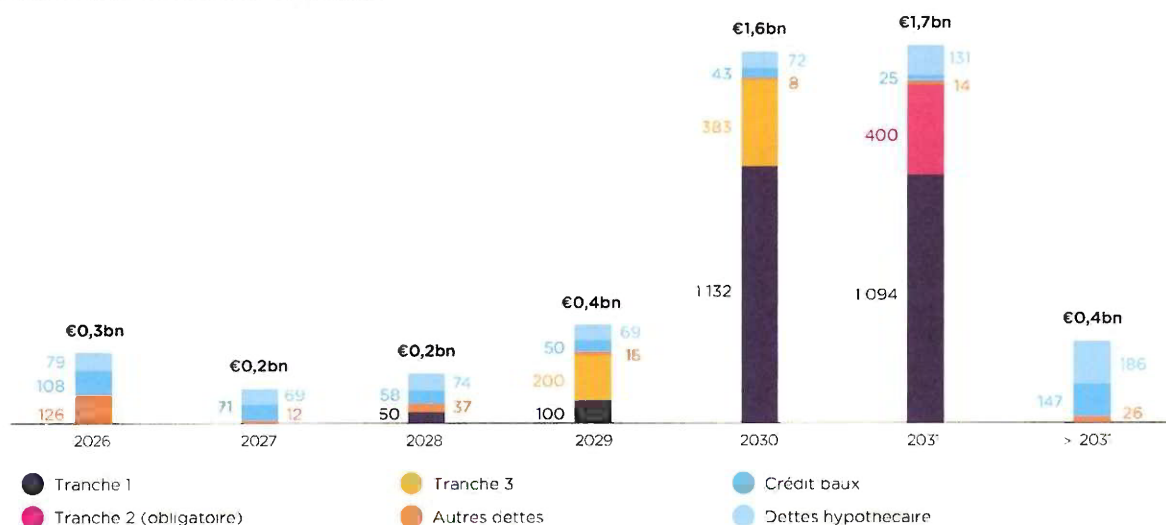
Cette baisse de 269 M€ de l'endettement s'explique essentiellement par : le paiement de l'échéance de 300 M€ en octobre 2025 de l'ancien crédit A, B, C, et D, les remboursements contractuels ou bien remboursements liés à des cessions des dettes hypothécaires et de crédit-bail partiellement compensé par la mise en place de nouveaux contrats d'affacturage, et par le cash-flow libre généré au cours de l'exercice 2025 qui s'élève à 346 M€.

Le montant des dettes financières brutes au 31 décembre 2025 hors impact IFRS (16 et 5) et hors intérêts échus non payés et courus non échus s'élève à 4 798 M€.

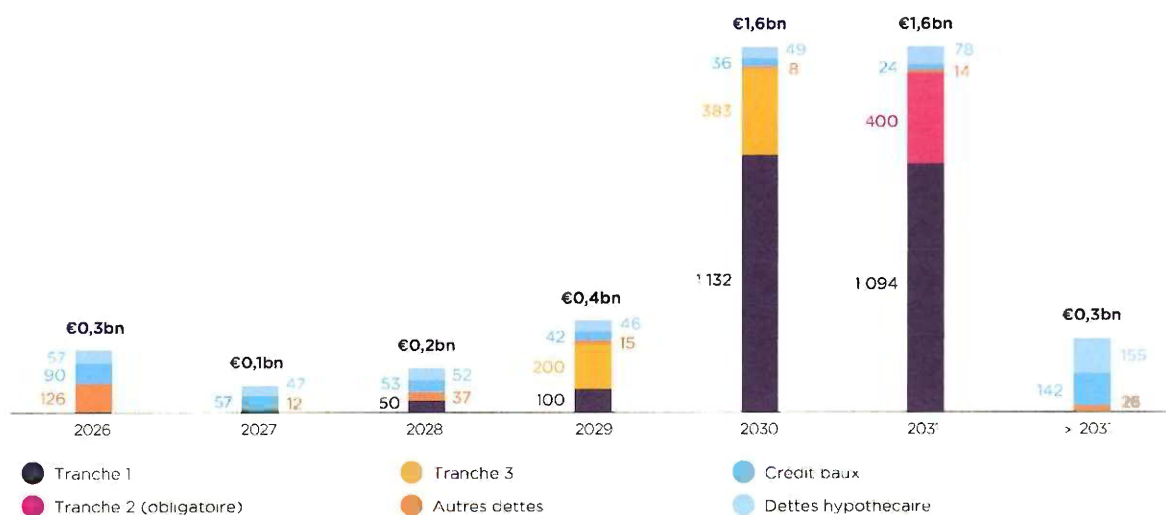
RÉPARTITION DE LA DETTE BRUTE PAR TYPE



ÉCHÉANCIER DE LA DETTE BRUTE



ÉCHÉANCIER DE LA DETTE BRUTE - AJUSTÉ DE LA TRANSACTION ISEMA



5.3.2.5 Coût moyen de l'endettement

Le taux d'intérêt moyen pondéré des passifs financiers du Groupe est de 4,24 % au 31 décembre 2025 avant prise en compte des instruments de couverture et 3,57 % après prise en compte des instruments de couverture.

Il se compare à un coût moyen à fin 2024 de 5,37 % avant prise en compte des instruments de couverture et de 4,31 % après prise en compte des instruments de couverture.

Cette évolution suit principalement l'évolution des taux de marché EURIBOR sur l'exercice, dont la courbe fut continuellement baissière au premier semestre 2025 et relativement stable au deuxième semestre 2025.

À noter également que le coût moyen de la dette au 31 décembre 2025 est de 4,9 % ⁽¹⁾.

Enfin, la dette soumise à taux variable représente 92 % de la dette totale avant prise en compte des instruments de couvertures de taux.

5.4 Valeur patrimoniale au 31 décembre 2025

À périmètre constant, la valorisation du patrimoine immobilier d'*emeis* s'inscrit en 2025 en hausse par rapport à 2024 (+ 1,5 % sur les valeurs expertisées droits inclus, + 2,0 % sur le périmètre des maisons de retraite). Cette légère hausse traduit des taux de capitalisation stables et un effet « *business* » légèrement favorable reflétant l'amélioration des perspectives opérationnelles et semble confirmer un probable bas de cycle atteint fin 2024.

En France, cette dynamique est en partie modérée par la hausse des droits de mutation en 2025. Si la variation à périmètre constant des valeurs expertisées, droits inclus, y est en hausse de + 0,4 %, elle se dégrade très légèrement de 0,3 %, hors droits.

Sur les autres zones géographiques, les expertises font ressortir partout une hausse des valeurs par rapport à fin 2024. D'une manière générale, les valeurs sont en hausse significatives là où elles étaient en voie de stabilisation l'an dernier. Elles sont aujourd'hui stables là où elles étaient encore orientées à la baisse en 2024.

- en Europe du Nord, le patrimoine s'inscrit en hausse modeste (+ 0,6 %) après une baisse de l'ordre de 3 % en 2024.

- la variation de valeur est plus significative sur les autres marchés. En Europe centrale, les valeurs sont en hausse de 2,7 % à périmètre constant et de + 4,1 % et + 4,5 % en Europe du Sud et dans les autres géographies.

La valeur totale du patrimoine immobilier d'*emeis* à fin 2025, reposant sur les expertises immobilières indépendantes, ressort à 5,6 Md€ ⁽²⁾ (dont 4,7 Md€ faisant l'objet d'une expertise à fin 2025), à comparer avec une valeur patrimoniale de 6,2 Md€ fin 2024.

La variation à périmètre courant du patrimoine immobilier de - 10 % traduit l'effet des cessions immobilières importantes finalisées en 2025, soit au travers de cessions purement immobilières, soit au travers d'opérations portant sur des périmètres opérationnels incluant certains actifs immobiliers, principalement en Europe Centrale et en France.

(en millions d'euros)	2024	2025	Var lfl (%)		Cap. rates (Net/Hors droits)	
			Incl.duties	Var yoy	2024	2025
France	3,0	2,7	+ 0,4 %	- 10,5 %	6,4 %	6,4 %
Europe du Nord	1,0	1,0	+ 0,6 %	- 3,2 %	5,7 %	5,7 %
Europe Centrale	0,9	0,7	+ 2,7 %	- 24,3 %	6,7 %	7,2 %
Europe du Sud et Latam	0,8	0,8	+ 4,1 %	- 0,2 %	6,1 %	5,9 %
Autres géographies	0,4	0,4	+ 4,5 %	+ 3,9 %	6,9 %	7,4 %
TOTAL	6,2	5,6	+ 1,5 %	- 10,0 %	6,33 %	6,38 %

Ce patrimoine représente près de 44 % du total de lits opérés par le Groupe à fin 2025. Il est à 49 % situé en France, 18 % en Europe du Nord, 12 % en Europe Centrale, et 15 % en Europe du Sud.

(1) Euribor 3 mois au 31 décembre 2025 : 2,03 %

(2) Hors droits, y compris le périmètre Isema pris à 100 %

5.5 Examen des comptes annuels au 31 décembre 2025

5.5.1 Compte de résultat d'emeis S.A.

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	1 207 332	1 181 956
Autres produits d'exploitation	191 736	110 216
Achats et charges externes	(600 843)	(583 379)
Impôts et taxes	(49 639)	(70 872)
Charges de personnel	(783 836)	(769 296)
Dotations aux amortissements et provisions	(185 973)	(123 612)
Autres charges d'exploitation	(16 724)	(6 536)
Résultat d'exploitation	(237 947)	(261 523)
Produits financiers	721 977	623 079
Charges financières	(852 816)	(512 397)
Résultat financier	(130 839)	110 682
Résultat courant avant impôt	(368 786)	(150 841)
Résultat exceptionnel	(772)	164 082
Participation des salariés		0
Impôts sur les bénéfices	43 479	68 597
RÉSULTAT NET	(326 079)	81 838

Chiffre d'affaires

Le **chiffre d'affaires** de la Société s'élève à 1 207 M€ contre 1 182 M€ en 2024, soit une augmentation de 2 %. La dynamique se poursuit sur les maisons de retraite. Elle est plus modeste sur les cliniques, bien que les derniers trimestres 2025 soient encourageants. Sur ce périmètre, la performance organique s'est progressivement améliorée, trimestre après trimestre

en 2025. Si la variation du chiffre d'affaires à périmètre constant sur ce périmètre était de - 2,7 % au premier trimestre, elle s'établit maintenant à + 1 % sur l'ensemble de l'année, preuve du redressement progressif notamment en matière de chambres particulières.

Résultat d'exploitation

Le poste achats et charges externes, qui passe 521 M€ à 601 M€, soit une hausse de 3 % à mettre en relation avec les honoraires des différents cabinets sollicités en 2025 pour mener des investigations sur les allégations portant sur les pratiques du Groupe.

Le poste Charges de personnel, qui passe de 769 M€ à 784 M€, en lien avec les recrutements effectués en 2025 et le reclassement de charges exceptionnelles liées aux salaires

Aussi le changement de méthode appliqué à la présentation du résultat exceptionnel a engendré un reclassement de 44 M€ de reprises de dépréciations sur les immobilisations en produits d'exploitation, et de 59 M€ en charges d'exploitation dont 41,7 M€ de dotations aux dépréciations sur les immobilisations, 8,7 M€ de charges de personnel et 8,3 M€ d'autres charges de gestion courante.

Le résultat d'exploitation ressort à (238) M€ contre (262) M€, soit une amélioration de 24 M€ par rapport à l'exercice précédent.

Résultat financier

Le résultat financier s'élève à (131) M€ contre 111 M€ en 2024. Cette variation est principalement aux dépréciations dont la dotation nette est de 270 M€ liés à la fois au test annuel de dépréciations d'actifs et du reclassement d'un certain nombre d'éléments du résultat exceptionnel suite à l'introduction de la nouvelle définition et présentation de celui-ci.

Résultat exceptionnel

Le résultat exceptionnel est de (772) K€, contre 164 M€ en 2024. Pour rappel, en 2024, il se composait principalement des dépréciations constatées sur les créances envers certaines parties liées, ainsi que des provisions constituées sur une partie de l'actif immobilisé, également déterminées sur la base des tests de dépréciation. L'adoption en 2025 du nouveau règlement ANC n° 2022-06 et de sa nouvelle définition du résultat exceptionnel a entraîné un reclassement majeur de

flux vers le résultat d'exploitation. Au 31/12/2025 le résultat exceptionnel se compose uniquement des dotations et reprises des amortissements dérogatoires. Sur la base de l'exercice 2024, l'application des règles de 2025 aurait conduit à reclasser 550 M€ de produits et 384 M€ de charges en exploitation. Sous ce nouveau référentiel, seule une part résiduelle de 2 M€ de charges aurait conservé sa qualification de résultat exceptionnel.

Résultat net

Après prise en compte d'un produit d'intégration fiscale d'un montant de 43,5 M€, le **résultat net** de l'exercice 2025 ressort à une perte de 326 M€, contre un bénéfice de 81,8 M€ en 2024.

5.5.2 Bilan d'emeis S.A.

Actif

(en milliers d'euros)	31/12/2025			31/12/2024
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Net
ACTIF IMMOBILISÉ				
Immobilisations incorporelles	499 564	(347 724)	151 840	180 417
Immobilisations corporelles	523 632	(284 356)	239 276	170 306
Immobilisations financières	6 823 808	(2 161 197)	4 662 611	4 373 631
Total actif immobilisé	7 847 003	(2 793 276)	5 053 727	4 724 354
ACTIF CIRCULANT				
Stocks et en-cours	3 220	0	3 220	2 564
Avances sur commandes	265	0	265	139
Clients et comptes rattachés	70 904	(12 865)	58 038	48 633
Autres créances	1 962 565	(405 221)	1 557 343	1 842 757
Valeurs mobilières de placement	6 177		6 177	4 927
Disponibilités	61 631		61 631	182 141
Charges constatées d'avance	29 089		29 089	49 431
Total actif circulant	2 133 851	(418 087)	1 715 764	2 130 593
Frais d'émission d'emprunt à étaler	24 089		24 089	12 132
Écart de conversion actif	2 260		2 260	1 718
TOTAL DE L'ACTIF	10 007 203	(3 211 362)	6 795 841	6 868 796

Passif

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
CAPITAUX PROPRES		
Capital	1 614	1 611
Primes et réserves	3 740 088	3 740 088
Report à nouveau	(1 539 270)	(1 621 108)
Résultat de l'exercice	(326 079)	81 838
Provisions réglementées	16 062	15 291
Total capitaux propres	1 892 416	2 217 720
Provisions pour risques et charges	216 873	246 356
DETTES		
Emprunts et dettes financières	3 297 226	3 107 394
Avances sur commandes en cours	0	259
Fournisseurs et comptes rattachés	214 302	104 953
Dettes fiscales et sociales	178 262	188 763
Autres dettes	954 484	922 595
Dettes sur immobilisations	30	7 825
Produits constatés d'avance	9 185	41 671
Total dettes	4 653 490	4 373 641
Écart de conversion passif	33 063	31 259
TOTAL DU PASSIF	6 795 841	6 868 796

L'**actif net immobilisé** d'*emeis* S.A. s'établit à **5 053 M€** au 31 décembre 2025, contre **4 724 M€** à fin 2024, soit une variation nette de 329 M€ (+ 7 %).

Cette augmentation significative s'explique principalement par les titres de participations avec des mouvements de titres de + 200 M€ pour ORPEA BELGIUM et + 70 M€ pour CEECSH.

Dans une moindre mesure, la valeur nette des **immobilisations incorporelles** ressort en baisse de **28 M€**, en raison des reprises de provisions pour dépréciations pratiquées sur certains actifs incorporels à la suite de la mise à jour des tests annuels de dépréciation des actifs.

Le poste « **autres créances** » passe dans le même temps de 1 843 M€ à 1 557 M€, soit une variation nette de - 285 M€ principalement liée par une baisse significative de 246 M€ des créances liées aux comptes courants qu'*emeis* SA détient envers ses filiales.

Les **capitaux propres** de la société passent de 2 218 M€ à 1 892 M€, principalement en lien avec la perte de la période de (326) M€.

Le **total du bilan** s'élève à 6 796 M€ au 31 décembre 2025, contre 6 869 M€ au 31 décembre 2024.

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

Conformément aux dispositions de l'article D.441-6 du Code de commerce, la Société est tenue de publier des informations relatives aux délais de paiement de ses fournisseurs et clients. Toutefois, au cours de l'exercice écoulé, la Société a procédé à une migration de son système d'information comptable et financier. Cette transition ne permet pas à la Société de produire, dans les conditions de fiabilité et

d'exhaustivité requises, les informations relatives aux délais de paiement au titre du présent exercice. La Société entend remédier à cette situation dès la stabilisation complète du nouvel environnement applicatif et s'engage à se conformer pleinement à cette obligation déclarative à compter du prochain exercice.

5.6 Autres informations financières et juridiques

5.6.1 Dividendes versés au cours des trois derniers exercices

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

Exercice concerné (exercice de distribution)	Dividende versé par action	Éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts	Non éligible à l'abattement de 40 % mentionné au 2° du 3 de l'article 158 du Code général des impôts
2022 (2023)	0,00 €	-	-
2023 (2024)	0,00 €	-	-
2024 (2025)	0,00 €	-	-

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

5.6.2 Affectation du résultat

Le Conseil d'administration, ayant arrêté les comptes, a décidé d'affecter la perte de l'exercice clos le 31 décembre 2025, qui s'élève à (326 079 241,09) €, au compte de report à nouveau, qui s'élèverait ainsi à (1 865 349 316,06) €.

5.6.3 Charges et dépenses somptuaires

Les charges somptuaires visées par l'article 39-4 du Code général des impôts s'élèvent à 877 895,99 € pour la Société, correspondant à des amortissements excédentaires sur location de véhicules de tourisme non déductibles fiscalement.

5.6.4 Procédures judiciaires et d'arbitrage

Dans le cadre normal de ses activités en France et à l'international, le Groupe est impliqué dans des procédures contentieuses ou litigieuses, principalement dans les domaines social et fiscal. En outre, des procédures ont été engagées à l'encontre du Groupe pour tenter de contester la mise en œuvre de son plan de restructuration. Elles sont maintenant toutes terminées, sans conséquence sur la restructuration financière. Les éventuelles provisions appliquées à ces litiges sont décrites dans les notes annexes aux comptes consolidés et aux comptes annuels, aux pages 398 et 461 du présent document d'enregistrement universel.

Il est rappelé qu'à la suite du 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 et le paiement du solde a eu lieu le 6 janvier 2026.

La Société a également annoncé, le 2 mai 2022, avoir déposé plainte contre personnes non dénommées auprès du procureur de la République pour des faits et opérations passés – sans aucun lien avec les conditions d'accueil et de soins des résidents – susceptibles de poser question au regard de l'intérêt social de la Société et découverts à la suite d'investigations internes qui ont révélé un certain nombre de fraudes dont la Société ou ses filiales ont pu être victimes.

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

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

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

- une enquête préliminaire avait été ouverte par le procureur de la République de Nanterre, pour des faits d'abus de confiance, escroqueries, abus de biens sociaux, blanchiment en bande organisée et corruption privée ;
- dans le cadre de cette enquête, l'ancien Directeur général du Groupe, l'ancien Directeur financier et l'ancien Directeur général délégué du Groupe avaient été placés en garde à vue le 27 juin 2023 ;
- le Parquet de Nanterre avait requis l'ouverture d'une information judiciaire ;
- les personnes susmentionnées avaient été présentées le 29 juin 2023 devant les juges d'instruction du pôle économique et financier du tribunal judiciaire de Nanterre et mises en examen (sans que le communiqué ne précise les faits reprochés à chacun d'eux) ;
- l'ancien Directeur général du Groupe et l'ancien Directeur financier avaient été placés en détention provisoire à l'issue de cette mise en examen, tandis que l'ancien Directeur général délégué du Groupe avait été placé sous contrôle judiciaire

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

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

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

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

Depuis avril 2022, des avocats se présentant comme représentant des familles de résidents et patients des établissements du Groupe ont annoncé avoir déposé plusieurs plaintes visant diverses qualifications pénales d'atteintes à la personne. Le Groupe n'a pas connaissance de la teneur ou du nombre exact de ces plaintes.

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

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

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

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

5.7 Evénements survenus depuis le 1^{er} janvier 2026 et perspectives

5.7.1 Evénements survenus depuis le 1^{er} janvier 2026

Acquisitions et cessions d'actifs

Création par *emeis* d'une foncière dédiée à l'immobilier de santé opéré en Europe

Le groupe *emeis* a créé, le 14 janvier 2026, la foncière Isemia, sa foncière de santé dédiée à des actifs immobiliers de santé opérés par le Groupe, avec ses partenaires Farallon Capital et TwentyTwo Real Estate. *emeis* a ainsi reçu 761 M€ de ses partenaires, représentant 62 % de la dernière valeur expertisée ⁽¹⁾ des actifs détenus par ce véhicule, permettant ainsi de réduire immédiatement l'endettement net du Groupe à due concurrence.

Le portefeuille est composé de 68 actifs d'une valeur expertisée de 1 220 M€, reflétant un taux de rendement moyen de l'ordre de 6 % hors droits. Les actifs restent intégralement opérés par *emeis* et sont situés à 68 % en France, 19 % en Allemagne et 13 % en Espagne. Au global, 48 % de ce portefeuille immobilier est constitué de murs de maisons de retraite et 52 % de cliniques.

Cette opération est structurée par la souscription de titres financiers (dont action de préférence). Le versement d'une rémunération sur décision d'*emeis* permettra aux investisseurs d'atteindre un rendement récurrent d'au moins 6 % par an. Au-delà de ce taux de rendement, le partage de la surperformance se fera majoritairement à la faveur des partenaires jusqu'au taux de rendement interne cible de 12 %, *emeis* conservant 90 % de la création de valeur potentielle supplémentaire au-delà.

Ce partenariat est envisagé pour une durée de cinq ans et pourrait être prolongé de deux années supplémentaires. Il pourra être également écourté sur décision d'*emeis*. À l'issue de ce partenariat, plusieurs scénarii sont envisageables, notamment le choix d'*emeis* in fine de s'appuyer sur de nouveaux partenaires en capital qui accompagneraient le développement de la foncière Isemia, référence de l'immobilier d'*emeis* sur le long terme.

La foncière Isemia sera sous le contrôle exclusif d'*emeis*, qui reste en charge de la gestion des actifs immobiliers, et sera donc consolidée par intégration globale.

La foncière Isemia s'appuie sur une gouvernance dédiée, conçue pour piloter une plateforme immobilière de santé de long terme, pleinement intégrée au Groupe. Cette organisation garantit la cohérence entre la stratégie immobilière de la foncière Isemia et l'expertise opérationnelle d'*emeis* qui en assure l'*asset management* et le *property management*.

La gouvernance s'appuie sur un organe de surveillance composé de cinq membres, dont trois représentants d'*emeis*. Laurent Guillot assure ainsi la fonction de Président du Comité de Surveillance et Géry Robert-Ambroix celle de Président de la foncière Isemia.

La stratégie RSE de la foncière Isemia s'inscrit pleinement dans le cadre des engagements du groupe *emeis*, société à mission, dont elle partage les principes et les exigences. En tant que foncière intégrée au Groupe, elle s'appuie sur un référentiel RSE structuré, articulé autour d'objectifs sociaux, environnementaux et de gouvernance clairs, suivis dans une logique de long terme.

Pays-Bas

En février 2026, le groupe *emeis* a signé un accord avec un développeur en vue de créer, à Driebergen et Zeist, deux maisons de retraite représentant un total de 48 lits qu'il prendra ensuite à bail et exploitera.

Suisse

Suite aux accords signés par le groupe *emeis* portant sur la cession du patrimoine immobilier à usage de maison de retraite (voir paragraphe 5.1.1 du présent document d'enregistrement universel), entre le 1^{er} janvier et le début du mois de mars 2026, le groupe *emeis* a cédé les trois ensembles immobiliers restants (situés à Lenk, Hägglingen et Berne). Le groupe *emeis* ne détient plus d'actifs immobiliers à usage de maison de retraite en Suisse depuis cette date.

Irlande

En juin 2024, le groupe *emeis* avait signé un accord portant sur la cession de 100 % du capital et des droits de vote de trois sociétés irlandaises, détenant chacune un actif immobilier en cours de construction (représentant au total 332 lits de maison de retraite). En avril 2026, la troisième de ces cessions a été réalisée (représentant 155 lits de maison de retraite). Le groupe *emeis* exploite cet établissement, comme ceux précédemment cédés.

Sortie anticipée du plan de sauvegarde accélérée

Le refinancement par anticipation de la dette bancaire A/B/C/D mentionné au paragraphe 5.1.4 du présent Document d'enregistrement universel a permis à la Société de déposer une requête auprès du Tribunal des affaires

économiques de Nanterre afin de solliciter une sortie anticipée du plan de sauvegarde accélérée. Le 20 février 2026, ledit Tribunal a fait droit à cette requête.

(1) A fin 2024

5.7.2 Perspectives 2026

Les perspectives des marchés de références du Groupe à moyen terme sont particulièrement porteuses pour les activités de soins et d'accompagnement des personnes les plus fragiles.

La population des seniors âgés de plus de 75 ans devrait croître de plus de + 30 % d'ici moins de 10 ans pour représenter 14 % de la population. Le déficit structurel d'offre sur les marchés des maisons de retraite s'accroîtra en conséquence chaque année, pour atteindre un déficit de l'ordre de 550 000 lits d'ici 2030 et de 800 000 lits d'ici 2035 sur les cinq principaux marchés d'*emeis*. A titre d'illustration permettant de mesurer l'importance de cette carence future de l'offre, le marché français compte aujourd'hui 650 000 lits au total.

La prévalence des troubles psychologiques et des maladies chroniques continue également de croître significativement, créant là encore un risque d'offre insuffisante dans les années qui viennent.

Cette situation de pénurie majeure offre au groupe *emeis* une solide visibilité pour les années qui viennent, avec une offre correspondant à une demande en forte croissance.

À moyen terme, *emeis* confirme ses attentes d'ici 2028 et anticipe que la trajectoire de reprise observée depuis mi 2024 et largement confirmée en 2025 se prolongera. Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) du chiffre d'affaires à périmètre constant ⁽¹⁾ est attendu entre + 4 % et + 5 % entre 2024 et 2028. Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de l'EBITDAR du Groupe à périmètre constant ⁽²⁾ est attendu entre + 12 % et + 16 % entre 2024 et 2028.

À court terme, la tendance observée en 2025 se prolongera en 2026, sous les effets combinés d'un redressement des taux d'occupation, de la capture d'effets prix favorables et de la meilleure maîtrise des charges opérationnelles.

Il convient de noter que la stratégie d'*emeis* a pu permettre de réduire la sensibilité du Groupe à d'éventuelles pressions inflationnistes, si celles-ci devaient apparaître dans un contexte géopolitique mondial incertain. Le Groupe a ainsi pu couvrir près de 90 % des dépenses d'énergie (électricité et gaz) pour 2026, et près de 60 % pour 2027 sur la base de tarifs inférieurs à ce qu'ils étaient en 2025. Pour mémoire, les charges d'électricité et de gaz représentent près de 2,5 % du chiffre d'affaires du Groupe en 2025. Moins de 40 % de ces charges correspondent directement à la consommation d'énergie et sont donc liées aux évolutions des marchés (le reste correspondant à des charges fixes d'acheminement ou des taxes). L'impact direct de la hausse des prix de l'énergie est donc très limité sur la marge du Groupe en 2026.

En outre, *emeis* a procédé à la souscription d'instruments de couverture de sa dette. Près de 30 % de la dette du Groupe est à taux fixe ou bénéficie d'instruments de couverture.

En conséquence, *emeis* est en situation d'affirmer le maintien de ses objectifs pour l'exercice 2026. Le Groupe anticipe ainsi un EBITDAR en hausse de plus de + 10 % à périmètre constant (excluant les effets des cessions opérationnelles déjà réalisées ou qui seraient réalisées en 2026) par rapport à 2025. Cette guidance porte à au moins + 15 % le taux de croissance annuel moyen à périmètre constant ⁽²⁾ de l'EBITDAR entre 2024 et 2026, suggérant ainsi une trajectoire qui se situerait dans le haut de fourchette de l'objectif à moyen terme tel que décrit ci-dessus.

(1) Neutrisant les impacts des périmètres opérationnels cédés sur la période.

(2) 703 M€ encaissés le 14 janvier 2026 net de frais divers (frais de mutation et taxes, honoraires de conseils, etc.)

5.8 Tableau des résultats au cours de chacun des cinq derniers exercices

	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021
CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
Capital social (<i>en euros</i>)	1 614 402	1 611 177	1 298 669 157	80 867 313	80 800 094
Nombre des actions ordinaires existantes	161 272 909	161 091 884	129 866 915 696	64 693 851	64 640 075
Nombre maximal d'actions futures à créer					
• par conversions d'obligations	0	0	0	3 481 228	3 471 691
• par exercice de droit de souscription	0	1 370 839	118 947	311 626	312 449
OPÉRATIONS ET RÉSULTATS DE L'EXERCICE (<i>en euros</i>)					
Chiffre d'affaires	1 207 331 760	1 181 955 980	1 118 843 269	1 045 899 095	1 026 726 578
Résultat d'exploitation	(237 947 012)	(261 522 978)	(347 595 119)	(328 619 464)	(88 688 369)
Résultat financier	(130 839 511)	110 681 797	215 411 796	(2 804 391 308)	38 121 745
Résultat courant avant impôts	(368 786 522)	(150 841 181)	(132 184 282)	(3 133 010 772)	(50 566 625)
Résultat exceptionnel	(771 695)	164 082 168	(359 491 527)	(364 134 583)	(20 562 814)
Résultat avant impôt, amortissements et provisions	(65 205 797)	(305 097 745)	(283 237 348)	(370 045 535)	32 118 669
Impôt sur les bénéfices	43 478 976	68 597 377	32 850 470	20 076 747	19 503 106
Résultat net comptable	(326 079 241)	81 838 364	(458 824 381)	(3 477 068 608)	(51 626 332)
Résultat distribué	0	0	0	0	0
RÉSULTATS PAR ACTION (<i>en euros</i>)					
Résultat net par action	(2)	0,51	0	(54)	(1)
Résultat net maximal dilué par action	(2)	0,51	0	(54)	(1)
Dividende versé par action	-	-	0	0	0
PERSONNEL					
Effectif moyen	15 146	15 429	14 024	13 068	12 424
Montant de la masse salariale (<i>en euros</i>)	565 812 434	561 330 268	519 517 190	471 172 342	413 794 502
Montant des avantages sociaux (<i>en euros</i>)	218 024 028	207 966 027	175 927 829	172 168 914	128 182 721



6

États financiers 2025

6.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025	368	6.3 Comptes annuels au 31 décembre 2025	443
Compte de résultat consolidé	368	Compte de résultat de l'exercice	443
État du résultat global consolidé	368	Bilan	445
Bilan consolidé	369	Notes annexes aux comptes annuels	447
Tableau des flux de trésorerie consolidés	370	6.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	480
Variation des capitaux propres consolidés	371		
Notes annexes aux comptes consolidés	372		
6.2 Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	438		

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 GÉNÉRALE ORDINAIRE ET EXTRAORDINAIRE
DU 23 JUIN 2026
(l'« Assemblée »)

(.../...)

Deuxième résolution (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025)

L'Assemblée, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, connaissance prise du rapport du Conseil d'administration sur les projets de résolutions, du rapport de gestion du Conseil d'administration et du rapport des Commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025, comprenant le bilan, le compte de résultat consolidé et les annexes, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

L'Assemblée approuve le résultat net consolidé (part du Groupe) au 31 décembre 2025 qui s'établit à (298) M€.

Cette résolution, mise aux voix, est adoptée.

(.../...)

Pour extrait certifié conforme.



Forvis Mazars SA
45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret

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

Saint Honoré BK&A
25, rue Balzac
75008 Paris

S.A. au capital de 8 320 000 €
784 824 153 RCS Nanterre
Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Versailles
et du Centre

S.A.S. au capital de 2 201 424 €
572 028 041 RCS Nanterre
Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Versailles
et du Centre

S.A.S. au capital de 37 000 €
501 572 390 RCS Paris
Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Paris

emeis

Société anonyme

12, rue Jean Jaurès
92813 Puteaux Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

Forvis Mazars SA
45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret

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

Saint Honoré BK&A
25, rue Balzac
75008 Paris

S.A. au capital de 8 320 000 €
784 824 153 RCS Nanterre
Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Versailles
et du Centre

S.A.S. au capital de 2 201 424 €
572 028 041 RCS Nanterre
Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Versailles
et du Centre

S.A.S. au capital de 37 000 €
501 572 390 RCS Paris
Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Paris

emeis

Société anonyme

12, rue Jean Jaurès
92813 Puteaux Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société *emeis* (ci-après la « Société ») relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Traitement des opérations de refinancement et liquidité du Groupe

Notes annexes aux comptes consolidés 1.3 « Refinancement, affacturage et liquidité du Groupe », 3.15 « Dettes financières (hors dettes de loyers IFRS 16) » et 4 « Événements post clôture »

Risque identifié

Le montant total de l'endettement financier net du Groupe s'élève à 4,4 milliards d'euros au 31 décembre 2025, dont 337 millions d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie (contre respectivement 4,7 milliards d'euros et 518 millions d'euros au 31 décembre 2024).

Le profil de dettes financières du Groupe au 31 décembre 2025, présenté en note 3.15 « Dettes financières (hors dettes de loyers IFRS 16) » de l'annexe aux comptes consolidés, résulte notamment des nouveaux financements contractés par le Groupe auprès de partenaires bancaires et d'investisseurs financiers le 18 décembre 2025 pour un total de 3,15 milliards d'euros, tel que mentionné dans la note 1.3 « Refinancement, affacturage et liquidité du Groupe ». Ces nouveaux financements se décomposent comme suit :

- un endettement bancaire avec la mise en place d'un prêt à terme de 2,2 milliards d'euros (Tranche 1) ;
- une tranche obligataire de 400 millions d'euros (Tranche 2) ;
- un prêt de 550 millions d'euros (Tranche 3) dont (i) un prêt à terme de 350 millions d'euros (Tranche 3A) et (ii) une ligne de facilités de crédit renouvelables (RCF) de 200 millions d'euros mobilisables à compter de janvier 2027 (Tranche 3B) ;

Ils ont notamment permis :

- de rembourser de manière anticipée les anciens crédits A, B, C et D consentis à votre Groupe, dont l'encours résiduel s'élevait à environ 2,9 milliards d'euros ;
- d'allonger la maturité moyenne de la dette à 5,5 années.

Par ailleurs, ces nouveaux financements s'accompagnent (i) du déploiement de trois nouveaux programmes d'affacturages et (ii) de l'augmentation du plafond d'un programme d'affacturage préexistant comptabilisés en dettes financières et portant sur la cession de certaines créances de soins auprès de trois partenaires bancaires pour un montant additionnel total brut de 325 millions d'euros.

En parallèle, le Groupe a annoncé le 14 janvier 2026 la création d'Isema, sa foncière de santé dédiée à des actifs immobiliers de santé. Emeis a ainsi reçu 761 millions d'euros, de ses partenaires au sein de cette foncière au début de l'année 2026, qui permettront de réduire l'endettement net du Groupe à due concurrence à compter de cette date.

Ces nouvelles sources de financement ont permis à la Société de sortir de la procédure de sauvegarde accélérée de manière anticipée en date du 20 février 2026.

Nous avons considéré que ces nouveaux financements souscrits et le traitement comptable en résultant, ainsi que la liquidité du Groupe, constituent un point clé de l'audit, en raison, en particulier, de leur incidence sur le niveau de liquidité du Groupe.

Notre réponse

Dans le cadre de nos travaux d'audit, nous avons pris connaissance de la documentation juridique afférente (i) aux nouveaux financements mis en place, y compris les obligations qui en découlent, notamment en matière de covenants bancaires, et (ii) au partenariat Isema.

Nos travaux ont consisté en particulier à :

- prendre connaissance de la documentation juridique contractuelle et comprendre les sous-jacents économiques relatifs aux nouveaux financements ;
- analyser les jugements pratiqués par la Direction de votre Société pour la qualification comptable IFRS et la valorisation des opérations de financement conclues le 18 décembre 2025, ainsi que des incidences qui en résultent dans les comptes consolidés ;
- comparer les ratios de covenants au 31 décembre 2025 avec les dispositions contractuelles s'y rapportant et nous assurer de leur correct respect à la clôture ;
- réaliser un examen critique des hypothèses retenues pour l'élaboration des prévisions de trésorerie établies par la Direction, notamment les hypothèses opérationnelles d'activité et les échéances de remboursement des dettes ;
- examiner la cohérence du plan de trésorerie avec le budget 2026 et le plan moyen terme approuvé par le Conseil d'administration du 21 janvier 2026 ;
- analyser l'adéquation des échéances de trésorerie prévues avec celles figurant dans les contrats des nouveaux financements précités ;
- effectuer des analyses de sensibilité afin d'apprécier l'incidence des nouveaux financements précités sur ces prévisions, en ce compris la trésorerie reçue dans le cadre du partenariat Isema ;
- tester l'exactitude arithmétique des prévisions de flux de trésorerie ;
- s'enquérir auprès de la Direction concernant sa connaissance d'événements ou de circonstances postérieurs au 31 décembre 2025 qui seraient susceptibles de remettre en cause la liquidité du Groupe.

Enfin, nous avons vérifié le caractère approprié des informations fournies en annexe aux comptes consolidés sur (i) la liquidité, telles que mentionnées dans la note 1.3 « Refinancement, affacturage et liquidité du Groupe », (ii) la description des dettes financières, figurant dans la note 3.15 « Dettes financières (hors dettes de loyers IFRS 16) » et (iii) les éléments présentés dans la note 4 « Événements post clôture ».

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

Notes 3.2 « Goodwill et immobilisations incorporelles », 3.3 « Tests de dépréciation périodiques » et 3.24 « Autres produits et charges opérationnels non courants » de l'annexe des comptes consolidés

Risque identifié

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

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable de ces actifs s'élève à 10 356 millions d'euros, soit 82% du total bilan, dont 1 307 millions d'euros de Goodwill, 1 655 millions d'euros d'immobilisations incorporelles, 4 122 millions d'euros d'immobilisations corporelles, 504 millions d'immobilisations en cours de construction et 2 768 millions d'euros de droits d'utilisation des actifs (IFRS 16).

Conformément à la norme IAS 36, des tests de dépréciation ont été effectués au 31 décembre 2025 sur ces classes d'actifs. Le test de valeur des immobilisations incorporelles, corporelles et droits d'utilisation est réalisé au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (UGT), qui correspond à un ensemble homogène d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie de manière indépendante des autres UGT. Chaque UGT correspond à un établissement (à savoir une maison de retraite ou une clinique). Le test de valeur des Goodwill est ensuite réalisé par pays (correspondant à un regroupement d'UGT), soit le niveau le plus bas auquel le Goodwill est suivi pour les besoins de gestion interne.

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

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

- La valeur d'utilité de chaque UGT ou regroupement d'UGT est déterminée à travers la mise en œuvre d'un modèle d'actualisation des flux de trésorerie futurs attendus. Ces flux sont issus du plan d'affaires à 5 ans approuvé par le Conseil d'administration.
- Pour les tests réalisés au niveau de l'UGT (en cas d'actif incorporel non amorti alloué à l'UGT ou d'indice de perte de valeur), lorsque la valeur d'utilité ressort inférieure à sa valeur nette comptable, une perte de valeur est constatée selon la méthodologie suivante : si une dépréciation doit être constatée, la perte de valeur est imputée sur l'ensemble des actifs incorporels, corporels et droits d'utilisation composant l'UGT (hors éléments de besoin en fonds de roulement et immobilisations financières) comme suit :
 - d'abord sur les actifs immobiliers ayant fait l'objet d'expertises immobilières en fin d'année 2025. Le quantum de dépréciation alloué est tel que la valeur comptable de l'immobilier post-dépréciation est au moins égale à sa juste valeur nette des coûts de sortie, telle qu'elle ressort des expertises.
 - la perte de valeur résiduelle est imputée par la suite aux autres actifs incorporels, corporels et droits d'utilisation composant l'UGT.

- Pour les tests réalisés au niveau « pays » (regroupement d'UGT), lorsque la valeur d'utilité ressort inférieure à sa valeur nette comptable, une perte de valeur est constatée en priorité sur le Goodwill (cette dépréciation étant irréversible) et, ensuite, en cas d'insuffisance, sur la valeur des actifs incorporels et corporels et des droits d'utilisation composant le regroupement d'UGT (hors éléments de besoin en fonds de roulement et immobilisations financières).

Au 31 décembre 2025, comme indiqué en note 3.3 « Tests de dépréciation périodiques » de l'annexe des comptes consolidés, ces tests ont conduit à constater des dotations pour dépréciations d'actifs pour un montant net de reprises de 3 millions d'euros comptabilisés en résultat opérationnel non courant.

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

Notre réponse

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

- rapprocher les éléments composant la valeur comptable des UGT déterminée pour la réalisation des tests de dépréciation, avec la base d'actifs immobilisés ;
- analyser les hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations retenues par la Direction pour les projections de flux de trésorerie, notamment en termes de taux d'occupation, de ratio de charges de personnel et de marge d'EBITDAR ;
- comparer les données prévisionnelles utilisées pour le calcul des valeurs d'utilité avec les business plans par établissement, préparés par la direction du Groupe et ayant servi à l'élaboration du plan d'affaires 2026 – 2030, approuvé par le Conseil d'administration le 21 janvier 2026 ;
- obtenir le rapport d'évaluation des conseils de la Société relatif aux tests de dépréciation, ainsi que les rapports d'évaluations des experts immobiliers, et s'assurer, avec l'aide de nos spécialistes en évaluation intégrés dans notre équipe d'audit, du bien-fondé de la méthodologie et des hypothèses retenues ;
- apprécier les hypothèses de taux de croissance et de taux d'actualisation par pays, utilisées par le Groupe au regard des taux recalculés par nos experts.

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

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique

européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur Général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

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

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre 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.

Au 31 décembre 2025, le cabinet Deloitte & Associés était dans la 20^{ème} année de sa mission sans interruption, le cabinet Saint-Honoré BK&A dans sa 18^{ème} année et le cabinet Forvis Mazars SA dans sa 4^{ème} année.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut

raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

Rapport au Comité d'audit et des risques

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

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

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

Fait à Levallois-Perret, Paris-La Défense et Paris, le 30 avril 2026

Les commissaires aux comptes

Forvis Mazars SA

Deloitte & Associés

Saint-Honoré BK&A

DocuSigned by:

E782A82E360147F...

Gaël LAMANT

DocuSigned by:

31DBACFD9D2D4AC...

Anton LISSORGUES

Signed by:

4AF6974057A4411...

Patrick E. SUISSA

DocuSigned by:

88452F7967FC4B8...

Xavier GROSLIN

6.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025

Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	3.22	5 895 389	5 635 800
Achats consommés et autres charges externes		(1 134 280)	(1 126 420)
Charges de personnel		(3 949 014)	(3 801 955)
Impôts et taxes		(48 816)	(49 850)
Amortissements et provisions		(660 110)	(692 654)
Autres produits et charges opérationnels courants		70 081	36 896
Résultat opérationnel courant	3.23	173 251	1 817
Autres produits opérationnels non courants		141 339	675 710
Autres charges opérationnelles non courantes		(266 849)	(715 725)
Autres produits et charges opérationnels non courants	3.24	(125 510)	(40 015)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		47 740	(38 199)
Coût de l'endettement financier net		(339 020)	(389 358)
Autres produits et charges financiers nets		27 395	67 536
Résultat financier net	3.25	(311 625)	(321 822)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		(263 885)	(360 021)
Charge d'impôt	3.26	(34 496)	(28 583)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	3.6	(517)	(26 853)
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		(298 898)	(415 457)
Part revenant aux intérêts minoritaires		(500)	(3 392)
Part du Groupe		(298 398)	(412 065)

État du résultat global consolidé

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de l'exercice	(298 898)	(415 457)
Variation des écarts de conversion	(1 406)	(8 024)
Couverture des flux de trésorerie	(35 465)	(40 077)
Effet d'impôt sur les éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	9 159	10 350
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	(27 712)	(37 751)
Résultat global après éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	(326 610)	(453 208)
Gains et pertes actuariels	10 963	4 154
Effet d'impôt sur les éléments non susceptibles d'être reclassés en résultat	(5 209)	(671)
Total des éléments non susceptibles d'être reclassés en résultat	5 754	3 483
Résultat global après éléments non susceptibles d'être reclassés en résultat	(320 856)	(449 724)
Autres éléments du résultat global (après impôt)	(21 958)	(34 268)
RÉSULTAT GLOBAL	(320 856)	(449 724)
Part revenant aux intérêts minoritaires	(500)	(3 392)
Part du Groupe	(320 356)	(446 332)

Bilan consolidé

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
ACTIF			
Goodwill	3.2.2	1 306 875	1 305 894
Immobilisations incorporelles nettes	3.2.3	1 654 903	1 660 416
Immobilisations corporelles nettes	3.4	4 121 935	4 473 517
Immobilisations en cours de construction	3.4	504 391	513 484
Droits d'utilisation des actifs	3.5	2 768 138	2 779 603
Participation dans les entreprises et coentreprises	3.6	4 151	5 072
Actifs financiers non courants	3.7	112 614	110 150
Actifs d'impôts différés	3.26	443 845	680 406
Actif non courant		10 916 853	11 528 543
Stocks	3.7	14 664	16 232
Créances clients et comptes rattachés	3.8	665 522	523 982
Autres créances et comptes de régularisation	3.9	542 872	503 265
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3.15	337 092	518 716
Actif courant		1 560 150	1 562 195
Actifs destinés à être cédés	3.11	176 668	317 848
TOTAL ACTIF		12 653 671	13 408 585

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
PASSIF			
Capital		1 614	1 611
Réserves consolidées		1 679 428	2 089 638
Écart de réévaluation		25 158	45 710
Résultat de l'exercice		(298 398)	(412 065)
Capitaux propres - part du Groupe	3.12	1 407 803	1 724 894
Intérêts minoritaires		822	(2 969)
Capitaux propres de l'ensemble consolidé		1 408 626	1 721 925
Dettes financières à long terme	3.15	4 357 650	4 703 567
Dettes des loyers à long terme	3.5	3 298 673	3 272 668
Provisions	3.13	254 091	285 172
Provisions retraites et engagements assimilés	3.14	64 286	71 105
Passifs d'impôts différés	3.26	537 891	730 740
Passif non courant		8 512 591	9 063 253
Dettes financières à court terme	3.15	411 272	516 303
Dettes des loyers à court terme	3.5	358 331	365 880
Provisions	3.13	9 780	11 384
Fournisseurs et comptes rattachés	3.18	554 662	405 811
Dettes fiscales et sociales	3.19	554 918	508 868
Passif d'impôt exigible	3.26	40 169	48 224
Autres dettes et comptes de régularisation	3.20	709 135	651 423
Passif courant		2 638 268	2 507 892
Passifs destinés à être cédés	3.11	94 186	115 515
TOTAL DU PASSIF		12 653 671	13 408 585

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ			
Résultat net de l'ensemble consolidé		(298 898)	(415 457)
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie liée à l'activité *		345 399	191 576
Amortissements et dépréciations sur droits d'utilisation des actifs (IFRS 16)		345 565	458 194
Charges financières (hors IFRS 16)	3.25	188 413	205 819
Charges financières sur dettes des loyers (IFRS 16)	3.25	125 048	125 420
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		705 528	565 553
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
• Stocks	3.8	864	(714)
• Créances clients	3.9	(97 677)	7 624
• Autres créances	3.10	(42 593)	32 230
• Dettes fiscales et sociales	3.19	23 869	(6 380)
• Fournisseurs	3.18	143 388	(7 116)
• Autres dettes	3.20	(53 060)	(119 145)
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		680 319	472 053
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT			
Investissements corporels et incorporels d'exploitation		(165 906)	(143 439)
Investissements de développements immobiliers		(92 123)	(154 166)
Cessions immobilières*	1.1/3.2/3.4	638 126	257 394
Autres acquisitions et cessions		(25 360)	(100 216)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		354 737	(140 426)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentations de capitaux propres – part cash		0	390 242
Encaissements liés aux autres emprunts	3.15	3 497 566	201 305
Remboursements liés aux autres emprunts	3.15	(3 807 852)	(273 184)
Remboursements liés aux contrats de crédit-bail	3.15	(200 784)	(136 957)
Remboursements des dettes des loyers (IFRS 16)	3.5	(457 449)	(454 114)
Résultat financier net et autres variations	3.25	(248 161)	(185 376)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		(1 216 681)	(458 085)
VARIATION DE TRÉSORERIE		(181 625)	(126 459)
Trésorerie à l'ouverture au 1 ^{er} janvier de l'exercice		518 716	644 954
Trésorerie à la clôture		337 092	518 716
Trésorerie	3.16	304 692	387 530
Équivalents de trésorerie	3.16	32 400	131 186

* Hors produits de cession liés à l'activité de promotion immobilière du groupe pour 65 M€, détaillés en note 3.23.

Variation des capitaux propres consolidés

<i>(en milliers d'euros sauf le nombre d'actions)</i>	Nombre d'actions	Capital	Réserves liées au capital	Couver- tures de flux de trésorerie futurs	Écarts actuariels IAS 19	Autres réserves	Résultat	Total part du Groupe	Mino- ritaires	Total
31/12/2023	129 866 915 696	1 298 669	1 100 629	56 568	15 386	(1 939 593)	1 354 899	1 886 558	1 870	1 888 428
Engagements de retraite					4 154			4 154		4 154
Instruments financiers				(40 077)				(40 077)		(40 077)
Écart de conversion						(8 024)		(8 024)		(8 024)
Distribution de dividendes								0		0
Impact de la valorisation des impôts différés				10 350	(671)			9 679		9 679
Variation de valeur reconnue directement en capitaux propres		0	0	(29 727)	3 483	(8 024)	0	(34 268)	0	(34 268)
Réduction de capital										
Augmentations de capital	29 324 787 415	293 248	95 065	0	0		0	388 313	0	388 313
Actions liées à l'exercice de bons de souscription d'actions	1 900 181	19						19		19
Réduction de capital	(159 032 511 408)	(1 590 325)	1 590 325							
Affectation du résultat			(458 824)			1 813 780	(1 354 899)	57		57
Résultat 31 décembre 2024							(412 065)	(412 065)	(3 392)	(415 457)
Autres						(104 607)		(104 607)	(1 447)	(106 054)
Annulation des actions propres						887		887		887
31/12/2024	161 091 884	1 611	2 327 195	26 841	18 869	(237 557)	(412 065)	1 724 894	(2 969)	1 721 925
Engagements de retraite					10 963			10 963		10 963
Instruments financiers				(35 465)				(35 465)		(35 465)
Écart de conversion						(1 406)		(1 406)		(1 406)
Distribution de dividendes								0		0
Impact de la valorisation des impôts différés				9 159	(5 209)			3 950		3 950
Variation de valeur reconnue directement en capitaux propres		0	0	(26 306)	5 754	(1 406)	0	(21 958)	0	(21 958)
Augmentations de capital	348 166	3	0	0	0		0	3	0	3
Actions liées à l'exercice de bons de souscription d'actions								0		0
Réduction de capital		0						0	0	0
Affectation du résultat			81 838			(493 903)	412 065	0		0
Résultat 31 décembre 2025							(298 398)	(298 398)	(500)	(298 898)
Autres						9 509		9 509	4 291	13 801
Plan d'attribution des actions gratuites		0	0					0		0
Annulation des actions propres						(6 460)		(6 460)		(6 460)
31/12/2025	161 440 050	1 614	2 409 033	534	24 623	(729 816)	(298 398)	1 407 803	822	1 408 626

Notes annexes aux comptes consolidés

1	Faits marquants de la période	373	3.13	Provisions	394
1.1	Acquisitions et cessions d'actifs	373	3.14	Avantage au personnel	394
1.2	Obtention de <i>waivers</i> sur des lignes de financement	374	3.15	Dettes financières (hors dettes de loyers IFRS 16)	396
1.3	Refinancement, affacturage et liquidité du groupe	374	3.16	Trésorerie	402
2	Principes comptables et base de préparation	375	3.17	Instruments financiers	403
2.1	Principes comptables	375	3.18	Fournisseurs et comptes rattachés	404
2.2	Estimations et jugements significatifs retenus par la direction dans le contexte de l'arrêté des comptes consolidés au 31 décembre 2025	376	3.19	Dettes fiscales et sociales	404
2.3	Principes de consolidation	376	3.20	Autres dettes et comptes de régularisation	405
2.4	Regroupements d'entreprises	376	3.21	Compte de résultat simplifié	405
2.5	Devise d'établissement des comptes consolidés	377	3.22	Chiffre d'affaires	406
3	Notes annexes	377	3.23	Résultat opérationnel courant	407
3.1	information sectorielle	377	3.24	Autres produits et charges opérationnels non courants	407
3.2	Goodwill et immobilisations incorporelles	379	3.25	Résultat financier net	408
3.3	Tests de dépréciation périodiques	382	3.26	Charge d'impôt	408
3.4	Immobilisations corporelles	383	4	Événements post-clôture	409
3.5	Contrats de location	385	4.1	Création par <i>emeis</i> d'une foncière dédiée à l'immobilier de santé opéré en Europe	409
3.6	Participations dans les entreprises associées et coentreprises	387	4.2	Acquisitions et cessions d'actifs	409
3.7	Actifs financiers non courants	388	4.3	Sortie anticipée du Plan de sauvegarde accélérée	410
3.8	Stocks	389	5	Informations complémentaires	410
3.9	Créances clients et comptes rattachés	389	5.1	Engagements et passifs éventuels	410
3.10	Autres créances et comptes de régularisation	390	5.2	Analyse des actifs et passifs financiers selon la norme IFRS 7	415
3.11	Actifs destinés à être cédés et passifs associés	390	5.3	Opérations avec les parties liées	416
3.12	Capitaux propres	391	5.4	Effectifs	417
			5.5	Honoraires des Commissaires aux comptes	417
			5.6	Périmètre de consolidation au 31 décembre 2025	418

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

Les états financiers consolidés du groupe *emeis* pour l'exercice 2025 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 7 avril 2026.

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

1. Faits marquants de la période

1.1 Acquisitions et cessions d'actifs

En 2025, le Groupe a encaissé 703 M€ de cessions, dont 538 M€ au titre d'opérations immobilières. À fin décembre 2025, le volume d'opérations de cessions faisant l'objet de promesses de cession s'élevait alors à 1,0 Md€.

Les principales acquisitions et cessions d'actifs sont détaillées ci-dessous.

Allemagne

En janvier 2025, le groupe *emeis* a acquis l'intégralité du capital et des droits de vote de la société allemande Danuvius Pfaffenhofen GmbH qui détient un actif immobilier (maison de retraite représentant 94 lits). Le groupe *emeis* exploite cet établissement.

Irlande

En juin 2024, le groupe *emeis* avait signé un accord portant sur la cession de 100 % du capital et des droits de vote de trois sociétés irlandaises, détenant chacune un actif immobilier en cours de construction (représentant 332 lits de maison de retraite). En mai 2025, la deuxième

de ces cessions, a été réalisée. Le groupe *emeis* exploite cet établissement, comme celui précédemment cédé. Il est prévu que la troisième cession intervienne en 2026 et que le Groupe exploite l'établissement correspondant.

République tchèque

En mars 2025, le groupe *emeis* a cédé l'intégralité du capital et des droits de vote de la société tchèque SeneCura Holding s.r.o. et de ses filiales. Suite à cette opération, le groupe *emeis* n'a plus d'activité en République tchèque.

Pays-Bas

En juillet 2023, avril et décembre 2024, le groupe *emeis* avait signé des accords portant sur :

- la cession d'un portefeuille immobilier de vingt-deux actifs (maisons de retraite en cours de développement représentant 484 lits). À date, dix-neuf cessions ont été réalisées dont huit en 2023, huit en 2024 et trois en 2025. Le groupe *emeis* exploite ou exploitera ces établissements ;
- la cession d'un portefeuille immobilier de onze actifs (maisons de retraite récemment construites ou en cours de construction représentant 375 lits). À date, neuf actifs ont été cédés. Le groupe *emeis* exploite ou exploitera ces établissements ;

- la cession d'un portefeuille immobilier de deux actifs (maisons de retraite existantes représentant 66 lits). À date, les deux actifs ont été cédés, la dernière cession ayant été réalisée en juin 2025. Le groupe *emeis* exploite ces établissements.

En février 2025, le groupe *emeis* a signé un partenariat avec un tiers investisseur au titre duquel celui-ci s'engage à financer le développement de 25 maisons de retraite représentant un total de 550 lits sur des terrains que le groupe *emeis* pourrait trouver et apporter audit investisseur en vue de leur développement. Les maisons de retraite seront ensuite exploitées par Dagelijks Leven Zorg B.V., une filiale du groupe *emeis*. Le premier projet, situé à Hoogezand, a été apporté en avril 2025 et livré en juin 2025.

En novembre 2025, le groupe *emeis* a cédé un actif construit mais non exploité situé à Maastricht.

Suisse

En septembre 2025, le groupe *emeis* a signé des accords portant sur la cession du patrimoine immobilier détenu en propre (situés à Buchs, Lenk, Münsingen, Bätterkinden, Murten, Hägglingen et Berne) à usage de maison de retraite. Ainsi, en 2025, le Groupe a cédé quatre ensembles immobiliers et a sécurisé la cession des trois restants en 2026. Cf. événements post-clôture en 4.2.

France

En juillet 2025, le groupe *emeis* a cédé un portefeuille de six actifs immobiliers (maisons de retraite représentant un total de 575 lits). Le groupe *emeis* exploite ces établissements.

En octobre 2025, le groupe *emeis* a cédé trois actifs immobiliers (Cliniques de Santé Mentale représentant un total de 303 lits). Le groupe *emeis* exploite ces établissements.

Également en octobre 2025, le groupe *emeis* a cédé un portefeuille de seize résidences services seniors, lequel inclut à la fois l'immobilier et l'exploitation. Le groupe *emeis* n'exploite plus ces établissements.

Point d'étape sur le processus de cession des activités en Amérique latine

emeis a également engagé un processus visant à la cession de l'ensemble des activités en Amérique Latine. Ces cessions devraient être progressivement réalisées principalement

au cours de l'année 2026, et marginalement en 2027. À fin décembre 2025, près de 5 % de l'ensemble a déjà été finalisé, concernant principalement des actifs immobiliers.

Les principaux impacts de ces cessions sont présentés dans les notes 3.23 et 3.24

1.2 Obtention de *waivers* sur des lignes de financement

Au premier semestre 2025, le groupe *emeis* a obtenu l'accord de prêteurs de lignes de crédit bilatérales ou multilatérales soumises à un covenant de levier permettant soit la suppression de ce covenant soit le report de la première date de test au 31 décembre 2026 (se référer à la note 3.15 pour de plus amples détails). L'encours de la

dette concernée par ce covenant représentait 180 M€ au 30 juin 2025. Sur ce montant, certaines lignes de financement, représentant un encours de 14,9 M€, n'ont pas pu faire l'objet d'un *waiver* et ont donc fait l'objet d'un remboursement anticipé avant le 30 juin 2025.

1.3 Refinancement, affacturage et liquidité du groupe

a. Refinancement

Le 18 décembre 2025, *emeis* a finalisé avec ses partenaires bancaires et des investisseurs financiers la levée de nouveaux financements pour un total de 3,15 Mds d'euros (dont 200 M€ non tirés à la date de mise en place du nouveau financement), portant l'endettement net du Groupe au 31 décembre 2025 à 4,4 Mds d'euros (hors impact dettes de loyer) contre 4,7 Mds d'euros au 31 décembre 2024.

Ces nouveaux financements se décomposent de la manière suivante :

- Environ 2 208 M€ de prêt à terme (Tranche 1) avec une maturité à 6 ans, incluant notamment un amortissement de 50 M€ en décembre 2028, 100 M€ en décembre 2029, 100 M€ en juin 2030, 950 M€ en décembre 2030 et 1 000 M€ en 2031,
- 400 M€ d'emprunt obligataire coté, placé auprès d'investisseurs financiers qualifiés (Tranche 2) avec une maturité à 6 ans, et
- 550 M€ de prêts (Tranche 3), dont 350 M€ de prêt à terme tiré le 18 décembre 2025, avec une maturité à fin juin 2030 (Tranche 3A), et 200 M€ de RCF mobilisables à compter de janvier 2027, avec une maturité à fin décembre 2029 (Tranche 3B).

Ces financements, dont les principales caractéristiques sont précisées au paragraphe 3.15 de la présente annexe, ont ainsi permis le remboursement anticipé des anciens crédits bancaires A, B, C et D dont l'encours résiduel se situait à environ 2,9 Md€. Pour mémoire, les caractéristiques des anciens crédits étaient présentées les notes aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Cette opération se traduit pour les dettes refinancées notamment par :

- Un allongement de la maturité de ces dettes : initialement prévue au 31.12.27 désormais passée à une maturité moyenne

de 5,5 années (voir détail du profil de remboursement applicable à chacune des tranches ci-dessus) ;

- Un profil de rémunération maintenu à taux variable avec une marge moyenne sur l'EURIBOR de 247 points de base (ou 363 points de base incluant les intérêts PIK (Payment in Kind) capitalisés hors upfront fees de 24 M€ ;
- L'obtention de financements additionnels à travers une nouvelle ligne de crédit revolving (RCF) de 200 M€ mobilisable dès le 1^{er} janvier 2027 ;
- Une modification des covenants :
 - Suppression des covenants i) de trésorerie minimum de 300 M€ (pour précision, le Groupe reste soumis au respect de ce covenant au titre des dispositions contractuelles d'autres dettes bancaires détenues par ailleurs, mais pour un encours résiduel réduit - 132 M€ au 31 décembre 2025 - voir note 3.15) et ii) Ratio Niort 94/Niort 95 LTV,
 - Modification du seuil du covenant du ratio de levier qui sera testé pour la première fois à partir du 31 décembre 2026 (à titre d'illustration : limite fixée à 12.0x pour le covenant testé au 31.12.26 au lieu de 9.0x antérieurement) ;
- La suppression de certains engagements : notamment obligation de cessions d'actifs, étant précisé que le groupe a respecté son engagement au titre des anciens crédits de mise en œuvre d'un plan de cession ⁽¹⁾ de 2,45 milliards d'euros ;
- Modification des sûretés par la mise en place de nouveaux nantissements permettant de garantir les nouvelles tranches avec des périmètres de sûretés distinctes pour les tranches 1 (bancaire) et 2 (obligataire) d'une part et tranche 3 (bancaire) d'autre part (voir note 3.15 pour plus de détails).

Le traitement comptable relatif à ce refinancement est détaillé en note 3.15

(1) Cessions réalisées ou sécurisées au 29 avril 2026.

b. Nouveaux programmes d'affacturage/cessions de créances publiques

Afin de renforcer sa liquidité, le Groupe a mis en place les programmes d'affacturage suivants :

- le 28 juin 2025, augmentation du plafond du programme existant (avec La Banque Postale) de cession de certaines créances de maisons de retraite, de 30 M€, pour le porter de 130 M€ à 160 M€ ;
- le 24 juillet 2025, signature, avec Natixis, d'un programme de cession de certaines créances de soins médicaux et de réadaptation pour un montant maximum de 120 M€ (liquidité supplémentaire nette de 108 M€) ;
- le 18 septembre 2025, signature, avec La Banque Postale Leasing & Factoring, d'un programme de cession de certaines créances de soins de santé mentale pour un montant maximum de 75 M€ (liquidité supplémentaire nette de 69 M€) ;
- le 28 octobre 2025, signature, avec Le Crédit Mutuel Factoring, d'un programme de cession de certaines créances de soins de santé mentale pour un montant maximum de 100 M€ (liquidité supplémentaire nette de 80 M€).

L'ensemble de ces nouveaux programmes ainsi que l'augmentation du plafond du programme préexistant conduisent à un montant additionnel total brut de 325 M€.

Le traitement comptable relatif à ces nouveaux contrats est détaillé dans la note 3.15.

c. Liquidité du groupe

La trésorerie et équivalents de trésorerie du Groupe au 31 décembre 2025 s'établit à 337 M€ contre 518 M€ fin 2024.

Le Groupe rappelle qu'il est sorti par anticipation du plan de sauvegarde accélérée le 20 février 2026 (cf. paragraphe 4.3), marquant la fin de la période de restructuration financière et le retour à une gestion de passif normalisée.

Le Groupe estime que son appréciation du risque de liquidité et ses prévisions de trésorerie établies pour les 12 prochains mois reposent sur :

- le renforcement des sources de financement du besoin en fonds de roulement par la mise en place de nouveaux programmes de cessions de créances et l'augmentation du plafond de programmes existants présentées ci-avant ;
- l'allongement du profil de maturité de ses principales sources de financement de 2,3 années à 5,1 années et la disparation de certains engagements associés aux financements bancaires antérieurs, en ce compris les obligations de cessions d'actifs à l'issue du refinancement de décembre 2025 ;
- l'hypothèse d'une poursuite de l'amélioration de la performance opérationnelle engagée depuis mi-2024 qui devrait se traduire par une progression continue des taux d'occupation, une optimisation des marges opérationnelles et une amélioration du Free Cash Flow (FCF).

Compte tenu de ces éléments, les comptes consolidés ont été établis en application du principe de continuité d'exploitation.

2. Principes comptables et base de préparation

2.1 Principes comptables

Base de préparation des états financiers consolidés

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, le groupe *emeis* (« le Groupe ») a établi ses comptes consolidés au titre de période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 conformément aux normes et interprétations IFRS publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union européenne et rendues obligatoires à la date de clôture des états financiers.

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

Pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2025, le Groupe a appliqué les mêmes principes et méthodes comptables que dans ses comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à l'exception des normes et/ou amendements de normes décrits ci-après, adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2025.

Normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2025

La première application, à compter du 1^{er} janvier 2025, de l'amendement à IAS 21 « Absence de convertibilité » n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2025.

Normes, amendements de normes et interprétations publiés mais non encore entrés en vigueur

Le Groupe n'a appliqué aucune des nouvelles normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2025. Il s'agit principalement des textes suivants (textes non encore adoptés par l'Union européenne (date d'application sous réserve d'adoption par l'UE)) :

- Amendement IFRS 7 et IFRS 9 « Classement et évaluation des instruments financiers » ;
- IFRS 18 « Présentation des états financiers et informations à fournir ».

Le Groupe est en cours d'analyse des impacts de ces normes, amendements de normes et interprétations publiés mais non encore entrés en vigueur.

2.2 Estimations et jugements significatifs retenus par la direction dans le contexte de l'arrêté des comptes consolidés au 31 décembre 2025

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

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

- hypothèses de flux de trésorerie futurs et continuité d'exploitation (cf. note 1.3) ;
- le traitement comptable du refinancement du groupe et la valorisation de la dette financière qui en résulte en date de mise en place du nouveau financement (cf. note 3.15) ;
- hypothèses de flux de trésorerie futurs, des valorisations d'experts immobiliers et des taux d'actualisation retenues

pour les tests de dépréciation (IAS 36) des goodwill, immobilisations incorporelles et corporelles ainsi que les droits d'utilisation sur la base d'un plan d'affaires révisé en 2026 approuvé par le Conseil d'administration du Groupe le 21 janvier 2026 (cf. note 3.3) ;

- valorisation des paiements fondés sur des actions (IFRS 2) (cf. note 3.12.3) ;
- évaluation des provisions (IAS 37) (cf. note 3.13) ;
- évaluation des engagements liés aux avantages postérieurs à l'emploi (IAS 19) (cf. note 3.14) ;
- estimation des durées des contrats de location et du taux d'actualisation des loyers futurs (IFRS 16) (cf. note 3.5) ;
- valorisation de certains instruments financiers à la juste valeur (IFRS 9) (cf. note 3.17) ;
- détermination de la charge d'impôt sur les sociétés et des hypothèses de recouvrabilité des impôts différés (IAS 12) (cf. note 3.26).

2.3 Principes de consolidation

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

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

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

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

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

Leur valeur comptable intègre la quote-part des résultats postérieurs à l'acquisition. Lorsque les pertes deviennent supérieures à l'investissement net du Groupe dans l'entreprise concernée, celles-ci ne sont reconnues qu'en cas d'engagement de recapitalisation de la société concernée par le Groupe ou de paiements effectués pour son compte.

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

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

2.4 Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La différence existante entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs identifiables à la date de prise de contrôle est comptabilisée en goodwill. Le goodwill, évalué dans la monnaie fonctionnelle de l'entité acquise, est comptabilisé à l'actif du bilan. Il n'est pas

amorti et fait l'objet d'un test de dépréciation dès lors qu'un indice de perte de valeur est identifié et a minima une fois par an en fin d'exercice. Le cas échéant, les pertes de valeur sont comptabilisées en résultat dans les « Autres charges opérationnelles non courantes ». Les pertes de valeur relatives aux goodwill comptabilisées ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une reprise ultérieure.

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

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

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

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

2.5 Devise d'établissement des comptes consolidés

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

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

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

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

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

3. Notes annexes

3.1 information sectorielle

L'information sectorielle est établie conformément à la norme IFRS 8. Elle reflète l'organisation managériale interne et le suivi de l'activité tels qu'analysés par la Direction générale du Groupe.

La Direction générale représente le principal décideur opérationnel. Le découpage géographique constitue le niveau principal de reporting utilisé en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer sa performance.

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

- « **France** » ;
- « **Europe du Sud et Latam** », comprenant l'Espagne, l'Italie, le Portugal et l'Amérique latine ;

- « **Europe du Nord** », comprenant l'Allemagne, les Pays-Bas, la Belgique et le Luxembourg ;
- « **Europe centrale** », comprenant l'Autriche, la Suisse, la Slovaquie et la Croatie ;
- « **Autres géographies** », comprenant l'Irlande, la Pologne, le Royaume-Uni, la Chine et les Émirats arabes unis.

Les indicateurs clés suivis par la direction présentés dans les tableaux ci-après sont les suivants :

- le chiffre d'affaires ;
- l'EBITDAR ;
- l'actif du bilan ;
- le passif hors capitaux propres.

CHIFFRE D'AFFAIRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	2 416 486	2 381 118
Europe du Nord	1 778 471	1 630 011
Europe du Sud et Latam	471 289	433 808
Europe centrale	986 843	966 176
Autres géographies	242 299	224 688
TOTAL	5 895 389	5 635 800

**RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT AVANT LOYERS ET DOTATIONS
AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	241 175	240 867
Europe du Nord	309 397	238 389
Europe du Sud et Latam	48 905	44 733
Europe centrale	187 807	190 757
Autres géographies	84 315	26 975
Siège Groupe	0	(1 322)
TOTAL	871 600	740 399

ACTIF DU BILAN

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	10 797 050	11 009 065
Hors France	1 856 621	2 399 520
TOTAL	12 653 671	13 408 585

PASSIF HORS CAPITAUX PROPRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	6 493 049	6 547 702
Hors France	4 751 996	5 138 959
TOTAL	11 245 045	11 686 660

3.2 Goodwill et immobilisations incorporelles

3.2.1 Principes comptables clés

Reconnaissance des autorisations d'exploitation

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

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

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

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

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

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

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

Pertes de valeur des goodwill, immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

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

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

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

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

- La valeur d'utilité de chaque UGT ou regroupement d'UGT est déterminée à travers la mise en œuvre d'un modèle d'actualisation des flux de trésorerie futurs attendus.

- Pour les tests réalisés au niveau de l'UGT (en cas d'actif incorporel non amorti alloué à l'UGT), lorsque la valeur d'utilité ressort inférieure à sa valeur nette comptable, une perte de valeur est constatée selon la méthodologie suivante :
 - si une dépréciation doit être constatée, la perte de valeur est imputée sur l'ensemble des actifs incorporels, corporels et droits d'utilisation composant l'UGT (hors éléments de besoin en fonds de roulement et immobilisations financières) comme suit :
 - d'abord sur les actifs immobiliers ayant fait l'objet d'expertises immobilières en fin d'année 2025. Le quantum de dépréciation alloué est tel que la valeur comptable de l'immobilier post-dépréciation est au moins égale à sa juste valeur nette des coûts de sortie,
 - la perte de valeur résiduelle est imputée, par la suite, aux autres actifs incorporels, corporels et droits d'utilisation composant l'UGT mais dans la limite de la juste valeur nette des coûts de sortie de ces actifs individuels.
- Pour les tests réalisés au niveau « pays » (regroupement d'UGT), lorsque la valeur d'utilité ressort inférieure à sa valeur nette comptable, une perte de valeur est constatée en priorité sur le goodwill (cette dépréciation étant irréversible), sur l'immobilier jusqu'à hauteur de sa valeur d'expertise immobilière et, ensuite, en cas d'insuffisance, sur la valeur des actifs incorporels et corporels et droits d'utilisation composant le regroupement d'UGT (hors éléments de besoin en fonds de roulement et immobilisations financières).

3.2.2 Goodwill

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Goodwill net à l'ouverture	1 305 894	1 385 962
Reclassement goodwill destinés à être cédés	10 677	(24 843)
Regroupement d'entreprises		35 390
Ajustements des goodwill antérieurs, sorties de périmètre et autres	(10 279)	64
Dépréciations	0	(89 295)
Écart de conversion	583	(1 384)
GOODWILL NET À LA CLÔTURE	1 306 875	1 305 894

Aucun regroupement d'entreprises comptabilisés en 2025.

Au 31 décembre 2025, la répartition des goodwill net par secteur opérationnel se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
France	524 428	524 428
Europe du Sud et Latam	16 023	16 024
Europe du Nord	655 689	655 290
Europe centrale	94 552	93 567
Autres géographies	16 184	16 585
GOODWILL NET À LA CLÔTURE	1 306 875	1 305 894

3.2.3 Immobilisations incorporelles

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Brut	Amortissements et provisions	Net
Incorporels d'exploitation	2 939 700	(1 417 885)	1 521 814	2 982 555	(1 413 992)	1 568 562
Acomptes et avances	9 453	(3 805)	5 648	3 931	(2 278)	1 653
Autres immobilisations incorporelles	321 281	(191 611)	129 670	302 267	(188 607)	113 660
Immobilisations incorporelles destinées à être cédées	(8 655)	6 426	(2 229)	(28 324)	4 866	(23 459)
TOTAL	3 261 779	(1 606 876)	1 654 903	3 260 429	(1 600 012)	1 660 416

Au 31 décembre 2025, le poste « Incorporels d'exploitation » contient principalement les autorisations d'exploitation non amortissables. L'affectation de ces actifs incorporels par secteur opérationnel est présentée dans le tableau ci-dessous :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	881 442	930 413
Europe du Sud et Latam	106 920	62 288
Europe du Nord	145 171	125 971
Europe centrale	291 041	327 695
Autres géographies	97 241	122 195
AUTORISATIONS D'EXPLOITATION NETTES À LA CLÔTURE	1 521 814	1 568 562

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Autorisations d'exploitation	Avances et acomptes	Autres	Immobilisations incorporelles destinées à être cédées	Total
Au 31/12/2023	1 364 637	427	150 102	(2 192)	1 512 974
Augmentation	110	2 641	14 243	0	16 994
Diminution	(2 749)	(311)	(474)	0	(3 533)
Amortissements et provisions	201 307	(692)	6 878	0	207 493
Reclassement et autres	7 536	(411)	(57 273)	(23 458)	(73 606)
Variations de périmètre	(2 279)	(0)	184	2 192	97
Au 31/12/2024	1 568 563	1 653	113 659	(23 458)	1 660 418
Augmentation	2	3 605	14 580	0	18 187
Diminution	0	(116)	(3 339)	0	(3 455)
Amortissements et provisions	(25 927)	(1 559)	(1 052)	0	(28 538)
Reclassement et autres	6 730	2 065	5 966	(3 094)	11 667
Variations de périmètre	(27 554)	(0)	(143)	24 322	(3 375)
AU 31/12/2025	1 521 814	5 648	129 670	(2 229)	1 654 903

La réalisation des tests de pertes de valeur au 31 décembre 2025 a conduit à constater dépréciation des autorisations d'exploitation non amortissables à hauteur de 25 M€.

3.3 Tests de dépréciation périodiques

Conformément à IAS 36, des tests de dépréciation ont été effectués en fin d'exercice 2025 sur les unités génératrices de trésorerie incluant les immobilisations incorporelles non amortissables, les immobilisations corporelles et les droits d'utilisation et au niveau des pays (correspondant à un regroupement d'UGT) incluant le goodwill, conformément à IAS 36.

Au 31 décembre 2025, la valeur d'utilité de chaque UGT ou regroupement d'UGT a été estimée à partir d'un modèle d'actualisation des flux de trésorerie basé notamment sur les éléments suivants :

- les flux de trésorerie avant impôt sont issus du plan d'affaires, établi sur une période de cinq ans et comprenant les flux de 2026 à 2030, tel qu'approuvé par le Conseil d'administration du 21 janvier 2026 ;
- les taux d'actualisation sont déterminés à partir du coût moyen pondéré du capital du Groupe et à partir d'une approche par pays (voir tableau ci-dessous) ;
- le taux de croissance à long terme correspond au taux d'inflation prévisionnel 2030 publié par le Fonds monétaire international (FMI) en novembre 2025 (voir tableau ci-dessous).

Pays	Taux d'actualisation		Taux de croissance à long terme	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
France	7,1 %	7,2 %	1,9 %	1,8 %
Belgique	6,9 %	7,1 %	1,9 %	1,9 %
Luxembourg	6,5 %	6,6 %	2,0 %	2,1 %
Irlande	7,2 %	7,4 %	2,0 %	2,0 %
Pays-Bas	6,5 %	6,7 %	2,0 %	2,0 %
Autriche	6,7 %	7,0 %	2,1 %	2,1 %
Croatie	7,6 %	8,2 %	2,4 %	2,2 %
Pologne	7,9 %	7,7 %	2,5 %	2,5 %
Slovénie	7,3 %	7,6 %	2,1 %	2,1 %
Allemagne	6,3 %	6,4 %	2,2 %	2,0 %
Italie	7,4 %	8,0 %	2,0 %	2,0 %
Suisse	5,2 %	5,9 %	0,7 %	1,0 %
Espagne	7,1 %	7,6 %	2,0 %	2,0 %
Portugal	7,2 %	7,5 %	2,0 %	2,0 %
Royaume-Uni	6,7 %	7,0 %	2,0 %	2,0 %
Émirats arabes unis	7,1 %	7,5 %	2,0 %	2,0 %

La mise en œuvre des tests au niveau des UGT et des regroupements d'UGT au 31 décembre 2025 conduit à constater une dépréciation non significative de 3 M€.

À titre de sensibilité et sur la base des hypothèses retenues pour l'arrêté des comptes de 2025 :

Taux d'actualisation

- Une hausse de 50 bps des taux d'actualisation ne conduirait pas à constater de dépréciation ;
- Une baisse de 50 bps des taux d'actualisation conduirait à constater une reprise de provision globale de 405 M€.

Taux de croissance à long terme

- Une hausse de 50 bps des taux de croissance à long terme conduirait à constater une reprise de provision globale de 375 M€.

- Une baisse de 50 bps des taux de croissance à long terme conduirait à constater une reprise globale de 28 M€.

Taux de marge d'EBITDAR

- Une hausse de 100 points de base des prévisions de taux de marge d'EBITDAR en sortie de plan conduirait à constater une reprise de dépréciation de 513 M€.
- Une baisse de 100 points de base des prévisions de taux de marge d'EBITDAR en sortie de plan conduirait à constater une dépréciation de 177 M€.

3.4 Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

Valorisation des immobilisations

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

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

Amortissement des immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

Le coût de revient des ensembles immobiliers construits ou restructurés comprend les coûts d'acquisition des terrains, le cas échéant des bâtiments à restructurer, ainsi que

les coûts de production encourus. Ces derniers comprennent les charges directes de production ainsi que les frais financiers directement attribuables à la période de production de l'actif conformément à IAS 23 § 11 « Coûts d'emprunt ».

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

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

Variation des immobilisations corporelles et immobilisations en cours de construction

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Brut	Amortissements et provisions	Net
Ensembles immobiliers	6 691 376	(2 847 876)	3 843 500	7 101 850	(2 890 017)	4 211 833
Installations techniques	1 175 440	(946 953)	228 488	1 190 805	(887 172)	303 633
Immobilisations en cours de construction	679 614	(127 467)	552 146	859 756	(227 688)	632 068
Autres immobilisations corporelles	339 323	(243 421)	95 902	323 628	(243 300)	80 327
Immobilisations corporelles destinées à être cédées	(206 499)	112 789	(93 710)	(392 524)	151 665	(240 860)
TOTAL	8 679 255	(4 052 928)	4 626 326	9 083 514	(4 096 513)	4 987 001

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

Les immobilisations corporelles destinées à être cédées correspondent à des ensembles immobiliers dont la cession est programmée dans les 12 mois et s'élèvent au 31 décembre 2025 à 94 M€.

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

(en milliers d'euros)	Ensembles immobiliers	Installations Techniques	Immobilisations en cours de construction	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles destinées à être cédées	Total
Au 31/12/2023	4 228 071	282 885	607 005	96 094	(438 670)	4 775 384
Augmentations	214 949	51 663	192 447	32 190	0	491 249
Diminutions	(312 835)	(7 645)	(165 954)	(27)	0	(486 462)
Amortissements et provisions	(111 035)	(58 178)	119 835	(41 506)	0	(90 884)
Reclassements et autres	116 281	35 567	(174 089)	(6 622)	182 932	154 070
Variations de périmètre	76 402	(660)	52 824	199	14 878	143 645
Au 31/12/2024	4 211 833	303 633	632 068	80 327	(240 860)	4 987 001
Acquisitions	91 661	41 987	126 359	25 006	0	285 014
Cessions et sorties	(420 446)	(815)	(193 049)	(244)	0	(614 553)
Amortissements et provisions	(59 537)	(110 694)	79 888	(19 630)	0	(109 973)
Reclassements et autres	104 505	(2 749)	(77 675)	11 834	63 159	99 073
Variations de périmètre	(84 516)	(2 875)	(15 444)	(1 391)	83 991	(20 236)
AU 31/12/2025	3 843 500	228 488	552 146	95 902	(93 710)	4 626 326

Les principales variations de la période comprennent principalement :

- les variations de périmètre relatives notamment à l'entrée de l'entité allemande Danuvius Pfaffenhofen GmbH et à la sortie d'un portefeuille de 26 immobiliers situés en France ;
- les cessions de l'année exposées en notre 1.1 ;
- les investissements nécessaires à l'exploitation courante des établissements ;
- les investissements dans de nouveaux immeubles ou extensions ;
- les ensembles immobiliers en cours de construction.

Traitement des crédits-bails selon la norme IFRS 16

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

Les montants au 31 décembre 2025 relatifs à ces transactions sont respectivement de 1 231 M€ en immobilisations corporelles et de 501 M€ en dettes financières (cf. note 3.15).

Les contrats de crédit-bail entraînent une cession juridique des ensembles immobiliers mais ne donnent pas lieu à la décomptabilisation de l'actif. En effet, le Groupe conserve le contrôle de l'actif, s'agissant d'une opération de financement. Ces montages financiers étant des achats en substance d'actifs et non des locations, les actifs immobiliers sont considérés comme des immobilisations corporelles conformément à IAS 16 (cf. note 3.5) et les dettes correspondantes sont considérées comme des dettes financières au sens de la norme IFRS 9 (cf. note 3.25).

3.5 Contrats de location

3.5.1 Principes comptables clés

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

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

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

Dettes des loyers

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

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

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

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

Droits d'utilisation

À la date de prise d'effet du contrat, le droit d'utilisation est évalué à son coût comprenant le montant initial de la dette, les paiements d'avance faits au bailleur et les coûts

directs initiaux encourus pour la conclusion du contrat. Cet actif comprend également, le cas échéant, une estimation des coûts de remise en état du bien loué selon les termes du contrat. Le droit d'utilisation relatif aux contrats de location est amorti sur la durée retenue pour le calcul de la dette de loyers.

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

Durée du contrat de location

La durée de location est déterminée contrat par contrat.

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

Taux d'actualisation

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

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

Mesure de simplification

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

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

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

3.5.2 Droits d'utilisation

La variation des droits d'utilisation au 31 décembre 2025 se constitue comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Ouverture	2 779 603	3 084 005
Augmentation	474 736	425 065
Diminution	(107 141)	(483 159)
Amortissements	(293 749)	(180 682)
Dépréciation	(49 361)	(56 447)
Reclassement et autres	(35 351)	(9 201)
Variations de périmètre	(599)	23
CLÔTURE	2 768 138	2 779 603

3.5.3 Dettes des loyers

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Déc. 2025	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Dettes des loyers	3 657 004	358 332	1 308 612	1 990 061
TOTAL	3 657 004	358 332	1 308 612	1 990 061

La variation des dettes de loyers se décompose comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Ouverture	3 638 549	3 873 882
Actualisation	122 896	125 150
Nouveaux contrats et augmentation	462 239	422 856
Remboursements et intérêts	(466 988)	(468 590)
Diminutions liées aux modifications	(94 266)	(304 813)
Reclassements et autres	(4 722)	(9 952)
Variations de périmètre	(704)	16
CLÔTURE	3 657 004	3 638 549

3.6 Participations dans les entreprises associées et coentreprises

Au 31 décembre 2025, les participations dans les entreprises associées et coentreprises se présentent comme suit :

Entreprises associées et coentreprises (en milliers d'euros)	Avec application du % de détention	À 100 %	IDS et sociétés immobilières codétenues avec IDS	Sociétés immobilières conservées suite aux Sales & Leaseback	Âge partenaires	Autres
Pourcentage de détention des titres			50 %	entre 10 % et 49 %	50 %	entre 49 % et 75 %
Actifs non courants	38 203	143 906		139 549		4 357
Actifs courants	2 186	5 696		3 843	(83)	1 936
TOTAL ACTIF	40 389	149 602		143 392	(83)	6 293
Capitaux propres	2 640	16 062		15 052	(83)	1 093
Passifs non courants	15 535	49 939		46 388		3 550
Passifs courants	22 213	83 601		81 951		1 651
TOTAL PASSIF	40 389	149 602		143 391	(83)	6 294
Chiffre d'affaires	3 762	9 022		3 558		5 463
INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE CONSOLIDÉ						
Compte de résultat						
Résultat mis en équivalence au titre des exercices précédents	(26 853)		(25 700)	38	3	(1 193)
Résultat des entités mises en équivalence à 100 %		(653)	(1 214)	679	(118)	
Autres éléments de résultat global						
Résultat global net		(653)	(1 214)	679	(118)	
Quote-part de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	(517)		(607)	73	(59)	75
État de la situation financière						
Actifs destinés à être cédés (cf. note 3.11)						
Participation dans les entreprises et coentreprises	4 152			3 616		535
Créances parties liées		5 579		3 015		2 565

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

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

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

3.7 Actifs financiers non courants

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

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

Celle-ci correspond soit au cours de Bourse (niveau 1) pour les titres cotés sur un marché actif, soit à une estimation de la juste valeur déterminée en fonction des critères financiers les plus appropriés à la situation particulière de chaque titre, pour les titres non cotés (niveau 3).

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

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

Les actifs financiers non courants sont détaillés ci-dessous :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025 Net	31/12/2024 Net
Titres non consolidés	600	7 525
Prêts	46 429	42 116
Dépôts et cautionnements	65 069	60 111
Instruments financiers dérivés	517	398
TOTAL	112 614	110 150

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

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

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

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

3.8 Stocks

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Alimentation	4 775	4 514
Produits d'entretien	244	219
Pharmacie	7 151	7 835
Autres	2 494	3 663
TOTAL	14 664	16 232

3.9 Créances clients et comptes rattachés

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

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

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Créances clients	665 522	523 982
TOTAL	665 522	523 982

L'antériorité des créances clients au 31 décembre 2025 s'analyse comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	Créances non échues	Créances échues entre 0 et 6 mois	Créances échues entre 7 et 12 mois	Créances échues plus de 1 an
Créances clients	794 328	417 576	142 629	121 616	112 508
Dépréciations	(128 806)	(15 837)	(27 534)	(32 934)	(52 501)
TOTAL	665 522	401 739	115 095	88 682	60 006

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

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

3.10 Autres créances et comptes de régularisation

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Créances liées au développement	10 358	10 956
Créances sur cessions immobilières	19 472	10 114
Créances fiscales	223 586	198 279
Avances et acomptes versés sur commandes	1 459	7 047
Comptes courants (associés et parties liées)	5 579	11 206
Instruments dérivés de taux actif	62	110
Débiteurs divers	105 416	96 825
Fournisseurs débiteurs	133 534	101 533
Charges constatées d'avance d'exploitation	43 405	67 193
TOTAL	542 872	503 265

Les postes ci-dessus sont présentés nets des dépréciations.

Les comptes courants se composent principalement des montants versés aux entités mises en équivalences et sont détaillés dans la note 3.6.

3.11 Actifs destinés à être cédés et passifs associés

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

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

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

Au 31 décembre 2025, les actifs disponibles et passifs destinés à être cédés se décomposent comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Goodwill	0	28 128
Immobilisations incorporelles	2 229	23 459
Immobilisations corporelles	42 124	114 899
Immobilisations en cours de construction	51 586	125 961
Immobilisations financières	949	6 790
Autres actifs	79 780	18 610
TOTAL D'ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS	176 668	317 848
Emprunt auprès des établissements de crédit	38 553	86 511
Autres passifs	55 633	29 004
TOTAL DE PASSIFS LIÉS À DES ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS	94 186	115 515

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	0	124 693
Europe du Sud et Latam	45 311	
Europe du Nord	412	54 492
Europe centrale	19 353	
Autres géographies	28 634	61 675
TOTAL	93 710	240 860

La catégorie « emprunts auprès des établissements de crédit » concerne principalement les zones géographiques détaillées ci-après :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	0	49 264
Europe du Sud et Latam	24 220	0
Europe du Nord	0	(0)
Europe centrale	14 333	37 247
Autres géographies	0	0
TOTAL	38 553	86 511

3.12 Capitaux propres

3.12.1 Capital social

	31/12/2025	31/12/2024
Nombre total d'actions	161 440 050	161 091 884
Nombre d'actions émises	161 440 050	161 091 884
Valeur nominale de l'action <i>(en euros)</i>	0,01	0,01
Capital social <i>(en euros)</i>	1 614 401	1 610 919
Actions de la Société détenues par le Groupe	168 888	133 677

Depuis le 31 décembre 2025, diverses opérations sur le capital ont fait évoluer le capital et les primes comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Nombre cumulé d'actions	Montant du capital	Réserves liées au capital
Capital au 31/12/2024	161 091 884	1 611	2 327 195
Réduction de capital			
Augmentations de capital	348 166	3	
Actions liées à l'exercice de bons de souscription d'actions			
Regroupement d'actions			
Affectation du résultat 2024			81 838
CAPITAL AU 30/06/2025	161 440 050	1 614	2 409 033

Nombre cumulé d'actions

(en unité)	Nombre cumulé d'actions
Au 31/12/2024	161 091 884
Augmentation de capital	348 166
AU 31/12/2025	161 440 050

3.12.2 Résultat par action

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

Le résultat net par action après dilution est calculé en retenant les instruments donnant un accès différé au capital d'*emeis* (options et bons de souscription d'actions ou obligations convertibles en actions) lorsque ceux-ci sont susceptibles d'avoir un effet dilutif, ce qui est le cas, pour les options et bons de souscription, lorsque leurs prix d'exercice sont inférieurs au prix du marché.

Calcul du nombre moyen pondéré d'actions détenues

	31/12/2025		31/12/2024	
	De base	Dilué	De base	Dilué
Actions ordinaires	161 272 909	161 272 909	157 460 271	157 460 271
Actions d'autocontrôle	(167 141)	(167 141)	(82 555)	(82 555)
Actions gratuites attribuées non encore acquises		1 683 504		1 251 697
Actions liées à l'exercice de bons de souscription d'actions		0		432 986
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS	161 105 768	162 789 272	157 377 717	159 062 399

Résultat net par action

(en euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	De base	Dilué	De base	Dilué
Résultat net – part du Groupe	(1,85)	(1,85)	(2,62)	(2,62)

3.12.3 Paiement fondé sur des actions/Actions propres

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

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

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

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

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

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

Informations sur les attributions gratuites d'actions	Plan n° 16	Plan n° 17	Plan n° 18	Plan n° 19	Plan n° 20
Date de l'Assemblée générale	23/06/2020	28/07/2022	22/12/2023	25/06/2024	26/06/2025
Date du Conseil d'administration	13/06/2022	28/07/2022	16/04/2024	25/06/2024	26/06/2025
Nombre total maximum d'actions pouvant être attribuées gratuitement	193 906	27 676	559 387	791 051	617 831
Date d'acquisition des actions	17/06/2025	28/07/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028
Date de fin de période de conservation	17/06/2025	28/07/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028
Conditions de performance	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	Réduction du turnover, participation à l'enquête d'engagement et amélioration du taux de satisfaction, réduction des non-conformités des <i>mandatoires</i> du soin, réduction du gaspillage alimentaire, croissance de l'EBITDAR, baisse du ratio dette nette/EBITDA, hausse du cours de Bourse.
Nombre d'actions acquises à date	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	193 615	27 662	89 568	148 889	46 308
Actions attribuées gratuitement pas encore acquises au 31/12/2025	n/a	n/a	469 819	642 162	571 523

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

La juste valeur IFRS 2 des plans (JV corrigée des actions tombées et plans caduques) s'élève à 14,4 M€ au 31 décembre 2025. Au 31 décembre 2024, la JV indiquée dans l'annexe était de 11,9 M€ et elle correspondait à la JV corrigée des actions tombées et plans caduques. La charge comptable au titre du premier semestre 2025 est de 5,1 M€ (hors charges sociales).

3.12.4 Dividendes

La proposition d'affectation du résultat ne prévoit pas de distribution de dividendes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

3.13 Provisions

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

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

Les provisions courantes sont liées au cycle d'exploitation sans considération de leur échéance de retournement. Elles concernent principalement des risques sociaux et sont évaluées par la Direction des affaires sociales en fonction

des risques encourus par le Groupe et de l'état d'avancement des procédures en cours.

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

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

Les provisions se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Variations de périmètre et autres	Reclassement	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		31/12/2025
					Provisions utilisées	Provisions non utilisées	
Provisions pour risques	274 469	(4 054)	6 054	70 290	(23 608)	(78 100)	245 056
Provisions restructuration	22 088	(919)	(4 140)	2 626	(839)	0	18 816
TOTAL	296 556	(4 973)	1 914	72 916	(24 447)	(78 100)	263 872

Les principales provisions sont constituées de :

- provisions pour risques au titre du rapport IGAS-IGF pour 60 M€, 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. Au 31 décembre 2025, une reprise a été comptabilisée pour 20 M€ au titre des années de 2017 à 2020 car devenue sans objet ;
- provisions pour litiges sociaux pour 56 M€ ;
- provisions pour modulation d'activité à hauteur de 31,5 M€ ;
- provisions pour risques fiscaux pour 20,4 M€ ;
- provision sur les sociétés mises en équivalence pour 1,5 M€. Pour les sociétés mises en équivalence qui ont subi des pertes, la valeur comptable de l'investissement est ramenée à zéro et toute perte supplémentaire a été provisionnée dans la limite de l'obligation du Groupe à financier ses pertes (IAS 28 § 38 et § 39) ;
- provisions pour restructuration pour 18,8 M€, constituées principalement de provisions constatées lors des opérations d'entrées de périmètre.

3.14 Avantage au personnel

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

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

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

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

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

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

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

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

La provision pour engagements de retraite se détaille comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	53 237	50 542
International	11 050	20 563
TOTAL	64 286	71 105

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025			31/12/2024		
	Provision au bilan	Résultat	Capitaux propres	Provision au bilan	Résultat	Capitaux propres
Ouverture	(50 542)			(44 115)		
Coût des services courants	(4 529)	(4 534)		(4 652)	(4 001)	
Charges d'intérêt (désactualisation)	(1 577)	(1 577)		(652)	(1 301)	
Rendement attendu des actifs						
Cotisations de l'employeur						
Écarts actuariels	(1 140)		(1 140)	(4 407)		(4 407)
Coûts des services passés	16	16		2	2	
Prestations de retraite payées	4 531	4 531		3 279	3 279	
Variations de périmètre	3			1		
Autres				3		
CLÔTURE	(53 237)	(1 564)	(1 140)	(50 542)	(2 021)	(4 407)

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025			31/12/2024		
	Provision au bilan	Résultat	Capitaux propres	Provision au bilan	Résultat	Capitaux propres
Ouverture	(20 563)			(29 338)		
Coût des services courants	(11 531)	(11 531)		(11 031)	(11 031)	
Charges d'intérêt (désactualisation)						
Rendement attendu des actifs						
Cotisations de l'employeur						
Écarts actuariels	12 109		12 109	8 626		8 626
Coûts des services passés	58	58		0	0	
Prestations de retraite payées	9 800	9 800		10 439	10 439	
Variations de périmètre	270			1		
Écart de conversion	28			292		
Autres	(1 240)			449		
CLÔTURE	(11 050)	(1 673)	12 109	(20 563)	(592)	8 626

Les principales hypothèses actuarielles sont les suivantes :

	31/12/2025		31/12/2024	
	France	International	France	International
Taux d'actualisation	3,60 %	entre 1,15 % et 3,79 %	3,38 %	entre 1,50 % et 3,70 %
Taux de revalorisation annuelle des salaires en tenant compte de l'inflation	2,50 %	entre 1,75 % et 3,20 %	2,50 %	entre 2,05 % et 3 %
Taux de rendement attendu des actifs de couverture	NA	entre 1 % et 1,2 %	NA	entre 1 % et 1,2 %
Âge de départ en retraite	64 ans	65 ans	64 ans	65 ans
Taux de charges sociales	taux moyen réel		taux moyen réel	

L'évolution des engagements est sensiblement influencée par les taux d'actualisation en France :

- une hausse de 25 bps du taux d'actualisation conduirait à constater une diminution des engagements de 1 M€ ;
- une baisse de 25 bps du taux d'actualisation conduirait à augmenter les engagements de 1,2 M€ ;

3.15 Dettes financières (hors dettes de loyers IFRS 16)

Les dettes financières sont :

- initialement comptabilisées à leur juste valeur, nette des frais d'émission associés considérés comme « directement attribuables » qui sont enregistrés progressivement en

résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif ;

- puis évaluées subséquemment au coût amorti déterminé selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Refinancement du 18 Décembre 2025

Les principales caractéristiques des nouveaux financements sont présentées ci-après en section « Récapitulatif des principales caractéristiques et conditions du financement bancaire et obligataire de décembre 2025 ».

S'agissant du traitement comptable du refinancement contracté le 18 décembre 2025, conformément aux dispositions de la norme IFRS 9, le Groupe a conclu sur la base de critères qualitatifs et quantitatifs à une modification substantielle de l'ancien endettement conduisant à l'extinction de l'intégralité de ce dernier et à la comptabilisation de chacune des trois tranches de la nouvelle dette à leur juste valeur :

- pour déterminer la juste valeur de la tranche 2 (dette obligataire faisant l'objet d'une cotation), la société a eu recours au cours coté disponible ;
- pour la détermination de la juste valeur de la tranche 1 et celle de la tranche 3, la société a eu recours au jugement dans la mesure où ces nouveaux instruments ne sont pas cotés (dettes bancaires) et présentent des caractéristiques différentes de celles de la tranche 2 évoquée ci-avant.

La valorisation de ces tranches repose notamment sur des hypothèses relatives au « spread de crédit émetteur » qui est le paramètre de marché le plus sensible. A ce titre, une variation de 100 bps à la hausse ou la baisse de ce « spread de crédit émetteur » se traduirait par une juste valeur de ces deux tranches comprise entre 95,3 % et 105,0 % du pair.

Conformément aux principes définis par la norme IFRS 13, la juste valeur de ces nouveaux financements correspond, en date de refinancement, à une juste valeur dite de « Niveau 2 » pour la tranche 2 (dette obligataire) et de « Niveau 3 » pour les tranches 1 et 3 (dettes bancaires) (voir Note 5.2 pour les justes valeurs au 31.12.25).

L'impact de ce refinancement se traduit par une charge en résultat financier de 19 M€ correspondant aux frais et commissions engagés par la société, à l'exception de ceux considérés comme directement rattachables à l'émission des nouveaux financements d'environ 24 M€ qui ont été intégrés au calcul du coût amorti des passifs financiers et seront amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les dettes financières sont comptabilisées à leur juste valeur (correspondant en règle générale à la valeur nominale sauf

cas particulier), nette des frais d'émission associés considérés comme « directement attribuables » qui sont enregistrés progressivement en résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

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

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

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

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

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

Le groupe a conclu des contrats d'affacturage, dans le cadre de ces contrats, le groupe conserve la quasi-totalité des risques et avantages liés aux créances cédées. Ces contrats font l'objet d'une analyse de transferts de risques et avantage.

En application de la norme IFRS 9, ces créances continuent d'être comptabilisées au bilan dans le poste « créances clients ». La contrepartie du financement reçu du factor est en enregistrée en tant que passif financier au sein du poste « dettes financières courantes ».

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts obligataires	31 500	31 500
Dettes <i>Schuldschein</i>	60 000	73 500
Financement bancaire de juin 2022 et mai 2023		3 227 447
Financement bancaire et obligataire de décembre 2025	2 934 001	
Autres dettes bancaires	590 443	347 035
Dettes hypothécaires	680 838	927 773
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail	501 474	691 775
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	(38 553)	(86 511)
Autres*	9 220	7 351
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	4 768 922	5 219 869
Trésorerie	(286 868)	(340 492)
Équivalents de trésorerie	(61 937)	(183 805)
Trésorerie et équivalents détenus en vue de la vente	11 713	5 581
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	4 431 830	4 701 154

* La ligne « Autres » inclut principalement les intérêts courus non échus.

Le montant des dettes financières au 31 décembre 2025 hors impact IFRS (ligne « Passifs liés à des actifs destinés à être cédés ») et hors intérêts échus non payés et courus non échus (ligne « Autres ») s'élève à 4,8 Mds€.

Au 31 décembre 2025, les variations des dettes financières se présentent ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre et autres ⁽⁶⁾	31/12/2025
Emprunts obligataires	31 500				31 500
Dettes <i>Schuldschein</i>	73 500		(13 500)		60 000
Financement bancaire de juin 2022 et mai 2023 ⁽¹⁾	3 227 447	800 000	(4 027 447)		
Financement bancaire et obligataire de décembre 2025 ⁽²⁾		2 934 001			2 934 001
Autres dettes bancaires ⁽³⁾	347 035	335 487	(92 078)		590 443
Dettes hypothécaires	927 773	6 522	(218 986)	(34 472)	680 838
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail ⁽⁴⁾	691 775	56 176	(248 885)	2 408	501 474
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	(86 511)	(38 553)	86 511		(38 553)
Autres ⁽⁵⁾	7 351	5 059	(3 190)		9 220
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	5 219 869	4 098 692	(4 517 575)	(32 064)	4 768 922
Trésorerie et équivalents	(524 297)		175 493		(348 805)
Trésorerie et équivalents détenus en vue de la vente	5 581	11 713	(5 581)		11 713
TOTAL DETTES FINANCIERES NETTES	4 701 154	4 093 110	(4 330 370)	(32 064)	4 431 830

(1) L'augmentation du « Financement bancaire de juin 2022 et mai 2023 » correspond à deux renouvellements successifs des tirages de la ligne RCF au cours de l'exercice 2025. La diminution correspond également d'une part aux mêmes renouvellements successifs des tirages RCF et d'autre part au refinancement complet de la dette au 18 décembre 2025.

(2) Le financement bancaire et obligataire de décembre 2025 comprend, en déduction du montant initial de la dette (2 957 M€) et en application de la norme IFRS 9, 23,6 M€ de frais inclus dans le TIE (Taux d'Intérêt Effectif) utilisé afin de déterminer le coût amorti. Le montant de 2 957 M€ comprend 2,2 Md€ au titre de la Tranche A, 400 M€ au titre de la Tranche B, 350 M€ au titre de la Tranche 3A.

(3) L'augmentation des « Autres dettes bancaires » correspond principalement aux 30 M€ liés à l'augmentation du plafond d'affacturage sur les maisons de retraite France, à la mise en place de 3 nouveaux factors pour une dette de 273 M€ au 31/12/2025 ainsi qu'à l'emprunt Belfius en Belgique pour 31 M€.

(4) L'augmentation des « dettes correspondant à des contrats de crédit-bail » correspond principalement à un nouveau crédit-bail en Autriche pour 25 M€. Par ailleurs, le CBI Vincennes (31,8 M€), mis enoyer en janvier 2025, a été cédé en octobre 2025. La diminution des « Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail » correspond à l'amortissement des crédits-baux et à des levées d'option.

(5) La ligne « Autres » inclut principalement les intérêts courus non échus.

(6) La variation de périmètre négative correspond à la cession des activités de la République Tchèque.

Les deux tableaux ci-après présentent la répartition par échéance de la dette nette au 31 décembre 2025. Les échéances sont présentées selon les cash-flows futurs non actualisés.

(en milliers d'euros)	31/12/2025	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	31 500	31 500		
Dettes <i>Schuldschein</i>	60 000	44 000	16 000	
Financement bancaire et obligataire de décembre 2025 ⁽¹⁾	2 957 612		1 550 000	1 407 612
Autres dettes bancaires	590 443	178 096	56 445	355 902
Dettes hypothécaires	680 838	78 671	284 252	317 915
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail ⁽²⁾	502 750	107 959	223 142	171 649
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	(38 553)	(38 553)		
Autres	9 220	9 599	(378)	
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	4 793 809	411 272	2 129 460	2 253 077
Trésorerie et équivalents	(348 805)	(348 805)		
Trésorerie et équivalents détenus en vue de la vente	11 713	11 713		
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	4 456 718	74 181	2 129 460	2 253 077

(1) Frais liés à l'émission des nouveaux crédits de décembre 2025 (23,6 M€) non retraités du principal pour la présentation des échéances.

À noter que les échéances relatives aux financements bancaires de décembre 2025 sont augmentées des intérêts PIK (Pay-in-Kind) qui viennent incrémenter le capital annuellement. Sur la durée des financements, le montant des intérêts PIK s'élève à 201 M€.

(2) Frais liés à l'émission de nouveaux emprunts sur l'exercice 2025 (1,3 M€) non retraités du principal pour la présentation des échéances.

Le détail des échéances à plus d'un an et moins de cinq ans au 31 décembre 2025 se présente ainsi (hors ligne « Autres ») :

(en milliers d'euros)	1-5 ans	2027	2028	2029	2030
Dettes <i>Schuldschein</i>	16 000	5 000	10 000	1 000	
Financement bancaire et obligataire de décembre 2025	1 550 000		50 000	100 000	1 400 000
Autres dettes bancaires	56 445	7 257	26 993	14 095	8 100
Dettes hypothécaires	284 252	69 115	74 055	68 872	72 209
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail	223 142	71 308	58 357	50 007	43 470
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	2 129 838	152 680	219 404	233 974	1 523 780

A noter que les remboursements présentés dans les deux tableaux précédents sont basés sur les dates d'échéances contractuelles (maturités des crédits et dates d'amortissement le cas échéant).

Le taux d'intérêt moyen pondéré des passifs financiers du Groupe est de 4,24 % pour décembre 2025 avant prise en compte des instruments de couverture et 3,57 % après prise en compte des instruments de couverture. La dette soumise à taux variable représente 92 % de la dette totale.

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

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

Covenants bancaires

Les emprunts sont soumis à certains covenants devant être respectés. Au 31 décembre 2025, les covenants suivants sont appliqués :

- ratio de levier net consolidé (défini comme le ratio de la dette nette consolidée totale sur l'EBITDA consolidé du Groupe) régissant l'ensemble des documentations de crédit liées au financement bancaire et obligataire de décembre 2025. Ce ratio, testé annuellement et pour la première fois pour l'exercice clos au 31 décembre 2026 (pour une limite fixée à 12.0x), est dégressif dans le temps (9,5x au 31 décembre 2027, 8,0x au 31 décembre 2028 et 6.5x au 31 décembre 2029 et dates de test suivantes) ;
- trésorerie minimum/engagements non tirés pour un minimum de 300 M€. Ce covenant, testé trimestriellement, ne concerne plus que certaines dettes bilatérales (dont Schuldschein, emprunt obligataire et autres dettes bancaires) pour un capital restant dû de 132 M€ au 31 décembre 2025 dont 96 M€ arriveront à échéance courant 2026. 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 ;
- covenant de levier pour certaines dettes Schuldschein, pour un capital restant dû de 60 M€. Ainsi est contractualisé un ratio de levier au niveau de la société SeneCura Kliniken, défini comme le ratio de dette nette (excluant les dettes intragroupe)/EBITDA pré IFRS16. Ce covenant, qui a été testé pour la première fois au 30 juin 2025, ne doit pas dépasser 4,8x à cette date et 4,3x au 31 décembre 2025. Il sera testé

semestriellement jusqu'en décembre 2026 avec une dégressivité jusqu'à 3,5x. Par ailleurs, un seuil minimum de trésorerie de 20 M€ doit être également maintenu au niveau de la société SeneCura Kliniken (testé semestriellement).

À noter que l'ensemble des covenants est respecté pour la date de test se terminant au 31 décembre 2025. Par ailleurs, le Ratio dit « Niort 94/ Niort 95 LTV » qui déterminait un niveau de LTV (Loan-to-Value) maximum (seuil fixé à 50 %) a été supprimé avec le refinancement du crédit bancaire de juin 2022 et mai 2023. De même, la limite de trésorerie minimum/engagements non tirés ne s'applique pas aux crédits bancaires et obligataire mis en place en décembre 2025.

A noter également le remboursement par anticipation en juin 2025 de 14,9 M€ de dettes soumises à un ratio de levier dit « R1/R2 », et n'ayant pas fait l'objet d'un amendement pour le remplacement de ce ratio de levier par de nouveaux covenants. En effet, au premier semestre 2025, le groupe *emeis* a obtenu l'accord de prêteurs de lignes de crédit bilatérales ou multilatérales soumises à un covenant de levier permettant soit la suppression de ce covenant soit le report de la première date de test au 31 décembre 2026. L'encours de la dette concernée par ce covenant représentait 180 M€ au 30 juin 2025. Sur ce montant, certaines lignes de financement, représentant un encours de 14,9 M€, n'ont pas pu faire l'objet d'un waiver et ont donc fait l'objet d'un remboursement anticipé avant le 30 juin 2025.

Pour information, le montant des dettes financières au 31 décembre 2025 soumises à une clause de changement de contrôle s'élève à 3,6 Mds€.

Financement

RÉCAPITULATIF DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES ET CONDITIONS DU FINANCEMENT BANCAIRE ET OBLIGATAIRE DE DÉCEMBRE 2025

	Tranche 1		Tranche 2	Tranche 3A	Tranche 3B
Emprunteur	<i>emeis</i> SA		<i>emeis</i> SA	<i>emeis</i> SA	<i>emeis</i> SA
Montant (<i>en euros</i>)	2 207 611 635,61		400 000 000,00	350 000 000,00	200 000 000,00
Objet principal	Refinancement des dettes du Plan de sauvegarde		Refinancement des dettes du Plan de sauvegarde	Refinancement des dettes du Plan de sauvegarde et financement des besoins généraux du groupe	Refinancement des dettes du Plan de sauvegarde et financement des besoins généraux du groupe
Type	Prêt à terme		Prêt obligataire	Prêt à terme	Crédit revolving
Maturité	31/12/2031		31/12/2031	30/06/2030	31/12/2029
Devise	EUR		EUR	EUR	EUR
Utilisation	Au <i>closing</i>		Au <i>closing</i>	Au <i>closing</i>	à compter du 01/01/2027
Rang	Senior, <i>pari passu</i> avec la Tranche 2		Senior, <i>pari passu</i> avec la Tranche 1	Senior	Senior
Échéances	Date d'échéance	Amortissement	<i>In fine</i>	<i>In fine</i>	<i>In fine</i>
	31/12/2028	50 M€			
	31/12/2029	100 M€			
	30/06/2030	100 M€			
	31/12/2030	950 M€ + PIK			
	31/12/2031	1 000 M€ + PIK			
Marge cash	2,00 %		4,75 %	2,50 %	3,00 %* **
Marge PIK	1,35 %		na	2,00 %	na
Commission de non-utilisation	na		na	na	35 % de la marge applicable**
Période d'intérêts	1, 3 ou 6 mois		30 juin/31 déc.	1, 3 ou 6 mois	1, 3 ou 6 mois

* Marge Tranche 3B : à compter du 1^{er} janvier 2029, 3,50 %.

** À compter du 1^{er} janvier 2027

Périmètres de garanties

Les différentes tranches, 1 et 2 d'une part, 3A et 3B d'autre part, bénéficient de périmètres de sûretés différents, tels qu'exposés ci-dessous :

Périmètre de sûretés - tranches 1 et 2

- a) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit luxembourgeois portant sur 100 % des actions émises par CEECSH ;
- b) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit luxembourgeois portant sur 100 % des actions émises par ORESC 25 ;
- c) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit belge portant sur 100 % des actions émises par la Holdco belge ;
- d) nantissement d'actions de premier rang, enregistré et financier, régi par le droit polonais, portant sur 100 % des actions du capital social de la Holdco polonaise ;
- e) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit portugais portant sur 100 % des actions émises par Niemeis, SGPS, S.A. et sur la quote-part représentant 99,975 % du capital social de Portexploit, Lda., ainsi que des procurations irrévocables accordées par l'actionnaire à l'agent de sûretés à des fins d'exécution ;
- f) nantissement de compte-titres de premier rang (et la déclaration de nantissement correspondante) régi par le droit français sur 100 % des titres détenus par *emeis* Résidence 1 ;

- g) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit luxembourgeois portant sur 100 % des actions émises par BRIGE S.à r.l. ;
- h) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit italien portant sur 100 % des actions émises par *emeis* Italia S.p.A. et LTC Invest S.p.A. ; et
- i) nantissement de créances de premier rang régi par le droit français portant sur les créances intra-groupe détenues par l'Emprunteur à l'égard de tout membre du périmètre de garantie de la tranche 1/2 (à l'exclusion des accords de *cash pooling*).

Périmètre de sûretés - tranches 3A et 3B

- a) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit luxembourgeois portant sur 100 % des actions émises par ORESC 27 ;
- b) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit espagnol portant sur 100 % des actions détenues par l'Emprunteur dans *emeis* Iberia, S.A.U. ;
- c) nantissement de premier rang régi par le droit espagnol portant sur 100 % des parts sociales détenues par l'Emprunteur dans Atirual Inmobiliaria, S.L.U. ;
- d) nantissement de créances de premier rang régi par le droit français portant sur les créances intra-groupe détenues par l'Emprunteur à l'égard de tout membre du périmètre de garantie de la tranche 3 (à l'exclusion des accords de *cash pooling*).

Par ailleurs, les documentations de financement prévoient certaines dispositions et limitations rentrant dans le cours normal des affaires et reprises ci-dessous :

Disposition contractuelle	Caractéristiques principales
Investissements	Limitations annuelles au niveau du Groupe : • 361 M€ en 2026 • 376 M€ en 2027 • 374 M€ en 2028 • 376 M€ en 2029 et exercices suivants Pour les investissements de développement : sous-limite de 130 M€ / exercice Dispositions de report en arrière/report en avant de la limite à 100 % sur l'exercice suivant/ précédent pour la part non utilisée
Nouvel endettement financier	Au sein des périmètres de sûretés : • Limitation à 300 M€ de dette additionnelle, dont max 150 M€ pour le périmètre de sûretés de la Tranche 3, à l'exclusion de : – Dette de refinancement du périmètre de sûretés concerné à hauteur du montant refinancé – Montant max 75 M€ / an pour l'acquisition, la construction ou remise en état d'actifs (avec dispositions de report en arrière/ report en avant à 100 % pour cette dernière limite sur l'exercice suivant/ précédent pour la part non utilisée) • Maturité de la nouvelle dette au delà des éventuelles dettes refinancées • Autres dettes autorisées : découverts, affacturage avec ou sans recours Au niveau de <i>emeis</i> SA : • Dette pour le refinancement des Tranches 1 ou 3, avec possibilité de partage des sûretés existantes • Maturité au delà des tranches existantes, covenants et limitations semblables (pas de clause plus restrictive) • Autres dettes autorisées : affacturage, découverts, dettes sécurisées dans la limite du ratio de levier
Cessions	• Cessions à des Tiers uniquement (pas de cession intragroupe autorisées en dehors des périmètres de sûretés) • Certaines cessions autorisées (actifs liés à la foncière Isemia, actifs en Suisse, Amérique Latine et Chine) • Limites autorisées concernant les actifs immobiliers (avec dispositions de report en arrière/report en avant à 100 %) : – (i) 300 M€ pour les exercices 2026, 2027 et 2028 – (ii) 200 M€ pour les exercices suivants • Pour la périmètre de sûretés de la Tranche 3, max 650 M€ de Valeur d'Actifs Brute à compter du 1^{er} janvier 2026
Remboursement anticipé	Nouvelles dettes (au niveau de <i>emeis</i> SA) : • Dettes partageant les mêmes sûretés que la Tranche 1 et 2 ou la Tranche 3 : remboursement anticipé de la Tranche 1 uniquement (jusqu'à 1,2 Md€) ou de la Tranche 3 en fonction du périmètre de sûreté concerné • Dettes non sécurisées (autres que découvert, affacturage, et autres autorisations) : remboursement anticipé de toutes les tranches au pro rata Cessions : • Pour les actifs immobiliers dans les périmètres de sûreté, au delà des limites exposées ci-dessus, 75 % pour la Tranche 1 et 15 % pour la Tranche 2 ou 75 % pour la Tranche 3 (selon le périmètre de sûretés concerné) • Pour les actifs opérationnels, au 1^{er} euro hors cessions autorisées et hors frais éventuels
Défaut croisé	• Clause de défaut croisé sur les tranches avec un seuil de 40 M€ avec les autres dettes financières du Groupe
Distribution de dividendes	• Autorisées en deça d'un Ratio de levier pro forma en dessous de 7.50x • Max 40 % du Résultat Net Consolidé

Autre emprunt obligataire

Outre le nouveau prêt obligataire émis le 18 décembre 2025, il subsiste un emprunt type « Euro PP », d'un montant de 31,5 M€, portant intérêt à un taux de 5,250 % et arrivant à échéance le 4 décembre 2026.

Autres emprunts et dettes financières

Crédits-bails

Les crédits-bails mobiliers et immobiliers souscrits par le Groupe s'élèvent à 501 M€ au 31 décembre 2025. Les dettes associées aux contrats de crédit-bail sont comptabilisées en tant que passifs financiers, conformément à la norme IFRS 9 (cf. note 3.9).

Dettes hypothécaires

Le groupe *emeis* souscrit ses prêts hypothécaires sur une durée de 12 ans en moyenne. Le solde s'élève à 681 M€ au 31 décembre 2025.

Les sûretés associées à ces dettes sont des actifs immobiliers.

Les dettes hypothécaires par pays se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	Dettes hypothécaires
Allemagne	1 914
Autriche	128 569
Belgique	106 416
Espagne	55 690
France	324 144
Italie	8 215
Luxembourg	4 405
Pologne	7 864
Slovénie	7 694
Suisse	35 926
TOTAL DETTES HYPOTHÉCAIRES	680 838

Dettes *Schuldscheindarlehen*

Les *Schuldscheindarlehen* émis par certaines filiales du Groupe s'élèvent à 60 M€ au 31 décembre 2025.

Autres dettes bancaires

À l'exclusion du financement bancaire et obligataire de décembre 2025, les autres dettes bancaires consistent principalement en des dettes bilatérales chirographaires et des financements attachés à des cessions de créance pour un montant global de 579 M€ au 31 décembre 2025 (à l'exclusion des découverts bancaires).

Financements garantis par des créances futures

En fonction d'opportunités, le Groupe a pu amener à garantir des lignes de financement par des cessions de créances. Au 31 décembre 2025, le Groupe dispose ainsi de plusieurs lignes de financement garanties par des créances futures auprès de diverses Caisses primaires d'assurance maladie et relatives aux maisons de retraites et aux cliniques opérées par le Groupe.

Ces programmes d'affacturage sont au nombre de quatre et ont été mis en place en mai 2020 pour le premier et au cours du deuxième semestre 2025 pour les trois autres, comme exposé ci-dessous :

- contrat d'affacturage portant sur la cession de certaines créances de soins médicaux pour les maisons de retraite opérées par le Groupe en France pour un plafond de 160 M€, mis en place en mai 2020, dont le dernier avenant a été signé en juin 2025 ;

- contrat d'affacturage, mis en place en juillet 2025, portant sur la cession de certaines créances de soins médicaux et de réadaptation dans les cliniques opérées par le Groupe en France pour un montant maximum de 120 M€ ;
- contrat d'affacturage, mis en place en septembre 2025, portant sur la cession de certaines créances de soins psychiatriques dans les cliniques opérées par le Groupe en France pour un montant maximum de 75 M€ ;
- contrat d'affacturage, mis en place en octobre 2025, portant sur la cession de certaines créances de soins psychiatriques dans les cliniques opérées par le Groupe en France pour un montant maximum de 100 M€.

Ces financements sont comptabilisés en dette financière à hauteur de 433 M€ au 31 décembre 2025.

3.16 Trésorerie

3.16.1 Trésorerie

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

Les disponibilités et équivalents de trésorerie sont constitués par les soldes des comptes bancaires, les montants en caisse, les dépôts à terme de moins de trois mois, évalués

au coût amorti, ainsi que les titres négociables sur des marchés officiels soumis à un risque négligeable de baisse de valeur qui sont évalués à la juste valeur, et dont les variations sont constatées en résultat.

Au 31 décembre 2025, la trésorerie et équivalents de trésorerie s'élèvent à 337 M€ (349 M€ retraité de la trésorerie IFRS 5), dont 62 M€ de comptes à terme à maturité de moins de 3 mois et de Sicav monétaires court terme et 287 M€ de soldes bancaires créditeurs.

3.17 Instruments financiers

Le Groupe utilise divers instruments financiers afin de gérer son exposition aux risques de taux. Il s'agit d'instruments de gré à gré négociés avec des contreparties de premier rang. Le Groupe n'a pas de dérivés de change au 31 décembre 2025.

3.17.1 Risque de taux

La structure de la dette financière du Groupe, composée de dette à taux variable à hauteur de 92 % l'expose au risque de hausse des taux courts de la zone euro.

La stratégie du Groupe consiste à couvrir le risque de variation de taux d'intérêt sur une grande partie de la dette financière nette consolidée à taux variable. À cet effet, le Groupe recourt à des instruments financiers pour couvrir sa dette à taux variable. Ces instruments financiers prennent la forme de contrats d'échanges de taux (swap) dans lesquels il reçoit principalement l'Euribor (3 mois) et paye un taux fixe spécifique à chaque contrat.

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

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

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

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

Portefeuille de dérivés de taux

Au 31 décembre 2025, le portefeuille de dérivés se compose de contrats d'échanges de taux payeurs à taux fixes, contre Euribor, principalement 3 mois (swap).

Au 31 décembre 2025, l'encours moyen des dérivés de taux est le suivant :

(en milliers d'euros)	Échéancier				
	2026	2027	2028	2029	2030
Notionnel moyen	18 799	16 516	14 478	12 450	7 006

Au 31 décembre 2025, les instruments dérivés de couverture sont évalués à la juste valeur. La maturité des dérivés est la suivante :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	< 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	> 5 ans
Actifs courants	62	62	0	0	0	0	0
Actifs non courants	517	0	113	167	101	76	59
INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE TAUX	579	62	113	167	101	76	59

Au 31 décembre 2024, l'encours moyen des dérivés de taux était le suivant :

(en milliers d'euros)	Échéancier				
	2025	2026	2027	2028	2029
Notionnel moyen	21 202	18 799	16 516	14 478	12 450

(en milliers d'euros)	31/12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	> 5 ans
Actifs courants	111	111	0	0	0	0	0
Actifs non courants	398	0	86	97	127	66	22
INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE TAUX	508	111	86	97	127	66	22

Au 31 décembre 2025, la juste valeur accumulée sur des instruments dérivés de couverture, soit 0,6 M€, a été comptabilisée en capitaux propres, au titre des couvertures de flux d'intérêt futurs.

Par ailleurs, le Groupe a initié une stratégie de couverture au premier trimestre de l'exercice 2026 afin de couvrir une part importante de sa dette à taux variable. La stratégie

du Groupe consiste à interroger le marché de manière récurrente et sur des montants nominaux définis à l'avance pour permettre une montée en puissance la plus optimale possible en fonction des opportunités offertes par le marché. Ainsi, plusieurs instruments ont été émis à compter de février 2026 afin de garantir un taux maximum sur une partie de la dette à taux variable pour les

exercices 2026 et 2027. Ces instruments sont constitués de CAPs avec un mix de strikes contre Euribor 3 mois à 2,20 % et 2,50 %. Le nominal couvert s'élève au 20 avril 2026 à 1,05 Mds d'euros.

Analyse de sensibilité de la situation du Groupe à l'évolution des taux, sur la base des instruments existants au 31 décembre 2025

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

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

Compte tenu des couvertures mises en place :

- l'effet d'une hausse de la courbe des taux de 1 % (100 points de base) augmenterait la charge financière du Groupe (avant impôt et activation des frais financiers) d'un montant de 45,6 M€ ;
- l'incidence d'une baisse de 1 % (100 points de base) diminuerait la charge financière de 45,7 M€.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Écart de réévaluation à l'ouverture	35 129	72 211
Nouveaux instruments		
Incidence sur le résultat net		(6 841)
Variation en capitaux propres	(35 466)	(40 077)
Autres variations		9 836
ÉCART DE RÉÉVALUATION À LA CLÔTURE	(337)	35 129

3.17.2 Risque de change

Le Groupe s'endette peu en devises étrangères et dispose de peu de trésorerie libellée en devise étrangère. La dette en devise représente 1,17 % de la dette brute hors IFRS 5.

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

3.18 Fournisseurs et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes fournisseurs et compte rattachés	545 362	405 081
TOTAL	545 362	405 081

Le Groupe ne réalise pas d'opération d'affacturage inversé sur ses dettes fournisseurs. La variation est principalement liée aux frais liés aux principaux projets spécifiques du groupe en 2025.

3.19 Dettes fiscales et sociales

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Personnel et comptes rattachés	251 240	223 470
Dettes envers les organismes sociaux	209 379	192 406
Dettes fiscales	94 300	92 993
TOTAL	554 918	508 868

3.20 Autres dettes et comptes de régularisation

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2023
Dettes liées au développement	5 290	60 595
Dépôts de garantie	89 309	85 395
Clients créditeurs	171 672	114 536
Autres produits constatés d'avance	100 415	83 018
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	36 196	12 714
Comptes courants (associés et parties liées)	20 414	16 111
Divers	285 840	279 054
TOTAL	709 135	651 423

Les dettes liées au développement comprennent notamment les compléments de prix des parts des sociétés et les avances reçues dans le cadre des cessions immobilières. La diminution de ce poste s'explique par l'exercice d'options de vente (puts) sur des participations minoritaires.

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

3.21 Compte de résultat simplifié

(en milliers d'euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Hors IFRS 16	Impact IFRS 16	Avec IFRS 16	Hors IFRS 16	Impact IFRS 16	Avec IFRS 16
Chiffre d'affaires	5 895 389	0	5 895 389	5 635 800	0	5 635 800
Autres produits	486 918	0	486 918	280 793	0	280 793
Achats consommés et autres charges	(5 524 231)	13 524	(5 510 707)	(5 186 887)	10 692	(5 176 195)
EBITDAR ⁽¹⁾	858 076	13 524	871 600	729 707	10 692	740 399
Loyers externes	(478 080)	439 841	(38 239)	(484 672)	438 744	(45 929)
EBITDA ⁽²⁾	379 996	453 365	833 361	245 034	449 436	694 470
Résultat opérationnel courant	18 325	154 926	173 251	(125 999)	127 816	1 817
Résultat financier	(186 582)	(125 043)	(311 625)	(196 405)	(125 417)	(321 822)
Résultat non courant	(87 755)	(37 755)	(125 510)	48 514	(88 529)	(40 015)
Résultat avant impôt	(256 013)	(7 872)	(263 885)	(273 153)	(86 868)	(360 021)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(290 532)	(8 366)	(298 898)	(346 692)	(68 765)	(415 457)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	(290 035)	(8 363)	(298 398)	(343 252)	(68 812)	(412 065)

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

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

3.22 Chiffre d'affaires

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

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

Le chiffre d'affaires réalisé au 31 décembre 2025 s'établit à 5 895 M€, en progression de 4,6 % par rapport à celui réalisé à la même période en 2024, soit une augmentation de 259 M€, essentiellement de nature organique.

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	2025	2024	Variation	Variation organique
France	2 416 486	2 381 118	+ 1,5 %	+ 1,7 %
dont maisons de retraite	1 139 210	1 113 260	+ 2,3 %	+ 2,6 %
dont cliniques et autres	1 277 276	1 267 858	+ 0,7 %	+ 1,0 %
Europe du Nord	1 778 471	1 630 005	+ 9,1 %	+ 10,6 %
Europe centrale	986 843	966 176	+ 2,2 %	+ 7 %
Europe du Sud & Latam	471 289	433 800	+ 8,6 %	+ 9,6 %
Autres pays	242 299	224 701	+ 7,7 %	+ 9,7 %
TOTAL	5 895 389	5 635 800	+ 4,6 %	+ 6,1 %

Chiffre d'affaires par activité (en millions d'euros)	2025	2024	Variation	Variation organique
Maisons de retraite	3 853 953	3 621 215	+ 6,4 %	+ 8,1 %
Cliniques et autres	2 041 436	2 014 585	+ 1,3 %	+ 2,5 %
TOTAL	5 895 389	5 635 800	+ 4,6 %	+ 6,1 %

Croissance organique

La croissance organique du chiffre d'affaires s'élève à 6,1 % pour 2025.

La croissance organique du chiffre d'affaires du Groupe intègre :

- la variation du chiffre d'affaires (N vs N-1) des établissements existants consécutive à l'évolution de leurs taux d'occupation et des prix de journée ;

- la variation du chiffre d'affaires (N vs N-1) des établissements restructurés ou dont les capacités ont été augmentées en N ou en N-1 ;
- le chiffre d'affaires réalisé en N par les établissements créés en N ou en N-1 et la variation du chiffre d'affaires des établissements récemment acquis sur une période équivalente en N à la période de consolidation en N-1.

Synthèse de l'évolution des taux d'occupation moyen

	2025	2024	Variation
France	87,8 %	86,1 %	+ 1,7 %
Maison de retraite	84,7 %	84,1 %	+ 0,6 %
Cliniques	93,0 %	91,6 %	+ 1,4 %
Europe du Nord	86,4 %	83,6 %	+ 2,8 %
Allemagne	86,7 %	83,7 %	+ 3,0 %
Europe du Sud et Latam	87,8 %	86,9 %	+ 0,9 %
Europe centrale	92,4 %	90,5 %	+ 1,9 %
Autres géographies	ns	ns	n/a
TOTAL GROUPE	87,6 %	85,8 %	+ 1,8 %

3.23 Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	5 895 389	5 635 800
Achats consommés et autres charges externes avant loyers	(1 096 041)	(1 080 492)
Charges de personnel	(3 949 014)	(3 801 955)
Impôts et taxes	(48 816)	(49 850)
Autres produits et charges opérationnels courants	70 081	36 896
Résultat opérationnel courant avant loyers et dotations aux amortissements et provisions	871 600	740 399
Loyers	(38 239)	(45 929)
Amortissements et provisions	(660 110)	(692 654)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	173 251	1 817

Les autres produits et charges courants comprennent principalement les produits issus des cessions pour 466 M€, ainsi que la valeur nette comptable (VNC) des actifs vendus dans le cadre de l'activité de promotion immobilière du groupe pour 401 M€.

3.24 Autres produits et charges opérationnels non courants

De manière générale, les autres produits et charges opérationnels non courants comprennent :

- les produits et charges enregistrés dans le cadre de regroupements d'entreprises, notamment dans le cadre du dénouement des partenariats ;
- les dépréciations d'actifs incorporels (y compris goodwill), corporels, et droits d'utilisation ;

- autres charges et produits liés aux projets spécifiques du groupe ;
- les produits de cessions sur les share deal.

Sur l'exercice, les autres produits et autres charges opérationnels non courants se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Plus/(moins) values de cessions	49 732	(3 582)
Dotations et reprises sur provisions non courantes	(55 310)	2 421
Dotations et reprises sur dépréciations d'actifs	(2 924)	21 357
Autres produits/(autres charges)	(117 008)	(60 211)
AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS NON COURANTS	(125 510)	(40 015)

Au 31 décembre 2025, les autres produits et charges opérationnels non courants sont principalement composés de :

- les dépréciations d'actifs correspondent à celles constatées suite aux tests de perte de valeur au niveau des UGT et des regroupements d'UGT au 31 décembre 2025 dans le cadre de l'application de la norme IAS 36 ;
- les plus-values de cessions sont liées aux impacts de déconsolidation de sociétés sur la période ;
- les autres produits et charges sont liés aux projets spécifiques du groupe engagés en 2025.

3.25 Résultat financier net

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts sur dettes bancaires et autres dettes financières	(195 521)	(251 543)
Intérêts sur biens financés en crédit-bail	(23 951)	(27 604)
Charge financière sur dettes des loyers (IFRS 16)	(125 048)	(125 420)
Produits de la trésorerie	5 500	15 208
Coût de l'endettement financier net	(339 020)	(389 358)
Produit/(Charge) net sur dérivés de taux	34 852	55 242
Frais financiers capitalisés ⁽¹⁾	496	5 646
Autres produits et charges financiers	(7 953)	6 648
Autres produits et charges financiers nets	27 395	67 536
RÉSULTAT FINANCIER NET	(311 625)	(321 822)

(1) Calculés au taux moyen de 4,24 % au 31 décembre 2025 et de 5,37 % au 31 décembre 2024.

La baisse des intérêts sur dettes bancaires et autres dettes financières s'explique principalement par la baisse du yaux Euribor 3 mois moyen entre 2024 et 2025.

3.26 Charge d'impôt

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Impôts exigibles	(11 740)	(17 488)
Impôts différés	(22 756)	(11 095)
TOTAL	(34 496)	(28 583)

Le groupe considère que la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) correspond à la définition d'un impôt. La cotisation foncière des entreprises (CFE) est, quant à elle, comptabilisée en tant que charge opérationnelle courante dans le poste « Impôts et taxes ».

La rationalisation de l'impôt en Europe a entraîné une baisse de l'impôt exigible sur l'exercice (de l'ordre de 7 M€, net de la charge fiscale supplémentaire liée à la structuration du véhicule Isemia). Cette baisse est en grande partie due à des produits exceptionnels, et partiellement à des mesures devant avoir un impact positif sur la performance nette des exercices suivants.

Les impôts différés actifs/(passifs) par nature de différences temporaires se ventilent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Actifs incorporels	(329 999)	(290 521)
Actifs corporels	280 464	315 846
Activation du crédit-bail	(194 279)	(196 577)
Différences temporaires	20 526	22 705
Reports déficitaires	97 305	77 282
Étalement des plus-values de cession	16 710	14 104
Avantages au personnel	15 167	16 327
Instruments financiers et autres	80	(9 483)
TOTAL	(94 046)	(50 317)

Les impôts différés relatifs aux différences temporelles existant entre les bases taxables et les bases comptables des actifs et passifs consolidés sont constatés selon la méthode du report variable, au taux voté ou quasi adopté à la date de clôture. Les taux d'impôts utilisés sont fonction de l'échéancier de retournement des différences temporelles, des déficits fiscaux et autres crédits d'impôts. L'effet d'un changement de taux d'imposition est comptabilisé

dans le résultat de l'exercice ou dans les capitaux propres, selon l'élément auquel il se rapporte.

Les allègements d'impôts futurs découlant de l'utilisation des reports fiscaux déficitaires sont reconnus dès lors que leur réalisation peut être raisonnablement anticipée, sur la base des projections de bénéfices taxables futurs établies sur les périmètres à l'origine de ces déficits.

Les impôts différés ne font l'objet d'aucune actualisation.

Les impôts éventuellement à la charge du Groupe sur les distributions de dividendes des filiales sont provisionnés dès lors que la décision de distribution a été prise formellement à la date d'arrêté des comptes.

Les actifs et les passifs d'impôt différé sont compensés par entité fiscale lorsqu'ils ont des échéances de renversement identiques.

La différence entre le taux théorique d'impôt, soit 25,83 % au 31 décembre 2025, et le taux effectif, tel qu'il apparaît dans le compte de résultat, se présente ainsi :

Les impôts exigibles et/ou différés sont comptabilisés au compte de résultat de la période sauf s'ils sont générés par une transaction ou un événement comptabilisé directement en capitaux propres.

Les impôts différés calculés sur la valorisation en IFRS des incorporels d'exploitation s'élèvent au 31 décembre 2025 à 280 M€.

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat avant impôts	(263 885)	(360 021)
Taux légal d'imposition en France	25,8 %	25,8 %
Produit (Charge) d'impôt théorique	68 148	92 975
Incidences :		
• des différences permanentes	(165 269)	(31 619)
• de la différence de taux d'imposition	23 565	27 101
• de la non-reconnaissance des déficits fiscaux	(171 509)	(347 518)
• et autres	210 569	230 478
CHARGE D'IMPÔT	(34 496)	(28 583)
Taux effectif d'impôt	-13,1 %	- 7,9 %

La ligne « Autres » inclut principalement des ajustements fiscaux divers non classés dans les autres rubriques du Tax Proof, relatifs notamment à l'impôt différé sur taxes locales, aux provisions internes et aux dividendes.

4. Événements post-clôture

4.1 Création par emeis d'une foncière dédiée à l'immobilier de santé opéré en Europe

Le groupe *emeis* a créé, le 14 janvier 2026, *isemia*, sa foncière de santé dédiée à des actifs immobiliers de santé opérés par le Groupe, avec ses partenaires Farallon Capital et Twenty Two Real Estate. *emeis* a ainsi reçu 761 M€ de ses partenaires, représentant 62 % de la dernière valeur expertisée ⁽¹⁾ des actifs détenus par ce véhicule, permettant ainsi de réduire immédiatement l'endettement net du Groupe à due concurrence.

Le portefeuille est composé de 68 actifs d'une valeur expertisée de 1 220 M€, reflétant un taux de rendement moyen de l'ordre de 6 % hors droits. Les actifs restent intégralement opérés par *emeis* et sont situés à 68 % en

France, 19 % en Allemagne et 13 % en Espagne. Au global, 48 % de ce portefeuille immobilier est constitué de murs de maisons de retraite et 52 % de cliniques.

Ce partenariat est envisagé pour une durée de cinq ans et pourrait être prolongé de deux années supplémentaires. Il pourra être également écourté sur décision d'*emeis*. À l'issue de ce partenariat, plusieurs *scenarii* sont envisageables, notamment le choix d'*emeis in fine* de s'appuyer sur de nouveaux partenaires en capital qui accompagneraient le développement de cette foncière, référence de l'immobilier d'*emeis* sur le long terme.

4.2 Acquisitions et cessions d'actifs

Suisse

En septembre 2025, le groupe *emeis* a signé des accords portant sur la cession des 40 maisons de retraite et résidences seniors suisses du Groupe, et l'activité locale d'aide à domicile. Après une évaluation interne, *emeis* considère que la cession de cette activité ne s'inscrit plus dans la stratégie et les intérêts du Groupe et *emeis* n'a donc plus l'intention de finaliser cette opération.

Dans le même temps, *emeis* a signé des accords portant sur la cession du patrimoine immobilier y afférent détenu en propre. Ainsi, entre novembre 2025 et mars 2026, le groupe *emeis* a cédé sept ensembles immobiliers (situés à Buchs, Lenk, Münsingen, Bätterkinden, Murten, Hägglingen et Berne) à usage de maison de retraite. Le groupe *emeis* ne détient plus d'actifs immobiliers à usage de maison de retraite en Suisse depuis cette date.

(1) À fin 2024.

Pays-Bas

En février 2026, le groupe *emeis* a signé un accord avec un développeur en vue de créer, à Driebergen et Zeist, deux maisons de retraite représentant un total de 48 lits, qu'il prendra ensuite à bail et exploitera.

Irlande

En juin 2024, le groupe *emeis* avait signé un accord portant sur la cession de 100 % du capital et des droits de vote de trois sociétés irlandaises, détenant chacune un actif immobilier en cours de construction (représentant au total 332 lits de maison de retraite). En avril 2026, la troisième de ces cessions a été réalisée (représentant 155 lits de maison de retraite). Le groupe *emeis* exploite cet établissement, comme ceux précédemment cédés.

4.3 Sortie anticipée du Plan de sauvegarde accélérée

Le refinancement par anticipation de la dette bancaire A/B/C/D mentionné au paragraphe 1.3 de l'annexe des comptes consolidés a permis à la Société de déposer une requête auprès du Tribunal des affaires économiques de Nanterre afin de solliciter une sortie anticipée du plan de sauvegarde accélérée. Le 20 février 2026, ledit Tribunal a fait droit à cette requête.

Au cours de l'exercice 2026, la Société a procédé au remboursement intégral des dettes admises au plan de sauvegarde (dettes « gelées ») pour un montant total de 54,9 M€. Ce règlement, est intervenu entre le 1^{er} janvier 2026 et la sortie effective du plan le 20 février 2026.

5. Informations complémentaires

5.1 Engagements et passifs éventuels

5.1.1 Engagements hors bilan

Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Nantissements de titres	2 966 400	3 333 005
Cautions et garanties bancaires	752 955	381 612
Garanties hypothécaires sur biens immobiliers	719 740	1 019 942
Options et obligations d'achats (titres/actifs immobiliers)	0	13 410
Garanties accordées à des partenariats		18 170
Garanties sur contrats de location	138 193	219 333
Autres garanties et engagements	16 880	46 791
Engagements contractuels sur la promotion immobilière	14 626	21 508
Autres nantissements	2 636	3 688
ENGAGEMENTS DONNÉS	4 611 430	5 057 460

Outre les engagements mentionnés ci-dessus, le groupe *emeis* a consenti les engagements détaillés dans la note 3.15.

Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe

France

Les principaux engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe sont liés aux engagements donnés et reçus dans le cadre des regroupements d'entreprise :

Pays	Sociétés contrôlées/ mises en équivalence	Put/call options
		Concernant la participation de 51 % du capital de la société ORESC 7 (France) et le compte courant d'associé y afférent détenus par OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE à la date d'exercice, les engagements suivants ont été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • promesse d'achat consentie par EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG (i.e. option de vente du partenaire) exerçable à tout moment par le partenaire jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds) ; • option d'achat au profit d'EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG (i.e. promesse de vente du partenaire) exerçable à tout moment jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par le partenaire à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds).
France	ORESC 7	Concernant la participation de 49 % du capital de la société ORESC 7 (France) et le compte courant d'associé y afférent détenus par EMEIS 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.e. option de vente d'EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG) (i) exerçable à tout moment par EMEIS 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'EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG n'entraîne pas l'exigibilité de la <i>Real Estate Transfer Tax</i> allemande (RETT)) ; • option d'achat au profit d'OPPCI ICADE HEALTHCARE (i.e. promesse de vente de EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG) exerçable à tout moment jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par EMEIS 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 EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG (i.e. option de vente du partenaire) exerçable à tout moment par le partenaire jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds) ; • option d'achat au profit d'EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG (i.e. 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'emeis (ou toute entité affiliée de celui-ci).
France	ORESC 8	Concernant la participation de 10,1 % du capital de la société ORESC 8 (France) et le compte courant d'associé y afférent détenus par EMEIS 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.e. option de vente d'EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG) exerçable (i) à tout moment par EMEIS 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'EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG n'entraîne pas l'exigibilité de la <i>Real Estate Transfer Tax</i> allemande (RETT)) ; • option d'achat au profit d'OPPCI ICADE HEALTHCARE (i.e. promesse de vente de EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG) exerçable à tout moment jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds).

Sociétés contrôlées/ mises en équivalence		Put/call options
Pays		
France	ORESC 12	Concernant la participation de 51 % du capital de la société ORESC 12 (France) et le compte courant d'associé y afférent détenus par OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE à la date d'exercice, les engagements suivants ont été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • promesse d'achat consentie par EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG (i.e. option de vente du partenaire) exerçable à tout moment par le partenaire jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds) ; • option d'achat au profit d'EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG (i.e. 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 EMEIS 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.e. option de vente d'EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG) exerçable à tout moment par EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par OPPCI ICADE HEALTHCARE à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds) ; • option d'achat au profit d'OPPCI ICADE HEALTHCARE (i.e. promesse de vente de EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG) exerçable à tout moment jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds).
France	TTREF SEATTLE OPCO 1	Concernant la participation de 100 % du capital de la société TTREF SEATTLE OPCO 1 détenue par TTREF SEATTLE HOLDCO FRANCE à la date d'exercice, l'engagement suivant a été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • promesse d'achat consentie par emeis SA (i.e. option de vente de TTREF SEATTLE HOLDCO FRANCE) exerçable par TTREF SEATTLE HOLDCO FRANCE, sous conditions suspensives, jusqu'au 31 mars 2030 au plus tard.
France	TTREF SEATTLE OPCO 2	Concernant la participation de 100 % du capital de la société TTREF SEATTLE OPCO 2 détenue par TTREF SEATTLE HOLDCO FRANCE à la date d'exercice, l'engagement suivant a été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • promesse d'achat consentie par emeis SA (i.e. option de vente de TTREF SEATTLE HOLDCO FRANCE) exerçable par TTREF SEATTLE HOLDCO FRANCE, sous conditions suspensives, jusqu'au 31 mars 2030 au plus tard.

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.e. 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.e. 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.e. 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.e. promesse d'achat du partenaire) exerçable entre le 7 mai 2038 et le 7 juillet 2038.
Irlande	Athlunkard Nursing Homes Limited	Option d'achat pour l'achat d'un bien immobilier à Athlunkard pour 9,0 M€. L'option peut être exercée à partir du 1 ^{er} janvier 2027 avec une date expiration au 1 ^{er} juillet 2027. L'option de vente peut être exercée par The Killure Bridge Nursing Home Partnership au cours de la même période.
Irlande	Orbitview Limited	L'option de vente peut être exercée par TLC Tax Partnership pour une période de quatre 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.
Chine	Yangting (Shanghai) Enterprise Management and Consultant Co. Ltd	Concernant la participation de 49 % du capital de la société Yangting (Shanghai) Enterprise Management and Consultant Co. Ltd (Chine), les engagements suivants ont été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : option de vente au bénéfice du groupe <i>emeis</i> (i.e. promesse d'achat du partenaire) exerçable jusqu'à la fin du contrat (25 décembre 2037).
Belgique	LFB SA LEGROS Renier-Les Amarantes Seigneurie de Loverval SA	Concernant LBF SA et LEGROS Renier-Les Amarantes Seigneurie de Loverval SA (Belgique), ORPIMMO SA s'est vu octroyer par BELFIUS Insurance SA une option d'achat sur la totalité des actions composant leur capital, exerçable du 29 décembre 2026 au 29 mars 2027, moyennant un acompte de 2 M€ versé le 29 juin 2022.
Belgique	Coquelets SA	Concernant Coquelets SA, ORPIMMO a une option d'achat au bénéfice du partenaire BELFIUS Insurance SA exerçable entre le 27 décembre 2027 et le 27 mars 2028. Une avance de 1,7 M€ a été payée le 27 juin 2023.
Belgique	Ariane Real Estate SA	Pour les options Ethias, une convention cadre et des avenants aux conventions d'options d'achat ont été signés le 10 juillet 2024, modifiant les paramètres de ces conventions avec effet dès leur signature et mettant fin à l'option Bora. Concernant Ariane Real Estate SA, <i>emeis</i> Belgium SA est bénéficiaire d'une option d'achat contre ETHIAS SA sur la totalité des actions composant son capital, exerçable à compter du 10 juillet 2024 au 10 juillet 2029. Le prix de l'option (s'élevant à 805 K€) doit être payé par <i>emeis</i> SA au plus tard le 31 janvier 2028, sur base d'une facture à notifier par ETHIAS SA en décembre 2027.
Belgique	Veran Real Estate CY SA	Pour les options Ethias, une convention cadre et des avenants aux conventions d'options d'achat ont été signés le 10 juillet 2024, modifiant les paramètres de ces conventions avec effet dès leur signature et mettant fin à l'option Bora. En ce qui concerne VERAN REAL ESTATE CY SA, <i>emeis</i> Belgium SA est bénéficiaire d'une option d'achat contre ETHIAS SA sur la totalité des actions composant son capital, exerçable à compter du 10 juillet 2024 jusqu'au 10 juillet 2029. Le prix de l'option (s'élevant à 1,2 M€) doit être payé par <i>emeis</i> SA au plus tard le 31 janvier 2028, sur base d'une facture à notifier par ETHIAS SA en décembre 2027.
Belgique	Koala SA	Pour les options Ethias, une convention cadre et des avenants aux conventions d'options d'achat ont été signés le 10 juillet 2024, modifiant les paramètres de ces conventions avec effet à compter de leur signature et mettant fin à l'option Bora. En ce qui concerne KOALA SA, <i>emeis</i> Belgium SA s'est vu octroyer par ETHIAS SA une option d'achat sur la totalité des actions composant son capital, exerçable à compter du 10 juillet 2024 jusqu'au 10 juillet 2029. Le prix de l'option (s'élevant à 946 K€) doit être payé par <i>emeis</i> SA au plus tard le 31 janvier 2028, sur base d'une facture qui sera notifiée par ETHIAS SA en décembre 2027.

Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Cautions et garanties bancaires	4 744	0
ENGAGEMENTS REÇUS	4 744	0

5.1.2 Passifs éventuels

D'une manière générale, la Direction générale considère que les provisions constituées au bilan, au titre des litiges connus à ce jour et auxquels le Groupe est partie prenante, devraient être suffisantes pour couvrir les risques encourus par le Groupe.

Il est rappelé qu'à la suite du 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 un passif 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 dette a été étalé sur trois ans et le paiement du solde a eu lieu le 6 janvier 2026.

Depuis avril 2022, des avocats se présentant comme représentant des familles de résidents et patients des établissements du Groupe ont annoncé avoir déposé plusieurs plaintes visant diverses qualifications pénales d'atteintes à la personne. Le Groupe n'a pas connaissance de la teneur ou du nombre exact de ces plaintes.

D'autres contentieux civils ou pénaux, liés ou non aux faits rapportés dans le livre « Les fossoyeurs », pourraient avoir pour objet ou pour effet de mettre en jeu la responsabilité civile ou pénale du Groupe, de ses dirigeants ou de salariés anciens ou actuels. À l'exception des risques qui font l'objet d'une provision détaillée dans la note 3.13 « Provision » ; le Groupe considère à ce stade que ces procédures ne sont pas de nature à avoir une incidence défavorable significative sur sa situation financière ou sa rentabilité. Néanmoins, l'issue des procédures est par nature imprévisible et à ce titre les procédures en cours sont potentiellement constitutives de passifs éventuels.

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

- une enquête préliminaire avait été ouverte par le procureur de la République de Nanterre, pour des faits d'abus de confiance, escroqueries, abus de biens sociaux, blanchiment en bande organisée et corruption privée ;

- dans le cadre de cette enquête, l'ancien Directeur général du Groupe, l'ancien Directeur financier et l'ancien Directeur général délégué du Groupe avaient été placés en garde à vue le 27 juin 2023 ;
- le Parquet de Nanterre avait requis l'ouverture d'une information judiciaire ;
- les personnes susmentionnées avaient été présentées le 29 juin 2023 devant les juges d'instruction du pôle économique et financier du tribunal judiciaire de Nanterre et mises en examen (sans que le communiqué ne précise les faits reprochés à chacun d'eux) ;
- l'ancien Directeur général du Groupe et l'ancien Directeur financier avaient été placés en détention provisoire à l'issue de cette mise en examen, tandis que l'ancien Directeur général délégué du Groupe avait été placé sous contrôle judiciaire.

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

Enfin, le 16 février 2024, le Procureur de la République de Nanterre a indiqué que l'ancien Directeur général du Groupe avait été remis en liberté sous contrôle judiciaire. La Société n'identifie pas, en l'état, d'impact négatif matériel, consécutif aux agissements ainsi dénoncés, sur sa trésorerie ou ses actifs immobiliers. Néanmoins, les procédures susceptibles d'être ouvertes dans ce cadre, par nature imprévisible, pourraient potentiellement être constitutives de passifs éventuels.

5.2 Analyse des actifs et passifs financiers selon la norme IFRS 7

Les actifs et passifs financiers selon la norme IFRS 7 se présentent comme suit :

		Valeur comptable			Juste valeur			
		Comptabilité de couverture	Coût amorti	Juste valeur par capitaux propres	Juste valeur par compte de résultat	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
(en milliers d'euros)								
AU 31 DÉCEMBRE 2025								
ACTIFS FINANCIERS	1 652 945							
Participation dans les entreprises et coentreprises	4 151			4 151				4 151
Instruments financiers dérivés actifs non courants	517	517					517	
Autres actifs financiers non courants	112 097							
Actifs non courants	116 765		112 097					
Créances clients et comptes rattachés	665 522							
Instruments financiers dérivés actifs courants	57	57	665 522				57	
Autres créances et comptes de régularisation	533 509							
Trésorerie et équivalent de trésorerie	337 092		533 509		337 092	275 155	61 937	
Actifs courant	1 536 180							
PASSIFS FINANCIERS	6 023 876							
Dettes financières à long terme hors prêt relais	4 357 650					396 516		2 534 001
Passif non courant	4 357 650		4 357 650					
Dettes financières à court terme hors prêts relais	411 272							
Fournisseurs et comptes rattachés	545 362		411 272					
Autres dettes et comptes de régularisation	709 591		545 362					
Passif courant	1 666 226		709 591					
AU 31 DÉCEMBRE 2024								
ACTIFS FINANCIERS	1 661 186							
Participation dans les entreprises et coentreprises	5 072			5 072				5 072
Instruments financiers dérivés actifs non courants	398	398					398	
Autres actifs financiers non courants	109 752		109 752					
Actifs non courants	115 222							

(en milliers d'euros)	Valeur comptable				Juste valeur			
	Solde	Comptabilité de couverture	Coût amorti	Juste valeur par capitaux propres	Juste valeur par compte de résultat	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Créances clients et comptes rattachés	523 982		523 982					
Instruments financiers dérivés actifs courants	111	111					111	
Autres créances et comptes de régularisation	503 154		503 154					
Trésorerie et équivalent de trésorerie	518 716				518 716	334 775	183 941	
Actifs courant	1 545 963							
PASSIFS FINANCIERS	6 277 104							
Dettes financières à long terme hors prêt relais	4 703 567		4 703 567					3 227 447
Passif non courant	4 703 567							
Dettes financières à court terme hors prêts relais	516 303		516 303					
Fournisseurs et comptes rattachés	405 811		405 811					
Autres dettes et comptes de régularisation	651 423		651 423					
Passif courant	1 573 537							

Niveau 1 : pour les actifs et passifs financiers cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond au prix coté.

Niveau 2 : pour les actifs et passifs financiers non cotés sur un marché actif et pour lesquels des données observables de marché existent sur lesquelles le Groupe peut s'appuyer pour en évaluer la juste valeur.

Niveau 3 : pour les actifs et passifs financiers non cotés sur un marché actif et pour lesquels il n'existe pas de données de marché observables pour en évaluer la juste valeur.

5.3 Opérations avec les parties liées

Transactions avec les parties liées

Le groupe *emeis* réalise différentes transactions dans le cadre de son activité avec des parties liées au sens de la norme IAS 24.

Les avances reçues par le groupe *emeis* des entreprises associées et coentreprises ainsi que des parties liées s'élèvent au 31 décembre 2025 à 20 M€ (cf. note 3.20 « Autres dettes et comptes de régularisation »).

Les avances accordées par le groupe *emeis* aux autres partenaires s'élèvent à un montant net de 5,6 M€ (cf. note 3.10 « Autres créances et comptes de régularisation »).

Conformément à l'analyse menée lors de l'entrée du groupement Caisse des Dépôts, de la MAIF et de CNP Assurances, les transactions identifiées et qui sont dans le cours normal de l'activité du Groupe concernent les entités suivantes : La Banque Postale et le groupe La Poste

Avantages accordés aux mandataires sociaux et administrateurs

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Rémunérations fixes, variables, exceptionnelles et autres	1 995	1 706
Rémunérations liées au mandat d'administrateur	650	650
Valorisation des actions attribuées gratuitement	1 221	1 017
TOTAL	3 866	3 373

5.4 Effectifs

Les effectifs du groupe *emeis* s'élèvent à 84 586 collaborateurs au 31 décembre 2025.

	31/12/2025	31/12/2024
France	29 916	30 012
Europe du Sud et Latam	10 791	9 925
Europe du Nord	27 715	26 306
Europe centrale	11 166	8 279
Autres géographies	4 998	8 972
TOTAL EFFECTIF GROUPE	84 586	83 494

5.5 Honoraires des Commissaires aux comptes

La charge comptabilisée en 2025 au titre des honoraires des Commissaires aux comptes de la société *emeis* S.A. pour leurs diligences au niveau du Groupe se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	Total 2025	Deloitte & Associés		Saint-Honoré BK&A	Forvis Mazars	
		Commissaire aux compte 2025	Réseau 2025	Commissaire aux comptes 2025	Commissaire aux comptes 2025	Réseau 2025
Certification et examen limité semestriel des comptes individuels et consolidés	8 347	1 708	1 992	1 160	1 456	2 031
emeis S.A.	3 220	1 290		640	1 290	
Filiales intégrées globalement	5 127	418	1 992	520	166	2 031
Services autres que la certification des comptes *	1 046	472	19	122	433	
emeis S.A.	1 009	472		104	433	
Filiales intégrées globalement	37		19	18		
Certification des informations de durabilité	490	245			245	

* Les missions et prestations couvrent principalement l'émission de l'attestation du collège de commissaires aux comptes établie en application de L'article R. 314-104 du code de l'action sociale et des familles, portant sur certaines données figurant sur les états et documents réglementaires relatifs à la comptabilité analytique et aux flux financiers d'*emeis* pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (180 milliers d'euros), des rapports demandés par la société dans le cadre du projet Isemia (614 milliers d'euros) et l'audit de la revue de la migration du système d'information en France et en Autriche (215 milliers d'euros).

(en milliers d'euros)	Total 2024	Deloitte & Associés		Saint-Honoré BK&A	Forvis Mazars	
		Commissaire aux comptes 2024	Réseau 2024	Commissaire aux comptes 2024	Commissaire aux comptes 2024	Réseau 2024
Certification et examen limité semestriel des comptes individuels et consolidés	9 317	1 862	1 992	1 293	1 618	2 552
emeis S.A.	3 608	1 455	0	698	1 455	0
Filiales intégrées globalement	5 709	407	1 992	595	163	2 552
Services autres que la certification des comptes	345	124	18	52	150	0
emeis S.A.	326	124	0	52	150	0
Filiales intégrées globalement	18	0	18	0	0	0
Certification des informations de durabilité	490	245			245	0

5.6 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2025

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
FRANCE			
A P A D	100,00 %	100,00 %	IG
A.S.B. – Aide et Services du Bassin	100,00 %	100,00 %	IG
ADHAP Performance	100,00 %	100,00 %	IG
AFPS	100,00 %	100,00 %	IG
Âge Partenaires	100,00 %	100,00 %	IG
Aidadomicile 51	100,00 %	100,00 %	IG
Aidadomicile 52	100,00 %	100,00 %	IG
Aide à Domicile 21	100,00 %	100,00 %	IG
Aidologie	100,00 %	100,00 %	IG
Aix Trinité	100,00 %	100,00 %	IG
ALAPA	100,00 %	100,00 %	IG
Alice Anatole & Cie	100,00 %	100,00 %	IG
Amarmau	100,00 %	100,00 %	IG
AP Brétigny	100,00 %	100,00 %	IG
AP Immo 2	98,00 %	100,00 %	IG
AP IMMO1	100,00 %	100,00 %	IG
AP1	69,26 %	100,00 %	IG
AP2	69,26 %	100,00 %	IG
AP4	69,26 %	100,00 %	IG
APAD 26	100,00 %	100,00 %	IG
APAD 42	100,00 %	100,00 %	IG
APAD 59	100,00 %	100,00 %	IG
Archimède-Le Village	100,00 %	100,00 %	IG
Association Maison de Retraite de la Picardie	100,00 %	100,00 %	IG
Augéo	100,00 %	100,00 %	IG
Bel Air	100,00 %	100,00 %	IG
Bon Air	100,00 %	100,00 %	IG
Bréchet CFT et Compagnie SNC	100,00 %	100,00 %	IG
Cerdane	100,00 %	100,00 %	IG
Château de Bon Attrait	100,00 %	100,00 %	IG
Clinéa SAS	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique de Chatillon	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique de l'Émeraude	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique de l'Épinoy	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique de Soins de Suite de La Salette	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique des Boucles de la Moselle	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique des Boucles de la Seine	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique des Oyats – Centre de Post-Cure Psychiatrique du Littoral	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Cabirol	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Campus	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Château	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Dauphiné	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Littoral	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Valois	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Clinique du Vieux Château d'Oc	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Virval	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Galliéni	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Les Bruyères Brosville	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Madeleine Remuzat	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Médicale de Champvert	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Régina	99,70 %	100,00 %	IG
DFS Immobilier	100,00 %	100,00 %	IG
Doméa	100,00 %	100,00 %	IG
Domidom Office	100,00 %	100,00 %	IG
Domidom Services	100,00 %	100,00 %	IG
Douce France Santé	100,00 %	100,00 %	IG
E T A P E Entreprise de Travaux d'Aide aux Personnes	100,00 %	100,00 %	IG
emeis AFFIEUX	100,00 %	100,00 %	IG
emeis ASSOMPTION	100,00 %	100,00 %	IG
emeis China Holding	100,00 %	100,00 %	IG
emeis DEV	100,00 %	100,00 %	IG
emeis LA METARE	100,00 %	100,00 %	IG
emeis LE CLOS SAINT-LOUIS	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Résidence 1	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Résidence 10	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Résidence 5	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Résidence 6	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Résidence 7	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Résidence 8	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Résidence 9	100,00 %	100,00 %	IG
emeis S.A.	100,00 %	100,00 %	MÈRE
emeis SAINT-BONNET	100,00 %	100,00 %	IG
emeis SAINT-FIACRE	100,00 %	100,00 %	IG
emeis VERDUN SAINT-MIHIEL	100,00 %	100,00 %	IG
emeis VILGENIS	100,00 %	100,00 %	IG
Émeraude Participation	100,00 %	100,00 %	IG
Europsy	100,00 %	100,00 %	IG
FamiliSanté	98,41 %	100,00 %	IG
FamiliSanté Immobilier	98,41 %	100,00 %	IG
Foncière Clinipsy 1	100,00 %	100,00 %	IG
Foncière Clinipsy 2	100,00 %	100,00 %	IG
France Doyenne de Santé	100,00 %	100,00 %	IG
France Seniors	100,00 %	100,00 %	IG
France Seniors Management	100,00 %	100,00 %	IG
François Rabelais	100,00 %	100,00 %	IG
Groupe Sinoue	100,00 %	100,00 %	IG
HDJ Psy84	100,00 %	100,00 %	IG
Héliades Santé	100,00 %	100,00 %	IG
Holding Dom	100,00 %	100,00 %	IG
Honfleur Immo	100,00 %	100,00 %	IG
Hôtel de l'Espérance	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
IBO	100,00 %	100,00 %	IG
Immo Nevers	100,00 %	100,00 %	IG
Immobilière Leau Bonneveine	100,00 %	100,00 %	IG
Institut d'Addictologie du Littoral	100,00 %	100,00 %	IG
Institut Hélios Marin de la Côte d'Azur	100,00 %	100,00 %	IG
<i>isemia</i>	99,99 %	100,00 %	IG
<i>isemia</i> MinCo	100,00 %	100,00 %	IG
<i>isemia</i> PoolCo	100,00 %	100,00 %	IG
KODS	100,00 %	100,00 %	IG
La Aur	100,00 %	100,00 %	IG
La Bretagne	100,00 %	100,00 %	IG
La Chavannerie	99,70 %	100,00 %	IG
La Maison de Louise	100,00 %	100,00 %	IG
La Maison de Lucile	100,00 %	100,00 %	IG
La Maison de Mathis	100,00 %	100,00 %	IG
La Pinède	100,00 %	100,00 %	IG
La Saharienne	100,00 %	100,00 %	IG
L'Allochon	100,00 %	100,00 %	IG
Laurent	100,00 %	100,00 %	IG
Le Village de Boissise-le-Roi	100,00 %	100,00 %	IG
Les Acanthes	100,00 %	100,00 %	IG
Les Grandes Platières Passy	100,00 %	100,00 %	IG
Les Hauts de Crosne	100,00 %	100,00 %	IG
Les Hauts de Suresnes	100,00 %	100,00 %	IG
Les Jardins de Castelvieu	100,00 %	100,00 %	IG
Les Jardins de Jouvence	100,00 %	100,00 %	IG
Les Jardins de Villeneuve	100,00 %	100,00 %	IG
Les Jardins d'Escudé	100,00 %	100,00 %	IG
Les Matines	100,00 %	100,00 %	IG
Les Oliviers	100,00 %	100,00 %	IG
Les Parrans	100,00 %	100,00 %	IG
Les Rives de Cabessut	100,00 %	100,00 %	IG
Les Terrasses des Lilas	100,00 %	100,00 %	IG
Les Vald'Oisiens	100,00 %	100,00 %	IG
Livry Traiteur	100,00 %	100,00 %	IG
Livry Vauban 2020	100,00 %	100,00 %	IG
L'Oasis Palmeraie	100,00 %	100,00 %	IG
LP Solutions	100,00 %	100,00 %	IG
Maintien a Domicile	100,00 %	100,00 %	IG
Maison de Retraite Le Clos Saint-Grégoire	100,00 %	100,00 %	IG
Maison de Santé de Bellevue	100,00 %	100,00 %	IG
Maison de Santé de Merfy	100,00 %	100,00 %	IG
Maison de Santé de Rochebrune	100,00 %	100,00 %	IG
Maison de Santé Marigny	100,00 %	100,00 %	IG
Maja	100,00 %	100,00 %	IG
Mapad de Flourens	100,00 %	100,00 %	IG
Marc Aurelle Immobilier	100,00 %	100,00 %	IG
Margaux Pony	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Matisse Santé	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Boucles de la Moselle	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Campus	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Chatillon	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Littoral	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Virval	100,00 %	100,00 %	IG
Niort 94	100,00 %	100,00 %	IG
Niort 94 Bis	100,00 %	100,00 %	IG
Niort 95	100,00 %	100,00 %	IG
Niort 95 Bis	100,00 %	100,00 %	IG
NT Lorraine Champagne Services	100,00 %	100,00 %	IG
Officea Santé	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA de L'Île	100,00 %	100,00 %	IG
Parassy	100,00 %	100,00 %	IG
Régina Renouveau	100,00 %	100,00 %	IG
Reine Bellevue	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Ardennaise	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Bon Air	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence des Bûchers	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence du Parc	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Gambetta	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence l'Ambarroise	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Marquisat de Provence	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Parc des Noues	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Saint-Luc	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 020 Saint-Quentin	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 076 Rouen	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 130 Istres	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 150 Aurillac	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 180 Bourges	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 270 Vernon	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 510 Reims	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 640 Pau	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 730 La Ravoire	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 770 Provins	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 771 Saint-Fargeau	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 780 Rambouillet	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 830 Cogolin	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 831 La Seyne	100,00 %	100,00 %	IG
RSS Seniors+	100,00 %	100,00 %	IG
S.C.I. B.R.B.T.	100,00 %	100,00 %	IG
S.C.S. Bordes et Cie	100,00 %	100,00 %	IG
Sancellemoz	97,48 %	100,00 %	IG
SARL 08 Signy L'Abbaye	98,41 %	100,00 %	IG
SARL 95	100,00 %	100,00 %	IG
SARL 96	100,00 %	100,00 %	IG
SARL 97	100,00 %	100,00 %	IG
SARL Ancienne Abbaye	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
SARL Domidom Franchise	100,00 %	100,00 %	IG
SARL L'Ombrière	100,00 %	100,00 %	IG
SARL Seniors Comtois Services	100,00 %	100,00 %	IG
SARL Services 64	100,00 %	100,00 %	IG
SARL Services 77	100,00 %	100,00 %	IG
SAS Assistance Retraite	49,00 %	49,00 %	MEE
SAS <i>emeis</i> DEFRANCE	100,00 %	100,00 %	IG
SAS <i>emeis</i> IMMODOM	100,00 %	100,00 %	IG
SAS <i>emeis</i> SAINT-ESTÈVE	100,00 %	100,00 %	IG
SAS Grande Rue de Garches	100,00 %	100,00 %	IG
SAS Launaguet	100,00 %	100,00 %	IG
SC IGER 55014	100,00 %	100,00 %	IG
SCCV de La Rose des Sables	100,00 %	100,00 %	IG
SCCV Oasis	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Ansi	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Ardennaise	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Barbacanne	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Barbusse	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Bel Air	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Berlaimont	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Brest Le Lys Blanc	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Caserne de Draguignan	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Château de Loos	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Courbevoie de l'Arche	100,00 %	100,00 %	IG
SCI DANTON	100,00 %	100,00 %	IG
SCI de la Drone	100,00 %	100,00 %	IG
SCI de la Rue de Londres	100,00 %	100,00 %	IG
SCI de la Rue des Maraîchers	100,00 %	100,00 %	IG
SCI de Peix	100,00 %	100,00 %	IG
SCI des Ânes	100,00 %	100,00 %	IG
SCI des Capucins	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Douarnenez	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du 115 Rue de la Santé	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du 12 Rue du Fauvet	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du 3 Passage Victor-Marchand	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Bois-Guillaume Rouen	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Caroux	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Château d'Angleterre	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Château de la Chardonnière	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Grand Parc	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Jardin des Lys	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Mont d'Aurelle	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Parc Saint-Loup	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Port Thureau	100,00 %	100,00 %	IG
SCI <i>emeis</i> DE LA TALAUDIÈRE	100,00 %	100,00 %	IG
SCI <i>emeis</i> GAMBETTA	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20013	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20033	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
SCI ESP 20035	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20038	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20039	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20041	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20042	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20044	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20045	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20047	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20051	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20052	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20062	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20065	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20068	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 111	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 126-131	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 172	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 302	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 320	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 432	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 53	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 54	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 55	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 50078	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 50178	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 50196	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 50197	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 55016	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 55022	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 55023	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 55028	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 55052	100,00 %	100,00 %	IG
SCI J.EM. II	100,00 %	100,00 %	IG
SCI La Lorraine	100,00 %	100,00 %	IG
SCI La Salvate	100,00 %	100,00 %	IG
SCI L'Abbaye	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Larry	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Le Barbaras	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Le Bosguerard	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Le Vallon	100,00 %	100,00 %	IG
SCI les Bords du Gave	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Chesnaies	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Dornets	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Favières	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Magnolias	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Orangers	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Résidences de l'Âge d'Or Numéro 2	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Méditer Foncier	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Méditerranée	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
SCI Nancy Bellefontaine	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Normandie Cottage Foncier	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA Croix Rousse	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA de l'Abbaye	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA du Cliscouet	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA Fauriel	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA Les Tamaris	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA-Montchenot	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Portes d'Auxerre	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Princess 2	85,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE <i>emeis</i> DE BALBIGNY	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE <i>emeis</i> DE CAUX	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE <i>emeis</i> DE SAINT-JUST SAINT-RAMBERT	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE <i>emeis</i> DE SAINT-PRIEST	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE <i>emeis</i> DES RIVES DE LA CERISAIE	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE <i>emeis</i> DES RIVES D'OR	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE <i>emeis</i> DU CHÂTEAU	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Résidence Les Treilles	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Résidence ORPEA de La Tour Pujols	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Résidence ORPEA du Val de Seine	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Rezé	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Ried Santé	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Route des Écluses	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Saint-Victoret	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Sainte-Brigitte	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Saintes B.A.	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Séquoia	100,00 %	100,00 %	IG
SCI SFI Bellejame	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Slim	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Super Aix Paul Cézanne	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Villa Morgan	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Yobema	100,00 %	100,00 %	IG
SFI France	100,00 %	100,00 %	IG
SNC de la Maison Rose	100,00 %	100,00 %	IG
Société Civile Cardiopierre	100,00 %	100,00 %	IG
Société Civile des Praticiens du Grand Pré	100,00 %	100,00 %	IG
Société Civile La Selika	100,00 %	100,00 %	IG
Société de Champvert	100,00 %	100,00 %	IG
Société d'Exploitation Sanitaire Mer-Air-Soleil	100,00 %	100,00 %	IG
Sogimob	99,00 %	100,00 %	IG
Sogip	100,00 %	100,00 %	IG
SPI	100,00 %	100,00 %	IG
T.C.P. Dev	100,00 %	100,00 %	IG
Than. CO	100,00 %	100,00 %	IG
Transac Consulting Corporation	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
AUTRICHE			
CFE Immobilienentwicklungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Austria Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
EMG Akademie für Gesundheit GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Gesundheitsresort Montafon GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Newstart – Center für psychosomatische Erkrankungen – Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed ambulante Gesundheitsbetriebe GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Aspach Beteiligungsverwaltungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Bad Mitterndorf Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Bad Wimsbach Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Dialysezentrum Frauenkirchen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitshotel Aspach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Agathenhof GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Bad Mitterndorf GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Bad St. Leonhard GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Bad Wimsbach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Oberzeiring GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Oberzeiring GmbH & Co KG	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Salzerbad GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort St. Josef GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Weißbriach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Weissenbach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitstherme Wildbad Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Judenburg Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Kärnten Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed neurologisches Rehabilitationszentrum Kittsee GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Perchtoldsdorf Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Aspach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Aspach GmbH & Co. KG	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Hallein GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Perchtoldsdorf GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Raxblick GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Wiesing GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Therapiezentrum Judenburg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Therapiezentrum St. Veit an der Glan GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Orlando Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Orlando Immobilien GmbH & Co. KG	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCare Personalservices GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura BePartment Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Burgenland GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Gastro Services GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Holding West GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Immobilien Entwicklungs und Verwaltungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Kliniken und Heimebetriebsgesellschaft m.b.H.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Pflegeheim Graz-Lend gemeinnützige GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Pflegezentrum Kreuzberg I GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Pflegezentrum Lurnfeld GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Region Salzburg gemeinnützige GmbH	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
SeneCura Residenz Grinzing gemeinnützige GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Residenz Oberdöbling gemeinnützige GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Services Dienstleistungsgesellschaft mbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Afritz GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Bad St. Leonhard GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Feldbach – Haus Melisse GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Frantschach – St. Gertraud GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Grafenwörth Heimebetriebsgesellschaft m.b.H.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Gratkorn Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Haus Bludenz gemeinnützige GmbH	99,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Kammern – Haus Viola GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Knittelfeld GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Krems Pflegeheimbetriebsg m.b.H.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Mühldorf GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Pöchlarn Pflegeheimbetriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Pöfing-Brunn Pflegeheimbetriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Pressbaum Pflegeheimbetriebsg m.b.H.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Purkersdorf Heimbetriebsgesellschaft m.b.H.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Region Wiener Alpen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Schladming gemeinnützige GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Sitzenberg-Reidling Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Söchau – Haus Kamille GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum St. Margarethen/Raab GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum St. Veit in der Südsteiermark GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Stainz GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Traiskirchen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Trofaiach – Haus Verbena GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Unterpremstätten GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Vasoldsberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Wildon gemeinnützige Pflegeheimbetriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Wolfsberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Süd GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Waldhaus Pflegeanstalt- und Heimbetriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura West gemeinnützige Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
BELGIQUE			
Brugpap	100,00 %	100,00 %	IG
Centrum voor Coördinatie en Logistiek	100,00 %	100,00 %	IG
Château de la Lys	100,00 %	100,00 %	IG
De Hoef	100,00 %	100,00 %	IG
Domaine de Longchamp	100,00 %	100,00 %	IG
Edegem 3 Eiken	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Belgium SA	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Bruxelles	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Vlaanderen	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Volunteers VZW	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Wallonie	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Feninvest	100,00 %	100,00 %	IG
Gerontologisch Centrum De Haan	100,00 %	100,00 %	IG
Helchteren Het Dorp	100,00 %	100,00 %	IG
Hof Sint Martinus	100,00 %	100,00 %	IG
Home de Familie	100,00 %	100,00 %	IG
Houthalen Lucia	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO LE SAGITTAIRE	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO LES REMPARTS	100,00 %	100,00 %	IG
Immo Saint-Roch RS NV	100,00 %	100,00 %	IG
Immobilien en Project Maatschappij	100,00 %	100,00 %	IG
Immobilière du Château d'Or	100,00 %	100,00 %	IG
JB Van Linthout & Fils	100,00 %	100,00 %	IG
Kesterberg	100,00 %	100,00 %	IG
Le Thines	100,00 %	100,00 %	IG
Leuven Brabançonne	100,00 %	100,00 %	IG
Médibelge	100,00 %	100,00 %	IG
Mikanna	100,00 %	100,00 %	IG
NatienImmo	100,00 %	100,00 %	IG
Oostende Stenenbrug	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo	100,00 %	100,00 %	IG
Papenhof	100,00 %	100,00 %	IG
Quio	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Carina	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence d'Outremeuse	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence du Grand Chemin	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Jean de Nivelles	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Montaigne Maison de repos	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Saint-François	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Senior's Westland	100,00 %	100,00 %	IG
Residentie Julien	100,00 %	100,00 %	IG
Residentie Klein Bijgaarden	100,00 %	100,00 %	IG
Retake	100,00 %	100,00 %	IG
Roobeekpark	100,00 %	100,00 %	IG
Roos der Koningin	100,00 %	100,00 %	IG
S.O.D.E.I.M.	100,00 %	100,00 %	IG
Senes WZC	100,00 %	100,00 %	IG
Séniorie de l'Épinette	100,00 %	100,00 %	IG
Sint-Vincentius	100,00 %	100,00 %	IG
T Bisschoppenhof	100,00 %	100,00 %	IG
T'Buurthuis	100,00 %	100,00 %	IG
Ter Eyke	100,00 %	100,00 %	IG
Ter Harte	100,00 %	100,00 %	IG
Ter Poele	100,00 %	100,00 %	IG
Ter Reigerie	100,00 %	100,00 %	IG
Vastgoed Albe	100,00 %	100,00 %	IG
Wivina	100,00 %	100,00 %	IG
Woonzorg Het Dorp	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
BRÉSIL			
Assistcare Servicos de Saude Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Brazil Senior Living Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
BSL Cuidadores Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
BSL Home Care Holding Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Casa de Repouso Para Idosos Bem Viver Castelo Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Casa de Repouso para Idosos Bem Viver Centro Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
CIAI - Centro Integrado de Atendimento a Idoso Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Clinica Sainte Marie Ltda Villa Lobos	100,00 %	100,00 %	IG
Doce Exploit Empreendimentos e Participações Eireli	100,00 %	100,00 %	IG
HRSV Residencial para Idosos Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA Brasil Empreendimentos e Participações Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA Ehpad Brasil Investimentos e Participações Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Orpexploit Brasil Residenciais e Clinicas para Idosos Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Tres Figueires Empreendimentos e Participações Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Trompowski Empreendimentos e Participações Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Primo Brasil Empreendimentos e Participações Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Spe Norte Sul Campinas Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Vivace Residencial para Idosos Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
CHILI			
ORPEA Chile SPA	100,00 %	100,00 %	IG
CHINE			
ORPEA (Nanjing) Retirement Services Co., Ltd	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA (Shanghai) Retirement Services Co., Ltd	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA China Co.	100,00 %	100,00 %	IG
CROATIE			
SeneCura Bjelovar d.o.o. za graditeljstvo i usluge	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura CEECR d.o.o. za poslove upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura dom za starije i nemodne Bjelovar	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom za starije i nemodne Novaki Bistranski	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom za starije i nemodne Tresnjeva	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Novaki Bistranski d.o.o. usluge	100,00 %	100,00 %	IG
ÉMIRATS ARABES UNIS			
DPRC Rehabilitation Center LLC	48,00 %	100,00 %	IG
ORPEA Middle East Investments LLC	48,00 %	100,00 %	IG
ESPAGNE			
Atirual Inmobiliaria S.L.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Centro Lescer, S.L.	100,00 %	100,00 %	IG
Ecoplar Cantabria S.L.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Ecoplar S.A.U.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Latam SA	100,00 %	100,00 %	IG
Instituto de Investigaciones Neuropsiquiatricas Dr. Lopez Ibor S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA Ibérica S.A.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Residencial Senior 2000 SLU	100,00 %	100,00 %	IG
Sanyres Sur S.L.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Union Sanyres S.L.U.	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
IRLANDE			
Ashley Lodge Nursing Homes Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Athlunkard Nursing Home Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Belmont Care Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Benton Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Brindley Healthcare Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Brindley Healthcare Services Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Brindley Manor Federation of Nursing Homes Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Clandon Estates Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Cubedale Limited	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Ireland Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Beneavin House Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Beneavin Lodge Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Beneavin Manor Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Blainroe Lodge Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Earlsbrook House Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Mountpleasant Lodge Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Frode Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Kibrew Recuperation & Nursing Care Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Kilminchy Lodge Nursing Homes Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Mahaska Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Maynooth Lodge Nursing Homes Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Millbrae Lodge Nursing Homes Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Orbitview Limited	100,00 %	100,00 %	IG
ORI Recruitment Services Limited	100,00 %	100,00 %	IG
The Residence KK Limited	100,00 %	100,00 %	IG
The Residence PM Limited	100,00 %	100,00 %	IG
The Residences PL Limited	100,00 %	100,00 %	IG
TLC Health Services Limited	100,00 %	100,00 %	IG
TLC Spectrum Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Trygve Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Veritdale Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Zaltana Investments Limited	100,00 %	100,00 %	IG
ISRAËL			
Senior Services Platform Limited	49,00 %	49,00 %	MEE
ITALIE			
Canton di Mezzo S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Casamia Asti S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Casamia International S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Casamia Mestre S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Casamia Segrate S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Centro dell'Anzianao S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Crest S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Clinica S.p.A.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Italia S.p.A.	100,00 %	100,00 %	IG
LTC Invest S.p.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Madonna dei Boschi S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Marose S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Nova Gestioni Sanitarie Assistenziali S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Orpitalia S.p.A.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Bicocca S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Brescia S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Camponogara S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Consolata S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Favaro S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Julia Sanremo S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA San Celso S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Sanremo Borea Immobiliare S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Sant'Anna S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Torino Consolata Immobiliare S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Verdello S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Villa Cristina S.p.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Villa Martini S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
LUXEMBOURG			
ACRINA Grundinvest 10 GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Antan Recona GmbH & Co. 12. Vermögensverwaltungs KG	100,00 %	100,00 %	IG
Arkadia Pflegegesellschaft NRW mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Bad Schonborn Properties S.C.S.	10,10 %	10,10 %	MEE
Brige S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Central & Eastern Europe Care Services Holding SA	100,00 %	100,00 %	IG
COTP T8	30,00 %	30,00 %	MEE
Daki S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis GP Lux S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Luxembourg Exploitation S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Luxembourg Services S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis RE Lease S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Real Estate Germany Holding S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Real Estate Luxembourg S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Gengenbach Properties S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
German Care Services Enterprise S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OME Holding S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-A S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-B S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORED GP GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-D S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-F S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OREG 1 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OREG 2 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OREG 3 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OREG 4 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OREG 5 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-I S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-J S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-O S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-P S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
ORE-R S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 1 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 10 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 11 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 12	49,00 %	49,00 %	MEE
ORESC 13 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 14 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 15 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 16 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 17 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 18 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 19 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 2 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 20 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 21 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 22 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 23 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 24 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 25 SA	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 26 SA	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 27 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 3 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 4 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 5 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 6 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 7	49,00 %	49,00 %	MEE
ORESC 8	10,10 %	10,10 %	MEE
ORESC 9 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-T S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-U S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-W S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-X S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-Y S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-Z S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RB Rehabilitationsklinik Bensberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Samosa S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Schomberg (Care Home) Properties S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Schomberg (Clinic) Properties S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Simplon S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
SIS Brasil Exploit S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Wohnpark ElchesheimIllingen Projektgesellschaft UG	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-W S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-X S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-Y S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-Z S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RB Rehabilitationsklinik Bensberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Samosa S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Schomberg (Care Home) Properties S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Schomberg (Clinic) Properties S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Simplon S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
SIS Brasil Exploit S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Wohnpark Elchesheimllingen Projektgesellschaft UG	100,00 %	100,00 %	IG
MEXIQUE			
Administracion de Residencias S.A. de C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
Mexicorpealmmo S. de R.L. de C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
Operadora de Residencias S.A.P.I. DE C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA Mexico S. de R.L. de C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Centro Sur	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Guadalajara Jardines S.à.r.l. de capital variable	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Guadalajara Punto Sur S.à.r.l. de capital variable	100,00 %	100,00 %	IG
OrpimmoLomas S.à.r.l. de capital variable	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Puebla Cascattas	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Tlapan	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Valle Real	100,00 %	100,00 %	IG
Promotora Alma S.A.P.I. de C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
SIS Exploit Mexico S.A. de C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
PAYS-BAS			
Allerzorg BV	100,00 %	100,00 %	IG
Allerzorg Support BV	100,00 %	100,00 %	IG
Dagelijks Leven Zorg BV	100,00 %	100,00 %	IG
DLH BV	100,00 %	100,00 %	IG
DLV BV	100,00 %	100,00 %	IG
ELSSC BV	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Healthcare Netherlands B.V.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Real Estate Netherlands B.V.	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 100 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 101 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 102 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 103 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 105 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 106 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 107 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 108 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 109 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 11 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 110 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 111 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 112 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 113 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 114 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 115 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 116 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 117 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 118 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 119 BV	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
OREN 120 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 121 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 122 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 123 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 124 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 125 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 200 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 201 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 202 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 30 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 31 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 33 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 37 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 42 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN Holding BV	100,00 %	100,00 %	IG
September Holding BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Amersfoort BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Boxtel BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Goor BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Holding BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Leidsche Rijn BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Lochem BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Nijverdal BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Project Management BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Schiedam BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Tiel BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Vastgoedmanagement BV	100,00 %	100,00 %	IG
Utrechtseweg Sortie 02-N BV	100,00 %	100,00 %	IG
Wonenbij September BV	100,00 %	100,00 %	IG
Woonzorgnet BV	100,00 %	100,00 %	IG
POLOGNE			
Czeremchowa Sp.z.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Polska Sp.z.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
KM Sp.z.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
MS Nieruchomosci Sp.z.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
Ostoya Real Estate Sp.z.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
PORTUGAL			
AGMR – Saude Lda	100,00 %	100,00 %	IG
C.O.P. – Comprasorg, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
C.R.G. – Centro de Reabilitacao da Giesta, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Casa de Avioso, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Citemeis, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Cometa 2018, Investimentos Imobiliarios Lda	100,00 %	100,00 %	IG
DoceViver, Lda	100,00 %	100,00 %	IG
Flavicórdia, Saúde e Serviços, Lda	100,00 %	100,00 %	IG
Gestisenior, Residencias Assistidas, Unipessoal Lda	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Hospital Nossa Senhora da Arrabida, S.A.	99,75 %	100,00 %	IG
Immemeis – Investimentos Imobiliarios S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Niemeis SGPS, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
PensarFuturo, Lda	100,00 %	100,00 %	IG
Portexploit, Lda	100,00 %	100,00 %	IG
Porto Salus Azeitao-Residencias Assistidas, S.A.	99,75 %	100,00 %	IG
Resisenior – Residencias e Servicos para a 3.a Idade, Lda	100,00 %	100,00 %	IG
Simple Senior Club – Apoio Social Lda	100,00 %	100,00 %	IG
USCS – Unidade de Saude da Costa do Sol, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
SLOVÉNIE			
OptimaMed Dializni center Vojnik d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom starejsihobcanov Hoce – Slivnica d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom starejsihobcanov Maribor d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom starejsihobcanov Radenci d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom starejsihobcanov Vojnik d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura domovistarejsihobcanov Central SI d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura M domstarejsihobcanov d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura R domstarejsihobcanov d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura S domstarejsihobcanov d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SUISSE			
Casa Giesserei AG	100,00 %	100,00 %	IG
Clinea Suisse Sarl	100,00 %	100,00 %	IG
Clinica Holistica Engadina AG	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Bois-Bougy Sarl	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Grand-Salève Sarl	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Privée La Métairie Sarl	100,00 %	100,00 %	IG
Gévée Santé AG	100,00 %	100,00 %	IG
Helvetia <i>emeis</i> Sarl	100,00 %	100,00 %	IG
Kauforg Group SA	100,00 %	100,00 %	IG
Med-Immo La Colline SA	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita AG	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita Bernerrose AG	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita Holding SA	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita Limmatfeld AG	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita Mülibach AG	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita Tonisberg AG	100,00 %	100,00 %	IG
Sensato Holding AG	100,00 %	100,00 %	IG
Stiftung Résidence Beaulieu	100,00 %	100,00 %	IG
UK			
<i>emeis</i> UK Holdings Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Florence Nightingale Hospital Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Start2Stop Limited	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
URUGUAY			
Blenasa International SA	100,00 %	100,00 %	IG
Caselio SA	100,00 %	100,00 %	IG
Famibel SA	100,00 %	100,00 %	IG
Lagubel SA	100,00 %	100,00 %	IG
Orpexploit Uruguay SA	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Uruguay SA	100,00 %	100,00 %	IG

Les sociétés filiales allemandes suivantes, qui sont consolidées par intégration globale, ont l'intention de faire usage de toutes les possibilités d'exemption prévues à l'article 264-(3) ou à l'article 264b du Code de commerce allemand (HGB) pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2025 en ce qui concerne la préparation des notes aux états financiers et

du rapport de gestion conformément à la première sous-section, les exigences en matière d'audit conformément à la troisième sous-section et les exigences en matière de divulgation de la quatrième sous-section de la deuxième section du troisième livre du HGB.

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
ALLEMAGNE			
Algos Fachklinik Bad Klosterlausnitz GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Alisea Domizil GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Aumühlenresidenz Oberursel GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Bavaria II GmbH Pflegeresidenz Alt-Tempelhof 10-12	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus Fachklinik Hilchenbach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus Klinik an der Salza GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus Parkklinik GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus Psychosomatische Fachklinik Freiburg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus Salza Vita GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus SE	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus-Beteiligungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus-Kliniken GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus-Management GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus-Service GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Comunita Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Comunita Seniorenresidenzen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Danuvius Ambulante Pflege GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Danuvius Klinik GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Danuvius Pfaffenhofen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Deutsche Klinik für Integrative Medizin und Naturheilverfahren GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Elbschloss Residenz GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Elbschloss Residenz Klein Flottbek GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Deutschland GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Deutschland Immobilien Services GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fachklinik Bromerhof GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fachklinik für psychische Erkrankungen Ortenau GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fachklinik Hilchenbach Service GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fachklinikum Sachsenhof GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
FiA Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fürsorgeim Alter Seniorenresidenz Weissensee GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fürsorgeim Alter Seniorenresidenzen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Gapstep Personalmanagement GmbH	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
GC Premium Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
GC Premium Pflege Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Gotthard-Schettler-Klinik GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Haus Edelberg Ambulante Pflegedienste GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Haus Edelberg Dienstleistungsgesellschaft für Senioren mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Haus Edelberg Gesellschaft für Betreutes Wohnen mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Haus Edelberg Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
HKD GmbH Heim- und Klinikdienste	100,00 %	100,00 %	IG
HvBuche Seniorenresidenzen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
inoges – IV – GmbH – Integrierte Versorgung	100,00 %	100,00 %	IG
Inoges Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Klinik Bad Herrenalb GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Kuwo GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medaktiv Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medaktiv GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medaktiv Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medaktiv Reha GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medaktiv Saarbrücken GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medexpert Gesellschaft für Klinikbetrieb mbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare im Grillepark GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Pflegeeinrichtung GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Seniorenresidenz Rehren Beteiligungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Seniorenresidenz Rehren GmbH & Co. KG	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Seniorenresidenzen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Servicegesellschaft mbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Verwaltungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MVZ AidA GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Peter Janssen Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Peter Janssen Seniorenresidenzen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Prävention und Fitness IO GmbH	83,00 %	100,00 %	IG
Psychosomatische Fachklinik Gengenbach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Psychosomatische Fachklinik Schömberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Bensberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Düsseldorf Gesellschaft für indikations über greifende Rehabilitation mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Gelsenkirchen – RG – GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Kleve GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Krefeld – RK – GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Rheinland – RR – GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Rehabilitationszentrum Alt-Neuötting GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha-Klinik Sigmund Weil GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Rehakonzept Klinikbetriebsgesellschaft mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha-Zentrum Hofheim/Taunus GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
RehazentrumObere Nahe IO GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
REIKO Dienstleistung für Altenhilfeeinrichtung GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Residenz Phoenixsee GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Residenz zwischen den Auen Gesellschaft für Altenpflege mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Residenz-Gruppe Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Salvea Hüls GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Salvea Süd GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Senioren- und Pflegeheim Gutshof Bostel GmbH & Co. KG	100,00 %	100,00 %	IG
Senioren Wohnpark Stade GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Senioren Wohnpark Weser GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Seniorenresidenzen Bürgerpark GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Senwo GmbH	49,00 %	49,00 %	MEE
Sport- u. Rehabilitationszentrum Harz GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Teufelsbad Fachklinik Blankenburg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Theisstal Aue Alten- und Pflegeheim GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
TheraNet Homberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
TheraNet Huckingen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
TheraNet Recklinghausen GmbH	74,90 %	100,00 %	IG
TheraNet Westfalen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Therapiezentrum Winterberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
VitaCare Gesellschaft für den Betrieb von Pflegeeinrichtungen mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Vitalis Gesellschaft für soziale Einrichtungen mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Vitalis Pflege Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
ZDS Zentrale Dienstleistungen für Sozialunternehmen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG

Forvis Mazars SA
45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret

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

Saint Honoré BK&A
25, rue Balzac
75008 Paris

S.A. au capital de 8 320 000 €
784 824 153 RCS Nanterre
Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Versailles
et du Centre

S.A.S. au capital de 2 201 424 €
572 028 041 RCS Nanterre
Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Versailles
et du Centre

S.A.S. au capital de 37 000 €
501 572 390 RCS Paris
Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Paris

emeis

Société anonyme

12, rue Jean Jaurès
92813 Puteaux Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

Forvis Mazars SA
45, rue Kléber
92300 Levallois-Perret

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

Saint Honoré BK&A
25, rue Balzac
75008 Paris

S.A. au capital de 8 320 000 €
784 824 153 RCS Nanterre
Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Versailles
et du Centre

S.A.S. au capital de 2 201 424 €
572 028 041 RCS Nanterre
Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Versailles
et du Centre

S.A.S. au capital de 37 000 €
501 572 390 RCS Paris
Société de Commissariat aux
Comptes inscrite à la Compagnie
Régionale de Paris

emeis

Société anonyme

12, rue Jean Jaurès
92813 Puteaux Cedex

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2025

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

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos Assemblées générales, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société *emeis* (ci-après la « Société ») relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

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

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

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

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

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1^{er} janvier 2025 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

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

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

Traitement des opérations de refinancement et liquidité du Groupe

Notes annexes aux comptes consolidés 1.3 « Refinancement, affacturage et liquidité du Groupe », 3.15 « Dettes financières (hors dettes de loyers IFRS 16) » et 4 « Événements post clôture »

Risque identifié

Le montant total de l'endettement financier net du Groupe s'élève à 4,4 milliards d'euros au 31 décembre 2025, dont 337 millions d'euros de trésorerie et équivalents de trésorerie (contre respectivement 4,7 milliards d'euros et 518 millions d'euros au 31 décembre 2024).

Le profil de dettes financières du Groupe au 31 décembre 2025, présenté en note 3.15 « Dettes financières (hors dettes de loyers IFRS 16) » de l'annexe aux comptes consolidés, résulte notamment des nouveaux financements contractés par le Groupe auprès de partenaires bancaires et d'investisseurs financiers le 18 décembre 2025 pour un total de 3,15 milliards d'euros, tel que mentionné dans la note 1.3 « Refinancement, affacturage et liquidité du Groupe ». Ces nouveaux financements se décomposent comme suit :

- un endettement bancaire avec la mise en place d'un prêt à terme de 2,2 milliards d'euros (Tranche 1) ;
- une tranche obligataire de 400 millions d'euros (Tranche 2) ;
- un prêt de 550 millions d'euros (Tranche 3) dont (i) un prêt à terme de 350 millions d'euros (Tranche 3A) et (ii) une ligne de facilités de crédit renouvelables (RCF) de 200 millions d'euros mobilisables à compter de janvier 2027 (Tranche 3B) ;

Ils ont notamment permis :

- de rembourser de manière anticipée les anciens crédits A, B, C et D consentis à votre Groupe, dont l'encours résiduel s'élevait à environ 2,9 milliards d'euros ;
- d'allonger la maturité moyenne de la dette à 5,5 années.

Par ailleurs, ces nouveaux financements s'accompagnent (i) du déploiement de trois nouveaux programmes d'affacturages et (ii) de l'augmentation du plafond d'un programme d'affacturage préexistant comptabilisés en dettes financières et portant sur la cession de certaines créances de soins auprès de trois partenaires bancaires pour un montant additionnel total brut de 325 millions d'euros.

En parallèle, le Groupe a annoncé le 14 janvier 2026 la création d'Isema, sa foncière de santé dédiée à des actifs immobiliers de santé. Emeis a ainsi reçu 761 millions d'euros, de ses partenaires au sein de cette foncière au début de l'année 2026, qui permettront de réduire l'endettement net du Groupe à due concurrence à compter de cette date.

Ces nouvelles sources de financement ont permis à la Société de sortir de la procédure de sauvegarde accélérée de manière anticipée en date du 20 février 2026.

Nous avons considéré que ces nouveaux financements souscrits et le traitement comptable en résultant, ainsi que la liquidité du Groupe, constituent un point clé de l'audit, en raison, en particulier, de leur incidence sur le niveau de liquidité du Groupe.

Notre réponse

Dans le cadre de nos travaux d'audit, nous avons pris connaissance de la documentation juridique afférente (i) aux nouveaux financements mis en place, y compris les obligations qui en découlent, notamment en matière de covenants bancaires, et (ii) au partenariat Isema.

Nos travaux ont consisté en particulier à :

- prendre connaissance de la documentation juridique contractuelle et comprendre les sous-jacents économiques relatifs aux nouveaux financements ;
- analyser les jugements pratiqués par la Direction de votre Société pour la qualification comptable IFRS et la valorisation des opérations de financement conclues le 18 décembre 2025, ainsi que des incidences qui en résultent dans les comptes consolidés ;
- comparer les ratios de covenants au 31 décembre 2025 avec les dispositions contractuelles s'y rapportant et nous assurer de leur correct respect à la clôture ;
- réaliser un examen critique des hypothèses retenues pour l'élaboration des prévisions de trésorerie établies par la Direction, notamment les hypothèses opérationnelles d'activité et les échéances de remboursement des dettes ;
- examiner la cohérence du plan de trésorerie avec le budget 2026 et le plan moyen terme approuvé par le Conseil d'administration du 21 janvier 2026 ;
- analyser l'adéquation des échéances de trésorerie prévues avec celles figurant dans les contrats des nouveaux financements précités ;
- effectuer des analyses de sensibilité afin d'apprécier l'incidence des nouveaux financements précités sur ces prévisions, en ce compris la trésorerie reçue dans le cadre du partenariat Isema ;
- tester l'exactitude arithmétique des prévisions de flux de trésorerie ;
- s'enquérir auprès de la Direction concernant sa connaissance d'événements ou de circonstances postérieurs au 31 décembre 2025 qui seraient susceptibles de remettre en cause la liquidité du Groupe.

Enfin, nous avons vérifié le caractère approprié des informations fournies en annexe aux comptes consolidés sur (i) la liquidité, telles que mentionnées dans la note 1.3 « Refinancement, affacturage et liquidité du Groupe », (ii) la description des dettes financières, figurant dans la note 3.15 « Dettes financières (hors dettes de loyers IFRS 16) » et (iii) les éléments présentés dans la note 4 « Événements post clôture ».

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

Notes 3.2 « Goodwill et immobilisations incorporelles », 3.3 « Tests de dépréciation périodiques » et 3.24 « Autres produits et charges opérationnels non courants » de l'annexe des comptes consolidés

Risque identifié

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

Au 31 décembre 2025, la valeur nette comptable de ces actifs s'élève à 10 356 millions d'euros, soit 82% du total bilan, dont 1 307 millions d'euros de Goodwill, 1 655 millions d'euros d'immobilisations incorporelles, 4 122 millions d'euros d'immobilisations corporelles, 504 millions d'immobilisations en cours de construction et 2 768 millions d'euros de droits d'utilisation des actifs (IFRS 16).

Conformément à la norme IAS 36, des tests de dépréciation ont été effectués au 31 décembre 2025 sur ces classes d'actifs. Le test de valeur des immobilisations incorporelles, corporelles et droits d'utilisation est réalisé au niveau de l'unité génératrice de trésorerie (UGT), qui correspond à un ensemble homogène d'actifs dont l'utilisation continue génère des entrées de trésorerie de manière indépendante des autres UGT. Chaque UGT correspond à un établissement (à savoir une maison de retraite ou une clinique). Le test de valeur des Goodwill est ensuite réalisé par pays (correspondant à un regroupement d'UGT), soit le niveau le plus bas auquel le Goodwill est suivi pour les besoins de gestion interne.

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

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

- La valeur d'utilité de chaque UGT ou regroupement d'UGT est déterminée à travers la mise en œuvre d'un modèle d'actualisation des flux de trésorerie futurs attendus. Ces flux sont issus du plan d'affaires à 5 ans approuvé par le Conseil d'administration.
- Pour les tests réalisés au niveau de l'UGT (en cas d'actif incorporel non amorti alloué à l'UGT ou d'indice de perte de valeur), lorsque la valeur d'utilité ressort inférieure à sa valeur nette comptable, une perte de valeur est constatée selon la méthodologie suivante : si une dépréciation doit être constatée, la perte de valeur est imputée sur l'ensemble des actifs incorporels, corporels et droits d'utilisation composant l'UGT (hors éléments de besoin en fonds de roulement et immobilisations financières) comme suit :
 - d'abord sur les actifs immobiliers ayant fait l'objet d'expertises immobilières en fin d'année 2025. Le quantum de dépréciation alloué est tel que la valeur comptable de l'immobilier post-dépréciation est au moins égale à sa juste valeur nette des coûts de sortie, telle qu'elle ressort des expertises.
 - la perte de valeur résiduelle est imputée par la suite aux autres actifs incorporels, corporels et droits d'utilisation composant l'UGT.

- Pour les tests réalisés au niveau « pays » (regroupement d'UGT), lorsque la valeur d'utilité ressort inférieure à sa valeur nette comptable, une perte de valeur est constatée en priorité sur le Goodwill (cette dépréciation étant irréversible) et, ensuite, en cas d'insuffisance, sur la valeur des actifs incorporels et corporels et des droits d'utilisation composant le regroupement d'UGT (hors éléments de besoin en fonds de roulement et immobilisations financières).

Au 31 décembre 2025, comme indiqué en note 3.3 « Tests de dépréciation périodiques » de l'annexe des comptes consolidés, ces tests ont conduit à constater des dotations pour dépréciations d'actifs pour un montant net de reprises de 3 millions d'euros comptabilisés en résultat opérationnel non courant.

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

Notre réponse

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

- rapprocher les éléments composant la valeur comptable des UGT déterminée pour la réalisation des tests de dépréciation, avec la base d'actifs immobilisés ;
- analyser les hypothèses sur lesquelles se fondent les estimations retenues par la Direction pour les projections de flux de trésorerie, notamment en termes de taux d'occupation, de ratio de charges de personnel et de marge d'EBITDAR ;
- comparer les données prévisionnelles utilisées pour le calcul des valeurs d'utilité avec les business plans par établissement, préparés par la direction du Groupe et ayant servi à l'élaboration du plan d'affaires 2026 – 2030, approuvé par le Conseil d'administration le 21 janvier 2026 ;
- obtenir le rapport d'évaluation des conseils de la Société relatif aux tests de dépréciation, ainsi que les rapports d'évaluations des experts immobiliers, et s'assurer, avec l'aide de nos spécialistes en évaluation intégrés dans notre équipe d'audit, du bien-fondé de la méthodologie et des hypothèses retenues ;
- apprécier les hypothèses de taux de croissance et de taux d'actualisation par pays, utilisées par le Groupe au regard des taux recalculés par nos experts.

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

Vérifications spécifiques

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

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

Autres vérifications ou informations prévues par les textes légaux et réglementaires

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

Nous avons également procédé, conformément à la norme d'exercice professionnel sur les diligences du commissaire aux comptes relatives aux comptes annuels et consolidés présentés selon le format d'information électronique unique

européen, à la vérification du respect de ce format défini par le règlement européen délégué n° 2019/815 du 17 décembre 2018 dans la présentation des comptes consolidés destinés à être inclus dans le rapport financier annuel mentionné au I de l'article L.451-1-2 du code monétaire et financier, établis sous la responsabilité du Directeur Général. S'agissant de comptes consolidés, nos diligences comprennent la vérification de la conformité du balisage de ces comptes au format défini par le règlement précité.

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

Il ne nous appartient pas de vérifier que les comptes consolidés qui seront effectivement inclus par votre 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.

Au 31 décembre 2025, le cabinet Deloitte & Associés était dans la 20^{ème} année de sa mission sans interruption, le cabinet Saint-Honoré BK&A dans sa 18^{ème} année et le cabinet Forvis Mazars SA dans sa 4^{ème} année.

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

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

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

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

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

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

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut

raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

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

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

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

Rapport au Comité d'audit et des risques

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

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

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

Fait à Levallois-Perret, Paris-La Défense et Paris, le 30 avril 2026

Les commissaires aux comptes

Forvis Mazars SA

Deloitte & Associés

Saint-Honoré BK&A

DocuSigned by:

E782A82E360147F...

Gaël LAMANT

DocuSigned by:

31DBACFD9D2D4AC...

Anton LISSORGUES

Signed by:

4AF6974057A4411...

Patrick E. SUISSA

DocuSigned by:

88452F7967FC4B8...

Xavier GROSLIN

6.1 Comptes consolidés au 31 décembre 2025

Compte de résultat consolidé

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	3.22	5 895 389	5 635 800
Achats consommés et autres charges externes		(1 134 280)	(1 126 420)
Charges de personnel		(3 949 014)	(3 801 955)
Impôts et taxes		(48 816)	(49 850)
Amortissements et provisions		(660 110)	(692 654)
Autres produits et charges opérationnels courants		70 081	36 896
Résultat opérationnel courant	3.23	173 251	1 817
Autres produits opérationnels non courants		141 339	675 710
Autres charges opérationnelles non courantes		(266 849)	(715 725)
Autres produits et charges opérationnels non courants	3.24	(125 510)	(40 015)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		47 740	(38 199)
Coût de l'endettement financier net		(339 020)	(389 358)
Autres produits et charges financiers nets		27 395	67 536
Résultat financier net	3.25	(311 625)	(321 822)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		(263 885)	(360 021)
Charge d'impôt	3.26	(34 496)	(28 583)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	3.6	(517)	(26 853)
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		(298 898)	(415 457)
Part revenant aux intérêts minoritaires		(500)	(3 392)
Part du Groupe		(298 398)	(412 065)

État du résultat global consolidé

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat net de l'exercice	(298 898)	(415 457)
Variation des écarts de conversion	(1 406)	(8 024)
Couverture des flux de trésorerie	(35 465)	(40 077)
Effet d'impôt sur les éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	9 159	10 350
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	(27 712)	(37 751)
Résultat global après éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	(326 610)	(453 208)
Gains et pertes actuariels	10 963	4 154
Effet d'impôt sur les éléments non susceptibles d'être reclassés en résultat	(5 209)	(671)
Total des éléments non susceptibles d'être reclassés en résultat	5 754	3 483
Résultat global après éléments non susceptibles d'être reclassés en résultat	(320 856)	(449 724)
Autres éléments du résultat global (après impôt)	(21 958)	(34 268)
RÉSULTAT GLOBAL	(320 856)	(449 724)
Part revenant aux intérêts minoritaires	(500)	(3 392)
Part du Groupe	(320 356)	(446 332)

Bilan consolidé

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
ACTIF			
Goodwill	3.2.2	1 306 875	1 305 894
Immobilisations incorporelles nettes	3.2.3	1 654 903	1 660 416
Immobilisations corporelles nettes	3.4	4 121 935	4 473 517
Immobilisations en cours de construction	3.4	504 391	513 484
Droits d'utilisation des actifs	3.5	2 768 138	2 779 603
Participation dans les entreprises et coentreprises	3.6	4 151	5 072
Actifs financiers non courants	3.7	112 614	110 150
Actifs d'impôts différés	3.26	443 845	680 406
Actif non courant		10 916 853	11 528 543
Stocks	3.7	14 664	16 232
Créances clients et comptes rattachés	3.8	665 522	523 982
Autres créances et comptes de régularisation	3.9	542 872	503 265
Trésorerie et équivalent de trésorerie	3.15	337 092	518 716
Actif courant		1 560 150	1 562 195
Actifs destinés à être cédés	3.11	176 668	317 848
TOTAL ACTIF		12 653 671	13 408 585

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/2025	31/12/2024
PASSIF			
Capital		1 614	1 611
Réserves consolidées		1 679 428	2 089 638
Écart de réévaluation		25 158	45 710
Résultat de l'exercice		(298 398)	(412 065)
Capitaux propres - part du Groupe	3.12	1 407 803	1 724 894
Intérêts minoritaires		822	(2 969)
Capitaux propres de l'ensemble consolidé		1 408 626	1 721 925
Dettes financières à long terme	3.15	4 357 650	4 703 567
Dettes des loyers à long terme	3.5	3 298 673	3 272 668
Provisions	3.13	254 091	285 172
Provisions retraites et engagements assimilés	3.14	64 286	71 105
Passifs d'impôts différés	3.26	537 891	730 740
Passif non courant		8 512 591	9 063 253
Dettes financières à court terme	3.15	411 272	516 303
Dettes des loyers à court terme	3.5	358 331	365 880
Provisions	3.13	9 780	11 384
Fournisseurs et comptes rattachés	3.18	554 662	405 811
Dettes fiscales et sociales	3.19	554 918	508 868
Passif d'impôt exigible	3.26	40 169	48 224
Autres dettes et comptes de régularisation	3.20	709 135	651 423
Passif courant		2 638 268	2 507 892
Passifs destinés à être cédés	3.11	94 186	115 515
TOTAL DU PASSIF		12 653 671	13 408 585

Tableau des flux de trésorerie consolidés

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2025	31/12/2024
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ			
Résultat net de l'ensemble consolidé		(298 898)	(415 457)
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie liée à l'activité *		345 399	191 576
Amortissements et dépréciations sur droits d'utilisation des actifs (IFRS 16)		345 565	458 194
Charges financières (hors IFRS 16)	3.25	188 413	205 819
Charges financières sur dettes des loyers (IFRS 16)	3.25	125 048	125 420
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		705 528	565 553
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
• Stocks	3.8	864	(714)
• Créances clients	3.9	(97 677)	7 624
• Autres créances	3.10	(42 593)	32 230
• Dettes fiscales et sociales	3.19	23 869	(6 380)
• Fournisseurs	3.18	143 388	(7 116)
• Autres dettes	3.20	(53 060)	(119 145)
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		680 319	472 053
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT			
Investissements corporels et incorporels d'exploitation		(165 906)	(143 439)
Investissements de développements immobiliers		(92 123)	(154 166)
Cessions immobilières*	1.1/3.2/3.4	638 126	257 394
Autres acquisitions et cessions		(25 360)	(100 216)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		354 737	(140 426)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Augmentations de capitaux propres – part cash		0	390 242
Encaissements liés aux autres emprunts	3.15	3 497 566	201 305
Remboursements liés aux autres emprunts	3.15	(3 807 852)	(273 184)
Remboursements liés aux contrats de crédit-bail	3.15	(200 784)	(136 957)
Remboursements des dettes des loyers (IFRS 16)	3.5	(457 449)	(454 114)
Résultat financier net et autres variations	3.25	(248 161)	(185 376)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		(1 216 681)	(458 085)
VARIATION DE TRÉSORERIE		(181 625)	(126 459)
Trésorerie à l'ouverture au 1 ^{er} janvier de l'exercice		518 716	644 954
Trésorerie à la clôture		337 092	518 716
Trésorerie	3.16	304 692	387 530
Équivalents de trésorerie	3.16	32 400	131 186

* Hors produits de cession liés à l'activité de promotion immobilière du groupe pour 65 M€, détaillés en note 3.23.

Variation des capitaux propres consolidés

<i>(en milliers d'euros sauf le nombre d'actions)</i>	Nombre d'actions	Capital	Réserves liées au capital	Couver- tures de flux de trésorerie futurs	Écarts actuariels IAS 19	Autres réserves	Résultat	Total part du Groupe	Mino- ritaires	Total
31/12/2023	129 866 915 696	1 298 669	1 100 629	56 568	15 386	(1 939 593)	1 354 899	1 886 558	1 870	1 888 428
Engagements de retraite					4 154			4 154		4 154
Instruments financiers				(40 077)				(40 077)		(40 077)
Écart de conversion						(8 024)		(8 024)		(8 024)
Distribution de dividendes								0		0
Impact de la valorisation des impôts différés				10 350	(671)			9 679		9 679
Variation de valeur reconnue directement en capitaux propres		0	0	(29 727)	3 483	(8 024)	0	(34 268)	0	(34 268)
Réduction de capital										
Augmentations de capital	29 324 787 415	293 248	95 065	0	0		0	388 313	0	388 313
Actions liées à l'exercice de bons de souscription d'actions	1 900 181	19						19		19
Réduction de capital	(159 032 511 408)	(1 590 325)	1 590 325							
Affectation du résultat			(458 824)			1 813 780	(1 354 899)	57		57
Résultat 31 décembre 2024							(412 065)	(412 065)	(3 392)	(415 457)
Autres						(104 607)		(104 607)	(1 447)	(106 054)
Annulation des actions propres						887		887		887
31/12/2024	161 091 884	1 611	2 327 195	26 841	18 869	(237 557)	(412 065)	1 724 894	(2 969)	1 721 925
Engagements de retraite					10 963			10 963		10 963
Instruments financiers				(35 465)				(35 465)		(35 465)
Écart de conversion						(1 406)		(1 406)		(1 406)
Distribution de dividendes								0		0
Impact de la valorisation des impôts différés				9 159	(5 209)			3 950		3 950
Variation de valeur reconnue directement en capitaux propres		0	0	(26 306)	5 754	(1 406)	0	(21 958)	0	(21 958)
Augmentations de capital	348 166	3	0	0	0		0	3	0	3
Actions liées à l'exercice de bons de souscription d'actions								0		0
Réduction de capital		0						0	0	0
Affectation du résultat			81 838			(493 903)	412 065	0		0
Résultat 31 décembre 2025							(298 398)	(298 398)	(500)	(298 898)
Autres						9 509		9 509	4 291	13 801
Plan d'attribution des actions gratuites		0	0					0		0
Annulation des actions propres						(6 460)		(6 460)		(6 460)
31/12/2025	161 440 050	1 614	2 409 033	534	24 623	(729 816)	(298 398)	1 407 803	822	1 408 626

Notes annexes aux comptes consolidés

1	Faits marquants de la période	373	3.13	Provisions	394
1.1	Acquisitions et cessions d'actifs	373	3.14	Avantage au personnel	394
1.2	Obtention de <i>waivers</i> sur des lignes de financement	374	3.15	Dettes financières (hors dettes de loyers IFRS 16)	396
1.3	Refinancement, affacturage et liquidité du groupe	374	3.16	Trésorerie	402
2	Principes comptables et base de préparation	375	3.17	Instruments financiers	403
2.1	Principes comptables	375	3.18	Fournisseurs et comptes rattachés	404
2.2	Estimations et jugements significatifs retenus par la direction dans le contexte de l'arrêté des comptes consolidés au 31 décembre 2025	376	3.19	Dettes fiscales et sociales	404
2.3	Principes de consolidation	376	3.20	Autres dettes et comptes de régularisation	405
2.4	Regroupements d'entreprises	376	3.21	Compte de résultat simplifié	405
2.5	Devise d'établissement des comptes consolidés	377	3.22	Chiffre d'affaires	406
3	Notes annexes	377	3.23	Résultat opérationnel courant	407
3.1	information sectorielle	377	3.24	Autres produits et charges opérationnels non courants	407
3.2	Goodwill et immobilisations incorporelles	379	3.25	Résultat financier net	408
3.3	Tests de dépréciation périodiques	382	3.26	Charge d'impôt	408
3.4	Immobilisations corporelles	383	4	Événements post-clôture	409
3.5	Contrats de location	385	4.1	Création par <i>emeis</i> d'une foncière dédiée à l'immobilier de santé opéré en Europe	409
3.6	Participations dans les entreprises associées et coentreprises	387	4.2	Acquisitions et cessions d'actifs	409
3.7	Actifs financiers non courants	388	4.3	Sortie anticipée du Plan de sauvegarde accélérée	410
3.8	Stocks	389	5	Informations complémentaires	410
3.9	Créances clients et comptes rattachés	389	5.1	Engagements et passifs éventuels	410
3.10	Autres créances et comptes de régularisation	390	5.2	Analyse des actifs et passifs financiers selon la norme IFRS 7	415
3.11	Actifs destinés à être cédés et passifs associés	390	5.3	Opérations avec les parties liées	416
3.12	Capitaux propres	391	5.4	Effectifs	417
			5.5	Honoraires des Commissaires aux comptes	417
			5.6	Périmètre de consolidation au 31 décembre 2025	418

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

Les états financiers consolidés du groupe *emeis* pour l'exercice 2025 ont été arrêtés par le Conseil d'administration du 7 avril 2026.

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

1. Faits marquants de la période

1.1 Acquisitions et cessions d'actifs

En 2025, le Groupe a encaissé 703 M€ de cessions, dont 538 M€ au titre d'opérations immobilières. À fin décembre 2025, le volume d'opérations de cessions faisant l'objet de promesses de cession s'élevait alors à 1,0 Md€.

Les principales acquisitions et cessions d'actifs sont détaillées ci-dessous.

Allemagne

En janvier 2025, le groupe *emeis* a acquis l'intégralité du capital et des droits de vote de la société allemande Danuvius Pfaffenhofen GmbH qui détient un actif immobilier (maison de retraite représentant 94 lits). Le groupe *emeis* exploite cet établissement.

Irlande

En juin 2024, le groupe *emeis* avait signé un accord portant sur la cession de 100 % du capital et des droits de vote de trois sociétés irlandaises, détenant chacune un actif immobilier en cours de construction (représentant 332 lits de maison de retraite). En mai 2025, la deuxième

de ces cessions, a été réalisée. Le groupe *emeis* exploite cet établissement, comme celui précédemment cédé. Il est prévu que la troisième cession intervienne en 2026 et que le Groupe exploite l'établissement correspondant.

République tchèque

En mars 2025, le groupe *emeis* a cédé l'intégralité du capital et des droits de vote de la société tchèque SeneCura Holding s.r.o. et de ses filiales. Suite à cette opération, le groupe *emeis* n'a plus d'activité en République tchèque.

Pays-Bas

En juillet 2023, avril et décembre 2024, le groupe *emeis* avait signé des accords portant sur :

- la cession d'un portefeuille immobilier de vingt-deux actifs (maisons de retraite en cours de développement représentant 484 lits). À date, dix-neuf cessions ont été réalisées dont huit en 2023, huit en 2024 et trois en 2025. Le groupe *emeis* exploite ou exploitera ces établissements ;
- la cession d'un portefeuille immobilier de onze actifs (maisons de retraite récemment construites ou en cours de construction représentant 375 lits). À date, neuf actifs ont été cédés. Le groupe *emeis* exploite ou exploitera ces établissements ;

- la cession d'un portefeuille immobilier de deux actifs (maisons de retraite existantes représentant 66 lits). À date, les deux actifs ont été cédés, la dernière cession ayant été réalisée en juin 2025. Le groupe *emeis* exploite ces établissements.

En février 2025, le groupe *emeis* a signé un partenariat avec un tiers investisseur au titre duquel celui-ci s'engage à financer le développement de 25 maisons de retraite représentant un total de 550 lits sur des terrains que le groupe *emeis* pourrait trouver et apporter audit investisseur en vue de leur développement. Les maisons de retraite seront ensuite exploitées par Dagelijks Leven Zorg B.V., une filiale du groupe *emeis*. Le premier projet, situé à Hoogezand, a été apporté en avril 2025 et livré en juin 2025.

En novembre 2025, le groupe *emeis* a cédé un actif construit mais non exploité situé à Maastricht.

Suisse

En septembre 2025, le groupe *emeis* a signé des accords portant sur la cession du patrimoine immobilier détenu en propre (situés à Buchs, Lenk, Münsingen, Bätterkinden, Murten, Hägglingen et Berne) à usage de maison de retraite. Ainsi, en 2025, le Groupe a cédé quatre ensembles immobiliers et a sécurisé la cession des trois restants en 2026. Cf. événements post-clôture en 4.2.

France

En juillet 2025, le groupe *emeis* a cédé un portefeuille de six actifs immobiliers (maisons de retraite représentant un total de 575 lits). Le groupe *emeis* exploite ces établissements.

En octobre 2025, le groupe *emeis* a cédé trois actifs immobiliers (Cliniques de Santé Mentale représentant un total de 303 lits). Le groupe *emeis* exploite ces établissements.

Également en octobre 2025, le groupe *emeis* a cédé un portefeuille de seize résidences services seniors, lequel inclut à la fois l'immobilier et l'exploitation. Le groupe *emeis* n'exploite plus ces établissements.

Point d'étape sur le processus de cession des activités en Amérique latine

emeis a également engagé un processus visant à la cession de l'ensemble des activités en Amérique Latine. Ces cessions devraient être progressivement réalisées principalement

au cours de l'année 2026, et marginalement en 2027. À fin décembre 2025, près de 5 % de l'ensemble a déjà été finalisé, concernant principalement des actifs immobiliers.

Les principaux impacts de ces cessions sont présentés dans les notes 3.23 et 3.24

1.2 Obtention de *waivers* sur des lignes de financement

Au premier semestre 2025, le groupe *emeis* a obtenu l'accord de prêteurs de lignes de crédit bilatérales ou multilatérales soumises à un covenant de levier permettant soit la suppression de ce covenant soit le report de la première date de test au 31 décembre 2026 (se référer à la note 3.15 pour de plus amples détails). L'encours de la

dette concernée par ce covenant représentait 180 M€ au 30 juin 2025. Sur ce montant, certaines lignes de financement, représentant un encours de 14,9 M€, n'ont pas pu faire l'objet d'un *waiver* et ont donc fait l'objet d'un remboursement anticipé avant le 30 juin 2025.

1.3 Refinancement, affacturage et liquidité du groupe

a. Refinancement

Le 18 décembre 2025, *emeis* a finalisé avec ses partenaires bancaires et des investisseurs financiers la levée de nouveaux financements pour un total de 3,15 Mds d'euros (dont 200 M€ non tirés à la date de mise en place du nouveau financement), portant l'endettement net du Groupe au 31 décembre 2025 à 4,4 Mds d'euros (hors impact dettes de loyer) contre 4,7 Mds d'euros au 31 décembre 2024.

Ces nouveaux financements se décomposent de la manière suivante :

- Environ 2 208 M€ de prêt à terme (Tranche 1) avec une maturité à 6 ans, incluant notamment un amortissement de 50 M€ en décembre 2028, 100 M€ en décembre 2029, 100 M€ en juin 2030, 950 M€ en décembre 2030 et 1 000 M€ en 2031,
- 400 M€ d'emprunt obligataire coté, placé auprès d'investisseurs financiers qualifiés (Tranche 2) avec une maturité à 6 ans, et
- 550 M€ de prêts (Tranche 3), dont 350 M€ de prêt à terme tiré le 18 décembre 2025, avec une maturité à fin juin 2030 (Tranche 3A), et 200 M€ de RCF mobilisables à compter de janvier 2027, avec une maturité à fin décembre 2029 (Tranche 3B).

Ces financements, dont les principales caractéristiques sont précisées au paragraphe 3.15 de la présente annexe, ont ainsi permis le remboursement anticipé des anciens crédits bancaires A, B, C et D dont l'encours résiduel se situait à environ 2,9 Md€. Pour mémoire, les caractéristiques des anciens crédits étaient présentées les notes aux comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

Cette opération se traduit pour les dettes refinancées notamment par :

- Un allongement de la maturité de ces dettes : initialement prévue au 31.12.27 désormais passée à une maturité moyenne

de 5,5 années (voir détail du profil de remboursement applicable à chacune des tranches ci-dessus) ;

- Un profil de rémunération maintenu à taux variable avec une marge moyenne sur l'EURIBOR de 247 points de base (ou 363 points de base incluant les intérêts PIK (Payment in Kind) capitalisés hors upfront fees de 24 M€ ;
- L'obtention de financements additionnels à travers une nouvelle ligne de crédit revolving (RCF) de 200 M€ mobilisable dès le 1^{er} janvier 2027 ;
- Une modification des covenants :
 - Suppression des covenants i) de trésorerie minimum de 300 M€ (pour précision, le Groupe reste soumis au respect de ce covenant au titre des dispositions contractuelles d'autres dettes bancaires détenues par ailleurs, mais pour un encours résiduel réduit - 132 M€ au 31 décembre 2025 - voir note 3.15) et ii) Ratio Niort 94/Niort 95 LTV,
 - Modification du seuil du covenant du ratio de levier qui sera testé pour la première fois à partir du 31 décembre 2026 (à titre d'illustration : limite fixée à 12.0x pour le covenant testé au 31.12.26 au lieu de 9.0x antérieurement) ;
- La suppression de certains engagements : notamment obligation de cessions d'actifs, étant précisé que le groupe a respecté son engagement au titre des anciens crédits de mise en œuvre d'un plan de cession ⁽¹⁾ de 2,45 milliards d'euros ;
- Modification des sûretés par la mise en place de nouveaux nantissements permettant de garantir les nouvelles tranches avec des périmètres de sûretés distinctes pour les tranches 1 (bancaire) et 2 (obligataire) d'une part et tranche 3 (bancaire) d'autre part (voir note 3.15 pour plus de détails).

Le traitement comptable relatif à ce refinancement est détaillé en note 3.15

(1) Cessions réalisées ou sécurisées au 29 avril 2026.

b. Nouveaux programmes d'affacturage/cessions de créances publiques

Afin de renforcer sa liquidité, le Groupe a mis en place les programmes d'affacturage suivants :

- le 28 juin 2025, augmentation du plafond du programme existant (avec La Banque Postale) de cession de certaines créances de maisons de retraite, de 30 M€, pour le porter de 130 M€ à 160 M€ ;
- le 24 juillet 2025, signature, avec Natixis, d'un programme de cession de certaines créances de soins médicaux et de réadaptation pour un montant maximum de 120 M€ (liquidité supplémentaire nette de 108 M€) ;
- le 18 septembre 2025, signature, avec La Banque Postale Leasing & Factoring, d'un programme de cession de certaines créances de soins de santé mentale pour un montant maximum de 75 M€ (liquidité supplémentaire nette de 69 M€) ;
- le 28 octobre 2025, signature, avec Le Crédit Mutuel Factoring, d'un programme de cession de certaines créances de soins de santé mentale pour un montant maximum de 100 M€ (liquidité supplémentaire nette de 80 M€).

L'ensemble de ces nouveaux programmes ainsi que l'augmentation du plafond du programme préexistant conduisent à un montant additionnel total brut de 325 M€.

Le traitement comptable relatif à ces nouveaux contrats est détaillé dans la note 3.15.

c. Liquidité du groupe

La trésorerie et équivalents de trésorerie du Groupe au 31 décembre 2025 s'établit à 337 M€ contre 518 M€ fin 2024.

Le Groupe rappelle qu'il est sorti par anticipation du plan de sauvegarde accélérée le 20 février 2026 (cf. paragraphe 4.3), marquant la fin de la période de restructuration financière et le retour à une gestion de passif normalisée.

Le Groupe estime que son appréciation du risque de liquidité et ses prévisions de trésorerie établies pour les 12 prochains mois reposent sur :

- le renforcement des sources de financement du besoin en fonds de roulement par la mise en place de nouveaux programmes de cessions de créances et l'augmentation du plafond de programmes existants présentées ci-avant ;
- l'allongement du profil de maturité de ses principales sources de financement de 2,3 années à 5,1 années et la disparation de certains engagements associés aux financements bancaires antérieurs, en ce compris les obligations de cessions d'actifs à l'issue du refinancement de décembre 2025 ;
- l'hypothèse d'une poursuite de l'amélioration de la performance opérationnelle engagée depuis mi-2024 qui devrait se traduire par une progression continue des taux d'occupation, une optimisation des marges opérationnelles et une amélioration du Free Cash Flow (FCF).

Compte tenu de ces éléments, les comptes consolidés ont été établis en application du principe de continuité d'exploitation.

2. Principes comptables et base de préparation

2.1 Principes comptables

Base de préparation des états financiers consolidés

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, le groupe *emeis* (« le Groupe ») a établi ses comptes consolidés au titre de période allant du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025 conformément aux normes et interprétations IFRS publiées par l'IASB (*International Accounting Standards Board*) telles qu'adoptées par l'Union européenne et rendues obligatoires à la date de clôture des états financiers.

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

Pour l'établissement des comptes consolidés au 31 décembre 2025, le Groupe a appliqué les mêmes principes et méthodes comptables que dans ses comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2024, à l'exception des normes et/ou amendements de normes décrits ci-après, adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire à partir du 1^{er} janvier 2025.

Normes, amendements de normes et interprétations adoptés par l'Union européenne et d'application obligatoire à partir de l'exercice ouvert au 1^{er} janvier 2025

La première application, à compter du 1^{er} janvier 2025, de l'amendement à IAS 21 « Absence de convertibilité » n'a pas eu d'incidence significative sur les états financiers consolidés au 31 décembre 2025.

Normes, amendements de normes et interprétations publiés mais non encore entrés en vigueur

Le Groupe n'a appliqué aucune des nouvelles normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2025. Il s'agit principalement des textes suivants (textes non encore adoptés par l'Union européenne (date d'application sous réserve d'adoption par l'UE)) :

- Amendement IFRS 7 et IFRS 9 « Classement et évaluation des instruments financiers » ;
- IFRS 18 « Présentation des états financiers et informations à fournir ».

Le Groupe est en cours d'analyse des impacts de ces normes, amendements de normes et interprétations publiés mais non encore entrés en vigueur.

2.2 Estimations et jugements significatifs retenus par la direction dans le contexte de l'arrêté des comptes consolidés au 31 décembre 2025

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

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

- hypothèses de flux de trésorerie futurs et continuité d'exploitation (cf. note 1.3) ;
- le traitement comptable du refinancement du groupe et la valorisation de la dette financière qui en résulte en date de mise en place du nouveau financement (cf. note 3.15) ;
- hypothèses de flux de trésorerie futurs, des valorisations d'experts immobiliers et des taux d'actualisation retenues

pour les tests de dépréciation (IAS 36) des goodwill, immobilisations incorporelles et corporelles ainsi que les droits d'utilisation sur la base d'un plan d'affaires révisé en 2026 approuvé par le Conseil d'administration du Groupe le 21 janvier 2026 (cf. note 3.3) ;

- valorisation des paiements fondés sur des actions (IFRS 2) (cf. note 3.12.3) ;
- évaluation des provisions (IAS 37) (cf. note 3.13) ;
- évaluation des engagements liés aux avantages postérieurs à l'emploi (IAS 19) (cf. note 3.14) ;
- estimation des durées des contrats de location et du taux d'actualisation des loyers futurs (IFRS 16) (cf. note 3.5) ;
- valorisation de certains instruments financiers à la juste valeur (IFRS 9) (cf. note 3.17) ;
- détermination de la charge d'impôt sur les sociétés et des hypothèses de recouvrabilité des impôts différés (IAS 12) (cf. note 3.26).

2.3 Principes de consolidation

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

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

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

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

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

Leur valeur comptable intègre la quote-part des résultats postérieurs à l'acquisition. Lorsque les pertes deviennent supérieures à l'investissement net du Groupe dans l'entreprise concernée, celles-ci ne sont reconnues qu'en cas d'engagement de recapitalisation de la société concernée par le Groupe ou de paiements effectués pour son compte.

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

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

2.4 Regroupements d'entreprises

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La différence existante entre le coût d'acquisition et la juste valeur des actifs et passifs identifiables à la date de prise de contrôle est comptabilisée en goodwill. Le goodwill, évalué dans la monnaie fonctionnelle de l'entité acquise, est comptabilisé à l'actif du bilan. Il n'est pas

amorti et fait l'objet d'un test de dépréciation dès lors qu'un indice de perte de valeur est identifié et a minima une fois par an en fin d'exercice. Le cas échéant, les pertes de valeur sont comptabilisées en résultat dans les « Autres charges opérationnelles non courantes ». Les pertes de valeur relatives aux goodwill comptabilisées ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une reprise ultérieure.

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

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

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

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

2.5 Devise d'établissement des comptes consolidés

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

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

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

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

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

3. Notes annexes

3.1 information sectorielle

L'information sectorielle est établie conformément à la norme IFRS 8. Elle reflète l'organisation managériale interne et le suivi de l'activité tels qu'analysés par la Direction générale du Groupe.

La Direction générale représente le principal décideur opérationnel. Le découpage géographique constitue le niveau principal de reporting utilisé en vue de prendre des décisions en matière de ressources à affecter au secteur et d'évaluer sa performance.

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

- « **France** » ;
- « **Europe du Sud et Latam** », comprenant l'Espagne, l'Italie, le Portugal et l'Amérique latine ;

- « **Europe du Nord** », comprenant l'Allemagne, les Pays-Bas, la Belgique et le Luxembourg ;
- « **Europe centrale** », comprenant l'Autriche, la Suisse, la Slovaquie et la Croatie ;
- « **Autres géographies** », comprenant l'Irlande, la Pologne, le Royaume-Uni, la Chine et les Émirats arabes unis.

Les indicateurs clés suivis par la direction présentés dans les tableaux ci-après sont les suivants :

- le chiffre d'affaires ;
- l'EBITDAR ;
- l'actif du bilan ;
- le passif hors capitaux propres.

CHIFFRE D'AFFAIRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	2 416 486	2 381 118
Europe du Nord	1 778 471	1 630 011
Europe du Sud et Latam	471 289	433 808
Europe centrale	986 843	966 176
Autres géographies	242 299	224 688
TOTAL	5 895 389	5 635 800

**RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT AVANT LOYERS ET DOTATIONS
AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS**

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	241 175	240 867
Europe du Nord	309 397	238 389
Europe du Sud et Latam	48 905	44 733
Europe centrale	187 807	190 757
Autres géographies	84 315	26 975
Siège Groupe	0	(1 322)
TOTAL	871 600	740 399

ACTIF DU BILAN

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	10 797 050	11 009 065
Hors France	1 856 621	2 399 520
TOTAL	12 653 671	13 408 585

PASSIF HORS CAPITAUX PROPRES

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	6 493 049	6 547 702
Hors France	4 751 996	5 138 959
TOTAL	11 245 045	11 686 660

3.2 Goodwill et immobilisations incorporelles

3.2.1 Principes comptables clés

Reconnaissance des autorisations d'exploitation

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

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

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

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

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

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

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

Autres immobilisations incorporelles

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

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

Pertes de valeur des goodwill, immobilisations incorporelles et corporelles

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

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

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

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

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

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

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

- La valeur d'utilité de chaque UGT ou regroupement d'UGT est déterminée à travers la mise en œuvre d'un modèle d'actualisation des flux de trésorerie futurs attendus.

- Pour les tests réalisés au niveau de l'UGT (en cas d'actif incorporel non amorti alloué à l'UGT), lorsque la valeur d'utilité ressort inférieure à sa valeur nette comptable, une perte de valeur est constatée selon la méthodologie suivante :
 - si une dépréciation doit être constatée, la perte de valeur est imputée sur l'ensemble des actifs incorporels, corporels et droits d'utilisation composant l'UGT (hors éléments de besoin en fonds de roulement et immobilisations financières) comme suit :
 - d'abord sur les actifs immobiliers ayant fait l'objet d'expertises immobilières en fin d'année 2025. Le quantum de dépréciation alloué est tel que la valeur comptable de l'immobilier post-dépréciation est au moins égale à sa juste valeur nette des coûts de sortie,
 - la perte de valeur résiduelle est imputée, par la suite, aux autres actifs incorporels, corporels et droits d'utilisation composant l'UGT mais dans la limite de la juste valeur nette des coûts de sortie de ces actifs individuels.
- Pour les tests réalisés au niveau « pays » (regroupement d'UGT), lorsque la valeur d'utilité ressort inférieure à sa valeur nette comptable, une perte de valeur est constatée en priorité sur le goodwill (cette dépréciation étant irréversible), sur l'immobilier jusqu'à hauteur de sa valeur d'expertise immobilière et, ensuite, en cas d'insuffisance, sur la valeur des actifs incorporels et corporels et droits d'utilisation composant le regroupement d'UGT (hors éléments de besoin en fonds de roulement et immobilisations financières).

3.2.2 Goodwill

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Goodwill net à l'ouverture	1 305 894	1 385 962
Reclassement goodwill destinés à être cédés	10 677	(24 843)
Regroupement d'entreprises		35 390
Ajustements des goodwill antérieurs, sorties de périmètre et autres	(10 279)	64
Dépréciations	0	(89 295)
Écart de conversion	583	(1 384)
GOODWILL NET À LA CLÔTURE	1 306 875	1 305 894

Aucun regroupement d'entreprises comptabilisés en 2025.

Au 31 décembre 2025, la répartition des goodwill net par secteur opérationnel se présente comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
France	524 428	524 428
Europe du Sud et Latam	16 023	16 024
Europe du Nord	655 689	655 290
Europe centrale	94 552	93 567
Autres géographies	16 184	16 585
GOODWILL NET À LA CLÔTURE	1 306 875	1 305 894

3.2.3 Immobilisations incorporelles

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Brut	Amortissements et provisions	Net
Incorporels d'exploitation	2 939 700	(1 417 885)	1 521 814	2 982 555	(1 413 992)	1 568 562
Acomptes et avances	9 453	(3 805)	5 648	3 931	(2 278)	1 653
Autres immobilisations incorporelles	321 281	(191 611)	129 670	302 267	(188 607)	113 660
Immobilisations incorporelles destinées à être cédées	(8 655)	6 426	(2 229)	(28 324)	4 866	(23 459)
TOTAL	3 261 779	(1 606 876)	1 654 903	3 260 429	(1 600 012)	1 660 416

Au 31 décembre 2025, le poste « Incorporels d'exploitation » contient principalement les autorisations d'exploitation non amortissables. L'affectation de ces actifs incorporels par secteur opérationnel est présentée dans le tableau ci-dessous :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	881 442	930 413
Europe du Sud et Latam	106 920	62 288
Europe du Nord	145 171	125 971
Europe centrale	291 041	327 695
Autres géographies	97 241	122 195
AUTORISATIONS D'EXPLOITATION NETTES À LA CLÔTURE	1 521 814	1 568 562

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Autorisations d'exploitation	Avances et acomptes	Autres	Immobilisations incorporelles destinées à être cédées	Total
Au 31/12/2023	1 364 637	427	150 102	(2 192)	1 512 974
Augmentation	110	2 641	14 243	0	16 994
Diminution	(2 749)	(311)	(474)	0	(3 533)
Amortissements et provisions	201 307	(692)	6 878	0	207 493
Reclassement et autres	7 536	(411)	(57 273)	(23 458)	(73 606)
Variations de périmètre	(2 279)	(0)	184	2 192	97
Au 31/12/2024	1 568 563	1 653	113 659	(23 458)	1 660 418
Augmentation	2	3 605	14 580	0	18 187
Diminution	0	(116)	(3 339)	0	(3 455)
Amortissements et provisions	(25 927)	(1 559)	(1 052)	0	(28 538)
Reclassement et autres	6 730	2 065	5 966	(3 094)	11 667
Variations de périmètre	(27 554)	(0)	(143)	24 322	(3 375)
AU 31/12/2025	1 521 814	5 648	129 670	(2 229)	1 654 903

La réalisation des tests de pertes de valeur au 31 décembre 2025 a conduit à constater dépréciation des autorisations d'exploitation non amortissables à hauteur de 25 M€.

3.3 Tests de dépréciation périodiques

Conformément à IAS 36, des tests de dépréciation ont été effectués en fin d'exercice 2025 sur les unités génératrices de trésorerie incluant les immobilisations incorporelles non amortissables, les immobilisations corporelles et les droits d'utilisation et au niveau des pays (correspondant à un regroupement d'UGT) incluant le goodwill, conformément à IAS 36.

Au 31 décembre 2025, la valeur d'utilité de chaque UGT ou regroupement d'UGT a été estimée à partir d'un modèle d'actualisation des flux de trésorerie basé notamment sur les éléments suivants :

- les flux de trésorerie avant impôt sont issus du plan d'affaires, établi sur une période de cinq ans et comprenant les flux de 2026 à 2030, tel qu'approuvé par le Conseil d'administration du 21 janvier 2026 ;
- les taux d'actualisation sont déterminés à partir du coût moyen pondéré du capital du Groupe et à partir d'une approche par pays (voir tableau ci-dessous) ;
- le taux de croissance à long terme correspond au taux d'inflation prévisionnel 2030 publié par le Fonds monétaire international (FMI) en novembre 2025 (voir tableau ci-dessous).

Pays	Taux d'actualisation		Taux de croissance à long terme	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
France	7,1 %	7,2 %	1,9 %	1,8 %
Belgique	6,9 %	7,1 %	1,9 %	1,9 %
Luxembourg	6,5 %	6,6 %	2,0 %	2,1 %
Irlande	7,2 %	7,4 %	2,0 %	2,0 %
Pays-Bas	6,5 %	6,7 %	2,0 %	2,0 %
Autriche	6,7 %	7,0 %	2,1 %	2,1 %
Croatie	7,6 %	8,2 %	2,4 %	2,2 %
Pologne	7,9 %	7,7 %	2,5 %	2,5 %
Slovénie	7,3 %	7,6 %	2,1 %	2,1 %
Allemagne	6,3 %	6,4 %	2,2 %	2,0 %
Italie	7,4 %	8,0 %	2,0 %	2,0 %
Suisse	5,2 %	5,9 %	0,7 %	1,0 %
Espagne	7,1 %	7,6 %	2,0 %	2,0 %
Portugal	7,2 %	7,5 %	2,0 %	2,0 %
Royaume-Uni	6,7 %	7,0 %	2,0 %	2,0 %
Émirats arabes unis	7,1 %	7,5 %	2,0 %	2,0 %

La mise en œuvre des tests au niveau des UGT et des regroupements d'UGT au 31 décembre 2025 conduit à constater une dépréciation non significative de 3 M€.

À titre de sensibilité et sur la base des hypothèses retenues pour l'arrêté des comptes de 2025 :

Taux d'actualisation

- Une hausse de 50 bps des taux d'actualisation ne conduirait pas à constater de dépréciation ;
- Une baisse de 50 bps des taux d'actualisation conduirait à constater une reprise de provision globale de 405 M€.

Taux de croissance à long terme

- Une hausse de 50 bps des taux de croissance à long terme conduirait à constater une reprise de provision globale de 375 M€.

- Une baisse de 50 bps des taux de croissance à long terme conduirait à constater une reprise globale de 28 M€.

Taux de marge d'EBITDAR

- Une hausse de 100 points de base des prévisions de taux de marge d'EBITDAR en sortie de plan conduirait à constater une reprise de dépréciation de 513 M€.
- Une baisse de 100 points de base des prévisions de taux de marge d'EBITDAR en sortie de plan conduirait à constater une dépréciation de 177 M€.

3.4 Immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

Valorisation des immobilisations

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

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

Amortissement des immobilisations corporelles

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

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

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

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

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

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

Le coût de revient des ensembles immobiliers construits ou restructurés comprend les coûts d'acquisition des terrains, le cas échéant des bâtiments à restructurer, ainsi que

les coûts de production encourus. Ces derniers comprennent les charges directes de production ainsi que les frais financiers directement attribuables à la période de production de l'actif conformément à IAS 23 § 11 « Coûts d'emprunt ».

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

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

Variation des immobilisations corporelles et immobilisations en cours de construction

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Brut	Amortissements et provisions	Net
Ensembles immobiliers	6 691 376	(2 847 876)	3 843 500	7 101 850	(2 890 017)	4 211 833
Installations techniques	1 175 440	(946 953)	228 488	1 190 805	(887 172)	303 633
Immobilisations en cours de construction	679 614	(127 467)	552 146	859 756	(227 688)	632 068
Autres immobilisations corporelles	339 323	(243 421)	95 902	323 628	(243 300)	80 327
Immobilisations corporelles destinées à être cédées	(206 499)	112 789	(93 710)	(392 524)	151 665	(240 860)
TOTAL	8 679 255	(4 052 928)	4 626 326	9 083 514	(4 096 513)	4 987 001

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

Les immobilisations corporelles destinées à être cédées correspondent à des ensembles immobiliers dont la cession est programmée dans les 12 mois et s'élèvent au 31 décembre 2025 à 94 M€.

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

(en milliers d'euros)	Ensembles immobiliers	Installations Techniques	Immobilisations en cours de construction	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations corporelles destinées à être cédées	Total
Au 31/12/2023	4 228 071	282 885	607 005	96 094	(438 670)	4 775 384
Augmentations	214 949	51 663	192 447	32 190	0	491 249
Diminutions	(312 835)	(7 645)	(165 954)	(27)	0	(486 462)
Amortissements et provisions	(111 035)	(58 178)	119 835	(41 506)	0	(90 884)
Reclassements et autres	116 281	35 567	(174 089)	(6 622)	182 932	154 070
Variations de périmètre	76 402	(660)	52 824	199	14 878	143 645
Au 31/12/2024	4 211 833	303 633	632 068	80 327	(240 860)	4 987 001
Acquisitions	91 661	41 987	126 359	25 006	0	285 014
Cessions et sorties	(420 446)	(815)	(193 049)	(244)	0	(614 553)
Amortissements et provisions	(59 537)	(110 694)	79 888	(19 630)	0	(109 973)
Reclassements et autres	104 505	(2 749)	(77 675)	11 834	63 159	99 073
Variations de périmètre	(84 516)	(2 875)	(15 444)	(1 391)	83 991	(20 236)
AU 31/12/2025	3 843 500	228 488	552 146	95 902	(93 710)	4 626 326

Les principales variations de la période comprennent principalement :

- les variations de périmètre relatives notamment à l'entrée de l'entité allemande Danuvius Pfaffenhofen GmbH et à la sortie d'un portefeuille de 26 immobiliers situés en France ;
- les cessions de l'année exposées en notre 1.1 ;
- les investissements nécessaires à l'exploitation courante des établissements ;
- les investissements dans de nouveaux immeubles ou extensions ;
- les ensembles immobiliers en cours de construction.

Traitement des crédits-bails selon la norme IFRS 16

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

Les montants au 31 décembre 2025 relatifs à ces transactions sont respectivement de 1 231 M€ en immobilisations corporelles et de 501 M€ en dettes financières (cf. note 3.15).

Les contrats de crédit-bail entraînent une cession juridique des ensembles immobiliers mais ne donnent pas lieu à la décomptabilisation de l'actif. En effet, le Groupe conserve le contrôle de l'actif, s'agissant d'une opération de financement. Ces montages financiers étant des achats en substance d'actifs et non des locations, les actifs immobiliers sont considérés comme des immobilisations corporelles conformément à IAS 16 (cf. note 3.5) et les dettes correspondantes sont considérées comme des dettes financières au sens de la norme IFRS 9 (cf. note 3.25).

3.5 Contrats de location

3.5.1 Principes comptables clés

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

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

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

Dettes des loyers

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

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

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

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

Droits d'utilisation

À la date de prise d'effet du contrat, le droit d'utilisation est évalué à son coût comprenant le montant initial de la dette, les paiements d'avance faits au bailleur et les coûts

directs initiaux encourus pour la conclusion du contrat. Cet actif comprend également, le cas échéant, une estimation des coûts de remise en état du bien loué selon les termes du contrat. Le droit d'utilisation relatif aux contrats de location est amorti sur la durée retenue pour le calcul de la dette de loyers.

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

Durée du contrat de location

La durée de location est déterminée contrat par contrat.

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

Taux d'actualisation

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

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

Mesure de simplification

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

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

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

3.5.2 Droits d'utilisation

La variation des droits d'utilisation au 31 décembre 2025 se constitue comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Ouverture	2 779 603	3 084 005
Augmentation	474 736	425 065
Diminution	(107 141)	(483 159)
Amortissements	(293 749)	(180 682)
Dépréciation	(49 361)	(56 447)
Reclassement et autres	(35 351)	(9 201)
Variations de périmètre	(599)	23
CLÔTURE	2 768 138	2 779 603

3.5.3 Dettes des loyers

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	Déc. 2025	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Dettes des loyers	3 657 004	358 332	1 308 612	1 990 061
TOTAL	3 657 004	358 332	1 308 612	1 990 061

La variation des dettes de loyers se décompose comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
Ouverture	3 638 549	3 873 882
Actualisation	122 896	125 150
Nouveaux contrats et augmentation	462 239	422 856
Remboursements et intérêts	(466 988)	(468 590)
Diminutions liées aux modifications	(94 266)	(304 813)
Reclassements et autres	(4 722)	(9 952)
Variations de périmètre	(704)	16
CLÔTURE	3 657 004	3 638 549

3.6 Participations dans les entreprises associées et coentreprises

Au 31 décembre 2025, les participations dans les entreprises associées et coentreprises se présentent comme suit :

Entreprises associées et coentreprises (en milliers d'euros)	Avec application du % de détention	À 100 %	IDS et sociétés immobilières codétenues avec IDS	Sociétés immobilières conservées suite aux Sales & Leaseback	Âge partenaires	Autres
Pourcentage de détention des titres			50 %	entre 10 % et 49 %	50 %	entre 49 % et 75 %
Actifs non courants	38 203	143 906		139 549		4 357
Actifs courants	2 186	5 696		3 843	(83)	1 936
TOTAL ACTIF	40 389	149 602		143 392	(83)	6 293
Capitaux propres	2 640	16 062		15 052	(83)	1 093
Passifs non courants	15 535	49 939		46 388		3 550
Passifs courants	22 213	83 601		81 951		1 651
TOTAL PASSIF	40 389	149 602		143 391	(83)	6 294
Chiffre d'affaires	3 762	9 022		3 558		5 463
INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE CONSOLIDÉ						
Compte de résultat						
Résultat mis en équivalence au titre des exercices précédents	(26 853)		(25 700)	38	3	(1 193)
Résultat des entités mises en équivalence à 100 %		(653)	(1 214)	679	(118)	
Autres éléments de résultat global						
Résultat global net		(653)	(1 214)	679	(118)	
Quote-part de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	(517)		(607)	73	(59)	75
État de la situation financière						
Actifs destinés à être cédés (cf. note 3.11)						
Participation dans les entreprises et coentreprises	4 152			3 616		535
Créances parties liées		5 579		3 015		2 565

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

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

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

3.7 Actifs financiers non courants

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

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

Celle-ci correspond soit au cours de Bourse (niveau 1) pour les titres cotés sur un marché actif, soit à une estimation de la juste valeur déterminée en fonction des critères financiers les plus appropriés à la situation particulière de chaque titre, pour les titres non cotés (niveau 3).

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

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

Les actifs financiers non courants sont détaillés ci-dessous :

(en milliers d'euros)	31/12/2025 Net	31/12/2024 Net
Titres non consolidés	600	7 525
Prêts	46 429	42 116
Dépôts et cautionnements	65 069	60 111
Instruments financiers dérivés	517	398
TOTAL	112 614	110 150

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

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

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

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

3.8 Stocks

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Alimentation	4 775	4 514
Produits d'entretien	244	219
Pharmacie	7 151	7 835
Autres	2 494	3 663
TOTAL	14 664	16 232

3.9 Créances clients et comptes rattachés

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

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

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances clients	665 522	523 982
TOTAL	665 522	523 982

L'antériorité des créances clients au 31 décembre 2025 s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	Créances non échues	Créances échues entre 0 et 6 mois	Créances échues entre 7 et 12 mois	Créances échues plus de 1 an
Créances clients	794 328	417 576	142 629	121 616	112 508
Dépréciations	(128 806)	(15 837)	(27 534)	(32 934)	(52 501)
TOTAL	665 522	401 739	115 095	88 682	60 006

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

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

3.10 Autres créances et comptes de régularisation

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Créances liées au développement	10 358	10 956
Créances sur cessions immobilières	19 472	10 114
Créances fiscales	223 586	198 279
Avances et acomptes versés sur commandes	1 459	7 047
Comptes courants (associés et parties liées)	5 579	11 206
Instruments dérivés de taux actif	62	110
Débiteurs divers	105 416	96 825
Fournisseurs débiteurs	133 534	101 533
Charges constatées d'avance d'exploitation	43 405	67 193
TOTAL	542 872	503 265

Les postes ci-dessus sont présentés nets des dépréciations.

Les comptes courants se composent principalement des montants versés aux entités mises en équivalences et sont détaillés dans la note 3.6.

3.11 Actifs destinés à être cédés et passifs associés

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

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

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

Au 31 décembre 2025, les actifs disponibles et passifs destinés à être cédés se décomposent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Goodwill	0	28 128
Immobilisations incorporelles	2 229	23 459
Immobilisations corporelles	42 124	114 899
Immobilisations en cours de construction	51 586	125 961
Immobilisations financières	949	6 790
Autres actifs	79 780	18 610
TOTAL D'ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS	176 668	317 848
Emprunt auprès des établissements de crédit	38 553	86 511
Autres passifs	55 633	29 004
TOTAL DE PASSIFS LIÉS À DES ACTIFS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS	94 186	115 515

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	0	124 693
Europe du Sud et Latam	45 311	
Europe du Nord	412	54 492
Europe centrale	19 353	
Autres géographies	28 634	61 675
TOTAL	93 710	240 860

La catégorie « emprunts auprès des établissements de crédit » concerne principalement les zones géographiques détaillées ci-après :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	0	49 264
Europe du Sud et Latam	24 220	0
Europe du Nord	0	(0)
Europe centrale	14 333	37 247
Autres géographies	0	0
TOTAL	38 553	86 511

3.12 Capitaux propres

3.12.1 Capital social

	31/12/2025	31/12/2024
Nombre total d'actions	161 440 050	161 091 884
Nombre d'actions émises	161 440 050	161 091 884
Valeur nominale de l'action <i>(en euros)</i>	0,01	0,01
Capital social <i>(en euros)</i>	1 614 401	1 610 919
Actions de la Société détenues par le Groupe	168 888	133 677

Depuis le 31 décembre 2025, diverses opérations sur le capital ont fait évoluer le capital et les primes comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	Nombre cumulé d'actions	Montant du capital	Réserves liées au capital
Capital au 31/12/2024	161 091 884	1 611	2 327 195
Réduction de capital			
Augmentations de capital	348 166	3	
Actions liées à l'exercice de bons de souscription d'actions			
Regroupement d'actions			
Affectation du résultat 2024			81 838
CAPITAL AU 30/06/2025	161 440 050	1 614	2 409 033

Nombre cumulé d'actions

(en unité)	Nombre cumulé d'actions
Au 31/12/2024	161 091 884
Augmentation de capital	348 166
AU 31/12/2025	161 440 050

3.12.2 Résultat par action

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

Le résultat net par action après dilution est calculé en retenant les instruments donnant un accès différé au capital d'*emeis* (options et bons de souscription d'actions ou obligations convertibles en actions) lorsque ceux-ci sont susceptibles d'avoir un effet dilutif, ce qui est le cas, pour les options et bons de souscription, lorsque leurs prix d'exercice sont inférieurs au prix du marché.

Calcul du nombre moyen pondéré d'actions détenues

	31/12/2025		31/12/2024	
	De base	Dilué	De base	Dilué
Actions ordinaires	161 272 909	161 272 909	157 460 271	157 460 271
Actions d'autocontrôle	(167 141)	(167 141)	(82 555)	(82 555)
Actions gratuites attribuées non encore acquises		1 683 504		1 251 697
Actions liées à l'exercice de bons de souscription d'actions		0		432 986
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS	161 105 768	162 789 272	157 377 717	159 062 399

Résultat net par action

(en euros)	31/12/2025		31/12/2024	
	De base	Dilué	De base	Dilué
Résultat net – part du Groupe	(1,85)	(1,85)	(2,62)	(2,62)

3.12.3 Paiement fondé sur des actions/Actions propres

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

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

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

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

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

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

Informations sur les attributions gratuites d'actions	Plan n° 16	Plan n° 17	Plan n° 18	Plan n° 19	Plan n° 20
Date de l'Assemblée générale	23/06/2020	28/07/2022	22/12/2023	25/06/2024	26/06/2025
Date du Conseil d'administration	13/06/2022	28/07/2022	16/04/2024	25/06/2024	26/06/2025
Nombre total maximum d'actions pouvant être attribuées gratuitement	193 906	27 676	559 387	791 051	617 831
Date d'acquisition des actions	17/06/2025	28/07/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028
Date de fin de période de conservation	17/06/2025	28/07/2025	30/06/2026	30/06/2027	30/06/2028
Conditions de performance	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	Réduction du turnover, participation à l'enquête d'engagement et amélioration du taux de satisfaction, réduction des non-conformités des <i>mandatoires</i> du soin, réduction du gaspillage alimentaire, croissance de l'EBITDAR, baisse du ratio dette nette/EBITDA, hausse du cours de Bourse.
Nombre d'actions acquises à date	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Nombre cumulé d'actions annulées ou caduques	193 615	27 662	89 568	148 889	46 308
Actions attribuées gratuitement pas encore acquises au 31/12/2025	n/a	n/a	469 819	642 162	571 523

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

La juste valeur IFRS 2 des plans (JV corrigée des actions tombées et plans caduques) s'élève à 14,4 M€ au 31 décembre 2025. Au 31 décembre 2024, la JV indiquée dans l'annexe était de 11,9 M€ et elle correspondait à la JV corrigée des actions tombées et plans caduques. La charge comptable au titre du premier semestre 2025 est de 5,1 M€ (hors charges sociales).

3.12.4 Dividendes

La proposition d'affectation du résultat ne prévoit pas de distribution de dividendes au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2025.

3.13 Provisions

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

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

Les provisions courantes sont liées au cycle d'exploitation sans considération de leur échéance de retournement. Elles concernent principalement des risques sociaux et sont évaluées par la Direction des affaires sociales en fonction

des risques encourus par le Groupe et de l'état d'avancement des procédures en cours.

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

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

Les provisions se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Variations de périmètre et autres	Reclassement	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		31/12/2025
					Provisions utilisées	Provisions non utilisées	
Provisions pour risques	274 469	(4 054)	6 054	70 290	(23 608)	(78 100)	245 056
Provisions restructuration	22 088	(919)	(4 140)	2 626	(839)	0	18 816
TOTAL	296 556	(4 973)	1 914	72 916	(24 447)	(78 100)	263 872

Les principales provisions sont constituées de :

- provisions pour risques au titre du rapport IGAS-IGF pour 60 M€, 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. Au 31 décembre 2025, une reprise a été comptabilisée pour 20 M€ au titre des années de 2017 à 2020 car devenue sans objet ;
- provisions pour litiges sociaux pour 56 M€ ;
- provisions pour modulation d'activité à hauteur de 31,5 M€ ;
- provisions pour risques fiscaux pour 20,4 M€ ;
- provision sur les sociétés mises en équivalence pour 1,5 M€. Pour les sociétés mises en équivalence qui ont subi des pertes, la valeur comptable de l'investissement est ramenée à zéro et toute perte supplémentaire a été provisionnée dans la limite de l'obligation du Groupe à financier ses pertes (IAS 28 § 38 et § 39) ;
- provisions pour restructuration pour 18,8 M€, constituées principalement de provisions constatées lors des opérations d'entrées de périmètre.

3.14 Avantage au personnel

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

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

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

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

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

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

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

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

La provision pour engagements de retraite se détaille comme suit :

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025	31/12/2024
France	53 237	50 542
International	11 050	20 563
TOTAL	64 286	71 105

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025			31/12/2024		
	Provision au bilan	Résultat	Capitaux propres	Provision au bilan	Résultat	Capitaux propres
Ouverture	(50 542)			(44 115)		
Coût des services courants	(4 529)	(4 534)		(4 652)	(4 001)	
Charges d'intérêt (désactualisation)	(1 577)	(1 577)		(652)	(1 301)	
Rendement attendu des actifs						
Cotisations de l'employeur						
Écarts actuariels	(1 140)		(1 140)	(4 407)		(4 407)
Coûts des services passés	16	16		2	2	
Prestations de retraite payées	4 531	4 531		3 279	3 279	
Variations de périmètre	3			1		
Autres				3		
CLÔTURE	(53 237)	(1 564)	(1 140)	(50 542)	(2 021)	(4 407)

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

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2025			31/12/2024		
	Provision au bilan	Résultat	Capitaux propres	Provision au bilan	Résultat	Capitaux propres
Ouverture	(20 563)			(29 338)		
Coût des services courants	(11 531)	(11 531)		(11 031)	(11 031)	
Charges d'intérêt (désactualisation)						
Rendement attendu des actifs						
Cotisations de l'employeur						
Écarts actuariels	12 109		12 109	8 626		8 626
Coûts des services passés	58	58		0	0	
Prestations de retraite payées	9 800	9 800		10 439	10 439	
Variations de périmètre	270			1		
Écart de conversion	28			292		
Autres	(1 240)			449		
CLÔTURE	(11 050)	(1 673)	12 109	(20 563)	(592)	8 626

Les principales hypothèses actuarielles sont les suivantes :

	31/12/2025		31/12/2024	
	France	International	France	International
Taux d'actualisation	3,60 %	entre 1,15 % et 3,79 %	3,38 %	entre 1,50 % et 3,70 %
Taux de revalorisation annuelle des salaires en tenant compte de l'inflation	2,50 %	entre 1,75 % et 3,20 %	2,50 %	entre 2,05 % et 3 %
Taux de rendement attendu des actifs de couverture	NA	entre 1 % et 1,2 %	NA	entre 1 % et 1,2 %
Âge de départ en retraite	64 ans	65 ans	64 ans	65 ans
Taux de charges sociales	taux moyen réel		taux moyen réel	

L'évolution des engagements est sensiblement influencée par les taux d'actualisation en France :

- une hausse de 25 bps du taux d'actualisation conduirait à constater une diminution des engagements de 1 M€ ;
- une baisse de 25 bps du taux d'actualisation conduirait à augmenter les engagements de 1,2 M€ ;

3.15 Dettes financières (hors dettes de loyers IFRS 16)

Les dettes financières sont :

- initialement comptabilisées à leur juste valeur, nette des frais d'émission associés considérés comme « directement attribuables » qui sont enregistrés progressivement en

résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif ;

- puis évaluées subséquemment au coût amorti déterminé selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Refinancement du 18 Décembre 2025

Les principales caractéristiques des nouveaux financements sont présentées ci-après en section « Récapitulatif des principales caractéristiques et conditions du financement bancaire et obligataire de décembre 2025 ».

S'agissant du traitement comptable du refinancement contracté le 18 décembre 2025, conformément aux dispositions de la norme IFRS 9, le Groupe a conclu sur la base de critères qualitatifs et quantitatifs à une modification substantielle de l'ancien endettement conduisant à l'extinction de l'intégralité de ce dernier et à la comptabilisation de chacune des trois tranches de la nouvelle dette à leur juste valeur :

- pour déterminer la juste valeur de la tranche 2 (dette obligataire faisant l'objet d'une cotation), la société a eu recours au cours coté disponible ;
- pour la détermination de la juste valeur de la tranche 1 et celle de la tranche 3, la société a eu recours au jugement dans la mesure où ces nouveaux instruments ne sont pas cotés (dettes bancaires) et présentent des caractéristiques différentes de celles de la tranche 2 évoquée ci-avant.

La valorisation de ces tranches repose notamment sur des hypothèses relatives au « spread de crédit émetteur » qui est le paramètre de marché le plus sensible. A ce titre, une variation de 100 bps à la hausse ou la baisse de ce « spread de crédit émetteur » se traduirait par une juste valeur de ces deux tranches comprise entre 95,3 % et 105,0 % du pair.

Conformément aux principes définis par la norme IFRS 13, la juste valeur de ces nouveaux financements correspond, en date de refinancement, à une juste valeur dite de « Niveau 2 » pour la tranche 2 (dette obligataire) et de « Niveau 3 » pour les tranches 1 et 3 (dettes bancaires) (voir Note 5.2 pour les justes valeurs au 31.12.25).

L'impact de ce refinancement se traduit par une charge en résultat financier de 19 M€ correspondant aux frais et commissions engagés par la société, à l'exception de ceux considérés comme directement rattachables à l'émission des nouveaux financements d'environ 24 M€ qui ont été intégrés au calcul du coût amorti des passifs financiers et seront amortis selon la méthode du taux d'intérêt effectif. Les dettes financières sont comptabilisées à leur juste valeur (correspondant en règle générale à la valeur nominale sauf

cas particulier), nette des frais d'émission associés considérés comme « directement attribuables » qui sont enregistrés progressivement en résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

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

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

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

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

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

Le groupe a conclu des contrats d'affacturage, dans le cadre de ces contrats, le groupe conserve la quasi-totalité des risques et avantages liés aux créances cédées. Ces contrats font l'objet d'une analyse de transferts de risques et avantage.

En application de la norme IFRS 9, ces créances continuent d'être comptabilisées au bilan dans le poste « créances clients ». La contrepartie du financement reçu du factor est en enregistrée en tant que passif financier au sein du poste « dettes financières courantes ».

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Emprunts obligataires	31 500	31 500
Dettes <i>Schuldschein</i>	60 000	73 500
Financement bancaire de juin 2022 et mai 2023		3 227 447
Financement bancaire et obligataire de décembre 2025	2 934 001	
Autres dettes bancaires	590 443	347 035
Dettes hypothécaires	680 838	927 773
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail	501 474	691 775
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	(38 553)	(86 511)
Autres*	9 220	7 351
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	4 768 922	5 219 869
Trésorerie	(286 868)	(340 492)
Équivalents de trésorerie	(61 937)	(183 805)
Trésorerie et équivalents détenus en vue de la vente	11 713	5 581
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	4 431 830	4 701 154

* La ligne « Autres » inclut principalement les intérêts courus non échus.

Le montant des dettes financières au 31 décembre 2025 hors impact IFRS (ligne « Passifs liés à des actifs destinés à être cédés ») et hors intérêts échus non payés et courus non échus (ligne « Autres ») s'élève à 4,8 Mds€.

Au 31 décembre 2025, les variations des dettes financières se présentent ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2024	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre et autres ⁽⁶⁾	31/12/2025
Emprunts obligataires	31 500				31 500
Dettes <i>Schuldschein</i>	73 500		(13 500)		60 000
Financement bancaire de juin 2022 et mai 2023 ⁽¹⁾	3 227 447	800 000	(4 027 447)		
Financement bancaire et obligataire de décembre 2025 ⁽²⁾		2 934 001			2 934 001
Autres dettes bancaires ⁽³⁾	347 035	335 487	(92 078)		590 443
Dettes hypothécaires	927 773	6 522	(218 986)	(34 472)	680 838
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail ⁽⁴⁾	691 775	56 176	(248 885)	2 408	501 474
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	(86 511)	(38 553)	86 511		(38 553)
Autres ⁽⁵⁾	7 351	5 059	(3 190)		9 220
TOTAL DETTES FINANCIERES BRUTES	5 219 869	4 098 692	(4 517 575)	(32 064)	4 768 922
Trésorerie et équivalents	(524 297)		175 493		(348 805)
Trésorerie et équivalents détenus en vue de la vente	5 581	11 713	(5 581)		11 713
TOTAL DETTES FINANCIERES NETTES	4 701 154	4 093 110	(4 330 370)	(32 064)	4 431 830

(1) L'augmentation du « Financement bancaire de juin 2022 et mai 2023 » correspond à deux renouvellements successifs des tirages de la ligne RCF au cours de l'exercice 2025. La diminution correspond également d'une part aux mêmes renouvellements successifs des tirages RCF et d'autre part au refinancement complet de la dette au 18 décembre 2025.

(2) Le financement bancaire et obligataire de décembre 2025 comprend, en déduction du montant initial de la dette (2 957 M€) et en application de la norme IFRS 9, 23,6 M€ de frais inclus dans le TIE (Taux d'Intérêt Effectif) utilisé afin de déterminer le coût amorti. Le montant de 2 957 M€ comprend 2,2 Md€ au titre de la Tranche A, 400 M€ au titre de la Tranche B, 350 M€ au titre de la Tranche 3A.

(3) L'augmentation des « Autres dettes bancaires » correspond principalement aux 30 M€ liés à l'augmentation du plafond d'affacturage sur les maisons de retraite France, à la mise en place de 3 nouveaux factors pour une dette de 273 M€ au 31/12/2025 ainsi qu'à l'emprunt Belfius en Belgique pour 31 M€.

(4) L'augmentation des « dettes correspondant à des contrats de crédit-bail » correspond principalement à un nouveau crédit-bail en Autriche pour 25 M€. Par ailleurs, le CBI Vincennes (31,8 M€), mis enoyer en janvier 2025, a été cédé en octobre 2025. La diminution des « Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail » correspond à l'amortissement des crédits-baux et à des levées d'option.

(5) La ligne « Autres » inclut principalement les intérêts courus non échus.

(6) La variation de périmètre négative correspond à la cession des activités de la République Tchèque.

Les deux tableaux ci-après présentent la répartition par échéance de la dette nette au 31 décembre 2025. Les échéances sont présentées selon les cash-flows futurs non actualisés.

(en milliers d'euros)	31/12/2025	< 1 an	1-5 ans	> 5 ans
Emprunts obligataires	31 500	31 500		
Dettes <i>Schuldschein</i>	60 000	44 000	16 000	
Financement bancaire et obligataire de décembre 2025 ⁽¹⁾	2 957 612		1 550 000	1 407 612
Autres dettes bancaires	590 443	178 096	56 445	355 902
Dettes hypothécaires	680 838	78 671	284 252	317 915
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail ⁽²⁾	502 750	107 959	223 142	171 649
Passifs liés à des actifs destinés à être cédés	(38 553)	(38 553)		
Autres	9 220	9 599	(378)	
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	4 793 809	411 272	2 129 460	2 253 077
Trésorerie et équivalents	(348 805)	(348 805)		
Trésorerie et équivalents détenus en vue de la vente	11 713	11 713		
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES	4 456 718	74 181	2 129 460	2 253 077

(1) Frais liés à l'émissions des nouveaux crédits de décembre 2025 (23,6 M€) non retraités du principal pour la présentation des échéances.
À noter que les échéances relatives aux financements bancaires de décembre 2025 sont augmentées des intérêts PIK (Pay-in-Kind) qui viennent incrémenter le capital annuellement. Sur la durée des financements, le montant des intérêts PIK s'élève à 201 M€.

(2) Frais liés à l'émission de nouveaux emprunts sur l'exercice 2025 (1,3 M€) non retraités du principal pour la présentation des échéances.

Le détail des échéances à plus d'un an et moins de cinq ans au 31 décembre 2025 se présente ainsi (hors ligne « Autres ») :

(en milliers d'euros)	1-5 ans	2027	2028	2029	2030
Dettes <i>Schuldschein</i>	16 000	5 000	10 000	1 000	
Financement bancaire et obligataire de décembre 2025	1 550 000		50 000	100 000	1 400 000
Autres dettes bancaires	56 445	7 257	26 993	14 095	8 100
Dettes hypothécaires	284 252	69 115	74 055	68 872	72 209
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail	223 142	71 308	58 357	50 007	43 470
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES	2 129 838	152 680	219 404	233 974	1 523 780

A noter que les remboursements présentés dans les deux tableaux précédents sont basés sur les dates d'échéances contractuelles (maturités des crédits et dates d'amortissement le cas échéant).

Le taux d'intérêt moyen pondéré des passifs financiers du Groupe est de 4,24 % pour décembre 2025 avant prise en compte des instruments de couverture et 3,57 % après prise en compte des instruments de couverture. La dette soumise à taux variable représente 92 % de la dette totale.

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

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

Covenants bancaires

Les emprunts sont soumis à certains covenants devant être respectés. Au 31 décembre 2025, les covenants suivants sont appliqués :

- ratio de levier net consolidé (défini comme le ratio de la dette nette consolidée totale sur l'EBITDA consolidé du Groupe) régissant l'ensemble des documentations de crédit liées au financement bancaire et obligataire de décembre 2025. Ce ratio, testé annuellement et pour la première fois pour l'exercice clos au 31 décembre 2026 (pour une limite fixée à 12.0x), est dégressif dans le temps (9,5x au 31 décembre 2027, 8,0x au 31 décembre 2028 et 6.5x au 31 décembre 2029 et dates de test suivantes) ;
- trésorerie minimum/engagements non tirés pour un minimum de 300 M€. Ce covenant, testé trimestriellement, ne concerne plus que certaines dettes bilatérales (dont Schuldschein, emprunt obligataire et autres dettes bancaires) pour un capital restant dû de 132 M€ au 31 décembre 2025 dont 96 M€ arriveront à échéance courant 2026. 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 ;
- covenant de levier pour certaines dettes Schuldschein, pour un capital restant dû de 60 M€. Ainsi est contractualisé un ratio de levier au niveau de la société SeneCura Kliniken, défini comme le ratio de dette nette (excluant les dettes intragroupe)/EBITDA pré IFRS16. Ce covenant, qui a été testé pour la première fois au 30 juin 2025, ne doit pas dépasser 4,8x à cette date et 4,3x au 31 décembre 2025. Il sera testé

semestriellement jusqu'en décembre 2026 avec une dégressivité jusqu'à 3,5x. Par ailleurs, un seuil minimum de trésorerie de 20 M€ doit être également maintenu au niveau de la société SeneCura Kliniken (testé semestriellement).

À noter que l'ensemble des covenants est respecté pour la date de test se terminant au 31 décembre 2025. Par ailleurs, le Ratio dit « Niort 94/ Niort 95 LTV » qui déterminait un niveau de LTV (Loan-to-Value) maximum (seuil fixé à 50 %) a été supprimé avec le refinancement du crédit bancaire de juin 2022 et mai 2023. De même, la limite de trésorerie minimum/engagements non tirés ne s'applique pas aux crédits bancaires et obligataire mis en place en décembre 2025.

A noter également le remboursement par anticipation en juin 2025 de 14,9 M€ de dettes soumises à un ratio de levier dit « R1/R2 », et n'ayant pas fait l'objet d'un amendement pour le remplacement de ce ratio de levier par de nouveaux covenants. En effet, au premier semestre 2025, le groupe *emeis* a obtenu l'accord de prêteurs de lignes de crédit bilatérales ou multilatérales soumises à un covenant de levier permettant soit la suppression de ce covenant soit le report de la première date de test au 31 décembre 2026. L'encours de la dette concernée par ce covenant représentait 180 M€ au 30 juin 2025. Sur ce montant, certaines lignes de financement, représentant un encours de 14,9 M€, n'ont pas pu faire l'objet d'un waiver et ont donc fait l'objet d'un remboursement anticipé avant le 30 juin 2025.

Pour information, le montant des dettes financières au 31 décembre 2025 soumises à une clause de changement de contrôle s'élève à 3,6 Mds€.

Financement

RÉCAPITULATIF DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES ET CONDITIONS DU FINANCEMENT BANCAIRE ET OBLIGATAIRE DE DÉCEMBRE 2025

	Tranche 1		Tranche 2	Tranche 3A	Tranche 3B
Emprunteur	<i>emeis</i> SA		<i>emeis</i> SA	<i>emeis</i> SA	<i>emeis</i> SA
Montant (<i>en euros</i>)	2 207 611 635,61		400 000 000,00	350 000 000,00	200 000 000,00
Objet principal	Refinancement des dettes du Plan de sauvegarde		Refinancement des dettes du Plan de sauvegarde	Refinancement des dettes du Plan de sauvegarde et financement des besoins généraux du groupe	Refinancement des dettes du Plan de sauvegarde et financement des besoins généraux du groupe
Type	Prêt à terme		Prêt obligataire	Prêt à terme	Crédit revolving
Maturité	31/12/2031		31/12/2031	30/06/2030	31/12/2029
Devise	EUR		EUR	EUR	EUR
Utilisation	Au <i>closing</i>		Au <i>closing</i>	Au <i>closing</i>	à compter du 01/01/2027
Rang	Senior, <i>pari passu</i> avec la Tranche 2		Senior, <i>pari passu</i> avec la Tranche 1	Senior	Senior
Échéances	Date d'échéance	Amortissement	<i>In fine</i>	<i>In fine</i>	<i>In fine</i>
	31/12/2028	50 M€			
	31/12/2029	100 M€			
	30/06/2030	100 M€			
	31/12/2030	950 M€ + PIK			
	31/12/2031	1 000 M€ + PIK			
Marge cash	2,00 %		4,75 %	2,50 %	3,00 %* **
Marge PIK	1,35 %		na	2,00 %	na
Commission de non-utilisation	na		na	na	35 % de la marge applicable**
Période d'intérêts	1, 3 ou 6 mois		30 juin/31 déc.	1, 3 ou 6 mois	1, 3 ou 6 mois

* Marge Tranche 3B : à compter du 1^{er} janvier 2029, 3,50 %.

** À compter du 1^{er} janvier 2027

Périmètres de garanties

Les différentes tranches, 1 et 2 d'une part, 3A et 3B d'autre part, bénéficient de périmètres de sûretés différents, tels qu'exposés ci-dessous :

Périmètre de sûretés – tranches 1 et 2

- a) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit luxembourgeois portant sur 100 % des actions émises par CEECSH ;
- b) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit luxembourgeois portant sur 100 % des actions émises par ORESC 25 ;
- c) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit belge portant sur 100 % des actions émises par la Holdco belge ;
- d) nantissement d'actions de premier rang, enregistré et financier, régi par le droit polonais, portant sur 100 % des actions du capital social de la Holdco polonaise ;
- e) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit portugais portant sur 100 % des actions émises par Niemeis, SGPS, S.A. et sur la quote-part représentant 99,975 % du capital social de Portexploit, Lda., ainsi que des procurations irrévocables accordées par l'actionnaire à l'agent de sûretés à des fins d'exécution ;
- f) nantissement de compte-titres de premier rang (et la déclaration de nantissement correspondante) régi par le droit français sur 100 % des titres détenus par *emeis* Résidence 1 ;

- g) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit luxembourgeois portant sur 100 % des actions émises par BRIGE S.à r.l. ;
- h) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit italien portant sur 100 % des actions émises par *emeis* Italia S.p.A. et LTC Invest S.p.A. ; et
- i) nantissement de créances de premier rang régi par le droit français portant sur les créances intra-groupe détenues par l'Emprunteur à l'égard de tout membre du périmètre de garantie de la tranche 1/2 (à l'exclusion des accords de *cash pooling*).

Périmètre de sûretés – tranches 3A et 3B

- a) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit luxembourgeois portant sur 100 % des actions émises par ORESC 27 ;
- b) nantissement d'actions de premier rang régi par le droit espagnol portant sur 100 % des actions détenues par l'Emprunteur dans *emeis* Iberia, S.A.U. ;
- c) nantissement de premier rang régi par le droit espagnol portant sur 100 % des parts sociales détenues par l'Emprunteur dans Atirual Inmobiliaria, S.L.U. ;
- d) nantissement de créances de premier rang régi par le droit français portant sur les créances intra-groupe détenues par l'Emprunteur à l'égard de tout membre du périmètre de garantie de la tranche 3 (à l'exclusion des accords de *cash pooling*).

Par ailleurs, les documentations de financement prévoient certaines dispositions et limitations rentrant dans le cours normal des affaires et reprises ci-dessous :

Disposition contractuelle	Caractéristiques principales
Investissements	Limitations annuelles au niveau du Groupe : • 361 M€ en 2026 • 376 M€ en 2027 • 374 M€ en 2028 • 376 M€ en 2029 et exercices suivants Pour les investissements de développement : sous-limite de 130 M€ / exercice Dispositions de report en arrière/report en avant de la limite à 100 % sur l'exercice suivant/ précédent pour la part non utilisée
Nouvel endettement financier	Au sein des périmètres de sûretés : • Limitation à 300 M€ de dette additionnelle, dont max 150 M€ pour le périmètre de sûretés de la Tranche 3, à l'exclusion de : – Dette de refinancement du périmètre de sûretés concerné à hauteur du montant refinancé – Montant max 75 M€ / an pour l'acquisition, la construction ou remise en état d'actifs (avec dispositions de report en arrière/ report en avant à 100 % pour cette dernière limite sur l'exercice suivant/ précédent pour la part non utilisée) • Maturité de la nouvelle dette au delà des éventuelles dettes refinancées • Autres dettes autorisées : découverts, affacturage avec ou sans recours Au niveau de <i>emeis</i> SA : • Dette pour le refinancement des Tranches 1 ou 3, avec possibilité de partage des sûretés existantes • Maturité au delà des tranches existantes, covenants et limitations semblables (pas de clause plus restrictive) • Autres dettes autorisées : affacturage, découverts, dettes sécurisées dans la limite du ratio de levier
Cessions	• Cessions à des Tiers uniquement (pas de cession intragroupe autorisées en dehors des périmètres de sûretés) • Certaines cessions autorisées (actifs liés à la foncière Isemia, actifs en Suisse, Amérique Latine et Chine) • Limites autorisées concernant les actifs immobiliers (avec dispositions de report en arrière/report en avant à 100 %) : – (i) 300 M€ pour les exercices 2026, 2027 et 2028 – (ii) 200 M€ pour les exercices suivants • Pour la périmètre de sûretés de la Tranche 3, max 650 M€ de Valeur d'Actifs Brute à compter du 1^{er} janvier 2026
Remboursement anticipé	Nouvelles dettes (au niveau de <i>emeis</i> SA) : • Dettes partageant les mêmes sûretés que la Tranche 1 et 2 ou la Tranche 3 : remboursement anticipé de la Tranche 1 uniquement (jusqu'à 1,2 Md€) ou de la Tranche 3 en fonction du périmètre de sûreté concerné • Dettes non sécurisées (autres que découvert, affacturage, et autres autorisations) : remboursement anticipé de toutes les tranches au pro rata Cessions : • Pour les actifs immobiliers dans les périmètres de sûreté, au delà des limites exposées ci-dessus, 75 % pour la Tranche 1 et 15 % pour la Tranche 2 ou 75 % pour la Tranche 3 (selon le périmètre de sûretés concerné) • Pour les actifs opérationnels, au 1^{er} euro hors cessions autorisées et hors frais éventuels
Défaut croisé	• Clause de défaut croisé sur les tranches avec un seuil de 40 M€ avec les autres dettes financières du Groupe
Distribution de dividendes	• Autorisées en deça d'un Ratio de levier pro forma en dessous de 7.50x • Max 40 % du Résultat Net Consolidé

Autre emprunt obligataire

Outre le nouveau prêt obligataire émis le 18 décembre 2025, il subsiste un emprunt type « Euro PP », d'un montant de 31,5 M€, portant intérêt à un taux de 5,250 % et arrivant à échéance le 4 décembre 2026.

Autres emprunts et dettes financières

Crédits-bails

Les crédits-bails mobiliers et immobiliers souscrits par le Groupe s'élèvent à 501 M€ au 31 décembre 2025. Les dettes associées aux contrats de crédit-bail sont comptabilisées en tant que passifs financiers, conformément à la norme IFRS 9 (cf. note 3.9).

Dettes hypothécaires

Le groupe *emeis* souscrit ses prêts hypothécaires sur une durée de 12 ans en moyenne. Le solde s'élève à 681 M€ au 31 décembre 2025.

Les sûretés associées à ces dettes sont des actifs immobiliers.

Les dettes hypothécaires par pays se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	Dettes hypothécaires
Allemagne	1 914
Autriche	128 569
Belgique	106 416
Espagne	55 690
France	324 144
Italie	8 215
Luxembourg	4 405
Pologne	7 864
Slovénie	7 694
Suisse	35 926
TOTAL DETTES HYPOTHÉCAIRES	680 838

Dettes *Schuldscheindarlehen*

Les *Schuldscheindarlehen* émis par certaines filiales du Groupe s'élèvent à 60 M€ au 31 décembre 2025.

Autres dettes bancaires

À l'exclusion du financement bancaire et obligataire de décembre 2025, les autres dettes bancaires consistent principalement en des dettes bilatérales chirographaires et des financements attachés à des cessions de créance pour un montant global de 579 M€ au 31 décembre 2025 (à l'exclusion des découverts bancaires).

Financements garantis par des créances futures

En fonction d'opportunités, le Groupe a pu amener à garantir des lignes de financement par des cessions de créances. Au 31 décembre 2025, le Groupe dispose ainsi de plusieurs lignes de financement garanties par des créances futures auprès de diverses Caisses primaires d'assurance maladie et relatives aux maisons de retraites et aux cliniques opérées par le Groupe.

Ces programmes d'affacturage sont au nombre de quatre et ont été mis en place en mai 2020 pour le premier et au cours du deuxième semestre 2025 pour les trois autres, comme exposé ci-dessous :

- contrat d'affacturage portant sur la cession de certaines créances de soins médicaux pour les maisons de retraite opérées par le Groupe en France pour un plafond de 160 M€, mis en place en mai 2020, dont le dernier avenant a été signé en juin 2025 ;

- contrat d'affacturage, mis en place en juillet 2025, portant sur la cession de certaines créances de soins médicaux et de réadaptation dans les cliniques opérées par le Groupe en France pour un montant maximum de 120 M€ ;
- contrat d'affacturage, mis en place en septembre 2025, portant sur la cession de certaines créances de soins psychiatriques dans les cliniques opérées par le Groupe en France pour un montant maximum de 75 M€ ;
- contrat d'affacturage, mis en place en octobre 2025, portant sur la cession de certaines créances de soins psychiatriques dans les cliniques opérées par le Groupe en France pour un montant maximum de 100 M€.

Ces financements sont comptabilisés en dette financière à hauteur de 433 M€ au 31 décembre 2025.

3.16 Trésorerie

3.16.1 Trésorerie

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

Les disponibilités et équivalents de trésorerie sont constitués par les soldes des comptes bancaires, les montants en caisse, les dépôts à terme de moins de trois mois, évalués

au coût amorti, ainsi que les titres négociables sur des marchés officiels soumis à un risque négligeable de baisse de valeur qui sont évalués à la juste valeur, et dont les variations sont constatées en résultat.

Au 31 décembre 2025, la trésorerie et équivalents de trésorerie s'élèvent à 337 M€ (349 M€ retraité de la trésorerie IFRS 5), dont 62 M€ de comptes à terme à maturité de moins de 3 mois et de Sicav monétaires court terme et 287 M€ de soldes bancaires créditeurs.

3.17 Instruments financiers

Le Groupe utilise divers instruments financiers afin de gérer son exposition aux risques de taux. Il s'agit d'instruments de gré à gré négociés avec des contreparties de premier rang. Le Groupe n'a pas de dérivés de change au 31 décembre 2025.

3.17.1 Risque de taux

La structure de la dette financière du Groupe, composée de dette à taux variable à hauteur de 92 % l'expose au risque de hausse des taux courts de la zone euro.

La stratégie du Groupe consiste à couvrir le risque de variation de taux d'intérêt sur une grande partie de la dette financière nette consolidée à taux variable. À cet effet, le Groupe recourt à des instruments financiers pour couvrir sa dette à taux variable. Ces instruments financiers prennent la forme de contrats d'échanges de taux (swap) dans lesquels il reçoit principalement l'Euribor (3 mois) et paye un taux fixe spécifique à chaque contrat.

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

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

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

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

Portefeuille de dérivés de taux

Au 31 décembre 2025, le portefeuille de dérivés se compose de contrats d'échanges de taux payeurs à taux fixes, contre Euribor, principalement 3 mois (swap).

Au 31 décembre 2025, l'encours moyen des dérivés de taux est le suivant :

(en milliers d'euros)	Échéancier				
	2026	2027	2028	2029	2030
Notionnel moyen	18 799	16 516	14 478	12 450	7 006

Au 31 décembre 2025, les instruments dérivés de couverture sont évalués à la juste valeur. La maturité des dérivés est la suivante :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	< 1 an	2 ans	3 ans	4 ans	5 ans	> 5 ans
Actifs courants	62	62	0	0	0	0	0
Actifs non courants	517	0	113	167	101	76	59
INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE TAUX	579	62	113	167	101	76	59

Au 31 décembre 2024, l'encours moyen des dérivés de taux était le suivant :

(en milliers d'euros)	Échéancier				
	2025	2026	2027	2028	2029
Notionnel moyen	21 202	18 799	16 516	14 478	12 450

(en milliers d'euros)	31/12/2024	2025	2026	2027	2028	2029	> 5 ans
Actifs courants	111	111	0	0	0	0	0
Actifs non courants	398	0	86	97	127	66	22
INSTRUMENTS DÉRIVÉS DE TAUX	508	111	86	97	127	66	22

Au 31 décembre 2025, la juste valeur accumulée sur des instruments dérivés de couverture, soit 0,6 M€, a été comptabilisée en capitaux propres, au titre des couvertures de flux d'intérêt futurs.

Par ailleurs, le Groupe a initié une stratégie de couverture au premier trimestre de l'exercice 2026 afin de couvrir une part importante de sa dette à taux variable. La stratégie

du Groupe consiste à interroger le marché de manière récurrente et sur des montants nominaux définis à l'avance pour permettre une montée en puissance la plus optimale possible en fonction des opportunités offertes par le marché. Ainsi, plusieurs instruments ont été émis à compter de février 2026 afin de garantir un taux maximum sur une partie de la dette à taux variable pour les

exercices 2026 et 2027. Ces instruments sont constitués de CAPs avec un mix de strikes contre Euribor 3 mois à 2,20 % et 2,50 %. Le nominal couvert s'élève au 20 avril 2026 à 1,05 Mds d'euros.

Analyse de sensibilité de la situation du Groupe à l'évolution des taux, sur la base des instruments existants au 31 décembre 2025

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

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

Compte tenu des couvertures mises en place :

- l'effet d'une hausse de la courbe des taux de 1 % (100 points de base) augmenterait la charge financière du Groupe (avant impôt et activation des frais financiers) d'un montant de 45,6 M€ ;
- l'incidence d'une baisse de 1 % (100 points de base) diminuerait la charge financière de 45,7 M€.

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

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Écart de réévaluation à l'ouverture	35 129	72 211
Nouveaux instruments		
Incidence sur le résultat net		(6 841)
Variation en capitaux propres	(35 466)	(40 077)
Autres variations		9 836
ÉCART DE RÉÉVALUATION À LA CLÔTURE	(337)	35 129

3.17.2 Risque de change

Le Groupe s'endette peu en devises étrangères et dispose de peu de trésorerie libellée en devise étrangère. La dette en devise représente 1,17 % de la dette brute hors IFRS 5.

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

3.18 Fournisseurs et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Dettes fournisseurs et compte rattachés	545 362	405 081
TOTAL	545 362	405 081

Le Groupe ne réalise pas d'opération d'affacturage inversé sur ses dettes fournisseurs. La variation est principalement liée aux frais liés aux principaux projets spécifiques du groupe en 2025.

3.19 Dettes fiscales et sociales

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Personnel et comptes rattachés	251 240	223 470
Dettes envers les organismes sociaux	209 379	192 406
Dettes fiscales	94 300	92 993
TOTAL	554 918	508 868

3.20 Autres dettes et comptes de régularisation

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2023
Dettes liées au développement	5 290	60 595
Dépôts de garantie	89 309	85 395
Clients créditeurs	171 672	114 536
Autres produits constatés d'avance	100 415	83 018
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	36 196	12 714
Comptes courants (associés et parties liées)	20 414	16 111
Divers	285 840	279 054
TOTAL	709 135	651 423

Les dettes liées au développement comprennent notamment les compléments de prix des parts des sociétés et les avances reçues dans le cadre des cessions immobilières. La diminution de ce poste s'explique par l'exercice d'options de vente (puts) sur des participations minoritaires.

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

3.21 Compte de résultat simplifié

(en milliers d'euros)	31/12/2025			31/12/2024		
	Hors IFRS 16	Impact IFRS 16	Avec IFRS 16	Hors IFRS 16	Impact IFRS 16	Avec IFRS 16
Chiffre d'affaires	5 895 389	0	5 895 389	5 635 800	0	5 635 800
Autres produits	486 918	0	486 918	280 793	0	280 793
Achats consommés et autres charges	(5 524 231)	13 524	(5 510 707)	(5 186 887)	10 692	(5 176 195)
EBITDAR ⁽¹⁾	858 076	13 524	871 600	729 707	10 692	740 399
Loyers externes	(478 080)	439 841	(38 239)	(484 672)	438 744	(45 929)
EBITDA ⁽²⁾	379 996	453 365	833 361	245 034	449 436	694 470
Résultat opérationnel courant	18 325	154 926	173 251	(125 999)	127 816	1 817
Résultat financier	(186 582)	(125 043)	(311 625)	(196 405)	(125 417)	(321 822)
Résultat non courant	(87 755)	(37 755)	(125 510)	48 514	(88 529)	(40 015)
Résultat avant impôt	(256 013)	(7 872)	(263 885)	(273 153)	(86 868)	(360 021)
Résultat net de l'ensemble consolidé	(290 532)	(8 366)	(298 898)	(346 692)	(68 765)	(415 457)
RÉSULTAT NET - PART DU GROUPE	(290 035)	(8 363)	(298 398)	(343 252)	(68 812)	(412 065)

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

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

3.22 Chiffre d'affaires

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

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

Le chiffre d'affaires réalisé au 31 décembre 2025 s'établit à 5 895 M€, en progression de 4,6 % par rapport à celui réalisé à la même période en 2024, soit une augmentation de 259 M€, essentiellement de nature organique.

Chiffre d'affaires (en milliers d'euros)	2025	2024	Variation	Variation organique
France	2 416 486	2 381 118	+ 1,5 %	+ 1,7 %
dont maisons de retraite	1 139 210	1 113 260	+ 2,3 %	+ 2,6 %
dont cliniques et autres	1 277 276	1 267 858	+ 0,7 %	+ 1,0 %
Europe du Nord	1 778 471	1 630 005	+ 9,1 %	+ 10,6 %
Europe centrale	986 843	966 176	+ 2,2 %	+ 7 %
Europe du Sud & Latam	471 289	433 800	+ 8,6 %	+ 9,6 %
Autres pays	242 299	224 701	+ 7,7 %	+ 9,7 %
TOTAL	5 895 389	5 635 800	+ 4,6 %	+ 6,1 %

Chiffre d'affaires par activité (en millions d'euros)	2025	2024	Variation	Variation organique
Maisons de retraite	3 853 953	3 621 215	+ 6,4 %	+ 8,1 %
Cliniques et autres	2 041 436	2 014 585	+ 1,3 %	+ 2,5 %
TOTAL	5 895 389	5 635 800	+ 4,6 %	+ 6,1 %

Croissance organique

La croissance organique du chiffre d'affaires s'élève à 6,1 % pour 2025.

La croissance organique du chiffre d'affaires du Groupe intègre :

- la variation du chiffre d'affaires (N vs N-1) des établissements existants consécutive à l'évolution de leurs taux d'occupation et des prix de journée ;
- la variation du chiffre d'affaires (N vs N-1) des établissements restructurés ou dont les capacités ont été augmentées en N ou en N-1 ;
- le chiffre d'affaires réalisé en N par les établissements créés en N ou en N-1 et la variation du chiffre d'affaires des établissements récemment acquis sur une période équivalente en N à la période de consolidation en N-1.

Synthèse de l'évolution des taux d'occupation moyen

	2025	2024	Variation
France	87,8 %	86,1 %	+ 1,7 %
Maison de retraite	84,7 %	84,1 %	+ 0,6 %
Cliniques	93,0 %	91,6 %	+ 1,4 %
Europe du Nord	86,4 %	83,6 %	+ 2,8 %
Allemagne	86,7 %	83,7 %	+ 3,0 %
Europe du Sud et Latam	87,8 %	86,9 %	+ 0,9 %
Europe centrale	92,4 %	90,5 %	+ 1,9 %
Autres géographies	ns	ns	n/a
TOTAL GROUPE	87,6 %	85,8 %	+ 1,8 %

3.23 Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Chiffre d'affaires	5 895 389	5 635 800
Achats consommés et autres charges externes avant loyers	(1 096 041)	(1 080 492)
Charges de personnel	(3 949 014)	(3 801 955)
Impôts et taxes	(48 816)	(49 850)
Autres produits et charges opérationnels courants	70 081	36 896
Résultat opérationnel courant avant loyers et dotations aux amortissements et provisions	871 600	740 399
Loyers	(38 239)	(45 929)
Amortissements et provisions	(660 110)	(692 654)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT	173 251	1 817

Les autres produits et charges courants comprennent principalement les produits issus des cessions pour 466 M€, ainsi que la valeur nette comptable (VNC) des actifs vendus dans le cadre de l'activité de promotion immobilière du groupe pour 401 M€.

3.24 Autres produits et charges opérationnels non courants

De manière générale, les autres produits et charges opérationnels non courants comprennent :

- les produits et charges enregistrés dans le cadre de regroupements d'entreprises, notamment dans le cadre du dénouement des partenariats ;
- les dépréciations d'actifs incorporels (y compris goodwill), corporels, et droits d'utilisation ;

- autres charges et produits liés aux projets spécifiques du groupe ;
- les produits de cessions sur les share deal.

Sur l'exercice, les autres produits et autres charges opérationnels non courants se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Plus/(moins) values de cessions	49 732	(3 582)
Dotations et reprises sur provisions non courantes	(55 310)	2 421
Dotations et reprises sur dépréciations d'actifs	(2 924)	21 357
Autres produits/(autres charges)	(117 008)	(60 211)
AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS NON COURANTS	(125 510)	(40 015)

Au 31 décembre 2025, les autres produits et charges opérationnels non courants sont principalement composés de :

- les dépréciations d'actifs correspondent à celles constatées suite aux tests de perte de valeur au niveau des UGT et des regroupements d'UGT au 31 décembre 2025 dans le cadre de l'application de la norme IAS 36 ;
- les plus-values de cessions sont liées aux impacts de déconsolidation de sociétés sur la période ;
- les autres produits et charges sont liés aux projets spécifiques du groupe engagés en 2025.

3.25 Résultat financier net

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Intérêts sur dettes bancaires et autres dettes financières	(195 521)	(251 543)
Intérêts sur biens financés en crédit-bail	(23 951)	(27 604)
Charge financière sur dettes des loyers (IFRS 16)	(125 048)	(125 420)
Produits de la trésorerie	5 500	15 208
Coût de l'endettement financier net	(339 020)	(389 358)
Produit/(Charge) net sur dérivés de taux	34 852	55 242
Frais financiers capitalisés ⁽¹⁾	496	5 646
Autres produits et charges financiers	(7 953)	6 648
Autres produits et charges financiers nets	27 395	67 536
RÉSULTAT FINANCIER NET	(311 625)	(321 822)

(1) Calculés au taux moyen de 4,24 % au 31 décembre 2025 et de 5,37 % au 31 décembre 2024.

La baisse des intérêts sur dettes bancaires et autres dettes financières s'explique principalement par la baisse du taux Euribor 3 mois moyen entre 2024 et 2025.

3.26 Charge d'impôt

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Impôts exigibles	(11 740)	(17 488)
Impôts différés	(22 756)	(11 095)
TOTAL	(34 496)	(28 583)

Le groupe considère que la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE) correspond à la définition d'un impôt. La cotisation foncière des entreprises (CFE) est, quant à elle, comptabilisée en tant que charge opérationnelle courante dans le poste « Impôts et taxes ».

La rationalisation de l'impôt en Europe a entraîné une baisse de l'impôt exigible sur l'exercice (de l'ordre de 7 M€, net de la charge fiscale supplémentaire liée à la structuration du véhicule Isemia). Cette baisse est en grande partie due à des produits exceptionnels, et partiellement à des mesures devant avoir un impact positif sur la performance nette des exercices suivants.

Les impôts différés actifs/(passifs) par nature de différences temporaires se ventilent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Actifs incorporels	(329 999)	(290 521)
Actifs corporels	280 464	315 846
Activation du crédit-bail	(194 279)	(196 577)
Différences temporaires	20 526	22 705
Reports déficitaires	97 305	77 282
Étalement des plus-values de cession	16 710	14 104
Avantages au personnel	15 167	16 327
Instruments financiers et autres	80	(9 483)
TOTAL	(94 046)	(50 317)

Les impôts différés relatifs aux différences temporelles existant entre les bases taxables et les bases comptables des actifs et passifs consolidés sont constatés selon la méthode du report variable, au taux voté ou quasi adopté à la date de clôture. Les taux d'impôts utilisés sont fonction de l'échéancier de retournement des différences temporelles, des déficits fiscaux et autres crédits d'impôts. L'effet d'un changement de taux d'imposition est comptabilisé

dans le résultat de l'exercice ou dans les capitaux propres, selon l'élément auquel il se rapporte.

Les allègements d'impôts futurs découlant de l'utilisation des reports fiscaux déficitaires sont reconnus dès lors que leur réalisation peut être raisonnablement anticipée, sur la base des projections de bénéfices taxables futurs établies sur les périmètres à l'origine de ces déficits.

Les impôts différés ne font l'objet d'aucune actualisation.

Les impôts éventuellement à la charge du Groupe sur les distributions de dividendes des filiales sont provisionnés dès lors que la décision de distribution a été prise formellement à la date d'arrêté des comptes.

Les actifs et les passifs d'impôt différé sont compensés par entité fiscale lorsqu'ils ont des échéances de renversement identiques.

La différence entre le taux théorique d'impôt, soit 25,83 % au 31 décembre 2025, et le taux effectif, tel qu'il apparaît dans le compte de résultat, se présente ainsi :

Les impôts exigibles et/ou différés sont comptabilisés au compte de résultat de la période sauf s'ils sont générés par une transaction ou un événement comptabilisé directement en capitaux propres.

Les impôts différés calculés sur la valorisation en IFRS des incorporels d'exploitation s'élèvent au 31 décembre 2025 à 280 M€.

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Résultat avant impôts	(263 885)	(360 021)
Taux légal d'imposition en France	25,8 %	25,8 %
Produit (Charge) d'impôt théorique	68 148	92 975
Incidences :		
• des différences permanentes	(165 269)	(31 619)
• de la différence de taux d'imposition	23 565	27 101
• de la non-reconnaissance des déficits fiscaux	(171 509)	(347 518)
• et autres	210 569	230 478
CHARGE D'IMPÔT	(34 496)	(28 583)
Taux effectif d'impôt	-13,1 %	- 7,9 %

La ligne « Autres » inclut principalement des ajustements fiscaux divers non classés dans les autres rubriques du Tax Proof, relatifs notamment à l'impôt différé sur taxes locales, aux provisions internes et aux dividendes.

4. Événements post-clôture

4.1 Création par emeis d'une foncière dédiée à l'immobilier de santé opéré en Europe

Le groupe *emeis* a créé, le 14 janvier 2026, *isemia*, sa foncière de santé dédiée à des actifs immobiliers de santé opérés par le Groupe, avec ses partenaires Farallon Capital et Twenty Two Real Estate. *emeis* a ainsi reçu 761 M€ de ses partenaires, représentant 62 % de la dernière valeur expertisée ⁽¹⁾ des actifs détenus par ce véhicule, permettant ainsi de réduire immédiatement l'endettement net du Groupe à due concurrence.

Le portefeuille est composé de 68 actifs d'une valeur expertisée de 1 220 M€, reflétant un taux de rendement moyen de l'ordre de 6 % hors droits. Les actifs restent intégralement opérés par *emeis* et sont situés à 68 % en

France, 19 % en Allemagne et 13 % en Espagne. Au global, 48 % de ce portefeuille immobilier est constitué de murs de maisons de retraite et 52 % de cliniques.

Ce partenariat est envisagé pour une durée de cinq ans et pourrait être prolongé de deux années supplémentaires. Il pourra être également écourté sur décision d'*emeis*. À l'issue de ce partenariat, plusieurs *scenarii* sont envisageables, notamment le choix d'*emeis in fine* de s'appuyer sur de nouveaux partenaires en capital qui accompagneraient le développement de cette foncière, référence de l'immobilier d'*emeis* sur le long terme.

4.2 Acquisitions et cessions d'actifs

Suisse

En septembre 2025, le groupe *emeis* a signé des accords portant sur la cession des 40 maisons de retraite et résidences seniors suisses du Groupe, et l'activité locale d'aide à domicile. Après une évaluation interne, *emeis* considère que la cession de cette activité ne s'inscrit plus dans la stratégie et les intérêts du Groupe et *emeis* n'a donc plus l'intention de finaliser cette opération.

Dans le même temps, *emeis* a signé des accords portant sur la cession du patrimoine immobilier y afférent détenu en propre. Ainsi, entre novembre 2025 et mars 2026, le groupe *emeis* a cédé sept ensembles immobiliers (situés à Buchs, Lenk, Münsingen, Bätterkinden, Murten, Hägglingen et Berne) à usage de maison de retraite. Le groupe *emeis* ne détient plus d'actifs immobiliers à usage de maison de retraite en Suisse depuis cette date.

(1) À fin 2024.

Pays-Bas

En février 2026, le groupe *emeis* a signé un accord avec un développeur en vue de créer, à Driebergen et Zeist, deux maisons de retraite représentant un total de 48 lits, qu'il prendra ensuite à bail et exploitera.

Irlande

En juin 2024, le groupe *emeis* avait signé un accord portant sur la cession de 100 % du capital et des droits de vote de trois sociétés irlandaises, détenant chacune un actif immobilier en cours de construction (représentant au total 332 lits de maison de retraite). En avril 2026, la troisième de ces cessions a été réalisée (représentant 155 lits de maison de retraite). Le groupe *emeis* exploite cet établissement, comme ceux précédemment cédés.

4.3 Sortie anticipée du Plan de sauvegarde accélérée

Le refinancement par anticipation de la dette bancaire A/B/C/D mentionné au paragraphe 1.3 de l'annexe des comptes consolidés a permis à la Société de déposer une requête auprès du Tribunal des affaires économiques de Nanterre afin de solliciter une sortie anticipée du plan de sauvegarde accélérée. Le 20 février 2026, ledit Tribunal a fait droit à cette requête.

Au cours de l'exercice 2026, la Société a procédé au remboursement intégral des dettes admises au plan de sauvegarde (dettes « gelées ») pour un montant total de 54,9 M€. Ce règlement, est intervenu entre le 1^{er} janvier 2026 et la sortie effective du plan le 20 février 2026.

5. Informations complémentaires

5.1 Engagements et passifs éventuels

5.1.1 Engagements hors bilan

Engagements donnés

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Nantissements de titres	2 966 400	3 333 005
Cautions et garanties bancaires	752 955	381 612
Garanties hypothécaires sur biens immobiliers	719 740	1 019 942
Options et obligations d'achats (titres/actifs immobiliers)	0	13 410
Garanties accordées à des partenariats		18 170
Garanties sur contrats de location	138 193	219 333
Autres garanties et engagements	16 880	46 791
Engagements contractuels sur la promotion immobilière	14 626	21 508
Autres nantissements	2 636	3 688
ENGAGEMENTS DONNÉS	4 611 430	5 057 460

Outre les engagements mentionnés ci-dessus, le groupe *emeis* a consenti les engagements détaillés dans la note 3.15.

Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe

France

Les principaux engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe sont liés aux engagements donnés et reçus dans le cadre des regroupements d'entreprise :

Pays	Sociétés contrôlées/ mises en équivalence	Put/call options
		Concernant la participation de 51 % du capital de la société ORESC 7 (France) et le compte courant d'associé y afférent détenus par OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE à la date d'exercice, les engagements suivants ont été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • promesse d'achat consentie par EMEIS 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 EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds) ; • option d'achat au profit d'EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG (<i>i.e.</i> promesse de vente du partenaire) exerçable à tout moment jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par le partenaire à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds).
France	ORESC 7	Concernant la participation de 49 % du capital de la société ORESC 7 (France) et le compte courant d'associé y afférent détenus par EMEIS 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'EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG) (i) exerçable à tout moment par EMEIS 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'EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG n'entraîne pas l'exigibilité de la <i>Real Estate Transfer Tax</i> allemande (RETT)) ; • option d'achat au profit d'OPPCI ICADE HEALTHCARE (<i>i.e.</i> promesse de vente de EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG) exerçable à tout moment jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par EMEIS 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 EMEIS 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 EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds) ; • option d'achat au profit d'EMEIS 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'<i>emeis</i> (ou toute entité affiliée de celui-ci).
France	ORESC 8	Concernant la participation de 10,1 % du capital de la société ORESC 8 (France) et le compte courant d'associé y afférent détenus par EMEIS 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'EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG) exerçable (i) à tout moment par EMEIS 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'EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG n'entraîne pas l'exigibilité de la <i>Real Estate Transfer Tax</i> allemande (RETT)) ; • option d'achat au profit d'OPPCI ICADE HEALTHCARE (<i>i.e.</i> promesse de vente de EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG) exerçable à tout moment jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds).

Sociétés contrôlées/ mises en équivalence		Put/call options
Pays		
France	ORESC 12	Concernant la participation de 51 % du capital de la société ORESC 12 (France) et le compte courant d'associé y afférent détenus par OPPCI ICADE HEALTHCARE EUROPE à la date d'exercice, les engagements suivants ont été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • promesse d'achat consentie par EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG (i.e. option de vente du partenaire) exerçable à tout moment par le partenaire jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds) ; • option d'achat au profit d'EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG (i.e. 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 EMEIS 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.e. option de vente d'EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG) exerçable à tout moment par EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par OPPCI ICADE HEALTHCARE à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds) ; • option d'achat au profit d'OPPCI ICADE HEALTHCARE (i.e. promesse de vente de EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG) exerçable à tout moment jusqu'au 25 novembre 2035, en cas de manquement grave par EMEIS REAL ESTATE LUXEMBOURG à l'une de ses obligations (notamment au titre d'un appel de fonds).
France	TTREF SEATTLE OPCO 1	Concernant la participation de 100 % du capital de la société TTREF SEATTLE OPCO 1 détenue par TTREF SEATTLE HOLDCO FRANCE à la date d'exercice, l'engagement suivant a été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • promesse d'achat consentie par emeis SA (i.e. option de vente de TTREF SEATTLE HOLDCO FRANCE) exerçable par TTREF SEATTLE HOLDCO FRANCE, sous conditions suspensives, jusqu'au 31 mars 2030 au plus tard.
France	TTREF SEATTLE OPCO 2	Concernant la participation de 100 % du capital de la société TTREF SEATTLE OPCO 2 détenue par TTREF SEATTLE HOLDCO FRANCE à la date d'exercice, l'engagement suivant a été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : • promesse d'achat consentie par emeis SA (i.e. option de vente de TTREF SEATTLE HOLDCO FRANCE) exerçable par TTREF SEATTLE HOLDCO FRANCE, sous conditions suspensives, jusqu'au 31 mars 2030 au plus tard.

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.e. 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.e. 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.e. 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.e. promesse d'achat du partenaire) exerçable entre le 7 mai 2038 et le 7 juillet 2038.
Irlande	Athlunkard Nursing Homes Limited	Option d'achat pour l'achat d'un bien immobilier à Athlunkard pour 9,0 M€. L'option peut être exercée à partir du 1 ^{er} janvier 2027 avec une date d'expiration au 1 ^{er} juillet 2027. L'option de vente peut être exercée par The Killure Bridge Nursing Home Partnership au cours de la même période.
Irlande	Orbitview Limited	L'option de vente peut être exercée par TLC Tax Partnership pour une période de quatre 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.
Chine	Yangting (Shanghai) Enterprise Management and Consultant Co. Ltd	Concernant la participation de 49 % du capital de la société Yangting (Shanghai) Enterprise Management and Consultant Co. Ltd (Chine), les engagements suivants ont été pris pour une possible prise de contrôle à 100 % : option de vente au bénéfice du groupe <i>emeis</i> (i.e. promesse d'achat du partenaire) exerçable jusqu'à la fin du contrat (25 décembre 2037).
Belgique	LFB SA LEGROS Renier-Les Amarantes Seigneurie de Loverval SA	Concernant LBF SA et LEGROS Renier-Les Amarantes Seigneurie de Loverval SA (Belgique), ORPIMMO SA s'est vu octroyer par BELFIUS Insurance SA une option d'achat sur la totalité des actions composant leur capital, exerçable du 29 décembre 2026 au 29 mars 2027, moyennant un acompte de 2 M€ versé le 29 juin 2022.
Belgique	Coquelets SA	Concernant Coquelets SA, ORPIMMO a une option d'achat au bénéfice du partenaire BELFIUS Insurance SA exerçable entre le 27 décembre 2027 et le 27 mars 2028. Une avance de 1,7 M€ a été payée le 27 juin 2023.
Belgique	Ariane Real Estate SA	Pour les options Ethias, une convention cadre et des avenants aux conventions d'options d'achat ont été signés le 10 juillet 2024, modifiant les paramètres de ces conventions avec effet dès leur signature et mettant fin à l'option Bora. Concernant Ariane Real Estate SA, <i>emeis</i> Belgium SA est bénéficiaire d'une option d'achat contre ETHIAS SA sur la totalité des actions composant son capital, exerçable à compter du 10 juillet 2024 au 10 juillet 2029. Le prix de l'option (s'élevant à 805 K€) doit être payé par <i>emeis</i> SA au plus tard le 31 janvier 2028, sur base d'une facture à notifier par ETHIAS SA en décembre 2027.
Belgique	Veran Real Estate CY SA	Pour les options Ethias, une convention cadre et des avenants aux conventions d'options d'achat ont été signés le 10 juillet 2024, modifiant les paramètres de ces conventions avec effet dès leur signature et mettant fin à l'option Bora. En ce qui concerne VERAN REAL ESTATE CY SA, <i>emeis</i> Belgium SA est bénéficiaire d'une option d'achat contre ETHIAS SA sur la totalité des actions composant son capital, exerçable à compter du 10 juillet 2024 jusqu'au 10 juillet 2029. Le prix de l'option (s'élevant à 1,2 M€) doit être payé par <i>emeis</i> SA au plus tard le 31 janvier 2028, sur base d'une facture à notifier par ETHIAS SA en décembre 2027.
Belgique	Koala SA	Pour les options Ethias, une convention cadre et des avenants aux conventions d'options d'achat ont été signés le 10 juillet 2024, modifiant les paramètres de ces conventions avec effet à compter de leur signature et mettant fin à l'option Bora. En ce qui concerne KOALA SA, <i>emeis</i> Belgium SA s'est vu octroyer par ETHIAS SA une option d'achat sur la totalité des actions composant son capital, exerçable à compter du 10 juillet 2024 jusqu'au 10 juillet 2029. Le prix de l'option (s'élevant à 946 K€) doit être payé par <i>emeis</i> SA au plus tard le 31 janvier 2028, sur base d'une facture qui sera notifiée par ETHIAS SA en décembre 2027.

Engagements reçus

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Cautions et garanties bancaires	4 744	0
ENGAGEMENTS REÇUS	4 744	0

5.1.2 Passifs éventuels

D'une manière générale, la Direction générale considère que les provisions constituées au bilan, au titre des litiges connus à ce jour et auxquels le Groupe est partie prenante, devraient être suffisantes pour couvrir les risques encourus par le Groupe.

Il est rappelé qu'à la suite du 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 un passif 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 dette a été étalé sur trois ans et le paiement du solde a eu lieu le 6 janvier 2026.

Depuis avril 2022, des avocats se présentant comme représentant des familles de résidents et patients des établissements du Groupe ont annoncé avoir déposé plusieurs plaintes visant diverses qualifications pénales d'atteintes à la personne. Le Groupe n'a pas connaissance de la teneur ou du nombre exact de ces plaintes.

D'autres contentieux civils ou pénaux, liés ou non aux faits rapportés dans le livre « Les fossoyeurs », pourraient avoir pour objet ou pour effet de mettre en jeu la responsabilité civile ou pénale du Groupe, de ses dirigeants ou de salariés anciens ou actuels. À l'exception des risques qui font l'objet d'une provision détaillée dans la note 3.13 « Provision » ; le Groupe considère à ce stade que ces procédures ne sont pas de nature à avoir une incidence défavorable significative sur sa situation financière ou sa rentabilité. Néanmoins, l'issue des procédures est par nature imprévisible et à ce titre les procédures en cours sont potentiellement constitutives de passifs éventuels.

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

- une enquête préliminaire avait été ouverte par le procureur de la République de Nanterre, pour des faits d'abus de confiance, escroqueries, abus de biens sociaux, blanchiment en bande organisée et corruption privée ;

- dans le cadre de cette enquête, l'ancien Directeur général du Groupe, l'ancien Directeur financier et l'ancien Directeur général délégué du Groupe avaient été placés en garde à vue le 27 juin 2023 ;
- le Parquet de Nanterre avait requis l'ouverture d'une information judiciaire ;
- les personnes susmentionnées avaient été présentées le 29 juin 2023 devant les juges d'instruction du pôle économique et financier du tribunal judiciaire de Nanterre et mises en examen (sans que le communiqué ne précise les faits reprochés à chacun d'eux) ;
- l'ancien Directeur général du Groupe et l'ancien Directeur financier avaient été placés en détention provisoire à l'issue de cette mise en examen, tandis que l'ancien Directeur général délégué du Groupe avait été placé sous contrôle judiciaire.

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

Enfin, le 16 février 2024, le Procureur de la République de Nanterre a indiqué que l'ancien Directeur général du Groupe avait été remis en liberté sous contrôle judiciaire. La Société n'identifie pas, en l'état, d'impact négatif matériel, consécutif aux agissements ainsi dénoncés, sur sa trésorerie ou ses actifs immobiliers. Néanmoins, les procédures susceptibles d'être ouvertes dans ce cadre, par nature imprévisible, pourraient potentiellement être constitutives de passifs éventuels.

5.2 Analyse des actifs et passifs financiers selon la norme IFRS 7

Les actifs et passifs financiers selon la norme IFRS 7 se présentent comme suit :

			Valeur comptable			Juste valeur		
		Comptabilité de couverture	Coût amorti	Juste valeur par capitaux propres	Juste valeur par compte de résultat	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
(en milliers d'euros)								
AU 31 DÉCEMBRE 2025								
ACTIFS FINANCIERS	1 652 945							
Participation dans les entreprises et coentreprises	4 151			4 151				4 151
Instruments financiers dérivés actifs non courants	517	517					517	
Autres actifs financiers non courants	112 097							
Actifs non courants	116 765		112 097					
Créances clients et comptes rattachés	665 522							
Instruments financiers dérivés actifs courants	57	57	665 522				57	
Autres créances et comptes de régularisation	533 509							
Trésorerie et équivalent de trésorerie	337 092		533 509		337 092	275 155	61 937	
Actifs courant	1 536 180							
PASSIFS FINANCIERS	6 023 876							
Dettes financières à long terme hors prêt relais	4 357 650					396 516		2 534 001
Passif non courant	4 357 650		4 357 650					
Dettes financières à court terme hors prêts relais	411 272							
Fournisseurs et comptes rattachés	545 362		411 272					
Autres dettes et comptes de régularisation	709 591		545 362					
Passif courant	1 666 226		709 591					
AU 31 DÉCEMBRE 2024								
ACTIFS FINANCIERS	1 661 186							
Participation dans les entreprises et coentreprises	5 072			5 072				5 072
Instruments financiers dérivés actifs non courants	398	398					398	
Autres actifs financiers non courants	109 752		109 752					
Actifs non courants	115 222							

(en milliers d'euros)	Valeur comptable				Juste valeur			
	Solde	Comptabilité de couverture	Coût amorti	Juste valeur par capitaux propres	Juste valeur par compte de résultat	Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3
Créances clients et comptes rattachés	523 982		523 982					
Instruments financiers dérivés actifs courants	111	111					111	
Autres créances et comptes de régularisation	503 154		503 154					
Trésorerie et équivalent de trésorerie	518 716				518 716	334 775	183 941	
Actifs courant	1 545 963							
PASSIFS FINANCIERS	6 277 104							
Dettes financières à long terme hors prêt relais	4 703 567		4 703 567					3 227 447
Passif non courant	4 703 567							
Dettes financières à court terme hors prêts relais	516 303		516 303					
Fournisseurs et comptes rattachés	405 811		405 811					
Autres dettes et comptes de régularisation	651 423		651 423					
Passif courant	1 573 537							

Niveau 1 : pour les actifs et passifs financiers cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond au prix coté.

Niveau 2 : pour les actifs et passifs financiers non cotés sur un marché actif et pour lesquels des données observables de marché existent sur lesquelles le Groupe peut s'appuyer pour en évaluer la juste valeur.

Niveau 3 : pour les actifs et passifs financiers non cotés sur un marché actif et pour lesquels il n'existe pas de données de marché observables pour en évaluer la juste valeur.

5.3 Opérations avec les parties liées

Transactions avec les parties liées

Le groupe *emeis* réalise différentes transactions dans le cadre de son activité avec des parties liées au sens de la norme IAS 24.

Les avances reçues par le groupe *emeis* des entreprises associées et coentreprises ainsi que des parties liées s'élèvent au 31 décembre 2025 à 20 M€ (cf. note 3.20 « Autres dettes et comptes de régularisation »).

Les avances accordées par le groupe *emeis* aux autres partenaires s'élèvent à un montant net de 5,6 M€ (cf. note 3.10 « Autres créances et comptes de régularisation »).

Conformément à l'analyse menée lors de l'entrée du groupement Caisse des Dépôts, de la MAIF et de CNP Assurances, les transactions identifiées et qui sont dans le cours normal de l'activité du Groupe concernent les entités suivantes : La Banque Postale et le groupe La Poste

Avantages accordés aux mandataires sociaux et administrateurs

(en milliers d'euros)	31/12/2025	31/12/2024
Rémunérations fixes, variables, exceptionnelles et autres	1 995	1 706
Rémunérations liées au mandat d'administrateur	650	650
Valorisation des actions attribuées gratuitement	1 221	1 017
TOTAL	3 866	3 373

5.4 Effectifs

Les effectifs du groupe *emeis* s'élèvent à 84 586 collaborateurs au 31 décembre 2025.

	31/12/2025	31/12/2024
France	29 916	30 012
Europe du Sud et Latam	10 791	9 925
Europe du Nord	27 715	26 306
Europe centrale	11 166	8 279
Autres géographies	4 998	8 972
TOTAL EFFECTIF GROUPE	84 586	83 494

5.5 Honoraires des Commissaires aux comptes

La charge comptabilisée en 2025 au titre des honoraires des Commissaires aux comptes de la société *emeis* S.A. pour leurs diligences au niveau du Groupe se décompose comme suit :

(en milliers d'euros)	Total 2025	Deloitte & Associés		Saint-Honoré BK&A	Forvis Mazars	
		Commissaire aux comptes 2025	Réseau 2025	Commissaire aux comptes 2025	Commissaire aux comptes 2025	Réseau 2025
Certification et examen limité semestriel des comptes individuels et consolidés	8 347	1 708	1 992	1 160	1 456	2 031
emeis S.A.	3 220	1 290		640	1 290	
Filiales intégrées globalement	5 127	418	1 992	520	166	2 031
Services autres que la certification des comptes *	1 046	472	19	122	433	
emeis S.A.	1 009	472		104	433	
Filiales intégrées globalement	37		19	18		
Certification des informations de durabilité	490	245			245	

* Les missions et prestations couvrent principalement l'émission de l'attestation du collège de commissaires aux comptes établie en application de L'article R. 314-104 du code de l'action sociale et des familles, portant sur certaines données figurant sur les états et documents réglementaires relatifs à la comptabilité analytique et aux flux financiers d'*emeis* pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 (180 milliers d'euros), des rapports demandés par la société dans le cadre du projet Isemia (614 milliers d'euros) et l'audit de la revue de la migration du système d'information en France et en Autriche (215 milliers d'euros).

(en milliers d'euros)	Total 2024	Deloitte & Associés		Saint-Honoré BK&A	Forvis Mazars	
		Commissaire aux comptes 2024	Réseau 2024	Commissaire aux comptes 2024	Commissaire aux comptes 2024	Réseau 2024
Certification et examen limité semestriel des comptes individuels et consolidés	9 317	1 862	1 992	1 293	1 618	2 552
emeis S.A.	3 608	1 455	0	698	1 455	0
Filiales intégrées globalement	5 709	407	1 992	595	163	2 552
Services autres que la certification des comptes	345	124	18	52	150	0
emeis S.A.	326	124	0	52	150	0
Filiales intégrées globalement	18	0	18	0	0	0
Certification des informations de durabilité	490	245			245	0

5.6 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2025

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
FRANCE			
A P A D	100,00 %	100,00 %	IG
A.S.B. – Aide et Services du Bassin	100,00 %	100,00 %	IG
ADHAP Performance	100,00 %	100,00 %	IG
AFPS	100,00 %	100,00 %	IG
Âge Partenaires	100,00 %	100,00 %	IG
Aidadomicile 51	100,00 %	100,00 %	IG
Aidadomicile 52	100,00 %	100,00 %	IG
Aide à Domicile 21	100,00 %	100,00 %	IG
Aidologie	100,00 %	100,00 %	IG
Aix Trinité	100,00 %	100,00 %	IG
ALAPA	100,00 %	100,00 %	IG
Alice Anatole & Cie	100,00 %	100,00 %	IG
Amarmau	100,00 %	100,00 %	IG
AP Brétigny	100,00 %	100,00 %	IG
AP Immo 2	98,00 %	100,00 %	IG
AP IMMO1	100,00 %	100,00 %	IG
AP1	69,26 %	100,00 %	IG
AP2	69,26 %	100,00 %	IG
AP4	69,26 %	100,00 %	IG
APAD 26	100,00 %	100,00 %	IG
APAD 42	100,00 %	100,00 %	IG
APAD 59	100,00 %	100,00 %	IG
Archimède-Le Village	100,00 %	100,00 %	IG
Association Maison de Retraite de la Picardie	100,00 %	100,00 %	IG
Augéo	100,00 %	100,00 %	IG
Bel Air	100,00 %	100,00 %	IG
Bon Air	100,00 %	100,00 %	IG
Bréchet CFT et Compagnie SNC	100,00 %	100,00 %	IG
Cerdane	100,00 %	100,00 %	IG
Château de Bon Attrait	100,00 %	100,00 %	IG
Clinéa SAS	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique de Chatillon	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique de l'Émeraude	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique de l'Épinoy	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique de Soins de Suite de La Salette	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique des Boucles de la Moselle	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique des Boucles de la Seine	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique des Oyats – Centre de Post-Cure Psychiatrique du Littoral	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Cabirol	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Campus	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Château	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Dauphiné	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Littoral	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Valois	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Clinique du Vieux Château d'Oc	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Virval	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Gallieni	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Les Bruyères Brosville	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Madeleine Remuzat	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Médicale de Champvert	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Régina	99,70 %	100,00 %	IG
DFS Immobilier	100,00 %	100,00 %	IG
Doméa	100,00 %	100,00 %	IG
Domidom Office	100,00 %	100,00 %	IG
Domidom Services	100,00 %	100,00 %	IG
Douce France Santé	100,00 %	100,00 %	IG
E T A P E Entreprise de Travaux d'Aide aux Personnes	100,00 %	100,00 %	IG
emeis AFFIEUX	100,00 %	100,00 %	IG
emeis ASSOMPTION	100,00 %	100,00 %	IG
emeis China Holding	100,00 %	100,00 %	IG
emeis DEV	100,00 %	100,00 %	IG
emeis LA METARE	100,00 %	100,00 %	IG
emeis LE CLOS SAINT-LOUIS	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Résidence 1	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Résidence 10	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Résidence 5	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Résidence 6	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Résidence 7	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Résidence 8	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Résidence 9	100,00 %	100,00 %	IG
emeis S.A.	100,00 %	100,00 %	MÈRE
emeis SAINT-BONNET	100,00 %	100,00 %	IG
emeis SAINT-FIACRE	100,00 %	100,00 %	IG
emeis VERDUN SAINT-MIHIEL	100,00 %	100,00 %	IG
emeis VILGENIS	100,00 %	100,00 %	IG
Émeraude Participation	100,00 %	100,00 %	IG
Europsy	100,00 %	100,00 %	IG
FamiliSanté	98,41 %	100,00 %	IG
FamiliSanté Immobilier	98,41 %	100,00 %	IG
Foncière Clinipsy 1	100,00 %	100,00 %	IG
Foncière Clinipsy 2	100,00 %	100,00 %	IG
France Doyenne de Santé	100,00 %	100,00 %	IG
France Seniors	100,00 %	100,00 %	IG
France Seniors Management	100,00 %	100,00 %	IG
François Rabelais	100,00 %	100,00 %	IG
Groupe Sinoue	100,00 %	100,00 %	IG
HDJ Psy84	100,00 %	100,00 %	IG
Héliades Santé	100,00 %	100,00 %	IG
Holding Dom	100,00 %	100,00 %	IG
Honfleur Immo	100,00 %	100,00 %	IG
Hôtel de l'Espérance	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
IBO	100,00 %	100,00 %	IG
Immo Nevers	100,00 %	100,00 %	IG
Immobilière Leau Bonneveine	100,00 %	100,00 %	IG
Institut d'Addictologie du Littoral	100,00 %	100,00 %	IG
Institut Hélios Marin de la Côte d'Azur	100,00 %	100,00 %	IG
<i>isemia</i>	99,99 %	100,00 %	IG
<i>isemia</i> MinCo	100,00 %	100,00 %	IG
<i>isemia</i> PoolCo	100,00 %	100,00 %	IG
KODS	100,00 %	100,00 %	IG
La Aur	100,00 %	100,00 %	IG
La Bretagne	100,00 %	100,00 %	IG
La Chavannerie	99,70 %	100,00 %	IG
La Maison de Louise	100,00 %	100,00 %	IG
La Maison de Lucile	100,00 %	100,00 %	IG
La Maison de Mathis	100,00 %	100,00 %	IG
La Pinède	100,00 %	100,00 %	IG
La Saharienne	100,00 %	100,00 %	IG
L'Allochon	100,00 %	100,00 %	IG
Laurent	100,00 %	100,00 %	IG
Le Village de Boissise-le-Roi	100,00 %	100,00 %	IG
Les Acanthes	100,00 %	100,00 %	IG
Les Grandes Platières Passy	100,00 %	100,00 %	IG
Les Hauts de Crosne	100,00 %	100,00 %	IG
Les Hauts de Suresnes	100,00 %	100,00 %	IG
Les Jardins de Castelvieu	100,00 %	100,00 %	IG
Les Jardins de Jouvence	100,00 %	100,00 %	IG
Les Jardins de Villeneuve	100,00 %	100,00 %	IG
Les Jardins d'Escudé	100,00 %	100,00 %	IG
Les Matines	100,00 %	100,00 %	IG
Les Oliviers	100,00 %	100,00 %	IG
Les Parrans	100,00 %	100,00 %	IG
Les Rives de Cabessut	100,00 %	100,00 %	IG
Les Terrasses des Lilas	100,00 %	100,00 %	IG
Les Vald'Oisiens	100,00 %	100,00 %	IG
Livry Traiteur	100,00 %	100,00 %	IG
Livry Vauban 2020	100,00 %	100,00 %	IG
L'Oasis Palmeraie	100,00 %	100,00 %	IG
LP Solutions	100,00 %	100,00 %	IG
Maintien a Domicile	100,00 %	100,00 %	IG
Maison de Retraite Le Clos Saint-Grégoire	100,00 %	100,00 %	IG
Maison de Santé de Bellevue	100,00 %	100,00 %	IG
Maison de Santé de Merfy	100,00 %	100,00 %	IG
Maison de Santé de Rochebrune	100,00 %	100,00 %	IG
Maison de Santé Marigny	100,00 %	100,00 %	IG
Maja	100,00 %	100,00 %	IG
Mapad de Flourens	100,00 %	100,00 %	IG
Marc Aurelle Immobilier	100,00 %	100,00 %	IG
Margaux Pony	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Matisse Santé	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Boucles de la Moselle	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Campus	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Chatillon	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Littoral	100,00 %	100,00 %	IG
Newco Virval	100,00 %	100,00 %	IG
Niort 94	100,00 %	100,00 %	IG
Niort 94 Bis	100,00 %	100,00 %	IG
Niort 95	100,00 %	100,00 %	IG
Niort 95 Bis	100,00 %	100,00 %	IG
NT Lorraine Champagne Services	100,00 %	100,00 %	IG
Officea Santé	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA de L'Île	100,00 %	100,00 %	IG
Parassy	100,00 %	100,00 %	IG
Régina Renouveau	100,00 %	100,00 %	IG
Reine Bellevue	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Ardennaise	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Bon Air	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence des Bûchers	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence du Parc	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Gambetta	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence l'Ambarroise	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Marquisat de Provence	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Parc des Noues	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Saint-Luc	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 020 Saint-Quentin	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 076 Rouen	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 130 Istres	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 150 Aurillac	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 180 Bourges	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 270 Vernon	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 510 Reims	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 640 Pau	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 730 La Ravoire	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 770 Provins	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 771 Saint-Fargeau	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 780 Rambouillet	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 830 Cogolin	100,00 %	100,00 %	IG
RSS 831 La Seyne	100,00 %	100,00 %	IG
RSS Seniors+	100,00 %	100,00 %	IG
S.C.I. B.R.B.T.	100,00 %	100,00 %	IG
S.C.S. Bordes et Cie	100,00 %	100,00 %	IG
Sancellemoz	97,48 %	100,00 %	IG
SARL 08 Signy L'Abbaye	98,41 %	100,00 %	IG
SARL 95	100,00 %	100,00 %	IG
SARL 96	100,00 %	100,00 %	IG
SARL 97	100,00 %	100,00 %	IG
SARL Ancienne Abbaye	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
SARL Domidom Franchise	100,00 %	100,00 %	IG
SARL L'Ombrière	100,00 %	100,00 %	IG
SARL Seniors Comtois Services	100,00 %	100,00 %	IG
SARL Services 64	100,00 %	100,00 %	IG
SARL Services 77	100,00 %	100,00 %	IG
SAS Assistance Retraite	49,00 %	49,00 %	MEE
SAS <i>emeis</i> DEFRANCE	100,00 %	100,00 %	IG
SAS <i>emeis</i> IMMODOM	100,00 %	100,00 %	IG
SAS <i>emeis</i> SAINT-ESTÈVE	100,00 %	100,00 %	IG
SAS Grande Rue de Garches	100,00 %	100,00 %	IG
SAS Launaguet	100,00 %	100,00 %	IG
SC IGER 55014	100,00 %	100,00 %	IG
SCCV de La Rose des Sables	100,00 %	100,00 %	IG
SCCV Oasis	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Ansi	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Ardennaise	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Barbacanne	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Barbusse	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Bel Air	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Berlaimont	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Brest Le Lys Blanc	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Caserne de Draguignan	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Château de Loos	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Courbevoie de l'Arche	100,00 %	100,00 %	IG
SCI DANTON	100,00 %	100,00 %	IG
SCI de la Drone	100,00 %	100,00 %	IG
SCI de la Rue de Londres	100,00 %	100,00 %	IG
SCI de la Rue des Maraîchers	100,00 %	100,00 %	IG
SCI de Peix	100,00 %	100,00 %	IG
SCI des Ânes	100,00 %	100,00 %	IG
SCI des Capucins	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Douarnenez	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du 115 Rue de la Santé	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du 12 Rue du Fauvet	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du 3 Passage Victor-Marchand	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Bois-Guillaume Rouen	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Caroux	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Château d'Angleterre	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Château de la Chardonnière	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Grand Parc	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Jardin des Lys	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Mont d'Aurelle	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Parc Saint-Loup	100,00 %	100,00 %	IG
SCI du Port Thureau	100,00 %	100,00 %	IG
SCI <i>emeis</i> DE LA TALAUDIÈRE	100,00 %	100,00 %	IG
SCI <i>emeis</i> GAMBETTA	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20013	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20033	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
SCI ESP 20035	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20038	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20039	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20041	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20042	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20044	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20045	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20047	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20051	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20052	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20062	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20065	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ESP 20068	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 111	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 126-131	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 172	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 302	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 320	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 432	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 53	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 54	100,00 %	100,00 %	IG
SCI FRA 55	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 50078	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 50178	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 50196	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 50197	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 55016	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 55022	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 55023	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 55028	100,00 %	100,00 %	IG
SCI GER 55052	100,00 %	100,00 %	IG
SCI J.EM. II	100,00 %	100,00 %	IG
SCI La Lorraine	100,00 %	100,00 %	IG
SCI La Salvate	100,00 %	100,00 %	IG
SCI L'Abbaye	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Larry	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Le Barbaras	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Le Bosguerard	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Le Vallon	100,00 %	100,00 %	IG
SCI les Bords du Gave	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Chesnaies	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Dornets	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Favières	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Magnolias	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Orangers	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Les Résidences de l'Âge d'Or Numéro 2	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Méditer Foncier	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Méditerranée	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
SCI Nancy Bellefontaine	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Normandie Cottage Foncier	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA Croix Rousse	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA de l'Abbaye	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA du Cliscouet	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA Fauriel	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA Les Tamaris	100,00 %	100,00 %	IG
SCI ORPEA-Montchenot	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Portes d'Auxerre	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Princess 2	85,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE <i>emeis</i> DE BALBIGNY	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE <i>emeis</i> DE CAUX	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE <i>emeis</i> DE SAINT-JUST SAINT-RAMBERT	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE <i>emeis</i> DE SAINT-PRIEST	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE <i>emeis</i> DES RIVES DE LA CERISAIE	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE <i>emeis</i> DES RIVES D'OR	100,00 %	100,00 %	IG
SCI RÉSIDENCE <i>emeis</i> DU CHÂTEAU	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Résidence Les Treilles	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Résidence ORPEA de La Tour Pujols	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Résidence ORPEA du Val de Seine	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Rezé	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Ried Santé	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Route des Écluses	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Saint-Victoret	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Sainte-Brigitte	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Saintes B.A.	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Séquoia	100,00 %	100,00 %	IG
SCI SFI Bellejame	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Slim	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Super Aix Paul Cézanne	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Villa Morgan	100,00 %	100,00 %	IG
SCI Yobema	100,00 %	100,00 %	IG
SFI France	100,00 %	100,00 %	IG
SNC de la Maison Rose	100,00 %	100,00 %	IG
Société Civile Cardiopierre	100,00 %	100,00 %	IG
Société Civile des Praticiens du Grand Pré	100,00 %	100,00 %	IG
Société Civile La Selika	100,00 %	100,00 %	IG
Société de Champvert	100,00 %	100,00 %	IG
Société d'Exploitation Sanitaire Mer-Air-Soleil	100,00 %	100,00 %	IG
Sogimob	99,00 %	100,00 %	IG
Sogip	100,00 %	100,00 %	IG
SPI	100,00 %	100,00 %	IG
T.C.P. Dev	100,00 %	100,00 %	IG
Than. CO	100,00 %	100,00 %	IG
Transac Consulting Corporation	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
AUTRICHE			
CFE Immobilienentwicklungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Austria Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
EMG Akademie für Gesundheit GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Gesundheitsresort Montafon GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Newstart – Center für psychosomatische Erkrankungen – Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed ambulante Gesundheitsbetriebe GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Aspach Beteiligungsverwaltungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Bad Mitterndorf Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Bad Wimsbach Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Dialysezentrum Frauenkirchen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitshotel Aspach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Agathenhof GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Bad Mitterndorf GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Bad St. Leonhard GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Bad Wimsbach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Oberzeiring GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Oberzeiring GmbH & Co KG	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Salzerbad GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort St. Josef GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Weißbriach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitsresort Weissenbach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Gesundheitstherme Wildbad Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Judenburg Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Kärnten Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed neurologisches Rehabilitationszentrum Kittsee GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Perchtoldsdorf Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Aspach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Aspach GmbH & Co. KG	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Hallein GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Perchtoldsdorf GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Raxblick GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Rehabilitationszentrum Wiesing GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Therapiezentrum Judenburg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
OptimaMed Therapiezentrum St. Veit an der Glan GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Orlando Immobilien GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Orlando Immobilien GmbH & Co. KG	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCare Personalservices GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura BePartment Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Burgenland GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Gastro Services GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Holding West GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Immobilien Entwicklungs und Verwaltungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Kliniken und Heimebetriebsgesellschaft m.b.H.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Pflegeheim Graz-Lend gemeinnützige GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Pflegezentrum Kreuzbergl GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Pflegezentrum Lurnfeld GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Region Salzburg gemeinnützige GmbH	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
SeneCura Residenz Grinzing gemeinnützige GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Residenz Oberdöbling gemeinnützige GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Services Dienstleistungsgesellschaft mbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Afritz GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Bad St. Leonhard GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Feldbach – Haus Melisse GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Frantschach – St. Gertraud GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Grafenwörth Heimebetriebsgesellschaft m.b.H.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Gratkorn Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Haus Bludenz gemeinnützige GmbH	99,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Kammern – Haus Viola GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Knittelfeld GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Krems Pflegeheimbetriebsg m.b.H.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Mühldorf GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Pöchlarn Pflegeheimbetriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Pöfing-Brunn Pflegeheimbetriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Pressbaum Pflegeheimbetriebsg m.b.H.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Purkersdorf Heimbetriebsgesellschaft m.b.H.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Region Wiener Alpen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Schladming gemeinnützige GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Sitzenberg-Reidling Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Söchau – Haus Kamille GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum St. Margarethen/Raab GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum St. Veit in der Südsteiermark GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Stainz GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Traiskirchen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Trofaiach – Haus Verbena GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Unterpremstätten GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Vasoldsberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Wildon gemeinnützige Pflegeheimbetriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Sozialzentrum Wolfsberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Süd GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Waldhaus Pflegeanstalt- und Heimbetriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura West gemeinnützige Betriebs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
BELGIQUE			
Brugpap	100,00 %	100,00 %	IG
Centrum voor Coördinatie en Logistiek	100,00 %	100,00 %	IG
Château de la Lys	100,00 %	100,00 %	IG
De Hoef	100,00 %	100,00 %	IG
Domaine de Longchamp	100,00 %	100,00 %	IG
Edegem 3 Eiken	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Belgium SA	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Bruxelles	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Vlaanderen	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Volunteers VZW	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Wallonie	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Feninvest	100,00 %	100,00 %	IG
Gerontologisch Centrum De Haan	100,00 %	100,00 %	IG
Helchteren Het Dorp	100,00 %	100,00 %	IG
Hof Sint Martinus	100,00 %	100,00 %	IG
Home de Familie	100,00 %	100,00 %	IG
Houthalen Lucia	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO LE SAGITTAIRE	100,00 %	100,00 %	IG
IMMO LES REMPARTS	100,00 %	100,00 %	IG
Immo Saint-Roch RS NV	100,00 %	100,00 %	IG
Immobilien en Project Maatschappij	100,00 %	100,00 %	IG
Immobilière du Château d'Or	100,00 %	100,00 %	IG
JB Van Linthout & Fils	100,00 %	100,00 %	IG
Kesterberg	100,00 %	100,00 %	IG
Le Thines	100,00 %	100,00 %	IG
Leuven Brabançonne	100,00 %	100,00 %	IG
Médibelge	100,00 %	100,00 %	IG
Mikanna	100,00 %	100,00 %	IG
NatienImmo	100,00 %	100,00 %	IG
Oostende Stenenbrug	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo	100,00 %	100,00 %	IG
Papenhof	100,00 %	100,00 %	IG
Quio	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Carina	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence d'Outremeuse	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence du Grand Chemin	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Jean de Nivelles	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Montaigne Maison de repos	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Saint-François	100,00 %	100,00 %	IG
Résidence Senior's Westland	100,00 %	100,00 %	IG
Residentie Julien	100,00 %	100,00 %	IG
Residentie Klein Bijgaarden	100,00 %	100,00 %	IG
Retake	100,00 %	100,00 %	IG
Roobeekpark	100,00 %	100,00 %	IG
Roos der Koningin	100,00 %	100,00 %	IG
S.O.D.E.I.M.	100,00 %	100,00 %	IG
Senes WZC	100,00 %	100,00 %	IG
Séniorie de l'Épinette	100,00 %	100,00 %	IG
Sint-Vincentius	100,00 %	100,00 %	IG
T Bisschoppenhof	100,00 %	100,00 %	IG
T'Buurthuis	100,00 %	100,00 %	IG
Ter Eyke	100,00 %	100,00 %	IG
Ter Harte	100,00 %	100,00 %	IG
Ter Poele	100,00 %	100,00 %	IG
Ter Reigerie	100,00 %	100,00 %	IG
Vastgoed Albe	100,00 %	100,00 %	IG
Wivina	100,00 %	100,00 %	IG
Woonzorg Het Dorp	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
BRÉSIL			
Assistcare Servicos de Saude Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Brazil Senior Living Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
BSL Cuidadores Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
BSL Home Care Holding Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Casa de Repouso Para Idosos Bem Viver Castelo Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Casa de Repouso para Idosos Bem Viver Centro Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
CIAI - Centro Integrado de Atendimento a Idoso Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Clinica Sainte Marie Ltda Villa Lobos	100,00 %	100,00 %	IG
Doce Exploit Empreendimentos e Participações Eireli	100,00 %	100,00 %	IG
HRSV Residencial para Idosos Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA Brasil Empreendimentos e Participações Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA Ehpad Brasil Investimentos e Participações Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Orpexploit Brasil Residenciais e Clinicas para Idosos Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Tres Figueires Empreendimentos e Participações Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Trompowski Empreendimentos e Participações Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Primo Brasil Empreendimentos e Participações Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Spe Norte Sul Campinas Empreendimentos Imobiliarios Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
Vivace Residencial para Idosos Ltda	100,00 %	100,00 %	IG
CHILI			
ORPEA Chile SPA	100,00 %	100,00 %	IG
CHINE			
ORPEA (Nanjing) Retirement Services Co., Ltd	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA (Shanghai) Retirement Services Co., Ltd	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA China Co.	100,00 %	100,00 %	IG
CROATIE			
SeneCura Bjelovar d.o.o. za graditeljstvo i usluge	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura CEECR d.o.o. za poslove upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura dom za starije i nemoćne Bjelovar	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom za starije i nemoćne Novaki Bistranski	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom za starije i nemoćne Tresnjevka	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Novaki Bistranski d.o.o. usluge	100,00 %	100,00 %	IG
ÉMIRATS ARABES UNIS			
DPRC Rehabilitation Center LLC	48,00 %	100,00 %	IG
ORPEA Middle East Investments LLC	48,00 %	100,00 %	IG
ESPAGNE			
Atirual Inmobiliaria S.L.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Centro Lescer, S.L.	100,00 %	100,00 %	IG
Ecoplar Cantabria S.L.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Ecoplar S.A.U.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Latam SA	100,00 %	100,00 %	IG
Instituto de Investigaciones Neuropsiquiátricas Dr. Lopez Ibor S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA Ibérica S.A.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Residencial Senior 2000 SLU	100,00 %	100,00 %	IG
Sanyres Sur S.L.U.	100,00 %	100,00 %	IG
Union Sanyres S.L.U.	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
IRLANDE			
Ashley Lodge Nursing Homes Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Athlunkard Nursing Home Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Belmont Care Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Benton Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Brindley Healthcare Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Brindley Healthcare Services Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Brindley Manor Federation of Nursing Homes Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Clandon Estates Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Cubedale Limited	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Ireland Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Beneavin House Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Beneavin Lodge Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Beneavin Manor Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Blainroe Lodge Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Earlsbrook House Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Firstcare Mountpleasant Lodge Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Frode Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Kibrew Recuperation & Nursing Care Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Kilminchy Lodge Nursing Homes Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Mahaska Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Maynooth Lodge Nursing Homes Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Millbrae Lodge Nursing Homes Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Orbitview Limited	100,00 %	100,00 %	IG
ORI Recruitment Services Limited	100,00 %	100,00 %	IG
The Residence KK Limited	100,00 %	100,00 %	IG
The Residence PM Limited	100,00 %	100,00 %	IG
The Residences PL Limited	100,00 %	100,00 %	IG
TLC Health Services Limited	100,00 %	100,00 %	IG
TLC Spectrum Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Trygve Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Veritdale Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Zaltana Investments Limited	100,00 %	100,00 %	IG
ISRAËL			
Senior Services Platform Limited	49,00 %	49,00 %	MEE
ITALIE			
Canton di Mezzo S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Casamia Asti S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Casamia International S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Casamia Mestre S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Casamia Segrate S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Centro dell'Anzianao S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Crest S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Clinica S.p.A.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Italia S.p.A.	100,00 %	100,00 %	IG
LTC Invest S.p.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Madonna dei Boschi S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Marose S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Nova Gestioni Sanitarie Assistenziali S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Orpitalia S.p.A.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Bicocca S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Brescia S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Camponogara S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Consolata S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Favaro S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA Julia Sanremo S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RSA San Celso S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Sanremo Borea Immobiliare S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Sant'Anna S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Torino Consolata Immobiliare S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Verdello S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Villa Cristina S.p.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Villa Martini S.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
LUXEMBOURG			
ACRINA Grundinvest 10 GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Antan Recona GmbH & Co. 12. Vermögensverwaltungs KG	100,00 %	100,00 %	IG
Arkadia Pflegegesellschaft NRW mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Bad Schonborn Properties S.C.S.	10,10 %	10,10 %	MEE
Brige S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Central & Eastern Europe Care Services Holding SA	100,00 %	100,00 %	IG
COTP T8	30,00 %	30,00 %	MEE
Daki S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis GP Lux S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Luxembourg Exploitation S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Luxembourg Services S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis RE Lease S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Real Estate Germany Holding S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Real Estate Luxembourg S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Gengenbach Properties S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
German Care Services Enterprise S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OME Holding S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-A S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-B S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORED GP GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-D S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-F S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OREG 1 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OREG 2 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OREG 3 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OREG 4 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
OREG 5 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-I S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-J S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-O S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-P S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
ORE-R S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 1 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 10 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 11 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 12	49,00 %	49,00 %	MEE
ORESC 13 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 14 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 15 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 16 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 17 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 18 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 19 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 2 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 20 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 21 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 22 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 23 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 24 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 25 SA	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 26 SA	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 27 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 3 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 4 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 5 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 6 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORESC 7	49,00 %	49,00 %	MEE
ORESC 8	10,10 %	10,10 %	MEE
ORESC 9 S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-T S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-U S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-W S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-X S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-Y S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-Z S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RB Rehabilitationsklinik Bensberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Samosa S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Schomberg (Care Home) Properties S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Schomberg (Clinic) Properties S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Simplon S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
SIS Brasil Exploit S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Wohnpark ElchesheimIllingen Projektgesellschaft UG	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-W S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-X S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-Y S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
ORE-Z S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
RB Rehabilitationsklinik Bensberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Samosa S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Schomberg (Care Home) Properties S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Schomberg (Clinic) Properties S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Simplon S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
SIS Brasil Exploit S.à.r.l.	100,00 %	100,00 %	IG
Wohnpark Elchesheimllingen Projektgesellschaft UG	100,00 %	100,00 %	IG
MEXIQUE			
Administracion de Residencias S.A. de C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
Mexicorpealmmo S. de R.L. de C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
Operadora de Residencias S.A.P.I. DE C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
ORPEA Mexico S. de R.L. de C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Centro Sur	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Guadalajara Jardines S.à.r.l. de capital variable	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Guadalajara Punto Sur S.à.r.l. de capital variable	100,00 %	100,00 %	IG
OrpimmoLomas S.à.r.l. de capital variable	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Puebla Cascattas	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Tlapan	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Valle Real	100,00 %	100,00 %	IG
Promotora Alma S.A.P.I. de C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
SIS Exploit Mexico S.A. de C.V.	100,00 %	100,00 %	IG
PAYS-BAS			
Allerzorg BV	100,00 %	100,00 %	IG
Allerzorg Support BV	100,00 %	100,00 %	IG
Dagelijks Leven Zorg BV	100,00 %	100,00 %	IG
DLH BV	100,00 %	100,00 %	IG
DLV BV	100,00 %	100,00 %	IG
ELSSC BV	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Healthcare Netherlands B.V.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Real Estate Netherlands B.V.	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 100 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 101 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 102 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 103 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 105 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 106 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 107 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 108 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 109 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 11 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 110 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 111 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 112 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 113 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 114 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 115 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 116 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 117 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 118 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 119 BV	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
OREN 120 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 121 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 122 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 123 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 124 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 125 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 200 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 201 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 202 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 30 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 31 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 33 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 37 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN 42 BV	100,00 %	100,00 %	IG
OREN Holding BV	100,00 %	100,00 %	IG
September Holding BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Amersfoort BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Boxtel BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Goor BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Holding BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Leidsche Rijn BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Lochem BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Nijverdal BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Project Management BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Schiedam BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Tiel BV	100,00 %	100,00 %	IG
Thuismakers Vastgoedmanagement BV	100,00 %	100,00 %	IG
Utrechtseweg Sortie 02-N BV	100,00 %	100,00 %	IG
Wonenbij September BV	100,00 %	100,00 %	IG
Woonzorgnet BV	100,00 %	100,00 %	IG
POLOGNE			
Czeremchowa Sp.z.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Polska Sp.z.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
KM Sp.z.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
MS Nieruchomosci Sp.z.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
Ostoya Real Estate Sp.z.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
PORTUGAL			
AGMR – Saude Lda	100,00 %	100,00 %	IG
C.O.P. – Comprasorg, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
C.R.G. – Centro de Reabilitacao da Giesta, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Casa de Avioso, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Citemeis, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Cometa 2018, Investimentos Imobiliarios Lda	100,00 %	100,00 %	IG
DoceViver, Lda	100,00 %	100,00 %	IG
Flavicórdia, Saúde e Serviços, Lda	100,00 %	100,00 %	IG
Gestisenior, Residencias Assistidas, Unipessoal Lda	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Hospital Nossa Senhora da Arrabida, S.A.	99,75 %	100,00 %	IG
Immemeis – Investimentos Imobiliarios S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
Niemeis SGPS, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
PensarFuturo, Lda	100,00 %	100,00 %	IG
Portexploit, Lda	100,00 %	100,00 %	IG
Porto Salus Azeitao-Residencias Assistidas, S.A.	99,75 %	100,00 %	IG
Resisenior – Residencias e Servicos para a 3.a Idade, Lda	100,00 %	100,00 %	IG
Simple Senior Club – Apoio Social Lda	100,00 %	100,00 %	IG
USCS – Unidade de Saude da Costa do Sol, S.A.	100,00 %	100,00 %	IG
SLOVÉNIE			
OptimaMed Dializni center Vojnik d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom starejsihobcanov Hoce – Slivnica d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom starejsihobcanov Maribor d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom starejsihobcanov Radenci d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura Dom starejsihobcanov Vojnik d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura domovistarejsihobcanov Central SI d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura M domstarejsihobcanov d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura R domstarejsihobcanov d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SeneCura S domstarejsihobcanov d.o.o.	100,00 %	100,00 %	IG
SUISSE			
Casa Giesserei AG	100,00 %	100,00 %	IG
Clinea Suisse Sarl	100,00 %	100,00 %	IG
Clinica Holistica Engadina AG	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Bois-Bougy Sarl	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique du Grand-Salève Sarl	100,00 %	100,00 %	IG
Clinique Privée La Métairie Sarl	100,00 %	100,00 %	IG
Gévée Santé AG	100,00 %	100,00 %	IG
Helvetia <i>emeis</i> Sarl	100,00 %	100,00 %	IG
Kauforg Group SA	100,00 %	100,00 %	IG
Med-Immo La Colline SA	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita AG	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita Bernerrose AG	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita Holding SA	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita Limmatfeld AG	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita Mülibach AG	100,00 %	100,00 %	IG
Senevita Tonisberg AG	100,00 %	100,00 %	IG
Sensato Holding AG	100,00 %	100,00 %	IG
Stiftung Résidence Beaulieu	100,00 %	100,00 %	IG
UK			
<i>emeis</i> UK Holdings Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Florence Nightingale Hospital Limited	100,00 %	100,00 %	IG
Start2Stop Limited	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
URUGUAY			
Blenasa International SA	100,00 %	100,00 %	IG
Caselio SA	100,00 %	100,00 %	IG
Famibel SA	100,00 %	100,00 %	IG
Lagubel SA	100,00 %	100,00 %	IG
Orpexploit Uruguay SA	100,00 %	100,00 %	IG
Orpimmo Uruguay SA	100,00 %	100,00 %	IG

Les sociétés filiales allemandes suivantes, qui sont consolidées par intégration globale, ont l'intention de faire usage de toutes les possibilités d'exemption prévues à l'article 264-(3) ou à l'article 264b du Code de commerce allemand (HGB) pour l'exercice se terminant le 31 décembre 2025 en ce qui concerne la préparation des notes aux états financiers et

du rapport de gestion conformément à la première sous-section, les exigences en matière d'audit conformément à la troisième sous-section et les exigences en matière de divulgation de la quatrième sous-section de la deuxième section du troisième livre du HGB.

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
ALLEMAGNE			
Algos Fachklinik Bad Klosterlausnitz GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Alisea Domizil GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Aumühlenresidenz Oberursel GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Bavaria II GmbH Pflegeresidenz Alt-Tempelhof 10-12	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus Fachklinik Hilchenbach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus Klinik an der Salza GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus Parkklinik GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus Psychosomatische Fachklinik Freiburg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus Salza Vita GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus SE	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus-Beteiligungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus-Kliniken GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus-Management GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Celenus-Service GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Comunita Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Comunita Seniorenresidenzen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Danuvius Ambulante Pflege GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Danuvius Klinik GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Danuvius Pfaffenhofen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Deutsche Klinik für Integrative Medizin und Naturheilverfahren GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Elbschloss Residenz GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Elbschloss Residenz Klein Flottbek GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Deutschland GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
emeis Deutschland Immobilien Services GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fachklinik Bromerhof GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fachklinik für psychische Erkrankungen Ortenau GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fachklinik Hilchenbach Service GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fachklinikum Sachsenhof GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
FiA Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fürsorgeim Alter Seniorenresidenz Weissensee GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Fürsorgeim Alter Seniorenresidenzen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Gapstep Personalmanagement GmbH	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
GC Premium Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
GC Premium Pflege Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Gotthard-Schettler-Klinik GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Haus Edelberg Ambulante Pflegedienste GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Haus Edelberg Dienstleistungsgesellschaft für Senioren mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Haus Edelberg Gesellschaft für Betreutes Wohnen mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Haus Edelberg Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
HKD GmbH Heim- und Klinikdienste	100,00 %	100,00 %	IG
HvBuche Seniorenresidenzen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
inoges – IV – GmbH – Integrierte Versorgung	100,00 %	100,00 %	IG
Inoges Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Klinik Bad Herrenalb GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Kuwo GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medaktiv Beteiligungsgesellschaft mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medaktiv GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medaktiv Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medaktiv Reha GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medaktiv Saarbrücken GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Medexpert Gesellschaft für Klinikbetrieb mbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare im Grillepark GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Pflegeeinrichtung GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Seniorenresidenz Rehren Beteiligungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Seniorenresidenz Rehren GmbH & Co. KG	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Seniorenresidenzen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Servicegesellschaft mbH	100,00 %	100,00 %	IG
MediCare Verwaltungs GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
MVZ AidA GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Peter Janssen Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Peter Janssen Seniorenresidenzen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Prävention und Fitness IO GmbH	83,00 %	100,00 %	IG
Psychosomatische Fachklinik Gengenbach GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Psychosomatische Fachklinik Schömberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Bensberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Düsseldorf Gesellschaft für indikations über greifende Rehabilitation mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Gelsenkirchen – RG – GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Kleve GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Krefeld – RK – GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha Rheinland – RR – GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Rehabilitationszentrum Alt-Neuötting GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha-Klinik Sigmund Weil GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Rehakonzept Klinikbetriebsgesellschaft mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Reha-Zentrum Hofheim/Taunus GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
RehazentrumObere Nahe IO GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
REIKO Dienstleistung für Altenhilfeeinrichtung GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Residenz Phoenixsee GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Residenz zwischen den Auen Gesellschaft für Altenpflege mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Residenz-Gruppe Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG

Entité juridique	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
Salvea Hüls GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Salvea Süd GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Senioren- und Pflegeheim Gutshof Bostel GmbH & Co. KG	100,00 %	100,00 %	IG
Senioren Wohnpark Stade GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Senioren Wohnpark Weser GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Seniorenresidenzen Bürgerpark GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Senwo GmbH	49,00 %	49,00 %	MEE
Sport- u. Rehabilitationszentrum Harz GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Teufelsbad Fachklinik Blankenburg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Theisstal Aue Alten- und Pflegeheim GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
TheraNet Homberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
TheraNet Huckingen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
TheraNet Recklinghausen GmbH	74,90 %	100,00 %	IG
TheraNet Westfalen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
Therapiezentrum Winterberg GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
VitaCare Gesellschaft für den Betrieb von Pflegeeinrichtungen mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Vitalis Gesellschaft für soziale Einrichtungen mbH	100,00 %	100,00 %	IG
Vitalis Pflege Holding GmbH	100,00 %	100,00 %	IG
ZDS Zentrale Dienstleistungen für Sozialunternehmen GmbH	100,00 %	100,00 %	IG