



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Puteaux, le 6 février 2025

## Activité et Chiffre d'Affaires à 2024<sup>1</sup> **Guidances 2024 dépassées**

Une trajectoire de reprise confirmée  
Net redressement opérationnel au cours du second semestre 2024  
EBITDAR 2025 attendu en hausse entre +15% et +18% à périmètre constant  
916 M€ de cessions déjà finalisées ou sécurisées

### Des fondamentaux en amélioration

- **Taux de satisfaction** des résidents de **93%**, soit près de +3pts au-delà du niveau de 2022
- **Net Promoter Score** des résidents en hausse de **+13pts** sur la même période
- **Taux de transformation de visites en entrées de résidents** supérieur à 60% au second semestre 2024 et nombre d'**entrées** dans nos établissements en hausse de **+10%** en 2024 en France
- Stabilité des équipes soignantes : **taux de rotation et d'absentéisme en baisse**, confortant la continuité et la qualité des soins

### Forte croissance de l'activité

- **Croissance organique du chiffre d'affaires solide (+8,3%)** notamment sur les maisons de retraite (**+10,8%**), reflétant les bénéfices des mesures prises depuis mi-2022
- **Taux d'occupation** en hausse sur toutes les zones et tous les métiers (**+2,7pts en moyenne, à 85,8%**)
- Taux d'occupation à 84,1% (+50pb en 1 an) sur les maisons de retraite France où il dépasse maintenant 85% sur le dernier trimestre
- **Effet prix positifs** sur l'ensemble des marchés (**+4,8%** en moyenne en 2024)

### Redressement des marges opérationnelles au second semestre 2024, au-delà des guidances

- **EBITDAR à 740 M€** (vs. 710 à 730 M€ attendus) et **EBITDA (hors IFRS 16)** de l'ordre de **245 M€** (vs. 210 M€ attendus)
- **EBITDAR** en hausse de **+19% au second semestre** vs. premier semestre 2024, et **+6% sur un an** (vs. 2023)
- **EBITDA** (hors. IFRS 16) en hausse de près de **+66%** au second semestre vs. premier semestre 2024, et **+20% sur un an** (vs. 2023)
- Une dynamique portée également par la **maîtrise des charges opérationnelles**
- L'impact net des dépréciations d'actifs devrait être proche de 0 dans le bilan d'emeis à fin 2024

### 916 M€<sup>2</sup> de cessions déjà finalisées ou sécurisées et 2 Mds€ de cessions potentielles en cours de discussions

- **745 M€ de cessions immobilières** dont 579M€ déjà encaissées depuis mi-2022 (287 M€ en 2024) et 166 M€ d'ores et déjà sécurisées mais restant à encaisser. Taux de rendement moyen des cessions de l'année de l'ordre de 5,6%
- **171 M€ de cessions opérationnelles** (République Tchèque et Chili) réalisées ou signées fin 2024
- **Confirmation de l'ambition de cessions de 1,5 Md€** entre mi-2022 et fin 2025, soit près de **600 M€ de cessions restant à réaliser d'ici la fin de l'année...**
- ... avec plus de **2 Mds€ de cessions potentielles** immobilières et opérationnelles **faisant actuellement l'objet de discussions**

### Valorisation patrimoniale proche d'un support de bas de cycle

- **Expertises immobilières en hausse en Europe Centrale** mais encore **baissière en France et en Europe du Nord**
- Ajustement des expertises -4,8% en 2024, à un taux de rendement moyen (hors droit) de 6,3%. Valeur patrimoniale autour de **6,1Md€**
- Intérêt des investisseurs pour l'immobilier de santé en hausse du fait des ajustements de prix, de la tendance structurelle démographique et des besoins croissants dans le secteur de la Santé

### Objectifs 2025 : une dynamique de reprise au second semestre 2024 qui oriente favorablement 2025

- La dynamique de reprise engagée au second semestre 2024 devrait se prolonger en 2025, permettant d'anticiper la poursuite du redressement des marges opérationnelles. **A périmètre constant<sup>3</sup> le Groupe anticipe en 2025 une hausse significative de l'EBITDAR comprise entre +15% et +18%**

<sup>1</sup> Ce communiqué de presse présente les données financières et extra-financières estimées de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024. Ces données ont été examinées par le Conseil d'administration de la Société en date du 5 février 2025 et n'ont pas fait l'objet d'un audit ou d'une vérification de la part des commissaires aux comptes de la Société. Les comptes consolidés définitifs pourraient dès lors différer de ces données financières estimées. L'arrêté des comptes consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 est prévu pour fin avril 2025

<sup>2</sup> Montant exprimé en valeur nette vendeur avant remboursement des dettes associées

<sup>3</sup> En excluant les variations de périmètres opérationnels qui pourraient intervenir durant l'année

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Chiffres clés estimés - non audités à fin 2024	2023	2024	Guidance 24	Var en %	% organique
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>5 198</b>	<b>5 636</b>		<b>+8,4%</b>	<b>+8,3%</b>
<i>Maisons de retraite</i>	<i>3 256</i>	<i>3 621</i>		<i>+11,2%</i>	<i>+10,8%</i>
<i>Cliniques</i>	<i>1 693</i>	<i>1 750</i>		<i>+3,3%</i>	<i>+3,7%</i>
<b>EBITDAR</b>	<b>696</b>	<b>740</b>	<b>Entre 710 et 730M€</b>	<b>+6,3%</b>	
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>13,4%</i>	<i>13,1%</i>			
<b>EBITDA (hors IFRS 16)</b>	<b>204</b>	<b>245</b>	<b>210 M€</b>	<b>+20,0%</b>	
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>3,9%</i>	<i>4,3%</i>			
<b>Dette Nette (avant ajustements IFRS)</b>	<b>4 676 M€</b>	<b>4 781 M€</b>		<b>+106M€</b>	
<b>Valeur de marché du patrimoine immobilier</b>	<b>6,3 Mds€</b>	<b>6,1 Mds€<sup>4</sup></b>			<b>-4,8%</b>

**Laurent Guillot, Directeur Général** : « Le redressement de notre performance opérationnelle sur le second semestre 2024 nous permet de faire mieux que notre guidance et de viser une amélioration à périmètre constant de +15 à +18% de notre Ebitdar sur 2025. Cela témoigne du succès de notre plan de refondation entrepris depuis mi-2022 et de la mobilisation de toutes les équipes d'emeis.

Tous nos fondamentaux progressent, notamment nos indicateurs de qualité et de satisfaction de nos résidents et patients. Notre taux d'occupation est en hausse dans toutes les zones géographiques et notre performance est également portée par des marges opérationnelles en forte augmentation sur la deuxième partie de l'année.

emeis est aujourd'hui en ordre de marche. Nous continuons à nous transformer pour répondre efficacement, et de manière responsable, aux enjeux sociétaux majeurs que sont la santé mentale, physique, et le grand âge. Les perspectives de nos marchés sont porteuses : le déficit structurel d'offre des maisons de retraite devrait atteindre 800 000 lits d'ici 2035, sur les 5 principaux marchés d'emeis. »

emeis deviendra en 2025, une société à mission : cet ambitieux engagement mobilise toutes nos équipes au service du soin et de l'accompagnement personnalisés pour chaque personne fragilisée.

## Contacts presse

Isabelle HERRIER NAUFLE  
Directrice relations presse &  
e-reputation  
07 70 29 53 74  
[isabelle.herrier@emeis.com](mailto:isabelle.herrier@emeis.com)

IMAGE 7  
Charlotte LE BARBIER // Laurence HEILBRONN  
06 78 37 27 60 // 06 89 87 61 37  
[clebarbier@image7.fr](mailto:clebarbier@image7.fr) //  
[lheilbronn@image7.fr](mailto:lheilbronn@image7.fr)

## Relations Investisseurs

Samuel Henry Diesbach  
Directeur Relations Investisseurs  
[samuel.henry-diesbach@emeis.com](mailto:samuel.henry-diesbach@emeis.com)

N° vert actionnaires  
0 805 480 480

NEWCAP  
Dusan ORESANSKY  
01 44 71 94 94  
[emeis@newcap.eu](mailto:emeis@newcap.eu)

## A propos de emeis

Avec près de 78 000 experts et professionnels de la santé, du soin, et de l'accompagnement des plus fragiles, emeis est présent dans une vingtaine de pays et couvre cinq métiers : 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.

emeis accueille chaque année près de 283 000 résidents, patients et bénéficiaires. emeis s'engage et se mobilise pour relever un des enjeux majeurs de nos sociétés : l'augmentation du nombre des populations fragilisées par les accidents de la vie, par le grand âge ou encore par les maladies mentales.

emeis, détenue à 50,2% par la Caisse des Dépôts, CNP Assurances, MAIF et MACSF Epargne Retraite, est cotée sur Euronext Paris (ISIN : FR001400NLM4) et membre des indices SBF 120 et CAC Mid 60.

Site : [www.emeis.com](http://www.emeis.com)



<sup>4</sup> Estimation à date à partir du portefeuille expertisé pour 5,1 Mds€. Des ajustements sur la partie résiduelle pourraient potentiellement intervenir

## 1- Chiffre d'affaires : hausse significative portée notamment par les maisons de retraite

Chiffre d'affaires (en m€) <sup>5</sup>	2023	2024	Variation	o/w Organique
<b>France</b>	2 295	2 381	+3,7%	+3,9%
<i>dont maisons de retraite</i>	1 049	1 113	+6,1%	+6,2%
<i>dont Cliniques</i>	1 212	1 233	+1,7%	+1,9%
<b>Europe du Nord</b>	1 443	1 630	+13,0%	+11,7%
<i>dont Allemagne</i>	857	946	+10,5%	+10,8%
<b>Europe Centrale</b>	872	966	+10,8%	+11,1%
<b>Europe du Sud &amp; Latam</b>	388	434	+11,8%	+12,7%
<b>Autres pays</b>	200	225	+12,5%	+15,4%
<b>Total</b>	<b>5 198</b>	<b>5 636</b>	<b>+8,4%</b>	<b>+8,3%</b>

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

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

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

La croissance organique du chiffre d'affaires du Groupe est **principalement portée par les maisons de retraite** (près de 2/3 de l'activité du Groupe), dont le chiffre d'affaires croît de près de +11%, sous l'effet d'une importante remontée du taux d'occupation moyen (de près de +3pts en 2024). L'activité Cliniques est quant à elle en progression de près de +4%.

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

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

Chiffres d'affaires par activité (en m€)	12 mois 2023	12 mois 2024	Variation	o/w organique
<b>Maisons de retraite</b>	3 256	3 621	+11,2%	+10,8%
<b>Cliniques</b>	1 693	1 750	+3,3%	+3,7%
<b>Autres</b>	249	265	+6,4%	ns
<b>Total</b>	<b>5 198</b>	<b>5 636</b>	<b>+8,4%</b>	<b>+8,3%</b>



<sup>5</sup> Données non auditées

## 2- Taux d'occupation : une dynamique favorable qui se confirme

Taux d'occupation moyen <sup>6</sup>	Trimestriel			12 mois		
	T4 2023	T4 2024	Var.	2023	2024	Var.
<b>France</b>	<b>85,7%</b>	<b>86,8%</b>	<b>+1,1 pt</b>	<b>85,4%</b>	<b>86,1%</b>	<b>+0,7 pt</b>
Maisons de retraite	84,0%	85,1%	+1,1 pt	83,6%	84,1%	+0,5 pt
Cliniques	90,7%	91,8%	+1,2 pt	90,6%	91,6%	+1,0 pt
<b>Europe du Nord</b>	<b>80,6%</b>	<b>84,7%</b>	<b>+4,1 pts</b>	<b>79,2%</b>	<b>83,6%</b>	<b>+4,4 pts</b>
Allemagne	81,5%	84,6%	+3,1 pts	80,7%	83,7%	+3,1 pts
<b>Europe du Sud et Latam</b>	<b>84,9%</b>	<b>85,1%</b>	<b>+0,2 pt</b>	<b>83,3%</b>	<b>86,9%</b>	<b>+3,7 pts</b>
<b>Europe Centrale</b>	<b>87,5%</b>	<b>91,5%</b>	<b>+4,0 pts</b>	<b>87,2%</b>	<b>90,5%</b>	<b>+3,3 pts</b>
<b>Autres géographies</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>n.a.</b>	<b>ns</b>	<b>ns</b>	<b>n.a.</b>
<b>Total</b>	<b>84,0%</b>	<b>86,2%</b>	<b>+2,2 pts</b>	<b>83,1%</b>	<b>85,8%</b>	<b>+2,7 pts</b>

Le taux d'occupation moyen du Groupe progresse de +2,7pts sur un an pour atteindre 85,8% à fin décembre 2024 (vs. 83,1% à fin 2023). Sur le seul 4<sup>ème</sup> trimestre, le taux d'occupation moyen ressort à 86,2%, supérieur à la moyenne sur l'ensemble de l'exercice, traduisant ainsi la confirmation d'une dynamique favorable qui se dessine depuis le 2<sup>ème</sup> trimestre et qui nourrit notre confiance en matière d'occupation pour 2025.

**Le redressement est notamment porté par les maisons de retraite** dont le taux d'occupation atteint **85,3%, en hausse de +3 pts sur un an** (vs. 82,1% fin 2023).

Il est également en **hausse de +1,1 pt sur les cliniques à 87,5%** (vs. 86,4% fin 2023).

**Notons que ces taux d'occupation seraient supérieurs sur le seul périmètre mature**, en excluant les ouvertures récentes et les établissements mis en restructuration, dont les taux d'occupation ne sont pas encore à maturité. En excluant ces établissements, le taux d'occupation moyen du Groupe serait +2pts plus élevé, **se rapprochant ainsi de 88% en moyenne**. L'exclusion des établissements en « ramp up » augmenterait les taux d'occupation aux Pays-Bas de près de +5pts et de près de +4pts dans les pays d'Europe du Sud (Portugal et Espagne).

Les tendances qui se dessinaient à la fin du premier semestre sont ainsi confirmées sur ce second semestre, permettant de réaliser une progression des taux d'occupation sur l'ensemble des zones géographiques sur lesquelles le Groupe opère. Bien que les niveaux atteints restent en deçà des ambitions du Groupe, la dynamique de reprise est encourageante et confirme la tendance favorable sur laquelle le Groupe s'inscrit.

- **En France** (42% du chiffre d'affaires du Groupe), le taux d'occupation moyen depuis le début de l'année s'inscrit en hausse de +0,7pt à **86,1%**. Cette progression est le reflet d'une amélioration séquentielle, chaque trimestre de l'année, de l'occupation des établissements.  
**Sur le seul quatrième trimestre ce taux ressort à 86,8%, soit légèrement au-dessus de la moyenne du Groupe, et près de +110pb au-delà du niveau observé au dernier trimestre 2023.**
- **En Europe du Nord, en Europe Centrale, et en Europe du Sud** (54% du chiffre d'affaires du Groupe), l'amélioration est notable avec un taux d'occupation moyen depuis le début de l'année en hausse respectivement de +4,4pts, +3,3pts et +3,7pts. En particulier, les établissements espagnols et d'Europe Centrale, dont les taux d'occupation sont désormais proches voire au-delà de 90%, se rapprochent désormais des niveaux pré-covid.



<sup>6</sup> Données non auditées

### 3- Marges opérationnelles : objectifs dépassés avec un rebond amorcé au second semestre 2024

En M€ <sup>7</sup>	2023	2024	% Var.	S1 2024	S2 2024	% Var.
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>5 198</b>	<b>5 636</b>	<b>+8,4%</b>	<b>2 772</b>	<b>2 864</b>	<b>+3,3%</b>
Charges de personnel	-3 469	-3 802	+9,6%	-1 896	-1 905	+0,5%
Autres coûts	-1 032	-1 093	+5,9%	-537	-556	+3,5%
<b>EBITDAR</b>	<b>696</b>	<b>740</b>	<b>+6%</b>	<b>339</b>	<b>402</b>	<b>+19%</b>
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>13,4%</i>	<i>13,1%</i>	<i>-0,3 pt</i>	<i>12,2%</i>	<i>14,0%</i>	<i>+1,8 pt</i>
<b>Loyers</b>	<b>-492</b>	<b>-495</b>	<b>+1%</b>	<b>-247</b>	<b>-249</b>	<b>+1%</b>
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>9,5%</i>	<i>8,7%</i>	<i>-0,8 pt</i>	<i>8,9%</i>	<i>8,7%</i>	<i>-0,2 pt</i>
<b>EBITDA pré IFRS16</b>	<b>204</b>	<b>245</b>	<b>+20%</b>	<b>92</b>	<b>153</b>	<b>+67%</b>
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>3,9%</i>	<i>4,3%</i>	<i>+0,4 pt</i>	<i>3,3%</i>	<i>5,3%</i>	<i>+2,0 pts</i>

#### Objectifs 2024 dépassés sur l'EBITDAR et l'EBITDA (hors IFRS 16)

Sur l'ensemble de l'exercice, l'EBITDAR devrait ressortir en hausse de plus de +6% autour de 740 M€, significativement au-delà de l'objectif d'un EBITDAR compris entre 710 M€ et 730 M€.

L'EBITDA (hors IFRS 16) ressortirait en hausse de l'ordre de +20%, proche de 245 M€, soit +35 M€ au-delà de la guidance 2024 (à 210 M€).

#### Sur 6 mois, forte reprise de l'EBITDAR (+19%) et de l'EBITDA hors IFRS 16 (+67%)

Cette performance est le résultat d'une année très contrastée avec, au premier semestre, des marges mises transitoirement sous pression par le décalage mécanique entre l'impact immédiat des mesures de relance sur les charges de personnel, et le bénéfice progressif de ces mesures sur le taux d'occupation, et donc sur le chiffre d'affaires.

Le second semestre 2024 affiche en revanche un net rebond de ces marges opérationnelles, avec la maîtrise des charges de personnels (+0,5% donc stables par rapport au premier semestre), ainsi que la poursuite de l'amélioration des taux d'occupation. En conséquence, l'EBITDAR sur le second semestre ressortirait +19% au-delà de celui enregistré au premier semestre, et l'EBITDA hors IFRS 16 afficherait même un différentiel de +67%.

Bien que les marges affichées soient en deçà des niveaux normatifs attendus à terme, le second semestre illustre une dynamique favorable qui devrait se prolonger dans les semestres qui viennent.



<sup>7</sup> Données non auditées

### 4- Avancée des cessions : 916 M€ réalisées ou sécurisées, soit 60% de l'ambition de 1,5 Md€ d'ici fin 2025

A fin décembre 2024, le volume de cessions signées depuis mi-2022 s'élève à **916 M€<sup>8</sup>**, principalement constitué d'opérations de « sale & lease back », mais également des premières cessions d'actifs opérationnelles. Les cessions réalisées en 2024 font ressortir des plus-values de cessions de l'ordre de 30 M€<sup>9</sup>.

- **En 2024, un total de 624 M€ de cessions ont été finalisées ou sont aujourd'hui sécurisées**, comprenant :
  - **287 M€** de cessions immobilières finalisées au cours de l'exercice, dont 47% en « sale & lease back »
  - **166 M€** d'opérations immobilières signées et sécurisées à date, mais non encore encaissées
  - **171 M€<sup>10</sup>** d'actifs opérationnels cédés à des opérateurs de santé en République Tchèque et au Chili

Pour rappel, afin de poursuivre son désendettement et assurer les engagements pris vis-à-vis des partenaires bancaires, le Groupe avait relevé à 1,5 Md€ (entre mi-2022 et fin 2025) ses ambitions de cessions, intégrant la cession d'actifs immobiliers (PropCo) et opérationnels (OpCo). Cette ambition est aujourd'hui confirmée et confortée.

Cette ambition laisse près de **600 M€ de cessions restant à date à réaliser d'ici fin 2025**, qui mobilise aujourd'hui les équipes du Groupe sur des marchés de l'investissement encore convalescents, mais qui semblent se réouvrir progressivement.

A date, **plus de 2 Mds€ de cessions éventuelles** (PropCo et/ou OpCo)) **font aujourd'hui l'objet de discussions ou de négociations** entre emeis et plusieurs acquéreurs potentiels, preuve à la fois du dynamisme des équipes d'emeis mais également de l'appétit croissant des investisseurs pour les actifs de santé.

### 5- Dette nette et position de trésorerie à fin 2024

A fin décembre 2024, la dette nette du Groupe s'élève à environ 4 781 M€ (hors ajustements IFRS), à comparer à 4 676 M€ à fin 2023. La position de trésorerie du Groupe s'élève à fin 2024 à 524 M€, en baisse de -129 M€ au cours du second semestre 2024. Cette variation est la conséquence :

- Du **remboursement de crédits** arrivés à échéance (-407 M€).
- Du **tirage d'une ligne de crédit** (+400 M€)
- D'**opérations de cessions** (+161 M€) et des effets de débouclages d'engagements passés (-138 M€)
- De l'avancée des **programmes d'investissements et d'éléments non courants** (-95 M€), à comparer à -190 M€ au premier semestre 2024
- Des **autres éléments de cash flow récurrent** qui restent encore négatifs sur le semestre (-49 M€), bien qu'en très forte amélioration par rapport au premier semestre. A titre de comparaison ces éléments représentaient -131 M€ sur les 6 premiers mois de l'année.

<sup>8</sup> Montant exprimé en valeur nette vendeur avant remboursement des dettes associées

<sup>9</sup> Usuellement comptabilisées en produits opérationnels

<sup>10</sup> Valeur d'entreprise pour la république Tchèque et Equity value pour le share deal au Chili

### 6- Valeur patrimoniale expertisées à fin 2024 : un bas de cycle immobilier ?

A fin décembre 2024, la valeur du patrimoine immobilier du Groupe devrait être de l'ordre de 6,1 Mds€<sup>11</sup>. A périmètre constant, le portefeuille expertisé à fin 2024 s'inscrit en baisse de -4,8% par rapport à fin 2023, avec un taux de rendement net moyen en hausse de près de +35pb à 6,3%, reflétant des tendances encore contrastées entre les zones géographiques.

- Les expertises sont orientées à la hausse en Europe centrale (+2%) et dans les zones périphériques (Irlande et Pologne notamment)
- En France, en Europe du Sud et en Europe du Nord, les expertises s'inscrivent encore à la baisse (respectivement de -9%, -3% et -3%), principalement sous l'effet d'une hausse résiduelle des taux de capitalisation, mais la tendance est contrastée au sein de ces zones entre les pays.

En France (près de la moitié du patrimoine expertisé), le rendement moyen ressortirait maintenant autour de 6,4% (+50pb sur un an). Sur les autres secteurs les taux de rendements sont stables ou en hausse de moindre ampleur (+10pb en Europe du Nord à 5,7%, en Europe Centrale à 6,7% par exemple, et +40pb en Europe du Sud proche de 6,1%).

Ces tendances contrastées selon les zones ainsi que la reconstitution des primes de risques immobilières pourraient indiquer des valorisations du patrimoine proches d'un bas de cycle immobilier.

### 7- Perspectives et Guidance 2025

**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 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 5 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.

A court terme, la trajectoire de reprise opérationnelle se confirme, notamment depuis le second semestre 2024. Cette tendance se prolongera en 2025 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.

emeis communiquera chaque année les tendances anticipées pour l'exercice en cours. Les tendances attendues pour 2025 semblent porteuses. **Dès lors, en 2025, le Groupe anticipe ainsi un EBITDAR en hausse de +15% à +18% à périmètre constant** (excluant les effets des cessions opérationnelles éventuelles en 2025) par rapport à 2024, prolongeant et accentuant ainsi la dynamique d'amélioration de la performance engagée ces derniers trimestres.



<sup>11</sup> Estimation à date à partir du portefeuille expertisé pour 5,1 Mds€. Des ajustements sur la partie résiduelle pourraient potentiellement intervenir

## DEFINITIONS

Croissance organique	<p>La croissance organique du chiffre d'affaires du Groupe intègre :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 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 ;</li><li>2. 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 ;</li><li>3. 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.</li></ol>
EBITDAR	Résultat opérationnel courant avant dotations nettes aux amortissements et provisions et avant charges locatives
EBITDA	EBITDAR net des charges locatives sur les contrats ayant une durée de moins d'un an
EBITDA pré-IFRS 16	EBITDAR net des charges locatives sur les contrats d'une durée de moins d'un an et net des paiements effectués au titre des contrats de location de plus d'un an entrant dans le champ d'application de la norme IFRS16
Dette financière nette	Dette financière à long terme + dette financière à court terme – Trésorerie et VMP (Valeurs mobilières de placement) (hors dettes de loyers - IFRS 16), et hors IFRS 5

## AVERTISSEMENT

Le présent document contient des informations de nature prévisionnelle auxquelles sont associés des risques et des incertitudes, concernant la croissance et la rentabilité du Groupe dans le futur qui peuvent impliquer que les résultats attendus diffèrent significativement de ceux indiqués dans les informations de nature prévisionnelle. Ces risques et incertitudes sont liés à des facteurs que la Société ne peut ni contrôler, ni estimer de façon précise, tels que les conditions de marché futures. Les informations de nature prévisionnelle contenues dans ce document constituent des anticipations sur une situation future et doivent être considérées comme telles. La suite des événements ou les résultats réels peuvent différer de ceux qui sont décrits dans ce document en raison d'un certain nombre de risques ou d'incertitudes décrits au Chapitre 2 du Document d'enregistrement universel 2023 de la Société disponible sur le site Internet de la Société et celui de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)), tels que mis à jour dans le paragraphe 2.3 du rapport financier semestriel 2024 de la Société disponible sur le site Internet de la Société.

