

Puteaux, le 12 mai 2025

Chiffre d'affaires et activité à fin mars 2025¹

Nouvelle hausse des taux d'occupation en France et à l'international

*Hausse des taux d'occupation notamment dans les maisons de retraite (France, Europe du Nord, Europe Centrale)
Croissance organique du chiffre d'affaires de +6,2%, Taux d'occupation en progression de +2pts*

Taux d'occupation : poursuite de l'amélioration au premier trimestre de +2 points en moyenne

- **Poursuite de l'amélioration du taux d'occupation** moyen du Groupe, en hausse de **+2pts** à 87,0% (vs. 85,0% au T1 2024 et 83,0% au T1 2023), et qui atteint 88,0% sur le périmètre mature (hors établissements ouverts récemment)
- **Hausse de +2,1pts du taux d'occupation sur les maisons de retraite** à 86,4% (vs. 84,3% au T1 2024 et 81,8% au T1 2023)
- **Fortes hausses en Europe du Nord** (+3pts à 85,3%), **en Europe Centrale** (+2,6pts à 91,6%) et **en France** (+1,7pt à 86,4%)

Croissance organique du chiffre d'affaires de +6,2% au premier trimestre, portée par les maisons de retraite et l'international

- **Croissance organique du chiffre d'affaires de +6,2%** reflétant le **redressement progressif des activités du groupe consécutif aux mesures prises** ces 24 derniers mois, portée sur toutes les zones par un effet prix favorable (+3,7%) et une progression du taux d'occupation (+1,8%), malgré une légère baisse sur les cliniques (-0,4%)
- **Forte croissance organique** du chiffre d'affaires sur l'activité de **maison de retraite (+9,6%** sur un an) ...
- **... et à l'international** (+11,4% en Europe du Nord, +9,5% en Europe Centrale et +10,3% en Europe du Sud et Latam)

Point d'avancée du programme de cessions : plus d'1 Md€ de cessions sécurisées à fin avril

- **A fin mars plus d'1 Md€ de cessions ont été sécurisées depuis mi 2022** dont 760 M€ ont d'ores et déjà été encaissés
- **Plus de 100 M€ de nouvelles cessions** sécurisées depuis le début de l'année
- Pour mémoire, le Groupe ambitionne la finalisation de cessions d'actifs opérationnels et immobiliers pour 1,5 Md€ entre mi 2022 et fin 2025 afin de poursuivre son désendettement
- **Discussions en cours** portant sur un total de plus de 2 Md€ de cessions potentielles immobilières et opérationnelles

Objectifs 2025 confirmés : la dynamique de reprise depuis le second semestre 2024 oriente favorablement 2025

- La dynamique de reprise engagée depuis le second semestre 2024, devrait se prolonger en 2025, permettant d'anticiper la poursuite du redressement opérationnel.
- A périmètre constant³, le Groupe anticipe en 2025 une hausse significative de l'EBITDAR comprise entre +15% et +18%

en M€	T1 2024	T1 2025	Var	o/w organique ²
France	590	587	-0,5%	+0,2%
<i>dont Maisons de retraite</i>	271	279	+2,9%	+3,6%
<i>dont Cliniques</i>	310	299	-3,3%	-2,7%
Europe du Nord	392	431	+9,7%	+11,4%
<i>dont Allemagne</i>	229	247	+8,0%	+10,0%
Europe Centrale	233	251	+8,1%	+9,5%
Europe du Sud & Latam	105	115	+9,9%	+10,3%
Autres régions	55	61	+11,4%	+13,8%
Chiffre d'affaires total	1,374	1,445	+5,2%	+6,2%
Maisons de Retraite	871	946	+8,6%	+9,5%
Cliniques + autres activités	503	499	-0,8%	+0,6%

¹ Chiffres non audités

² Intégrant un ajustement « à nombre de jours constants » lié à la différence calendaire entre 2024 et 2025 (année 2024 bissextile), pour un impact de 0,9pts sur la croissance organique Groupe

³ En excluant les variations de périmètres opérationnels qui pourraient intervenir durant l'année

Contacts presse

Isabelle HERRIER NAUFLE

Directrice relations presse &

e-reputation

07 70 29 53 74

isabelle.herrier@emeis.com

IMAGE 7

Charlotte LE BARBIER // Laurence HEILBRONN

06 78 37 27 60 // 06 89 87 61 37

clebarbier@image7.fr //

lheilbronn@image7.fr

Relations Investisseurs

Samuel HENRY-DIESBACH

samuel.henry-diesbach@emeis.com

N° vert actionnaires

0 805 480 480

NEWCAP

Dusan ORESANSKY

01 44 71 94 94

emeis@newcap.eu

A propos de *emeis*

Avec près de 83 500 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 280 000 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 50,3% 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



1- Chiffre d'affaires : hausse significative portée par les maisons de retraite, et le périmètre international

en M€	T1 2024	T1 2025	Var	o/w organique ⁴
Maisons de retraite	871	946	+8,6%	+9,5%
Cliniques	438	432	-1,4%	-0,4%
Autres	65	67	+3,8%	+7,4%
Chiffre d'affaires total	1 374	1 445	+5,2%	+6,2%

A fin mars 2025, le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 1 445 M€, en croissance de +5,2% (+71 M€) et de +6,2% en base organique⁴. Cette hausse est le reflet de la combinaison de trois facteurs, tous favorablement orientés :

- **Effet prix positif**, soutenant la croissance organique à hauteur de +3,7% ;
- **Progression du taux d'occupation** moyen à fin mars de l'ordre de +2pts, qui contribue pour +1,8% à la croissance organique ;
- **Contribution des établissements ouverts récemment**, en 2024 et 2025 (qui contribuent à hauteur de +0,8% à la croissance organique).

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 +10% en organique par rapport au premier trimestre 2024, sous l'effet d'une importante remontée du taux d'occupation moyen (de +2,1pts vs. T1 2024).

L'activité Cliniques est quant à elle globalement stable (-0,4% en organique), en dépit d'une hausse de l'ordre de +1,5pt du taux d'occupation, principalement en raison (notamment en France) d'effets de base non récurrents, ainsi que d'un nombre moins important de journées d'hospitalisation complètes en établissements de soins, minorant également le volume d'affaires réalisé sur les chambres particulières.

en M€	T1 2024	T1 2025	Var	o/w organique ⁴
France	590	587	-0,5%	+0,2%
<i>dont Maisons de retraite</i>	271	279	+2,9%	+3,6%
<i>dont Cliniques</i>	310	299	-3,3%	-2,7%
Europe du Nord	392	431	+9,7%	+11,4%
<i>dont Allemagne</i>	229	247	+8,0%	+10,0%
Europe Centrale	233	251	+8,1%	+9,5%
Europe du Sud & Latam	105	115	+9,9%	+10,3%
Autres régions	55	61	+11,4%	+13,8%
Chiffre d'affaires total	1,374	1,445	+5,2%	+6,2%

⁴ Intégrant un ajustement « à nombre de jours constants » lié à la différence calendaire entre 2024 et 2025 (année 2024 bissextile), représentant un impact de 0,9pts sur la croissance organique au niveau du Groupe



La performance est particulièrement importante sur les marchés européens hors France où les taux de croissance organiques s'approchent, voire dépassent +10%, bénéficiant d'**impacts tarifaires** forts en Allemagne, en Belgique et en Autriche notamment, d'une **progression du taux d'occupation** en particulier aux Pays Bas, en Autriche et en Espagne, mais également de la montée en puissance d'établissements récemment ouverts aux Pays Bas et en Espagne.

Sur la France, la croissance organique du chiffre d'affaires **sur les maisons de retraites** (+3,6%) est principalement le reflet d'un effet prix favorable et d'une progression du taux d'occupation de +1,6pt. Ce taux serait augmenté de près de +30pb en retraçant d'un effet positif de régularisation (non récurrent) au premier trimestre 2024. Retraité de cet effet, le taux de croissance organique serait de l'ordre de +4,0% sur les maisons de retraites en France.

Le chiffre d'affaires des **cliniques en France** au cours du premier trimestre 2025 s'inscrit cependant en baisse organique de -2,7%, impacté pour moitié par un nombre moins important de journées d'hospitalisation complètes en établissements de soins minorant également le volume d'affaires réalisé sur les chambres particulières, et pour moitié par des produits non récurrents au premier trimestre 2024 dont l'effet sur la croissance devrait se diluer au cours de l'exercice.

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

Taux d'occupation moyen	Trimestriel			
	T1 2024	T1 2025	Var.	T1 2025 (organique hors ouvertures)
France	85,9%	87,6%	+1,7pt	87,7%
<i>Maisons de retraites</i>	81,8%	83,5%	+1,6pt	83,6%
<i>Cliniques</i>	92,6%	94,6% ⁵	+2,0pt	94,6%
Europe du Nord	82,3%	85,3%	+3,0pt	85,7%
<i>Allemagne</i>	82,5%	85,1%	+2,6pt	85,4%
Europe Centrale	89,0%	91,6%	+2,6pt	91,9%
Europe du Sud et Latam	87,5%	86,4%	-1,1pt	91,9%
Autres géographies	75,1%	78,8%	+3,7pt	79,2%
Total	85,0%	87,0%	+1,9pt	88,0%

Taux d'occupation moyen	T1 2024	T1 2025	Var.	T1 2025 (organique hors ouvertures)
Maisons de retraites	84,3%	86,4%	+2,1pt	87,5%
Cliniques	87,7%	89,2%	+1,5pt	89,7%
Total	85,0%	87,0%	+1,9pt	88,0%

Le taux d'occupation moyen du Groupe progresse de près de **+2pts sur un an pour atteindre maintenant 87,0%** à fin mars (vs. 85,0% à fin mars 2023), prolongeant ainsi la **dynamique de reprise favorable amorcée en 2024**. Pour mémoire, le taux d'occupation moyen des établissements du Groupe s'élevait à 85,8% à fin 2024, et à 83,3% à fin 2023.

⁵ incluant un ajustement à la baisse des capacités sur les cliniques françaises



Le redressement est notamment porté par les maisons de retraite dont le taux d'occupation atteint **86,4%** à fin mars, **en hausse de +2,1pts sur un an**. Il est également en **hausse de +1,5pt sur les cliniques, atteignant maintenant 89,2%**.

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 de **88%**. Cet effet est particulièrement important en Europe du Sud où le retraitement des établissements ouverts très récemment fait ressortir un taux d'occupation sur le périmètre mature supérieur de +5,5pts à 91,9%, en hausse de +2,9pts par rapport au premier trimestre 2024.

Les tendances qui se sont dessinées progressivement au cours de 2024 se poursuivent ainsi en 2025, sur l'ensemble des marchés d'*emeis*. Bien que les niveaux atteints restent en deçà des ambitions du Groupe, la dynamique de reprise est encourageante.

- **En France** (41% du chiffre d'affaires du Groupe), le taux d'occupation moyen atteint maintenant **87,6%, en hausse de +1,7pt** par rapport au premier trimestre 2024. Cette progression est le reflet d'une amélioration séquentielle, trimestres après trimestres, de l'occupation des établissements.
Sur les **maisons de retraite en France**, le taux d'occupation ressort à 83,5% en amélioration de +1,6pt sur un an. Il est utile de noter qu'à fin 2024, le taux d'occupation moyen des maisons de retraite en France s'établissait en progression de +1,1pt par rapport à 2023. Or, au premier trimestre 2025, la progression de cet indicateur est de +1,6pt par rapport au premier trimestre 2024, traduisant ainsi une accélération du *momentum* de reprise de cet agrégat en début d'année par rapport à la dynamique pourtant déjà favorable de 2024.
- **En Europe du Nord** (30% du chiffre d'affaires), la dynamique déjà engagée en 2024 se prolonge, avec une hausse de +3pts sur un an du taux d'occupation. En Allemagne et en Belgique, l'amélioration notable est le reflet des mesures mises en place notamment en matière de qualité, ainsi que - comme aux Pays Bas - de la montée en puissance d'établissements ouverts récemment.
- **En Europe centrale** (17% du chiffre d'affaires) l'amélioration est notable avec des taux d'occupation maintenant proches des niveaux pré-covid, approchant dorénavant 92%.
- **En Europe du Sud et Latam** (8% du chiffre d'affaires), l'ouverture d'établissements au deuxième semestre 2024 (en Espagne et au Portugal notamment) pèse de manière transitoire sur le taux d'occupation moyen. Sur le périmètre mature (en excluant les ouvertures récentes dont la montée en puissance est progressive), le taux d'occupation sur cette zone atteint maintenant 91,9%, en progression de +2,9pts sur un an.



3- Avancée des cessions : 1,03 Md€ réalisées ou sécurisées à fin avril 2025

Le volume de cessions signées depuis mi-2022 s'élève maintenant à **1,03 Md€⁶**, principalement constitué d'opérations de « sale & lease back », mais également des premières cessions d'actifs opérationnels. Ce volume, en progression de plus de 100 M€ par rapport au montant communiqué à fin décembre 2024, tient compte de la signature, au premier trimestre, de cessions d'actifs immobiliers complémentaires en France, aux Pays-Bas et au Brésil.

Ces cessions se décomposent comme suit :

- **171 M€⁷** d'actifs opérationnels cédés à des opérateurs de santé en République Tchèque et au Chili. La cession du portefeuille en République Tchèque était soumise à l'agrément des autorités de concurrence tchèques, qui a été obtenu fin mars. **L'opération a donc pu être finalisée le lundi 31 mars 2025**, les produits de cessions ont été encaissés ce même jour.
- **589 M€** de cessions immobilières finalisées, dont 286 M€ en 2024 (47% en « sale & lease back »).
- **270 M€** d'opérations immobilières signées et sécurisées à fin mars 2025, mais non encore encaissées, dont près de 158 M€ devraient faire l'objet d'encaissements avant fin 2025.

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 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. Ces discussions en cours excèdent largement l'objectif résiduel restant à réaliser d'ici la fin de l'année, et confèrent ainsi au Groupe une importante marge de manœuvre dans l'exécution de son programme.

Les discussions sur les différentes cessions potentielles se déroulent conformément au calendrier envisagé par le Groupe.

⁶ Montant exprimé en valeur nette vendeur avant remboursement des dettes associées

⁷ Valeur d'entreprise pour la république Tchèque et Equity value pour le share deal au Chili



4- Perspectives et Guidance 2025 réitérées

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 séniors 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 à *emeis* une solide visibilité pour les années qui viennent, face 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 porteuses attendues pour 2025 semblent se confirmer après les premiers mois de l'année.

Dès lors, en 2025, le Groupe anticipe 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.

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 2024 de la Société disponible sur le site Internet de la Société et celui de l'AMF (www.amf-france.org).

