

Puteaux, le 28 octobre 2025

Chiffre d'affaires et activité à fin septembre 2025¹

Un solide troisième trimestre qui confirme l'amélioration des taux d'occupation et de la croissance organique

*Hausse des taux d'occupation notamment dans les maisons de retraite (France, Europe du Nord, Europe Centrale)
Croissance organique du chiffre d'affaires de +6,4%² sur 9 mois qui gagne en momentum au troisième trimestre*

Taux d'occupation en amélioration de +1,8 point en moyenne

- **Poursuite de l'amélioration du taux d'occupation** moyen du Groupe, en hausse de **+1,8pt** à 87,3% sur 9 mois (vs. 85,6% à fin septembre 2024), et qui atteint 88,2% sur le périmètre mature (hors établissements ouverts récemment)
- **Hausse de +1,9pt du taux d'occupation sur les maisons de retraite** à 87% (vs. 85% fin septembre 2024 et 82% fin septembre 2023)
- **La dynamique de reprise s'accroît au troisième trimestre** en Europe du Nord (+3,1pts sur un an au troisième trimestre vs. +2,6pts au premier semestre) et notamment en Allemagne (+3,8pts), mais également en Europe du Sud et Latam (+1,5pt malgré de nombreuses ouvertures récentes)

Croissance organique du chiffre d'affaires de +6,4% à fin septembre, avec un solide troisième trimestre

- **Croissance organique du chiffre d'affaires de +6,4% à fin septembre, et +7,0% sur le seul troisième trimestre** (vs. +6,2% à fin juin) reflétant le **redressement progressif des activités du groupe** porté sur toutes les zones par un effet prix favorable (+3,8%) et une progression du taux d'occupation
- **Forte croissance organique** du chiffre d'affaires sur l'activité de **maisons de retraite (+8,5% sur 9 mois) ...**
- **... et à l'international** (+10,9% en Europe du Nord, +7,3% en Europe Centrale et +10,2% en Europe du Sud et Latam)
- **Un troisième trimestre encourageant sur les cliniques** (+4,4% en croissance organique vs. T3 2024) qui permet de rattraper partiellement le retard de performance du premier semestre. En France également, la performance au troisième trimestre (+4,0%) s'accroît par rapport aux 6 premiers mois de l'année

Objectifs de cession dépassés : 2,1 Md€ de cessions réalisées depuis mi 2022 ou sécurisées à date

- **1,0 Md€ de cessions encaissées depuis mi 2022**, dont 349 M€ depuis le début de l'année 2025 (195 M€ à fin juin)
- **et 1,1 Md€ de cessions sécurisées³ à date**, dont **761 M€ au titre du partenariat immobilier** sécurisé au mois de septembre, avec la création d'une foncière dédiée à l'immobilier de santé
- Certaines nouvelles opérations font l'objet de discussions très avancées à date

Confirmation des objectifs 2025 et poursuite attendue de la dynamique à moyen terme (2028)

- **EBITDAR 2025 attendu en hausse de +15% à +18% à périmètre constant⁴** par rapport à 2024
- **Taux de croissance annuel moyen (TCAM) du chiffre d'affaires à périmètre constant⁵ attendu entre +4% et +5% (2024-2028)**
- **Taux de croissance annuel moyen (TCAM) de l'EBITDAR à périmètre constant⁵ attendu entre +12% et +16% (2024-2028)**

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)

³ Ou cessions partielles

⁴ Excluant les effets des cessions intervenues en 2025 ou qui pourraient intervenir sur la période

⁵ TCAM à périmètre constant (excluant les effets des cessions opérationnelles réalisées ou qui pourraient intervenir sur la période)

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Chiffre d'affaires à fin septembre 2025

en M€	T3 2024	T3 2025	Var	dont organiques	9m 2024	9m 2025	Var	dont organiques
France	582	604	+3,9%	+4,0%	1 765	1 795	+1,7%	+2,0%
dont Maisons de retraite	277	289	+4,4%	+4,4%	822	850	+3,4%	+3,6%
dont Cliniques & autres	305	315	+3,5%	+3,6%	942	945	+0,3%	+0,6%
Europe du Nord	412	451	+9,5%	+10,9%	1 208	1 321	+9,4%	+10,9%
dont Allemagne	238	259	+8,5%	+10,4%	702	759	+8,0%	+10,0%
Europe Centrale	243	244	+0,5%	+5,9%	714	737	+3,2%	+7,3%
Europe du Sud & Latam	109	120	+10,0%	+9,7%	320	352	+10,1%	+10,2%
Autres régions	57	61	+8,0%	+8,9%	167	183	+9,6%	+11,9%
Chiffre d'affaires total	1,402	1,480	+5,6%	+7,0%	4 173	4 388	+5,2%	+6,4%
Maisons de Retraite	911	973	+6,8%	+8,4%	2 677	2 869	+7,2%	+8,5%
Cliniques + autres activités	490	507	+3,4%	+4,4%	1 497	1 519	+1,5%	+2,7%

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.

En juin 2025, emeis est devenu société à mission, inscrivant dans ses statuts quatre engagements : *œuvrer au changement de regard sur les plus fragiles et leurs proches pour une véritable inclusion ; contribuer à la juste reconnaissance et à l'attractivité de nos métiers ; faire du soin aux plus fragiles, une contribution majeure au lien social de proximité et à la cohésion territoriale ; et innover pour contribuer à un soin respectueux de la planète et du vivant.*

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, CAC Mid 60 et CAC All-Tradable.

Site : www.emeis.com



1- Chiffre d'affaires : hausse significative portée par un solide troisième trimestre

en M€	T3 2024	T3 2025	Var	o/w organique ⁶	9m 2024	9m 2025	Var	o/w organique ⁶
France	582	604	+3,9%	+4,0%	1 765	1 795	+1,7%	+2,0%
<i>dont Maisons de retraite</i>	277	289	+4,4%	+4,4%	822	850	+3,4%	+3,6%
<i>dont Cliniques & autres</i>	305	315	+3,5%	+3,6%	942	945	+0,3%	+0,6%
Europe du Nord	412	451	+9,5%	+10,9%	1 208	1 321	+9,4%	+10,9%
<i>dont Allemagne</i>	238	259	+8,5%	+10,4%	702	759	+8,0%	+10,0%
Europe Centrale	243	244	+0,5%	+5,9%	714	737	+3,2%	+7,3%
Europe du Sud & Latam	109	120	+10,0%	+9,7%	320	352	+10,1%	+10,2%
Autres régions	57	61	+8,0%	+8,9%	167	183	+9,6%	+11,9%
Chiffre d'affaires total	1,402	1,480	+5,6%	+7,0%	4 173	4 388	+5,2%	+6,4%
Maisons de Retraite	911	973	+6,8%	+8,4%	2 677	2 869	+7,2%	+8,5%
Cliniques + autres activités	490	507	+3,4%	+4,4%	1 497	1 519	+1,5%	+2,7%

A fin septembre 2025, le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 4 388 M€, en croissance de +6,4% en base organique⁶. Sur le seul troisième trimestre, cette dynamique est encore plus marquée avec une croissance organique de +7%. Cette hausse est le reflet de la combinaison de trois facteurs, tous favorablement orientés :

- **Effet prix positif**, soutenant la croissance organique à hauteur de +3,8% (sur 9 mois). Cette contribution s'élevait à +3,4% sur 6 mois à fin juin, suggérant ainsi une tendance favorable en matière de prix ;
- **Progression du taux d'occupation** moyen à fin septembre de l'ordre de +1,8pt, qui contribue pour +1,7% à la croissance organique ;
- **Les établissements ouverts récemment**, en 2024 et 2025, dont la montée en puissance contribue à hauteur de +1% à la croissance organique, principalement aux Pays-Bas et en Espagne.

Sur **les maisons de retraite** (près de 2/3 de l'activité du Groupe), la croissance organique du chiffre d'affaires atteint +8,5% à fin septembre, sous l'effet d'une importante remontée du taux d'occupation moyen (+1,9pt), d'un effet prix favorable et de la montée en puissance de nouveaux établissements. Cette tendance marque la poursuite d'une reprise marquée de cette activité au cours du troisième trimestre 2025 (+8,4% en organique), alors même que la dynamique était déjà favorablement orientée au troisième trimestre 2024.

L'activité Cliniques affiche une dynamique plus mesurée, avec un nombre légèrement moins important qu'attendu de journées d'hospitalisation complètes en établissements de soins, minorant le volume d'affaires réalisé sur les chambres particulières.

Cependant, **le troisième trimestre montre une dynamique encourageante**. La croissance organique s'établit à +4,4% (vs T3 2024), alors qu'elle s'établissait à +1,8% seulement à fin juin 2025, et à -2,7% au premier trimestre 2025. Cette amélioration séquentielle, notamment en France, reflète à la fois des effets de base négatifs sur le premier trimestre qui se lissent sur 9 mois, mais également les premiers effets de mesures prises au cours du premier semestre.

A l'international, la performance est solide avec des taux de croissance organiques qui s'approchent de +10%, voire dépassent ce niveau en Europe du Nord et en Europe du Sud & Latam, 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 et en Autriche), mais également de la **montée en puissance d'établissements récemment ouverts** (aux Pays-Bas et en Espagne).

⁶ Intégrant un ajustement « à nombre de jours constants » lié à la différence calendaire entre 2024 et 2025 (année 2024 bissextile)



En France :

- La croissance organique du chiffre d'affaires **sur les maisons de retraite** (+3,6% à fin septembre, et même +4,4% sur le troisième trimestre) est principalement le reflet d'un effet prix favorable et d'une progression du taux d'occupation de près de +1.8pts. A titre de comparaison, la croissance organique du chiffre d'affaires des maisons de retraite en France s'élevait à +3,2% à fin juin 2025. Cette progression illustre la poursuite du redressement opérationnel de l'activité en France, entamé mi 2024.
- Le chiffre d'affaires des **cliniques en France** à fin septembre 2025 s'inscrit maintenant en hausse de +0,6% en organique (et +3,6% sur le seul troisième trimestre), alors qu'il était en repli de -0,8% à fin juin et de -2,7% au premier trimestre 2025. Cette amélioration séquentielle reflète à la fois des effets de base négatifs sur le premier trimestre qui se lissent sur 9 mois, mais également les premiers effets de mesures prises au cours du premier semestre.

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

Taux d'occupation moyen	Trimestriel			9 mois (à fin septembre)		
	T3 2024	T3 2025	Var.	9m 2024	9m 2025	Var.
France	86,3%	87,7%	+1,5pt	85,9%	87,6%	+1,6pt
<i>Maisons de retraites</i>	83,9%	85,7%	+1,8pt	82,5%	84,3%	+1,8pt
<i>Cliniques*</i>	90,2%	91,1%	+0,9pt	91,6%	93,0%	+1,4pt
Europe du Nord	84,2%	87,3%	+3,1pt	83,2%	86,0%	+2,8pt
<i>Allemagne</i>	84,3%	88,0%	+3,8pt	83,4%	86,3%	+3,0pt
Europe Centrale	91,1%	92,9%	+1,8pt	90,2%	92,2%	+2,0pt
Europe du Sud & Latam	87,3%	88,8%	+1,5pt	87,6%	87,6%	-0,1pt
Autres géographies	77,0%	77,3%	+0,2pt	76,0%	78,2%	+2,2pt
Total	86,2%	88,0%	+1,8pt	85,6%	87,3%	+1,8pt

Taux d'occupation moyen	T3 2024	T3 2025	Var.	9m 2024	9m 2025	Var.
Maisons de retraites	86,0%	88,0%	+2,0pt	85,0%	87,0%	+1,9pt
Cliniques	86,9%	88,4%	+1,5pt	87,6%	88,9%	+1,2pt
Total	86,2%	88,0%	+1,8pt	85,6%	87,3%	+1,8pt

Le taux d'occupation moyen du Groupe progresse de près de **+1,8pts sur un an pour atteindre maintenant 88,0%** au troisième trimestre 2025 et 87,3% en moyenne depuis le début de l'année. Cette progression marque la poursuite du redressement continu depuis maintenant 2 ans. Pour mémoire le taux d'occupation moyen du Groupe s'élevait à 82,7% au premier semestre 2023 et 85,3% au premier semestre 2024.

Le redressement est notamment porté par les maisons de retraite dont le taux d'occupation atteint **87,0%** à fin septembre, **en hausse de +1,9pt sur un an**. Il est également en **hausse de +1,2pt sur les cliniques, atteignant maintenant 88,9%**.



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 **88,2%**.

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 à 92%.

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 encore en deçà des ambitions du Groupe à moyen terme, la dynamique de reprise est très encourageante.

- **En France** (41% du chiffre d'affaires du Groupe), le taux d'occupation moyen sur les 9 premiers mois, atteint maintenant **87,6%, en hausse de +1,6pt** par rapport à l'an dernier.
Sur les **maisons de retraite**, le taux d'occupation ressort à 84,3% en moyenne sur les 9 premiers mois, en amélioration de +1,8pt sur un an. Il atteint même **85,7% sur le seul troisième trimestre 2025, en nette amélioration par rapport au troisième trimestre 2024 (83,9%) ou au troisième trimestre 2023 (82,7%)**.
- **En Europe du Nord** (30% du chiffre d'affaires), la dynamique déjà engagée en 2024 se prolonge, avec une hausse de +2,8pts sur un an du taux d'occupation. En Allemagne, l'amélioration notable est en partie le reflet des mesures mises en place notamment en matière de qualité, avec une offre segmentée depuis 2024 en fonction des besoins des résidents dont les effets se font graduellement. **La dynamique semble s'accélérer en Allemagne**, deuxième marché du groupe, avec un taux d'occupation moyen qui atteint maintenant 88% alors qu'il n'était que de 84,3% au troisième trimestre 2024, soit en progression de +3,8pts. Aux Pays-Bas, la solide dynamique observée reflète 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 92,2% en moyenne depuis le début de l'année, en hausse de +2pts. Ce taux s'approche même de 93% sur le seul troisième trimestre.
- **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, qui atteint cependant 87,6%. 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 plus de 92%.



3- Plan de cessions dorénavant atteint et dépassé : 2,1 Md€ de cessions réalisées depuis mi 2022 ou sécurisées à date, dont 1,1 Md€ restant à encaisser dans les mois qui viennent

Depuis mi 2022, le volume de cessions réalisées ou signées à date s'élève maintenant à près de **2,1 Md€⁷, dépassant ainsi significativement l'objectif de cessions qu'emeis s'était fixé à 1,5Md€ entre mi 2022 et fin 2025**. Ces cessions sont principalement constituées d'opérations immobilières, mais également de cessions d'actifs opérationnels.

Un total de 1,45 Md€ de cessions ont été finalisées depuis le début de l'année 2025 ou sont à date sécurisées, comprenant :

- **349 M€ de cessions finalisées /encaissées** depuis le début de l'année (vs. 195 M€ à fin juin 2025), dont :
 - 210 M€ de cessions immobilières finalisées depuis le début de l'année, principalement en « sale & lease back » (représentant 84% des cessions finalisées, avec un rendement moyen légèrement en deçà de 5,9%), dont 65 M€ ont été encaissés avant la fin du mois de juin. Il est à noter qu'emeis a notamment finalisé le 23 octobre la cession des murs d'un portefeuille de 3 cliniques psychiatriques situées dans le nord de la France pour un montant de 70 M€ auprès de l'investisseur HealthCare Activos
 - 139 M€ de cessions opérationnelles principalement en République Tchèque essentiellement encaissés à la fin du 1^{er} trimestre 2025
- **Près d'1,1 Md€ d'opérations aujourd'hui sécurisées, restant à encaisser**
 - 340 M€ d'opérations immobilières signées et sécurisées à date, mais non encore encaissées
 - 761 M€ devant en outre être encaissés autour de la fin de l'année, provenant de la création du véhicule immobilier ouvert à des investisseurs tiers, représentant 62% de la valeur expertisée d'un portefeuille pan européen de 68 actifs situés en France, en Espagne et en Allemagne.

Les objectifs de cessions du Groupe sont dorénavant atteints, mais emeis dans une approche opportuniste, entretient cependant toujours d'autres discussions et négociations qui pourraient le cas échéant déboucher sur de nouvelles opérations, si et seulement si les conditions de cessions étaient jugées satisfaisantes et dans l'intérêt du Groupe. Certaines opérations de cessions font ainsi aujourd'hui l'objet de négociations très avancées.

⁷ Montant exprimé en valeur nette vendeur avant remboursement des dettes associées



4- Perspectives 2025 confirmées et prolongement de la dynamique à moyen terme

Les perspectives des marchés de référence 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.

emeis réitère ainsi ses objectifs pour l'exercice 2025 ainsi que les perspectives communiquées à moyen terme.

- ✓ **A court terme**, la trajectoire de reprise opérationnelle se confirme depuis le second semestre 2024. Cette tendance se prolonge 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.

En 2025, le Groupe anticipe ainsi un EBITDAR en hausse de +15% à +18% à périmètre constant sur l'année (excluant les effets des cessions opérationnelles déjà réalisées ou qui seraient réalisées en 2025) par rapport à 2024, prolongeant et accentuant ainsi la dynamique d'amélioration de la performance engagée depuis mi 2024.

- ✓ **A plus long terme**, le Groupe anticipe que l'amélioration de la performance financière embarquée depuis le second semestre 2024, devrait se poursuivre.
D'ici 2028, la dynamique de croissance des marges opérationnelles sera soutenue par une normalisation progressive des taux d'occupation aux standards du secteur (soit au-delà de 90%), la poursuite de la capture d'effets prix favorables, et la maîtrise des charges opérationnelles dont le Groupe anticipe que la croissance demeure inférieure à celle de son chiffre d'affaires.

La trajectoire à périmètre constant (hors impact des cessions opérationnelles potentiellement réalisées entre début 2025 et 2028) pour le chiffre d'affaires et la marge d'EBITDAR entre 2024 et 2028 devrait poursuivre la dynamique attendue en 2025.

Ainsi :

- Le taux de croissance annuel moyen (**TCAM**) du **chiffre d'affaires** à périmètre constant 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 est attendu **entre +12% et +16% entre 2024 et 2028**



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).

