

Puteaux, le 29 octobre 2024

Chiffre d'affaires et activité à fin septembre 2024

Une dynamique de reprise d'activité qui se confirme au 3^{ème} trimestre

Chiffre d'affaires en hausse de +8,3%, Taux d'occupation en progression de +2,6pts

Croissance de l'activité dans tous les métiers et dans toutes les régions (chiffre d'affaires et taux d'occupation)

- Croissance solide (+8,3%, et +8,2% en organique) reflétant le **redressement progressif des activités du groupe consécutif aux mesures prises** ces 18 derniers mois.
- **Taux d'occupation** en progression de +2,6pts en moyenne : 85,6% à fin septembre 2024 vs. 83,0% à fin septembre 2023.
- **Dynamique favorable sur les maisons de retraite en France**, avec un taux d'occupation de 83,8% en moyenne depuis le début de l'année (+0,3pt sur un an). Ce taux d'occupation atteint 85,2% sur le seul troisième trimestre 2024, en amélioration de près de +1pt par rapport à la même période en 2023.
- **Effet prix important** également sur l'ensemble des marchés du Groupe (+4,7% en moyenne).
- Activité bien orientée depuis la fin du premier semestre qui confirme cette **tendance favorable**.

Chiffre d'affaires (en M€)	9 mois (à fin septembre)			
	9m 2023	9m 2024	Var.	dont organique
France	1 705	1 765	+3,5%	+3,6%
Europe du Nord	1 068	1 208	+13,1%	+11,4%
Europe Centrale	646	714	+10,5%	+11,1%
Europe du Sud et Latam	287	320	+11,4%	+12,9%
Autres géographies	146	167	+13,8%	+17,2%
Total	3 852	4 173	+8,3%	+8,2%
dont Maisons de Retraite	2 411	2 674	+10,9%	+10,5%
dont Cliniques	1 259	1 307	+3,7%	+4,2%

Point d'avancée du programme de cessions

- **A fin septembre près de 700 M€ de cessions ont été sécurisés depuis mi 2022**
- ... dont 493 M€ ont d'ores et déjà été encaissés, le reste devant l'être d'ici fin 2025
- Pour mémoire, le Groupe ambitionne désormais la finalisation de cessions d'actifs opérationnels et immobiliers pour 1,5Md€ entre mi 2022 et fin 2025 afin de poursuivre son désendettement ; 800 M€ de cessions restant ainsi à réaliser d'ici fin 2025.

Confirmation de l'objectif d'EBITDAR 2024

- emeis confirme les perspectives communiquées fin juillet 2024 et réitérées à l'occasion de la publication des résultats semestriels 2024.
- **L'EBITDAR 2024 est attendu en hausse dans une fourchette comprise entre 0% et +5%, soit entre 700 et 730 M€.**

Laurent Guillot, Directeur Général : « A fin septembre, la tendance favorable observée sur la fin du second trimestre se confirme. Cette tendance est le reflet de la hausse des taux d'occupation de nos établissements qui affichent +2,6 points en moyenne et des revalorisations tarifaires importantes sur l'ensemble des métiers et des zones géographiques du Groupe. Avec une offre désormais mieux segmentée, au plus près des besoins de nos patients, de nos résidents et de leurs proches, la croissance de notre chiffre d'affaires s'élève à plus de +8% à fin septembre, et l'activité des maisons de retraite est en hausse de près de +11%. La transformation engagée en 2022 porte ses fruits et se poursuit. L'amélioration opérationnelle et l'accélération de notre programme de cessions restent nos priorités. Ces résultats confirment la dynamique d'un redressement engagé, nous permettant de pouvoir répondre aux enjeux sociétaux majeurs que sont la santé mentale, la santé physique et le grand-âge, et d'aborder l'avenir avec confiance. »

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 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



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

Chiffre d'affaires (en M€)	9 mois (à fin septembre)			
	9m 2023	9m 2024	Var.	dont organique
France	1 705	1 765	+3,5%	+3,6%
Europe du Nord	1 068	1 208	+13,1%	+11,4%
Europe Centrale	646	714	+10,5%	+11,1%
Europe du Sud et Latam	287	320	+11,4%	+12,9%
Autres géographies	146	167	+13,8%	+17,2%
Total	3 852	4 173	+8,3%	+8,2% ¹
dont Maisons de Retraite	2 411	2 674	+10,9%	+10,5%
dont Cliniques	1 259	1 307	+3,7%	+4,2%

Au 30 septembre 2024, le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 4 173M€, en croissance de +8,3% (+321 M€) et de +8,2% 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 +4,7 %
- **Progression du taux d'occupation** moyen à fin septembre de l'ordre de +2,6pts, qui contribue pour +1,9% à la croissance organique
- **Contribution des établissements ouverts récemment** (+1,6%)

La performance est particulièrement importante sur les marchés européens en dehors de la France, bénéficiant d'**impacts tarifaires** forts en Allemagne et en Autriche notamment, et d'une nette **progression de l'occupation** en particulier en Espagne, en Suisse et en Belgique. Sur la France, la croissance est majoritairement portée par un effet prix favorable.

La croissance du chiffre d'affaires du Groupe est **principalement portée par les maisons de retraites** dont le chiffre d'affaires croit de près de +11%, sous l'effet d'une importante remontée du taux d'occupation moyen (+3 pts à fin septembre). **Sur la France le périmètre des maisons de retraite** dont le chiffre d'affaires est en hausse organique de +5% est le principal contributeur de la croissance.

¹ +6,8% sur le troisième trimestre 2024



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

Taux d'occupation moyen	Trimestriel			9 mois (fin septembre)		
	T3 2023	T3 2024	Var.	9m 2023	9m 2024	Var.
France	85,3%	86,3%	+0,9 pts	85,3%	85,9%	+0,6 pts
Europe du Nord	80,1%	84,2%	+4,1 pts	79,0%	83,2%	+4,2 pts
Europe centrale	88,3%	91,1%	+2,8 pts	87,2%	90,2%	+3,0 pts
Europe du Sud et Latam	85,1%	87,3%	+2,2 pts	83,9%	87,6%	+3,7 pts
Autres géographies	ns	ns	n.a.	ns	ns	n.a.
Total	83,8%	86,2%	+2,4 pts	83,0%	85,6%	+2,6 pts
dont Maisons de Retraite	83,2%	86,0%	+2,8 pts	82,0%	85,0%	+3,0 pts
dont Cliniques	85,7%	86,9%	+1,2 pt	86,6%	87,7%	+1,1 pt

Le taux d'occupation moyen du Groupe progresse de +2,6pts sur un an pour atteindre 85,6% à fin septembre (vs. 83,0% à fin septembre 2023).

Sur le seul 3^{ème} trimestre, le taux d'occupation moyen ressort à 86,2%, traduisant ainsi la confirmation d'une dynamique favorable qui se dessinait au cours du 2^{ème} trimestre.

Le redressement est notamment porté par les maisons de retraite dont le taux d'occupation atteint 85% à fin septembre, **en hausse de +3pts sur un an**. Il est également **en hausse de plus d'1 pt sur les cliniques à 87,7%**.

Les tendances qui se dessinaient à la fin du premier semestre sont ainsi confirmées au cours du 3^{ème} trimestre, 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.

- 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 +0,6pt à **85,9%**. Cette progression est le reflet d'une amélioration séquentielle, chaque trimestre de l'année, de l'occupation des établissements. Sur le seul troisième trimestre ce taux ressort à 86,3% (en ligne avec la moyenne du Groupe), près de +100pbs au-delà du niveau observé au 3^{ème} trimestre 2023.

Sur les **maisons de retraite en France**, le taux d'occupation ressort à 83,8% sur 9 mois en amélioration de +0,3pts sur un an, mais le troisième trimestre dessine une tendance nettement plus favorable en progression de près de +1pt par rapport à l'an dernier, à **85,2%**.
- En Europe du Nord, en Europe centrale, et en Europe du Sud** (54% du Chiffre d'affaires), l'amélioration est notable avec un taux d'occupation en hausse respectivement de +4,2pts, +3,0pts et +3,7pts. En particulier pour les établissements espagnols et d'Europe centrale, dont les taux d'occupation sont désormais proches voire au-delà de 90%, se rapprochant désormais des niveaux pré-covid.



3- Effet prix favorable

Sur l'ensemble des zones d'activités du Groupe, **la reprise des taux d'occupation s'est faite en parallèle de la capture d'un effet prix favorable**, en partie attribuable à la stratégie de segmentation de l'offre mise en place par le groupe progressivement sur les établissements depuis mi 2023, afin d'ajuster les offres d'*emeis* en adéquation avec les besoins et demandes des résidents, de nos patients et de leurs proches.

A fin septembre, près de 84% des établissements en France appliquent dorénavant une approche segmentée de leur offre (vs. 4% seulement en juin 2023), favorisant ainsi la capture un effet prix favorable dont le groupe commence progressivement à bénéficier. Le déploiement de cette approche est également avancé sur d'autres secteurs géographiques, et notamment en Allemagne et en Autriche, où les révisions tarifaires les plus importantes sont observées.

En conséquence, l'effet prix contribue à hauteur de +4,7% à la croissance organique du chiffre d'affaires du Groupe, soutenant de manière significative la contribution de la hausse du taux d'occupation, ainsi que des ouvertures récentes de sites.

4- 699 M€ de cessions sécurisées à fin septembre, dont 493 M€ encaissé à date sur une ambition de 1,5 Md€ d'ici fin 2025

A fin septembre le volume de cessions signées s'élève à 697 M€², principalement constitué d'opérations de « sale & lease back ».

- 493 M€ ont déjà fait l'objet d'encaissements depuis le 1^{er} juillet 2022 (dont 201 M€ réalisés pendant les 9 premiers mois de l'exercice 2024)
- et 204 M€ de transactions complémentaires d'ores et déjà sécurisés et qui feront 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 *emeis* a relevé à 1,5 Md€ (entre mi 2022 et fin 2025) ses ambitions de cessions, intégrant la cession d'actifs immobiliers et opérationnels.

Cette ambition laisse près de 800 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 pourraient se réouvrir progressivement dans un contexte de baisse des taux d'intérêts qui semble s'amorcer.

5- Autres informations du troisième trimestre 2024

Au cours du troisième trimestre, le Groupe a communiqué les 29 juillet et le 1^{er} Aout sur les modifications de périmètre détaillées ci-dessous.

- Dans un communiqué de presse publié début juillet, *emeis* annonçait procéder au rachat de murs de 8 cliniques dont la Société était locataire, pour 185 M€, dans le cadre d'un engagement pris courant 2021. Une première étape portant sur 4 actifs a été réalisée fin juillet 2024 pour 95 M€. Le rachat du solde se fera dans

² Montant exprimé en valeur nette vendeur avant remboursement des dettes associées



les mois qui viennent. Ces actifs seront intégrés aux portefeuilles d'actifs immobiliers que le Groupe souhaite céder.

- *emeis* a également signé fin juillet, un accord mettant fin au partenariat et aux relations d'affaires établis par l'ancienne équipe dirigeante avec M.Tribuno. *emeis* reprend ainsi des actifs estimés à environ 110 M€ à mettre en perspective d'une dette financière externe des sociétés reprises estimée, à environ 130 M€, qui bénéficiait d'une garantie émise par la maison-mère du Groupe *emeis*. Aucune provision complémentaire ne devrait être constatée dans le cadre de cette opération.

6- Confirmation de la guidance 2024

Les tendances observées depuis le début du second semestre, notamment en matière d'évolution des taux d'occupation des résidences du Groupe confirment la dynamique de reprise sur les marchés opérés par *emeis*.

Le Groupe réitère donc ses prévisions, anticipant un EBITDAR 2024 compris entre 700 M€ et 730 M€, soit une hausse comprise entre 0% et +5%. Sur ces bases, l'EBITDA pré-IFRS 16 s'élèverait en 2024 à environ 210 M€.

Ces prévisions avaient, pour mémoire, été communiquées le 26 juillet dans le cadre de la publication du chiffre d'affaires semestriel, tenant compte d'un redressement opérationnel plus graduel que prévu sur le marché français, modifiant ainsi le rythme de reprise des agrégats financiers attendus jusqu'alors pour 2024 et les semestres suivants. Le Groupe travaille à la mise à jour de ses prévisions pour les exercices qui viennent et les communiquera au plus tard lors de la publication des résultats annuels 2024, en tenant également compte des éventuels changements de périmètre qui pourraient intervenir.



AVERTISSEMENT

Le présent document contient des informations de nature prévisionnelle auxquelles sont associés des risques et des incertitudes, y compris les informations incluses ou incorporées par référence, 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), 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.

