



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Puteaux, le 26 juillet 2024 (18h45 CEST)

## Progression du chiffre d'affaires au S1 2024 : 2 772 M€ (+9,2%)

- Un chiffre d'affaires dynamique dans toutes les zones géographiques notamment tiré par les prix.

## Un taux d'occupation moyen Groupe<sup>1</sup> en progression vs. S1 2023 à 85,3% (+2,6 points). Le taux d'occupation des maisons de retraite en France progresse à 83,1% au T2 2024, soit +0,5 point vs. T2 2023

- Un taux d'occupation en forte progression hors France (entre +3,1 et +4,5 points) par rapport à S1 2023.
- Un taux d'occupation qui demeure inférieur aux attentes dans les maisons de retraite en France, malgré une évolution favorable observée en fin de semestre.

## EBITDAR S1 2024 au niveau du S1 2023, compris entre 330 et 340 M€

- Un redressement de 30% de l'EBITDAR hors France, avec une contribution de toutes les zones géographiques.
- Un EBITDAR impacté en France par une augmentation des ressources mobilisées dans les établissements que la progression du taux d'occupation dans les maisons de retraite n'a pas permis d'accompagner.

## Perspective de croissance de l'EBITDAR 2024 révisée à la baisse

- *emeis* révisé sa fourchette de progression de l'EBITDAR 2024 entre 0% et +5% vs. 2023, soit un niveau compris entre 700 et 730 M€ (à comparer à un niveau précédemment communiqué de 800 à 835 M€).
- Cette perspective intègre l'effet d'un plan d'actions engagé en France sur le S2 visant à rééquilibrer l'adéquation niveau d'activité / ressources pour tenir compte du décalage des prévisions de taux d'occupation.

## Des cessions d'actifs immobiliers cumulées depuis mi-2022 estimées à environ 670 M€ à fin 2024, à comparer à la trajectoire initiale de 750 M€

- Dans un contexte immobilier qui demeure peu favorable, *emeis* estime qu'environ 670 M€ de produits bruts de cessions immobilières devraient être réalisés à fin 2024 (depuis mi-2022). Ce montant est à comparer à une trajectoire initiale prévue de 750 M€ fin 2024 et s'inscrit dans le cadre de son engagement de 1 250 M€ à réaliser d'ici fin 2025. Ce décalage est essentiellement lié au report sur l'exercice 2025 d'une opération immobilière en France.
- Le produit brut des cessions immobilières encaissé sur 2024 s'élèverait à environ 380 M€ (environ 340 M€ nets d'impôts), à comparer à 500 M€ (449 M€ nets d'impôts) communiqué dans le Plan d'Affaires du Groupe.

<sup>1</sup> Le taux d'occupation moyen Groupe publié comprend les maisons de retraites, les cliniques et les résidences services.

## Cessions d'actifs opérationnels

- Tel qu'indiqué dans le plan de Refondation, et au-delà de cessions d'activités opérationnelles déjà engagées hors d'Europe, des cessions d'actifs opérationnels (intégrant la cession de l'exploitation) plus significatives pourraient être envisagées, lesquelles conduiraient à améliorer la situation de trésorerie du Groupe entre fin 2024 et début 2025.

\*\*\*\*\*

Le chiffre d'affaires consolidé du Groupe *emeis* s'établit à 2 772 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2024, soit une progression de +9,2%, principalement de nature organique (+8,9%). Cette évolution résulte de l'augmentation du taux d'occupation moyen du Groupe de +2,6 points sur la période, de l'effet des revalorisations tarifaires et de l'impact positif de la contribution des ouvertures d'établissements réalisées.

L'ensemble des zones géographiques du Groupe a contribué au 1<sup>er</sup> semestre à la forte dynamique de croissance de l'activité :

en M€	S1 2023	S1 2024	Croissance publiée	Croissance organique
<b>France</b>	1 137	1 183	+4,0%	+4,8%
<b>Europe du Sud et Latam</b>	188	211	+11,8%	+13,2%
<b>Europe du Nord</b>	695	796	+14,6%	+11,9%
<b>Europe de l'Est</b>	425	472	+11,1%	+11,3%
<b>Autres géographies</b>	94	110	+16,7%	+17,6%
<b>TOTAL</b>	2 539	2 772	+9,2%	+8,9%

Le taux d'occupation moyen s'inscrit en forte augmentation entre le 1<sup>er</sup> semestre 2023 et le 1<sup>er</sup> semestre 2024 :

Taux d'occupation moyen (données non auditées)	S1 2023	S1 2024	Var.
<b>France</b>	85,3%	85,8%	+0,4 pts
<b>Europe du Sud et Latam</b>	83,3%	87,8%	+4,5 pts
<b>Europe du Nord</b>	78,4%	82,6%	+4,2 pts
<b>Europe de l'Est</b>	86,7%	89,8%	+3,1 pts
<b>Autres géographies</b>	n.m.	n.m.	n.m.
<b>Total Groupe</b>	82,7%	85,3%	+2,6 pts



## 1. Chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024

en M€	T2 2023	T2 2024	Croissance publiée	Croissance organique
France	582	593	+1,9%	+3,4%
Europe du Sud et Latam	95	106	+11,5%	+13,2%
Europe du Nord	362	404	+11,5%	+11,9%
Europe de l'Est	217	239	+10,2%	+11,5%
Autres géographies	48	55	+14,6%	+16,9%
<b>TOTAL</b>	<b>1 305</b>	<b>1 397</b>	<b>+7,1%</b>	<b>+8,3%</b>

Le chiffre d'affaires du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 s'élève à 1 397 millions d'euros, avec une croissance organique de +8,3%. La croissance publiée, de +7,1%, intègre l'impact de fermetures de sites sur l'ensemble des zones d'implantation du Groupe.

La tendance globale du 2<sup>ème</sup> trimestre 2024 s'est inscrite dans la continuité du 1<sup>er</sup> trimestre, avec un taux de croissance solide de l'activité, soutenue par une progression importante du taux d'occupation du Groupe (dont une progression de +0,5 point sur le périmètre des maisons de retraite en France), la montée en puissance des établissements ouverts dans les 12 derniers mois ainsi que l'effet des revalorisations tarifaires.

## 2. Chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2024

- Vision d'ensemble

Sur l'ensemble des zones géographiques, l'activité a enregistré une forte croissance au premier semestre 2024, résultant d'un effet prix et dotations positif (env. 5,5% en moyenne à l'échelle du Groupe), et à l'international, d'un net redressement du taux d'occupation et de l'ouverture de nouveaux établissements. L'effet prix est principalement lié aux revalorisations tarifaires, notamment à l'international, dans un contexte inflationniste ayant impacté les principaux postes de charges opérationnelles depuis 2022.

- Éléments clés par zone géographique

En **France**, le chiffre d'affaires s'inscrit en progression de +4,0%, à 1 183 millions d'euros. Cette évolution résulte principalement des revalorisations tarifaires, dans une moindre mesure, de la progression du taux d'occupation dans les cliniques (Soins Médicaux et de Réadaptation, Santé mentale) et des maisons de retraite en fin de semestre. Cette évolution ne compense pas complètement l'inflation et le niveau des dotations financières.



Le taux d'occupation de la France est au global en légère progression par rapport au premier semestre 2023, à 85,8%, avec un niveau supérieur à 92% en cliniques et une légère progression sur le périmètre des maisons de retraite (83,1% en moyenne sur le 1<sup>er</sup> semestre 2024, soit +0,1 point) principalement amorcée en fin de semestre.

Le chiffre d'affaires de la zone **Europe du Sud et Latam** (Espagne, Italie, Portugal et Amérique Latine) s'est élevé à 211 millions d'euros, en progression de +13,2% en organique. La croissance totale a été de +11,8% et intègre la fermeture de certains établissements en Espagne, au Portugal et en Amérique Latine.

Le taux d'occupation moyen de la zone s'inscrit en nette progression sur la période, à 87,8% (+4,5 points). L'Espagne, principal pays contributeur de la zone, a connu un fort dynamisme tiré par une nette amélioration de son taux d'occupation, de retour à un niveau proche de ce qu'il était avant la crise sanitaire (+6,5 points par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023, à 91,6%).

Le chiffre d'affaires de la zone **Europe du Nord** (Allemagne, Belgique, Pays-Bas, Luxembourg) s'est élevé à 796 millions d'euros, en progression de +14,6% dont +11,9% en organique. Cette forte croissance organique résulte d'une augmentation du taux d'occupation moyen (+4,2 points), de révisions tarifaires importantes et de l'ouverture de nouveaux établissements, principalement aux Pays-Bas. L'écart entre la croissance organique et la croissance totale résulte de l'entrée dans le périmètre de consolidation, au 2<sup>ème</sup> trimestre 2023, d'activités en Belgique et aux Pays-Bas.

Le chiffre d'affaires de la zone **Europe de l'Est** (Autriche, Suisse, République Tchèque, Slovénie, Croatie) affiche également une forte progression (+11,1% en publié, +11,3% en organique), pour s'élever à 472 millions d'euros. Les deux principaux pays contributeurs de la zone, l'Autriche et la Suisse, ont bénéficié à la fois d'une augmentation du taux d'occupation et de révisions tarifaires importantes. Sur la période, le taux d'occupation de la zone a progressé de +3,1 points.

La zone **Autres géographies** (Irlande, Pologne, Royaume-Uni, Chine, Emirats Arabes Unis) a réalisé un chiffre d'affaires de 110 millions d'euros, en croissance de +16,7%, bénéficiant d'une dynamique solide observée dans les deux principaux pays contributeurs de la zone, la Pologne et l'Irlande.

### **3. Indicateurs financiers estimés au 30 juin 2024 (chiffres non audités)**

*Dans le cadre de la présente communication, le Groupe commente des agrégats issus de ses états financiers consolidés, mais également des indicateurs alternatifs de mesure de la performance, dont les définitions et modalités de calcul sont présentées de façon exhaustive en page 7 du présent communiqué.*

Dans le cadre de cette publication périodique, la Société souhaite apporter des éléments d'information complémentaires concernant sa performance opérationnelle et sa position de dette financière estimées au 30 juin 2024.

S'agissant de la **performance opérationnelle**, les informations à disposition de la Société à date font ressortir un



EBITDAR estimé compris entre 330 et 340 millions d'euros sur le 1<sup>er</sup> semestre 2024, qui se compare à 336 millions d'euros au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

Cette quasi-stabilité du niveau d'EBITDAR entre le 1<sup>er</sup> semestre 2023 et 1<sup>er</sup> semestre 2024 se décompose en une progression des activités hors France entre ces deux périodes de l'ordre de 45 millions d'euros contrebalancée par une réduction de l'EBITDAR des activités françaises du même ordre de grandeur.

La situation des activités françaises du Groupe s'explique par le redressement trop lent du taux d'occupation qui n'accompagne pas suffisamment l'accroissement des ressources mobilisées. Sur la base des anticipations de taux d'occupation projetées, la Société a mis en œuvre sur le second semestre un plan d'actions visant à remettre en adéquation les ressources avec le niveau d'activité tout en garantissant un taux d'encadrement supérieur aux standards moyens de la profession. Adossée à un niveau de satisfaction en progression et à un projet médico-soignant reconnu, la mise en œuvre d'une stratégie commerciale volontariste reste un axe prioritaire de ce plan d'actions.

La **dette financière nette** au 30 juin 2024 s'élève à 4 470 millions d'euros (hors ajustements IFRS), intégrant une position de trésorerie de 653 millions d'euros. Ces niveaux demeurent proches de la trajectoire 2024 initialement prévue grâce aux mesures conservatoires mises en œuvre sur le pilotage des investissements.

Environ 160 millions d'euros de produits de cessions bruts d'actifs immobiliers ont été réalisés et environ 245 millions d'euros de nouvelles cessions immobilières ont été signées sur le 1<sup>er</sup> semestre 2024.

La Société rappelle qu'elle dispose d'une ligne de crédit de 400 millions d'euros, non tirée au 30 juin 2024 et venant à échéance en juin 2026.

#### **4. Perspectives pour l'exercice 2024**

La performance opérationnelle estimée du 1<sup>er</sup> semestre 2024 conjuguée à différents travaux de revue interne effectués conduisent la Société à réviser sa prévision d'EBITDAR sur l'exercice 2024. L'essentiel de cette révision provient des activités françaises du Groupe pour lesquelles il est constaté un redressement opérationnel nécessitant un délai supérieur à celui initialement prévu.

L'EBITDAR 2024 progresserait dans une fourchette de 0 à +5% comparé à 2023 soit un niveau compris entre 700 et 730 millions d'euros, à comparer à un niveau compris entre 800 et 835 millions d'euros communiqué précédemment.

Sur ces bases, l'EBITDA pré-IFRS 16 2024 s'élèverait à environ 210 millions d'euros.

Dans un contexte immobilier qui demeure peu favorable à la réalisation de transactions immobilières, *emeis* estime qu'environ 670 millions d'euros de produits de cessions immobilières bruts devraient être réalisés à fin 2024 (depuis mi-2022), à comparer à la trajectoire initiale prévue en 2024 de 750 millions d'euros qui s'inscrit dans le cadre de l'engagement de cessions de 1 250 millions d'euros à conduire d'ici fin 2025. Ce décalage est essentiellement lié au



report sur l'exercice 2025 d'une opération initialement planifiée fin 2024 en France. Le produit brut des cessions immobilières encaissé sur 2024 s'élèverait à environ 380 millions d'euros (environ 340 millions d'euros nets d'impôts), à comparer à 500 millions d'euros (449 millions d'euros nets d'impôts) communiqué dans le Plan d'Affaires du Groupe.

Afin de réduire l'impact de ces révisions sur la trajectoire de trésorerie du Groupe, *emeis* a engagé des mesures conservatoires complémentaires significatives sur ses postes d'investissement. Par ailleurs, tel qu'indiqué dans le plan de Refondation, et au-delà de cessions d'activités opérationnelles déjà engagées hors d'Europe, des cessions d'actifs opérationnels (intégrant la cession de l'exploitation) plus significatives pourraient être envisagées, conduisant ainsi à améliorer la situation de trésorerie du Groupe entre fin 2024 et début 2025.

### **5. Mise à jour prévue du plan d'affaires pluriannuel**

Comme annoncé dans son communiqué de presse du 17 avril 2024, le Groupe a initié la mise à jour de son plan d'affaires pluriannuel. A l'issue de ces travaux, qui devraient être finalisés à la fin du quatrième trimestre 2024, la Société communiquera, conformément à la réglementation en vigueur, sur les modifications éventuelles apportées à la trajectoire du plan d'affaires présenté dans les documents relatifs aux récentes augmentations de capital, notamment le niveau de levier financier<sup>2</sup> (pour rappel, le niveau communiqué dans le plan d'affaires relatif aux augmentations de capital s'élevait à 5,5x à l'horizon 2026).

### **6. Agenda et communication financière**

La Société présentera le 4 octobre 2024 ses résultats consolidés au 30 juin 2024.

---

<sup>2</sup> Dette financière nette hors dettes des loyers IFRS 16 / EBITDA pré-IFRS 16



## 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](http://www.amf-france.org)).

## 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
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)



## 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

---

### Benoit LESIEUR

Responsable Relations

Investisseurs

[benoit.lesieur@emeis.com](mailto:benoit.lesieur@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)

