

Puteaux, le 3 octobre 2024

## Résultats semestriels 2024

### Confirmation de la guidance, accélération des cessions

*Un cadre renouvelé et des fondamentaux porteurs*

#### Amélioration des fondamentaux de nos métiers au soutien de la performance à venir

- La transformation du Groupe s'appuie sur ses collaborateurs, la qualité du soin et l'optimisation de ses process. **Ces trois axes sont les leviers de la performance opérationnelle et financière de demain** dont nous observons déjà les progrès (taux de satisfaction en hausse à 92,4%, stabilisation des équipes avec une réduction de la rotation du personnel de -3pts et de l'absentéisme de -1,4pt depuis 2022, forte baisse du taux de fréquence des accidents avec arrêts de -21% en 6 mois, etc.), et leurs effets progressifs sur les indicateurs opérationnels.
- emeis confirme son ambition de devenir une **société à mission en 2025**.

#### Croissance de l'activité sur tous les métiers et sur toutes les zones

- Une croissance solide (+9,2%, et +8,9% en organique) reflétant les **premiers bénéfices des mesures prises ces 18 derniers mois**.
- **Un taux d'occupation** en progression sur toutes les zones et tous les métiers (+2,6pts en moyenne).
- **Des effet prix positifs** également sur l'ensemble des marchés du Groupe (+5,5% en moyenne).
- Une activité bien orientée depuis le début du second semestre qui confirme cette **tendance favorable**.

#### EBITDAR stable sous l'effet des mesures de relance en France

- Décalage entre les effets immédiats des mesures de relances sur les charges et les effets progressifs sur les revenus.
- Impacts résiduels des effets de l'épisode inflationniste.

#### Situation bilancielle qui se redresse progressivement

- **Baisse de l'endettement net à 4,425 M€ à fin juin 2024**, soit -217 M€ sur 6 mois, et près de -4,8 Md€ sur 12 mois,
- **Réduction des frais financiers** de -24% reflétant les bénéfices des opérations de restructuration financière.
- **Avancée du programme de cessions immobilières** : 452 M€ depuis mi 2022 actés dont 159 M€ depuis le début de l'année.
- **Amélioration de +111 M€** du Cash-Flow libre reflétant une partie des effets des mesures conservatoires prises ces derniers mois, mais reste toutefois encore négatif à -178 M€,

#### Confirmation de l'objectif d'EBITDAR et accélération des cessions

- emeis confirme les perspectives communiquées le 26 juillet à l'occasion de la publication de son chiffre d'affaires à fin juin.
- **L'EBITDAR 2024 est attendu en hausse dans une fourchette comprise entre 0% et +5%, soit entre 700 et 730 M€.**
- **Intensification des ambitions de cessions d'actifs immobiliers et opérationnels pour atteindre 1,5 Md€ entre mi-2022 et fin 2025**, afin de poursuivre le désendettement du Groupe.

Chiffres clés <sup>1</sup> en M€	S1 2023	S1 2024	Var.	% organique
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>2 539</b>	<b>2 772</b>	<b>+9,2%</b>	<b>+8,9%</b>
dont Maisons de Retraites	1 580	1 763	+11,6%	
dont Cliniques	837	880	+5,1%	
Charges de personnel	-1 697	-1 896	+11,7%	
Autres coûts	-506	-537	+6,0%	
<b>EBITDAR</b>	<b>336</b>	<b>339</b>	<b>+0,8%</b>	
marge d'EBITDAR	13,2%	12,2%		
<b>EBITDA</b>	<b>321</b>	<b>316</b>	<b>-1,6%</b>	
marge d'EBITDA	12,6%	11,4%		
Résultat financier net	-231	-176	-23,7%	
<b>Résultat Net Part du Groupe</b>	<b>-371</b>	<b>-257</b>	<b>+114 M€</b>	
Par action (dilué), en €	-5,74€	-1,71€	ns	
<b>Cash-flow Libre<sup>2</sup></b>	<b>-289</b>	<b>-178</b>	<b>+111 M€</b>	

<sup>1</sup> Les chiffres clés pré IFRS-16 sont communiqués en annexe 1 de ce communiqué, page 10

<sup>2</sup> Cash flow net avant financement (voir annexe 3)

**Laurent Guillot, Directeur Général** : « La performance d'emeis au 30 juin 2024, fait ressortir une dynamique favorable sur l'ensemble de nos métiers et l'ensemble des zones géographiques. Nos indicateurs extra-financiers, notamment ceux relatifs à la sécurité au travail de nos équipes et à la qualité des soins, continuent de progresser, démontrant que la transformation engagée en 2022 porte maintenant ses fruits : le nombre d'accidents du travail a été divisé par deux par rapport à 2021, la rotation du personnel est en baisse, les indicateurs de satisfaction de nos patients, résidents et proches progressent également significativement. Ces fondamentaux constituent un socle solide pour la reprise qui s'amorce maintenant.

Au premier semestre le chiffre d'affaires augmente de près de +9%, au-delà des comparables sur le secteur. Cette performance est portée par l'amélioration du taux d'occupation moyen de +2,6 points et par un effet prix de +5,5% qui progresse sur tous nos métiers et sur toutes les zones géographiques. Bien que nous devons rester vigilants et prudents, cette tendance favorable se confirme depuis le début du troisième trimestre, preuve d'une dynamique opérationnelle favorable qui se dessine.

La stabilité de l'EBITDAR du Groupe au 30 juin 2024 est le reflet de l'investissement opéré sur les équipes d'emeis, comme un pré-requis à la hausse progressive du taux d'occupation qui s'amorce. A court terme, l'effort consenti par emeis sur la France est cependant compensé par l'ensemble des autres géographies dont les marges d'EBITDAR sont en hausse.

Il nous faut maintenant prolonger et accélérer la dynamique de reprise aujourd'hui engagée, et construire ce qui dessinera les forces durables de notre Groupe pour les années qui viennent. Pour ce faire, nous nous appuyons sur un bilan renforcé, tout en préparant la transformation d'emeis en une société à mission l'an prochain, autour de notre raison d'être : « Ensemble, soyons force de vie des plus fragiles ».

### 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

[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)



### Un cadre renouvelé et des fondamentaux porteurs

Avec l'appui d'une gouvernance renouvelée et une équipe de direction renforcée, *emeis*, nouvelle identité dévoilée au cours du semestre pour accélérer la transformation et faire émerger un modèle économique durable et rentable, pose les bases solides de son développement à moyen terme.

Grâce aux nombreux atouts renforcés par le plan de refondation, avec l'engagement des équipes autour d'un projet médical reconnu et grâce au nouveau projet d'entreprise articulé autour d'une raison d'être entérinée par les actionnaires, « *ensemble, soyons force de vie des plus fragiles* », le Groupe observe déjà les **premier signaux extra-financiers signes d'une tendance favorable au redressement des agrégats financiers du Groupe** (Hausse du taux de satisfaction de +2,3pts vs. 2022 à 92,4%, réduction du turnover de -3pts vs. 2022, réduction des accidents du travail de -21% en un semestre).

### Hausse du Chiffre d'affaires (+9%) : amélioration du taux d'occupation et effet « prix » favorable

Au premier semestre 2024, le chiffre d'affaires consolidé du Groupe *emeis* s'inscrit en hausse significative avec une **croissance organique de +8,9% et de +9,2% à périmètre courant**.

Cette croissance est le reflet de la **hausse des taux d'occupation et de revalorisations tarifaires favorables sur l'ensemble des métiers et sur l'ensemble des zones géographiques du Groupe**.

Au global, le taux d'occupation moyen du Groupe augmente de +2,6 points à 85,3%, bénéficiant d'une dynamique de reprise marquée sur les marchés d'Europe du Nord (+4,2pts) et d'Europe du Sud & Latam (+4,5pts), constituant un signal encourageant pour les perspectives du Groupe.

Cette tendance de reprise est également confirmée par les premiers indicateurs d'activité observés depuis le début du second semestre de l'exercice **avec une inflexion positive depuis juin des taux d'occupation qui continuent de progresser depuis**, notamment sur le marché Français.

### Marge d'EBITDAR qui reste transitoirement sous pression

L'**EBITDAR** s'est établi à 339 M€ sur la période, **en hausse de +0,8%** par rapport au premier semestre 2023, représentant une marge de +12,2%.

La rentabilité opérationnelle a continué à être **transitoirement affectée** par les **mesures mises en œuvre nécessaires à la normalisation progressive des taux d'occupation** du Groupe, visant à renforcer la qualité des soins et de l'accompagnement. Ces mesures ont un effet immédiat sur les charges de personnel et progressif sur le chiffre d'affaires. Un décalage qui pèse transitoirement sur les niveaux de marge d'EBITDAR.

L'**épisode inflationniste** sur les autres charges d'exploitation, a également impacté la marge du Groupe alors que le taux d'occupation dans les maisons de retraite en France reste en deçà de son niveau normatif.



## 1- Principaux éléments d'analyse du compte de résultat à fin juin 2024

Dans le cadre de la publication de ses résultats semestriels 2024, le Groupe commente des agrégats issus de ses états financiers consolidés, mais également des indicateurs alternatifs de mesure de la performance, présentés de manière détaillée dans les annexes du présent communiqué de presse. Les définitions et modalités de calcul de ces indicateurs sont présentées dans les annexes du présent communiqué.

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2024
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>2 539</b>	<b>2 772</b>
Charges de personnel	(1 697)	(1 896)
Autres charges	(506)	(537)
<b>EBITDAR</b>	<b>336</b>	<b>339</b>
% EBITDAR	13,2%	12,2%
<b>EBITDA</b>	<b>321</b>	<b>316</b>
Amortissements et provisions	(334)	(330)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>(13)</b>	<b>(14)</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants	(85)	(12)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>(98)</b>	<b>(25)</b>
Résultat financier net	(231)	(176)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>(329)</b>	<b>(202)</b>
Charge d'impôt	(39)	(33)
QP de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	1	(24)
Part revenant aux intérêts minoritaires	(4)	1
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>(371)</b>	<b>(257)</b>
Résultat net par action (dilué), en €	(5,74) <sup>(2)</sup>	(1,71) <sup>(1)</sup>

(1) Les données présentées au 30 juin 2024 ont été retraitées pour prendre en compte l'impact du regroupement d'actions intervenu en mars 2024, conformément à la norme IAS33

(2) Le retraitement des données présentées au 30 juin 2023 afin de prendre en compte l'impact du regroupement d'actions intervenu en mars 2024 ferait ressortir un nombre moyen pondéré de 64 624 actions et un résultat par action de (5 736,87) euros

**Sur l'ensemble du 1<sup>er</sup> semestre 2024, le chiffre d'affaires s'élève à 2 772 M€, en progression de + 9,2 % par rapport au premier semestre 2023, dont + 8,9 % en croissance organique.**

L'activité a enregistré une forte croissance du chiffre d'affaires au 1er semestre 2024, résultant d'un effet prix et dotations positif (+5,5% en moyenne à l'échelle du Groupe), d'un net redressement du taux d'occupation notamment à l'international, et de l'ouverture de nouveaux établissements. Notons que la hausse du taux d'occupation et la contribution favorable des revalorisations tarifaires est observable sur l'ensemble des zones géographiques et sur l'ensemble des métiers.

Sur le périmètre des maisons de retraite, le chiffre d'affaires ressort à 1 763 M€, en hausse de +11,6%. Sur les cliniques, il ressort en hausse de +5,1% à 880 M€.

M€	CA S1 2023	CA S1 2024	Croissance %	Croissance organique %*
France	1 137	1 183	+4,0%	+4,8%
Europe du Nord	695	796	+14,6%	+11,9%
Europe Centrale	425	472	+11,1%	+11,3%
Europe du Sud & Latam	188	211	+11,8%	+13,2%
Autres pays et activités	94	110	+16,7%	+17,6%
<b>Total</b>	<b>2 539</b>	<b>2 772</b>	<b>+9,2%</b>	<b>+8,9%</b>



**Le taux d'occupation moyen s'inscrit en augmentation de +2,6 points** entre les deux périodes, pour s'établir à 85,3% sur le 1<sup>er</sup> semestre 2024.

- La hausse du taux d'occupation est notamment tirée par l'Europe du Sud & Latam (Espagne, Italie, Portugal et Latam), et en Europe du Nord (Allemagne, Pays Bas, Belgique, Luxembourg).
- En France, ce taux est en légère progression par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023, à 85,8%, avec un niveau supérieur à 92% pour les cliniques, et en 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 période.

Taux d'occupation moyen	S1 2023	S1 2024	Var. vs S1 2023
France	85,3 %	85,8 %	+0,4 pts
Europe du Nord	78,4 %	82,6 %	+4,2 pts
Europe Centrale	86,7 %	89,8 %	+3,1 pts
Europe du Sud & Latam	83,3 %	87,8 %	+4,5 pts
Autres pays et activités	n.m.	n.m.	n.a.
<b>Total</b>	<b>82,7 %</b>	<b>85,3 %</b>	<b>+2,6 pts</b>

Sur le périmètre des maisons de retraite le taux d'occupation augmente de +3pts à 84,5%, et s'inscrit en hausse de +0,9pt pour les cliniques à 88%.

**L'EBITDAR s'établit à 339 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2024 soit en hausse de +0,8%**, reflétant une marge de 12,2 %. La progression de l'EBITDAR des activités hors France (+ 51 M€) s'étant accompagnée d'une réduction du même ordre de grandeur sur le périmètre des activités françaises, l'EBITDAR reste ainsi globalement stable entre le 1<sup>er</sup> semestre 2023 et le 1<sup>er</sup> semestre 2024.

(en millions d'euros)	EBITDAR S1 2023	EBITDAR S1 2024	EBITDAR S1 2023 %	EBITDAR S1 2024 %	Var. vs S1 2023
France	169	121	14,8 %	10,2 %	(460) pts
Europe du Nord	109	118	15,7 %	14,8 %	(95) pts
Europe Centrale	70	88	16,5 %	18,7 %	+216 pts
Europe du Sud & Latam	17	24	8,9 %	11,3 %	+239 pts
Autres pays et activités	12	16	ns	ns	ns
Siège Groupe	(42)	(28)	ns	ns	ns
<b>TOTAL</b>	<b>336</b>	<b>339</b>	<b>13,2 %</b>	<b>12,2 %</b>	<b>(101) pts</b>

La stabilisation de l'EBITDAR, en dépit d'une hausse du chiffre d'affaires est principalement le reflet d'un décalage entre l'effet immédiat sur les charges des mesures de relances opérationnelles, alors que leur impact est plus progressif sur le chiffre d'affaires.

Ainsi, les charges de personnel sont en hausse de +11,7% au premier semestre, reflétant les efforts consentis par le Groupe pour pérenniser l'amélioration de la qualité des services du Groupe et réduire le turnover de ses salariés. Cette hausse reflète autant les revalorisations salariales que l'augmentation des effectifs sur la période. Les autres coûts d'exploitation de nos établissements (alimentation, soins médicaux, énergie, etc.) augmentent de +6,0%, impactés principalement par les effets résiduels de l'épisode inflationniste.



L'**EBITDA** s'élève à 316 M€ soit une marge de 11,4 % du chiffre d'affaires. L'**EBITDA** pré-IFRS 16 s'est élevé à 92 M€, soit une marge de 3,3 %, en recul de -0,7pt par rapport au premier semestre 2023.

**Le résultat financier ressort lui à -176 M€, en baisse de -24%**, reflétant principalement les bénéfices des opérations de restructuration financière opérées ces 12 derniers mois.

**Les charges non courantes sont également en baisse significative** à fin juin 2024 par rapport au premier semestre 2023 et s'établissent à -12 M€ contre -85 M€ il y a un an. Cette baisse reflète notamment la réduction des honoraires liés à la restructuration financière de 2023.

En conséquence, le **résultat net part du Groupe** au premier semestre reste négatif à -257 M€ bien qu'en amélioration notable de +114 M€ par rapport au premier semestre 2023. Par action (totalement dilué), il s'établit à -1,71 € par action contre -5,74 € à fin juin 2023.

### **2- Valeur estimée du patrimoine immobilier**

La valeur estimée du patrimoine immobilier s'établit à 6,3 Md€, à comparer, à périmètre courant, à 6,5 Md€ à fin 2022. Le périmètre ayant fait l'objet d'une expertise indépendante<sup>3</sup> à fin 2023, comprend un total de 414 établissements situés majoritairement en France représentant 5,3 Md€ d'actifs.

Notons que le portefeuille fait l'objet d'une campagne d'expertises chaque année à la clôture de l'exercice. A fin décembre 2023, le taux de rendement moyen des actifs expertisés ressort à près de 6% (hors droits).

Depuis fin 2021, la valeur du patrimoine s'est ajustée à la baisse de -21% à périmètre constant, traduisant les conséquences de la remontée des taux d'intérêts sur la période, et la hausse en conséquence des exigences de rendements des investisseurs immobiliers.

---

<sup>3</sup> expertisés par JLL, C&W et CBRE



### 3- Flux de trésorerie au 1er semestre 2024

En millions d'euros	30/06/2023	30/06/2024
<b>EBITDA pré IFRS 16</b>	<b>102</b>	<b>92</b>
Investissements de Maintenance et d'IT	(53)	(60)
Autres flux opérationnels courants (dont variation de BFR)	(62)	(44)
<b>Cash-Flow Opérationnel Courant Net</b>	<b>(13)</b>	<b>(12)</b>
Investissements de Développement immobiliers	(192)	(91)
Eléments non courants	(59)	(99)
Gestion du portefeuille d'actifs	36	143
Charge de la dette	(60)	(119)
<b>Cash-Flow Net avant financement (Free Cash Flow)</b>	<b>(289)</b>	<b>(178)</b>
Apport de capitaux propres en numéraire	0	390
Impact sur la dette nette des changements de périmètre	(12)	(7)
Variation des ajustements IFRS	(201)	12
<b>Variation de la Dette Financière Nette</b>	<b>(502)</b>	<b>217</b>

Le **Cash-Flow libre net** avant financement s'établit à -178 M€, soit une amélioration de +111 M€ par rapport au premier semestre 2023, traduisant la combinaison des facteurs identifiés ci-dessous :

- **La réduction significative des capex de développement** (essentiellement immobiliers) qui s'établissent à -91 M€ (vs. -192 M€ au premier semestre 2023). La diminution de 102 M€ constatée par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023 traduit la mise en œuvre sur l'exercice de mesures conservatoires dans le cadre d'une revue des projets (reports, ajustements et annulations de projets) afin de préserver la liquidité du Groupe et de concentrer le développement sur les opérations les plus favorables ;
- **143 M€ de produits de cessions immobilières réalisées au premier semestre** (principalement aux Pays-Bas, au Portugal et en Irlande). Les dernières cessions réalisées portent le total des produits de cessions immobiliers encaissés depuis mi 2022 à 451 M€. Les cessions qui seront réalisées dans les semestres qui viennent pourront, le cas échéant, également inclure des actifs opérationnels.
- La charge de la dette au tableau de flux est en hausse de +59 M€ à 119 M€, de retour à un niveau de décaissement normatif, alors qu'une partie des frais financier étaient gelés au premier semestre 2023 lors de la procédure de restructuration.
- -99 M€ d'éléments non courants, comprenant les charges liées à la gestion de la crise traversée par le Groupe. La grande majorité de ces éléments se réfèrent à des charges 2023 payées au premier semestre 2024 et correspondent donc à des décaissements relatifs à des charges déjà provisionnées.

Notons en outre un apport de capitaux propres en numéraire de 390 M€ correspondant à la dernière augmentation de capital prévue dans le cadre de la restructuration financière du Groupe, réalisée en février 2024. L'équivalent de 29,3 millions de nouveaux titres actuels (post opération de regroupement d'actions) ont ainsi été créés à cette occasion.

**En conséquence, la dette financière nette du Groupe<sup>4</sup> s'établit à 4 425 M€, en baisse de -217 M€ par rapport au 31 décembre 2023 (4 642 M€).**

<sup>4</sup> Hors dettes de loyers IFRS 16





#### 4- Principaux agrégats du bilan consolidé, endettement et liquidité

M€	31/12/2023	30/06/2024
Immobilisations corporelles nettes (*)	4 775	4 752
Droits d'utilisation des actifs (IFRS 16)	3 084	3 080
Immobilisations incorporelles nettes	1 513	1 470
Goodwill	1 386	1 392
<b>Capitaux propres de l'ensemble consolidé</b>		
	1 888	1 925
<b>Dettes financières brutes (hors IFRS 16)</b>		
	5 287	5 078
<i>Dont dettes financières à court terme</i>	746	665
Trésorerie et équivalents	645	653
<b>Dettes financières nettes (hors IFRS 16)</b>	<b>4 642</b>	<b>4 425</b>
<b>Dettes des loyers (IFRS 16)</b>		
	3 874	3 871
<i>Dont dettes des loyers à court terme</i>	560	524

(\*) dont immobilisations en cours de construction : 406 M€ à fin 2023 et 480 M€ à fin juin 2024

L'**endettement financier net** (hors dettes des loyers IFRS 16) au 30 juin 2024 s'élève à maintenant à 4 425 M€, à comparer à 4 642 M€ à fin 2023. Cette baisse de l'endettement net sur 6 mois provient essentiellement de la troisième augmentation de capital (390 M€), prévue dans le cadre de plan de restructuration financière (réalisée le 15 février 2024), alors que le cash-flow libre du Groupe bien qu'encore négatif s'améliore sensiblement de 111 M€ par rapport au premier semestre 2023.

Pour mémoire, l'endettement net du Groupe à fin 2022 s'établissait à 8,8 Md€.

59% de la dette financière brute à fin juin 2024 correspond à une dette sécurisée auprès des principaux partenaires bancaires du Groupe (G6), dont l'échéance principale est en octobre 2027. En outre, les dettes hypothécaires, de crédit-bail et autres dettes sécurisées représentent 34% du total.

La **trésorerie** à fin juin 2024 s'élève à 653 M€, globalement comparable au niveau publié à fin 2023, et à 1 053 M€ en incluant une ligne de crédit au titre du financement complémentaire « new money » d'un montant de 400 M€, qui était non tirée à cette date. Cette ligne de crédit fait désormais l'objet de demandes de tirages effectuées le 1<sup>er</sup> octobre 2024 conformément à la documentation applicable ; il est prévu que les fonds soient mis à disposition par les prêteurs le 7 octobre 2024. L'échéancier de la dette, publié en annexe de ce communiqué, fait ressortir 456 M€ d'échéances au second semestre 2024.

Au premier semestre le cout moyen de la dette brute s'établit à 5,44%<sup>5</sup>, en hausse par rapport au premier semestre 2023 (4,71%). Cette hausse du cout moyen de la dette s'explique principalement par le fait que la dette ayant été convertie en capital, portait des conditions de marge inférieures à la moyenne du Groupe.

<sup>5</sup> avant prise en compte des instruments de couverture





### **5- Cessions cumulées : 452 M€ depuis mi 2022, et une ambition de 1,5 Md€ à fin 2025**

Emeis a continué de réaliser un important volume de cessions immobilière dans un marché de l'investissement pourtant contraint, sur lequel l'attentisme des investisseurs demeure. La baisse des taux d'intérêts observée à la suite de l'assouplissement de politiques monétaires pourrait cependant contribuer à une reprise progressive des volumes investis.

Emeis a cependant réussi à finaliser pour près de 452 M€ de cessions immobilières<sup>6</sup> depuis mi 2022, dont 159 M€ au cours du premier semestre. En outre, à fin juin 106 M€ de cessions supplémentaires faisaient encore l'objet de promesses signées et qui seront finalisées dans les 18 mois qui viennent.

Au total, le volume d'investissement réalisé par le Groupe depuis 2022, représente ainsi près de 30% du marché de l'investissement en Europe Continentale sur l'immobilier de santé. Une performance qui souligne le savoir-faire du Groupe en la matière mais également la qualité du portefeuille détenu.

Afin de poursuivre son désendettement mais également assurer le respect des covenants bancaires<sup>7</sup>, **le Groupe Emeis va accélérer son programme de cessions, et ambitionne désormais de céder 1,5 Md€ d'actifs immobiliers<sup>8</sup> et opérationnels<sup>9</sup> entre juin 2022 et décembre 2025.**

### **6- Confirmation de la guidance 2024**

Les tendances observées depuis le début du second semestre, notamment en matière d'évolution du taux d'occupation des résidences du Groupe confirment la dynamique de reprise sur les marchés opérés par le Groupe, qui, bien que plus progressive qu'attendue en France, suit sur l'ensemble des marchés, une trajectoire encourageante.

Le Groupe réitère donc ses prévisions communiquées fin juillet 2024, anticipant un EBITDAR 2024 compris entre 700 et 730 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. Sur ces bases, l'EBITDA pré-IFRS 16 s'élèverait en 2024 à environ 210 M€.

<sup>6</sup> Principalement constitué d'opérations de sale and lease back

<sup>7</sup> Liquidités disponibles supérieures à 300M€ testé trimestriellement, et ratio dette nette/ EBITDA inférieur à 9x testé semestriellement à partir de Juin 2025, s'appliquant pour un encours de dette de 203M€

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

<sup>9</sup> Montant exprimé en « Equity Value »



## ANNEXES

Dans le cadre de cette publication, une webconférence, animée par Laurent Guillot (Directeur général) et Jean-Marc Boursier (Directeur financier) est prévue le 4 octobre à 10h (CEST). La présentation commentée à cette occasion sera mise en ligne simultanément, puis un enregistrement de cette webconférence sera disponible sur le site internet de la Société.

### ETATS FINANCIERS CONSOLIDES A FIN JUIN 2024

emeis S.A. publie ses résultats consolidés semestriels au 30 juin 2024 arrêtés le 3 octobre 2024 par le Conseil d'administration.<sup>10</sup>

#### 1. Compte de résultat consolidé (rapprochement pré IFRS 16 et post IFRS 16)

(en millions d'euros)	30/06/2023			30/06/2024		
	Pré IFRS 16	IFRS 16 impact	Post IFRS 16	Pré IFRS 16	IFRS 16 impact	Post IFRS 16
<b>Chiffre d'affaires</b>	2 539	-	2 539	2 772	-	2 772
Charges de personnel	(1 697)	-	(1 697)	(1 896)	-	(1 896)
En % du CA	-66,8%	n.a.	-66,8%	-68,4%	n.a.	-68,4%
Autres coûts	(511)	5	(506)	(542)	5	(537)
En % du CA	-20,1%	n.a.	-19,9%	-19,5%	n.a.	-19,4%
<b>EBITDAR</b>	330	5	336	334	5	339
% EBITDAR	13,0%	n.a.	13,2%	12,0%	n.a.	12,2%
Loyers	(229)	214	(14)	(242)	220	(22)
<b>EBITDA</b>	102	219	321	92	224	316
% EBITDA	4,0%	n.a.	12,6%	3,3%	n.a.	11,4%
Amortissements et provisions	(170)	(164)	(334)	(171)	(159)	(330)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	(69)	56	(13)	(79)	65	(14)
En % du CA	-2,7%	n.a.	-0,5%	-2,9%	n.a.	-0,5%
Résultat financier	(173)	(58)	(231)	(113)	(63)	(176)
Non courant	(60)	(26)	(85)	(39)	28	(12)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	(301)	(28)	(329)	(232)	30	(202)
Impôt	(45)	6	(39)	(30)	(3)	(33)
Quote-part du résultat des ME	1	-	1	(24)	-	(24)
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	(345)	(22)	(367)	(285)	27	(258)
Intérêts minoritaires	(4)	0	(4)	1	0	1
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	(349)	(22)	(371)	(285)	27	(257)

<sup>10</sup> Les procédures d'examen limité sur les comptes semestriels ont été effectuées. Le rapport d'examen limité est en cours d'émission



## 2. Bilan consolidé

Bilan consolidé en millions d'euros	31/12/2023	30/06/2024
<b>Actif non courant</b>	<b>11 538</b>	<b>11 422</b>
Goodwill	1 386	1 392
Immobilisations incorporelles nettes	1 513	1 470
Immobilisations corporelles nettes	4 369	4 272
Immobilisations en cours de construction	406	480
Droit d'utilisation des actifs	3 084	3 080
Autres actifs non courants	139	137
Actifs d'impôts différés	641	592
<b>Actif courant</b>	<b>1 837</b>	<b>2 048</b>
<i>dont trésorerie et équivalent de trésorerie</i>	<i>645</i>	<i>653</i>
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>533</b>	<b>371</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>13 908</b>	<b>13 841</b>
Capitaux propres - part du Groupe	1 887	1 923
<b>Capitaux propres de l'ensemble consolidé</b>	<b>1 888</b>	<b>1 925</b>
<b>Passif non courant</b>	<b>8 899</b>	<b>8 799</b>
Dettes financières à long terme	4 541	4 413
Dettes des loyers à long terme	3 314	3 347
Provisions à long terme	307	310
Provisions retraites et engagements assimilés	73	72
Passifs d'impôts différés	663	657
<b>Passif courant</b>	<b>3 045</b>	<b>3 038</b>
Dettes financières à court terme hors prêts relais	746	665
Dettes des loyers à court terme	560	524
Provisions à court terme	7	8
Fournisseurs et comptes rattachés	502	343
Dettes fiscales et sociales	523	576
Passif d'impôt exigible	57	48
Autres dettes et comptes de régularisation	651	876
<b>Passifs destinés à être cédés</b>	<b>76</b>	<b>80</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>13 908</b>	<b>13 841</b>



## 3. Tableau de flux de trésorerie simplifié

En millions d'euros	30/06/2023	30/06/2024
<b>EBITDA pré IFRS 16</b>	<b>102</b>	<b>92</b>
Investissements de Maintenance et d'IT	(53)	(60)
Autres flux opérationnels courants (dont variation de BFR)	(62)	(44)
<b>Cash-Flow Opérationnel Courant Net</b>	<b>(13)</b>	<b>(12)</b>
Investissements de Développement immobiliers	(192)	(91)
Éléments non courants	(59)	(99)
Gestion du portefeuille d'actifs	36	143
Charge de la dette	(60)	(119)
<b>Cash-Flow Net avant financement (Free Cash Flow)</b>	<b>(289)</b>	<b>(178)</b>
Apport de capitaux propres en numéraire	0	390
Impact sur la dette nette des changements de périmètre	(12)	(7)
Variation des ajustements IFRS	(201)	12
<b>Variation de la Dette Financière Nette</b>	<b>(502)</b>	<b>217</b>
<b>TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE</b>	<b>9 260</b>	<b>4 425</b>

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS (M€)	S1 2023	S1 2024
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>(367)</b>	<b>(258)</b>
Elimination charges et produits sans incidence trésorerie liée à l'activité (*)	194	132
Impact IFRS16 (amortissement et dépréciation actifs)	198	177
Résultat financier	185	105
Charge financière sur engagement locatif (IFRS 16)	58	64
<b>Marge Brute Autofinancement</b>	<b>268</b>	<b>220</b>
Variation du BFR liée à l'activité	(76)	(55)
<b>FLUX NET DE TRESO GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ [1]</b>	<b>192</b>	<b>165</b>
Investissements corporels et incorporels d'exploitation	(53)	(60)
Investissements de Développement immobiliers	(158)	(91)
Cessions immobilières	13	159
Autres acquisitions et cessions	(15)	(10)
<b>FLUX NET DE TRESO. SUR INVESTISSEMENTS [2]</b>	<b>(214)</b>	<b>(1)</b>
Augmentations de capital (Impacts monétaires). Produit Net		390
Encaissements liés aux autres emprunts	200	41
Remboursements liés aux autres emprunts	(166)	(181)
Paiement IFRS16 Dettes	(168)	(157)
Remboursements liés aux crédit bail	(70)	(63)
Résultat Financier net et autres variations	(56)	(121)
<b>FLUX NET DE TRESO. SUR FINANCEMENT [3]</b>	<b>(318)</b>	<b>(155)</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE [1]+[2]+[3]</b>	<b>(339)</b>	<b>8</b>

\* Ce poste comprend essentiellement les amortissements et dépréciations



4. Modalités de calcul de l'EBITDAR et de l'EBITDA pré-IFRS 16

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2024
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>(98)</b>	<b>(25)</b>
Neutralisation des produits et charges opérationnels non courants	85	12
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>(13)</b>	<b>(14)</b>
Neutralisation des amortissements et provisions	334	330
<b>EBITDA</b>	<b>321</b>	<b>316</b>
Neutralisation des charges locatives	14	22
<b>EBITDAR</b>	<b>336</b>	<b>339</b>
Loyers IFRS 16	(219)	(224)
Loyers hors IFRS 16	(14)	(22)
<b>EBITDA PRÉ-IFRS 16</b>	<b>102</b>	<b>92</b>

5. Information sur les indicateurs Alternatifs de Mesure de la Performance pré-IFRS 16

Agrégats de résultats excl. IFRS 16	S1 2023	S1 2024
<b>EBITDA pré IFRS16</b>	<b>102</b>	<b>92</b>
Loyers IFRS 16	219	224
<b>Marge d'EBITDA pré IFRS 16</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,3%</b>
<b>Résultat opérationnel courant pré IFRS 16</b>	<b>(69)</b>	<b>(79)</b>
<b>Taux de Marge de ROC pré IFRS 16</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-2,9%</b>

Flux de Trésorerie pré IFRS 16	S1 2023	S1 2024
<b>Flux Trésorerie d'Exploitation [pré IFRS 16]</b>	<b>(27)</b>	<b>(60)</b>
<b>Flux de Trésorerie d'Investissements nets</b>	<b>(214)</b>	<b>(1)</b>
<b>Flux de Trésorerie de Financement [pré IFRS 16]</b>	<b>(98)</b>	<b>69</b>
<b>Variation de Trésorerie</b>	<b>(339)</b>	<b>8</b>

Rappel des Flux de Trésorerie Gaaps	S1 2023	S1 2024
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>268</b>	<b>220</b>
<b>Variation du BFR</b>	<b>(76)</b>	<b>(55)</b>
<b>Flux de Trésorerie générés par l'activité</b>	<b>192</b>	<b>165</b>
<b>Flux de Trésorerie liés aux opérations d'Investissements</b>	<b>(214)</b>	<b>(1)</b>
<b>Flux de Trésorerie liés aux opérations de Financement</b>	<b>(318)</b>	<b>(155)</b>
<b>Variation de Trésorerie</b>	<b>(339)</b>	<b>8</b>



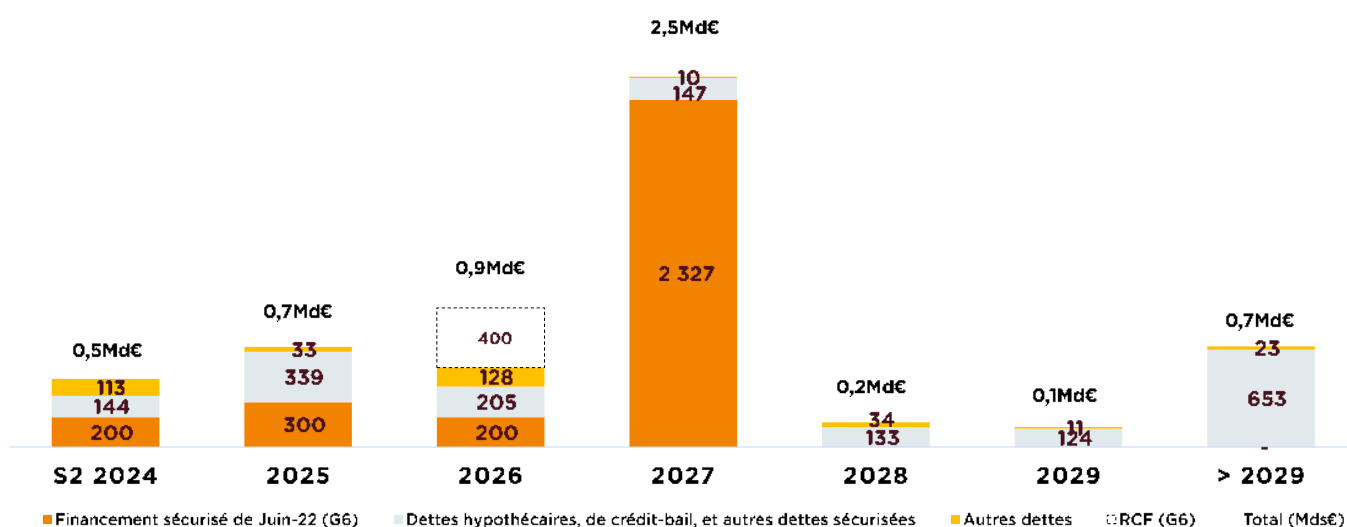
## 6. Réconciliation flux de trésorerie

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2024
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>192</b>	<b>165</b>
Neutralisation Impact P&L IFRS 16	(219)	(224)
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité Pré IFRS 16</b>	<b>(27)</b>	<b>(60)</b>
Variation de BFR - Reclassement de flux liés aux opérations d'investissements	13	8
Reclassement d'éléments financiers	4	-
Extourne des Eléments non courants	59	99
Complément remboursement de dette IFRS 16 et autres	(9)	(0,1)
Investissements de Maintenance et d'IT	(53)	(60)
<b>CASH-FLOW OPERATIONNEL COURANT NET</b>	<b>(13)</b>	<b>(12)</b>

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2024
<b>CASH-FLOW OPERATIONNEL COURANT NET</b>	<b>(13)</b>	<b>(12)</b>
Investissements de Développement immobiliers	(192)	(91)
Eléments non courants	(59)	(99)
Gestion du portefeuille d'actifs	36	143
Charge de la dette	(60)	(119)
<b>CASH-FLOW NET AVANT FINANCEMENT</b>	<b>(289)</b>	<b>(178)</b>

AU

## 7. Echancier de la dette financière brute à fin juin 2024



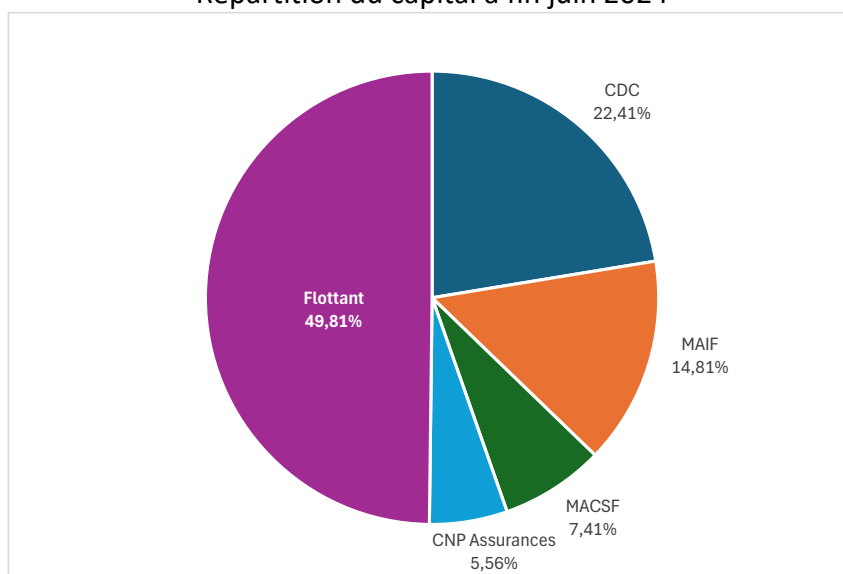
8. Informations sur le capital

	30/06/2024	
	Nombres d'actions	Diluted
Actions ordinaires (nombre moyen)	150 775 069	150 775 069
Actions d'autocontrôle	-38 124	-38 124
Autres actions		1 349 312
Actions liées à l'exercice de bons de souscription d'actions		2 333 167
<b>NOMBRE MOYEN PONDERE D'ACTIONS</b>	<b>150 736 945</b>	<b>154 419 424</b>

Nombre d'actions ordinaire à fin juin 2024 : 159 191 703

Nombre d'actions diluées à fin juin 2024 : 162 759 998

Répartition du capital à fin juin 2024





## 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)
Cash flow opérationnel courant net	Flux de trésorerie générés par l'activité courante, net des investissements courants de maintenance et d'IT. Le Cash-Flow Opérationnel Courant Net correspond à la somme de l'EBITDA Pré-IFRS 16, des éléments courants non-cash, de la variation du besoin en fonds de roulement, des impôts sur les revenus payés, et des investissements de maintenance et d'IT
Cash flow net avant financement	Flux net de trésorerie après prise en compte des éléments courants et non-courants, de tous les investissements, des charges d'intérêts liées à l'endettement, et du solde positif ou négatif lié aux opérations sur le portefeuille d'actifs. Le Cash-Flow Net avant Financement correspond à la somme du Cash-Flow Opérationnel Courant Net, des investissements de développement, des éléments non-courants, des produits et/ou coûts nets liés à la gestion du portefeuille d'actifs, et des charges financières

