



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Puteaux, le 30 juillet 2025

## Activité et Chiffre d’Affaires à fin juin 2025<sup>1</sup> **Croissance soutenue des marges opérationnelles**

### **Chiffre d’affaires en hausse soutenue**

+6,2% à périmètre constant

### **Net redressement opérationnel**

EBITDAR en hausse de près de +20% à périmètre constant

EBITDA (hors IFRS 16) en hausse de +79% à périmètre constant

### **Une Guidance 2025 confortée**

Hausse de l’EBITDAR attendue sur l’année entre +15% et +18% à périmètre constant

### **Poursuite de la trajectoire de reprise de nos activités : nouvelles hausses des taux d’occupation et du chiffre d’affaires**

- **Poursuite de la hausse des taux d’occupation** à 87% au premier semestre, soit +1,7pt sur un an, **avec une hausse de +1,9pt sur les maisons de retraite** (à 86,5%)
  - Une progression de +1,6pt sur un an, et de +2,5pts depuis mi 2023 qui acte de la poursuite des effets vertueux des mesures prises ces dernières années
  - La tendance observée suggère que la dynamique de reprise se poursuivra au-delà du premier semestre 2025
- **Croissance du chiffre d’affaires de +6,2%** en organique<sup>2</sup>
  - Forte hausse sur les maisons de retraite (+8,6%)
  - Surperformance à l’international, notamment en Europe du Nord (+10,9%) et en Europe du Sud & Latam (+10,4%)

### **Marges opérationnelles en forte amélioration : une maîtrise des charges opérationnelles qui accentue la dynamique favorable de l’activité du Groupe**

- **EBITDAR à 401 M€**, en croissance de +18,4% sur un an malgré la sortie des activités en République Tchèque et de **+19,5% à périmètre constant**
- **EBITDA (hors IFRS 16) à 158 M€**, en croissance de +72% sur un an, et de **+79% à périmètre constant**
- **Maîtrise des charges opérationnelles** dont la croissance demeure significativement moins importante que celle du chiffre d’affaires

### **1,15 Md€ de cessions réalisées depuis mi 2022 ou sécurisées à date. 2 Mds€ de cessions supplémentaires en cours de discussions dont plus d’1Md€ maintenant en négociations très avancées**

- **482 M€ de cessions encaissées depuis début 2025** ou sécurisées à date,
  - dont 127 M€ de cessions immobilières encaissés à date (65 M€ à fin juin)
  - 219 M€ de cessions immobilières sécurisées à date et restant à encaisser dans les semestres qui viennent
  - 136 M€ de cessions opérationnelles, principalement encaissés à la fin du premier trimestre 2025
- Sur les 2Md€ de cessions éventuelles en cours de discussions, plus d’**1Md€ sont maintenant en cours de négociations très avancées**, permettant d’envisager que l’ambition en matière de cessions (1,5Md€ avant fin 2025) pourrait être dépassée

### **Endettement net stable au premier semestre**

- **Stabilité de l’endettement net au premier semestre** (4,78 Md€ à fin juin 2025), grâce notamment à l’amélioration des marges opérationnelles, et à la réduction des capex de développement, des charges non courantes et de la variation de BFR.
- Position de **trésorerie à 398 M€** à fin juin
- **Ratio dette nette / EBITDA**<sup>3</sup> **en forte amélioration** à 15,4x (vs. 19,5x à fin décembre 2024, et près de 23x à fin juin 2024)

### **Objectifs 2025 confirmés : une visibilité qui s’accroît**

- **EBITDAR 2025 attendu en hausse de +15% à +18% à périmètre constant**<sup>4</sup> par rapport à 2024, prolongeant et accentuant ainsi la dynamique d’amélioration de la performance engagée ces derniers trimestres.

<sup>1</sup> Ce communiqué de presse présente les données financières et extra-financières estimées de la Société pour le premier semestre 2025. Ces données ont été examinées par le Conseil d’administration de la Société en date du 30 juillet 2025 et n’ont pas encore fait l’objet d’un examen limité de la part des commissaires aux comptes de la Société. Les comptes consolidés semestriels pourraient dès lors différer de ces données financières estimées

<sup>2</sup> Intégrant un ajustement « à nombre de jours constants » lié à la différence calendaire entre 2024 et 2025 (année 2024 bissextile)

<sup>3</sup> Sur 12 mois glissants

<sup>4</sup> Excluant les effets de cessions opérationnelles qui sont intervenues en 2025 ou qui pourraient intervenir d’ici la fin de l’année

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Chiffres clés estimés - non audités à fin juin 2025	S1 2024	S1 2025	Var en %	% organique
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 772</b>	<b>2 908</b>	<b>+4,9%</b>	<b>+6,2%</b>
Maisons de retraite	1 763	1 896	+7,5%	+8,6%
Cliniques (et autres)	1 009	1 013	+0,4%	+1,8%
<b>EBITDAR</b>	<b>339</b>	<b>401</b>	<b>+18,4%</b>	<b>+19,5%</b>
en % du chiffre d'affaires	12,2%	13,8%	+1,7 pt	
<b>EBITDA (hors IFRS 16)</b>	<b>92</b>	<b>158</b>	<b>+71,6%</b>	<b>+79,3%</b>
en % du chiffre d'affaires	3,3%	5,4%	+2,3 pt	
<b>Taux d'occupation (maisons de retraites)</b>	<b>84,5%</b>	<b>86,5%</b>	<b>+1,9 pt</b>	
	FY 2024	H1 2025		
<b>Dettes Nette (avant ajustements IFRS)</b>	<b>4 776</b>	<b>4 777</b>		
Position de trésorerie (avant ajustements IFRS)	524	398		
Dettes nette / EBITDA*	19,5x	15,4x		

\* EBITDA hors IFRS 16 sur 12 mois glissants

**Laurent Guillot, Directeur Général :** « Nous sommes fiers des résultats de ce premier semestre qui démontrent que nous sommes au rendez-vous de nos engagements tant opérationnels que financiers, en ligne avec la stratégie annoncée.

Le redressement de notre performance opérationnelle entamé depuis plus d'un an se poursuit, confirmant ainsi la confiance affichée lorsque nous avons communiqué notre guidance pour 2025. Cela témoigne de la bonne marche de notre plan de refondation entrepris depuis mi-2022 et de la mobilisation de toutes les équipes d'emeis.

Tous nos fondamentaux progressent encore en ce début d'année, dans un contexte pourtant incertain. Les équipes d'emeis se mobilisent chaque jour pour poursuivre la reprise des taux d'occupation et d'un effet prix favorable, avec un engagement renforcé auprès de nos résidents, de nos patients et de leurs proches. La dynamique favorable qui se confirme encore au cours de ce premier semestre valide ainsi les efforts considérables que nous avons consentis ces dernières années pour assoir de nouveaux fondamentaux durables. La très forte progression des marges opérationnelles que nous vous communiquons aujourd'hui en est la conséquence attendue.

En parallèle, sur les 2 Md€ de cessions potentielles supplémentaires en cours de discussions, plus d'1Md€ font aujourd'hui l'objet de négociations maintenant très avancées, montrant que nous progressons également sur la normalisation de notre bilan.

Enfin, grâce à l'engagement de toutes nos équipes depuis trois ans, nous avons également récemment franchi une étape majeure en devenant Société à Mission. Le Groupe a désormais tous les atouts pour relever les défis majeurs de notre société, la santé mentale et le grand âge. »

## 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**  
Directeur Relations Investisseurs  
Marchés de Capitaux et Dettes  
[relations-investisseurs@emeis.com](mailto:relations-investisseurs@emeis.com)

**N° vert actionnaires**  
0 805 480 480

**NEWCAP**  
**Dusan ORESANSKY**  
01 44 71 84 56  
[emeis@newcap.eu](mailto: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 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 50,3% 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](http://www.emeis.com)

## 1- Chiffre d'affaires : poursuite de la croissance, portée notamment par les maisons de retraite et l'international

en M€	S1 2024	S1 2025	Var	o/w organique
<b>France</b>	1 183	1 191	+0,6%	+1,0%
<i>dont Maisons de retraite</i>	545	561	+2,8%	+3,2%
<i>dont Cliniques &amp; autres</i>	638	630	-1,2%	-0,8%
<b>Europe du Nord</b>	796	870	+9,3%	+10,9%
<i>dont Allemagne</i>	464	500	+7,8%	+9,8%
<b>Europe Centrale</b>	472	494	+4,6%	+7,9%
<b>Europe du Sud &amp; Latam</b>	211	232	+10,1%	+10,4%
<b>Autres régions</b>	110	121	+10,5%	+13,6%
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>2 772</b>	<b>2 908</b>	<b>+4,9%</b>	<b>+6,2%</b>
Maisons de Retraite	1 763	1 896	+7,5%	+8,6%
Cliniques + autres activités	1 009	1 013	+0,4%	+1,8%

**A fin juin 2025**, le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 2 908M€, en croissance de +6,2% en base organique<sup>5</sup>. Cette hausse est le reflet de la combinaison de trois facteurs, tous favorablement orientés :

- **Effet prix positif**, soutenant la croissance organique à hauteur de +3,4 %
- **Progression du taux d'occupation** moyen de l'ordre de +1,7pts, qui contribue pour +1,8% à la croissance organique
- **Contribution des nouveaux établissements ouverts depuis début 2024** (18 mois), encore en phase de *ramp-up* (+1%)

### Une croissance soutenue sur le périmètre des maisons de retraite

La croissance organique du chiffre d'affaires traduit ainsi la poursuite du redressement des activités d'emeis engagée depuis plus d'un an et qui porte aujourd'hui ses fruits. Depuis mi 2022 le Groupe a notamment travaillé à la segmentation de son offre, afin de toujours mieux adhérer aux besoins de ses résidents et patients, mais a également accru ses efforts sur la qualité des soins et les parcours de ses résidents. Des efforts qui ont été accompagné par la mise en place d'une nouvelle marque, actant du renouveau du Groupe.

La dynamique est **principalement portée par les maisons de retraite** (près de 2/3 de l'activité du Groupe), dont le chiffre d'affaires croit de **près de +9% en organique**, sous l'effet d'une importante remontée du taux d'occupation moyen (d'un peu moins de +2pts sur 12 mois).

**L'activité Cliniques** affiche cependant une performance plus modeste, en raison d'effets de base ayant défavorablement impactés le premier trimestre, mais également d'un nombre moins important de journées d'hospitalisation complètes en établissements de soins, minorant le volume d'affaires réalisé sur les chambres particulières.

En parallèle cependant **l'hospitalisation de jour** continue de se développer avec un nombre de patients moyen en hausse de +10% par rapport au premier semestre 2024 sur le SMR en France, en ligne avec les ambitions du Groupe.

### Une croissance organique particulièrement solide en Europe du Nord et en Europe du Sud & Latam

La performance est particulièrement importante sur les marchés européens non domestiques, bénéficiant **d'impacts tarifaires** forts en Allemagne et en Autriche notamment mais également aux Pays Bas et en Belgique, et d'une nette **progression de l'occupation** en particulier aux Pays Bas et en Espagne. La contribution favorable des **ouvertures récentes** est principalement observée aux Pays Bas mais contribue également significativement à la croissance en Espagne.

En France, bien que la dynamique se poursuive favorablement sur le périmètre des maisons de retraite, elle est plus modeste sur le périmètre des cliniques. La dynamique de croissance y est principalement tirée par la progression du taux d'occupation.

Il convient en outre de noter que la croissance du chiffre d'affaires en Europe Centrale (+4,6%) est minorée par la cession des activités du Groupe en république Tchèque, qui sont sorties du périmètre du Groupe le 31 mars 2025. A périmètre constant, le chiffre d'affaires sur cette zone progresse de près de +8%.



<sup>5</sup> Intégrant un ajustement « à nombre de jours constants » lié à la différence calendaire entre 2024 et 2025 (année 2024 bissextile)

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

Taux d'occupation moyen	Trimestriel				Semestriel			
	T2 2024	T2 2025	Var.	T2 2025 (organique hors ouvertures)	S1 2024	S1 2025	Var.	S1 2025 (organique hors ouvertures)
<b>France</b>	<b>85,6%</b>	<b>87,4%</b>	+1,7pt	<b>87,3%</b>	<b>85,8%</b>	<b>87,5%</b>	+1,7pt	<b>87,5%</b>
<i>Maisons de retraites</i>	81,8%	83,8%	+2,0pt	83,7%	81,8%	83,7%	+1,8pt	83,7%
<i>Cliniques*</i>	92,0%	93,4%	+1,4pt	93,4%	92,3%	94,0%	+1,7pt	94,0%
<b>Europe du Nord</b>	<b>83,0%</b>	<b>85,6%</b>	+2,6pt	<b>87,3%</b>	<b>82,6%</b>	<b>85,4%</b>	+2,8pt	<b>86,5%</b>
<i>Allemagne</i>	83,2%	85,9%	+2,7pt	87,5%	82,9%	85,5%	+2,7pt	86,4%
<b>Europe Centrale</b>	<b>90,6%</b>	<b>92,2%</b>	+1,6pt	<b>92,3%</b>	<b>89,8%</b>	<b>91,9%</b>	+2,1pt	<b>92,2%</b>
<b>Europe du Sud &amp; Latam</b>	<b>88,2%</b>	<b>87,5%</b>	-0,6pt	<b>92,5%</b>	<b>87,8%</b>	<b>87,0%</b>	-0,9pt	<b>92,2%</b>
<b>Autres géographies</b>	<b>75,9%</b>	<b>78,5%</b>	+2,6pt	<b>80,4%</b>	<b>75,5%</b>	<b>78,7%</b>	+3,2pt	<b>79,8%</b>
<b>Total</b>	<b>85,5%</b>	<b>87,1%</b>	+1,6pt	<b>88,4%</b>	<b>85,3%</b>	<b>87,0%</b>	+1,7pt	<b>88,2%</b>

\* incl. un ajustement à la baisse des capacités sur les cliniques françaises en 2025

Taux d'occupation moyen	T2 2024	T2 2025	Var.	T2 2025 (organique hors ouvertures)	S1 2024	S1 2025	Var.	S1 2025 (organique hors ouvertures)
Maisons de retraites	84,8%	86,6%	+1,8pt	87,9%	84,5%	86,5%	+1,9pt	87,7%
Cliniques	88,3%	89,0%	+0,7pt	90,3%	88,0%	89,1%	+1,1pt	90,0%
<b>Total</b>	<b>85,5%</b>	<b>87,1%</b>	+1,6pt	<b>88,4%</b>	<b>85,3%</b>	<b>87,0%</b>	+1,7pt	<b>88,2%</b>

Le taux d'occupation moyen du Groupe progresse de +1,7pts sur un an pour atteindre maintenant 87% à fin juin 2025 (vs. 85,3% à fin juin 2024), poursuivant ainsi la dynamique de reprise progressive de cet agrégat engagée depuis début 2024.

**Cette reprise est principalement portée par les maisons de retraite**, dont le taux d'occupation moyen s'inscrit en hausse de +1,9pts sur un an, s'établissant maintenant à 86,5% au premier semestre 2025 (vs. 85,3% à fin 2024, et 82,1% fin 2023).

**Notons que ces taux d'occupation seraient supérieurs sur le seul périmètre mature**, en excluant les ouvertures récentes et les établissements mis en restructuration. En excluant ces établissements, le taux d'occupation moyen du Groupe serait **de 88,2% en moyenne**. L'exclusion des établissements en « ramp up » augmenterait notamment les taux d'occupation aux Pays Bas et dans les pays d'Europe du Sud (Portugal et Espagne) de près de +3pts.

La tendance de reprise qui se dessine depuis la fin du premier semestre 2024 se poursuit donc, avec une progression sur l'ensemble des zones géographiques sur lesquelles le Groupe opère, à l'exception de la région Europe du Sud dont le taux est transitoirement impacté par d'importantes ouvertures au dernier trimestre 2024. Bien que les niveaux atteints restent encore en deçà des ambitions du Groupe, la dynamique de reprise est encourageante et confirme la tendance favorable sur laquelle le Groupe s'inscrit.

- **En France** (41% du chiffre d'affaires du Groupe), le taux d'occupation moyen s'inscrit en hausse de +1,7pt atteignant maintenant **87,5%**.  
Sur les maisons de retraite en France, le taux d'occupation ressort en hausse de +1,8 pt par rapport au premier semestre 2024 à 83,7%, qui continue de marquer une accélération de la tendance haussière (à fin 2024, il progressait de +1,1pt par rapport à fin 2023).
- **En Europe du Nord** (30% du chiffre d'affaires), **la progression du taux d'occupation se poursuit à un rythme conséquent, celui-ci s'inscrivant en hausse de +2,8% à 85,4%**. Cette bonne dynamique traduit le redressement continu des activités en Allemagne sur un rythme d'amélioration annuel qui se maintient à près de +3pts, mais également la montée en puissance d'établissements récemment ouverts aux Pays Bas.
- **En Europe centrale** (17% du Chiffre d'affaires), les taux d'occupation s'approchent dorénavant de 92% en moyenne, de retour à des niveaux pré covid, affichant sur un an une solide progression de +2pts.
- **et en Europe du Sud & Latam** (8% du Chiffre d'affaires du Groupe), l'amélioration est ici également notable, bien que masquée par le poids d'établissements récemment ouverts, principalement au dernier trimestre 2024. En excluant les établissements récemment ouverts, le taux d'occupation s'élève à **plus de 92% sur la zone**.

### 3- Marges opérationnelles : forte croissance de l'EBITDAR et de l'EBITDA (hors IFRS 16)

en M€	S1 2024	S1 2025	% Var.	% Var. perim constant*
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 772</b>	<b>2908</b>	<b>+4,9%</b>	<b>+6,2%</b>
Charges de personnel	-1 896	-1 961	3,4%	
Autres coûts	-537	-546	1,6%	
<b>EBITDAR**</b>	<b>339</b>	<b>401</b>	<b>+18,4%</b>	<b>+19,5%</b>
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>12,2%</i>	<i>13,8%</i>	<i>+1,6 pt</i>	<i>+1,6 pt</i>
Loyers	-247	-239	-3,2%	
<b>EBITDA pré IFRS16</b>	<b>92</b>	<b>158</b>	<b>+72,4%</b>	<b>+79,3%</b>
<i>en % du chiffre d'affaires</i>	<i>3,3%</i>	<i>5,4%</i>	<i>+2,1 pt</i>	

\* hors variation de périmètre (cession république tchèque)

\*\* y compris plus values de cessions immobilières de 5 M€ au S1 2025 vs. 14 M€ au S1 2024

La tendance favorable enregistrée sur le chiffre d'affaires (+6,2% à périmètre constant), se traduit très favorablement sur les marges opérationnelles au premier semestre 2025 avec des **hausse à périmètre constant** (retraité de l'impact des cessions opérationnelles réalisées depuis le début de l'année<sup>6</sup>) **de +20% pour l'EBITDAR, et de +79% pour l'EBITDA** hors IFRS 16 à périmètre constant sur une année.

La Dynamique observée est particulièrement encourageante, notamment en Europe du Nord avec une forte performance enregistrée en Allemagne et aux Pays Bas. En masse, **les deux principales zones contribuant à la croissance de l'EBITDAR du Groupe sont l'Europe du Nord et la France**. Les pays d'Europe Centrale qui bénéficient d'une tendance toujours favorable, affichent des rentabilités opérationnelles en hausse, contribuant également à la croissance des marges opérationnelles du Groupe.

Ces performances reflètent ainsi l'effet de la croissance des opérations, renforcée par la **maitrise des charges opérationnelles** dont la croissance demeure significativement moins importante que celle du chiffre d'affaires. En conséquence le poids des charges opérationnelles ramenées au chiffre d'affaires continue de se réduire progressivement, conformément aux ambitions du Groupe.

Notons en outre que les marges opérationnelles sont en nette amélioration alors même que la contribution des plus-values de cessions est significativement inférieure au premier semestre 2025 (de l'ordre de +5M€) qu'au premier semestre 2024 (de l'ordre de +14M€)

**En pourcentage du chiffre d'affaires**, la marge d'EBITDA (hors IFRS 16) progresse de +2,1 pts sur une année. La marge d'EBITDAR progresse elle de +1,6 pt à périmètre constant, bien qu'encore en deçà de l'ambition du Groupe, s'établissant maintenant à +13,8%, alors qu'elle n'était que de 12,2% il y a un an.



<sup>6</sup> Les périmètres cédés avaient généré au cours du premier semestre 2024 un EBITDAR proche de 6M€. Une contribution résiduelle à l'EBITDAR de 3,7M€ a été enregistrée au cours du premier semestre 2025

### 4- Cessions : 1,15 Md€ réalisées ou sécurisées à date et 2Md€ en cours de discussions (dont plus d'1Md€ en cours de négociations très avancées)

Depuis mi 2022, le volume de cessions réalisées ou signées à date s'élève à **1,15 Md€<sup>7</sup>** à comparer à un volume de 916 M€ fin 2024. Ces cessions sont principalement constituées d'opérations immobilières, mais également des premières cessions d'actifs opérationnels.

Depuis le début de l'année 2025, un total de **482 M€ de cessions ont été encaissés ou sont aujourd'hui sécurisés**, comprenant :

- **127 M€** de cessions immobilières finalisées depuis le début de l'année, principalement en « sale & lease back » en France et aux Pays Bas (avec un rendement inférieur à 6%), dont 65M€ encaissés avant la fin du mois de juin, et le reste au courant du mois de juillet.
- **219 M€** d'opérations immobilières signées et sécurisées à date, mais non encore encaissées
- Le reste correspondant à des cessions d'actifs opérationnels principalement en République Tchèque

D'autres programmes de cessions font aujourd'hui l'objet de discussions. **2Md€ de cessions potentielles supplémentaires sont en cours de discussions, dont plus de 1Md€ font aujourd'hui l'objet de négociations très avancées** permettant d'envisager que les ambitions du Groupe pourraient être dépassées.

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).

### 5- Dette nette stable à fin juin, un ratio de levier dorénavant en nette amélioration

A fin juin 2025, la dette nette du Groupe s'élève à environ **4 777M€** (hors ajustements IFRS<sup>8</sup>), **stable par rapport à fin 2024**.

**Le ratio de levier (Dette nette/ EBITDA<sup>9</sup>), s'inscrit en nette amélioration**, à 15,4x à fin juin 2025 (vs. 19,5x fin 2024, et près de 23x fin juin 2024). Une tendance favorable qui se poursuivra dans les trimestres qui viennent.

Il est à noter que cette dette nette n'intègre pas les produits des cessions finalisées au cours du mois de juillet, ni les effets des cessions aujourd'hui sécurisées mais qui seront encaissées d'ici la fin de l'exercice.

En outre, 2Md€ de cessions supplémentaires sont en cours de discussions, dont plus de 1Md€ font l'objet de négociations aujourd'hui très avancées.

La stabilité de la dette nette au cours du premier semestre est la conséquence :

- **D'opérations de cessions** encaissées au cours du premier semestre (pour 162 M€)
- De l'avancée des **programmes d'investissements (Capex de développement) et d'éléments non courants** (pour 93 M€ au premier semestre 2025, à comparer à 190 M€ au premier semestre 2024)
- D'éléments divers, **et notamment du cash-flow récurrent** qui reste encore négatif sur le semestre (-49 M€), bien qu'**en très forte amélioration par rapport au premier semestre 2024** (-131 M€).

**Il est à noter que depuis début 2025, emeis a été particulièrement proactif sur la gestion de son bilan :**

- Près de **176 M€** de dettes ont ainsi été remboursées.
- En contrepartie le Groupe a amélioré au courant du mois de juillet son accès à la liquidité avec une première extension fin juin de son programme d'affacturage sur les maisons de retraite de **30 M€**
- Au mois de juillet, un nouveau programme d'affacturage a été mis en place sur le périmètre des cliniques, pour un plafond de **120 M€** de liquidités supplémentaires.

En conséquence, **la position de trésorerie s'élève à 398 M€<sup>10</sup> à fin juin 2025** (vs. 524 M€ à fin décembre 2024).

<sup>7</sup> Montant exprimé en valeur nette vendeur avant remboursement des dettes associées, incluant les cessions opérationnelles de la Lettonie et de Age Partner en 2023, le Chili en 2024 et la République Tchèque finalisée en 2025

<sup>8</sup> et intérêts courants non échus

<sup>9</sup> Hors IFRS 16, sur 12 mois glissants

<sup>10</sup> Hors ajustements IFRS 5

### 6- Perspectives et Guidance 2025 confirmées

**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 retraites 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.

A court terme, la trajectoire de reprise opérationnelle se confirme, notamment 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.



## 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	<p>Résultat opérationnel courant avant dotations nettes aux amortissements et provisions et avant charges locatives</p> <p>A périmètre constant, la croissance de l'EBITDAR est retraitée de la contribution des périmètres opérationnels cédés sur la période</p>
EBITDA	<p>EBITDAR net des charges locatives sur les contrats ayant une durée de moins d'un an</p> <p>A périmètre constant, la croissance de l'EBITDA est retraitée de la contribution des périmètres opérationnels cédés sur la période</p>
EBITDA pré-IFRS 16	<p>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</p> <p>A périmètre constant, la croissance de l'EBITDA pré-IFRS 16 est retraitée de la contribution des périmètres opérationnels cédés sur la période</p>
Dette financière nette	<p>Dette financière à long terme + dette financière à court terme – Trésorerie et VMP (Valeurs mobilières de placement) (hors dettes de loyers - IFRS 16), et hors IFRS 5</p>

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

