



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Puteaux, 29 juillet 2026

Résultats semestriels 2026

Un premier semestre au-delà des attentes : objectifs 2026 relevés

Forte croissance des marges opérationnelles (EBITDAR +18,1%¹ et EBITDA +46,3%²),
et nouvelle hausse des taux d'occupation (+2,8 pts)

Une activité dynamique sur tous les marchés du Groupe

- Chiffre d'affaires en forte hausse de **+6,0% à périmètre constant**, soit une hausse de +103 M€ ...
 - notamment sur les Maisons de Retraite à +7,1% (cliniques à +4,1%)
 - et à l'international à +7,5% (France à +3,7%)
- Hausse des taux d'occupation de +2,8 pts en moyenne sur un an (à 89,8%)** et qui dépasse 90% sur le seul deuxième trimestre, avec l'amélioration des performances commerciales (hausse du nombre de prospects de +22%³ par rapport au premier semestre 2025)
- Une tendance favorable sur la totalité des zones géographiques, non affectée au premier semestre par les risques sanitaires liés aux épidémies de grippe et aux vagues de chaleur, grâce à une gestion proactive du risque par les établissements d'emeis

Forte croissance des marges opérationnelles et un résultat net qui s'améliore considérablement

- EBITDAR** en hausse de **+18,1%¹**, soit **+70 M€**, preuve de la bonne maîtrise des charges opérationnelles
 - une performance portée par l'ensemble des métiers et des géographies (notamment en France et en Allemagne)
 - en pourcentage du chiffre d'affaires, la marge poursuit sa bonne progression bien qu'encore en deçà des ambitions du Groupe. Elle s'améliore de +1,8 pts vs. S1 2025, atteignant 15,6%. Une progression particulièrement marquée en Europe du Sud et en France
- EBITDA** (hors IFRS 16) en hausse de **+46,3%** à périmètre constant, soit **+70 M€** à 228 M€. Cette marge représente 7,6% du chiffre d'affaires vs. 5,4% au S1 2025, preuve également de la bonne maîtrise des charges locatives
- EBIT** en croissance de **+83,3%**, soit une hausse de **+85 M€** à 187 M€
- Résultat Net Part du Groupe** encore négatif (-40 M€) mais en nette amélioration de **+97 M€** depuis le S1 2025
- Indicateurs de Cashflow temporairement pénalisés par des effets ponctuels liés à la normalisation du Groupe** (sortie du plan de sauvegarde et normalisation des process de paiement fournisseurs), et par la réduction souhaitée du volume de cessions. Si le FCF est en conséquence négatif au premier semestre, le **Cashflow libre récurrent demeure cependant globalement stable**, la forte croissance opérationnelle venant compenser ces effets transitoires sur le BFR notamment

Réduction de la dette nette et nouvelle amélioration du ratio de levier financier

- Dette nette à 3,9 Md€**, en baisse de -0,6 Md€ depuis fin 2025, conséquence de la finalisation de l'opération Isemia et des autres cessions finalisées depuis le début de l'exercice. 55% de la dette du Groupe est aujourd'hui couverte ou à taux fixe
- Le ratio d'endettement⁴ poursuit sa baisse rapide**, atteignant maintenant **8,7x** (vs. 15,4x au S1 2025, et 11,8x fin 2025)

Une performance au premier semestre qui permet de relever la guidance pour 2026

- Guidance 2026 relevée** : la croissance de l'EBITDAR à périmètre constant² est maintenant attendue entre **+12% et +14% pour l'année 2026** (la précédente guidance indiquait une croissance d'au moins +10% en 2026)
- Confirmation de la guidance à moyen terme** : croissance de l'EBITDAR à périmètre constant² entre +12% et +16% en moyenne (TCAM 2024-2028)

¹ A périmètre constant (hors contributions des périmètres opérationnels cédés sur la période ou destinés à être cédés)

² A périmètre constant, hors IFRS 16

³ En France

⁴ Dette nette hors IFRS 5 et 16 / EBITDA hors IFRS 16 sur 12 mois glissants

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Principaux agrégats du compte de résultat - (en M€)	S1 2025	S1 2026	Var	Organique
Taux d'occupation moyen (%) - Maisons de retraite	86,5%	89,4%	+2,9pts	
CHIFFRE D'AFFAIRES	2 908	3 011	+3,6%	+6,0%
EBITDAR*	401	471	+17,5%	+18,1%
Marge d'EBITDAR (%)	13,8%	15,6%	+1,8pts	
EBITDA	380	461	+21,4%	
Marge d'EBITDA (%)	13,1%	15,3%	+2,2pts	
EBITDA pré-IFRS 16	158	228	+44,3%	+46,3%
Marge d'EBITDA pré-IFRS 16 (%)	5,4%	7,6%	+2,2pts	
EBIT	102	187	+83,2%	
Non courant	(79)	(35)	-55,1%	
Frais Financiers Nets	(160)	(178)	+11,5%	
RESULTAT NET PART DU GROUPE	(137)	(40)	+€97m	
Résultat net par action (en €)	(0,85)	(0,25)		
Principaux agrégats de Cash Flow - (en M€)	S1 2025	S1 2026		
Cash Flow Opérationnel Net Courant	62	57	(5 M€)	
Cash Flow libre récurrent **	(45)	(40)	+5 M€	
Cash Flow libre FCF)	26	(153)	(179 M€)	
Principaux agrégats de Bilan - (en M€)	FY 2025	S1 2026		
Dette financière nette (hors IFRS 16, 9 et 5)	4 484	3 918	(566 M€)	
Dette nette / EBITDA***	11,8x	8,7x	-3,1x	

(*) y compris plus values de cessions immobilières de 23 M€ au S1 2026 vs. 5 M€ au S1 2025

(**) Cash Flow libre avant financements, Capex de développement, cessions/acquisitions et éléments non récurrents

(***) Dette nette hors IFRS 16, 9 et 5, EBITDA hors IFRS 16.

Laurent Guillot, Directeur Général : « La performance d'emeis au premier semestre témoigne de la forte dynamique engagée par le Groupe. La progression significative de notre taux d'occupation, à l'international comme en France, conjuguée à une gestion rigoureuse de nos charges opérationnelles, permet de poursuivre notre trajectoire d'amélioration de notre performance opérationnelle à un rythme soutenu et de relever notre objectif de croissance de l'EBITDAR pour 2026. Les résultats obtenus confirment la pertinence de notre projet d'entreprise et la mobilisation remarquable de nos équipes au quotidien auprès des plus fragiles. Ces derniers jours, nos équipes ont une nouvelle fois démontré leur engagement sans faille face à la situation d'urgence en Gironde. Je tiens à leur exprimer toute ma gratitude et tout mon soutien dans cette épreuve. »

Contacts presse

Isabelle HERRIER NAUFLE
Directrice relations presse &
e-reputation
07 70 29 53 74
isabelle.herrier@emeis.com

IMAGE 7

Charlotte LE BARBIER
06 78 37 27 60
clebarbier@image7.fr

Relations Investisseurs

Samuel Henry Diesbach
Directeur Relations Investisseurs
& Marchés de Capitaux
Samuel.henry-diesbach@emeis.com

N° vert actionnaires
0 805 480 480

NEWCAP

Dusan ORESANSKY
01 44 71 94 94
emeis@newcap.eu

A propos de emeis

Avec près de 83 500 experts et professionnels de la santé, du soin, et de l'accompagnement des plus fragiles, emeis est présent dans une vingtaine de pays et couvre cinq métiers : les cliniques psychiatriques, les cliniques de soins médicaux et de réadaptation, les maisons de retraite, les services et soins à domicile et les résidences services.

emeis accueille chaque année près de 280 000 résidents, patients et bénéficiaires. emeis s'engage et se mobilise pour relever un des enjeux majeurs de nos sociétés : l'augmentation du nombre des populations fragilisées par les accidents de la vie, par le grand âge ou encore par les maladies mentales.

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

emeis, détenue à 50,3% par la Caisse des Dépôts, CNP Assurances, MAIF et MACSF Epargne Retraite, est cotée sur Euronext Paris (ISIN : FR001400NLM4) et membre des indices SBF 120, CAC Mid 60 et CAC All-Tradable.

Site : www.emeis.com



1- Principaux éléments du compte de résultat : Forte amélioration de l'ensemble des agrégats

(en M€)	S1 2025	S1 2026	Var.
CHIFFRE D'AFFAIRES	2 908	3 011	+3,5%
Charges de personnel	(1 960)	(2 019)	+3,0%
Autres Coûts	(546)	(521)	-4,6%
EBITDAR	401	471	+17,5%
Marge d'EBITDAR (%)	13,8%	15,6%	+1,8pt
Dont plus values immobilières	5	23	ns.
EBITDA	380	461	+21,4%
Marge d'EBITDA (%)	13,1%	15,3%	+2,3pt
EBITDA pré-IFRS 16	158	228	+44,3%
Marge d'EBITDA pré-IFRS 16 (%)	5,4%	7,6%	+2,2pt
Amortissements	(303)	(290)	-4,3%
Dépréciations et Provisions	25	15	-38,0%
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT (EBIT)	102	187	+83,3%
Non courant	(79)	(35)	-55,1%
Charges financières nettes	(160)	(178)	+11,4%
RESULTAT AVANT IMPOT	(137)	(27)	+110 M€
Charge d'impôts	0	(8)	-
QP de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	(1)	(0)	-
Résultat des activités abandonnées ou destinées à être cédées	0	(5)	-
RESULTAT NET PART DU GROUPE	(137)	(40)	+97 M€
Résultat Net par Action dilué (en €/ action)	(0,85)	(0,25)	ns.

Les **marges opérationnelles sont en forte croissance en 2026**, sous l'effet de la poursuite de la croissance organique du chiffre d'affaires (+6,0%) et de la maîtrise des charges opérationnelles. Les marges d'EBITDAR progressent d'ailleurs **sur l'ensemble des zones géographiques avec une contribution marquée de la France et de l'Europe du Nord, mais également une forte croissance en Europe du Sud**. La croissance à périmètre courant s'établit à +3,5% marginalement réduite par les cessions opérationnelles en 2025 (résidences seniors en France et des activités en République Tchèque, et le processus de cession en cours des activités en Amérique Latine et en Asie (reclassement IFRS 5)).

A périmètre courant l'**EBITDAR** du Groupe s'inscrit ainsi en hausse de **+17,5%** (+70 M€) par rapport au premier semestre 2025. En pourcentage du chiffre d'affaires la **marge d'EBITDAR** atteint maintenant 15,6% soit une progression de +1,8pts en 12 mois.

L'**EBITDA** (hors IFRS 16) s'inscrit également en très forte hausse (**+44,3%**, soit +70 M€), bénéficiant d'une solide dynamique opérationnelle mais également d'une bonne maîtrise des charges locatives (acquisitions d'actifs opérés, négociations locatives, cessions d'établissements, etc.).

En conséquence, le **résultat opérationnel courant (EBIT)** progresse considérablement (en hausse de +85 M€ à 187 M€), soit une croissance de **+83,3%** en 12 mois. Pour mémoire celui-ci ressortait à 102 M€ seulement il y a un an, et était négatif en 2024.

Le **résultat net part du Groupe**, bien qu'encore négatif au premier semestre, se rapproche de l'équilibre à -40 M€. Il s'est amélioré de +97 M€ par rapport au premier semestre 2025, bénéficiant de la nette amélioration de la performance opérationnelle mais également de la bonne maîtrise des charges opérationnelles, locatives et financières suggérant en conséquence une tendance très encourageante pour les semestres qui viennent.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

En préambule, il convient de noter que dans le cadre de sa communication financière, le Groupe fait évoluer à compter du 1^{er} janvier 2026, la répartition géographique de ses activités, afin de mieux correspondre à la stratégie d'emeis de se concentrer sur les différents marchés européens.

Dorénavant, emeis communiquera sur la répartition suivante⁵:

- La zone Europe du Nord intègre l'Allemagne, les Pays-Bas, la Belgique, **l'Irlande, la Grande Bretagne** et le Luxembourg
- La zone Europe centrale comprend l'Autriche, la Suisse, **la Pologne**, la Slovénie et la Croatie
- La zone Europe du Sud rassemble l'Espagne, l'Italie et le Portugal, mais exclut dorénavant **l'Amérique Latine**
- Les autres régions comprennent ainsi les activités résiduelles en Chine et en **Amérique Latine**

La répartition du chiffre d'affaires, de l'EBITDAR et les taux d'occupation par zones sont communiqués en annexe de ce communiqué de presse avec l'ancienne répartition géographique applicable jusqu'alors.

2- Chiffre d'affaires : une croissance organique de +6,0% portée par les maisons de retraite (+7,1%) et l'international (+7,5%)

A fin juin 2026, le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 3 011 M€, en croissance de **+6,0% en base organique**, s'inscrivant ainsi dans la continuité de 2025, illustrant ainsi la poursuite d'une dynamique favorable particulièrement pour les **maisons de retraite (+7,1% en organique) et à l'international (+7,5%)**.

A **périmètre courant**, le chiffre d'affaires est en croissance de +3,5%, impacté par l'effet des cessions des activités en République Tchèque (fin mars 2025) ainsi que des activités de résidence sénior en France (début novembre 2025), mais également par le reclassement des activités en Amérique Latine et en Asie en IFRS 5 (activités destinées à être cédées).

en M€	Trimestriels			Semestriels			
	T2 2025	T2 2026	Var	H1 2025	H1 2026	Var	organique
France	604	616	+2,1%	1 191	1,229	+3,2%	+3,9%
Maisons de retraite	281	290	+2,9%	561	573	+2,1%	+3,2%
Cliniques	312	318	+1,9%	611	640	+4,7%	+4,7%
Autres (incl. Soins à domicile)	10	9	-13,9%	19	16	-13,2%	-3,4%
Europe du Nord	486	514	+5,8%	964	1,019	+5,7%	+7,0%
dont Allemagne	253	268	+5,9%	500	532	+6,3%	+7,0%
Europe Centrale	255	278	+9,2%	518	549	+6,0%	+8,3%
Europe du Sud	104	108	+3,8%	206	214	+4,1%	+8,4%
Autres régions	14	-	ns	30	-	ns	ns
Chiffre d'affaires total	1,463	1,517	+3,7%	2,908	3,011	+3,5%	+6,0%
Maisons de Retraite	950	999	+5,2%	1 897	1,985	+4,6%	+7,1%
Cliniques	447	453	+1,5%	878	906	+3,2%	+4,1%
Autres (incl. soins à domicile)	66	50	ns	135	120	-14,4%	+1,8%

Cette hausse est le reflet de la combinaison de trois facteurs, tous favorablement orientés :

- **Un effet prix positif** soutenant la croissance organique à hauteur de **+3,4%**, en ligne avec l'impact enregistré à fin décembre 2025 ;
- **Une progression du taux d'occupation** moyen à fin juin de **+2,8 pts**, qui contribue pour **+1,8%** à la croissance organique ;
- **Les établissements ouverts récemment**, depuis début 2025, dont la montée en puissance contribue à hauteur de **+0,8%** à la croissance organique.

Sur **les maisons de retraite** (2/3 de l'activité du Groupe), la croissance organique du chiffre d'affaires atteint +7,1% à fin juin, sous l'effet d'une importante remontée du taux d'occupation moyen (+2,9 pts), d'un effet prix favorable et de la montée en puissance de nouveaux établissements. Cette tendance marque la poursuite d'une reprise marquée de cette activité en 2025.

L'activité Cliniques (63% SMR, 37% psychiatrique) affiche également une dynamique soutenue avec un chiffre d'affaires en croissance organique de +4,1%. Cette amélioration, notamment en France, bénéficie d'effets de base favorables, et de divers effets « one off », mais il bénéficie également de l'effet de mesures correctives opérationnelles prises tout au long de 2025, ayant permis de restaurer une

⁵ Les éléments de chiffre d'affaires et de taux d'occupation correspondant aux formats qui prévalaient jusqu'alors sont communiqués en annexe de ce communiqué de presse

dynamique favorable notamment en matière de commercialisation de chambres particulières.

A l'international, le semestre s'inscrit dans la même tendance très favorable que lors des semestres précédents avec un taux de croissance organique de **+7,5%** en moyenne, bénéficiant d'une performance particulièrement importante aux Pays-Bas, en Pologne ou sur la péninsule Ibérique, où les taux de croissance dépassent +10%. Ce sont les régions Europe du Sud (Espagne et Italie principalement) et Europe Centrale (Autriche et Suisse notamment) qui affichent les meilleurs taux de croissance.

Cette performance bénéficie **d'impacts tarifaires** forts (en Autriche, en Allemagne, mais aussi en Espagne) d'une **progression du taux d'occupation** (en particulier en Espagne, en Belgique mais aussi en Italie et en Pologne), mais également de la **montée en puissance d'établissements récemment ouverts** (aux Pays-Bas et dans une moindre mesure au Portugal et en Espagne).

- Il convient de noter la très forte performance des activités en **Europe du Sud**, dont le chiffre d'affaires augmente de **+8,4% en organique**. Cette performance s'explique par une nette augmentation des taux d'occupation (dorénavant supérieurs à 92% en Espagne et en Italie), par la montée en puissance d'établissements livrés récemment, et par le choix en Italie de céder des établissements sous-performants fin 2025.
- Les Pays-Bas et la Pologne affichent des taux de croissance à périmètre constant à 2 chiffres, alors que les maisons de retraite Allemandes s'en approchent.

En France :

- Le chiffre d'affaires des **cliniques en France** à fin juin 2026 s'inscrit en hausse de **+4,7%** en organique, bénéficiant en partie d'effets non récurrents favorables (effet de base négatif sur le premier trimestre 2025, et *one off* positif sur le premier trimestre 2026). Comme annoncé, le rythme de croissance organique se modère mécaniquement à partir du deuxième trimestre. Cette croissance reste cependant encourageante, et reflète l'amélioration séquentielle observée trimestre après trimestre, après un premier trimestre 2025 en deçà des attentes, notamment en matière de commercialisation de chambres particulières.
- Le chiffre d'affaires des **maisons de retraite en France** progresse de +3,2% en organique, principalement porté par l'amélioration du taux d'occupation moyen des établissements du Groupe. A périmètre courant, la croissance s'établit à +2,1% en raison de la vente des résidences seniors indépendantes au deuxième semestre 2025.



3- Taux d'occupation en hausse sur l'ensemble des zones géographiques : +2,9 pts sur les maisons de retraite et +2,8 pts au global

Taux d'occupation moyen	Trimestriels			Semestriels			
	T2 2025	T2 2026	Var.	S1 2025	S1 2026	Var.	S1 2026 (organique hors ouvertures)
France	87,3%	90,0%	+2,7pt	87,5%	89,9%	+2,4pt	89,9%
Maisons de retraites	83,7%	87,9%	+4,2pt	83,7%	87,5%	+3,8pt	87,5%
Cliniques	93,4%	93,3%	-0,1pt	94,0%	93,7%	-0,3pt	93,7%
Europe du Nord	85,3%	88,3%	+3,0pt	85,3%	87,7%	+2,4pt	88,7%
Allemagne	85,9%	89,3%	+3,4pt	85,5%	88,9%	+3,4pt	89,0%
Europe Centrale	91,1%	94,7%	+3,6pt	90,9%	94,0%	+3,1pt	94,5%
Europe du Sud	89,4%	92,0%	+2,6pt	88,7%	91,4%	+2,7pt	92,6%
Autres géographies	61,1%	-		61,2%	-		
Total	87,1%	90,5%	+3,4pt	87,0%	89,8%	+2,8pt	90,4%
Maisons de retraites	86,5%	90,1%	+3,6pt	86,5%	89,4%	+2,9pt	90,1%
Cliniques	89,0%	91,8%	+2,8pt	89,1%	91,1%	+2,0pt	91,5%

Le taux d'occupation moyen du Groupe progresse de +2,8 pts sur un an pour atteindre maintenant 89,8% au premier semestre 2026 (et 90,4% en organique hors ouvertures récentes).

emeis poursuit ainsi la progression de son taux d'occupation moyen sur une trajectoire qui ne ralentit pas. Celui-ci était pour mémoire de 87% au S1 2025, de 85,3% au S1 2024 et 82,7% au S1 2023, suggérant ainsi que la tendance devrait se poursuivre.

Cette performance est portée par le travail continu en faveur de l'amélioration de la qualité des soins, des process de commercialisation et la construction d'une offre segmentée au plus proche des besoins des résidents et des patients. Elle résulte également de la bonne maîtrise des épisodes de Grippe au cours du semestre avec notamment la mise en place de protocoles sanitaires proactifs. A date également, l'adaptation des établissements du Groupe aux vagues de chaleur a permis de protéger les résidents des risques sanitaires liés à la chaleur contribuant également au maintien des taux d'occupation. Il convient de noter que l'intégralité des établissements bénéficient d'une pièce commune climatisée et que plus de la moitié des chambres individuelles en France le sont également déjà, un taux d'équipement très largement supérieur à celui observé en moyenne sur le secteur.

Le redressement est notamment porté par les maisons de retraite dont le taux d'occupation est **en hausse de +2,9 pts sur un an** à 89,4%. Il est également en hausse de +2,0 pts sur les cliniques à 91,1%.

La forte amélioration de l'efficacité commerciale constitue un levier conséquent de l'amélioration du taux d'occupation des établissements du Groupe. A titre d'illustration, sur les maisons de retraite en France, le nombre de prospects continue de croître au premier semestre, avec un volume +41% supérieur à ce qu'il était il y a deux ans, et en progression de +22% par rapport au premier semestre 2025. Cette dynamique est portée par les canaux digitaux, qui représentent maintenant près de 30% des prospects (vs. 5% au S1 2024, et 15% au S1 2025). En conséquence, le nombre d'entrées en établissements sur le premier semestre 2026 est en hausse de +21% par rapport au premier semestre 2024.

Les taux d'occupation moyen progressent **sur l'ensemble des périmètres géographiques** :

- **En France** (41% du chiffre d'affaires du Groupe), le taux d'occupation moyen atteint maintenant **89,9%, en hausse de +2,4 pts** par rapport à l'an dernier.

Sur les **maisons de retraite**, le taux d'occupation ressort à **87,5%, en amélioration de +3,8 pts sur un an**. Cette progression reflète à la fois l'amélioration des process de commercialisation, les effets des mesures prises en faveur de la qualité ces dernières années, mais aussi la cession d'activités sous-performantes (résidences sénior) dont les taux d'occupation étaient inférieurs au reste du portefeuille. En outre, près d'1/3 de cette amélioration provient de l'annulation (depuis 1^{er} janvier) au dénominateur des lits jusqu'ici comptabilisés, mais non commercialisables.

- **En Europe du Nord**⁶ (34% du chiffre d'affaires), la dynamique se poursuit. En Allemagne, second marché du Groupe, l'amélioration notable de +3,4 points du taux d'occupation est en partie le reflet des mesures mises en place notamment en



⁶ Allemagne, Pays-Bas, Belgique, Irlande, Grande Bretagne et Luxembourg (incluant Irlande et Grande Bretagne depuis 2026)

matière de qualité, avec une offre segmentée depuis 2024 en fonction des besoins des résidents. Ces effets favorables se font ressentir graduellement.

Aux Pays-Bas, la solide dynamique observée reflète la montée en puissance d'établissements ouverts récemment, alors qu'en Belgique la forte remontée du taux moyen provient de la fermeture de certains établissements structurellement sous performants.

Seule l'Irlande affiche un taux en baisse sur un an, en raison de la suspension temporaire des admissions dans certains établissements courant 2025, mais ce taux est cependant en amélioration par rapport au premier trimestre marquant ainsi une reprise rapide de l'occupation de ces établissements (+5,4pts en 3 mois), permettant ainsi de se projeter avec confiance.

- **En Europe Centrale**⁷ (18% du chiffre d'affaires) le taux d'occupation moyen atteint maintenant 94%, en forte progression de +3,1pts sur un an, notamment grâce à l'Autriche et la Pologne. En Suisse, le taux d'occupation continue également de progresser au-delà de 90% pour s'établir maintenant à plus de 93%.
- **En Europe du Sud**⁸ (7% du chiffre d'affaires), les établissements ouverts au deuxième semestre 2024 et courant 2025 (en Espagne et au Portugal) sont maintenant quasiment à maturité. Le taux d'occupation moyen y progresse de +2,6 pts à 91,4%. A noter la très forte performance obtenue en Italie, dont le taux d'occupation approche désormais 94% en progression de +5 pts sur une seule année.

4- Marges opérationnelles : forte croissance à périmètre constant de l'EBITDAR (+18,1%) et de l'EBITDA (+46,3%⁹)

en M€	S1 2025	S1 2026	% Var.	% Var. perim constant*
Chiffre d'affaires	2 908	3 011	+3,5%	+6,0%
Charges de personnel	-1 960	-2 019	+3,0%	+4,5%
Autres coûts	-546	-521	-4,6%	-2,4%
EBITDAR**	401	471	+17,4%	+18,1%
en % du chiffre d'affaires	13,8%	15,6%	+1,8 pts	
EBITDA pré IFRS16**	158	228	+44,3%	+46,3%
en % du chiffre d'affaires	5,4%	7,6%	+2,2 pts	
EBITDA hors Plus Values Immobilières	153	206	35,3%	+37,3%

* hors variation de périmètre (cession Rép. Tchèque et RSS France), et hors périmètres destinés à être cédés

** y compris plus-values de cessions immobilières de 23 M€ au S1 2026 vs. 5 M€ au S1 2025

Une trajectoire de reprise embarquée depuis mi 2024 qui se poursuit.

La tendance à périmètre constant enregistrée sur le chiffre d'affaires (+6,0%) se traduit, une fois encore, très favorablement sur les marges opérationnelles avec des hausses **de +18,1% pour l'EBITDAR, et de +46,3% pour l'EBITDA** hors IFRS 16 sur une année.

La progression est en partie portée par l'augmentation des plus-values de cessions réalisées au premier semestre, qui atteignent 23 M€ au premier semestre 2026 (vs. 5 M€ au S1 2025), mais la croissance de l'EBITDA (hors IFRS 16) demeure toutefois très élevée retraitée de cet élément (+37,3% à périmètre constant).

En pourcentage du Chiffre d'Affaires, les marges progressent de l'ordre de **+2 pts en 12 mois**, traduisant une efficacité croissante de la structure de coûts du Groupe, le bénéfice de la progression des taux d'occupation et la capture d'un effet prix favorable. Cette performance est du même ordre que l'amélioration observée au premier semestre 2025 par rapport au premier semestre 2024, ce qui traduit le maintien de la trajectoire de reprise.

- **La marge d'EBITDAR** au premier semestre progresse ainsi de **+1,8 pts**, bien qu'encore en deçà de l'ambition du Groupe, à **15,6% du chiffre d'affaires** (vs. 13,8% au S1 2025, et 11,4% au S1 2024).
- **La marge d'EBITDA (hors IFRS 16)** progresse également de manière significative (**+2,2 pts**), s'établissant maintenant à 7,6% du chiffre d'affaires (vs. 5,4% au S1 2025, et 3,3% au S1 2024)

⁷ Autriche, Suisse, Pologne, Slovaquie et Croatie (incluant Pologne depuis 2026)

⁸ Espagne, Italie et Portugal (excluant Latam depuis 2026)

⁹ Hors IFRS 16,

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Par zones géographiques :

EBITDAR en M€	S1 2025	S1 2026	Var. 12 mois	Var. 12 mois périmètre constant
France	123	148	+20,3 %	+20,8 %
en % du CA	10,2 %	12,0 %	+1,8 pts	+1,8 pts
Europe du Nord (incl. GB et Irlande)	158	171	+8,2 %	+8,4 %
en % du CA	16,4 %	16,8 %	+0,4 pts	+0,4 pts
Europe Centrale (incl. Pologne)	99	106	+7,1 %	+10,8 %
en % du CA	19,1 %	19,3 %	+0,2 pts	+0,2 pts
Europe du Sud	25	31	+25,2 %	+23,7 %
en % du CA	12,0 %	14,5 %	+2,4 pts	+2,3 pts
Autres pays (Chine et Latam)	(2)	-	ns	ns
Siège et autres (incl. plus values de cessions immo)	(2)	15	ns	ns
EBITDAR Groupe	401	471	+17,5 %	+18,1 %
en % du CA	13,8 %	15,6 %	+1,8 pts	+1,8 pts

- en millions d'euros, les deux principales zones géographiques contribuant le plus à la croissance de l'EBITDAR du Groupe sont la France (+25 M€) et l'Europe du Nord (+13 M€).
- les zones géographique dont la croissance de l'EBITDAR est la plus importante sont la France (+20,8% à périmètre constant) et l'Europe du Sud (+23,7%).
 - En France, les activités poursuivent une trajectoire de normalisation progressive de la performance opérationnelle à des niveaux de marges qui restent cependant en deçà des ambitions du Groupe pour les exercices qui viennent. La marge commence à bénéficier des premiers effets du programme « boost » (voir ci-dessous)
 - En Europe du Sud, la dynamique est très porteuse, à la fois en matière de taux d'occupation mais également d'effet prix.

Ces performances reflètent ainsi l'effet de la croissance de l'activité, renforcée par la **maitrise des charges opérationnelles** dont la croissance demeure -notamment en France- significativement moindre que celle du chiffre d'affaires. En conséquence, près de 68% de la hausse du chiffre d'affaires en masse est ainsi répercutée au niveau de l'EBITDA (hors IFRS 16). Il convient cependant de noter que ce taux est en partie lié aux changements de périmètres en cours (traitement en IFRS 5, notamment des activités en Amérique Latine) ou bien réalisées depuis 1 an (notamment les résidences seniors indépendantes en France) et dont les performances opérationnelles étaient dégradées par rapport au reste du Groupe.

L'amélioration de la performance opérationnelle du Groupe reflète également les avancées du programme "Boost", lancé en France en 2025 afin d'optimiser la dépense externe et de renforcer la maîtrise des coûts.

La démarche engagée produit des bénéfices multiples : amélioration de la qualité des services, renforcement de la gestion des risques, amélioration des conditions de travail et meilleure satisfaction des résidents. Ces progrès se traduisent progressivement par une création de valeur tangible au travers de la réduction des charges d'exploitation, d'une allocation plus efficiente des investissements et du développement de services à valeur ajoutée.

Les actions engagées devraient ainsi permettre une réduction des charges d'exploitation en France de l'ordre de 2% par an dans les années qui viennent. Les résultats observés au premier semestre 2026 confortent cette trajectoire et soutiennent le déploiement progressif d'initiatives similaires dans les autres géographies du Groupe. Ces premiers résultats nourrissent ainsi la confiance du Groupe dans ses projections pour le second semestre et pour les exercices qui viennent.



5- Cessions : une approche dorénavant opportuniste

Un total de **plus d'1Md€ de cessions** ont été finalisées au cours du premier semestre ou étaient sécurisées à fin juin 2026, comprenant :

- **761 M€ encaissés mi-janvier 2026, provenant de la création d'Isemia**, ouvert à des investisseurs tiers, représentant 62% de la valeur expertisée d'un portefeuille pan européen de 68 actifs situés en France, en Espagne et en Allemagne.
- **114 M€ d'autres cessions immobilières finalisées et encaissées au premier semestre**, dont 64% en sales & lease back avec un rendement moyen de 4,9%. Ces cessions concernent principalement des actifs situés en Irlande (28%), en Suisse (19%), au Portugal (19%), au Latam (15%) et en France (15%).
- **156 M€ d'opérations de cessions sécurisées restant à encaisser**, dont a minima 25 M€ sont attendus au cours du second semestre.

Maintenant que le plan de cession a été largement dépassé, que la structure financière du Groupe a été considérablement et durablement renforcée, et que la performance opérationnelle d'emeis confirme une tendance favorable trimestre après trimestre, le Groupe entend être particulièrement sélectif concernant la poursuite de cessions éventuelles sur les exercices qui viennent.

Point d'étape sur le processus de cession des activités sur la zone Latam, sécurisé à hauteur de près de 70% à fin juin

emeis a engagé un process visant à la cession de l'ensemble des activités en Amérique Latine¹⁰. Ces cessions devraient être progressivement réalisées en très grande partie au cours de l'année 2026.

A fin juin 2026 :

- Près de 70% du process de cession est d'ores et déjà sécurisé, au travers de cessions déjà encaissées ou qui devraient l'être dans les trimestres qui viennent.
- Près de 30% de la cession de l'ensemble Latam a déjà été finalisé (principalement des actifs immobiliers), avec des encaissements perçus au cours du premier semestre.

6- Flux de trésorerie : Solide contribution opérationnelle et facteurs transitoires non récurrents traduisant la normalisation structurelle du Groupe

En M€	S1 2025	S1 2026	Var.	Var.
EBITDA Pré IFRS 16	158	228	44%	70
Capex de Maintenance et d'IT	(60)	(74)	23%	(14)
dont capex de Maintenance	(40)	(50)	26%	(10)
dont IT	(20)	(24)	19%	(4)
Autres flux opérationnels courants	(36)	(97)	170%	(61)
dont Variations de BFR & Divers	(26)	(84)	223%	(58)
dont Impôts payés	(10)	(13)	32%	(3)
Cash-Flow Opérationnel Courant Net	62	57	-8%	(5)
Charge de la Dette	(107)	(97)	-9%	10
Cash-Flow libre récurrent	(45)	(40)	-10%	5
Capex de Développement	(43)	(33)	-24%	10
Éléments non-courants	(52)	(164)	216%	(112)
Gestion du portefeuille d'actifs	167	85	-49%	(82)
Cash-Flow libre	27	(153)	-667%	(180)
Variation de Capital - Isem ia	-	756	n a	756
Dividendes - Isem ia	-	(10)	n a	(10)
Réduction (+) de la Dette Financière Nette (cash)	27	593	n a	566
Impacts changement de périmètre (dette), taux de change et autres	(28)	(27)	-4%	1
Réduction (+) de la Dette Financière Nette (yc non cash)	(1)	566	n a	567

Le tableau de Flux au premier semestre est à la fois positivement impacté par l'amélioration de la performance opérationnelle et négativement par des phénomènes transitoires résultant de la normalisation du Groupe sur plusieurs sujets.



¹⁰ Moins de 1% du chiffre d'affaires 2025, EBITDAR non significatif. reclassé en IFRS 5

Le Cashflow Opérationnel Courant Net est globalement stable (en baisse de -5 M€) à 57 M€, en dépit d'une variation exceptionnelle du BFR de l'ordre de -84 M €.

Le Cashflow récurrent demeure lui aussi globalement **stable** (en amélioration de +5 M€ par rapport au S1 2025), bénéficiant également d'une réduction de la charge financière.

Enfin le FCF (cash flow libre) est négatif de -153 M€ au premier semestre, impacté notamment par les conséquences transitoires exceptionnelles de la sortie du plan de sauvegarde (solde des dettes fiscales et sociales). Il ne tient pas compte de l'opération Isemia, traitée en variation de capital.

Amélioration notable de la contribution opérationnelle et financière du Groupe

- L'EBITDA (hors IFRS 16) progresse de +44%. Une forte croissance reflétant la poursuite de l'amélioration de la performance opérationnelle du Groupe comme explicité ci-dessus, et dont la dynamique se poursuivra dans les semestres qui viennent.
- La charge financière se réduit de -9%. Une amélioration de ce poste qui reflète à la fois la réduction du volume de dette, mais également les effets du refinancement de la dette bancaire finalisée en décembre 2025.

Composantes ponctuelles liées à la normalisation structurelle d'emeis

Ces indicateurs sont transitoirement impactés sur certains postes, pesant ainsi temporairement sur la génération de cash flow lors de l'exercice en cours en dépit d'une forte amélioration de la performance opérationnelle :

- Hausse des Capex de maintenance et d'informatique.
Les Capex de maintenance et d'IT augmentent ainsi de 14 M€ par rapport au premier semestre 2025. Cette augmentation résulte de la volonté assumée du Groupe d'accroître les investissements sur ses établissements et sur ses outils informatiques afin d'assurer la poursuite et l'optimisation de la performance opérationnelle dans les années qui viennent. Le niveau relevé de ces capex, devrait se maintenir encore au-dessus de la vitesse de croisière dans les semestres qui viennent.
- Normalisation des process de paiements fournisseurs, impactant transitoirement la variation de BFR.
La variation de BFR au premier semestre 2026 est négative de -84 M€ vs. -26 M€ au premier semestre 2025. Cette importante variation provient en grande partie de la normalisation des process de paiements fournisseurs après un changements d'ERP en 2025. Cette situation de rattrapage est sans impact sur la variation qu'il serait possible d'attendre pour les exercices suivants qui seront normalisés.
- Sortie du plan de sauvegarde accélérée et constitution du véhicule Isemia.
Il convient de noter également la hausse des charges non courantes qui ressortent à 164M€, vs. 52 M€ au S1 2025. Cette hausse est imputable à deux événements exceptionnels faisant évoluer structurellement le Groupe. Elle s'explique :
 - o Majoritairement par la sortie de la procédure de sauvegarde qui a entraîné l'exigibilité et le solde des dettes fiscales et sociales jusqu'ici suspendues,
 - o Et par les frais exceptionnels liés à la structuration et la finalisation de l'opération Isemia au mois de janvier 2026



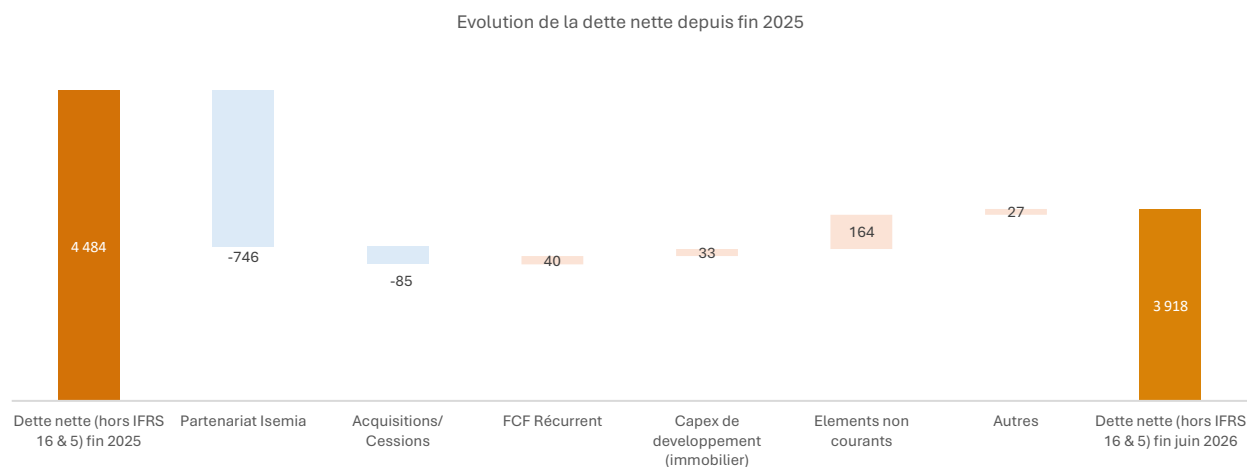
7- Dette nette en baisse, ratio de levier en nette amélioration

Associée au net redressement des marges opérationnelles qui, bien qu'encore en deçà de leurs niveaux normatifs, ont affiché une forte croissance en 12 mois, ainsi qu'à un important programme de cessions réalisé, **la dette nette du Groupe¹¹ s'est réduite de 566 M€ depuis le début de l'année 2026**, s'établissant maintenant à **3 918 M€** hors IFRS 5, 9 et 16, et **3 862 M€** hors IFRS 16

Cette baisse de l'endettement net depuis fin 2025, provient essentiellement des cessions (y compris partenariat Isemia), qui contribuent à une réduction de -841 M€ de l'endettement net sur la période. Ce volume de cession est partiellement compensé par un FCF récurrent négatif au premier semestre (-40 M€), des capex de développement au titre des opérations immobilières en cours de construction (-33 M€), et d'éléments non courants essentiellement liés à la sortie anticipée de la procédure de sauvegarde en février 2026.

Le levier financier (Dette Nette / EBITDA¹²) continue ainsi de s'améliorer rapidement. **Celui-ci était de 15,4x à fin juin 2025, de 11,8x fin 2025, et ressort maintenant à 8,7x à fin juin 2026.**

Le **coût moyen de la dette** au premier semestre était de **5,3%**¹³, avec une **maturité moyenne proche de 4,9 années**, en légère augmentation par rapport à fin 2025. Il convient de noter qu'à la suite du refinancement finalisé en décembre 2025, emeis a procédé à l'acquisition d'instruments de couvertures permettant de réduire significativement son exposition à un scénario de hausse des taux d'intérêts. **A date, 55% de la dette totale du Groupe est à taux fixe ou couverte avec des instruments financiers (CAP)** dont certains sont à départ différé à fin 2026.



La position de trésorerie s'élève à 601 M€¹⁴ à fin juin 2026 (vs. 349 M€ à fin décembre 2025).

Cette variation provient :

- De remboursement/amortissements de dettes existantes pour -341 M€, principalement sur le périmètre Isemia,
- De la contribution des cessions au cours du semestre¹⁵ (+831 M€),
- De l'avancée des programmes de développement immobiliers (-33 M€),
- D'un FCF récurrent négatif de -40 M€ et d'éléments non courants (-164 M€)

¹¹ Hors IFRS 5, 9 et 16

¹² Dette nette hors IFRS 5, 9 et 16, EBITDA hors IFRS 16 sur les 12 derniers mois glissants

¹³ Incl. PIK (intérêts capitalisés)

¹⁴ Hors ajustements IFRS 5

¹⁵ Y compris Isemia et les dividendes versés aux actionnaires d'Isemia au cours du premier semestre pour 10M€

8- Poursuite de la transformation extra-financière du Groupe

Société à mission : des objectifs définis qui seront déployés dès le second semestre 2026

L'Assemblée générale des actionnaires d'*emeis* a approuvé le 26 juin 2025 l'inscription dans les statuts de l'entreprise de quatre engagements matérialisant sa transformation en Société à Mission.

Le comité de mission s'est depuis réuni 5 fois. À cette occasion, les engagements inscrits dans les statuts ont été traduits en huit objectifs. Le second semestre 2026 marquera une nouvelle étape avec le déploiement progressif de ces objectifs et le suivi de leur mise en œuvre. Cette démarche fera l'objet d'une évaluation par un organisme tiers indépendant (OTI) et le comité présentera son premier rapport de mission lors de l'assemblée général annuelle 2027.

En outre, pour accompagner l'appropriation des engagements par les collaborateurs, *emeis* a créé la « Fresque de la Mission » qui sera déployée auprès de l'ensemble des directions d'établissements. Cet atelier permettra de comprendre et de partager les ambitions portées par la Société à Mission, de les relier à la feuille de route RSE et de mobiliser un collectif au travers d'actions concrètes.

Des notations extra-financières en amélioration

Les agences de notation extra financières, avec qui *emeis* est en dialogue constant, ont intégré l'amélioration des indicateurs extra-financiers du Groupe et son investissement dans de nouveaux projets comme *emeis* & Moi ou *emeis* TROC. L'évaluation de S&P suit la progression entamée en 2023 avec un score de 32 en 2025 contre 30 en 2024. En légère amélioration aussi, le niveau de risque évalué par Sustainalytics positionne le Groupe dans les 5% des établissements de santé avec le meilleur niveau de risque et atteint 22,4 contre 24,5 au premier semestre 2025. Enfin, l'évaluation de ISS place le Groupe parmi les 20% des meilleures entreprises du secteur et a fortement augmenté depuis le premier semestre 2025 avec une évolution de la note de C+ à B-.

Enquête collaborateurs Your Voice : une deuxième édition avec des résultats en hausse

La deuxième édition de l'enquête annuelle collaborateurs Your Voice @emeis, menée au premier semestre, confirme la mobilisation croissante des équipes. Elle a enregistré un taux de participation de 59 %, en hausse de +11 pts vs. 2025.

- Le taux d'engagement atteint 65 % (+3 points vs. 2025), porté notamment par un niveau élevé de fierté d'appartenance (72 %).
- Des progrès conséquents ressortent sur l'ensemble des dimensions évaluées, avec des perceptions supérieures aux références externes, notamment concernant la reconnaissance (+14 pts vs benchmark), les opportunités de carrière (+12 pts), les formations (+10 pts), le leadership (+10 pts), la coopération entre services (+10 pts) et la communication interne (+9 pts).
- Un nouvel indicateur de considération des collaborateurs s'établit à 61,2 %, porté notamment par les perceptions relatives au sens et à l'engagement, au soutien et au respect, à la sécurité et à la qualité de vie et des conditions de travail, à l'écoute et au dialogue ainsi qu'à la reconnaissance et la valorisation.
- L'enquête confirme par ailleurs plusieurs points forts du Groupe, notamment l'autonomie (82 % d'opinions positives), l'intérêt du travail (77 %), la sécurité (70 %) et l'orientation client/résident (68 %).

100 % des résultats ont été ou seront partagés avec les équipes. Des plans d'actions sont en déjà cours de déploiement selon le principe « 3 x 3 » (3 actions à 3 niveaux : pays / région / établissement).

Lancement de la plateforme de réemploi du matériel *emeis* TROC

emeis a déployé en France, une plateforme digitale interne de réemploi du matériel professionnel. Accessible à l'ensemble des établissements et des métiers du groupe, la plateforme permet d'identifier, de partager et de réaffecter du matériel inutilisé entre sites tels que le mobilier administratif et hôtelier, les équipements de restauration collective, certains dispositifs médicaux et du matériel technique. Depuis son lancement en novembre 2025, *emeis* TROC compte plus de 1 300 collaborateurs inscrits, près de 500 offres de matériel publiées.



9- *Guidance et perspectives : une ambition relevée pour 2026*

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 85 ans devrait croître de plus de +30% d'ici moins de 10 ans. Le déficit structurel d'offre sur les marchés des maisons de retraite s'accroîtra en conséquence chaque année, pour atteindre un déficit de l'ordre de 550 000 lits d'ici 2030 et de 800 000 lits d'ici 2035 sur les 5 principaux marchés d'emeis. A titre d'illustration permettant de mesurer l'importance de cette carence future de l'offre, le marché français compte aujourd'hui moins de 650 000 lits au total. La prévalence des troubles psychologiques et des maladies chroniques continue également de croître significativement, créant là encore un risque d'offre insuffisante dans les années qui viennent.

Cette situation de pénurie majeure offre au Groupe emeis une solide visibilité pour les années qui viennent, avec une offre correspondant à une demande en forte croissance.

emeis relève sa guidance pour 2026.

La tendance depuis le début de l'année confirme la poursuite de la dynamique observée en 2025, et marque même une exécution dépassant les attentes initiales du Groupe. D'une manière générale, l'efficacité commerciale accrue (entrées de résidents et capture d'effets prix), la maîtrise des charges salariales et les premiers effets du programme « boost » sur les charges opérationnelles orientent favorablement les perspectives pour l'exercice en cours sur certaines zones géographiques, notamment en Europe du Nord et en Europe du Sud.

En conséquence, emeis relève ses objectifs pour l'exercice, prévoyant maintenant une **croissance à périmètre constant de l'EBITDAR comprise entre +12% et +14%**. Pour mémoire, emeis anticipait jusqu'alors un EBITDAR en hausse de plus de +10% sur l'année par rapport à 2025 (à périmètre constant, excluant les effets des cessions opérationnelles déjà réalisées ou qui seraient réalisées en 2026).

A moyen terme, emeis confirme ses attentes d'ici 2028, anticipant que la trajectoire de reprise observée depuis mi 2024 et largement confirmée en 2025 se prolongera.

- Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) du chiffre d'affaires à périmètre constant¹⁶ est attendu **entre +4% et +5% entre 2024 et 2028**
- Le taux de croissance annuel moyen (TCAM) de l'EBITDAR du Groupe à périmètre constant est attendu **entre +12% et +16% entre 2024 et 2028**



¹⁶ Neutralisant les impacts des périmètres opérationnels cédés sur la période

ANNEXES

Dans le cadre de cette publication, une webconference, animée par Laurent Guillot (Directeur Général) et Jean-Marc Boursier (Directeur Financier) est prévue le 30 Juillet à 9h15. 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 2026

Les états financiers consolidés semestriels du groupe emeis pour le premier semestre 2026 ont été examinés par le Conseil d'administration du 29 juillet 2026.¹⁷

1. Compte de résultat consolidé (rapprochement Pré IFRS 16 et Post IFRS 16)

(en millions d'euros)	30/06/2025			30/06/2026		
	Pré IFRS 16	IFRS 16 impact	Post IFRS 16	Pré IFRS 16	IFRS 16 impact	Post IFRS 16
Chiffre d'affaires	2 908	-	2 908	3 011	-	3 011
Charges de personnel	(1 960)	-	(1 960)	(2 019)	-	(2 019)
En % du CA	-67,4%	n.a.	-67,4%	-67,1%	n.a.	-67,1%
Autres coûts	(551)	4	(547)	(529)	8	(521)
En % du CA	-18,9%	n.a.	-18,8%	-17,6%	n.a.	-17,3%
EBITDAR	397	4	401	463	8	471
% EBITDAR	13,7%	n.a.	13,8%	15,4%	n.a.	15,6%
Loyers	(239)	218	(21)	(236)	227	(10)
EBITDA	158	222	380	228	234	461
% EBITDA	5,4%	n.a.	13,1%	7,6%	n.a.	15,3%
Amortissements et provisions	(130)	(148)	(278)	(120)	(154)	(274)
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	28	74	102	108	80	187
En % du CA	1,0%	n.a.	3,5%	3,6%	n.a.	6,2%
Résultat financier	(97)	(63)	(160)	(113)	(65)	(178)
Non courant	(76)	(3)	(79)	(62)	26	(35)
RESULTAT AVANT IMPOT	(145)	8	(137)	(66)	41	(27)
Impôt	2	(2)	-	2	(11)	(8)
Quote-part du résultat des ME	(1)	-	(1)	(0)	-	(0)
RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES	(143)	5	(138)	(64)	30	(34)
Résultat net des activités abandonnées	-	-	-	(5)	-	(5)
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	(143)	5	(138)	(69)	30	(40)
Intérêts minoritaires	0	0	0			
RESULTAT NET PART DU GROUPE	(143)	5	(137)	(69)	30	(40)

¹⁷ Les procédures d'examen limité d'audit sur les comptes consolidés semestriels ont été effectués. Le rapport d'examen limité sur les comptes consolidés semestriels sera émis après la vérification du rapport financier semestriel.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

2. Bilan Consolidé

Bilan consolidé (en millions d'euros)	31/12/2025	30/06/2026
Actif non courant	10 917	10 836
Goodwill	1 307	1 308
Immobilisations incorporelles nettes	1 655	1 673
Immobilisations corporelles nettes	4 122	3 973
Immobilisations en cours de construction	504	497
Droit d'utilisation des actifs	2 768	2 720
Autres actifs non courants	117	142
Actifs d'impôts différés	444	523
Actif courant	1 560	2 297
<i>dont trésorerie et équivalent de trésorerie</i>	337	590
Actifs destinés à être cédés	177	225
TOTAL ACTIF	12 654	13 357
Capitaux propres - part du Groupe	1 408	1 350
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	1 409	2 108
Passif non courant	8 513	8 194
Dettes financières à long terme	4 358	4 113
Dettes des loyers à long terme	3 299	3 186
Provisions à long terme	254	224
Provisions retraites et engagements assimilés	64	77
Passifs d'impôts différés	538	593
Passif courant	2 638	2 922
Dettes financières à court terme hors prêts relais	411	338
Dettes des loyers à court terme	358	383
Provisions à court terme	10	9
Fournisseurs et comptes rattachés	555	526
Dettes fiscales et sociales	555	587
Passif d'impôt exigible	40	46
Autres dettes et comptes de régularisation	709	1 033
Passifs destinés à être cédés	94	133
TOTAL PASSIF	12 654	13 357

3. Bilan simplifié

(en millions d'euros)	31/12/2025	30/06/2026
Immobilisations corporelles nettes (*)	4 626	4 471
Actifs destinés à être cédés	177	225
Droits d'utilisation des actifs (IFRS 16)	2 768	2 720
Immobilisations incorporelles nettes	1 655	1 673
Goodwill	1 307	1 308
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	1 409	2 108
Dettes financières brutes (hors IFRS 16)	4 769	4 452
<i>Dont dettes financières à court terme</i>	411	338
Trésorerie et équivalents (hors IFRS 5)	337	590
Dettes financières nettes (Hors IFRS 16 & 5)	4 432	3 862
Dettes des loyers (IFRS 16)	3 657	3 569
<i>Dont dettes des loyers à court terme</i>	358	383

(*) dont immobilisations en cours de construction : 479 M€ à fin 2025 et 494 M€ à fin Juin 2026



4. Chiffre d'affaires par zones sur la base de la précédente segmentation

Pour mémoire la précédente segmentation regroupait les pays par zones comme suit :

- Europe du Nord : Allemagne, Pays-Bas, Belgique et Luxembourg
- Europe Centrale : Autriche, Suisse, Slovenie et Croatie
- Europe du Sud et Latam : Espagne, Italie, Portugal et Latam
- Autres pays : Irlande, Grande-Bretagne, Pologne et Chine

en M€	S12025	S12026	Change
France	1191	1229	+3,2%
dont Maisons de retraite	561	573	+2,1%
dont Cliniques & autres	611	640	+4,7%
	19	16	-13,2%
Europe du Nord	870	928	+6,7%
dont Allemagne	500	532	+6,3%
Europe Centrale	494	521	+5,5%
Europe du Sud	232	214	-7,7%
Autres régions	121	119	ns
Chiffre d'affaires total	2,908	3,011	+3,5%

5. Taux d'occupation par zones sur la base de la précédente segmentation

en %	S12025	S12026	Var.
France	87,5%	89,9%	+2,4pt
Maisons de retraites	83,7%	87,5%	+3,8pt
Cliniques	94,0%	93,7%	-0,3pt
Europe du Nord	85,4%	88,6%	+3,2pt
Allemagne	85,5%	88,9%	+3,4pt
Europe Centrale	81,6%	87,3%	+5,7pt
Europe du Sud & Latam	87,0%	88,9%	+1,9pt
Autres géographies	78,7%	78,2%	-0,5pt
Total	87,0%	89,8%	+2,8pt

6. EBITDAR par zones sur la base de la précédente segmentation

EBITDAR en M€	S12025	S12026	Var. 12 mois
France	123	148	+20,3 %
en % du CA	10,2 %	12,0 %	+1,8 pts
Europe du Nord	147	171	+16,2 %
en % du CA	16,7 %	18,4 %	+1,7 pts
Europe Centrale	94	98	+4,3 %
en % du CA	19,7 %	18,8 %	(0,9) pts
Europe du Sud	23	31	+33,2 %
en % du CA	9,7 %	14,3 %	+4,6 pts
Autres Pays	17	8	ns
Siège et autres (incl. plus v.)	(2)	15	ns
EBITDAR Groupe	401	471	+17,5 %
en % du CA	13,7 %	15,6 %	+1,9 pts



7. Tableau de flux de trésorerie (rapprochement Pré IFRS 16 et Post IFRS 16)

En M€	30/06/2026 Pré. IFRS16	Impact IFRS16	30/06/2026 Post IFRS16
EBITDA	228	234	462
Capex de Maintenance et d'IT	(74)	-	(74)
Autres flux opérationnels courants (dont var. BFR)	(97)	-	(97)
Cash-Flow Opérationnel Courant Net	57	234	290
Charge de la Dette	(97)	(63)	(160)
Cash-Flow libre récurrent	(40)	171	130
Capex de Développement	(33)	-	(33)
Eléments non-courants	(164)	11	(154)
Gestion du portefeuille d'actifs	85	-	85
Free Cash-Flow	(153)	181	28
Variation de Capital - Isemia	756	-	756
Dividendes - Isemia	(10)	-	(10)
Réduction (+) de la Dette Financière Nette	593	181	774
Levées / Remboursements de dettes financières	(341)	(181)	(522)
Flux de trésorerie net	252	0	252
Changement de périmètre et effet de change - Impact Trésorerie	-	-	-
Trésorerie clôture (hors IFRS 5)	601	-	601
Trésorerie IFRS5	(11)	-	(11)
Trésorerie clôture (avec IFRS 5)	590	-	590

8. Périmètre constant (à fin 2025)

Les guidances sont définies à périmètre constant, neutralisant les effets au niveau des revenus et des marges opérationnelles des cessions opérationnelles finalisées à date depuis le début de l'exercice 2024.

A fin 2025, les périmètres cédés sur cette période concernaient essentiellement les activités en République Tchèque ainsi que les activités des résidences seniors en France.

	2024	Total des périmètres cédés	2024 Proforma
Revenue	5 636	68	5 568
EBITDAR	741	12	728
in % of sales	13,1%	18,1%	13,1%
EBITDA	245	5	240
in % of sales	4,3%	7,2%	4,3%

	2025	Total des périmètres cédés	2025 Proforma
Revenue	5 890	22	5 868
EBITDAR	872	4	867
in % of sales	14,8%	19,1%	14,8%
EBITDA	380	0	380
in % of sales	6,5%	1,2%	6,5%



9. Modalité de calculs de l'EBITDAR et de l'EBITDA pré IFRS 16

(en millions d'euros)	30/06/2025	30/06/2026
Résultat Opérationnel	23	151
Neutralisation des produits et charges opérationnels non courants	79	35
Résultat Opérationnel Courant	102	187
Neutralisation des amortissements et provisions	278	274
EBITDA	380	461
Neutralisation des charges locatives	21	10
EBITDAR	401	471
Loyers IFRS16	-222	-234
Loyers hors IFRS16	-21	-10
EBITDA PRE-IFRS 16	158	228

10. Information sur les indicateurs Alternatifs de Mesure de la Performance

Agrégats de résultats excl. IFRS 16	30/06/2025	30/06/2026
EBITDA pré IFRS16	158	228
Loyers IFRS 16	222	234
Marge d'EBITDA pré IFRS 16	5,4%	7,6%
Résultat opérationnel courant pré IFRS 16	28	86
Taux de Marge de ROC pré IFRS 16	1,0%	2,9%
Flux de Trésorerie pré IFRS 16	30/06/2025	30/06/2026
Flux Trésorerie d'Exploitation [pré IFRS 16]	72	(21)
Flux de Trésorerie d'Investissements nets [pré IFRS 16]	63	(23)
Flux de Trésorerie de Financement [pré IFRS 16]	(279)	295
Variation de Trésorerie	(143)	252
Rappel des Flux de Trésorerie Consolidés	30/06/2025	30/06/2026
Marge brute d'autofinancement	329	312
Autres flux opérationnels courants (var. de BFR et IS)	(36)	(99)
Flux de Trésorerie générés par l'activité	293	213
Flux de Trésorerie liés aux opérations d'Investissements	63	(23)
Flux de Trésorerie liés aux opérations de Financement	(499)	62
Variation de Trésorerie	(143)	252

11. Réconciliation flux de trésorerie

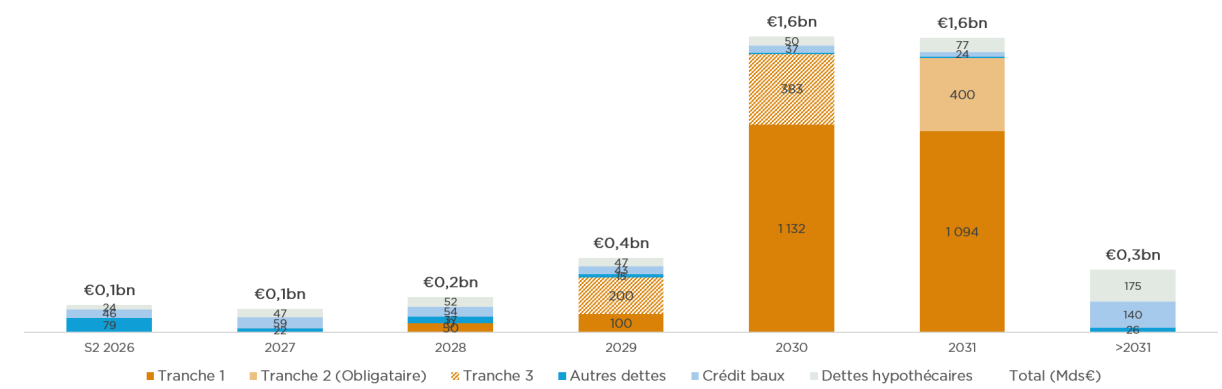
(en millions d'euros)	30/06/2025	30/06/2026
Flux net de trésorerie générés par l'activité	293	213
Neutralisation Impact P&L IFRS 16	(221)	(234)
Flux net de trésorerie générés par l'activité Pré IFRS 16	72	(21)
Variation de BFR - Reclassement de flux liés aux opérations d'investissements	(0)	-
Reclassement d'éléments financiers	-	(2)
Extourne des Eléments non courants	52	164
Complément remboursement de dette IFRS 16 et autres	(2)	(10)
Investissements de Maintenance et d'IT	(60)	(74)
CASH-FLOW OPERATIONNEL COURANT NET	62	57

(en millions d'euros)	30/06/2025	30/06/2026
CASH-FLOW OPERATIONNEL COURANT NET	(12)	57
Investissements de Développement immobiliers	(91)	(33)
Eléments non courants	(99)	(164)
Gestion du portefeuille d'actifs	143	85
Charge de la dette	(119)	(97)
CASH-FLOW NET AVANT FINANCEMENT	(178)	(153)



12. Echancier de la dette financière brute à fin Juin 2026¹⁸

Echéancier de la dette à fin juin 2026
(Intérêt PIK inclus / hors affacturage)



13. Information sur le capital

	June 2026	
	Number of shares	Diluted
Average number of shares issued	161 440 050	161 440 050
Treasury shares	(1 175 220)	(1 175 220)
Other shares		1 807 949
Diluted average number of shares	160 264 830	162 072 779

DEFINITIONS

Croissance organique

La croissance organique du chiffre d'affaires du Groupe intègre :

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 ;
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 ;
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.

EBITDAR

Résultat opérationnel courant avant dotations nettes aux amortissements et provisions et avant charges locatives

A périmètre constant, la croissance de l'EBITDAR est retraitée de la contribution des périmètres opérationnels cédés sur la période

EBITDA

EBITDAR net des charges locatives sur les contrats ayant une durée de moins d'un an

A périmètre constant, la croissance de l'EBITDA est retraitée de la contribution des périmètres opérationnels cédés sur la période

EBITDA pré-IFRS 16 Ou EBITDA hors 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

¹⁸ Sur la tranche 3, le RCF (200 M€, échéance 2029) ne pourra être tiré qu'à compter du premier janvier 2027

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

A périmètre constant, la croissance de l'EBITDA pré-IFRS 16 est retraitée de la contribution des périmètres opérationnels cédés sur la période

Dettes financières nettes	Dettes financières à long terme + dettes financières à court terme – Trésorerie et VMP (Valeurs mobilières de placement) hors dettes de loyers - IFRS 16, hors IFRS 5 et 9
Cash flow opérationnel net courant / 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, 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 libre récurrent/ FCF récurrent	Cash flow opérationnel courant net déduit des charges financières nettes. (EBITDA hors IFRS 16 – Investissements de maintenance et d'informatique – Autres flux opérationnels courants (Variation de BFR et Impôts) – charge de la dette)
Cash flow libre / FCF	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 libre 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

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 2025 de la Société et dans le rapport financier semestriels 2026, disponibles sur le site Internet de la Société et celui de l'AMF (www.amf-france.org)

