

Activité et Chiffre d’Affaires à fin 2025 (non audités)¹

Des objectifs opérationnels dépassés et un bilan durablement assaini : un tournant pour *emeis*

Des avancées majeures en 2025, permettant un renforcement historique de la structure financière

- **2,45Md€ de cessions finalisées depuis mi 2022** ou sous promesse à date, largement au-delà de l'objectif initial de 1,5Md€, dont :
 - 703M€ finalisées en 2025 (538M€ de cessions immobilières dont 36% en *sales & lease back* avec un taux de rendement moyen de 5,89% et 165M€ de cessions opérationnelles principalement en République Tchèque)
 - 1,1Md€ restant à encaisser post 2025 (dont 761M€ au titre du partenariat immobilier Isemia finalisé le 14 janvier 2026)
- **3,15Md€ de nouveaux financements** (maturité moyenne de 5,5 ans), permettant de refinancer l'intégralité de la dette bancaire du Groupe et d'engager le process de **sortie anticipée du plan de sauvegarde accélérée**⁵ en un temps record
- **Ratio d'endettement en baisse rapide**, dorénavant à 10,0x⁶ fin 2025 vs. 19,5x fin 2024 et 15,4x mi-2025
- **Une dette nette (hors IFRS 5 & 16) en baisse de -1Md€ sur un an** à 3,77 Md€⁴

Des indicateurs de qualité et d'efficacité marketing très favorablement orientés, preuve d'une confiance restaurée

- **Taux de satisfaction** des résidents en hausse (93,5% vs. 90,4% en 2022)
- **Net Promoter Score** des résidents en forte hausse également (41 fin 2025 vs. 18 en 2022)
- **99% des établissements** du Groupe en France dans les **2 meilleurs catégories HAS** positionnant le Groupe en leader du secteur
- **Forte hausse des admissions de nouveaux résidents**, de +10% en 2025 (vs. 2024) et de +21% vs. 2023

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

- **Hausse des taux d'occupation** sur l'ensemble des métiers et l'ensemble des zones géographiques. En hausse de +1,8pt en moyenne sur un an, à 87,6% (+2pts sur les maisons, de retraites à 87,2% et +1pt sur les cliniques à 88,8%). Sur le périmètre mature (hors ouvertures récentes) celui-ci atteint 88,7%
- **Chiffre d'affaires en hausse de +6,1%** à périmètre constant (dont +3,3pts d'effet prix, +1,7pt d'effet occupation et +1pt des établissements ouverts récemment)

Forte amélioration de la performance opérationnelle : Guidance 2025 dépassée

- **Guidance 2025 dépassée** avec un EBITDAR de 872M€, en hausse de **+19,2%** à périmètre constant sur un an (vs. entre +15% et +18% attendu)
- Une performance **portée** par l'ensemble des métiers, et des géographies (**notamment en France, en Allemagne et aux Pays Bas**)
- **EBITDA hors IFRS 16 en hausse** de +131€ (à 376M€), soit +56,5% à périmètre constant
- **FCF est largement positif** (de l'ordre de +342M€ en 2025 vs -298M€ en 2024)
- **Le FCF récurrent**, également en forte amélioration, est même positif au second semestre (+20M€)⁷

Stabilisation des valeurs immobilières : hausse des valeurs à périmètre constant

- **Légère hausse des valeurs** (+1,5%⁸ à périmètre constant) avec des taux de capitalisation stables (à 6,38%⁹ en moyenne)
- **Une valeur patrimoniale** immobilière de 5,6Md€ à fin 2025¹⁰

Une dynamique opérationnelle qui va se poursuivre dans les années qui viennent

- **Confirmation de la guidance à moyen terme** : croissance de l'EBITDAR à périmètre constant² entre 12% et 16% en moyenne (TCAM 2024-2028)
- **Sur 2026** : croissance attendue de l'EBITDAR à périmètre constant² supérieure à +10%

⁵ Sous réserve de l'approbation du tribunal de commerce de Nanterre

⁶ Proforma de la finalisation du partenariat immobilier (Isemia) réalisée le 14 janvier 2026

⁷ Hors frais bancaires exceptionnels (*one-off* liés au refinancement ou à des pénalités de remboursements anticipés)

⁸ Sur la base des valeurs expertisées droits inclus

⁹ Hors droits

¹⁰ Y compris portefeuille Isemia

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 // 06 89 87 61 37
clebarbier@image7.fr

Relations Investisseurs

Samuel Henry Diesbach
Directeur Relations Investisseurs
Marchés de Capitaux et Dettes
relations-investisseurs@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.

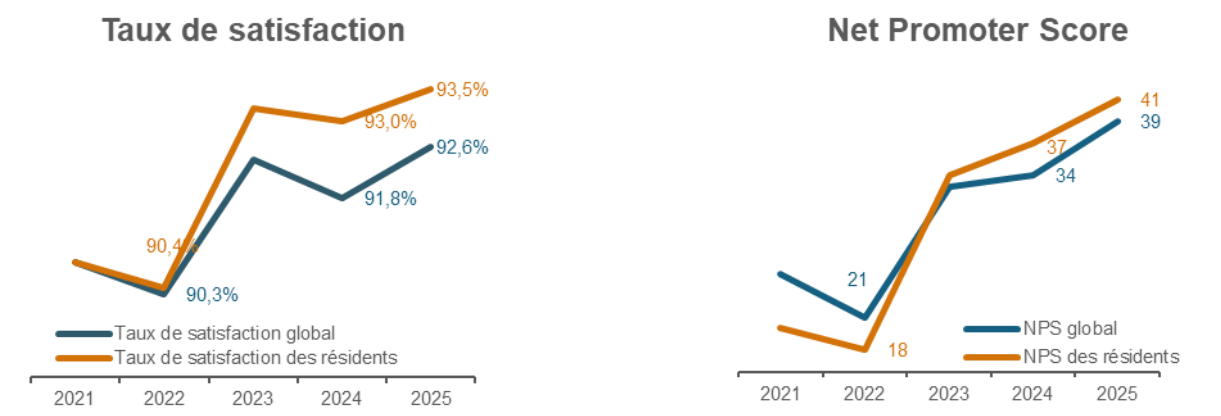
Site : www.emeis.com



1- Indicateurs de qualité très favorablement orientés, preuve d'une confiance restaurée

En 2025, les indicateurs relatifs à la satisfaction des patients et résidents, ainsi que de leurs proches ont très favorablement évolués. **Le taux de satisfaction des résidents** mesuré en 2025 sur les établissements français, se positionne maintenant à 93,5%, en hausse de +50pbs par rapport à 2024, et de plus de +310pbs par rapport à 2022. Le taux de satisfaction global, incluant les résidents mais aussi leurs proches, est également en hausse notable à 92,6% (vs. 90,3% en 2022).

Le Net Promoter Score (NPS), qui permet également de mesurer la satisfaction et la fidélité des résidents, patients et de leurs proches est en très forte progression. Le NPS des résidents atteint en 2025 le score de 41, soit 4 points de mieux qu'en 2024, et 23 points de plus qu'en 2022. Cette très forte amélioration illustre l'importance des mesures prises ces dernières années pour restaurer la confiance envers le Groupe.



En outre, en matière de qualité, les **notations de l'HAS** (Haute Autorité de Santé) font ressortir une note moyenne mesurant la qualité des établissements de maisons de retraite du Groupe emeis en France à 3.8 sur un maximum de 4 (moyenne sectorielle à 3,64). Ces notations font apparaître que 99% des établissements du Groupe en France sont compris dans les deux meilleures catégories (A et B), bien au-delà de la moyenne du secteur (78%).

Dans le même temps, nos indicateurs concernant les chutes, les escarres ou les contentions ont à nouveau baissés en 2025, se situant dans les meilleurs niveaux du secteur.

Ces indicateurs illustrent la restauration de la relation de confiance que les équipes d'emeis ont construite ces dernières années, favorisant ainsi la reprise des taux d'occupation engagée depuis.

2- Chiffre d'affaires : une croissance soutenue en 2025, portée par les maisons de retraite et l'international

A fin décembre 2025, le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à près de 5,895 M€, en croissance de +6,1% en base organique¹¹. Cette hausse est le reflet de la combinaison de trois facteurs, tous favorablement orientés :

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



¹¹ Intégrant un ajustement « à nombre de jours constants » lié à la différence calendaire entre 2024 et 2025 (année 2024 bissextile)

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

en M€	Trimestriels				Annuels			
	T4 2024	T4 2025	Var	organique	2024	2025	Var	organique
France	616	621	+0,8%	+1,0%	2 381	2 416	+1,5%	+1,7%
dont Maisons de retraite	291	289	-0,6%	-0,1%	1 113	1 139	+2,3%	+2,6%
dont Cliniques & autres	326	332	+1,9%	+1,9%	1 268	1 277	+0,7%	+1,0%
Europe du Nord	422	457	+8,3%	+9,7%	1 630	1 778	+9,1%	+10,6%
dont Allemagne	244	259	+6,1%	+8,0%	946	1 018	+7,6%	+9,5%
Europe Centrale	252	250	-0,8%	+6,4%	966	987	+2,2%	+7,0%
Europe du Sud & Latam	114	119	+4,4%	+7,9%	434	471	+8,6%	+9,6%
Autres régions	58	60	+2,1%	+3,6%	225	242	+7,7%	+9,7%
Chiffre d'affaires total	1 463	1 507	+3,0%	+5,0%	5 636	5 895	+4,6%	+6,1%
Maisons de Retraite	944	982	+4,0%	+6,7%	3 621	3 853	+6,4%	+8,1%
Cliniques + autres activités	518	525	+1,3%	+2,0%	2 015	2 042	+1,3%	+2,5%

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 maintenant près de 2 ans 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 accompagnés 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 croît de **+8,1% en organique**, sous l'effet d'une importante remontée du taux d'occupation moyen (de +2pts sur 12 mois).

Bien que l'activité Cliniques affiche une performance plus modeste (+2,5% en organique) en raison d'effets de base ayant défavorablement impactés le premier trimestre et d'un nombre moins important de journées d'hospitalisation complètes en établissements de soins, la dynamique a montré une amélioration séquentielle trimestre après trimestre. Cette reprise progressive reflète notamment une amélioration sur l'hôpital de jour, et la commercialisation des chambres individuelles suite à une mise à jour de l'approche de segmentation.

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 (avec une croissance de +9,4% en moyenne à périmètre constant), bénéficiant d'**impacts tarifaires** forts en Allemagne et en Autriche notamment et d'une nette **progression de l'occupation** (en particulier en Autriche, aux Pays Bas et en Espagne). La contribution favorable des **ouvertures récentes** est principalement observée aux Pays Bas et 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 bien que les derniers trimestres 2025 soient encourageants sur cette activité.

Sur les maisons de retraites en France, la croissance organique s'établit à **+2,6%** mais elle est proche de 0% au dernier trimestre. Cela s'explique par des revenus exceptionnels enregistré au dernier trimestre 2024. Retraité de cet effet la croissance à périmètre constant sur le quatrième trimestre atteint **+3,7% sur l'ensemble de l'année** (et +4,1% au dernier trimestre), une performance cohérente avec la dynamique opérationnelle observée sur la période.

Sur les cliniques en France, la performance organique s'est progressivement améliorée de manière séquentielle, trimestre après trimestre en 2025. Si la variation du chiffre d'affaires à périmètre constant sur ce périmètre était de -2,7% au premier trimestre, elle s'établit maintenant à +1% sur l'ensemble de l'année, preuve du redressement progressif de l'activité notamment en matière de commercialisation de chambres particulières.

Il convient en outre de noter que la croissance du chiffre d'affaires **en Europe Centrale** (+2,2%) 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 **+7,0%**.



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

Taux d'occupation moyen	Trimestriel				Annuels			
	T4 2024	T4 2025	Var.	T4 2025 (organique hors ouvertures)	2024	2025	Var.	2025 (organique hors ouvertures)
France	86,8%	88,4%	+1,6pt	89,1%	86,1%	87,8%	+1,7pt	88,0%
Maisons de retraites	83,8%	85,6%	+1,8pt	86,7%	82,8%	84,7%	+1,9pt	84,9%
Cliniques	91,8%	93,1%	+1,3pt	93,1%	91,6%	93,0%	+1,4pt	93,0%
Europe du Nord	84,7%	87,6%	+2,9pt	88,3%	83,6%	86,4%	+2,8pt	87,4%
Allemagne	84,6%	87,9%	+3,3pt	88,0%	83,7%	86,7%	+3,0pt	87,3%
Europe Centrale	91,5%	92,9%	+1,4pt	93,3%	90,5%	92,4%	+1,9pt	92,7%
Europe du Sud & Latam	85,1%	88,5%	+3,4pt	92,6%	86,9%	87,8%	+0,9pt	92,6%
Autres géographies	76,8%	76,3%	-0,5pt	78,1%	76,2%	77,7%	+1,5pt	79,2%
Total	86,2%	88,2%	+2,0pt	89,4%	85,8%	87,6%	+1,8pt	88,7%

Taux d'occupation moyen	Trimestriel				Annuels			
	T4 2024	T4 2025	Var.	T4 2025 (organique hors ouvertures)	2024	2025	Var.	2025 (organique hors ouvertures)
Maisons de retraites	85,9%	88,1%	+2,2pt	89,5%	85,2%	87,2%	+2,0pt	88,5%
Cliniques	87,3%	88,5%	+1,1pt	89,0%	87,8%	88,8%	+1,0pt	89,5%
Total	86,2%	88,2%	+2,0pt	89,4%	85,8%	87,6%	+1,8pt	88,7%

Le taux d'occupation moyen du Groupe progresse de +1,8pt sur un an pour atteindre maintenant 87,6% à fin 2025, 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 +2,0pts sur un an, s'établissant maintenant à 87,5% au premier semestre 2025 (vs. 85,2% 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 88,7% en moyenne**. Le différentiel entre le taux d'occupation moyen global et celui mesuré sur les établissements matures est particulièrement important en Europe du Sud (87,8% au total et 92,6% sur les établissements matures) en raison du poids important des établissements ouverts récemment et principalement fin 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 pour les exercices qui suivent.

- **En France** (41% du chiffre d'affaires du Groupe), le taux d'occupation moyen s'inscrit en hausse de +1,7pt atteignant maintenant **87,8%**.
Sur les **maisons de retraite** en France, le taux d'occupation ressort en hausse de **+1,9 pt** par rapport à 2024, qui continue de marquer une accélération de la tendance haussière.
- **En Europe du Nord** (30% du chiffre d'affaires du Groupe), **la progression du taux d'occupation se poursuit à un rythme conséquent, celui-ci s'inscrivant en hausse de +2,8points à 86,4%**. 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 du Groupe), les taux d'occupation dépassent dorénavant de 92% en moyenne, de retour à des niveaux pré covid, affichant sur un an une solide progression de près 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 **92,6% sur la zone**.



4- Marges opérationnelles : forte croissance de l'EBITDAR et de l'EBITDA (hors IFRS 16) portée par la France et l'Europe du Nord

en M€	2024	2025	% Var.	% Var.prim constant*	H1 2025	H2 2025	% Var.
Chiffre d'affaires	5 636	5 895	+4,6%	+6,1%	2 908	2 987	2,7%
Charges de personnel	-3 802	-3 950	+3,9%	+4,7%	-1 960	-1 990	+1,5%
Autres coûts	-1 093	-1 073	-1,8%	-0,9%	-546	-527	-3,5%
EBITDAR**	740	872	+17,8%	+19,2%	401	471	+17,4%
en % du chiffre d'affaires	13,1%	14,8%	+1,7 pt	+1,7 pt	13,8%	15,8%	+2,0 pt
Loyers	-495	-496	0,2%	+0,8%	-243	-253	+4,1%
EBITDA pré IFRS 16**	245	376	+53,4%	+56,5%	158	218	+37,8%
en % du chiffre d'affaires	4,3%	6,4%	+2,0 pt	+2,1 pt	5,4%	7,3%	+1,9 pt

* hors variation de périmètre (cession République Tchèque, Moyen-Orient, Liban et IFRS France)

** y compris plus values de cessions immobilières de 64 M€ en 2025 vs. 28 M€ en 2024

La tendance favorable enregistrée sur le chiffre d'affaires (+6,1% à périmètre constant) se traduit très favorablement sur les marges opérationnelles en 2025 avec des **hausse à périmètre constant** (retraité de l'impact des cessions opérationnelles réalisées depuis le début de l'année) de **+19,2% pour l'EBITDAR, et de +56,5% pour l'EBITDA hors IFRS 16 à périmètre constant** sur une année.

En masse, **les deux principales zones géographiques contribuant à la croissance de l'EBITDAR du Groupe sont l'Europe du Nord (Allemagne et Pays Bas) ainsi que la France.**

Ces performances reflètent ainsi l'effet de la croissance des opérations, renforcée par la **maîtrise des charges opérationnelles** dont la croissance demeure significativement moins importante que celle du chiffre d'affaires. En conséquence, plus de 50% de la hausse du chiffre d'affaires en masse est ainsi répercutée au niveau de l'EBITDA (hors IFRS 16).

En pourcentage du chiffre d'affaires, la marge d'EBITDA (hors IFRS 16) progresse de +2,1 pts sur une année, s'établissant maintenant à 6,4%. A titre d'information, sur le seul second semestre, celle-ci atteignait déjà 7,3%.

La marge d'EBITDAR progresse elle de +1,7 pt à périmètre constant, bien qu'encore en deçà de l'ambition du Groupe, s'établissant maintenant à **14,6% du chiffre d'affaires sur l'ensemble de l'année**, et s'approcherait de **16% du chiffre d'affaires sur le seul second semestre.**

Des cashflow en très forte amélioration sur un an

Les données estimées à fin décembre 2025, suggèrent également une très forte amélioration des agrégats de flux.

- **Le Cash-Flow opérationnel courant¹²** est de l'ordre de **185M€ en 2025, soit 12,5x plus que l'an dernier (15 M€ en 2024)**
- **Le FCF Récurrent¹³** est lui aussi en très nette amélioration bien qu'encore négatif (environ -59M€ en 2025 vs. -162M€ en 2024) en grande partie en raison de charges financières exceptionnelles liées principalement au refinancement de la dette bancaire (upfront fees) et aux pénalités de remboursement anticipé. Retraité de ces derniers éléments, **le FCF récurrent est positif sur le seul deuxième semestre 2025**, preuve supplémentaire du redressement opérationnel.
- **Le FCF¹⁴ du Groupe**, s'inscrit en très forte hausse sur l'exercice, ressortant maintenant à près de **342M€ en 2025 (vs. -298M€ en 2024)**, bénéficiant du volume de cessions significatif réalisé en 2025.

¹² CF Net courant = EBITDA hors IFRS 16 +/- variation de BFR-impôts-capex de maintenance et IT

¹³ FCF Récurrent = CF Net Courant – charges d'intérêts financiers

¹⁴ FCF=FCF Récurrent – éléments non courants – Capex de développement – Acquisitions + cessions

5- Cessions : 2,45Md€ de cessions réalisées depuis mi 2022 ou sécurisées à date, un plan de cessions largement dépassé

Depuis mi 2022, le volume de cessions réalisées ou signées à date s'élève à **2,45 Md€¹⁵** à comparer à un volume de 916 M€ fin 2024, **dépassant ainsi très largement l'ambition initiale** du Groupe d'atteindre un volume de cession **de 1,5 Md€**.

Ces cessions sont principalement constituées d'opérations immobilières, mais également des premières cessions d'actifs opérationnels. Sur ce total, près d'**1,1Md€ restaient encore à encaisser** à fin décembre 2025, dont 761M€ au titre du partenariat immobilier Isemia, annoncé en septembre 2025 et finalisé en janvier 2026.

Au cours de la seule année 2025, un total de 703 M€ de cessions ont été encaissés, comprenant :

- **538 M€** de cessions immobilières finalisées depuis le début de l'année. Moins de 40% celles-ci ont été réalisées en « sale & lease back » avec un rendement inférieur à 5,9%. La majorité des cessions immobilières ont été opérées en France (57%), et en Suisse (25%) ou aux pays bas (11%) et ont été globalement finalisées en ligne avec les valeurs de marché, telles que retenues à fin 2024.
- **165 M€** de cessions d'actifs opérationnels principalement en République Tchèque (également en Italie et en Belgique)

A fin 2025, 1,1Md€ de cessions sécurisées restaient à encaisser, dont :

- **761 M€** au titre du partenariat immobilier « Isemia »¹⁶ qui ont été encaissés le 14 janvier 2026
- Et **328 M€** d'autres cessions opérationnelles et immobilières devant être finalisées, dont près de **70% devraient être encaissées d'ici la fin de l'exercice 2026**

emeis a également engagé un process visant à la cession de l'ensemble des activités en Amérique Latine. Ces cessions devraient être progressivement réalisées principalement au cours de l'année 2026, et marginalement en 2027. A date, près de 5% de l'ensemble a déjà été finalisé, concernant principalement des actifs immobiliers.

6- Dette nette en forte baisse et un ratio de levier en nette amélioration

La gestion du passif aura été historiquement active en 2025, permettant de renforcer durablement la structure financière du Groupe. Associé au net redressement des marges opérationnelles qui, bien qu'encore en deçà de leurs niveaux normatifs, ont affiché une forte croissance sur l'année, ainsi qu'à un important programme de cessions réalisé, la dette nette du Groupe s'est réduite de 1Md€¹⁷. En parallèle, le levier financier (Dette Nette / EBITDA¹⁷) s'est très fortement amélioré, passant de 19,5x fin 2024 à 10,0x fin 2025¹⁸. Le cout moyen de la dette spot à fin décembre 2025 était de l'ordre de 4,9%¹⁹, avec une maturité moyenne proche de 5,1 années.

3,15 Md€ de nouveaux financements²⁰, permettant de refinancer l'intégralité de la dette bancaire du Groupe

Au total **3,15Md€** de nouveaux financements ont été obtenus avec une maturité moyenne de **5,5 années** et une marge moyenne sur l'EURIBOR de **247 points de base²¹**.

Ces nouveaux financements se décomposent comme suit :

- 2,2Md€ de prêt à terme (Tranche 1) avec une maturité de 6 années, incluant un amortissement de 50 M€ en décembre 2028, 100 M€ en décembre 2029, 100 M€ en juin 2030 et 950 M€ en décembre 2030
- 400 M€ d'emprunt obligataire coté, placé avec une maturité de 6 ans,
- 550M€ de prêts (Tranche 3), dont 350 M€ de prêt à terme tiré à la mise en place du financement, avec une maturité à fin juin 2030 (Tranche 3A), et 200M€ de RCF²² mobilisables en janvier 2027, avec une maturité à fin décembre 2029 (Tranche 3B).

¹⁵ 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

¹⁶ Voir communiqués de presse du 23 septembre 2025 et du 14 janvier 2026

¹⁷ Dette nette hors IFRS 5 et 16, EBITDA hors IFRS 16

¹⁸ Proforma du partenariat immobilier Isemia, finalisé le 14 janvier 2026

¹⁹ Incl. PIK et sur la base d'un EURIBOR 3 mois à 2,05%

²⁰ Voir communiqué de presse du 18 décembre 2025

²¹ Et 363 points de base all in (incluant les intérêts PIK (Payment In Kind), capitalisés)

²² Revolving Credit Facilities

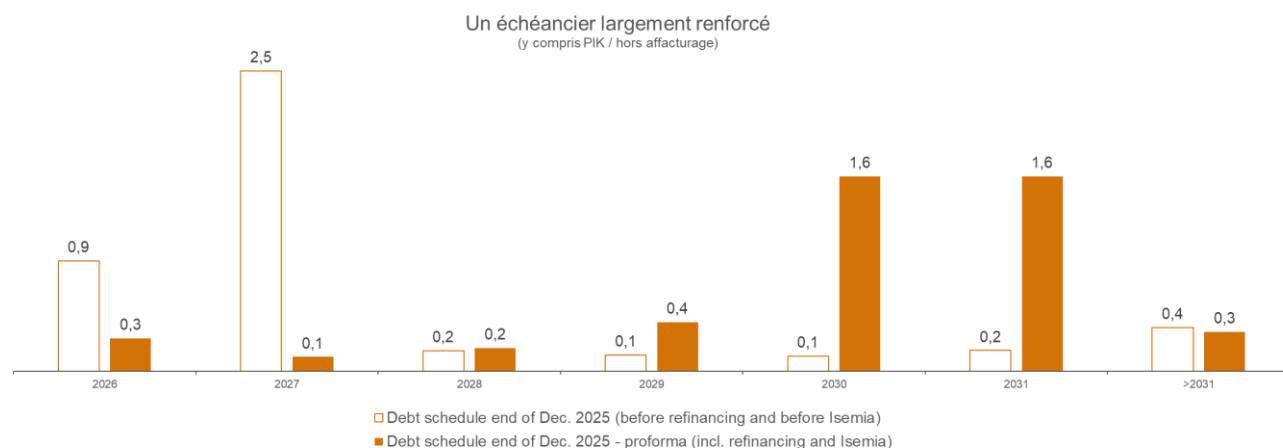
Les financements obtenus, dont les principales caractéristiques sont précisées dans le présent communiqué, **permettent ainsi le remboursement anticipé des anciens crédits A, B, C et D** dont l'encours résiduel à fin octobre 2025 s'élevait à **environ 2,9Md€**. Ce remboursement permet également au Groupe de solliciter une **sortie anticipée du plan de sauvegarde accélérée**. Une requête en ce sens a été déposée auprès du Tribunal des affaires économiques de Nanterre.

Extensions et nouveaux programmes d'affacturages pour près de 300 M€ de liquidités supplémentaires

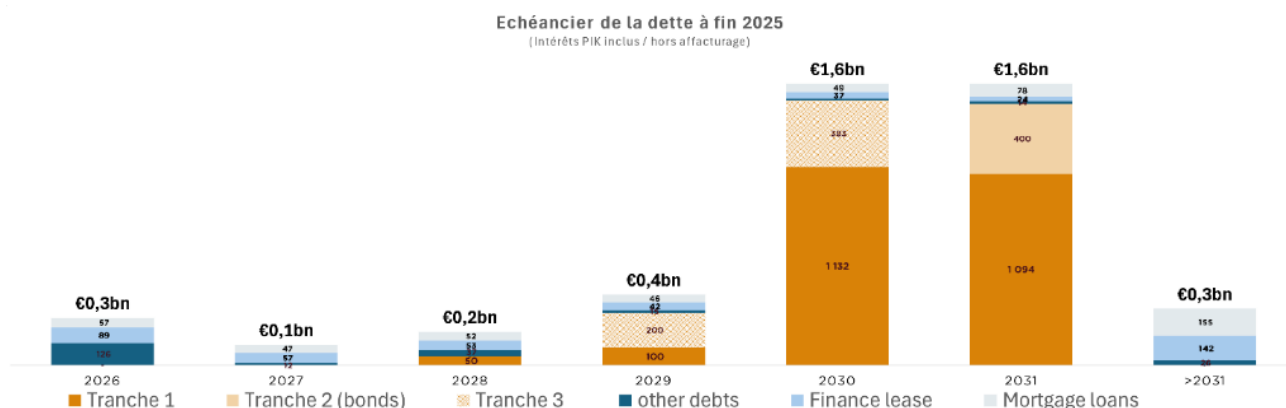
Le Groupe a mis en place plusieurs nouveaux programmes d'affacturation (ou d'extension de programmes existants) entre fin juin et fin octobre 2025) permettant de sécuriser 287 M€ de liquidités supplémentaires pour le Groupe.

Un échéancier étalé dans le temps qui renforce durablement la structure financière du Groupe

Le refinancement de l'intégralité de la dette bancaire du Groupe, annoncé le 18 décembre 2025, permet d'allonger significativement la maturité de la dette du Groupe en la portant maintenant à près de 5 ans, et améliore de manière substantielle l'échéancier de celle-ci comme illustré sur les graphiques ci-dessous.



23



²³ Sur la tranche 3, le RCF (200 M€, échéance 2029) ne pourra être tiré qu'à compter du premier janvier 2027

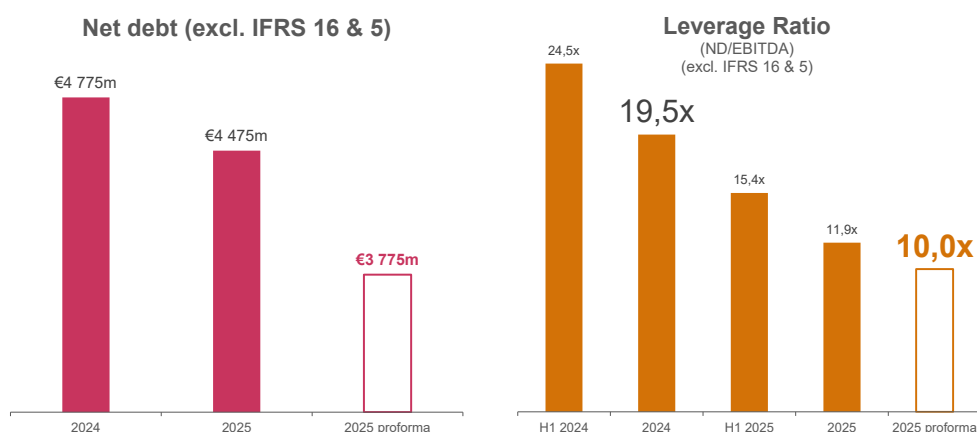
Baisse de la dette nette d'1 Md€ et forte amélioration du ratio de levier (proforma de l'opération Isemia)

L'endettement du Groupe s'est fortement amélioré tant en volume qu'en ratio d'endettement au cours de l'exercice.

Proforma du partenariat immobilier Isemia, finalisé le 14 janvier, la dette nette à fin 2025 s'établit à **3 775 M€** (hors ajustements IFRS²⁴), **soit une baisse de l'ordre de -1Md€ par rapport à fin 2024**. Cette baisse intègre l'effet de la finalisation d'Isemia (pour 761M€), mais ne tient pas compte des autres cessions opérationnelles et immobilières aujourd'hui sécurisées (représentant 328M€ supplémentaires).

Sans tenir compte de l'ajustement lié à la transaction Isemia, la dette nette (hors ajustements IFRS) est en baisse de -300 M€.

Le ratio de levier (Dette nette/ EBITDA²⁵), s'inscrit de son côté en très nette amélioration, à 10,0x proforma²⁶ fin 2025 vs. 15,4x à fin juin 2025 (19,5x fin 2024 et près de 23x fin juin 2024). Une tendance favorable qui se poursuivra dans les trimestres qui viennent. A titre d'illustration de la tendance future, emeis a consenti à un covenant sur sa dette bancaire sécurisant une trajectoire de réduction de cet agrégat et exigeant un ratio inférieur à 6,5x à compter de 2029, permettant ainsi d'envisager des projections d'amélioration rapide de cet indicateur dans les exercices qui viennent, notamment du fait de l'amélioration attendue des marges opérationnelles du Groupe.



La baisse de l'endettement net²⁴ au cours de l'exercice 2025 est la conséquence :

- **D'opérations de cessions** finalisées donc encaissées au cours de l'année (pour 703 M€) et de la finalisation de l'opération Isemia le 14 janvier 2026 (pour 761 M€²⁷)
- D'un volume moindre d'investissements décaissé, **et de la diminution d'éléments non courants**
- D'éléments divers, **et notamment du cash-flow récurrent** qui reste encore négatif sur l'année (-59 M€), bien qu'**en très forte amélioration par rapport à 2024** (-162 M€). Notons cependant que cet agrégat est en partie pénalisé par des charges financières exceptionnelles liées au refinancement de 3,15Md€ et des pénalités de remboursement anticipées. **Retraité de ces éléments exceptionnels, le FCF récurrent en 2025 ressort à -24M€, et est même maintenant positif** sur le deuxième semestre (+20 M€), preuve du redressement opérationnel du Groupe et de la restauration de ses équilibres financiers.

La position de trésorerie s'élève à 345 M€²⁸ à fin 2025 (vs. 524 M€ à fin décembre 2024). A fin janvier celle-ci s'est améliorée, s'élevant à 692 M€.

²⁴ et intérêts courants non échus

²⁵ Hors IFRS 16, sur 12 mois glissants

²⁶ Proforma de l'opération Isemia, 11,9x sinon

²⁷ Légèrement plus de 700M€ net des frottements fiscaux et autres frais liés à l'opération

²⁸ Hors ajustements IFRS 5

7- Valeur patrimoniale à fin 2025 : début de hausse des expertises à périmètre constant

A périmètre constant, la valorisation du patrimoine immobilier d'emeis s'inscrit en 2025 en hausse par rapport à 2024 (+1,5% sur les valeurs expertisées droits inclus, +2.0% sur le périmètre des maisons de retraite).

Cette légère hausse traduit des taux de capitalisation (droits inclus) stables et un effet « business » légèrement favorable reflétant l'amélioration des perspectives opérationnelles.

Cette hausse modérée en 2025 fait suite à un ajustement entre 2021 et 2024 des valeurs à la baisse de près de -25%. Elle semble confirmer un probable bas de cycle atteint fin 2024, et le **début d'un cycle haussier** qui pourrait s'amorcer, accompagnant le redressement des performances opérationnelles attendues dans les exercices qui viennent sur le secteur.

- En France, cette dynamique est en partie modérée par la hausse des droits de mutation en 2025. Si la variation à périmètre constant des valeurs expertisées droits inclus y est en hausse de +0.4%, elle se dégrade très légèrement de -0,3% hors droits.
- Sur les autres zones géographiques, les expertises font ressortir partout une hausse des valeurs par rapport à fin 2024. D'une manière générale les valeurs sont en hausse significatives là où elles étaient en voie de stabilisation l'an dernier. Elles sont aujourd'hui stables là où elles étaient encore orientées à la baisse en 2024.
 - En Europe du Nord le patrimoine s'inscrit en hausse modeste à périmètre constant en 2025 (+0,6%) après une baisse de l'ordre de -3% en 2024
 - La variation de valeur est plus significative sur les autres marchés. En Europe centrale, les valeurs sont en hausse de +2,7% à périmètre constant et de +4,1% et +4,5% en Europe du Sud et dans les autres géographies.

La valeur totale du patrimoine immobilier d'emeis à fin 2025, reposant sur les expertises immobilières indépendantes, ressort à 5,6Mds²⁹ (dont 4,7 Md€ faisant l'objet d'une expertise à fin 2025), à comparer avec une valeur patrimoniale de 6,2 Md€ fin 2024.

La variation à périmètre courant du patrimoine immobilier de -10%, traduit l'effet des cessions immobilières importantes finalisées en 2025, soit au travers de cessions purement immobilières, soit au travers d'opérations portant sur des périmètres opérationnels incluant certains actifs immobiliers, principalement en Europe Centrale et en France.

en Mds€	2024	2025	Var Ifl (%) droits inclus	Var yoy	Taux de capitalisation (Net / HD)	
					2024	2025
France	3,0	2,7	+0,4%	-10,5%	6,4%	6,4%
Europe du Nord	1,0	1,0	+0,6%	-3,2%	5,7%	5,7%
Europe Centrale	0,9	0,7	+2,7%	-24,3%	6,7%	7,2%
Europe du Sud et Latam	0,8	0,8	+4,1%	-0,2%	6,1%	5,9%
Autres géographies	0,4	0,4	+4,5%	+3,9%	6,9%	7,4%
Total	6,2	5,6	+1,5%	-10,0%	6,33%	6,38%

Ce patrimoine représente près de 44% du total de lits opérés par le Groupe à fin 2025.

Il est à 49% situé en France, 18% en Europe du Nord, 12% en Europe Centrales, et 15% en Europe du Sud.



²⁹ Hors droits, y compris le périmètre Isemia

8- Guidance 2026 et perspectives à moyen terme

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 moins de 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 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 constant³⁰ est attendu **entre +4% et +5% entre 2024 et 2028**
- Le taux de croissance annuel moyen (**TCAM**) de l'**EBITDAR** du Groupe à périmètre constant²³ est attendu **entre +12% et +16% entre 2024 et 2028**

A plus court terme, pour 2026, la tendance observée en 2025 se prolongera, 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 2026, le Groupe anticipe ainsi un EBITDAR en hausse de plus de +10% sur l'année par rapport à 2025 (excluant les effets des cessions opérationnelles déjà réalisées ou qui seraient réalisées en 2026).



³⁰ Neutralisant les impacts des périmètres opérationnels cédés sur la période

ANNEXES

1- DEFINITIONS

Croissance organique	<p>La croissance organique du chiffre d'affaires du Groupe intègre :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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	<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>
Cash flow opérationnel courant net	<p>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</p>
Cash flow libre net recurrent (cash flow libre recurrent)	<p>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)</p>
Cash flow libre net avant financement (cash flow libre)	<p>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</p>



2- PERIMETRE CONSTANT

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 date, les périmètres cédés sur cette période concernent essentiellement les activités en République Tchèque ainsi que les activités des résidences seniors en France.

	Total des périmètres		
	2024	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%

	Total des périmètres		2025
	2025	cédés	Proforma
Revenue	5890	22	5 868
EBITDAR	872	4	868
in % of sales	14,8%	19,1%	14,8%
EBITDA	376	0	375
in % of sales	6,4%	1,2%	6,4%

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).

