COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Puteaux, 29 octobre 2026

Chiffre d'affaires et activité à fin septembre 2026

Une croissance robuste

Croissance organique soutenue du chiffre d'affaires de +6,0%
et nouvelle hausse des taux d'occupation de +2,9 pts
Une dette brute couverte à près de 80%
Guidance 2026 réitérée et précisée

Une activité soutenue sur tous les marchés du Groupe

- Un **chiffre d'affaires en forte croissance organique** de **+6,0%** à fin septembre
  - **60% à l'international,** en hausse de **+7,8%**
  - 40% en France, en hausse de +3,6%
- Une croissance organique du chiffre d'affaires portée **sur l'ensemble des zones** par une amélioration des **taux d'occupation**, un **effet prix** favorable et par la **montée en puissance** des établissements récemment ouverts.
- Une activité **principalement tirée par les maisons de retraite** (66% du chiffre d'affaires), en hausse organique de +7,2% (+3,5% pour les cliniques).

Un taux d'occupation moyen dorénavant supérieur à 90%, avec une solide progression estivale

- **Nouvelle hausse des taux d'occupation avec une augmentation de +2,9 pts sur un an pour atteindre 90,2% (et 91,0% sur le seul troisième trimestre),** reflétant l'amélioration en cours des taux d'occupation des maisons de retraite (+3,1 pts en moyenne à 90,1%). Cette tendance favorable sur la totalité des zones géographiques n'a pas été affectée par les épisodes sanitaires liés aux épidémies de grippe et aux vagues de chaleur, grâce à une gestion proactive du risque et la mobilisation des équipes d'*emeis*.
- Au troisième trimestre, le taux d'occupation moyen des Maisons de Retraite en France ressort à 90,1%, en progression de +2,2 pts par rapport au premier semestre. Une performance particulièrement marquée cette année encore sur la période estivale, portée par l'effet des courts séjours, puis de la transformation de ceux-ci en séjours longs.
- Sur le seul troisième trimestre, le taux d'occupation moyen atteint 95,0% en Europe Centrale (Autriche, Suisse et Pologne principalement), 91,9% en Europe du Sud (Italie, Espagne, Portugal) et dépasse dorénavant 90% en Allemagne.

Une structure financière adaptée à la remontée des coûts de financement

- **77% de la dette brute du Groupe est protégée contre le risque de taux,** par des instruments financiers, par la dette à taux fixe ou par la trésorerie placée à taux variable.
- La **trésorerie** du Groupe à fin septembre 2026, ainsi que les **lignes de crédit non tirées** représentent un montant de liquidité de **800 M€**, permettant de couvrir l'intégralité des échéances de dette **jusqu'à fin 2029.**
- En parallèle, le **ratio d'endettement[1] poursuit sa baisse continue**. Il atteignait 15,4x au S1 2025, 11,8x fin 2025, 8,7x à fin juin 2026, et est encore attendu en amélioration fin 2026.

Des objectifs 2026 confortés, en avance sur la trajectoire à moyen terme

Les tendances observées lors des 9 premiers mois de l'année 2026 confortent emeis dans l'atteinte des objectifs pour 2026, objectifs par ailleurs relevés fin juillet.

- **Objectifs 2026 :**
  - **Croissance de l'EBITDAR** à périmètre constant[3] en 2026 **attendue entre +12% et +14%[2]**
  - Cette ambition permet d'envisager un ratio de **Dette Nette/ EBITDA**[1] en amélioration, qui se positionnerait **entre 8,1x et 8,5x fin 2026 (vs. 11,8x fin 2025)**
- **A moyen terme** : croissance de l'EBITDAR à périmètre constant[3] entre +12% et +16% en moyenne (TCAM 2024-2028)
  - La guidance 2026 place la performance réalisée depuis fin 2024 **en avance sur la trajectoire à moyen terme**, avec une croissance moyenne à périmètre constant[3] (**TCAM 2024-2026) de l'EBITDAR attendue entre +16% et +17%**

[1] Dette nette hors IFRS 5 et 16 / EBITDA hors IFRS 16 sur 12 mois glissants
[2] emeis anticipait initialement une croissance de l'EBITDAR à périmètre constant supérieure à +10%. Cette ambition a été relevée lors de la publication des résultats semestriels
[3] Périmètre constant : hors contribution des périmètres opérationnels cédés sur la période

Laurent Guillot, Directeur Général : « *Les performances d'emeis à fin septembre confirment la solidité de notre dynamique de croissance et la pertinence de notre stratégie. Elles reflètent le travail accompli ces dernières années permettant de consolider nos fondamentaux et d'envisager l'avenir avec confiance. La hausse du taux d'occupation, en France comme à l'international, conjuguée à une maîtrise rigoureuse de nos charges opérationnelles, soutient ainsi l'amélioration de notre performance opérationnelle. Le Groupe s'est également adapté à un environnement macroéconomique incertain, avec une dette dorénavant largement couverte, à hauteur de 77%, et des mesures visant à maitriser efficacement les effets de l'inflation, renforçant ainsi sa résilience financière et sa capacité à poursuivre l'amélioration de sa performance opérationnelle.*
Je tiens d'ailleurs à saluer le travail exemplaire des équipes d'emeis au service des résidents, des patients et des bénéficiaires, notamment lors des épisodes sanitaires liés aux vagues de chaleur et face à une épidémie de grippe virulente cette année. Leur accompagnement demeure au cœur de notre mission. »

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 d'*emeis*

Avec près de 84 600 experts et professionnels de la santé, du soin, et de l'accompagnement des plus fragiles, *emeis* est présent à fin 2025 dans 19 pays et couvre cinq métiers : les cliniques de santé mentale, 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 290 000 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 50,2% par la Caisse des Dépôts, CNP Assurances, MAIF et MACSF Epargne Retraite, est cotée sur Euronext Paris (ISIN : FR001400NLM4) et membre des indices SBF 120, CAC Mid 60 et CAC All-Tradable.

Site : www.emeis.com

1- **Chiffre d'affaires** : une croissance organique de +6,0% portée par les maisons de retraite (+7,2%) et l'international (+7,8%)

A fin septembre 2026, le chiffre d'affaires du Groupe s'établit à 4 543 M€, en croissance organique de **+6,0%**, s'inscrivant ainsi dans la continuité de 2025, et illustrant la poursuite d'une tendance favorable particulièrement pour les **maisons de retraite (+7,2% en organique,** 66% du chiffre d'affaires) **et à l'international (+7,8% organique,** 60% du chiffre d'affaires).

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 résidences séniors en France (début novembre 2025), mais également par le reclassement des activités en Amérique Latine et en Asie en IFRS 5 (activités cédées ou destinées à être cédées).

	Trimestriels				A fin septembre			
en M€	T3 2025	T3 2026	Var	organique	9m 2025	9m 2026	Var	organique
France	604	613	+1,5%	+2,9%	1 795	1,842	+2,6%	+3,6%
Maisons de retraite	*289*	*293*	*+1,3%*	*+2,8%*	*850*	*866*	*+1,9%*	*+3,1%*
Cliniques	*306*	*312*	*+1,9%*	*+2,0%*	*917*	*952*	*+3,8%*	*+3,8%*
Autres (incl. soins à domicile)	*9*	*8*	*-8,3%*	*+51,4%*	*28*	*25*	*-11,6%*	*+11,2%*
Europe du Nord (incl. GB et Irlande)	496	527	+6,4%	+7,4%	1 460	1,546	+5,9%	+7,1%
dont Allemagne	*259*	*272*	*+5,0%*	*+5,5%*	*759*	*803*	*+5,9%*	*+6,5%*
Europe Centrale (incl. Pologne)	258	281	+8,8%	+8,5%	776	830	+6,9%	+8,4%
Europe du Sud	107	110	+3,4%	+8,2%	312	324	+3,9%	+8,7%
Autres régions (Chine et Latam)	15	-	*ns*	*ns*	45	-	*ns*	*ns*
Chiffre d'affaires total	1,480	1,532	+3,5%	+5,8%	4,388	4,543	+3,5%	+6,0%
Maisons de Retraite	974	1 025	+5,2%	+7,1%	2 871	3,006	+4,7%	+7,2%
Cliniques	441	447	+1,4%	+2,1%	1 318	1 349	+2,4%	+3,5%
Autres (incl. soins à domicile)	65	60	-8,4%	+12,9%	199	187	-5,8%	+7,2%
dont SMR	276	279	+0,9%	+2,1%	828	842	+1,8%	+4,0%
dont PSY	164	168	+2,4%	+2,3%	490	507	+3,4%	+3,2%

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 **+3,5%**, dans la continuité des solides performances enregistrées ces derniers semestres, et appelées à se poursuivre ;
- **Une progression du taux d'occupation** moyen à fin septembre de **+3,0 pts**, qui contribue pour **+1,8%** à la croissance organique sur les périmètres matures et pour **+0,7%** sur le périmètre des établissements **ouverts récemment** (depuis début 2025).

Sur les maisons de retraite (2/3 de l'activité du Groupe), la croissance organique du chiffre d'affaires atteint +7,2% à fin septembre, illustrant un élan qui reste particulièrement soutenu sous l'effet d'une importante remontée du taux d'occupation moyen (+3,2 pts), d'un effet prix favorable, et de la montée en puissance de nouveaux établissements.

L'activité Cliniques (30% de l'activité, 62% SMR / 38% psychiatrique) affiche également une progression soutenue avec un chiffre d'affaires en croissance organique de +3,5%. Cette amélioration, notamment en France, bénéficie de l'effet de mesures correctives opérationnelles prises tout au long de 2025 et 2026, ayant permis de restaurer une tendance favorable notamment en matière de commercialisation de chambres particulières. Les effets de base favorables, et les divers effets « *one off* » qui avaient bénéficié à la croissance du premier trimestre se sont, comme attendu, mécaniquement estompés à partir du deuxième trimestre.

A l'international (60% du chiffre d'affaires), la performance à fin septembre a confirmé la forte dynamique observée lors des périodes précédentes, avec un taux de croissance organique moyen de +7,8%, porté par des performances particulièrement solides aux Pays-Bas, en Pologne et dans la péninsule ibérique, où les taux de croissance ont dépassé les +10%.
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).

En France :

- Le chiffre d'affaires des **maisons de retraite en France** progresse de **+3,1%** en organique, principalement porté par l'amélioration du taux d'occupation moyen des établissements du Groupe. A périmètre courant, la croissance s'établit à +1,9% en raison principalement de la vente des résidences séniors indépendantes au deuxième semestre 2025.
- Le chiffre d'affaires des **cliniques en France** à fin septembre 2026 s'inscrit en hausse de **+3,8%** en organique. Cette croissance traduit l'amélioration séquentielle observée depuis début 2025 et en 2026, après un début 2025 en deçà des attentes, notamment en matière de commercialisation de chambres particulières. Il est à noter que des effets non récurrents avaient favorablement contribuée à la croissance organique au premier trimestre 2026. Leur contribution, comme attendu, s'est mécaniquement lissée au fil des trimestres.

2- Taux d'occupation en hausse sur l'ensemble des zones géographiques : +3,1 pts sur les maisons de retraite et +2,9 pts au global

	Trimestriels			9 mois			
Taux d'occupation moyen	T3 2025	T3 2026	Var.	9m 2025	9m 2026	Var.	*9m 2026 (organique hors ouvertures)*
France	**87,7%**	**90,3%**	**+2,6pt**	**87,6%**	**90,1%**	**+2,5pt**	**90,1%**
Maisons de retraites	85,7%	90,1%	+4,4pt	84,3%	88,3%	+4,0pt	88,3%
Cliniques	91,1%	90,7%	-0,4pt	93,0%	92,6%	-0,4pt	92,7%
Europe du Nord	**86,6%**	**89,3%**	**+2,7pt**	**85,7%**	**88,2%**	**+2,5pt**	**89,2%**
Allemagne	88,0%	90,1%	+2,1pt	86,3%	89,3%	+3,0pt	89,4%
Europe Centrale	**92,1%**	**95,0%**	**+2,9pt**	**91,3%**	**94,3%**	**+3,0pt**	**95,1%**
Europe du Sud	**90,7%**	**91,9%**	**+1,2pt**	**89,4%**	**91,5%**	**+2,1pt**	**92,1%**
Autres géographies	**63,0%**	-		**61,8%**	-		
Total	88,0%	91,0%	+3,0pt	87,3%	90,2%	+2,9pt	90,9%
Maisons de retraites	87,9%	91,5%	+3,6pt	87,0%	90,1%	+3,1pt	91,0%
Cliniques	88,4%	89,1%	+0,7pt	88,9%	90,4%	+1,5pt	90,8%

Le taux d'occupation moyen du Groupe progresse de +2,9 pts sur un an pour atteindre maintenant 90,2% à fin septembre 2026 (et 91,0% sur le seul troisième trimestre).
Il convient de noter :

1- que le taux d'occupation organique (hors impact des ouvertures récentes) reste supérieur de près d'un point au niveau moyen observé, ce qui indique que la tendance à la hausse actuelle des taux d'occupation se poursuit
2- que le taux d'occupation sur le seul 3ème trimestre est également supérieur au taux moyen sur les 9 premiers mois, confirmant ainsi la poursuite d'un momentum favorable trimestre après trimestre et,
3- que la progression est en partie portée par la cession cette année des activités en Amérique Latine dont le taux d'occupation était significativement en deçà de la moyenne du Groupe.

emeis continue de faire progresser son taux d'occupation moyen à un rythme toujours plus soutenu, dépassant désormais la barre des 90%. Celui-ci était pour mémoire de 87,3% à fin septembre 2025, 85,6% à fin septembre 2024 et 83,1% à fin septembre 2023.

Le redressement est notamment porté par les maisons de retraite dont le taux d'occupation est **en hausse de +3,1 pts sur un an** à 90,1%. Il est également en hausse de +1,5 pt sur les cliniques à 90,4%.

- **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 a continué de croitre, avec un volume +41% supérieur au premier semestre à ce qu'il était il y a deux ans, et en progression de +22% par rapport au premier semestre 2025.

- La progression du taux d'occupation résulte également de la **bonne maitrise des épisodes de grippe** et des **vagues de chaleur** au cours de 2026 avec notamment la mise en place de protocoles sanitaires proactifs.
- **Les courts séjours** ont cette année encore contribué à l'amélioration de l'occupation de nos établissements lors de la période estivale. **En France, le taux d'occupation moyen des maisons de retraite sur le seul troisième trimestre est ainsi +2,2 pts au-delà de ce qu'il était fin juin.**

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

- **En France** (40% du chiffre d'affaires du Groupe), le taux d'occupation moyen atteint maintenant **90,1%, en hausse de +2,5 pts** par rapport à l'an dernier.
  Sur les **maisons de retraite,** le taux d'occupation ressort à **88,3%, en amélioration de +4,0 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 le 1er janvier) au dénominateur des lits jusqu'ici comptabilisés, mais non commercialisables.
- **En Europe du Nord**[4] (34% du chiffre d'affaires), la dynamique se poursuit. En Allemagne, second marché du Groupe, l'amélioration notable de +3,0 pts du taux d'occupation reflète en partie les mesures mises en place en faveur de la qualité des soins et des services, ainsi que le déploiement depuis 2024 d'une offre segmentée en fonction des besoins des résidents, dont les effets favorables se font ressentir graduellement.
  Aux Pays-Bas, la solide dynamique observée s'appuie sur la montée en puissance d'établissements ouverts récemment. 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, toutes levées depuis. Ce taux est cependant en nette amélioration par rapport au début d'année marquant ainsi une reprise rapide de l'occupation de ces établissements (+8 pts à fin septembre vs. Janvier 2026), permettant ainsi de se projeter avec confiance.
- **En Europe Centrale**[5] (18% du chiffre d'affaires) le taux d'occupation moyen atteint maintenant 94,3%, en forte progression de +3,0pts sur un an, notamment grâce à l'Autriche et la Pologne dont les taux s'améliorent de l'ordre de +4 pts. En Suisse, le taux d'occupation continue également de progresser pour s'établir maintenant à près de 95%.
- **En Europe du Sud**[6] (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 atteint désormais 91,5%. Par ailleurs, le taux d'occupation en Italie a progressé de +4 pts sur une seule année, dépassant maintenant 93%.

[4] Allemagne, Pays-Bas, Belgique, Irlande, Grande Bretagne et Luxembourg (incluant Irlande et Grande Bretagne depuis 2026)
[5] Autriche, Suisse, Pologne, Slovénie et Croatie (incluant Pologne depuis 2026)
[6] Espagne, Italie et Portugal (excluant Latam depuis 2026)

3- **Cessions :** finalisation du processus de cession des activités en Amérique Latine

Un total de **plus d'1,1 Md€ de cessions ont été finalisées au cours des 9 premiers mois, ou étaient sécurisées à fin septembre 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 paneuropéen de 68 actifs situés en France, en Espagne et en Allemagne.
- **163 M€ d'autres cessions immobilières finalisées et encaissées depuis le début de l'année**, dont 50% en sales & lease back avec un rendement moyen de 5%. Ces cessions finalisées concernent principalement des actifs situés en Amérique du Sud (29%), en Irlande (19%), en Suisse (13%), et aux Pays-Bas (12%).
- **210 M€ d'opérations de cessions sécurisées restant à encaisser**, dont a minima 75 M€ sont attendus d'ici la fin de l'année.

Maintenant que le plan de cessions 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.

Finalisation du processus de cession des activités du Groupe en Amérique Latine

emeis a achevé début octobre son désengagement de ses activités en Amérique latine pour un montant global de l'ordre de 111 M€[7]. Le Groupe marque ainsi une étape importante dans son recentrage sur ses marchés stratégiques européens tout en contribuant à l'amélioration de sa structure financière. Avec un EBITDA non significatif du périmètre cédé à fin 2025, cette cession est donc immédiatement relutive.

Le groupe avait entamé courant 2024 un plan de cessions visant à céder progressivement l'intégralité des activités du Groupe sur la zone au travers de plusieurs transactions. Pour rappel, le Groupe était présent au Brésil, au Mexique, en Uruguay ainsi qu'au Chili[8] avec, fin 2023, près de 1 500 lits répartis sur 15 établissements[9].

L'ensemble des périmètres opérationnels sont ainsi dorénavant cédés. Restent à date des réserves foncières au Mexique et en Colombie dont les cessions très avancées pourraient être sécurisées d'ici la fin de l'année[10].

Au global, l'ensemble des transactions du périmètre incluant les dernières réserves foncières dont les cessions sont en cours représente une valeur d'entreprise de l'ordre de 132 M€[11], dont près de 40% avaient déjà été encaissés à fin 2025.

[7] Valeur cumulée des opérations de cessions réalisées depuis 2024, hors réserves foncières en Colombie et au Mexique dont les cessions sont en cours
[8] En tant qu'investisseur minoritaire
[9] Données sur le périmètre groupe (hors Chili en participation minoritaire)
[10] Pour un montant attendu de l'ordre de 20 M€
[11] Y compris réserves foncières restant à céder à date

4- Une structure adaptée face à l'incertitude relative à l'inflation et à la hausse des taux

Une dette largement couverte (instruments de couverture, à taux fixe ou placée)

A date près de **77%** de la dette brute du Groupe[12] est **couverte contre le risque de hausse des taux d'intérêts**.

Cela fait suite à une stratégie de couverture engagée dès les premières semaines de l'exercice 2026, suite au refinancement de la dette bancaire du Groupe fin 2025.

- **62%** de la dette brute du Groupe est couverte par des instruments financiers de type Cap ou Collar, qui sécurisent un indice maximum inférieur à 2,62%[13]
- **8%** est à taux fixe,
- et **8%** est également investi à taux variable.

La maturité moyenne des instruments financiers et de la dette à taux fixe à fin septembre est de 2 années, réduisant ainsi la sensibilité de la charge financière du Groupe à l'éventuelle hausse des taux d'intérêts.
Cette stratégie de couverture améliore la visibilité de la charge financière en 2027, d'autant que le volume de dette arrivant à échéance en 2027 est très réduit, représentant seulement 5% de la dette brute globale.

En outre, la position de **trésorerie** à fin septembre ajoutée aux **lignes de crédits non tirées** (RCF) représentent **800 M€**, **pouvant ainsi couvrir la totalité des échéances de dette d'ici fin 2029**.

Une structure de coûts adaptée à un contexte incertain

Compte tenu des évolutions de l'environnement macro-économique et du risque de reprise d'une phase inflationniste, *emeis* poursuit l'encadrement et l'optimisation de ses charges opérationnelles.

- Le Groupe poursuit ainsi la **maîtrise de ses charges salariales** dans la continuité des précédents semestres et sans remise en cause des exigences de qualité et de sécurité des soins.
- Le troisième trimestre a également confirmé la tendance favorable sur les charges opérationnelles provenant des premiers effets positifs du **programme « boost » sur la France.** La démarche engagée produit des bénéfices multiples : amélioration des conditions de travail et meilleure satisfaction des résidents, amélioration de la qualité des services, renforcement de la gestion des risques. 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. Ce dispositif devrait permettre de **réduire les charges d'exploitation en France de l'ordre de 2% par an** dans les 4 prochaines années, et est **progressivement déployé sur les autres géographies** du Groupe.
- La stratégie proactive de **couverture des charges liées à l'énergie.** Le Groupe est ainsi largement couvert en 2026 (96% sur le Gaz et 80% sur l'électricité), mais également pour 2027 (77% sur le Gaz et 63% sur l'électricité). Par ailleurs, dans la mesure où plus de **80% de ces couvertures ont été contractées avant le début de la crise iranienne, elles permettent de sécuriser des couts de l'énergie très significativement inférieurs aux cours actuels**.

[12] Sur la base de la dette brute à fin juin 2026
[13] Hors couts de structuration lissés sur la période de couverture

5- *Guidance et perspectives : une ambition confirmée pour 2026, avec une nouvelle hausse des marges opérationnelles*

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 croitre de plus de +30% d'ici moins de 10 ans. Le déficit structurel d'offre sur les marchés des maisons de retraite s'accentuera 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* (France, Allemagne, Espagne, Autriche et Pays-Bas). 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 croitre significativement, créant là encore un risque d'offre insuffisante dans les années qui viennent.
Cette situation de pénurie majeure positionne le Groupe *emeis* dans une trajectoire favorable pour les années à venir, grâce à une offre alignée sur une demande en forte croissance.

Guidance 2026 confirmée : une solide dynamique opérationnelle qui contribue à l'amélioration du ratio de levier
La tendance à fin septembre confirme la poursuite de la dynamique observée depuis 2025, et souligne même une exécution dépassant les attentes initiales du Groupe, portée par :

- **L'efficacité commerciale** renforcée, notamment en termes d'entrées de résidents et de capture des effets prix,
- La **maîtrise des charges salariales**, les premiers effets positifs du **programme « boost » sur les charges opérationnelles**, ainsi que la stratégie proactive de **couverture des charges liées à l'énergie,** qui permettent de compenser sur l'exercice les effets de l'inflation sur la structure de coût du Groupe.

En conséquence, emeis avait relevé fin juillet ses objectifs pour l'exercice 2026, prévoyant une **croissance à périmètre constant[14] de l'EBITDAR comprise entre +12% et +14%.**
Pour mémoire, emeis anticipait en début d'année 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).

Cette croissance attendue de l'EBITDAR en 2026 portera une **nouvelle amélioration du ratio de levier** (Dette Nette / EBITDA hors IFRS 16), qui s'établira fin 2026 **entre 8,1x et 8,5x**, en très nette réduction sur 12 mois (vs. 11,8x à fin 2025). Cette réduction du levier reposera également des produits de cession déjà encaissés et sur le matintien d'une discipline en matière d'investissements et d'allocation du capital.

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 constant[14] 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[15] est attendu **entre +12% et +16% entre 2024 et 2028**

A titre d'information, la guidance d'EBITDAR hors IFRS 16 communiquée pour 2026 (une hausse comprise à périmètre constant[14] entre +12% et +14%), positionne ainsi le Groupe en avance sur sa guidance à moyen terme, avec une croissance (TCAM) entre 2024 et 2026 attendue en conséquence en moyenne entre +16% et +17%[14].

[14] Neutralisant les impacts des périmètres opérationnels cédés sur la période
[15] Neutralisant les impacts des périmètres opérationnels cédés sur la période

ANNEXES

1- Chiffre d'affaires par zone 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, Slovénie et Croatie
- Europe du Sud et Latam : Espagne, Italie, Portugal et Latam
- Autres pays : Irlande, Grande-Bretagne, Pologne et Chine

en M€	9m 2025	9m 2026	*Var*
France	**1 795**	**1,842**	***+2,6%***
dont Maisons de retraite	*850*	*866*	*+1,9%*
dont Cliniques & autres	*917*	*952*	*+3,8%*
dont autres (incl. Soins à domicile)	*28*	*25*	*-11,6%*
Europe du Nord	**1 321**	**1 408**	*+6,6%*
dont Allemagne	*759*	*803*	*+5,9%*
Europe Centrale	**737**	**787**	*+6,7%*
Europe du Sud et Latam	**352**	**324**	*-7,9%*
Autres régions	**183**	**183**	*ns*
Chiffre d'affaires total	**4,388**	**4,543**	*+3,5%*

2- Taux d'occupation par zone sur la base de la précédente segmentation

en %	9m 2025	9m 2026	Var.
France	**87,6%**	**90,1%**	**+2,5pt**
Maisons de retraite	84,3%	88,3%	+4,0pt
Cliniques	93,0%	92,6%	-0,4pt
Europe du Nord	**86,0%**	**89,2%**	**+3,2pt**
Allemagne	86,3%	89,3%	+3,0pt
Europe Centrale	**92,2%**	**95,3%**	**+3,1pt**
Europe du Sud & Latam	**87,6%**	**91,5%**	**+3,9pt**
Autres géographies	78,2%	**81,7%**	**+3,5pt**
Total	87,3%	90,2%	+2,9pt

3- Nombre d'établissements et de lits à fin septembre 2026

Nombre d'établissements	Q3 2025	Q3 2026	Var vs Q3.25
France – Maisons de Retraite	235	224	-11
France - Clinique	126	122	-4
France	361	346	-15
Allemagne	168	165	-3
Pays-Bas	161	165	4
Belgique	58	53	-5
UKI	28	29	1
Europe du Nord	415	412	-3
Autriche	94	94	0
Suisse	43	45	2
Pologne	13	13	0
Europe Centrale	150	152	2
IBERIA	76	78	2
Italie	34	29	-5
Europe du Sud	110	107	-3
Chine	2		-2
LATAM	12		-12
Autres pays	14		-14
TOTAL	1 050	1 017	-33

Nombre de lits	Q3 2025	Q3 2026	Var vs Q3.25
France – Maisons de Retraite	21 014	19 843	-1 171
France - Clinique	12 417	12 551	134
France	33 431	32 394	-1 037
Allemagne	17 242	17 101	-141
Pays-Bas	3 850	3 977	127
Belgique	6 159	5 700	-459
UKI	2 301	2 336	35
Europe du Nord	29 552	29 114	-438
Autriche	8 867	8 668	-199
Suisse	3 768	3 980	212
Pologne	1 493	1 485	-8
Europe Centrale	14 128	14 133	5
IBERIA	10 033	10 331	298
Italie	3 111	2 637	-474
Europe du Sud	13 144	12 968	-176
Chine	539		-539
LATAM	1 200		-1 200
Autres pays	1 739		-1 739
TOTAL	91 994	88 609	-3 385

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 évènements 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)