



## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Puteaux, le 14 janvier 2026

### **emeis annonce la création d'Isemia, foncière dédiée à l'immobilier de santé opéré en Europe**

**Conformément aux accords signés et communiqués le 23 septembre 2025, emeis annonce la création d'Isemia, sa foncière de santé dédiée à des actifs immobiliers de santé opérés par le Groupe, avec ses partenaires Farallon Capital et TwentyTwo Real Estate.** emeis a ainsi reçu 761 M€ de ses partenaires, représentant 62% de la dernière valeur expertisée<sup>1</sup> des actifs détenus par ce véhicule, permettant ainsi de réduire immédiatement l'endettement net du Groupe à due concurrence.

**Laurent Guillot, Directeur Général d'emeis :** « Nous nous félicitons de la création d'Isemia. Cette opération répond à l'objectif premier de maintenir notre parc immobilier aux meilleurs standards et de répondre au mieux aux attentes et besoins des patients et des résidents, tout en portant le développement immobilier du Groupe sur le long terme. Grâce à une structure de transaction agile, emeis conserve le contrôle de son patrimoine immobilier ainsi que le bénéfice à terme du potentiel de création de valeur avec une possible hausse des valeurs immobilières. Cette opération permet en outre de poursuivre le désendettement du Groupe, conformément aux ambitions stratégiques que nous avons affichées. »

[www.isemiabyemeis.com](http://www.isemiabyemeis.com)

#### **Un patrimoine d'immobilier de santé de 1,22 Md€ en France, en Allemagne et en Espagne**

Le portefeuille est composé de 68 actifs d'une valeur expertisée de 1 220 M€, reflétant un taux de rendement moyen de l'ordre de 6% hors droits. Les actifs restent intégralement opérés par emeis et sont situés à 68% en France, 19% en Allemagne et 13% en Espagne. Au global, 48% de ce portefeuille immobilier est constitué de murs de maisons de retraite et 52% de cliniques.

Les actifs sont implantés sur des marchés bénéficiant de fondamentaux démographiques très favorables, permettant de capter des dynamiques paneuropéennes de croissance structurelles, en France, Espagne et Allemagne, trois géographies stratégiques pour emeis.

#### **Une structure opportune de l'opération, pour un partenariat entre emeis et sa foncière qui s'inscrit sur le long terme**

L'opération pose les bases de la stratégie immobilière du Groupe à plus long terme et permettra de conserver une part potentiellement significative du bénéfice de la création de valeur future du véhicule, avec la reprise du cycle immobilier sur les actifs de santé qui semble se dessiner aujourd'hui.

Cette foncière permettra à emeis de maintenir son parc immobilier aux meilleurs standards et de répondre au mieux aux attentes et besoins des patients et résidents, avec une offre de soins adaptée. À plus long terme, Isemia aura pour vocation d'agrandir son portefeuille via de futurs projets développés par le Groupe.

Cette opération est structurée par la souscription de titres financiers (dont action de préférence). Le versement d'une

<sup>1</sup> A fin 2024

# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

rémunération sur décision d'*emeis* permettra aux investisseurs d'atteindre un rendement récurrent d'au moins 6% par an. Au-delà de ce taux de rendement, le partage de la surperformance se fera majoritairement à la faveur des partenaires jusqu'au taux de rendement interne cible de 12%, *emeis* conservant 90% de la création de valeur potentielle supplémentaire au-delà.

Ce partenariat est envisagé pour une durée de 5 ans et pourrait être prolongé de 2 années supplémentaires. Il pourra être également écourté sur décision d'*emeis*. A l'issue de ce partenariat, plusieurs scenarii sont envisageables, notamment le choix d'*emeis* *in fine* de s'appuyer sur de nouveaux partenaires en capital qui accompagneraient le développement de cette foncière, référence de l'immobilier d'*emeis* sur le long terme.

Isemia sera sous le contrôle exclusif d'*emeis*, qui reste en charge de la gestion des actifs immobiliers, et sera donc consolidée par intégration globale.

## **Une gouvernance dédiée pour bâtir une plateforme immobilière de santé de référence**

La foncière d'*emeis* s'appuie sur une gouvernance dédiée, conçue pour piloter une plateforme immobilière de santé de long terme, pleinement intégrée au groupe. Cette organisation garantit la cohérence entre la stratégie immobilière de la foncière et l'expertise opérationnelle d'*emeis* qui en assure l'asset management et le property management.

La gouvernance s'appuiera sur un organe de surveillance composé de 5 membres, dont 3 représentants d'*emeis*. Laurent Guillot assurera ainsi la fonction de président du comité de Surveillance et Géry Robert-Ambroix celle de Président d'Isemia.

## **Une stratégie RSE alignée avec les engagements du groupe *emeis***

La stratégie RSE d'Isemia s'inscrit pleinement dans le cadre des engagements du groupe *emeis*, société à mission, dont elle partage les principes et les exigences. En tant que foncière intégrée au Groupe, elle s'appuie sur un référentiel RSE structuré, articulé autour d'objectifs sociaux, environnementaux et de gouvernance clairs, suivis dans une logique de long terme.

Conformément à ses engagements RSE, *emeis* pratique une gestion active du portefeuille fondée sur la rénovation énergétique, l'amélioration de la performance environnementale des bâtiments et l'adaptation des actifs aux évolutions des usages, des normes et des besoins de prise en charge. Cette gestion passe notamment par l'exploitation de bâtiments performants sur le plan énergétique et climatique, la réduction de l'empreinte carbone et des consommations d'eau, une gestion responsable des déchets ou encore la mise en place de programmes de certification.

Sur les scopes 1 et 2, à savoir la réduction des consommations énergétiques et des émissions carbone, *emeis* :

- met en place un monitoring précis des consommations et des émissions dans un outil dédié, suivi par des équipes dédiées
- fixe des trajectoires pour les émissions et les consommations dans chaque géographie du groupe avec un reporting annuel.

L'immobilier est ainsi conçu comme un levier au service de la qualité de vie des résidents et des patients, du confort des équipes et de l'intégration des établissements dans leur environnement local, contribuant ainsi à la résilience et à l'attractivité de long terme des actifs.



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

## Contacts presse

**Isabelle HERRIER NAUFLE**  
Directrice relations presse &  
e-reputation  
07 70 29 53 74  
[isabelle.herrier@emeis.com](mailto:isabelle.herrier@emeis.com)

## IMAGE 7

**Charlotte LE BARBIER**  
06 78 37 27 60  
[clebarbier@image7.fr](mailto:clebarbier@image7.fr)

## Relations Investisseurs

**Samuel HENRY-DIESBACH**  
Directeur Relations Investisseurs & Marchés  
de Capitaux  
[samuel.henry-diesbach@emeis.com](mailto:samuel.henry-diesbach@emeis.com)

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

**NEWCAP**  
**Dusan ORESANSKY**  
01 44 71 94 94  
[emeis@newcap.eu](mailto:emeis@newcap.eu)

## À 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](http://www.emeis.com)

