



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Puteaux, le 18 décembre 2025

emeis lève 3,15 Md€ de nouveaux financements

Refinancement par anticipation de la dette bancaire A/B/C/D

Sortie anticipée du plan de sauvegarde accélérée¹

emeis a finalisé avec ses partenaires bancaires et des investisseurs financiers la levée de nouveaux financements pour un total de 3,15 Md€, sur la base des accords de principe tels que communiqués le 10 novembre 2025 par voie de communiqué de presse.

Au total 3,15 Md€ de nouveaux financements ont ainsi été obtenus avec une maturité moyenne de 5,5 années et une marge moyenne sur l'EURIBOR de 247 points de base².

Ces nouveaux financements se décomposent comme suit :

- 2,2 Md€ 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 auprès d'investisseurs financiers qualifiés (Tranche 2) avec une maturité de 6 années, et
- 550 M€ de prêts (Tranche 3), dont 350 M€ de prêt à terme tiré ce jour, avec une maturité à fin juin 2030 (Tranche 3A), et 200 M€ de RCF³ mobilisables à compter de janvier 2027, avec une maturité à fin décembre 2029 (Tranche 3B).

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 2,9 Md€. Ce remboursement permettra au Groupe de solliciter une sortie anticipée du plan de sauvegarde accélérée¹. Une requête en ce sens sera déposée auprès du Tribunal des affaires économiques de Nanterre dans les semaines qui viennent.

Le remboursement des anciens Crédits ainsi que le règlement livraison de la tranche obligataire et la levée des Tranches 1 et 3A ont été réalisés ce jour.

La finalisation de l'accord permet en outre de lever la principale condition suspensive portant sur la finalisation du projet de foncière⁴, qui permettra au Groupe de réduire son endettement de l'ordre de 700 M€, et dont le closing est attendu début 2026. Cette opération avait fait l'objet d'une communication dédiée publiée le 23 septembre 2025.

¹ Sous réserve de l'approbation du tribunal des affaires économiques

² Et 363 points de base all in (incluant les intérêts PIK (Payment In Kind), capitalisés)

³ Revolving Credit Facilities

⁴ Voir le communiqué de presse du 23 septembre 2025 (https://www.emeis.com/system/files/medias/documents/cpemeis23-09-2025_fonciere-partenariat.pdf)

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Laurent Guillot, Directeur Général d'emeis : « La concrétisation, aujourd'hui, de l'accord annoncé récemment avec nos partenaires bancaires et des investisseurs financiers, marque une étape majeure de la refondation du Groupe. Le remboursement anticipé de la dette bancaire, avec plus d'une année d'avance, entraînera une sortie anticipée du plan de sauvegarde et nous permet de renforcer durablement notre structure financière.

Cet accord, obtenu avec le plein soutien de notre Conseil d'administration, permet au Groupe de poursuivre sereinement sa transformation au service des résidents, des patients et des bénéficiaires et d'accélérer le redressement de la performance opérationnelle. C'est un symbole fort du chemin parcouru par l'ensemble des équipes au bénéfice des plus fragiles. »

A propos d'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

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
06 70 85 38 57

N° vert actionnaires
0 805 480 480

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

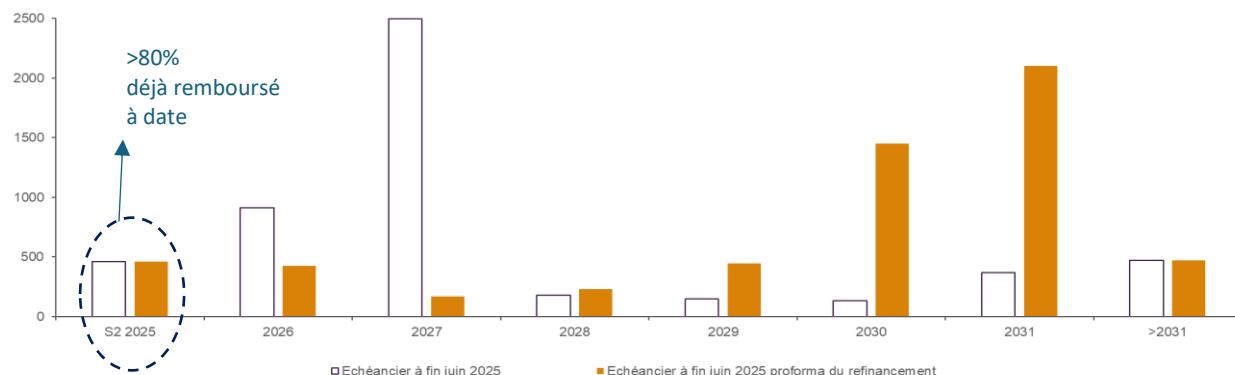


COMMUNIQUÉ DE PRESSE

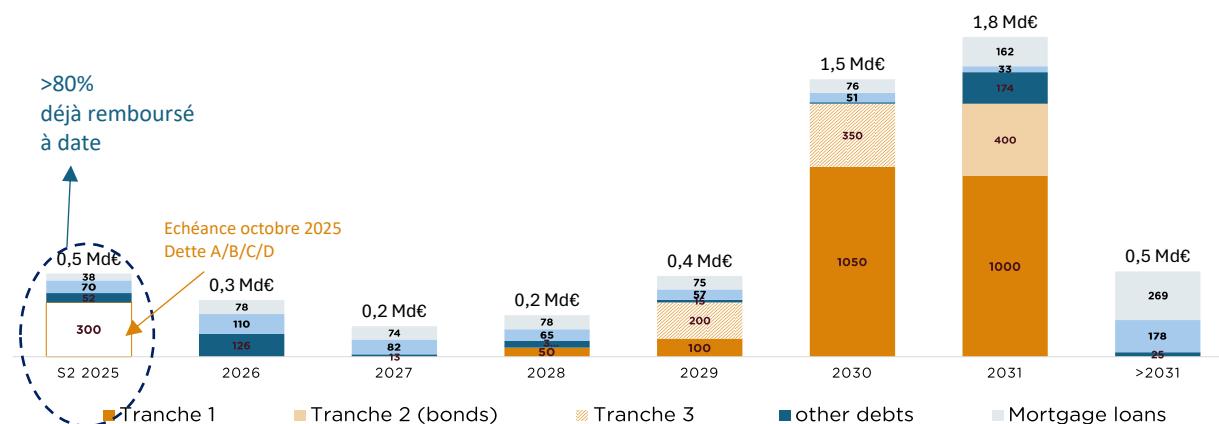
Un échéancier de la dette du Groupe significativement allongé

Ce refinancement augmente la maturité moyenne de la dette de 2,5 années, la portant maintenant à près de 5 ans. L'échéancier de la dette du Groupe se trouve ainsi modifié comme indiqué dans les graphiques ci-dessous⁵.

Echéancier de la dette totale du Groupe publié à fin juin 2025 vs. échéancier proforma du refinancement



Echéancier détaillé de la dette au 30 juin 2025, proforma du refinancement



Marges de crédits et conditions spécifiques des nouveaux financements

L'ensemble des nouveaux financements, dont la marge⁶ sur l'EURIBOR est en moyenne de 247 points de base⁷, bénéficient de sûretés sur deux périmètres distincts (l'un partagé pour la Tranche 1 et la Tranche 2 et l'autre sur la Tranche 3) portant sur l'ensemble des titres des filiales d'emeis SA, à l'exception du périmètre dédié à la foncière de santé⁸ et de quelques actifs principalement immobiliers français directement détenus par emeis SA.

⁵ Pour rappel, l'endettement financier brut (hors IFRS 5 et 16) total du Groupe s'élevait à fin juin 2025 à 5 176 M€, et l'endettement financier net (hors IFRS 5 et 16) de 4 777 M€. Il est à noter que près de 380 M€ de dettes ont été remboursées depuis le début du deuxième semestre (à fin octobre)

⁶ Pour rappel, la marge moyenne sur les financements « G6 » en vigueur jusqu'ici était de 200 points de base sur l'Euribor 6 mois

⁷ Et 363 points de base all in (incluant les intérêts PIK (Payment In Kind), capitalisés)

⁸ Voir communiqué de presse du 23 septembre 2025 (https://www.emeis.com/system/files/medias/documents/cpemeis23-09-2025_fonciere-partenariat.pdf)



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

La seule **Tranche 2 (emprunt obligataire coté, code ISIN FR0014014Y63) offre quant à elle une marge de 475 points de base sur l'EURIBOR 3 mois.**

Cette tranche obligataire de 400 M€, a fait l'objet d'un placement ayant permis de diversifier et d'augmenter significativement le nombre d'investisseurs y participant. Les intérêts fermes reçus ont par conséquent été servis pour les investisseurs concernés au travers d'allocations comprises entre 72% et 100%.

Les nouveaux financements contiennent des clauses de remboursements anticipés obligatoires :

- en cas de changement de contrôle ;
- en cas de cession d'actifs couverts directement ou indirectement par les sûretés des tranches concernées au-delà (s'agissant uniquement des actifs immobiliers) de certains montants⁹ ; ou
- en cas d'émission/emprunt par *emeis* SA de dette à terme visant à refinancer la Tranche 1 ou la Tranche 3 et bénéficiant des mêmes sûretés que la tranche refinancée.

La documentation de financement de la Tranche 1 et de la Tranche 2 organise un traitement *pari passu* entre ces deux financements.

emeis SA s'engage également à :

- respecter un covenant ratio de levier (Nette Dette (Hors IFRS 16) / EBITDA (hors IFRS 16)) de 12,0x à fin 2026, 9,5x à fin 2027, 8x à fin décembre 2028 et de 6,5x à compter de fin 2029) ; et
- ne pas réaliser d'investissements au-delà de montants de l'ordre de 375 M€ par an en moyenne (le montant des seuls investissements de développement ne pouvant excéder 130 M€ par an).

Enfin, *emeis* pourrait décider de procéder à la distribution de dividendes à l'avenir, dès lors que (i) le ratio de levier du Groupe¹⁰ est inférieur à 7,5x (et inférieur au niveau du covenant mentionné ci-dessus) à la dernière date de test et (ii) dans la limite de 40% du résultat net consolidé de l'exercice concerné.

⁹ Soit au-delà de 300 M€ par an entre 2026 et 2028, puis 200 M€ par an les années suivantes

¹⁰ calculé par référence au dernier EBITDA hors IFRS 16 LTM (12 derniers mois) disponible à la date du dividende, dette nette calculée post distribution éventuelle



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

	Tranche 1 (T1)	Tranche 2 (T2)	Tranche 3A	Tranche 3B
Montant	2,2 milliards d'euros	400 millions d'euros	350 millions d'euros	200 millions d'euros
Type	Prêt à terme	Obligation (ISIN : FR0014014Y63)	Prêt à terme	RCF utilisable à partir du 1 ^{er} janvier 2027
Sûretés	Nantissement des actions détenues par emeis SA dans : (i) CEECSH, (ii) ORESC 25 (participation dans Clinéa), (iii) des filiales en Pologne, Portugal (notamment via sa filiale française <i>emeis Résidence 1</i>), Belgique et Italie, y compris PropCos évaluées à environ 2,1 milliards d'euros à la fin 2024		Nantissement des actions d'ORESC 26 détenues par ORESC 27 (c'est-à-dire Niort 94/95) et nantissement des actions détenues par <i>emeis</i> SA dans ses deux principales filiales espagnoles	
Maturité	31 décembre 2031	31 décembre 2031	30 juin 2030	31 décembre 2029
Amortissements contractuels	50 M€ en décembre 2028 100 M€ en décembre 2029 100 M€ en juin 2030 950 M€ en décembre 2030 ¹¹		A maturité	A maturité
Marge par rapport à l'Euribor	200 points de base (bp) en espèces + 135 pb PIK	475 bp en espèces	250 bp en espèces + 200 pb PIK	300 bp en espèces
Augmentation de la marge				+ 50 bp en espèces à compter du 1 ^{er} janvier 2029
Commission de non-utilisation				35 % de la marge applicable à la Tranche 3B à compter de janvier 2027
Remboursement obligatoire en cas de cessions supérieures aux limites	75 % du Produit Net des cessions supérieures à celles du Plan ¹² à compter de janvier 2026 pour l'année concernée si l'actif cédé fait partie du périmètre de collatéral des Tranche 1 et 2(jusqu'à un montant total de 1,2 milliard d'euros (plus les intérêts PIK) moins tous les remboursements et paiements anticipés jusqu'à cette date)	(jusqu'à 25 % du Produit Net de ces cessions) d'un montant égal à la proportion représentée par la Tranche 2 sur la somme de Tranche 1 et Tranche 2 à la date de ce remboursement anticipé si l'actif cédé fait partie du périmètre de collatéral des Tranche 1 et 2		75 % du Produit Net des cessions au-delà du Plan ¹² à compter de janvier 2026 pour l'année concernée si l'actif cédé fait partie du périmètre de collatéral de la Tranche 3 Alloué en priorité à la tranche 3A, puis à la tranche 3B
Engagement de levier			2026 : 12,0x 2027 : 9,5x 2028 : 8,0x 2029 : 6,5x	

¹¹ Plus les intérêts PIK sur 1,2 milliard d'euros

¹² Le plan prévoit la cession d'actifs immobiliers pour une valeur brute cumulée de 300 millions d'euros en 2026, 600 millions d'euros en 2027, 900 millions d'euros en 2028, 1 100 millions d'euros en 2029, 1 300 millions d'euros en 2030 et 1 500 millions d'euros en 2031.



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Avertissement – informations de nature prospective

Ce communiqué de presse contient des *informations de nature prospective* auxquelles sont associés des risques et des incertitudes, y compris les *informations incluses ou incorporées par référence*, 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 prospective*. 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 prospective* contenues dans ce communiqué de presse 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 dans le 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), et dans le Rapport Financier Semestriel 2025 qui est disponible sur le site Internet de la Société.

