

Puteaux, le 23 septembre 2025

## **Objectif de cessions dépassé** **et réduction de près de 700 M€ de l'endettement net** **Création par *emeis* d'une foncière** **dédiée à l'immobilier de santé opéré en Europe**

Les fonds d'investissement Farallon Capital, en qualité d'investisseur principal, et TwentyTwo Real Estate se sont fermement engagés ce jour auprès d'*emeis* sur la création d'une foncière dédiée à des actifs immobiliers de santé opérés par le Groupe. Ils investiront 761 M€ autour de la fin de l'année<sup>1</sup>, représentant 62% de la valeur expertisée à fin 2024 des actifs détenus par ce véhicule.

Cette opération permet de dépasser l'ambition du Groupe en matière de cessions<sup>2</sup> (de 1,5 Md€ entre mi 2022 et fin 2025), portant maintenant le volume d'opérations réalisées sur la période ou sécurisées à date, à près de 1,9 Md€. L'apport des investisseurs réduirait ainsi l'endettement net d'*emeis* de près de 700 M€. L'opération pose également 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.

Le patrimoine immobilier de cette foncière est composé de 68 actifs, d'une valeur expertisée de 1 220 M€<sup>3</sup> à fin 2024, reflétant un taux de rendement moyen de l'ordre de 6% hors droits. Les actifs, qui resteront intégralement opérés par *emeis* 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.

Dès lors que les procédures d'information et de consultation des instances représentatives du Groupe auront été accomplies et que les conditions suspensives<sup>4</sup> auront été levées, ce consortium d'investisseurs consentira un investissement au profit d'*emeis* de 761 M€. Cette opération sera structurée par la souscription de titres financiers (dont actions de préférence).

Le versement d'une rémunération sur décision du Groupe *emeis* permettra aux investisseurs d'atteindre un rendement cible d'au moins 6% par an. Sur la durée de vie de l'instrument, les investisseurs anticipent au global un taux de rendement interne de l'ordre de 12% et *emeis* conservera 90% de la création de valeur potentielle supplémentaire.

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 scénarii sont envisageables. *emeis*

<sup>1</sup> Au travers d'un véhicule ad hoc

<sup>2</sup> Cessions totales ou partielles

<sup>3</sup> Hors droits

<sup>4</sup> Il est rappelé que, les instances représentatives du personnel compétentes du Groupe seront dûment informées et consultées préalablement à la constitution de la foncière et à la réorganisation juridique nécessaire, avec pour objectif de réaliser l'opération envisagée d'ici la fin de l'année 2025. A ce stade, *emeis* bénéficie de l'engagement ferme des investisseurs de réaliser l'opération décrite. Cette opération serait également soumise à des conditions suspensives usuelles en ce compris une condition suspensive d'accomplissement de la réorganisation nécessaire des actifs au sein du véhicule et une condition suspensive d'autorisation de l'opération par certains des partenaires bancaires d'*emeis*. L'accord avec ces investisseurs fait suite à un processus formel et compétitif de revue des différentes options stratégiques mené par *emeis*.

pourrait in fine notamment 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.

Le véhicule, qui sera contrôlé par emeis (qui restera en charge de la gestion des actifs immobiliers), sera consolidé par intégration globale.

**Laurent Guillot, Directeur Général d'emeis :** « Nous sommes particulièrement heureux d'annoncer aujourd'hui cette opération, dont la structure nous permettra de garder le contrôle de notre patrimoine avec l'objectif stratégique de créer une foncière dédiée à l'immobilier de santé, qui portera le développement immobilier du Groupe sur le long terme. Cette nouvelle étape nous permettra à la fois de dépasser notre ambition en matière de cessions et de réduire notre endettement net de près de 700 M€.

Fidèle à notre stratégie, et conformément à l'engagement pris lors de la présentation du plan de Refondation le 15 novembre 2022, 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 des résidents, avec une offre de soins adaptée.

Par ailleurs, cette structure de transaction nous permettra de conserver le bénéfice à terme de la capacité de création de valeur et d'une possible hausse des valeurs immobilières. »

**Nicolas Giauque, Managing Partner de Farallon Capital Management :** « Nous sommes ravis de nous associer à emeis à un moment clé pour le secteur de la santé et de l'accompagnement des personnes âgées en Europe. Nous sommes convaincus de la grande qualité du portefeuille immobilier du groupe. La structure innovante et flexible de ce financement qui permet à emeis de mener à bien sa stratégie de long terme illustre l'engagement de Farallon d'apporter des solutions financières sur mesure pour ses partenaires. Cet investissement reflète notre confiance dans le potentiel de croissance du secteur ainsi que dans l'approche engagée et porteuse de sens de l'équipe. Nous nous réjouissons de construire un partenariat constructif et durable avec emeis. »

**Daniel Rigny, Fondateur et Président de TwentyTwo Real Estate :** « Nous nous réjouissons d'établir ce partenariat majeur avec emeis, dont le patrimoine immobilier conjugue qualité, résilience et utilité sociétale. Cet investissement réalisé par TwentyTwo Real Estate constitue une étape déterminante dans notre engagement en faveur des actifs d'hébergement opérationnels et du secteur de la santé. Nous sommes convaincus que cette nouvelle foncière apporte une réponse concrète aux enjeux démographiques, en parfaite adéquation avec le caractère stratégique de cette classe d'actifs pour les investisseurs de long terme. Cette opération illustre la capacité de nos équipes à concevoir des solutions financières innovantes et à mobiliser notre expertise opérationnelle au service de l'immobilier de santé, aux côtés de partenaires de premier plan. »



## 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 // Laurence  
HEILBRONN**  
06 78 37 27 60 // 06 89 87 61 37  
[clebarbier@image7.fr](mailto:clebarbier@image7.fr) //  
[lheilbronn@image7.fr](mailto:lheilbronn@image7.fr)

## Relations Investisseurs

**Samuel HENRY-DIESBACH**  
Directeur Relations Investisseurs, marchés  
de capitaux et Dettes  
[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)

## 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.

*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 et CAC Mid 60.

Site : [www.emeis.com](http://www.emeis.com)

## A propos de *Farallon Capital Europe LLP*

Farallon Capital est une société de gestion d'investissements mondiale, gérant plus de 40 milliards de dollars d'actifs pour le compte d'un large éventail d'institutions, notamment des fonds de dotation universitaires, des fondations caritatives et des fonds de pension. Fondée en 1986 et basée à San Francisco, Farallon est une société de gestion institutionnelle expérimentée, investissant dans diverses classes d'actifs et juridictions. Elle vise à générer des rendements ajustés au risque attractifs pour ses investisseurs grâce à une analyse fondamentale rigoureuse, fondée sur une approche « bottom-up » et axée sur la préservation du capital.

## A propos de *TwentyTwo Real Estate*

TwentyTwo Real Estate est un investisseur-opérateur immobilier indépendant avec 4,5 milliards d'euros d'actifs sous gestion en Europe. Fondé en 2012 par Daniel Rigny, le groupe combine une expertise financière pointue et une excellence opérationnelle afin d'offrir à ses clients institutionnels et privés, une gamme de solutions d'investissement et de services immobiliers à forte valeur ajoutée sur toutes les classes d'actifs. TwentyTwo Real Estate a pour mission de créer de la valeur durable pour ses investisseurs, ses clients et ses collaborateurs, tout en ayant un impact positif pour la société et l'environnement.

