

## S1 2021 : FORTE CROISSANCE ET RENTABILITÉ EN NETTE PROGRESSION

- CHIFFRE D'AFFAIRES : +8,7% À 2 070 M€
  - MARGE D'EBITDAR : +110 PB. À 24,9%
- RÉSULTAT NET : +40% À 102 M€ (110 M€ HORS IFRS 16)

## ORPEA, 1<sup>ÈRE</sup> FONCIÈRE EUROPÉENNE DE SANTÉ

- PATRIMOINE IMMOBILIER : +463 M€ À 7,4 Mds €

## RSE : FEUILLE DE ROUTE 2023 AMBITIEUSE

- 16 INDICATEURS CLÉS DE PERFORMANCE

## CONFIRMATION DES OBJECTIFS 2021

- CHIFFRE D'AFFAIRES > 4 215 M€ (+7,5%)
- MARGE D'EBITDAR S2 2021 > S1 2021
- CESSIONS IMMOBILIÈRES DE 400 M€

Puteaux, le 21 septembre 2021 (18h00 CEST)

Le Groupe ORPEA, un des principaux acteurs mondiaux de la prise en charge globale de la Dépendance (maisons de retraite, cliniques de moyen séjour et de psychiatrie, maintien à domicile), annonce aujourd'hui ses résultats consolidés pour le 1<sup>er</sup> semestre 2021<sup>1</sup>, clos le 30 juin dernier, arrêtés par le Conseil d'Administration du 21 septembre 2021.

### Yves Le Masne, Directeur Général d'ORPEA, commente :

*« Sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021, ORPEA enregistre une très forte progression de ses résultats, avec un bénéfice net en hausse de plus de 40%, et un renforcement de 463 M€ de son patrimoine immobilier qui fait aussi d'ORPEA la première foncière européenne de santé avec un patrimoine de 7,4 Mds €.*

*Parallèlement le Groupe a poursuivi sa stratégie de développement avec de nouvelles créations d'établissements et une croissance externe offensive, avec 6 acquisitions représentant près de 5 000 lits et 210 M€ de CA à terme ainsi qu'un fort levier sur la rentabilité. En termes de développements organiques, ORPEA dispose d'un réservoir de croissance record de plus de 26 000 lits en construction, dont plus de 4 000 auront ouvert sur 2021. Ces nouveaux établissements, situés dans d'excellentes localisations, alimenteront la croissance organique future.*

*Cette stratégie se déploie autour d'objectifs RSE très ambitieux à horizon 2023, avec les 5 parties prenantes du Groupe que sont les résidents, patients et leur famille, les salariés, les partenaires, les communautés locales et l'environnement. Engagement RSE et performances financières sont, pour ORPEA, intimement liés : l'épanouissement de nos collaborateurs, la construction d'établissements qui sont d'authentiques lieux de vie, la recherche permanente d'amélioration de la qualité et un engagement environnemental fort garantissent la performance opérationnelle à long terme. »*

<sup>1</sup> En cours d'examen limité

## Covid-19 : une situation sanitaire maîtrisée

Grâce à la campagne vaccinale initiée en début d'année et à la vigilance constante face aux mutations du virus, la situation sanitaire s'est encore améliorée et reste bien maîtrisée. Au 20 septembre 2021, et depuis maintenant plusieurs mois, le pourcentage de résidents et de collaborateurs testés positifs reste inférieur à 0,2% et 98% des établissements n'ont aucun cas positif. Cela résulte du succès de la campagne vaccinale avec désormais plus de 90% des résidents et 85% des collaborateurs vaccinés (dont 99% en France). Ces résultats attestent une fois encore du professionnalisme des équipes, particulièrement mobilisées depuis 18 mois.

## Forte progression des résultats au 1<sup>er</sup> semestre 2021<sup>2</sup>

Les résultats semestriels 2021 sont présentés suivant les normes IFRS, incluant IFRS 16, et conformes aux réglementations et recommandations en vigueur.

En M€ (IFRS)	S1 2021	S1 2020	Var.
Chiffre d'affaires	2 069,5	1 904,2	+8,7%
EBITDAR (EBITDA avant loyers)	514,9	453,4	+13,6%
EBITDA	499,4	439,0	+13,8%
Résultat Opérationnel Courant	230,7	196,7	+17,3%
Coût de l'endettement financier net	-109,2	-113,3	-3,7%
Résultat avant impôt	133,1	98,7	+34,9%
Résultat net part du Groupe	102,4	73,0	+40,3%

Le **chiffre d'affaires** du 1<sup>er</sup> semestre 2021 s'élève à 2 069,5 M€, en hausse de +8,7% dont +5,2% en organique. L'accélération de la croissance a été particulièrement marquée au 2<sup>ème</sup> trimestre, avec le succès de la campagne de vaccination, ayant permis d'enclencher une dynamique soutenue de reprise des admissions en maisons de retraite à partir de mars 2021 : ainsi la croissance organique a été significativement plus forte sur le T2 2021 à +9,8% (contre +1% sur le T1 2021).

L'**EBITDAR** (EBITDA avant loyers) est en hausse de +13,6% à 514,9 M€, soit une marge de 24,9%, grâce notamment à la forte progression de la zone Europe Centrale, qui réalise une marge supérieure à celle d'avant la pandémie de Covid-19 (26,6%). D'autre part, la zone Péninsule Ibérique-Latam se distingue par une très nette augmentation de la rentabilité (marge d'EBITDAR à 19,8%, soit +970 pb), malgré un niveau d'activité en recul.

L'ensemble du semestre reste marqué par la pandémie, avec un impact lié à la Covid-19 qui s'élève, en brut, à 133 M€ (perte d'activité, surcoûts d'équipements de protection individuelle et primes au personnel). En tenant compte des compensations reçues, le coût net s'élève à 35 M€, soit une baisse de 34% par rapport au S1 2020 ; ces compensations sont comptabilisées en résultat courant, soit en autres produits pour les compensations liées à la perte d'activité, soit en réduction des charges pour les compensations liées aux surcoûts.

L'**EBITDA** affiche une hausse de +13,8% à 499,4 M€, soit une marge de 24,1% du chiffre d'affaires, en hausse de 100 pb par rapport au S1 2020.

<sup>2</sup> En cours d'examen limité

Le **Résultat Opérationnel Courant** est de 230,7 M€ (+17,3%) après amortissements et provisions de 268,7 M€ (+10,9%) reflétant la hausse du patrimoine immobilier détenu en propre.

Les éléments non courants s'établissent à 11,6 M€ contre 15,3 M€ au S1 2020.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 109,2 M€, soit une diminution de 3,7%. Cette baisse confirme l'attractivité des conditions de financement obtenues au cours des derniers trimestres.

Après prise en compte d'une charge d'impôt de 30,9 M€, le **résultat net part du Groupe** est en nette hausse de +40,3%, à 102,4 M€. Hors impact IFRS 16, le résultat net consolidé part du groupe est de 110,1 M€.

## Renforcement de la structure financière et poursuite de sa diversification

La dette financière nette s'établit à 6 841 M€<sup>3</sup> au 30 juin 2021, contre 6 156 M€ au 31 décembre 2020. Cette progression reflète le fort niveau des investissements réalisés par ORPEA au cours du semestre, ceux-ci s'étant traduits par un accroissement équivalent des actifs d'exploitation (incorporels et immobilier) de 685 M€.

La composante immobilière de la dette s'élève à 86%, soit un niveau stable par rapport à fin 2020. Les ratios financiers encadrant la dette restent en deçà des limites avec un levier financier retraité de l'immobilier à 3,8 [5,5 autorisé] et un gearing retraité à 1,7 [2,0 autorisé].

Dans le cadre de la diversification de ses financements, ORPEA a réalisé près d'1 Md€ d'opérations depuis le début de l'année :

- première émission d'obligations durables pour 500 M€ à 7 ans, réalisée en mars 2021 ;
- émission d'un Schuldschein pour 395 M€ en juillet 2021 permettant pour 40% de refinancer des échéances 2022 et pour 60% de financer de nouveaux développements.

Depuis 5 ans, le Groupe a ainsi significativement renforcé la solidité et la flexibilité de sa structure financière avec une duration qui a progressé de 1,2 ans [6,2 ans au 30.06.21], une désintermédiation accrue de 32% [53% de dette non bancaire] et un coût abaissé de 120 pb [2,20% au 30.06.21]

## ORPEA, 1<sup>ère</sup> foncière de santé en Europe avec un patrimoine de 7,4 Mds €

Au 30.06.21, le patrimoine immobilier d'ORPEA s'établit à 7 432 M€<sup>4</sup>, soit une progression de +463 M€ sur la période, avec notamment de nouveaux immeubles en Irlande, Autriche et France. ORPEA détient désormais 47% du nombre de ses immeubles.

Dans un contexte où l'investissement en immobilier de santé est extrêmement dynamique [7 Mds € de transaction en Europe au S1 2021 contre 11 Mds € sur l'ensemble de l'année 2020<sup>5</sup>], ORPEA est aussi la première foncière de santé en Europe avec un patrimoine situé à 95% dans les grands pays d'Europe de l'Ouest. Le taux de capitalisation de l'immobilier est stable à 5,3%, toujours modéré au regard des récentes transactions de marché sur le même type d'actifs qui affichent des rendements entre 4 et 5%<sup>5</sup>.

Conformément à sa stratégie, ORPEA poursuit ses cessions immobilières. A date, près de 300 M€ de cessions sont déjà engagées pour un objectif de 400 M€ sur l'année.

<sup>3</sup> Hors prêts-relais liés à des actifs détenus en vue de la vente pour 475 M€ au 30.06.21, qui seront remboursés par le produit de la cession des actifs détenus en vue de la vente

<sup>4</sup> Hors incidence des actifs immobiliers en cours de cession de 475 M€ au 30.06.21

<sup>5</sup> Etude JLL « *European Healthcare* », Juillet 2021

## Poursuite et accélération du développement

Depuis le début de l'exercice 2021, ORPEA a poursuivi sa stratégie de premiumisation de son réseau par la création de nouveaux établissements au cœur des grandes villes. Ainsi, le Groupe confirme l'ouverture prévue de 4 055 nouveaux lits sur l'exercice 2021.

En parallèle, ORPEA a réalisé, depuis le début de l'année, 6 acquisitions sélectives (Irlande, Espagne et Suisse) représentant plus de 4 700 lits et plus de 210 M€ de chiffre d'affaires à maturité. Ces développements illustrent pleinement la singularité du modèle de croissance externe d'ORPEA : des groupes de taille intermédiaire, de grande qualité, faciles à intégrer et disposant d'un fort potentiel de croissance du chiffre d'affaires et de la rentabilité.

ORPEA consolide ainsi sa position de leader mondial de la prise en charge de la Dépendance, avec 1 156 établissements représentant 116 514 lits, dont 90 155 ouverts et un réservoir de croissance record de 26 359 lits en construction.

Face au défi démographique des prochaines années et fort d'une offre de qualité innovante et largement diversifiée dans la prise en charge des fragilités à différentes étapes de la vie, des enfants et adolescents en santé mentale, en passant par les seniors autonomes en Résidences services et à domicile jusqu'aux personnes âgées très dépendantes en maisons de retraite, le Groupe va poursuivre sa stratégie de croissance offensive et créatrice de valeur.

## Stratégie RSE : une feuille de route 2023 ambitieuse et évolutive

La réussite d'ORPEA, dont la mission repose sur des femmes et des hommes, au service d'autres femmes et hommes, est indissociable de sa responsabilité sociétale et environnementale. La RSE est ainsi native pour ORPEA et a toujours guidé ses actions et ses projets. Préserver le bien-être et la sécurité des patients et résidents, accompagner les familles et les proches, favoriser l'épanouissement des collaborateurs notamment grâce à la formation et la promotion interne, construire des établissements durables qui soient des lieux de vie, constituent des engagements primordiaux vis-à-vis des parties prenantes du groupe, en contribuant fortement à la création de valeur.

Sur proposition de la Direction générale, le Conseil d'Administration a créé un Comité RSE et Innovation, en janvier 2021. L'engagement RSE se retrouve ainsi à tous les niveaux de gouvernance de l'entreprise : Conseil d'administration, Comité Exécutif, Direction générale des zones géographiques, Directeurs d'établissements.

Dans cet esprit le Groupe a défini une feuille de route RSE à horizon 2023 comprenant 16 objectifs ambitieux, associés à des indicateurs-clé de performance (KPI) autour des 5 parties prenantes du Groupe :

- **Les résidents, patients et leurs proches**, comprenant 4 objectifs tels que : 100% des établissements certifiés qualité par un organisme externe (ISO ou supérieur), un référent éthique formé par établissement, le déploiement de 3 programmes innovants visant le bien être ;
- **Les collaborateurs**, comprenant 5 objectifs dont : réduction de 15% des accidents de travail, 50% de promotion interne, 50% de femmes dans le Top Management ORPEA ;
- **Les partenaires**, comprenant 2 objectifs dont 100% des fournisseurs régionaux, nationaux et internationaux signataires de la charte achats responsables ;
- **L'environnement**, comprenant 2 objectifs dont une certification HQE pour toutes les nouvelles constructions et une réduction de 5% des consommations d'énergie ;
- **Les communautés locales**, comprenant 2 objectifs dont 100% des établissements menant une action annuelle de solidarité locale.

Cette feuille de route a été conçue avec les équipes et a vocation à intégrer tout changement dans les attentes des parties prenantes : elle est donc évolutive et résolument ancrée sur le terrain afin que chaque salarié puisse se sentir véritablement acteur de sa mise en œuvre. D'ici la fin de l'année, ORPEA enrichira cette feuille de route pour arrêter une stratégie environnementale globale comprenant un objectif de réduction de son empreinte carbone afin de contribuer à la lutte contre le réchauffement climatique et la prise en compte de la biodiversité dans nos établissements.

Plusieurs programmes et initiatives ont déjà été lancés afin d'accélérer l'atteinte de ces objectifs 2023 :

- Programme « *Be Well* », fondé sur la création d'une Charte Nutrition Santé Plaisir pour faire valoir le savoir-faire du Groupe en restauration et en prévention de la dénutrition et un engagement contre le gaspillage alimentaire ;
- Programme « Réussir au féminin » avec la signature de la charte de l'ONU *Women Empowerment Principles*, la création d'une formation spécifique sur le leadership au féminin en partenariat avec HEC, des communautés apprenantes et de mentoring, etc...
- Participation à la Convention des Entreprises sur le Climat aux côtés de 150 entreprises pour concevoir un nouveau modèle économique respectueux du vivant ;
- Participation au « *Disability Equality Index* », référence américaine sur l'intégration des collaborateurs en situation de handicap.

### Les performances extra-financières d'ORPEA reconnues par les agences de notation

L'engagement RSE d'ORPEA a d'ores-et-déjà été reconnu par les agences de notation de premier plan, avec un niveau de performance en progression :

- **ISS ESG** : ORPEA est labellisé Prime avec la note C+ en 2021, contre C précédemment, situant l'entreprise dans les 10% les plus performantes du secteur comprenant 103 Sociétés ;
- **Vigeo Eiris** : forte progression de la notation, à 49, contre 41 précédemment, et situant ORPEA à la 4<sup>ème</sup> place du secteur contre 14<sup>ème</sup> il y a 2 ans ;
- **Sustainalytics** : ORPEA est classé dans la catégorie « medium risk » avec une forte progression au sein de son secteur composé de 113 entreprises. ORPEA se situe en 2021 à la 5<sup>ème</sup> place contre 34<sup>ème</sup> il y a 3 ans.

### Objectifs 2021 confirmés

Au regard des excellentes performances du 1<sup>er</sup> semestre, le Groupe confirme, avec confiance, son objectif d'une croissance du chiffre d'affaires supérieure à +7,5% sur l'exercice (> 4 215 M€), ainsi qu'une nouvelle progression de la marge d'EBITDAR au 2<sup>nd</sup> semestre 2021.

Prochain communiqué : chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2021  
3 novembre 2021 après la clôture du marché

## A propos d'ORPEA ([www.orpea-corp.com](http://www.orpea-corp.com))

Créé en 1989, ORPEA est un des principaux acteurs mondiaux de la prise en charge globale de la Dépendance, avec un réseau de 1 156 établissements pour 116 514 lits (dont 26 359 lits en construction) dans 23 pays, répartis sur 5 zones géographiques :

- France Benelux : 586 établissements / 49 207 lits (dont 5 672 en construction)
- Europe Centrale : 268 établissements / 28 419 lits (dont 5 828 en construction)
- Europe de l'Est : 142 établissements / 15 255 lits (dont 4 101 en construction)
- Péninsule Ibérique / Latam : 158 établissements / 23 108 lits (dont 10 373 en construction)
- Autre pays : 2 établissements / 525 lits (dont 385 en construction).

ORPEA est cotée sur Euronext Paris [ISIN : FR0000184798] et membre des indices SBF 120, STOXX 600 Europe, MSCI Small Cap Europe et CAC Mid 60.

### Relations investisseurs ORPEA

Steve Grobet  
EVP Communication and Investor Relations  
[s.grobet@orpea.net](mailto:s.grobet@orpea.net)

Benoit Lesieur  
Responsable Relations Investisseurs  
[b.lesieur@orpea.net](mailto:b.lesieur@orpea.net)

### Relations investisseurs NewCap

Dusan Oresansky  
Tél. : 01 44 71 94 94  
[orpea@newcap.eu](mailto:orpea@newcap.eu)

### Relations Médias Image 7

Laurence Heilbronn  
Tél. : 06 89 87 61 37  
[lheilbronn@image7.fr](mailto:lheilbronn@image7.fr)

Charlotte Le Barbier  
Tél. : 06 78 37 27 60  
[clebarbier@image7.fr](mailto:clebarbier@image7.fr)

## Glossaire :

Croissance organique

La croissance organique du chiffre d'affaires du Groupe intègre :

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

EBITDA avant loyers, inclus les provisions rattachées aux postes « charges externes » et « charges de personnel »

EBITDA

Résultat opérationnel courant avant dotations nettes aux amortissements, inclus les provisions rattachées aux postes « charges externes » et « charges de personnel »

Dette financière nette

Dette financière à long terme + dette financière à court terme – Trésorerie et VMP [Valeurs mobilières de placement]

Levier financier retraité de l'immobilier  
Gearing retraité

[Dette financière nette – Dette immobilière] / [EBITDA – (6% x Dette Immobilière)]

Taux de capitalisation

Dette financière nette / [Capitaux propres + Impôts différés à l'infini sur actifs incorporels]

Le taux de capitalisation de l'immobilier ou encore taux de rendement est le rapport entre le loyer et la valeur de l'immeuble

## Compte de résultat consolidé (Examen limité en cours)

En M€	S1 2021	S1 2020	S1 2021	S1 2020
			Retraité IFRS 16	Retraité IFRS 16
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 069,5</b>	<b>1 904,2</b>	<b>2 069,5</b>	<b>1 904,2</b>
Achats consommés et charges externes	-373,8	-342,7	-377,1	-512,2
Charges de personnel	-1 177,2	-1 080,0	-1 177,8	-1 080,0
Impôts et taxes	-83,8	-72,3	-83,8	-72,3
Amortissements et provisions	-268,7	-242,3	-123,5	-112,6
Autres produits et charges opérationnels courants	80,1	44,3	80,1	44,3
Loyers	-15,5	-14,4	-186,2	-169,5
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>230,7</b>	<b>196,7</b>	<b>202,0</b>	<b>171,3</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants	11,6	15,3	11,2	15,3
Résultat opérationnel	242,3	212,0	213,2	186,6
Coût de l'endettement financier net	-109,2	-113,3	70	-79,8
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>133,1</b>	<b>98,7</b>	<b>143,2</b>	<b>106,8</b>
Charge d'impôt	-30,9	-28,3	-33,2	-30,2
QP de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	0,1	1,8	0,1	1,8
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>102,4</b>	<b>73,0</b>	<b>110,1</b>	<b>79,1</b>

## Bilan consolidé (Examen limité en cours)

En M€	30-juin-21	31-décembre-20
<b>Actif Non courant</b>	<b>15 238</b>	<b>14 556</b>
Goodwill	1 653	1 494
Immobilisations incorporelles	2 944	2 881
Immobilisations corporelles et immobilier en cours de développement	7 432	6 969
Droit d'utilisation d'un actif	2 832	2 817
Autres actifs non courants	377	394
<b>Actif Courant</b>	<b>2 033</b>	<b>1 860</b>
<i>Dont disponibilités et VMP</i>	<i>949</i>	<i>889</i>
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>475</b>	<b>550</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>17 746</b>	<b>16 967</b>
<b>Fonds propres part du groupe et impôts différés à l'infini</b>	<b>4 161</b>	<b>4 071</b>
Capitaux propres part du Groupe	3 569	3 495
Impôts différés à l'infini sur incorporels d'exploitation	592	576
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>-4</b>	<b>-5</b>
<b>Passif Non Courant</b>	<b>10 506</b>	<b>10 268</b>
Autre passif d'impôt différé et autres passifs non courants	842	870
Provisions pour risques et charges	182	191
Dettes financières à moyen et long terme	6 291	6 037
Prêts relais à long terme	449	450
Engagements locatifs à long terme	2 743	2 720
<b>Passif Courant</b>	<b>3 084</b>	<b>2 633</b>
<i>Dont dette à court terme</i>	<i>1 458</i>	<i>1 008</i>
<i>Dette prêts relais à court terme</i>	<i>66</i>	<i>48</i>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>17 746</b>	<b>16 967</b>

## Flux de trésorerie hors IFRS 16 (Examen limité en cours)

En M€	S1 2021	S1 2020
<b>Flux nets de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>213</b>	<b>245</b>
Investissements de construction	-296	-168
Acquisitions d'immobilier	-158	-194
Cessions immobilières	29	1
Investissements d'exploitation et prises de participations nets	-378	-293
<b>Flux nets d'investissements</b>	<b>-803</b>	<b>-654</b>
<b>Flux nets de financement</b>	<b>652</b>	<b>472</b>
Variation de trésorerie sur la période	60	63
<b>Trésorerie de fin de période</b>	<b>949</b>	<b>902</b>