

## ORPEA PUBLIE SES RESULTATS FINANCIERS DU 1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2022

### Dégradation de la rentabilité opérationnelle et résultat net de -269 M€ fortement affecté par des dépréciations d'actifs

Puteaux, le 28 septembre 2022 (18h15 CEST)

Le Groupe ORPEA annonce ses résultats consolidés revus par les commissaires aux comptes pour le premier semestre 2022, clos le 30 juin, arrêtés ce jour par le Conseil d'administration.

Laurent Guillot, Directeur Général, a déclaré : « *ORPEA a de solides atouts : en premier lieu ses 71 000 professionnels toujours aussi engagés auprès de nos résidents et de nos patients ; ses protocoles de soins qui ont toujours été un des piliers du Groupe ; son réseau dense d'établissements avec des positions fortes dans ses principaux pays. Ainsi le chiffre d'affaires du 1er semestre 2022 s'inscrit en progression de plus de 10%.*

*Mais l'entreprise a été durement affectée à la fois par les manquements et comportements non éthiques de ses anciens dirigeants, par un développement à l'international et immobilier trop rapides, lesquels ont fragilisé la situation financière d'ORPEA. Le résultat net est ainsi fortement affecté par les dépréciations d'actifs.*

*Dans ce contexte, j'ai pris une première série de mesures très concrètes dès cet été. Ainsi le lancement d'un ambitieux plan de recrutements, une plus grande autonomie des directeurs d'établissements pour embaucher et améliorer la qualité de service et plus de dialogue avec les familles, comme en témoigne la restitution de nos Etats généraux. Il s'agit d'une première étape qui sera suivie d'un plan de transformation présenté à l'automne, préfigurant la définition d'un nouveau modèle, porteur de plus de confiance et de plus de transparence dans l'accompagnement des personnes les plus fragiles. »*

\* \* \*

\*

## 1. Compte de résultat consolidé

(M€) – post IFRS 16	2021	S1 2021	<b>S1 2022</b>	Var. S1 2022 vs. S1 2021
Chiffre d'affaires	4 299	2 070	<b>2 295</b>	+10,9%
EBITDAR	1 070	515	<b>427</b>	-17,1%
Marge d'EBITDAR	24,9%	24,9%	<b>18,6%</b>	-628 bps
EBITDA	1 041	499	<b>415</b>	-16,9%
Marge d'EBITDA	24,2%	24,1%	<b>18,1%</b>	-605 bps
Résultat Opérationnel Courant	396	231	<b>82</b>	-64,6%
Marge opérationnelle courante	9,2%	11,1%	<b>3,6%</b>	-758 bps
Eléments non-courants	-41	12	<b>-251</b>	
Résultat Opérationnel	355	242	<b>-170</b>	
Coût de l'endettement financier net	-249	-109	<b>-96</b>	
Résultat avant impôt	106	133	<b>-266</b>	
Résultat net part du Groupe	65	102	<b>-269</b>	

*Le montant des loyers ne venant pas en déduction de l'EBITDA en application de la norme IFRS16, s'est élevé à 171 M€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021 et à 202 M€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2022 (l'augmentation étant liée principalement au développement du Groupe). L'EBITDA hors impact de la norme IFRS16 s'est élevé à 682 M€ sur l'ensemble de l'exercice 2021, 326 M€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2021 et 209 M€ sur le 1<sup>er</sup> semestre 2022.*

Le chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2022 s'élève à 2 295 M€, en progression de +10,9% dont +6,4% en organique. L'activité a été caractérisée par une bonne dynamique globale des cliniques tant en France qu'à l'international et des maisons de retraites hors de France. En France, l'activité des maisons de retraite a été affectée par le contexte de crise qui frappe la Société (taux d'occupation en baisse de 5 points entre janvier et avril 2022 suivie d'une remontée progressive). Le chiffre d'affaires de la période bénéficie de la contribution des acquisitions réalisées en 2021 et des variations de périmètres intervenues en 2022.

L'**EBITDAR** s'établit à 426,7 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2022, soit une marge de 18,6%, contre 24,9% au 1<sup>er</sup> semestre 2021. Cette baisse, d'un total de l'ordre de 628 bps, s'explique principalement :

- à hauteur d'environ 190 bps, par la réduction substantielle des compensations relatives à la Covid-19 reçues dans les différents pays (impact net : 40 M€), que la progression du taux d'occupation du Groupe entre les deux périodes n'a pas permis de compenser ;
- à hauteur d'environ 190 bps, par la comptabilisation au 1<sup>er</sup> semestre 2021 de montants importants de produits spécifiques non reconduits sur 2022 pour un total de 40 M€ (reprise de provisions, allègement de charges sociales et crédits de TVA) ;
- à hauteur d'environ 213 bps par une augmentation des autres coûts qui s'inscrit dans un environnement fortement inflationniste sur les achats alors que les tarifs pratiqués pour les patients et résidents demeuraient quasi stables à court terme. Les effets inflationnistes les plus marqués ont porté sur les denrées alimentaires et surtout sur l'énergie. Or, les décisions prises en 2021 en matière de politique de couverture font notamment que la Société n'est que partiellement couverte sur ses achats d'énergie sur l'exercice 2022 et ne dispose pas de couverture sur l'électricité en France. Ainsi, les dépenses énergétiques du Groupe rapportées au chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2022 se sont élevées à 2,9%, à comparer à 1,9% au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

L'**EBITDA** s'est élevé à 414,9 M€, soit une marge de 18,1% du chiffre d'affaires.

Le **Résultat Opérationnel Courant** (après amortissements et provisions) s'élève à 81,8 M€, contre 230,7 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2021.

Les **amortissements et provisions** s'élèvent à 333,2 M€, à comparer à 268,7 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2021. Cette évolution intègre la progression des amortissements liés à l'augmentation du nombre d'établissements exploités ainsi qu'une dotation complémentaire à la provision de 83,2 M€ qui avait été comptabilisée au 31 décembre 2021 pour faire suite au rapport de la mission conjointe IGF-IGAS (Inspection Générale des Finances et Inspection Générale des Affaires Sociales). Cette dernière provision a été portée à 100,8 M€ au 30 juin 2022, en augmentation de +17,6 M€. Cette variation intègre, d'une part, la dotation des excédents soins et dépendance estimés du 1<sup>er</sup> semestre 2022 à hauteur de 14,3 M€ (à comparer à un montant de 41 M€ pour la totalité de l'exercice 2021) et, d'autre part, un complément de 3,3 M€ consécutif à la notification reçue de la CNSA (Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie).

Le 29 juillet 2022, la CNSA a en effet notifié à la Société qu'elle entendait, suite au rapport de la mission de conjointe IGF-IGAS en date du mois de mars 2022, solliciter la restitution de financements indûment perçus pour un montant de 55,8 M€.

Dans sa réponse du 29 août 2022, ORPEA s'est engagé à procéder au remboursement de la somme de 25,6 M€, correspondant :

- à la contribution économique territoriale (CET) et à la contribution sociale de solidarité (C3S), pour 19,6 M€. Pour mémoire, ces montants n'avaient pas été provisionnés à la clôture des comptes de 2021;
- aux montants des remises de fin d'année qui auraient été perçues auprès de nos fournisseurs pour les achats financés par la section « soins », pour 5,6 M€ ;
- aux dépenses liées aux frais de souscription des contrats d'assurance responsabilité civile, pour 0,5 M€.

La Société a réalloué ses lignes de provisions pour être en cohérence avec les montants demandés et a passé un complément de provisions de 3,3 M€. En revanche, concernant les charges de personnel liées aux auxiliaires de vie faisant fonction d'aides-soignants, correspondant à un montant de 30,2 M€, ORPEA n'a pas provisionné les sommes réclamées.

Le tableau ci-dessous récapitule l'évolution des provisions mentionnées précédemment :

En M€	Provisions au 31/12/21	Dotations S1 2022	Reprises S1 2022	Provisions au 30/06/22
Excédents (*) 2017-2020	19,8			19,8
Excédents 2021 - avant dépôt des ERRD (**)	41,1			41,1
Excédents S1 2022 (estimation)		14,3		14,3
<b>Total provisions pour excédents</b>	<b>60,9</b>	<b>14,3</b>	<b>-</b>	<b>75,2</b>
Provisions pour remboursement de charges Soins et Dépendance	22,3	3,3		25,6
<b>Total provisions</b>	<b>83,2</b>	<b>17,6</b>	<b>-</b>	<b>100,8</b>

(\*) Les excédents correspondent à la partie non consommée des dotations publiques au titre des activités liées aux soins et à la prise en charge de la dépendance

(\*\*) les ERRD (Etats Réalisés des Recettes et des Dépenses) sont établis annuellement à l'issue de chaque exercice comptable par les acteurs du secteur médico-social et remis aux Autorités compétentes

**Le résultat financier net** s'établit à -96,1 M€, intégrant un effet positif sur des instruments de couverture de taux de 24 M€, sans impact sur la trésorerie de la Société.

**Les éléments non courants** s'établissent à -251,4 M€. Ils intègrent des charges relatives à la gestion de la crise à hauteur de -20 M€ ainsi que des dépréciations d'actifs à hauteur de -186 M€. Ces dépréciations, sans lien avec la crise traversée par le Groupe en France, ont porté sur des actifs incorporels, à hauteur de -79 M€ sur des goodwill au Brésil (sur Brazil Senior Living et sur les activités historiques du Groupe dont les perspectives de développement sont plus lentes que prévues), et pour -49 M€ sur des valeurs d'autorisations. Par ailleurs, une dépréciation de -58 M€ a été comptabilisée sur des créances avec des parties liées, pour l'essentiel en Belgique.

**Le résultat net** du 1<sup>er</sup> semestre 2022 s'établit à -269,4 M€.

Il est précisé que les comptes au 30 juin 2022 n'intègrent pas les éventuelles conséquences comptables de la revue stratégique en cours, ainsi que l'issue de négociations actuellement conduites avec des partenaires historiques du Groupe :

- Pour l'arrêté des comptes au 30 juin 2022, les dépréciations d'actifs ont porté sur des actifs spécifiques partiellement dépréciés à fin 2021 ou sur des actifs pour lesquels une indication de perte de valeur potentielle a été identifiée sur les exercices suivants. Les autres « Unités Génératrices de Trésorerie » (UGT) n'ont pas été testées pour la clôture de juin, le Groupe préparant actuellement une revue stratégique des UGT et de ses actifs immobiliers. Ce plan stratégique servira de base à la mise à jour de la dépréciation annuelle des écarts d'acquisition et des actifs incorporels sur l'ensemble des UGT au 31 décembre 2022, à la valorisation annuelle des actifs immobiliers et au suivi du respect des engagements pris par le Groupe dans le cadre du financement obtenu en juin 2022.
- Les avances accordées par le Groupe ORPEA aux entreprises associées et aux coentreprises s'élèvent à 478 M€ au 30 juin 2022. Les avances accordées par le Groupe ORPEA à d'autres sociétés s'élèvent à 220 M€. Une partie significative de ces créances concerne un seul partenaire. ORPEA a engagé des négociations avec ce partenaire en vue de dénouer les partenariats et de récupérer les actifs immobiliers en échange des créances. A date, et sans présager de l'issue de ces négociations au 2<sup>nd</sup> semestre, le Groupe n'anticipe pas de pertes significatives à venir sur ces créances compte-tenu de la valeur de l'immobilier sous-jacent.

## 2. Principaux agrégats du bilan consolidé

(M€)	31/12/2021	30/06/2022
Immobilisations corporelles nettes	8 069	8 475
Immobilisations incorporelles nettes	3 076	3 065
Capitaux propres	3 811	3 702
Dette financière brute	8 863	9 476
<i>dont passifs financiers à moins d'un an</i>	<i>1 856</i>	<i>1 842</i>
Trésorerie	952	1 133
Dette financière nette	7 910	8 343
Engagements locatifs (IFRS16)	3 265	3 557

Au 30 juin 2022, la valeur des **immobilisations corporelles** s'élève à 8 475 M€, en progression de +406 M€, évolution résultant pour l'essentiel des projets immobiliers de construction.

Les **immobilisations incorporelles** s'élèvent à 3 065 M€.

L'**endettement financier net s'élève** à 8 343 M€, en progression de +433 M€.

La **trésorerie s'élève** à 1 133 M€, en augmentation de +181 M€ par rapport à fin 2021 ; cette augmentation résulte des tirages effectués dans le cadre de l'accord de financement.

## 3. Covenants au 30/06/2022

La Société rappelle que des dettes bancaires bilatérales, les emprunts de droit allemand *Schuldschein*, ainsi que certaines émissions obligataires, d'un encours total d'environ 4,1 Md€ au 30 juin 2022, sont soumis au respect d'engagements définis contractuellement par les ratios suivants, mesurés semestriellement :

$$R1 = \frac{\text{dette financière nette consolidée (hors dette nette immobilière)}}{(\text{EBITDA hors IFRS16}^1 - 6\% \times \text{dette nette immobilière})}$$

$$R2 = \frac{\text{dette financière nette consolidée}}{\text{Fonds propres + quasi-fonds propres}^2}$$

Au 30 juin 2022, ces deux ratios s'élèvent respectivement à 3,58 et 1,87 ; ils restent ainsi dans les limites contractuelles applicables qui sont, au 30 juin 2022, de 5,5 pour R1 et de 2,0 pour R2. Les éléments constitutifs du calcul sont repris dans le tableau ci-dessous :

<sup>1</sup> Calculé sur la base des 12 mois précédents.

<sup>2</sup> Impôts différés passifs liés à la valorisation des incorporels d'exploitation en IFRS dans les comptes consolidés

(M€)	31/12/2021	30/06/2022
Dettes financières nettes consolidées (1)	7 910	8 343
<i>Dont dette allouée à l'immobilier (*)</i>	87,7%	96,5%
Dettes nettes immobilières (2) (**)	6 937	8 047
EBITDA hors IFRS16 (3) [12 mois glissants]	682	565
Fonds propres et quasi fonds propres (4)	4 574	4 470
Ratio R1 = [(1)-(2) / [(3)-6% x (2)]	3,66	3,58
Ratio R2 = (1) / (4)	1,73	1,87

(\*) A partir du calcul effectué à fin juin 2022, l'approche a été redéfinie de manière à mieux refléter l'allocation de la dette à l'immobilier. Cette allocation est maintenant réalisée de manière détaillée selon une affectation effectuée ligne à ligne. (\*\*) Cet agrégat n'est utilisé que pour le calcul du ratio R1.

## Point d'étape sur l'Accord de Financement annoncé le 13 juin 2022

Le Groupe a entamé la refonte de sa stratégie de financement, avec une première étape reposant sur l'Accord de Financement annoncé le 13 juin 2022, lequel a fait l'objet d'un protocole de conciliation homologué par le Tribunal de Commerce de Nanterre le 10 juin 2022.

Ce crédit syndiqué, d'un montant de 1,729 Md€ (comprenant plusieurs crédits A1, A2, A3, A4 et B), doit être mis à disposition progressivement jusqu'au 31 décembre 2022, sous réserve de conditions suspensives. Il est associé à une ligne de refinancement optionnelle d'un montant maximal de 1,5 Md€ (crédits C1 et C2), dont il est rappelé qu'elle est destinée à refinancer tout financement existant (à l'exclusion de tout financement obligataire, Euro PP et *Schuldschein*) du Groupe ORPEA ne bénéficiant pas de sûreté réelle. Le détail des Termes et Conditions de ces lignes de crédit est disponible dans la présentation jointe à ce Communiqué.

La situation des tirages sur les différentes lignes de ces financements est synthétisée dans le tableau ci-dessous :

Crédit	A1	A2/A3	A4	B	TOTAL	C (C1+C2) (3)
Principal (M€) (1)	700	600	200	229	1729	1500
<b>Situation au 30/06/2022</b>						
Tirages	689	198	0	0	887	0
Non tiré	11	402	200	229	842	0
<b>Situation au 27/09/2022</b>						
Tirages	700	600	0	155	1454	796
Non tiré	0	0	200	74 (2)	274	704 (4)

(1) Tel que présenté dans le Communiqué de Presse du 13 juin 2022

(2) Le reste étant tiré à la fin de chaque mois jusqu'au 31 décembre 2022 pour refinancer les échéances de la dette bilatérale contractuelle du groupe bancaire

(3) Nouvelles lignes de financement visant à refinancer des dettes existantes non garanties (hors dettes obligataires et *Schuldschein*)

(4) Le reste de l'enveloppe (704 M€) pourrait être proposé, le cas échéant, à des créanciers bilatéraux non garantis en dehors du groupe bancaire principal hors EuroPP et *Schuldschein*

Il est rappelé que la Société a pris, au titre de l'Accord de Financement, un certain nombre d'engagements dont un engagement de maintien d'un niveau de trésorerie consolidée du Groupe de

300 M€ à chaque fin de trimestre, à compter du 30 juin 2023 (seul engagement de respect de ratio financier), des engagements de cessions d'actifs immobiliers<sup>3</sup> pour un montant de 1 Md€ au 31 décembre 2023, portés à 1,5 Md€ au 31 décembre 2024 puis 2 Mds€ avant fin 2025, des engagements d'affectation de produits nets de cessions d'actifs opérationnels<sup>4</sup> pour un montant cumulé de 1,2 Md€. Au 27 septembre 2022, 94 M€ de cessions d'actifs immobiliers en valeur brute ont été réalisées, dans le cadre de la transaction aux Pays-Bas annoncée le 28 juillet 2022. ORPEA reste pleinement mobilisé pour mettre en œuvre les engagements pris dans le cadre de ce financement mais demeure exposé au risque de ne pas être en mesure de respecter les termes de cet Accord. En garantie du remboursement des sommes dues au titre du contrat de crédit syndiqué, ORPEA a octroyé des nantissements de premier rang sur certains de ses actifs représentant respectivement 25% et 32% du chiffre d'affaires du Groupe. Les sûretés seront réalisables en cas de survenance de certains cas de défaut au titre de ces contrats (notamment en cas de non-respect d'engagements ou de défaut croisé sur d'autres dettes pour un montant supérieur à 100 M€).

L'échéancier de remboursement de la dette financière brute au 30 juin 2022 pro forma des tirages réalisés jusqu'au 27 septembre 2022, est présenté en Annexe 2 du présent Communiqué. En complément, une description des principaux termes et conditions de ces lignes de crédit est rappelée en Annexe 3.

## Perspectives

Ainsi qu'indiqué dans le communiqué publié le 12 septembre 2022, la tendance baissière de la performance financière des activités observée au 1<sup>er</sup> semestre 2022 pourrait être amplifiée au 2<sup>nd</sup> semestre compte tenu de la volatilité additionnelle observée sur les prix de l'énergie.

Dans ce contexte, et en fonction du redressement du taux d'occupation, le taux de marge d'EBITDAR du Groupe au 2<sup>nd</sup> semestre 2022 pourrait être inférieur à celui du 1<sup>er</sup> semestre 2022, ce qui nécessiterait qu'ORPEA se rapproche des créanciers concernés pour renégocier les covenants financiers impactés (pour une description des financements du Groupe, voir diapositives 19 à 21 de la présentation jointe au présent Communiqué). Une telle démarche ne serait entreprise qu'en cas de risque avéré d'un non-respect de ratio, et ce en vue de préserver la structure financière du Groupe.

## Web Conférence

ORPEA vous invite à une conférence téléphonique en Anglais, le mercredi 28 septembre 2022 à 19h00 (CEST - Paris) animée par Laurent Guillot, Directeur Général, et Laurent Lemaire, Directeur Financier.

La conférence téléphonique sera accessible par webcast. Les participants peuvent s'inscrire en cliquant sur le lien suivant : [https://channel.royalcast.com/landingpage/orpeaeng/20220928\\_1/](https://channel.royalcast.com/landingpage/orpeaeng/20220928_1/)

<sup>3</sup> Les engagements de cession d'actifs immobiliers n'empêchent pas le groupe de devenir locataire de ces actifs

<sup>4</sup> Actif opérationnel désigne tout membre du Groupe ou fonds de commerce (pris seul ou ensemble avec les autres membres du Groupe et fonds de commerce faisant l'objet d'une même cession) qui ne constitue pas un actif immobilier (tel que défini ci-dessous). Actif immobilier désigne tout actif immobilier ou tout membre du Groupe (le cas échéant, ensemble avec les autres actifs et membres du Groupe faisant l'objet d'une même cession) dont plus de 50% de l'actif est composé d'actifs immobiliers ou de droits immobiliers, sous réserve que lesdits actifs immobiliers ne soient pas exploités par ledit membre du Groupe (ou l'un quelconque des membres du Groupe faisant l'objet de la même cession)

## Communication

Les résultats semestriels sont également décrits dans le support de présentation faisant partie intégrante du présent communiqué et disponible sur le site de la société.

## Agenda financier

ORPEA annoncera le 8 novembre 2022 après clôture du marché son chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022.

## A propos d'ORPEA

ORPEA est un acteur mondial de référence, expert de l'accompagnement de toutes les fragilités. L'activité du Groupe se déploie dans 22 pays et couvre trois métiers que sont les prises en charge du grand âge (maisons de retraite médicalisées, résidences services, soins et services à domicile), les soins de Suite et de Réadaptation et les soins de Santé Mentale (cliniques spécialisées). Il compte plus de 71 000 collaborateurs et accueille chaque année plus de 255 000 patients et résidents.

<https://www.orpea-groupe.com/>

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

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

#### ORPEA

Isabelle Herrier-Naufle

Directrice Relations Presse

Tél. : 07 70 29 53 74

[i.herrier-naufle@orpea.net](mailto:i.herrier-naufle@orpea.net)

### Image 7

Laurence Heilbronn

Tél. : 06 89 87 61 37

[lheilbronn@image7.fr](mailto:lheilbronn@image7.fr)

## AVERTISSEMENT

Le présent document contient des informations de nature prévisionnelle 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 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 événements 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 3 du Document d'Enregistrement Universel 2021 de la Société disponible sur le site Internet de la Société et celui de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)), et dans le Rapport Financier Semestriel 2022 qui sera publié le 30 septembre 2022.

## Annexe 1 – comptes consolidés à fin juin 2022

Compte de résultat consolidé M€	S1 2021	S1 2022
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>2 070</b>	<b>2 295</b>
Charges de personnel	(1 276)	(1 439)
Achats consommés et autres charges externes	(347)	(438)
Impôts et taxes	(27)	(44)
Amortissements et provisions	(269)	(333)
Autres produits et charges opérationnels courants	80	41
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>231</b>	<b>82</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants	12	(251)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>242</b>	<b>(170)</b>
Résultat financier net	(109)	(96)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>133</b>	<b>(266)</b>
Charge d'impôt	(31)	(6)
QP de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	(0)	3
Part revenant aux intérêts minoritaires	0	(1)
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>102</b>	<b>(269)</b>

Bilan consolidé - M€	31-déc-21	30-juin-22
<b>Actif non courant</b>	<b>16 181</b>	<b>16 830</b>
Goodwill	1 669	1 679
Immobilisations incorporelles nettes	3 076	3 065
Immobilisations corporelles nettes et immobilier en cours de développement	8 069	8 475
Droit d'utilisation des actifs	3 073	3 342
Autres actifs non courants	294	269
<b>Actif courant</b>	<b>2 415</b>	<b>2 671</b>
<i>disponibilités et VMP</i>	952	1 133
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>388</b>	<b>280</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>18 984</b>	<b>19 781</b>
<b>Fonds propres et impôts différés à l'infini (*)</b>	<b>4 417</b>	<b>4 296</b>
<b>Passif non courant</b>	<b>11 026</b>	<b>11 905</b>
Dettes financières à long terme hors prêts relais	7 007	7 565
Prêts relais à long terme	0	68
Engagements locatifs à long terme	2 968	3 232
Provisions pour risques et charges	223	239
Passifs d'impôt différé et autres passifs non courants	828	800
<b>Passif courant</b>	<b>3 541</b>	<b>3 579</b>
Dettes financières à court terme hors prêts relais	1 305	1 182
Prêts relais à court terme	551	660
Engagements locatifs à court terme	297	325
Provisions	22	23
Fournisseurs et comptes rattachés	335	372
Dettes fiscales et sociales	329	380
Passif d'impôt exigible	69	43
autres dettes et comptes de régularisation	633	594
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>18 984</b>	<b>19 780</b>

(\*) dont Impôts différés à l'infini sur incorporels d'exploitation de 606 M€ à fin 2021 et 594 M€ à fin juin 2022

Flux de trésorerie - M€ (après application de la norme IFRS16)	S1 2021	S1 2022
Marge brute d'autofinancement	445	338
Variation de BFR	(51)	14
<b>Flux nets de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>394</b>	<b>352</b>
Capex (y.c investissements de construction)	(296)	(473)
Acquisitions d'immobilier	(158)	(2)
Cessions immobilières	29	5
Investissements d'exploitation et prises de participation nets	(378)	(48)
Flux nets de financement	470	347
Variation de trésorerie sur la période	60	181
<b>Trésorerie de fin de période</b>	<b>949</b>	<b>1 133</b>

En application de la norme IFRS16 les paiements effectués au titre des loyers sur contrats de location à long terme (171 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2021 et 202 M€ au 1<sup>er</sup> semestre 2022) ne sont pas portés en déduction de l'EBITDA et de la MBA et donc des flux de trésorerie d'exploitation mais classés en flux de financement.

## Annexe 2 – Echancier de la dette financière brute

Echancier (*) de la dette brute (M€) au 30 juin 2022							
	S2 2022	2023	2024	2025	2026	2027	Post 2027
Dettes hypothécaires & crédit baux	126	249	233	194	165	141	906
Dettes bancaires	679	1 113	755	270	340	50	78
Placements privés	228	385	502	345	551	230	452
Obligations	-	-	-	400	-	500	500
<b>Total</b>	<b>1 032</b>	<b>1 747</b>	<b>1 490</b>	<b>1 210</b>	<b>1 056</b>	<b>922</b>	<b>1 937</b>

Echancier (*) de la dette brute (M€) au 30 juin 2022 Pro Forma des tirages jusqu'au 27/09/2022							
	S2 2022	2023	2024	2025	2026	2027	Post 2027
Dettes hypothécaires & crédit baux	126	249	233	194	165	141	906
Dettes bancaires	522	929	427	681	1 035	26	78
Placements privés	228	385	502	345	551	230	452
Obligations	-	-	-	400	-	500	500
<b>Total</b>	<b>876</b>	<b>1 563</b>	<b>1 162</b>	<b>1 620</b>	<b>1 750</b>	<b>898</b>	<b>1 936</b>

(\*) hors programme d'affacturage tiré à hauteur de 128 M€ au 30 juin 2022 et hors frais d'émissions pour 46 M€. Remboursement des tirages des RCF aligné avec les dates de maturité finale des lignes de crédit concernées

## Annexe 3 – Principaux termes et conditions de l'Accord de Financement de juin 2022

	Crédit A1	Crédits A2/A3	Crédit A4	Crédit B	Crédit C1/C2
<b>Objet</b>	▪ Besoins généraux du groupe et coûts associés au financement			▪ Refinancement des échéances de dettes du groupe bancaire principal non garanties par des sûretés réelles hors dette obligataire et Schuldschein du 2 <sup>e</sup> semestre 2022 et coûts associés	▪ Refinancement des dettes non garanties par des sûretés réelles (hors dettes obligataires et Schuldschein) et coûts associés
<b>Montant principal (M€)</b>	▪ 700M€	▪ 600M€	▪ 200M€	▪ 229M€	▪ Un maximum de 1 500M€
<b>Tirages</b>	▪ 689M€ tirés au 30/06/22 ▪ 700M€ tirés au 27/09/22	▪ 198M€ tirés au 30/06/22 ▪ 600M€ tirés au 27/09/22	▪ Non tiré	▪ 155M€ tirés au 27/09/22	▪ C1: 796M€ tirés au 27/09/22
<b>Profil d'amortissement</b>	▪ En une échéance à sa maturité	▪ 100M€ au 30/06/24 ▪ 100M€ au 31/12/24 ▪ 100M€ au 30/06/25 ▪ Le solde au 31/12/25	▪ En une échéance à sa maturité	▪ En une échéance à sa maturité	▪ En une échéance à sa maturité
<b>Nombre de tirage permis</b>	▪ Deux maximum	▪ Deux (crédit A2 et crédit A3)	▪ Unique <sup>(2)</sup>	▪ Mensuellement en fonction des échéances à refinancer (avec le cas échéant des tirages concomitants avec les mises à disposition de crédit C1 par le groupe bancaire principal)	▪ En fonction des confirmations d'engagement
<b>Date d'échéance finale</b>	▪ 31/12/23 ou 30/06/24 <sup>(1)</sup>	▪ 31/12/25	▪ 30/06/23 ou 31/12/23 <sup>(3)</sup>	▪ 31/12/25	▪ 31/12/26
<b>Période de disponibilité</b>	▪ Du 13/06/22 au 30/09/22	▪ Crédit A2 : 1er au 30/09/2022 ▪ Crédit A3 : 13/06/22 jusqu'au 31/12/22	▪ 13/06/22 et jusqu'au 31/12/22	▪ 13/06/22 et jusqu'au 31/12/22	▪ 13/06/22 et jusqu'au 31/12/22
<b>Marge annuelle</b>	▪ 4,00% augmentée de 2,00% à compter du 01/01/24	▪ 4,00%	▪ 3,50% augmentée de 1,00% à compter du 01/07/23	▪ 4,00%	▪ 5,00%
<b>Sûretés et privilèges</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une cession Dailly des prêts intra-Groupe financés par les tirages sur les crédits</li> <li>▪ Des nantissements de premier rang portant sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 100 % des parts sociales de CEECSH (le « Nantissement CEECSH »)</li> <li>▪ 100 % des actions d'ORESC 25 S.à.r.l (« ORESC »)</li> </ul> </li> </ul>				▪ (i) Sûretés équivalentes au crédit A pour crédit C1 et (ii) Nantissements de second rang pour le crédit C2

	Crédit A1	Crédits A2/A3	Crédit A4	Crédit B	Crédit C1/C2
<b>Engagements relatifs à la cession d'actifs opérationnels et immobiliers</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Mettre en œuvre un programme de cession d'actifs opérationnels pour un montant minimum de produits nets d'1Md€</li> <li>▪ Céder des actifs immobiliers pour un montant cumulé en valeur brute (hors droits) de (i) 1Mds€ au 31/12/23 ; (ii) augmenté à 1,5Md€ au 31/12/24 ; et (iii) augmenté à 2Mds€ au 31/12/25 <sup>(4)</sup></li> </ul>				
<b>Engagements relatifs au remboursement anticipé des crédits</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Affecter 100 % des produits nets de cession d'actifs immobiliers visés par le MoU en remboursement du crédit A4</li> <li>▪ Affecter 25 % des produits nets de cession d'actifs immobiliers (sous réserve du paragraphe précédent) excédant un montant cumulé de 1,270M€ (en ce compris ceux visés au paragraphe précédent) en remboursement des crédits A2/A3 et B <sup>(5)</sup></li> <li>▪ Affecter les produits nets de cession d'actifs opérationnels, dans la limite de 1,2Md€, en remboursement du crédit A1, puis (à hauteur de 50% desdits produits, i.e. 250M€) des crédits A2/A3 et B</li> <li>▪ Affecter 25 % des produits nets de cession ou souscription en cas d'ouverture du capital de sa filiale Niort 94, en remboursement des crédits A2/A3 et B (dans la limite d'un montant de remboursement 150M€)</li> <li>▪ Affecter 25 % (s'agissant des produits jusqu'à 1M€ puis 50 % (au-delà) des produits nets des émissions de nouvelles dettes sur les marchés de capitaux (sous réserve d'exceptions usuelles), en remboursement des crédits A2/A3 et B</li> <li>▪ Affecter les produits nets reçus d'éventuels financements de l'Etat ou de Bpifrance, en remboursement du crédit A3</li> </ul>				
<b>Autre engagement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ A partir du 30/06/23, niveau de trésorerie minimum de 300M€ (testé trimestriellement)</li> <li>▪ Les crédits ne contiennent pas d'autres engagements de respect de ratios financiers</li> </ul>				

	Crédit A1	Crédits A2/A3	Crédit A4	Crédit B	Crédit C1/C2
<b>Exécution des sûretés</b>	<p>Tant que les prêteurs initiaux au titre du contrat de Crédits et les établissements figurant sur une liste convenue de prêteurs potentiels (dans chaque cas avec leurs affiliés) détiennent plus de 66,2/3% des encours et engagements non tirés à cette date au titre des Crédits (autres que le Crédit C2) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Défaut de paiement au titre des Crédits</li> <li>▪ Non-respect de l'engagement de trésorerie consolidée minimum décrit ci-après</li> <li>▪ Insolvabilité et procédures collectives</li> <li>▪ Non-respect des engagements relatifs à la cession d'actifs opérationnels et d'actifs immobiliers décrits ci-dessus ou à la préservation des périmètres apportés en garantie</li> <li>▪ Défaut de paiement et déchéance du terme (cross-default) croisé au-delà d'un seuil cumulé de 100M€</li> <li>▪ Refus de certification des comptes consolidés du Groupe Orpea ou existence de réserves sur la continuité d'exploitation du groupe par les commissaires aux comptes</li> </ul> <p>Si les prêteurs initiaux au titre du contrat de Crédits et les établissements figurant sur une liste convenue de prêteurs potentiels (dans chaque cas avec leurs affiliés) détiennent moins de 66,2/3% des encours et engagements non tirés à cette date au titre des Crédits (autres que le Crédit C2) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Défaut de paiement au titre des Crédits</li> <li>▪ Insolvabilité et procédures collectives</li> </ul> <p>Les Nantissements de Second Rang ne seront réalisables qu'une fois les Crédits A1, A2/A3, A4, B et C1 remboursés dans les mêmes circonstances (par référence aux engagements au titre du Crédit C2)</p>				
<b>Cas de défaut (sous réserve des seuils de matérialité et des périodes de remède habituels, le cas échéant)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Défaut de paiement au titre des Crédits</li> <li>▪ Non-respect du minimum de trésorerie consolidée du Groupe d'au moins 300M€ le dernier jour de chaque trimestre à compter du 30 juin 2023</li> <li>▪ Défaut de paiement et déchéance du terme (cross-acceleration) croisé au-delà d'un seuil cumulé de 40M€ ;</li> <li>▪ Insolvabilité et procédures collectives ;</li> <li>▪ Procédures d'exécution à compter d'un seuil cumulé de 40M€ ;</li> <li>▪ Refus de certification des comptes consolidés du Groupe ORPEA par les commissaires aux comptes ;</li> <li>▪ Contentieux de nature administrative, arbitrale, gouvernementale ou réglementaire raisonnablement de nature (i) à avoir un effet défavorable significatif ou (ii) à remettre en cause les engagements relatifs à la cession d'actifs opérationnels et d'actifs immobiliers</li> </ul>				

#### Notes au tableau de l'Annexe 3 :

- (1) En cas d'obtention d'une ou plusieurs offres indicatives pour des cessions d'actifs opérationnels pour un produit de cession net cumulé d'1Md€.
- (2) Tirage conditionné notamment à la remise d'un Memorandum Of Understanding relatif à la cession d'actifs immobiliers pour 200M€ (le « MoU »).
- (3) En cas de signature d'une promesse de vente d'actifs immobiliers pour un produit de cession net de 200M€.
- (4) Au 27 septembre 2022, 94 M€ de cessions en valeur brute ont été réalisées
- (5) Les engagements de cession d'actifs immobiliers n'empêchent pas le groupe de devenir locataire de ces actifs

# RESULTATS SEMESTRIELS 2022

28 septembre 2022

  
ORPEA  
GROUPE

# SURMONTER LA CRISE

LAURENT GUILLOT  
Directeur Général



# UN ACTEUR CLÉ DANS UN SECTEUR BÉNÉFICIAANT DE DYNAMIQUES SOUS-JACENTES ROBUSTES

Vieillessement  
continu de la  
population  
européenne



Les baby-boomers  
amenés à  
représenter la plus  
grande partie de nos  
résidents et  
patients d'ici  
2030



Développement  
des soins de suite  
et de santé  
mentale à travers  
l'Europe et le  
monde



# DES ATOUTS LOCAUX SOLIDES SUR LESQUELS S'APPUYER POUR RECONSTRUIRE

71 000  
collaborateurs  
engagés et près  
de 1 000  
établissements



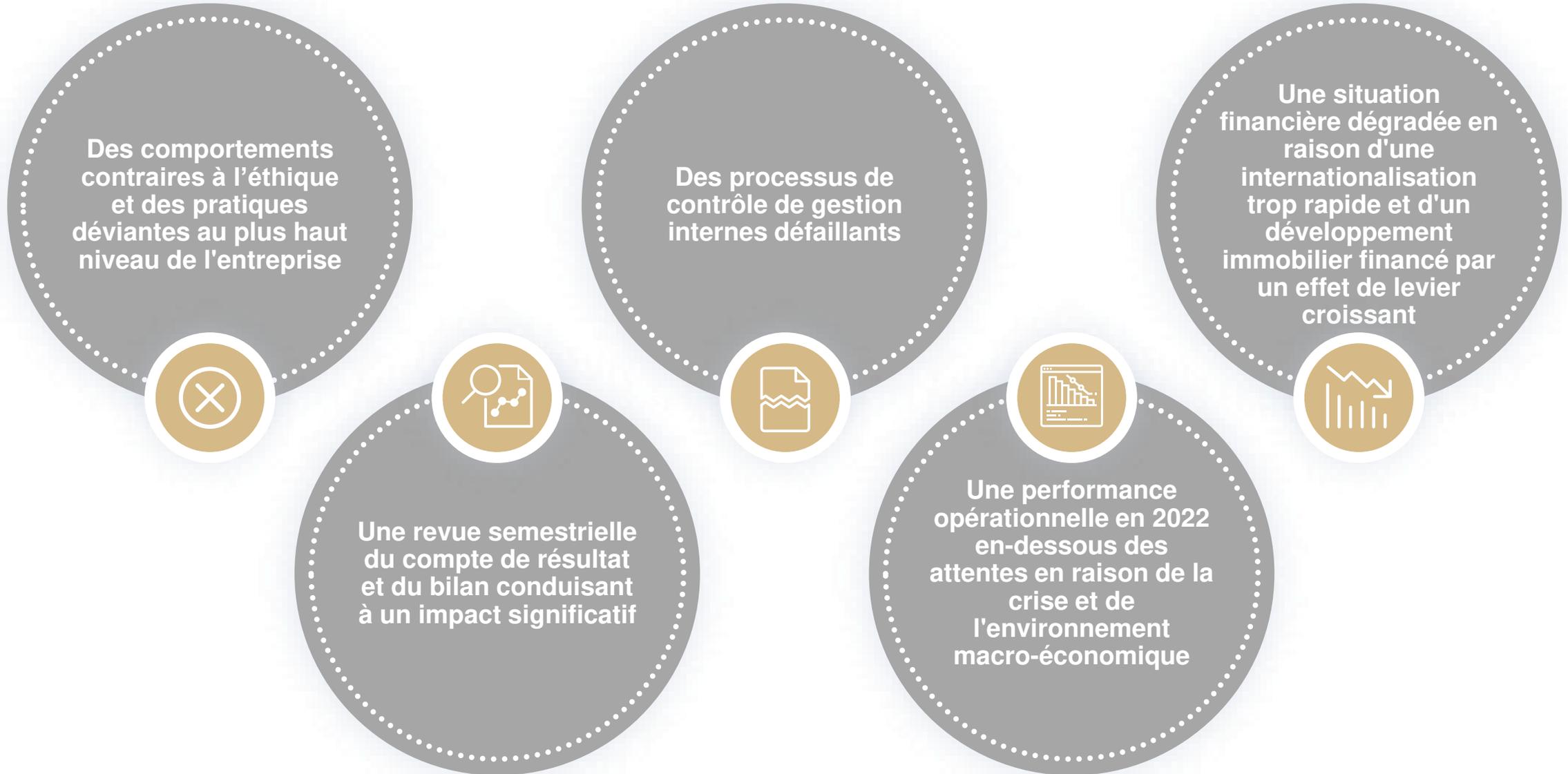
Une expertise et  
des processus de  
soins solides basés  
sur des pratiques et  
des savoir-faire de  
longue date



Un réseau  
développé avec  
une position de  
leader (top 3) sur  
nos principaux  
marchés



# MAIS



# CHIFFRES CLÉS DU PREMIER SEMESTRE 2022

## CHIFFRE D'AFFAIRES



**2 295 M€**

+10,9% / +6,4% org.

## EBITDAR



**427 M€**

(marge = 18,6%)

## RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)



**-269 M€**

(dont 183 M€ de dépréciations d'actifs incorporels et financiers)

## DETTE FINANCIÈRE BRUTE ET TRÉSORERIE



Dette brute **9,476 M€**

Trésorerie **1,133 M€**

## COVENANTS (À JUIN 2022)



Levier **3,6x** (max 5,5x)

Gearing **1,9x** (max 2,0x)

# RECONSTRUIRE ORPEA 1/2

MAI

**Premières étapes de la refonte de la stratégie financière**

JUILLET

**Renouvellement du Conseil d'administration avec des membres expérimentés**

JUILLET –  
SEPTEMBRE

**Actions immédiates pour assurer :**

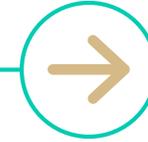
- Des principes éthiques indissociables de la responsabilité sociétale de l'entreprise
- La sécurité et les conditions de travail de nos collaborateurs
- La qualité des soins et du soutien apportés à nos patients, résidents et familles

# RECONSTRUIRE ORPEA 2/2

**JUILLET –  
SEPTEMBRE**

**Équipe de direction renouvelée avec  
une concentration sur les fonctions  
clés : Médical, RH, Immobilier,  
Communication**

**Renouer avec toutes les parties  
prenantes dans le cadre d'une  
approche juste et transparente :  
employés, patients, résidents,  
familles, autorités, actionnaires**



**SE RECENTRER SUR LES  
SOINS EST LE SEUL MOYEN  
DE PARVENIR À UNE  
CROISSANCE RENTABLE ET  
DURABLE**

# RÉSULTATS SEMESTRIELS 2022

LAURENT LEMAIRE  
Directeur Financier Groupe



# CHIFFRE D'AFFAIRES DU S1 2022

(M€)	CA S1 2021	CA S1 2022	Croissance %	Croissance organique %*
FRANCE BENELUX UK IRLANDE	1 277,8	1 391,1	8,9%	5,9%
EUROPE CENTRALE	516,4	577,3	11,8%	5,8%
EUROPE DE L'EST	192,7	210,0	9,0%	6,7%
PÉNINSULE IBÉRIQUE + LATAM	81,1	114,2	40,8%	15,2%
AUTRES PAYS	1,5	1,9	26,1%	24,1%
<b>TOTAL</b>	<b>2 069,5</b>	<b>2 294,6</b>	<b>10,9%</b>	<b>6,4%</b>

**Croissance organique du chiffre d'affaires soutenue par la mise en service de nouveaux établissements, notamment aux Pays-Bas et en Europe de l'Est, ainsi que par un taux d'occupation moyen plus élevé par rapport au S1 2021**

**En France, l'activité des maisons de retraite a été affectée par la crise, entraînant une baisse du taux d'occupation par rapport au début de l'année, suivie d'une reprise progressive**

**Principaux impacts relatifs au périmètre : Brésil Senior Living Group depuis le 1/1/2022 suite au rachat des intérêts minoritaires ; acquisitions en 2021 en Irlande (Brindley, Belmont, FirstCare) et en Suisse (Sensato)**

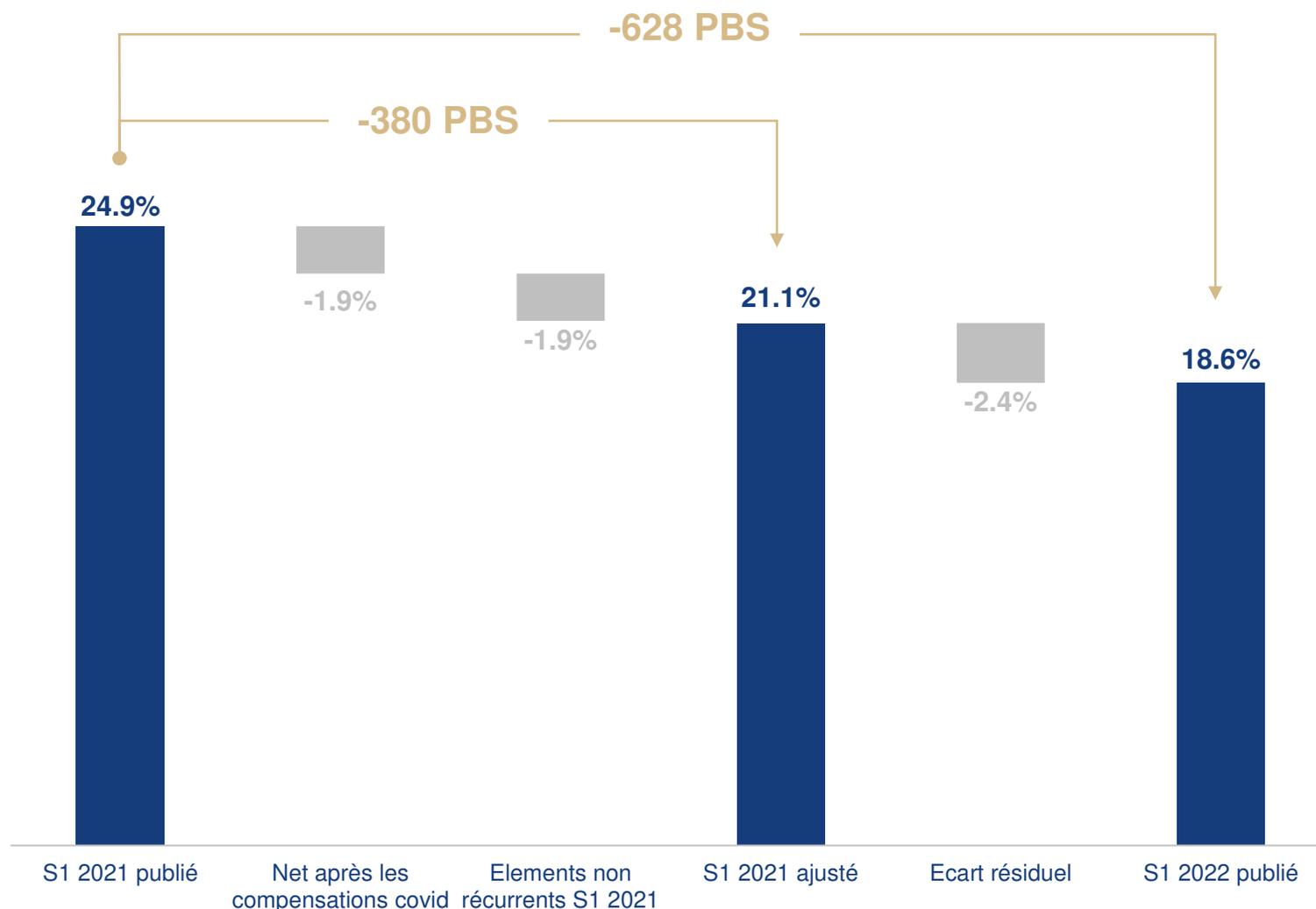
\*La croissance organique du chiffre d'affaires du Groupe intègre : 1. la variation du chiffre d'affaires (N vs N-1) des établissements existants consécutive à l'évolution de leurs taux d'occupation et des prix de journée ; 2. la variation du chiffre d'affaires (N vs N-1) des établissements restructurés 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.

# DÉCOMPOSITION DE L'ÉCART DE MARGE D'EBITDAR ENTRE LE S1 2021 ET LE S1 2022

(publié)	S1 2021	S1 2022
CA (M€)	2 070	2 295
EBITDAR (M€)	515	427
EBITDAR (%)	24,9%	18,6%

Éléments non récurrents identifiés spécifiques au H1 2021 : 40 M€ (reprise de provisions,...)

Impact net de la réduction des compensations liées au covid entre le S1 2021 et le S1 2022 : 40 M€ (montant brut reçu au S1 2021 : 99 M€ contre 53 M€ au S1 2022). La légère augmentation du taux d'occupation entre le S1 2021 et le S2 2022 n'a pas été suffisante pour compenser l'impact net de la réduction des compensations liées au covid



# EVOLUTION DE LA MARGE D'EBITDAR

(M€)	S1 2021*	Impact net Covid	Éléments non récurrents 2021	S1 2021 ajusté	S1 2022	Var.
<b>CA</b>	2 069,5			2 069,5	2 294,6	+10,9%
<b>FRAIS DE PERSONNEL</b>	(1 275,8)		(16,0)	(1 291,8)	(1 438,5)	+11,4%
<b>FRAIS DE PERSONNEL %</b>	<b>(61,6%)</b>			<b>(62,4%)</b>	<b>(62,7%)</b>	<b>(27bps)</b>
<b>AUTRES COÛTS %</b>	(278,8)	(40,2)	(24,0)	(343,1)	(429,3)	+25,1%
<b>AUTRES COÛTS %</b>	<b>(13,5%)</b>			<b>(16,6%)</b>	<b>(18,7%)</b>	<b>(213bps)</b>
<b>EBITDAR</b>	514,9	(40,2)	(40,0)	434,7	426,7	(1,8%)
<b>EBITDAR %</b>	<b>24,9%</b>			<b>21,0%</b>	<b>18,6%</b>	<b>(241bps)</b>

La baisse de performance entre la marge d'EBITDAR ajusté [21,0%] du S1 2021 et la marge d'EBITDAR [18,6%] ajusté du S1 2022 est de -241 bps

Cette réduction de -241 bps est due en grande partie aux autres coûts (-213 bps) tandis que l'évolution des coûts de personnel a été limitée (-27 bps)

L'augmentation des autres coûts a eu lieu dans un environnement fortement inflationniste alors qu'à court terme, les tarifs pratiqués pour les patients et les résidents sont restés quasiment stables

Les impacts les plus importants de l'inflation au S1 2022 concernent les produits alimentaires (c.+15%) et surtout l'énergie (c.+50%)

En raison des décisions sur la stratégie de *hedging* prises en 2021, les achats d'énergie de la société pour 2022 ne sont que partiellement couverts, et il n'y a pas de *hedging* sur l'électricité en France en particulier. De ce fait, les coûts d'énergie du groupe en pourcentage du chiffre d'affaires au S1 2022 s'élèvent à 2,9%, contre 1,9% au S1 2021

\*Les frais de personnel et les autres frais ont été reclassés par rapport aux chiffres publiés pour le S1 2021, afin de mieux refléter leur nature (interim, impôts sur les salaires).

# EVOLUTION DE LA MARGE D'EBITDAR PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE (EN PUBLIÉ)

(M€)	EBITDAR S1 2021 publié	EBITDAR S1 2022 publié	Var. %	EBITDAR S1 2021 %	EBITDAR S1 2022 %
FRANCE BENELUX RU IRLANDE	333,0	251,8	-24,4%	26,1%	18,1%
EUROPE CENTRALE	137,0	133,5	-2,6%	26,5%	23,1%
EUROPE DE L'EST	<b>29,0</b>	<b>30,1</b>	<b>3,8%</b>	<b>15,0%</b>	<b>14,3%</b>
PÉNINSULE IBÉRIQUE + LATAM	16,0	12,0	-25,1%	19,7%	10,5%
AUTRES PAYS	(0,1)	(0,6)			
<b>TOTAL</b>	<b>514,9</b>	<b>426,7</b>	<b>-17,1%</b>	<b>24,9%</b>	<b>18,6%</b>

# EVOLUTION DE LA MARGE D'EBITDAR PAR ZONE GÉOGRAPHIQUE

(VS. S1 2021 AJUSTÉ)

(M€)	EBITDAR S1 2021 publié	AJUSTEMENTS	EBITDAR S1 2021 ajusté	EBITDAR S1 2022 publié	Var. % vs 2021 ajusté	EBITDAR S1 2021 % ajusté	EBITDAR S1 2022 %	Var.
FRANCE BENELUX UK IRLANDE	332,8	(56,9)	275,9	251,8	-8,7%	21,6%	18,1%	(349bps)
EUROPE CENTRALE	137,3	(22,4)	114,9	133,5	16,1%	22,3%	23,1%	+86bps
EUROPE DE L'EST	29,2	(1,0)	28,3	30,1	6,4%	14,7%	14,3%	(35bps)
PÉNINSULE IBÉRIQUE + LATAM	16,1	-	16,1	12,0	-25,6%	19,9%	10,5%	(936bps)
AUTRES PAYS	(0,5)		(0,5)	(0,6)	23,2%			
<b>TOTAL</b>	<b>514,9</b>	<b>-80,2</b>	<b>434,7</b>	<b>426,7</b>	<b>-1,8%</b>	<b>21,0%</b>	<b>18,6%</b>	<b>(241bps)</b>

## FRANCE BENELUX UK IRLANDE

- **FRANCE** : baisse de performance au S1 2022 due à la crise. Redressement progressif du taux d'occupation totalement compensé par une augmentation significative des coûts d'énergie (pas de *hedging* sur l'électricité), d'autres effets de l'inflation (dont l'alimentation) et par l'impact d'une politique active de recrutement.
- **BELGIQUE** : fortement impacté par les coûts d'énergie.

## Europe centrale

- **ALLEMAGNE** : augmentation du taux d'occupation. Impact limité de la hausse des coûts d'énergie (*hedging*).
- **ITALIE ET SUISSE** : baisse du taux d'occupation et fort impact de l'inflation sur les coûts d'énergie et autres.

## EUROPE DE L'EST

- **AUTRICHE** : rentabilité légèrement impactée par l'impact de l'inflation sur les achats. Impact limité de l'énergie (*hedging*).

## PÉNINSULE IBÉRIQUE + LATAM

- **ESPAGNE** : fort impact de l'inflation (énergie et autres coûts) ; augmentation du taux d'occupation.
- **LATAM** : effet dilutif lié à l'entrée dans le périmètre de consolidation du groupe Brazil Senior Living.

# DÉTAILS DU COMPTE DE RÉSULTAT



## PROVISION IGF- IGAS (incluant les amortissements, dépréciations et provisions)

- Fin décembre 2021, une provision d'un montant de 83,2 M€ a été comptabilisée à la suite du rapport IGF-IGAS
- Fin juin 2022, le montant de cette provision s'élevait à 100,8 M€. Cette augmentation de 17,6 M€ intègre :
  - 14,3 M€, correspondants à la dotation des excédents soins et dépendance estimés du premier semestre 2022
  - 3,3 M€, consécutifs à notification de la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie (CNSA) reçue le 29 Juillet
- La CNSA sollicite au total le remboursement du montant suivant : 55,8 M€
  - ORPEA s'est engagé à procéder au remboursement de la somme de 25,6 M€, correspondant principalement à des prélèvements sociaux et des remises de fin d'année qui auraient été perçues auprès de fournisseurs pour des achats financés par la section "soins" → un complément de provision d'un montant de 3,3 M€ a donc été comptabilisé et les provisions existantes ont été réallouées
  - concernant les charges de personnel liées aux auxiliaires de vie faisant fonction d'aides soignants (AVFF), correspondant à un montant de 30,2 M€ → aucune provision n'a été comptabilisée dans les états financiers au titre du premier semestre 2022

## NON COURANT



- Inclut les charges relatives à la gestion de la crise à hauteur de 20 M€.
- Inclut des dépréciations d'actifs à hauteur de 186 M€ :
  - Actifs incorporels : goodwill (Brésil : 79 M€) + valeur d'autorisation (49 M€, dans différents pays)
  - Actifs financiers : créances avec des parties liées, principalement en Belgique (58 M€)

# INFORMATION COMPLEMENTAIRE AUX ETATS FINANCIERS S1 2022



Les dépréciations d'actifs à fin juin 2022 ont principalement porté sur des actifs spécifiques d'un nombre limité d'Unités Génératrices de Trésorerie (UGT)

Les états financiers au 30 juin 2022 n'intègrent pas les éventuelles conséquences comptables de la revue stratégique actuellement en cours de préparation, sur laquelle se baseront la mise à jour de la dépréciation annuelle du goodwill et des actifs incorporels sur l'ensemble des UGT au 31 décembre 2022 et la valorisation annuelle des actifs immobiliers



Les avances accordées par ORPEA à ses partenaires (entreprises associées, coentreprises et autres sociétés) s'élèvent à 697 M€ au 30 juin 2022

Une partie significative de ses créances concerne un seul partenaire → des négociations sont actuellement en cours en vue de dénouer les partenariats et de récupérer les actifs immobiliers en échange des créances

A date, et sans présager de l'issue de ces négociations au second semestre, le Groupe n'anticipe pas de pertes significatives à venir sur ces créances compte-tenu de la valeur de l'immobilier sous-jacent → aucune provision n'a été enregistrée dans les états financiers du S1 2022

# RÉSULTAT NET

(M€)	S1 2021	S1 2022
EBITDAR	514,9	426,7
<b>EBITDAR %</b>	<b>24,9%</b>	<b>18,6%</b>
EBITDA*	499,4	414,9
<b>EBITDA %</b>	<b>24,1%</b>	<b>18,1%</b>
Dotations aux amort. et prov.	(268,7)	(333,0)
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>230,7</b>	<b>81,9</b>
Résultat financier	(109,2)	(96,1)
Non courant	11,6	(251,4)
Résultat avant impôt	133,1	(265,7)
Impôt	(30,9)	(5,6)
Quote part du résultat des ME	(0,3)	2,6
Intérêts minoritaires	0,5	(0,5)
<b>Résultat net (part du Groupe)</b>	<b>102,4</b>	<b>(269,4)</b>

Comprend la provision additionnelle IGF-IGAS (+17,6 M€) mentionnée précédemment ainsi que l'impact de l'augmentation du nombre d'établissements (tant en propriété qu'en location avec le mécanisme IFRS 16).

Le S1 2022 comprend +24 M€ d'éléments exceptionnels sans impact sur la trésorerie (reprise de provision sur instruments de couverture inefficients)

Cf. informations mentionnées en slide 15

\*EBITDA Pre IFRS 16 au S1 2021: 325,5 ; au S1 2022: 209,0

# FLUX DE TRÉSORERIE

(M€) – Post IFRS16	S1 2021	S1 2022
Marge Brute d'auto-financement	445	338
Change in working capital	(51)	14
<b>FLUX DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS L'ACTIVITÉ</b>	<b>394</b>	<b>352</b>
Investissements (y.c projets de constructions)	(296)	(473)
Acquisitions d'immobilier	(158)	(2)
Cessions immobilières	29	5
Investissements d'exploitation et prises de participations nets	(378)	(48)
Flux nets de financement	470	347
Variation de la trésorerie sur la période	60	181
<b>TRÉSORERIE À LA FIN DE LA PÉRIODE</b>	<b>949</b>	<b>1 133</b>

**Bonne tenue de la génération de trésorerie nette liée à l'activité opérationnelle malgré une réduction de la rentabilité**

**Dépenses d'investissement portées par l'accélération des projets de construction entrepris au cours du S2 2021**

**Investissement d'exploitation et prises de participation nets sensiblement réduits et concentrés sur les engagements existants (Brésil, Pays-Bas...)**

**> 1,1 Md€ de trésorerie à fin juin 2022**

# POINT SUR LA SITUATION DE L'ACCORD DE FINANCEMENT SIGNÉ EN JUIN 2022 AVEC LE GROUPE BANCAIRE PRINCIPAL

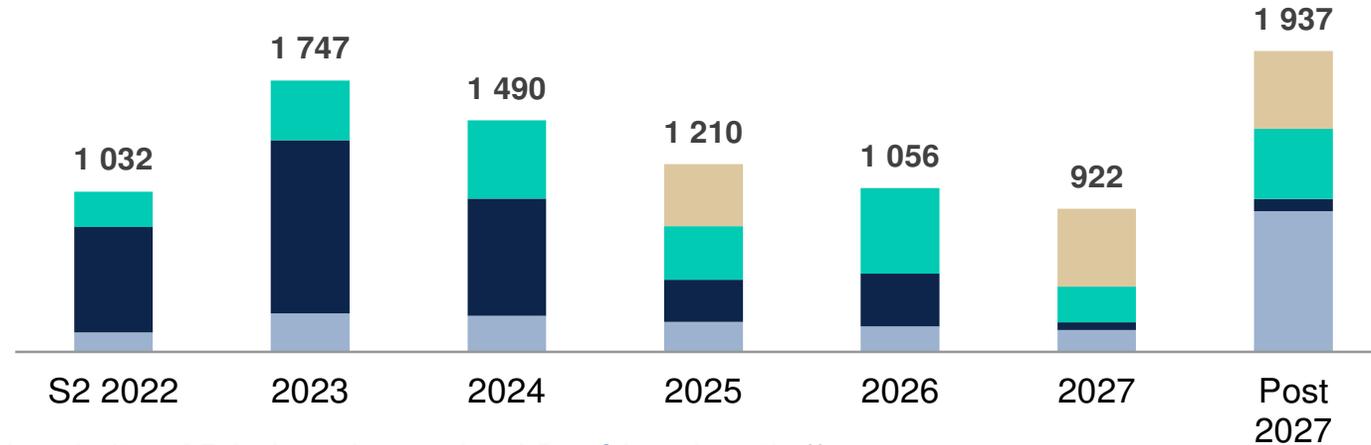
Crédits	A1	A2/A3	A4	B	TOTAL	C(C1+C2)***
Principal (M€)*	700	600	200	229	1 729	1 500
<b>SITUATION AU 30/06/2022</b>						
Tirages	689	198	0	0	887	0
Montant non tiré	11	402	200	229	842	0
<b>SITUATION AU 27/09/2022</b>						
Tirages	700	600	0	155	1 454	796
Montant non tiré	0	0	200	74**	274	704****

\* Tel que présenté dans le communiqué de presse du 13 juin 2022 \*\* Le solde sera tiré à la fin de chaque mois jusqu'au 31 décembre 2022 pour refinancer les échéances de la dette bilatérale contractuelle du groupe bancaire principal \*\*\* Nouvelles facilités de financement utilisées pour refinancer la dette non garantie existante (à l'exclusion des obligations et des *Schuldschein*) \*\*\*\* Le reste de l'enveloppe (704 M€) pourrait être proposé, le cas échéant, aux créanciers bilatéraux de dettes non garanties et extérieurs au groupe bancaire principal, à l'exclusion des Euro PP et des *Schuldschein*

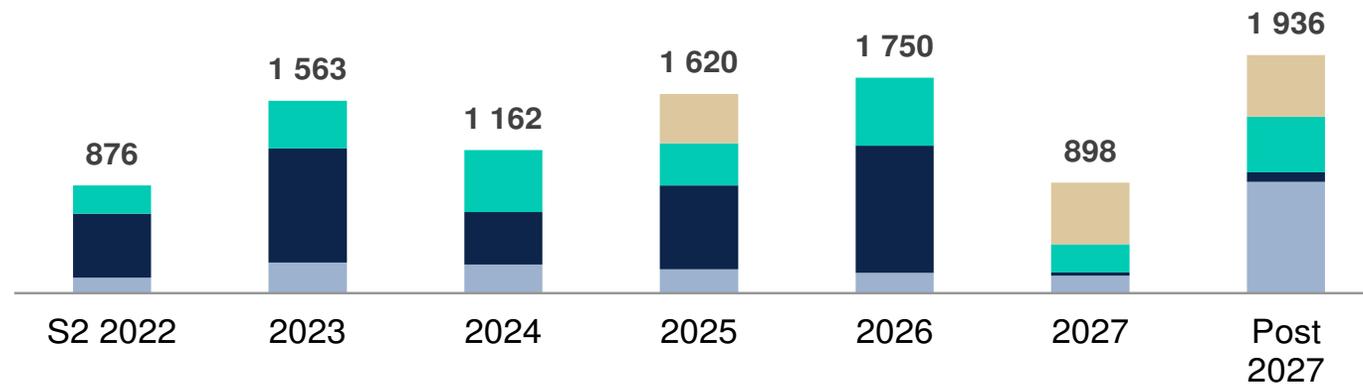
# ECHÉANCIER DE LA DETTE AU 30 JUIN 2022

## ÉCHÉANCIER DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE (M€)\*

Au 30/06/2022



Au 30/06/2022 PF du tirage des tranches A,B et C jusqu'au 27/09\*\*



■ Dettes hypothécaires & crédit baux ■ Dettes bancaires ■ Placements privés ■ Obligations

\* Hors programme d'affacturation avec 128 M€ tirés au 30 juin 2022 et frais d'émission pour 46 M€. Remboursement des RCF en date des échéances finales des facilités engagées.

\*\* Tranche A1 (700 M€), A2/A3 (600 M€), B (155 M€), C (796 M€)

# DETTE ET COVENANTS

Indicateurs (M€)	31 dec. 2021 <i>Pre IFRS 16</i>	30 juin 2022 <i>Pre IFRS 16</i>
<b>Dettes financières brutes</b>	8 863	9 476
<b>Trésorerie</b>	952	1 133
<b>Dettes financières nettes</b>	7 910	8 343
<b>Dettes immobilières nettes</b> (utilisée pour le calcul des covenants)	6 937 87,7%	8 047 96,5%***
<b>Levier financier retraité (R1)*</b>	3,66x (max 5.5x)	3,58x (max 5.5x)
<b>Gearing retraité (R2)**</b>	1,73x (max 2.0x)	1,87x (max 2.0x)

Fin juin 2022, les covenants R1 et R2 s'appliquent à une dette financière de c.4,1 Mds€. R1 et R2 ne s'appliquent pas au nouveau financement annoncé en juin (Tranches A1/A2/A3/A4, B et C).

- ORPEA anticipe que la tendance baissière de la performance financière des activités observée au 1<sup>er</sup> semestre 2022 pourrait être amplifiée au 2<sup>nd</sup> semestre compte tenu de la volatilité additionnelle observée sur les prix de l'énergie.
- Dans ce contexte, et en fonction du redressement du taux d'occupation, le taux de marge d'EBITDAR du Groupe au 2<sup>nd</sup> semestre 2022 pourrait être inférieur à celui du 1<sup>er</sup> semestre 2022, ce qui nécessiterait qu'ORPEA se rapproche des créanciers concernés pour renégocier les covenants financiers impactés.
- Une telle démarche ne serait entreprise qu'en cas de risque avéré d'un non-respect de ratio, et ce en vue de préserver la structure financière du Groupe.

\* (Dettes financières nettes consolidées – dette nette immobilière) / [(Ebitda LTM hors IFRS 16 – (6% x dette nette immobilière)]

\*\* (Dettes financières nettes consolidées) / (Fonds propres + quasi-fonds propres)

\*\*\* A partir de juin 2022, l'approche a été redéfinie afin de mieux refléter l'allocation réelle de la dette à l'immobilier. Cette allocation se fait désormais selon une approche détaillée ligne par ligne.

# RESEAU AU 30 JUIN 2022



## EXEMPLES D'OUVERTURES – S1 2022

<i>Sur la base des entités consolidées, au 30 juin 2022. (*)</i>	Nb de sites en exploitation	Nb de lits en exploitation
FRANCE BENELUX UK IRELAND	544	43 831
EUROPE CENTRALE	235	23 608
EUROPE DE L'EST	123	12 591
PENINSULE IBERIQUE + LATAM	79	9 997
AUTRES PAYS	1	154
<b>TOTAL</b>	<b>982</b>	<b>90 181</b>



### Stompatoren (Pays-Bas)

24 lits, maison de retraite



### Fohnsorf (Autriche)

156 lits créés, maison de retraite et residence service



### Les Lilas (France)

88 lits créés, clinique de soins de suite

### Cormontreuil (France)

47 lits créés, clinique de soins de suite

\* sites en activité. À l'exclusion des places ambulatoires

Les chiffres présentés diffèrent de la méthodologie appliquée précédemment. Le nombre de sites et de lits en activité est relatif aux entités entièrement consolidées à la fin de la période considérée.

# CONCLUSION

LAURENT GUILLOT  
Directeur Général



# RECONSTRUIRE ORPEA : PROCHAINES ÉTAPES

**MAINTENANT QUE LA NOUVELLE GOUVERNANCE ET L'ÉQUIPE DE DIRECTION SONT EN PLACE, RECONSTRUCTION RAPIDE DU CONTRÔLE INTERNE ET D'UN PROCESSUS DE GESTION JUSTE ET ÉQUITABLE**

**Élargir le plan d'action sur :**

L'Éthique et la responsabilité :  
Tolérance zéro pour les pratiques déviantes

Sécurité et conditions de travail de nos collaborateurs

La qualité des soins et du soutien pour nos patients, résidents et familles

**Le recentrage sur notre cœur de métier est le seul moyen de réaliser une croissance durable et rentable :**

Poursuite des cessions immobilières après une première transaction annoncée en juillet pour 126 M€.

Présentation du plan de transformation à l'automne

Adaptation de la stratégie financière en fonction de l'évolution de la situation macroéconomique et financière, en tenant compte du plan de transformation



**RECENTRAGE SUR NOS SOLIDES ATOUS LOCAUX**



# AVERTISSEMENT

Le présent document contient des informations de nature prévisionnelle 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 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 événements 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 3 du Document d'Enregistrement Universel 2021 de la Société disponible sur le site Internet de la Société et celui de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et dans le Rapport Financier Semestriel 2022 qui sera publié le 30 septembre 2022.