

RÉSULTATS ANNUELS 2023

ORPEA S.A.

17 AVRIL 2024



Le présent document et les informations de toute nature qu'il contient portent exclusivement sur la société ORPEA S.A. (N° SIRET : 401 251 566 / code ISIN : FR001400NLM4) (la « Société ») et ses filiales.

Il est rappelé que le 20 mars 2024, la Société a annoncé une nouvelle étape de son histoire : une nouvelle identité (« *emeis* ») et une raison d'être (« Ensemble, soyons force de vie des plus fragiles ») au service du soin et de l'accompagnement personnalisés pour chaque personne fragilisée.

Il sera ainsi proposé à la prochaine assemblée générale de la Société, appelée à statuer notamment sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023, de modifier la dénomination sociale de la Société au profit d'*emeis* et d'introduire la raison d'être dans ses statuts.



1

FAITS MARQUANTS

Laurent Guillot
Directeur général

2

RÉSULTATS CONSOLIDÉS 2023 D'ORPEA S.A.

Laurent Lemaire
Directeur financier

3

CONCLUSION ET PERSPECTIVES

Laurent Guillot
Directeur général



● Faits marquants

Laurent Guillot
Directeur général



FAITS MARQUANTS

1

Actions engagées en faveur des collaborateurs et des résidents : des indicateurs extra-financiers en nette progression

2

Une restructuration financière finalisée et accompagnée d'une nouvelle gouvernance; un endettement fortement réduit et des cessions immobilières à fin 2023 en ligne avec le plan

3

Une nouvelle identité, *emeis*, au service d'un projet d'entreprise ambitieux

4

CREATE : un programme de transformation structuré pour accélérer la refondation de l'entreprise

5

Des perspectives 2024 en progression sensible par rapport à 2023



1

Actions engagées en faveur des
collaborateurs et des résidents :
des indicateurs extra-financiers en
nette progression

Des actions fortes engagées en faveur des collaborateurs

(1/2)



pour leur donner les moyens de bien faire leur métier, en assurant leur santé et leur sécurité

1. SANTÉ ET SÉCURITÉ

-8 pts

Taux de fréquence des accidents du travail vs. 2021

Démarche de prévention innovante

3. DIVERSIFICATION DES CANAUX DE RECRUTEMENT

309

Recrutements sur cooptation
697 dossiers, sur des postes de soignants et d'encadrement

4. STABILITÉ DES ÉQUIPES

-3 pts

Turnover sur la France (25,2%)
Groupe : 29,3% - objectif de réduction de -5 pts en 2025

2. FORMATION

10 M€

Budget formation 2023
Un niveau d'investissement inédit pour le Groupe
20 heures par salarié (hors campagnes de sensibilisation), destinées prioritairement aux métiers du soin (58%)

968

Alternants recrutés (France)
soit 28% des alternants présents au 1^{er} janvier 2023

5. PROMOTION INTERNE

39,4%

Taux de promotion interne sur des fonctions essentielles ⁽¹⁾
+2,2 pts vs. 2022
Un levier de fidélisation essentiel

Note : Les données chiffrées figurant sur cette page sont en cours de revue par un Organisme Tiers Indépendant (OTI) dans le cadre de l'établissement de la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) 2023

(1) Aux postes de Directeurs régionaux, directeur et infirmier chef. Objectif 2023 : 50%

Des actions fortes engagées en faveur des collaborateurs (2/2)



Pour leur donner les moyens de bien faire leur métier, en assurant leur santé et leur sécurité

En France, des instances représentatives renouvelées et un dialogue social normalisé

**354 REPRÉSENTANTS DU PERSONNEL vs.
123 EN 2021**

Au plus près des préoccupations des salariés

10 CSE DE PROXIMITÉ vs. 2 EN 2021

1 dans chacune des 9 grandes régions en France et
1 pour le siège social

3 SYNDICATS REPRÉSENTATIFS

au niveau national

- Signature à l'unanimité de deux accords de NAO⁽¹⁾ prévoyant des mesures salariales inédites : CLINEA (décembre 2022) et ORPEA (juin 2023)
 - 13^{ème} mois : versement progressif entre 2023 et 2025
 - Augmentation générale des salaires pour les collaborateurs non-cadres
 - Enveloppe pour les augmentations individuelles des collaborateurs cadres
- Nouvel accord d'intéressement 2023-2024-2025
- Mise en place de la subrogation concernant les indemnités journalières

(1) Négociations Annuelles Obligatoires

Un projet ambitieux de formation des managers en France



Première école de management dédiée au secteur

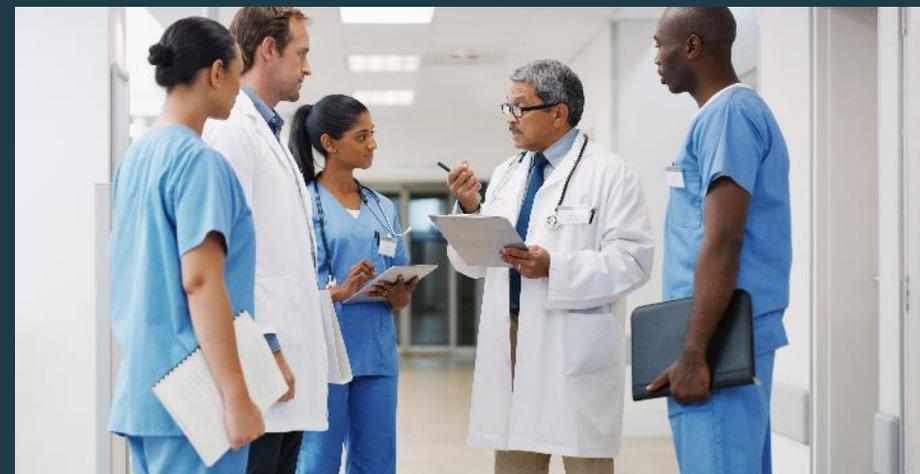
PROGRAMME « **IMPACT** » DÉDIÉ AUX MANAGERS EN FRANCE

- Programme d'**I**nnovation **M**anagériale **P**our les **A**cteurs du **C**are et de la **T**ransformation
- Partenariat avec l'EDHEC Business School
- 4 promotions jusqu'en septembre 2025

OBJECTIF

1 200

collaborateurs formés en 2024



Des actions fortes engagées en faveur des patients, résidents et bénéficiaires



des indicateurs de qualité reflétant les progrès significatifs réalisés

1. QUALITÉ DU SOIN

2 177

EIG(*) déclarés (France)

vs. ~1 400 EIG déclarés en 2022
meilleure « culture » de déclaration des équipes (~+58%)

2. CERTIFICATION QUALITÉ

71%

Établissements certifiés (monde)

98% en France
ISO 9001 ou équivalent

3. INDICATEURS DE SATISFACTION

92,4%

Taux de satisfaction (monde)

vs. 90,1% en 2022
Enquêtes externalisées pour plus de neutralité et de transparence : Qualtrics et Ipsos

33

Net Promoter Score (monde) vs. 21 en 2022

4. ÉTHIQUE ET BIENTRAITANCE

72%

Des établissements (monde)

vs. 45% en 2022
dotés d'un référent éthique et bientraitance formé (**)

5. RELATIONS FAMILLES

84%

Pays avec dispositif de dialogue renforcé (*)**

vs. 76% en 2022

(*) Événements Indésirables Graves

(**) Établissements de soins présents dans le périmètre du Groupe depuis plus d'un an

(***) exprimé en nb. de pays rapporté au nb. total de pays compris dans le périmètre du Groupe (« solutions de dialogue renforcé » : réunion périodiques, conventions avec des associations, médiation etc ...)

Note. Les données chiffrées figurant sur cette page sont en cours de revue par un Organisme Tiers Indépendant (OTI) dans le cadre de l'établissement de la Déclaration de Performance Extra-Financière (DPEF) 2023

Une transformation médico-soignante engagée



QUALITÉ ET SÉCURITÉ

- Création du parcours de suivi des EIG jusqu'aux plans d'actions ciblés et transversaux : 80% d'exécution en 3 mois
- Parcours intégrés de formation des soignants
- Revue totale du circuit du médicament se traduisant par une diminution des erreurs d'identitovigilance
- Programme intégré de prévention des chutes et du suicide

ÉTHIQUE ET BIENTRAITANCE

- Parcours – Expérience Patients/Résidents/Proches
 - Plateforme d'écoute
 - Dispositif de médiation
- Animation éthique interne et externe, participation aux grands débats sociétaux (bientraitance, fin de vie...)

EFFICIENCE

- 126 nouveaux projets médicaux des cliniques psychiatrique et SMR (France)
- Implication du corps médical dans l'attractivité des établissements
- Renforcement de la culture du codage, de la DMS (Durée Moyenne de Séjour), du parcours, de l'anticipation, des KPI, du taux d'occupation

CONCEVOIR LE FUTUR

- « Pilotes » : parcours Alzheimer, psychiatrie en maison de retraites, nouvelles spécialités en SMR
- Mise en place de la télé-expertise dans plusieurs pays
- Un nouveau projet médical stratégique (domicile, cliniques, maisons de retraite)

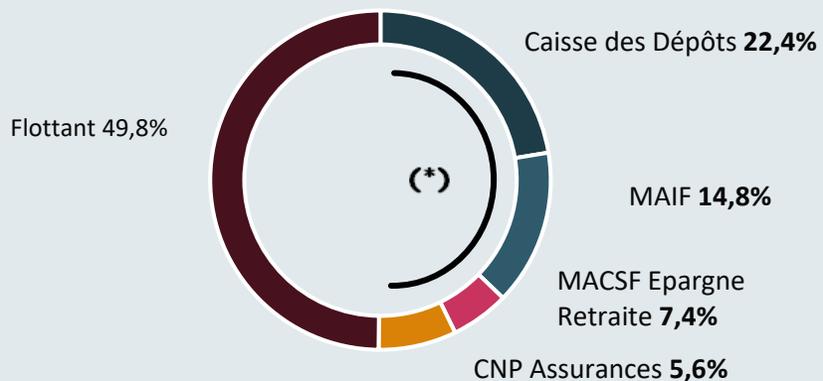
2

Une restructuration financière finalisée et accompagnée d'une nouvelle gouvernance; un endettement fortement réduit et des cessions immobilières à fin 2023 en ligne avec le plan

Une restructuration financière désormais finalisée

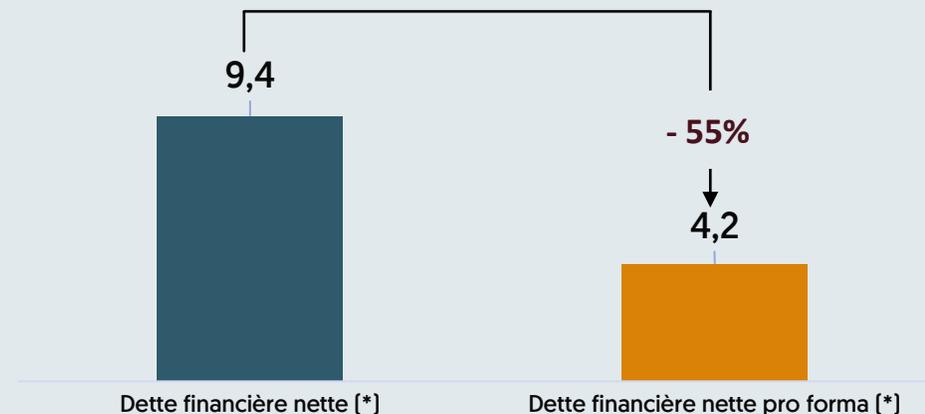


UN ACTIONNARIAT STABILISÉ DE LONG TERME



(*) agissant de concert ; liés par une convention d'investissement prévoyant l'inaliénabilité des titres pour une durée initiale de 3 ans

UN ENDETTEMENT FINANCIER FORTEMENT RÉDUIT À L'ISSUE DES 3 AUGMENTATIONS DE CAPITAL



(*) en Mds€, vision établie au 31/10/2023 (IFRS, non audité), intégrant les trois augmentations de capital prévues dans le plan de sauvegarde accélérée. Source : notes d'opérations des augmentations de capital

Des cessions immobilières en ligne avec les engagements

Malgré une conjoncture immobilière difficile en 2023 et la restructuration financière en cours



Cessions 2022+23 : ~300 M€ (*)

- **À comparer à une trajectoire de 250 M€**
~350 M€ *closés* à fin 2023 (principaux pays : Pays-Bas, Autriche, Allemagne)
~100 M€ de promesses signées non *closées* fin 2023
- **Engagement 2025 : 1,25 Md€ (*)**

PERSPECTIVES 2024

- Malgré la persistance d'un marché immobilier difficile, de nombreuses opportunités en cours de discussion en 2024 (objectif de ~450 M€)
- Objectif d'une opération immobilière complémentaire significative (foncière ou cessions et prises à bail > 500 M€) : en 2024 ou 2025 en fonction de la conjoncture

(*) Cessions à compter de juin 2022 (accord G6) / montant encaissé net vendeur avant remboursement de dettes associées

3

Une nouvelle identité, *emeis*, au service d'un projet d'entreprise ambitieux

emeis, une étape clé dans la refondation



Mai 2023

4 nouvelles valeurs



UN ENGAGEMENT POUR L'HUMAIN



LE GOÛT POUR LA VIE



LA SOIF D'APPRENDRE



L'ESPRIT D'ENTRAIDE

Mars 2024

Marque, identité visuelle et raison d'être (*)



« Ensemble, soyons force de vie des plus fragiles »

(*) : soumis au vote de l'Assemblée générale

AG 2025

Vers l'entreprise à mission

- Une démarche collective et collaborative avec l'ensemble de nos parties prenantes
- A la fois marqueur et catalyseur de la transformation

4

CREATE : un programme de transformation structuré pour accélérer la refondation de l'entreprise

Le Plan de Refondation a été opérationnalisé en programme de transformation : **CREATE**



4 AXES STRATÉGIQUES ...

- **NOS COLLABORATEURS**
pour leur donner les moyens de bien faire leur métier en préservant leur santé
- **NOS PATIENTS, RESIDENTS, BÉNÉFICIAIRES, LEURS PROCHES**
pour encore mieux les soigner et accompagner leur projet de vie
- **LA SOCIÉTÉ**
pour avoir un impact économique et social positif
- **NOS PARTIES PRENANTES**
pour reconstruire un modèle transparent et performant

... OPÉRATIONNALISÉS

- Pour **DEVENIR UN GROUPE**, structuré par un sentiment d'appartenance, des politiques, des processus et des outils
- Pour donner à nos **MANAGERS** les moyens de **PRENDRE SOIN** des équipes
- Pour amener nos activités et nos processus aux **MEILLEURS STANDARDS**
- Pour améliorer notre **EFFICACITÉ OPERATIONNELLE** et notre **SOUTENABILITÉ FINANCIÈRE**
- Pour **INNOVER** en vue de devenir un acteur PIONNIER du secteur du soin et de l'accompagnement

Le programme **CREATE** s'articule autour de principes clés



C R E A T E

Commitment

Respect

Empowerment

Accountability

Trust

Excellence

48 projets transversaux
construits avec les pays et les directions métiers

Le programme **CREATE** s'inscrit dans une gouvernance forte et structurée



Une gouvernance **centrale**

Une **revue mensuelle** d'avancement en comité de direction générale « Corporate »

Une **revue trimestrielle** d'avancement en comité exécutif « Groupe »

Une **revue trimestrielle** des feuilles de route locales avec chaque pays

Une **direction de la transformation** en coordination



Un pilotage **local**

Chaque **pays** s'est doté d'une feuille de route de transformation locale et d'un dispositif de suivi

Pour chaque feuille de route pays : des **KPIs** et un **budget** pluriannuel 2024-25

Le programme **CREATE** intègre un volet de renforcement de la performance opérationnelle



1

Mise en place d'une méthodologie d'identification des sites avec des enjeux de performance (11 établissements fermés en 2023)

2

Déploiement de pratiques d'accompagnement et d'optimisation du « ramp up » des sites en ouverture

3

Systematisation de la segmentation tarifaire dans tous nos établissements – ex. France



4

Rationalisation de la cartographie applicative des systèmes d'information + Digitalisation des processus

5

Refonte des processus Achats

**EXEMPLES
D'INITIATIVES :**

→ **IMPACT GLOBAL ~35/40 M€ dès 2024**



5

Des perspectives 2024 en
progression sensible par
rapport à 2023

Indicateurs financiers 2023



5 198 M€

Chiffre d'affaires

+11,0% / +9,5% en organique

696 M€

EBITDAR

Taux de marge de 13,4%

1 355 M€

Résultat net part du Groupe

dont +2 850 M€ de produit financier relatif à l'Augmentation de Capital d'Apurement (sans impacts sur la trésorerie ni sur l'impôt)

Un niveau d'activité globalement en hausse

- Progression solide de l'activité à l'international et dans les cliniques en France
- Dans les maisons de retraite en France, le taux d'occupation n'a pas encore entamé sa phase de redressement malgré les nombreuses actions structurelles engagées
- Marge d'EBITDAR en progression au 2nd semestre 2023 (vs. S1 2023)

Une performance opérationnelle affectée par :

- Une pression salariale demeurée forte en 2023
- La persistance d'un contexte inflationniste sur les autres coûts (hors énergie)
- Des augmentations tarifaires tardives et insuffisantes pour compenser l'inflation

PROGRESSION ANTICIPÉE DE L'EBITDAR 2024 : +15-20% vs. 2023 (À 800-835 M€)

Une activité à l'international globalement en ligne avec la trajectoire attendue (taux d'occupation moyen Groupe au T1 2024 : **85,1%** - soit +2,0 pt vs. 2023)

- Des actions structurelles permettant d'engager une dynamique de reprise sur le périmètre des maisons de retraite en France (taux d'occupation moyen au T1 2024 : **83,1%**)
- A comparer à la prévision initiale de 891 M€ (*)

DES MESURES VISANT A PRÉSERVER LA LIQUIDITÉ DE L'ENTREPRISE

- Mesures conservatoires déjà engagées sur l'optimisation des postes d'investissement
- La société demeure par ailleurs fortement mobilisée pour mener à bien son plan de cession d'actifs immobiliers et étudier toutes les opportunités qui lui permettraient de l'accélérer

(*) Tel que présenté dans les notes d'opérations relatives aux augmentations de capital menées dans le cadre de la restructuration financière



- **Résultats
consolidés 2023
d'ORPEA S.A.**

Laurent Lemaire
Directeur financier



Résultats financiers 2023



1

DU CHIFFRE D'AFFAIRES À
L'EBITDAR

2

DE L'EBITDAR AU RÉSULTAT NET

3

IMMOBILIER, FINANCEMENT ET
BILAN

Évolution du chiffre d'affaires par zone géographique



M€	CA FY 2022	CA FY 2023	Croissance %	Croissance organique %*
France Benelux UK Irlande	2 802	3 037	+8,4%	+6,2%
Europe centrale	1 197	1 352	+12,9%	+12,2%
Europe de l'Est	435	515	+18,4%	+18,8%
Péninsule Ibérique et Latam	242	286	+18,2%	+18,3%
Autres pays	4	7	n.s.	n.m.
Total	4 681	5 198	+11,0%	+9,5%

Contribution des ouvertures : 31 nouveaux établissements représentant ~2 300 lits, principalement aux Pays-Bas et en Europe de l'Est

* 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.

Évolution du nombre de sites et de lits en opération



Données fin de période (*)	Nb. de sites FY 2022	Nb. de lits FY 2022	Nb. de sites FY 2023	Nb. de lits FY 2023
France Benelux UK Irlande	551	44 170	574	45 431
Europe centrale	237	23 765	247	24 316
Europe de l'Est	124	12 764	124	12 754
Péninsule Ibérique et Latam	79	10 007	83	10 394
Autres pays	1	154	3	575
TOTAL	992	90 860	1031	93 470
			+3,9%	+2,9%
			+39	+2 610

(*) Nombre de sites, de lits et appartements ouverts en exploitation, en fin de période sur le périmètre des entités consolidées par intégration globale. À l'exclusion des places ambulatoires

Évolution du taux d'occupation en 2023



Taux d'occupation moyen	FY 2022	FY 2023	Var.	S1 2023	S2 2023	Var.
France Benelux UK Irlande	83,6 %	83,4 %	(0,2) pts	83,1 %	84,0 %	+0,9 pts
Europe centrale	79,1 %	81,9 %	+2,7 pts	81,8 %	82,4 %	+0,6 pts
Europe de l'Est	81,9 %	85,6 %	+3,8 pts	84,6 %	86,9 %	+2,3 pts
Péninsule Ibérique et Latam	78,0 %	83,6 %	+5,6 pts	82,5 %	85,1 %	+2,7 pts
Autres pays	ns	ns	n.a.	ns	ns	n.a.
Total	81,6 %	83,1 %	+1,5 pts	82,7 %	83,8 %	+1,1 pts

Taux d'occupation moyen **Groupe** en progression sur l'année:

➤ 83,1% (+148 pb vs. 2022)

Taux d'occupation moyen des **maisons de retraite en France** en 2023:

➤ 83,6% (-200 pb vs. 2022) - progression de +1,2 % au S2 vs. S1 2023

Évolution de la marge d'EBITDAR par zone géographique



- Un **redressement généralisé du taux d'occupation** en 2023 (hors maisons de retraite en France)
- Un **contexte inflationniste (hors énergie)** qui a continué à peser sur les marges d'exploitation
- Des **hausses de tarifs tardives et insuffisantes** pour compenser les hausses de coûts

M€	EBITDAR FY 2022	EBITDAR FY 2023	Var. % vs FY 2022	EBITDAR FY 2022 %	EBITDAR FY 2023 %	Var. vs FY 2022
France Benelux UK Irlande	447	358	(20,1)%	16,0 %	11,8 %	(419) pb
Europe centrale	243	239	(1,8)%	20,3 %	17,6 %	(265) pb
Europe de l'Est	63	65	4,2 %	14,4 %	12,7 %	(172) pb
Péninsule Ibérique et Latam	24	39	58,1 %	10,1 %	13,5 %	+342 pb
Autres pays	2	(4)	ns	ns	ns	ns
TOTAL	780	696	(10,7)%	16,7 %	13,4 %	(326) pb

FRANCE BENELUX UK IRLANDE

- **FRANCE** : impact de la baisse du taux d'occupation moyen vs. 2022 (maisons de retraite) malgré la progression constatée au S2 vs S1 2023; progression du taux d'occupation dans les cliniques
- **BELGIQUE** : amélioration du taux d'occupation suite aux projets de réorganisation + consolidation d'entités faiblement rentables

EUROPE CENTRALE

- **ALLEMAGNE** : progression continue du taux d'occupation; hausses tarifaires sur S2 2023 n'ayant pas permis de compenser les réajustements salariaux significatifs en début d'année
- **SUISSE** : dynamique favorable de l'activité; solide performance des cliniques

PÉNINSULE IBÉRIQUE ET LATAM

- **ESPAGNE** : nette progression du taux d'occupation et maîtrise efficace des coûts

EUROPE DE L'EST

- **AUTRICHE** : taux d'occupation en amélioration; tensions importantes observées sur le recrutement

Évolution de la marge d'EBITDAR



M€	FY 2022	FY 2023	Var. vs FY 2022	S1 2023	S2 2023
CA	4 681	5 198	+11,0%	2 539	2 658
Charges de personnel	(3 028)	(3 469)	+14,6%	(1 697)	(1 772)
<i>En % du CA</i>	<i>(64,7)%</i>	<i>(66,7)%</i>	(206) pb	<i>(66,8)%</i>	<i>(66,6)%</i>
Autres coûts	(873)	(1 032)	+18,2%	(506)	(526)
<i>En % du CA</i>	<i>(18,7)%</i>	<i>(19,9)%</i>	(120) pb	<i>(19,9)%</i>	<i>(19,8)%</i>
EBITDAR	780	696	-10,7%	336	361
EBITDAR %	16,7 %	13,4 %	(326) pb	13,2 %	13,6 %

Une performance opérationnelle 2023 qui :

- continue à s'inscrire dans un contexte inflationniste fort (salaires et autres coûts hors énergie)
- bénéficie du redressement de l'activité tant à l'international que dans les cliniques en France
- est affectée par le taux d'occupation des maisons de retraite en France
- a bénéficié, au global, de hausses tarifaires tardives et insuffisantes dans certains pays - ces dernières n'ont cependant pas permis de compenser les effets inflationnistes 2022 et 2023

Marge d'EBITDAR au S2 2023 : +40 pbs vs. S1 2023

Résultats financiers 2023

1

DU CHIFFRE D'AFFAIRES À
L'EBITDAR

2

DE L'EBITDAR AU RÉSULTAT NET

3

IMMOBILIER, FINANCEMENT ET
BILAN

Tests de dépréciation des actifs incorporels, corporels et droits d'utilisation (IAS 36)



- Dans le cadre de la mise œuvre des tests de dépréciation IAS 36, le groupe utilise des projections de flux de trésorerie pré-IFRS 16, qui sont ensuite ajustés pour adopter une approche post IFRS 16. **Au 31 décembre 2023, les dépréciations comptabilisées sur l'exercice 2023 s'élèvent à 830 M€ dont 438 M€ au titre des droits d'utilisation IFRS 16**
- A noter que la dépréciation de 438 M€ au titre des droits d'utilisation **ne modifie pas la valeur des actifs immobiliers détenus en propre** mais a uniquement un impact sur la valeur des droits d'utilisation IFRS 16 présentés au bilan à l'actif sur une rubrique d'actif distincte des actifs détenus

1 DÉPRÉCIATION IAS 36 PRÉ-IFRS 16

- 873 établissements testés
- Intègre :
 - › Progression du WACC : +50 pbs (7,3%)
 - › une révision à la baisse des hypothèses opérationnelles de certains plans d'affaires sous-tendant les DCF

en ligne avec l'estimation communiquée les 18/1 et 16/2

-392 M€

Actifs immobiliers : -204 M€

Actifs incorporels : -161 M€

Goodwill : -31 M€

Autres actifs : +4 M€

1 + 2 =

-830 M€

2 IMPACT DE LA DÉPRÉCIATION DES DROITS D'UTILISATION IFRS 16

-438 M€

Éléments non courants



Éléments non courants FY 2023	M€	
Dépréciations IAS 36 (avant impôt)	(830)	dont -438 M€ sur droits d'utilisation IFRS 16
Charges liées à la gestion de la crise (refinancement, RH, autres)	(74)	L'essentiel des charges relatives à la restructuration financière a été comptabilisé en déduction de la prime d'émission
Autres	1	
TOTAL	(903)	

Résultat financier 2023

Résultat financier 2023
(Produit)
+2 319 M€

Produit financier (*)
relatif à l'Augmentation de
Capital d'Apurement
+2 850 M€

Charge financière
hors impact de l'Augmentation
de Capital d'Apurement
-531 M€

CHARGE D'INTÉRÊT NETTE
SUR DETTE FINANCIÈRE (**)
-459 M€

Δ : -216 M€ vs. 2022

- Hausse des taux d'intérêt
- Hausse de la marge de crédit : ~4,75% (refinancement de juin 2022)
- réduite à 2% depuis fin 2023

AUTRES CHARGES
FINANCIÈRES
-72 M€

Principalement charges sur financement immobilier IFRS 16 (nettes de certains produits dont hedging).

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
Intérêts sur dettes bancaires et autres dettes financières	(228)	(440)
Intérêts sur biens financés en crédit-bail	(15)	(29)
Charge financière sur dettes des loyers (IFRS 16)	(98)	(121)
Produits de la trésorerie	0	10
Coût de l'endettement financier net	(341)	(579)
Produit / (Charge) nette sur dérivés de taux	15	44
Frais financiers capitalisés	7	8
Produit financier lié à l'augmentation de capital	-	2 850
Autres produits et charges financiers	-	(3)
Autres produits et charges financiers nets	22	2 899
Résultat financier net	(319)	2 319

(*) sans impacts sur la trésorerie ni sur l'impôt

(**) hors couvertures

Résultat net



M€	FY 2022	FY 2023	Var
EBITDAR	780	696	(10,7)%
<i>EBITDAR %</i>	<i>16,7 %</i>	<i>13,4 %</i>	<i>(326) pb</i>
EBITDA	756	652	(13,8)%
<i>EBITDA %</i>	<i>16,2 %</i>	<i>12,5 %</i>	<i>(362) pb</i>
Dotations aux amort. et prov.	(805)	(667)	-17,1%
Résultat opérationnel courant	(49)	(16)	(67,5)%
Résultat financier	(319)	2 319	n.m.
Non courant	(4 223)	(903)	-78,6%
Résultat avant impôt	(4 591)	1 400	n.m.
Impôt	596	(45)	n.m.
Quote-part du résultat des MEE	(33)	5	n.m.
Intérêts minoritaires	1	(6)	n.m.
Résultat net (part du Groupe)	(4 027)	1 355	n.m.

Le résultat net 2023 intègre le produit financier de 2 850 M€ à caractère exceptionnel lié à l'Augmentation de Capital d'Apurement

Note : EBITDA pré-IFRS 16 2022 342 M€ / marge de 7.3% ; 2023 : 204 M€ / marge de 3,9%

Résultats financiers 2023

1
DU CHIFFRE D'AFFAIRES À
L'EBITDAR

2
DE L'EBITDAR AU RÉSULTAT NET

3
IMMOBILIER, FINANCEMENT ET
BILAN

Immobilier (1/2)



1

- Pour mémoire, **la société a changé de méthode comptable** lors de la clôture des comptes 2022
- L'approche historiquement retenue de revalorisation des ensembles immobiliers à l'actif du bilan à leur valeur d'expertise annuelle a été abandonnée
- En contrepartie, **la société publie annuellement la valeur de son patrimoine immobilier** intégrant l'évaluation réalisée par des experts indépendants
- Cette valeur patrimoniale est, de fait, différente de la valeur des actifs immobiliers inscrite au bilan

2

VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Mds€	<u>2022</u>	Entrées périmètre	CapEx + Activ.	Cessions	Amort. & Déprec.	<u>2023</u>
Actifs expertisés (*)	4,9	+0,2	+0,7	-0,1	-0,4	<u>5,3</u>
Autres Actifs	1,6	-	-0,3	-0,1	-0,1	1,0
TOTAL	6,5	+0,2	+0,4	-0,2	-0,5	6,3

Actifs expertisés

- **414** sites en 2023 (*)
- **5,3 Mds€** de « juste valeur » (+0,4 Md€)
- Yield 2023 : **5,6%** (+50bps vs 2022)
- Impact progression du yield : - 0,4 Md€

Evolution de la valeur de l'immobilier (2/2)



Tableau de financement 2023



En millions d'euros	31/12/2022	31/12/2023
EBITDA pré IFRS 16	342	204
Investissements de Maintenance et d'IT	(136)	(141)
Autres flux opérationnels courants (dont variation de BFR)	(85)	(149)
Cash-Flow Opérationnel Courant Net	122	(87)
Investissements de Développement immobiliers	(638)	(315)
Éléments non courants	(151)	(145)
Gestion du portefeuille d'actifs	39	138
Charge de la dette	(215)	(338)
Cash-Flow Net avant financement	(844)	(746)
Apport de capitaux propres en numéraire	-	1 160
Variation de Capitaux propres - Apurement de dette	-	3 823
Impact sur la dette nette des changements de périmètre	(72)	(53)
Variation des ajustements IFRS	68	(67)
Variation de la Dette Financière Nette	(848)	4 116
TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE	8 758	4 642

dont:
 - maintenance : (105) M€
 - IT : (36) M€

dont ~(60) M€ correspondant à une normalisation des délais de règlement salariaux

dont cessions immobilières : 146 M€ (principalement Pays-Bas, Autriche et Allemagne)

AK #1 et #2 restructuration financière

Structure de la dette financière à fin 2023 (hors IFRS 16)



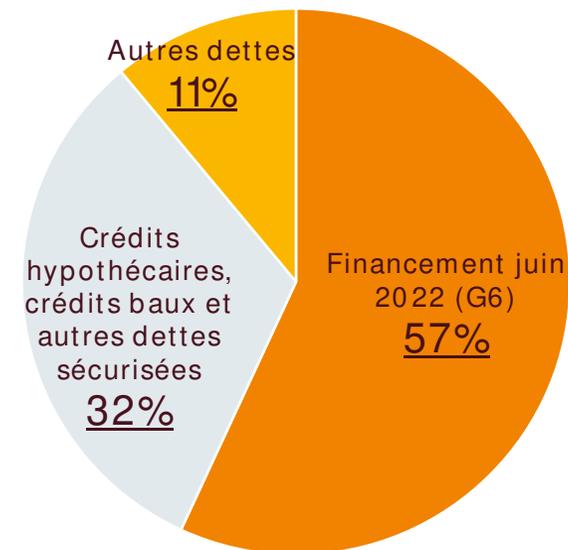
DETTE FINANCIÈRE NETTE À FIN 2023 (M€)

Financement de juin 2022 (G6)	3 027
Crédits hypothécaires, crédits baux et autres dettes sécurisées	1 707
Autres dettes	587
Dette financière brute (hors IFRS)	5 321
<i>Trésorerie et équivalent de trésorerie au 31.12.2023</i>	<i>(645)</i>
Dette financière nette au 31.12.2023 (hors IFRS)	4 676
Ajustements IFRS	(34)
Dette financière nette (vision IFRS, hors IFRS 16)	4 642

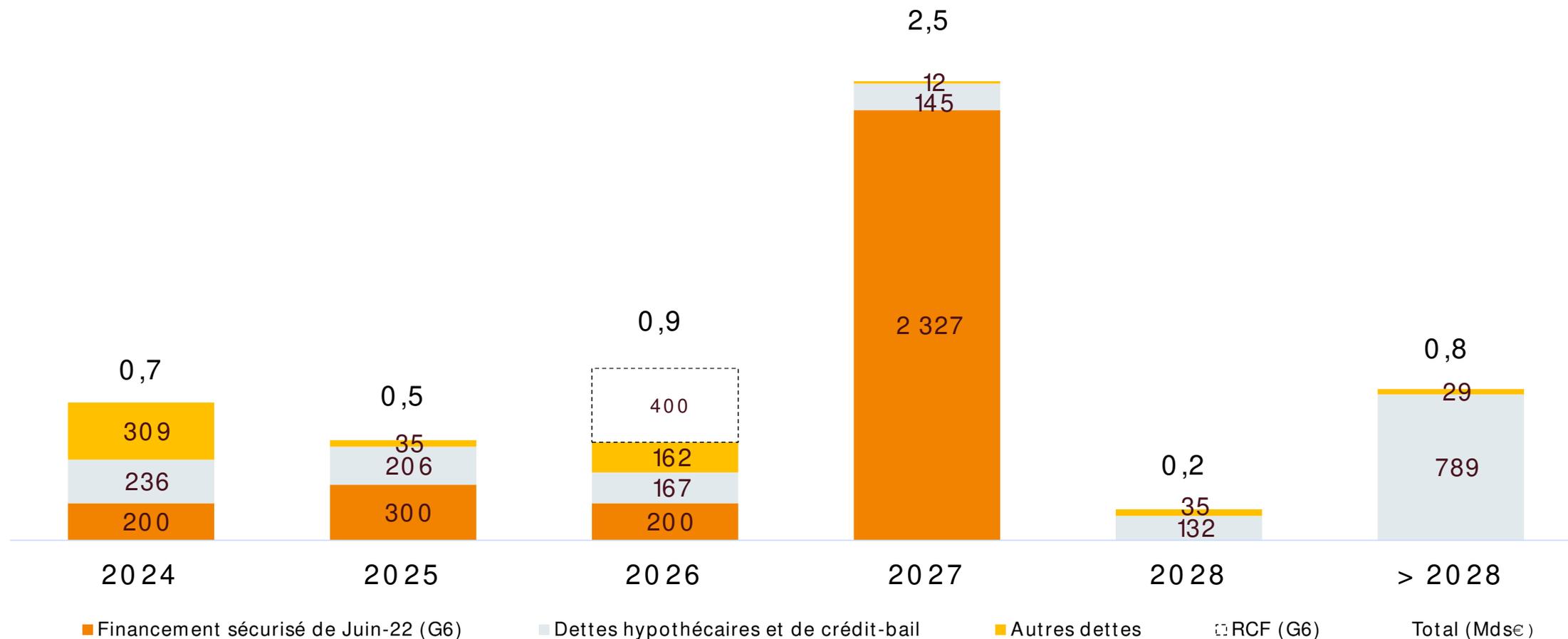
400 M€

À FIN 2023, LA SOCIÉTÉ DISPOSE D'UNE LIGNE DE CRÉDIT RENOUVELABLE (RCF) DE 400 M€ À ÉCHÉANCE 2026

RÉPARTITION DE LA DETTE FINANCIÈRE BRUTE PAR NATURE (%)



Echéancier de la dette financière brute (hors IFRS)



Bilan consolidé (actif)



(en milliards d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
ACTIF		
Goodwill	1,4	1,4
Immobilisations incorporelles nettes	1,6	1,5
Immobilisations corporelles nettes	4,4	4,4
Immobilisations en cours de construction	0,6	0,4
Droits d'utilisation des actifs	3,5	3,1
Participation dans les entreprises et coentreprises	0,0	0,0
Actifs financiers non courants	0,2	0,1
Actifs d'impôts différés	0,6	0,6
Actif non courant	12,2	11,5
Stocks	0,0	0,0
Créances clients et comptes rattachés	0,5	0,5
Autres créances et comptes de régularisation	0,6	0,7
Trésorerie et équivalent de trésorerie	0,9	0,6
Actif courant	1,9	1,8
Actifs destinés à être cédés	0,4	0,5
TOTAL ACTIF	14,5	13,9

1. Dépréciation des droits d'utilisation IFRS 16 (-438 M€)

2. Ligne RCF (échéance 2026) de 400 M€ non tirée au 31.12.2023

3. Principalement actifs immobiliers

Bilan consolidé (passif)



(en milliards d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
PASSIF		
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	(1,5)	1,9
Dettes financières à long terme	1,4	4,5
Dettes de loyers à long terme	3,4	3,3
Provisions à long terme	0,3	0,3
Provisions retraites et engagements assimilés	0,1	0,1
Passifs d'impôts différés	0,8	0,7
Passif non courant	6,0	8,9
Dettes financières à court terme	8,2	0,7
Dettes de loyers à court terme	0,3	0,6
Provisions à court terme	(0,0)	0,0
Fournisseurs et comptes rattachés	0,3	0,5
Dettes fiscales et sociales	0,4	0,5
Passif d'impôt exigible	0,0	0,1
Autres dettes et comptes de régularisation	0,6	0,7
Passif courant	10,0	3,0
Passifs destinés à être cédés	0,1	0,1
TOTAL PASSIF	14,5	13,9

1. Fonds propres reconstitués suite aux augmentations de capital #1 et #2 réalisées en décembre 2023 (3^{ème} augmentation de capital réalisé le 15 février 2024)

2. Réduction de la dette financière brute : -4,3Mds€



- Conclusion et perspectives

Laurent Guillot
Directeur général



Une 1^{ère} phase de stabilisation et de refondation délivrée avec succès

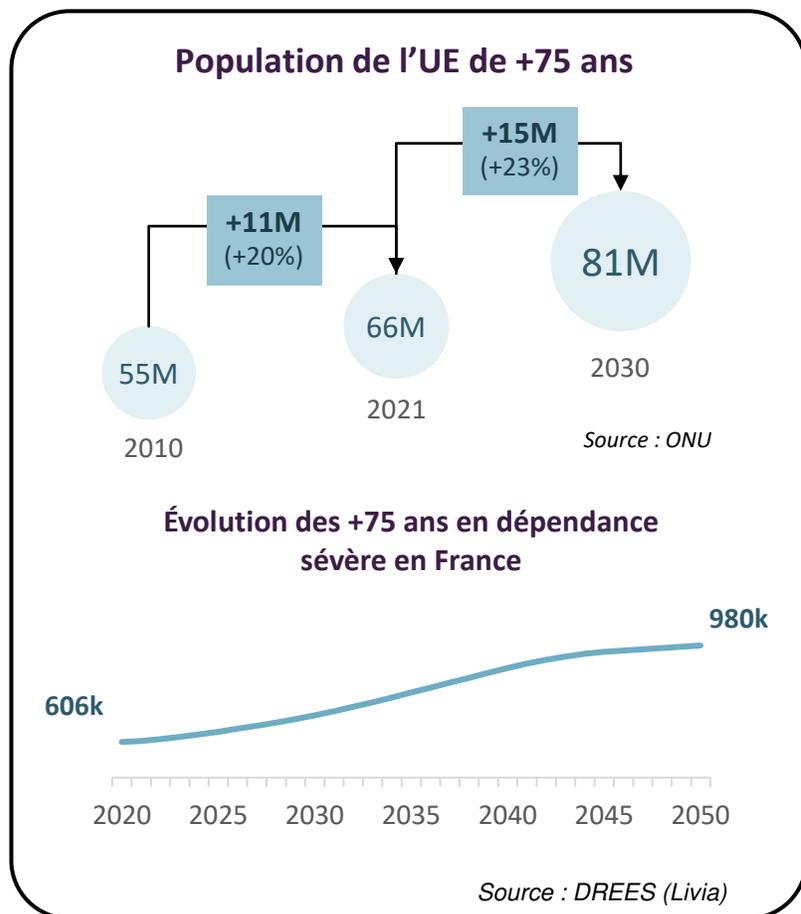
Un socle solide pour préparer l'avenir

- ✓ Des avancées majeures mises en œuvre en faveur des collaborateurs et de la qualité des soins, prolongées par de nouvelles valeurs et une nouvelle identité
- ✓ Une restructuration financière menée à bien et un volume de cessions immobilières conforme aux engagements
- ✓ Un rebond significatif du taux d'occupation à l'international
- ✓ De très nombreuses actions structurelles engagées en France
- ✓ Une progression de la rentabilité opérationnelle au S2 2023
- ✓ Création d'une culture de Groupe
- ✓ Mise en place des fondamentaux pour un modèle transparent et performant

Des fondamentaux solides qui vont supporter le futur de nos activités

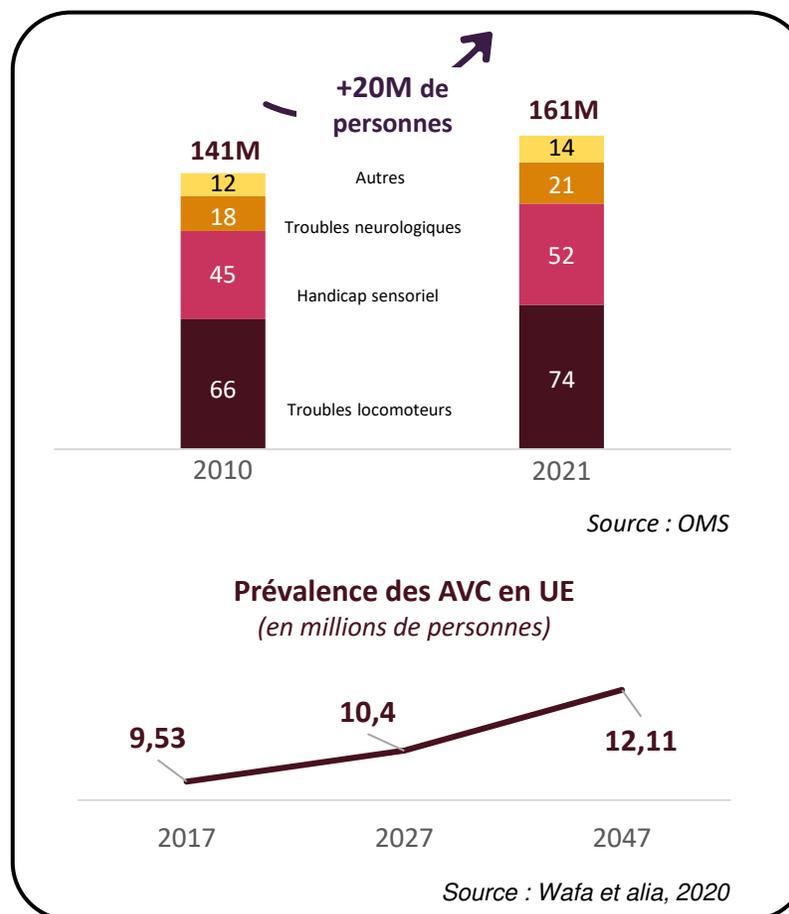


MAISONS DE RETRAITE



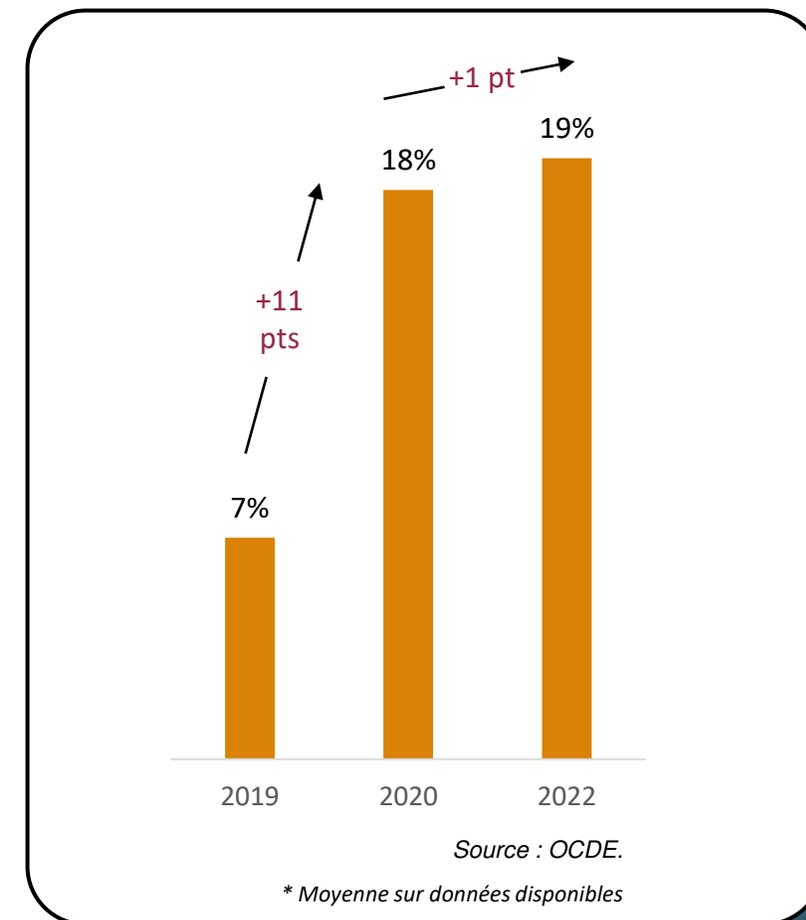
CLINIQUES ET SOINS DE RÉADAPTATION

Prévalence des troubles locomoteurs, neurologiques et handicaps sensoriels chez les +70 ans (UE) (en millions de personnes)



CLINIQUES DE SANTÉ MENTALE

Prévalence* des syndromes dépressifs dans les pays de l'OCDE en %



Retour progressif à un modèle économique alliant performance et soutenabilité



1

Des méga-trends porteurs

dont *emeis* devrait pleinement bénéficier grâce à:

- de solides positions sur les géographies clés en Europe
- des savoir-faire différenciants (santé mentale, grand âge, ...)
- une capacité à jouer un rôle majeur dans une logique de parcours de soins intégré

2

Un rééquilibrage tarifaire progressif

- Des ajustements tarifaires sur les années à venir devraient permettre de compenser l'inflation subie en 2022-2023 (sur les activités liées au grand âge)
- Ces ajustements seront supportés par une stratégie commerciale revisitée (segmentation de l'offre...)

3

Un fort potentiel de rebond de la performance opérationnelle propre à *emeis*

- Un retour progressif à une situation normative des maisons de retraite en France
- De nombreux leviers d'amélioration de l'efficacité opérationnelle identifiés et pas encore exploités
- De multiples opportunités d'ajustement du portefeuille d'activités (géographie hors Europe + établissements sous-performants en Europe)

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 aux Chapitres 2 du Document d'enregistrement universel 2022 et de ses amendements ainsi qu'au paragraphe 2.3 du Rapport financier semestriel de la Société, documents disponibles sur le site Internet de la Société et sur celui de l'AMF (www.amf-france.org)

MERCI !



www.emeis-group.com