

## COVID-19 : EXTRÊME VIGILANCE ET PRÉSERVATION DE LA VIE SOCIALE

### S1 2020 : SOLIDE RÉSISTANCE DE L'ACTIVITÉ ET DE LA RENTABILITÉ

- ✦ CHIFFRE D'AFFAIRES : 1 904 M€ (+3,5%)
- ✦ EBITDAR : 453 M€ (-5,5%)
- ✦ RÉSULTAT NET PART GROUPE : 73,0 M€ (79,1 M€ RETRAITÉ D'IFRS 16)

### PATRIMOINE IMMOBILIER DE 6,25 MDS €

- ✦ ACCROISSEMENT DE 233 M€ SUR LE SEMESTRE
- ✦ 295 M€ D'ARBITRAGES DEPUIS LE DÉBUT DU 2<sup>ND</sup> SEMESTRE

## ACQUISITION DE 50% DU GROUPE BRINDLEY : ORPEA DEVIENT N° 2 EN IRLANDE

### Puteaux, le 22 septembre 2020 (18h30 CEST)

Le Groupe ORPEA, leader mondial de la prise en charge globale de la Dépendance (maisons de retraite, cliniques de Soins de Suite et de Réadaptation et de santé mentale et maintien à domicile), annonce aujourd'hui ses résultats consolidés pour le 1<sup>er</sup> semestre 2020 (en cours d'examen limité), clos le 30 juin, arrêtés par le Conseil d'administration du 22 septembre 2020, ainsi que l'acquisition de 50% du Groupe irlandais Brindley.

### Gestion de la Covid-19 : extrême vigilance et préservation de la vie sociale

Le Groupe ORPEA et ses équipes restent extrêmement vigilants dans le cadre de la gestion de la crise sanitaire de Covid-19. Depuis la fin du 1<sup>er</sup> semestre, ORPEA maintient des mesures barrières fortes sur l'ensemble de ses sites (port du masque, distanciation physique, mesures d'hygiène renforcées, etc.), tout en reprenant la vie sociale au sein des établissements (repas au restaurant, visite des familles, animations, ...).

Au-delà des mesures barrières, le Groupe déploie une politique de tests systématiques en cas de suspicion ou de cas contact, testant ainsi l'ensemble des personnes présentes au sein de l'établissement (résidents, patients et collaborateurs). En cas de personne positive, certaines restrictions temporaires peuvent être réinstaurées par sécurité, telles que la sectorisation des repas au restaurant ou encore la limitation de visites en chambre.

L'objectif du Groupe est d'apporter des réponses graduelles, adaptées à chaque établissement, au plus près du terrain, favorisant la sécurité et la préservation du lien social des résidents (familles, collaborateurs, intervenants extérieurs).

ORPEA a mis en place 3 niveaux de procédures, en fonction d'indicateurs épidémiques locaux, pour apporter des réponses graduelles à chaque établissement :

- Procédure « Coro 1 » pour un établissement situé dans une région à faible circulation du virus, sans cas dans l'établissement : mesures barrières générales ;
- Procédure « Coro 2 » pour un établissement situé dans une région à circulation active du virus, sans cas dans l'établissement : mesures complémentaires telles que tests PCR hebdomadaires sur environ un tiers des salariés, adaptation de la fréquence des visites et organisation de la vie sociale en extérieur ;
- Procédure « Coro 3 » pour un établissement comportant au moins un cas confirmé de Covid-19 (résident ou salarié ou intervenant externe) : information des Tutelles, zoning de l'établissement, etc.

La situation sanitaire au sein du réseau est à ce jour maîtrisée : le nombre de cas positifs demeure faible (0,4% des résidents et patients au 15 septembre 2020) et plus de 90% de ces cas positifs sont asymptomatiques. Ainsi, plus de 97% des établissements du Groupe ne présentent, à ce jour, aucun cas de Covid-19.

Afin de remercier la mobilisation et le dévouement de ses collaborateurs durant la crise sanitaire, ORPEA leur a versé une prime exceptionnelle, en complément des primes gouvernementales.

D'autre part, afin d'appréhender le ressenti de ses équipes durant cette crise, le Groupe a réalisé dès juin 2020, en collaboration avec un cabinet de conseil international, une enquête collaborateurs auprès de 22 000 salariés en France. Les principales conclusions de cette enquête montrent :

- un sentiment d'utilité très important pour 90% des salariés ;
- des mesures de protection jugées adaptées pour près de 9 salariés sur 10.

En parallèle, une enquête de satisfaction de la gestion de la crise sanitaire a été réalisée au niveau Groupe auprès des familles des résidents, par des sociétés externes indépendantes : 37 000 questionnaires ont été adressés avec un taux de réponse de 46%. 92,5% des répondants se sont dits satisfaits ou très satisfaits de l'information et des mesures mises en place pour assurer la sécurité des résidents.

ORPEA et ses équipes restent prêts et mobilisés pour assurer une protection optimale des résidents, patients et collaborateurs. La sécurité et la qualité de la prise en charge de ses parties prenantes restent la priorité du Groupe.

### Solide résilience des résultats S1 2020

*Les résultats semestriels 2020 sont présentés suivant les normes IFRS, incluant IFRS 16, et conformes aux réglementations et recommandations en vigueur.*

En M€ (IFRS)	S1 2020	S1 2019	Var.
Chiffre d'affaires	1 904,2	1 840,6	+3,5%
EBITDAR (EBITDA avant loyers)	453,4	479,7	-5,5%
EBITDA	439,0	464,5	-5,5%
Résultat Opérationnel Courant	196,8	244,1	-19,4%
Coût de l'endettement financier net	-113,3	-106,3	+6,5%
Résultat avant impôt	98,8	153,2	-35,5%
Résultat net part du Groupe	73,0	114,6	-36,3%

Le **chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> semestre 2020** s'inscrit en hausse de +3,5% à 1 904,2 M€, soutenu par une croissance externe solide notamment en Irlande (TLC), en Amérique Latine (SIS) et en France (Sinoué) qui a permis de plus que compenser le repli limité de 0,9% de la croissance organique.

L'**EBITDAR** (EBITDA avant loyers) est en baisse de 5,5% à 453,4 M€, soit une marge de 23,8%. La baisse de 230 pb par rapport au S1 2019 résulte de l'impact de la Covid-19 qui s'élève, en brut, à 147 M€ (perte d'activité, surcoûts d'équipements de protection individuelle et primes au personnel). En tenant compte des compensations reçues, le coût net est de 53 M€. 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. Les zones géographiques les plus impactées sont l'Europe de l'Est (en raison de la fermeture temporaire des cliniques autrichiennes) et la zone Péninsule Ibérique et Latam, particulièrement en Espagne. A contrario, les zones France Benelux et Europe Centrale démontrent une bonne résistance avec des baisses limitées.

L'**EBITDA** est en baisse de 5,5% à 439,0 M€, soit une marge de 23,1% du chiffre d'affaires.

La marge d'EBITDA retraitée d'IFRS 16 s'établit à 14,9%, en tenant compte d'un montant de loyers externes de 169,5 M€.

Le **Résultat Opérationnel Courant** est de 196,8 M€ (-19,4%) après amortissements et provisions de 242,3 M€ (+9,9%) reflétant la hausse du patrimoine immobilier détenu en propre.

Les éléments non courants sont stables à 15,3 M€ contre 15,4 M€ au S1 2019.

Le coût de l'endettement financier net s'élève à 113,3 M€, soit une progression limitée de +6,6%, dans un contexte d'investissements soutenus.

Après prise en compte d'une charge d'impôt de 28,3 M€, le **résultat net part du Groupe** s'élève à 73,0 M€, en baisse de 36,3%. Hors impact IFRS 16, le résultat net consolidé part du groupe est de 79,0 M€. Ces résultats démontrent la forte résilience du Groupe et sa capacité à maintenir une forte génération de cash, malgré l'épidémie exceptionnelle de la Covid-19.

### Politique immobilière dynamique entre renforcement et arbitrages

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2020, ORPEA a poursuivi sa stratégie de détention des actifs immobiliers les mieux localisés, avec notamment l'acquisition d'immeubles à Dublin, Riga et aux Pays-Bas.

Au 30 juin 2020, la valeur du patrimoine immobilier s'élève à 6 250 M€<sup>1</sup>, soit une progression de 233 M€ sur le seul 1<sup>er</sup> semestre, pour une surface de 2,2 millions de m<sup>2</sup>. Le taux de capitalisation est inchangé à 5,7%, toujours modéré au regard des récentes transactions de marché sur le même type d'actifs.

Ainsi, ORPEA détient désormais 49% du nombre de ses immeubles contre 47% à au 30 juin 2019.

Le Groupe a aussi initié, en juillet 2020, des cessions d'actifs immobiliers avec 145 M€ cédés à Icade et 150 M€ supplémentaires en cours de finalisation avec d'autres investisseurs. Fort de la résilience des taux d'occupation, les immeubles du Groupe continuent d'attirer de nombreux investisseurs immobiliers internationaux, à des conditions toujours très attractives. Les engagements reçus sur le programme de cession d'une partie des immeubles qui seront livrés sur la période 2020-2024 s'élèvent à 2 Mds€.

### Renforcement de la structure financière

La dette financière nette s'établit à 5 958 M€<sup>2</sup> au 30 juin 2020, comparée à 5 535 M€<sup>2</sup> au 31 décembre 2019, soit une progression modérée au regard du niveau d'investissement tant en immobilier qu'en exploitation notamment avec les acquisitions de Sinoué en France et de TLC en Irlande.

La part de la dette immobilière s'élève à 87% contre 85% au 31 décembre 2019. Les ratios d'endettement retraités d'IFRS 16 restent très en deçà des limites avec un levier financier retraité de l'immobilier à 2,8 (5,5 autorisé) et un gearing retraité à 1,7 (2,0 autorisé).

Depuis début 2020, alors que la crise sanitaire impactait violemment les marchés financiers mondiaux, ORPEA a activement poursuivi le renforcement de sa capacité financière, avec de nouveaux financements bancaires et des opérations non bancaires (Schuldschein et Euro PP pour 344 M€ à fin juillet). Au 30 juin, la trésorerie du Groupe s'élève à 902 M€.

Le coût de la dette s'établit, au 30 juin 2020, à 2,4% en baisse de 30 points de base par rapport à 2019. La dette nette reste intégralement couverte contre le risque de hausse des taux d'intérêt.

### ORPEA devient n° 2 en Irlande avec l'acquisition de 50% de Brindley Healthcare

Après l'acquisition du Groupe TLC en janvier 2020, ORPEA se renforce en Irlande avec l'acquisition de 50% du 4<sup>ème</sup> opérateur national de maisons de retraite, Brindley Healthcare. ORPEA dispose d'une option d'achat des 50% restants d'ici 2022.

Fondé en 2000, Brindley Healthcare dispose d'une activité de soins à domicile et opère 10 établissements (574 lits) répartis sur 6 comtés complémentaires au comté de Dublin où opère TLC, offrant ainsi à ORPEA une plateforme de croissance nationale. Brindley est reconnu par les Autorités de santé pour son offre de qualité mise en place par une équipe de management bénéficiant d'une expérience de plus de 20 ans. En 2019, le groupe a généré un chiffre d'affaires de près de 25 M€.

<sup>1</sup> Hors incidence des actifs immobiliers en cours de cession de 415 M€ au 30.06.20

<sup>2</sup> Hors dette liée à des actifs détenus en vue de la vente pour 475 M€ au 30.06.20 et 400 M€ au 31.12.19

ORPEA devient ainsi n°2 en Irlande, avec une plateforme de développement forte, combinant l'expertise en acquisitions de TLC et le savoir-faire dans la création d'établissements de Brindley Healthcare. Le Groupe entend poursuivre un développement actif dans ce pays, où l'offre est insuffisante avec plus de 10 000 lits à construire d'ici 2031.

### Stratégie et perspectives

La stratégie du Groupe demeure plus que jamais axée sur la qualité des soins et services prodigués à ses résidents et patients, ainsi que sur la sécurité et le bien-être de ses collaborateurs. ORPEA poursuit donc son développement dans ses 5 zones géographiques, en privilégiant des acquisitions créatrices de valeur et de nouvelles créations d'établissements, toujours dans les meilleurs quartiers des grandes villes européennes et latino-américaines.

Depuis le début du 2<sup>nd</sup> semestre, l'activité de l'ensemble des établissements a significativement repris :

- dans les cliniques de Soins de Suite et Réadaptation et les cliniques de santé mentale, les taux d'occupation sont d'ores et déjà proches de leur niveau d'avant la Covid-19 ;
- dans les maisons de retraite, la dynamique de nouvelles admissions est également solide et les taux d'occupation de la plupart des pays devraient retrouver leur niveau proche d'avant la Covid-19 dans les 6 prochains mois, sauf détérioration des conditions sanitaires actuelles.

Le Groupe présentera son nouvel objectif de chiffre d'affaires 2020, qui avait été suspendu temporairement le 5 mai 2020, lors de la publication de son chiffre d'affaires du 3<sup>ème</sup> trimestre.

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

*« Le 1<sup>er</sup> semestre 2020 a été tout à fait exceptionnel de par l'ampleur inédite de la crise sanitaire. Durant cette période, ORPEA a fait preuve d'une solide résilience grâce à la mobilisation et à l'engagement de ses 65 000 collaborateurs.*

*L'esprit d'équipe et le professionnalisme constituent le socle sur lequel l'avenir du Groupe est bâti. ORPEA continue ainsi de développer les compétences de ses collaborateurs, notamment au travers de programmes de formation innovants et la création ou l'acquisition d'écoles.*

*ORPEA dispose de toutes les ressources, humaines et financières pour poursuivre sereinement son développement et renforcer sa position de leader mondial de la prise en charge de la Dépendance. D'ailleurs, depuis le début de l'année 2020, ORPEA a réalisé 4 acquisitions structurantes (Sinoué, Clinipsy, TLC et Brindley), représentant, à terme, 2 750 lits et 220 M€ de chiffre d'affaires additionnels.*

»

**Prochain communiqué : chiffre d'affaires T3 2020  
3 novembre 2020 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 1 028 établissements pour 105 443 lits (dont 21 137 lits en construction) dans 22 pays, répartis sur 5 zones géographiques :

- France Benelux : 523 établissements / 46 277 lits (dont 4 957 en construction)
- Europe Centrale : 249 établissements / 26 491 lits (dont 4 885 en construction)
- Europe de l'Est : 136 établissements / 14 621 lits (dont 3 647 en construction)
- Péninsule Ibérique / Latam : 119 établissements / 17 914 lits (dont 7 648 en construction)
- Autre pays : 1 établissement / 140 lits

ORPEA est coté 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  
Secrétaire Général Finance  
steve.grobet@gmail.com  
Hélène de Watteville  
Relations Investisseurs

**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. : 01 53 70 74 64  
lheilbronn@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

$(\text{Dette financière nette} - \text{Dette immobilière}) / (\text{EBITDA} - (6\% \times \text{Dette Immobilière}))$

### 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 2020	S1 2019	S1 2020 Retraité IFRS 16	S1 2019 Retraité IFRS 16
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>1 904,2</b>	<b>1 840,6</b>	<b>1 904,2</b>	<b>1 840,6</b>
Achats consommés et autres charges externes	-357,1	-338,9	-512,2	-485,8
Charges de personnel	-1 080,0	-986,5	-1 080,0	-986,5
Impôts et taxes	-72,3	-61,7	-72,3	-61,7
Amortissements et provisions	-242,3	-220,4	-112,6	-98,8
Autres produits et charges opérationnels courants	44,3	11,0	44,3	11,0
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>196,8</b>	<b>244,1</b>	<b>171,3</b>	<b>218,8</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants	15,3	15,4	15,3	15,0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>212,1</b>	<b>259,5</b>	<b>186,6</b>	<b>233,8</b>
Coût de l'endettement financier net	-113,3	-106,3	-79,8	-73,7
<b>Résultat avant impôt</b>	<b>98,8</b>	<b>153,2</b>	<b>106,8</b>	<b>160,1</b>
Charge d'impôt	-28,3	-42,6	-30,2	-44,1
QP de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	1,8	4,1	1,8	4,1
<b>Résultat net part du Groupe</b>	<b>73,0</b>	<b>114,6</b>	<b>79,1</b>	<b>120,1</b>

### Bilan consolidé (Examen limité en cours)

En M€	30-juin-20	31-déc-19
<b>Actif Non courant</b>	<b>13 031</b>	<b>12 440</b>
Goodwill	1 338	1 299
Immobilisations incorporelles	2 680	2 469
Immobilisations corporelles et immobilier en cours de développement	6 250	6 017
Droit d'utilisation	2 387	2 334
Autres actifs non courants	377	321
<b>Actif Courant</b>	<b>1 845</b>	<b>1 699</b>
<i>Dont disponibilités et VMP</i>	902	839
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>475</b>	<b>400</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>15 351</b>	<b>14 539</b>
<b>Fonds propres part du groupe et impôts différés à l'infini</b>	<b>3 569</b>	<b>3 513</b>
Capitaux propres part du Groupe	3 009	3 014
Impôts différés à l'infini sur incorporels d'exploitation	561	499
<b>Intérêts minoritaires</b>	<b>-3</b>	<b>-3</b>
<b>Passif Non Courant</b>	<b>9 337</b>	<b>8 849</b>
Autre passif d'impôt différé	508	529
Provisions pour risques et charges	204	199
Dettes financières à moyen et long terme	6 301	5 859
Engagements locatifs	2 323	2 262
<b>Passif Courant</b>	<b>1 973</b>	<b>1 780</b>
<i>Dont dette court terme (crédit relais et portage immobilier)</i>	559	515
<b>Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>475</b>	<b>400</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>15 351</b>	<b>14 539</b>

### Flux de trésorerie (Examen limité en cours)

En M€	S1 2020	S1 2019
<b>Flux nets de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>245</b>	<b>244</b>
Investissements de construction	-168	-206
Acquisitions d'immobilier	-194	-174
Cessions immobilières	1	0
Investissements d'exploitation nets	-293	-226
<b>Flux nets d'investissements</b>	<b>-654</b>	<b>-606</b>
<b>Flux nets de financement</b>	<b>472</b>	<b>541</b>
Variation de trésorerie sur la période	63	179
<b>Trésorerie de fin de période</b>	<b>902</b>	<b>947</b>