

## RÉSULTATS ANNUELS 2021 ET CHIFFRE D’AFFAIRES DU PREMIER TRIMESTRE 2022

### SIGNATURE D’UN ACCORD DE PRINCIPE ENTRE ORPEA ET SES PRINCIPAUX PARTENAIRES BANCAIRES ASSURANT LE FINANCEMENT DU GROUPE DANS LE CADRE D’UNE PROCEDURE DE CONCILIATION

Puteaux, le 13 mai 2022 (7h30 CEST)

Philippe Charrier, PDG d’ORPEA, a déclaré :

*« Je tiens à remercier très sincèrement toutes les équipes d’ORPEA qui ont fait preuve d’un professionnalisme et d’un engagement sans faille ces derniers mois alors que notre Groupe fait face à une crise violente qui affecte lourdement sa réputation, en particulier concernant son métier de soin et de prise en charge du grand âge en France. Je remercie tout autant les familles qui nous confient leurs aînés.*

*Nous assumons pleinement nos responsabilités à leur égard. Bien qu’il n’y ait ni système de rationnement, ni système de maltraitance, nous considérons avec la plus grande gravité les allégations portées à notre encontre ainsi que les dysfonctionnements avérés sur lesquels nous continuerons de faire une totale transparence. Je m’engage à ce que nous tirions toutes les leçons de cette crise pour rétablir la confiance que nous accordent nos parties prenantes depuis toujours, partout où le groupe est implanté. De nombreuses mesures correctives ont d’ores et déjà été prises. Je remercie enfin nos principaux partenaires bancaires pour leur confiance réitérée avec la signature d’un accord de principe assurant le financement du groupe. Tant sur l’année 2021 qu’au premier trimestre 2022, en dépit de ce contexte, le chiffre d’affaires reste solide. La nomination de Laurent Guillot en tant que Directeur Général à compter du 1<sup>er</sup> juillet ouvrira une nouvelle page de l’histoire de notre Groupe lui permettant de prendre toute sa place dans l’évolution du secteur du grand âge et de la santé. Il saura construire les solutions adaptées aux enjeux de demain dans un souci d’exemplarité et de respect de nos valeurs fondatrices. »*

## COMPTES CONSOLIDES 2021

Le Groupe ORPEA annonce aujourd'hui ses résultats consolidés pour l'exercice 2021 clos le 31 décembre, dont la communication a été arrêtée ce jour par le Conseil d'administration. Les chiffres présentés sont en cours de procédure d'audit.

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

<b>En M€</b>			
<i>(IFRS) – procédures d'audit en cours</i>	2020	2021	Var.
Chiffre d'affaires	3 922,4	4 298,6	+9,6%
EBITDAR (EBITDA avant loyers)	963,0	1 070,2	+11,1%
EBITDA	926,5	1 040,7	+12,3%
EBIT	422,9	395,7	-6,4%
Coût de l'endettement financier net	-256,7	-248,9	-3,0%
Résultat avant impôt	210,3	105,8	-49,7%
Résultat net part du Groupe	160,0	65,2	-59,3%

Le **chiffre d'affaires 2021** s'élève à 4 299 M€, en progression de +9,6% (dont +5,5% de croissance organique). Cette évolution intègre notamment les contributions des nouveaux établissements ouverts en 2021, des acquisitions réalisées (dont First Care, Belmont et Brindley en Irlande et Sensato en Suisse) et de la remontée du niveau d'activité.

L'**EBITDAR** (EBITDA avant loyers) s'élève à 1 070 M€ soit une marge de 24,9% sur le chiffre d'affaires 2021 en progression de 35 bp.

L'**EBITDA** s'établit à 1 041 M€ soit une marge de 24,2% sur le chiffre d'affaires 2021.

L'**EBIT** s'élève à 396 M€ soit une marge de 9,2% sur le chiffre d'affaires 2021.

Les **éléments non courants** s'établissent à -41,1 M€ à comparer à +44 M€ en 2020.

Le **coût de l'endettement financier** (net du coût des couvertures) s'élève à 249 M€ à comparer à 257 M€ en 2020.

Le **résultat net** part du Groupe 2021 s'élève à 65 M€ soit une marge de 1,5% sur le chiffre d'affaires 2021 et se compare à un niveau de 160 M€ en 2020.

Le résultat net 2021 intègre 83 M€ de provisions pour risques et charges relatives aux risques estimés au titre des années 2017-2021, suite aux inspections administratives dont ORPEA a fait l'objet en France ainsi que 48 M€ de charges liées à des dépréciations de valeurs d'actifs.

La provision de 83 M€ intègre 58,9 M€ au titre de la neutralisation des excédents soins et dépendance 2017-2021. La société sollicitera l'accord des autorités de tutelle pour l'utilisation de ces montants en faveur d'actions relatives au bien-être des résidents et des professionnels de santé.

## Dettes fin de période

<i>En M€ (IFRS) – procédures d'audit en cours</i>	2020	2021
Dettes financières nettes	6 654	7 885
Dettes financières brutes	7 542	8 837
Dont part à moins d'un an	1 056	1 830
Trésorerie	889	952
Engagement de location IFRS16	2 987	3 265
Dont part à moins d'un an	266	297

La **dettes financières nettes** s'établit à 7 885 M€ au 31 décembre 2021, soit une augmentation sur l'exercice de 1 232 M€ principalement liée à une politique soutenue de développement immobilier et de croissance externe menée au cours de la période.

La **trésorerie** s'élève à 952 M€ au 31 décembre 2021 à comparer à 889 M€ fin 2020. A fin mars 2022 ce montant s'élève à 710 M€.

La part de la **dettes immobilières** s'élève à 88% de la dettes financières nettes au 31 décembre 2021.

Les **ratios d'endettement** retraités d'IFRS 16, utilisés par les partenaires financiers du Groupe, s'établissent à 3,6x pour le levier financier retraité de l'immobilier (5,5x autorisé) et à 1,7x pour le *gearing* retraité (2,0x autorisé).

Au 31 décembre 2021, la valeur du **patrimoine immobilier** du Groupe s'élève à 8 179 M€, en progression de 1 163 M€. Cette variation intègre 267 M€ de revalorisation résultant des travaux conduits par les experts indépendants Cushman et Wakefield, JLL et CBRE. Cette évaluation fait ressortir un **taux de capitalisation** de 5,3%. A la fin de l'exercice 2021, ORPEA détient 46% du nombre de ses **immeubles** et dispose de 983 **sites en exploitation**.

## CHIFFRE D'AFFAIRES T1 2022

(M€)	T1 2021	T1 2022	Var. publiée
France Benelux GB Irlande	636	<b>679</b>	+6,8%
Europe Centrale	260	<b>283</b>	+8,8%
Europe de l'Est	91	<b>101</b>	+11,7%
Péninsule Ibérique et Latam	40	<b>55</b>	+37,7%
Autres pays	0,7	<b>0,9</b>	+35,7%
<b>Chiffre d'affaires total</b>	<b>1 027</b>	<b>1 120</b>	<b>+9,0%</b>
<b>Dont croissance organique</b>			<b>+5,0%</b>

Composition des zones géographiques : Europe Centrale (Allemagne, Italie et Suisse), Europe de l'Est (Autriche, Pologne, République Tchèque, Slovaquie, Lettonie, Croatie), Péninsule Ibérique et Latam (Espagne, Portugal, Brésil, Uruguay, Mexique, Colombie, Chili), Autres pays (Chine).

ORPEA a enregistré sur le premier trimestre une dynamique globale de croissance solide avec un chiffre d'affaires en progression de 9,0% dont 5,0% de croissance organique.

En France, dans un contexte difficile, les Ehpad ont enregistré un fléchissement du taux d'occupation au cours du trimestre.

Le reste de l'activité du Groupe a connu une bonne dynamique avec des taux d'occupation orientés à la hausse.

La zone Péninsule Ibérique et Latam bénéficie de l'intégration dans le périmètre de consolidation de Brazil Senior Living Group au 1<sup>er</sup> janvier 2022.

## PERSPECTIVES 2022

A la suite du rapport IGF/IGAS la mission d'évaluation indépendante menée à la demande du Conseil d'administration poursuit ses investigations, le Groupe a d'ores et déjà mis en œuvre des actions correctrices et continuera à prendre les mesures qui s'imposent au fur et à mesure qu'il disposera des conclusions des audits en cours.

Le Groupe demeure confiant sur la dynamique de croissance de son chiffre d'affaires en 2022 qui devrait continuer à bénéficier de nombreuses ouvertures de nouveaux sites (objectif d'ouverture de plus de 3 000 nouveaux lits sur la période) et d'une activité orientée favorablement à l'international et dans les cliniques en France.

La rentabilité opérationnelle du Groupe sera affectée par l'environnement inflationniste défavorable, impactant plus spécifiquement les coûts de l'énergie et les salaires dans certains pays.

Le Groupe aura par ailleurs à faire face à des charges exceptionnelles liées à la gestion de la crise et de ses conséquences.

Dans ce contexte exceptionnel, le Conseil d'Administration ne proposera pas à la prochaine Assemblée générale le paiement d'un dividende au titre de l'exercice 2021

Le Conseil d'administration s'est par ailleurs également unanimement prononcé en faveur d'évolutions structurantes :

- L'étude de la transformation d'ORPEA en société à mission ;
- Le renouvellement du Conseil d'administration avec une première proposition de nomination de quatre nouveaux administrateurs (dont le futur Directeur Général) lors de la prochaine Assemblée Générale ;
- Un plan de transformation majeur, prioritairement déployé en France, portant avant tout sur quatre axes majeurs, la qualité de l'accompagnement et le bien-être du résident, le renforcement du dialogue avec les parties prenantes, une politique de ressources humaines ambitieuse et des pratiques managériales renouvelées ;
- Ainsi les efforts passeront notamment par l'ensemble des mesures suivantes :
  - La mise en place d'une plateforme d'écoute et d'un dispositif de médiation externe
  - La mise en place d'un comité d'Ethique France,
  - La révision et la simplification des process qualité, en ce compris une systématisation des pré-signalements des évènements indésirables,
  - Une refonte du dialogue social passant par la refonte des Institutions Représentatives du Personnel en France en cours, des discussions autour de la santé et la sécurité au travail des collaborateurs et un renforcement des équipes avec des experts RH,
  - Un travail sur un Plan de rétention et d'attractivité, une valorisation des parcours professionnels notamment au travers de la Validation des Acquis d'Expérience (objectif

- 300/an) et l'apprentissage (objectif 500/an), une analyse salariale par bassin d'emploi et un recours systématique aux heures supplémentaires en cas d'absentéisme,
- Une promotion active de notre plateforme d'alerte pour les collaborateurs et du nouveau Code de conduite éthique & RSE,
  - Une réflexion de fond sur la décentralisation et autonomie accrue des directeurs d'établissement,
  - Un renforcement important du contrôle interne.

## SIGNATURE D'UN ACCORD DE PRINCIPE ENTRE ORPEA ET SES PRINCIPAUX PARTENAIRES BANCAIRES ASSURANT LE FINANCEMENT DU GROUPE DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE DE CONCILIATION

Face à des enjeux de financements majeurs à raison d'investissements d'un montant d'environ 900 millions d'euros annuels engagés pour le développement de son parc immobilier en 2022 et 2023, puis d'un échéancier important de sa dette en 2022 (dont environ 850 M€ au second semestre et 983 M€ en 2023), ORPEA annonce la conclusion d'un accord de principe avec ses principaux partenaires bancaires (BNP Paribas, Crédit Agricole, Crédit Mutuel Alliance Fédérale, Groupe BPCE, La Banque Postale et Société Générale). Cet accord avec les Banques répond au contexte actuel d'incertitudes qui pèse sur ORPEA ainsi qu'à un accès fermé aux marchés financiers et au ralentissement du programme de cessions d'actifs initialement envisagé.

L'Accord de Principe organise ainsi la première étape de la refonte de la stratégie de financement du Groupe et permet de sécuriser de nouvelles lignes de financement.

L'Accord de Principe s'inscrit dans le cadre d'une procédure amiable de conciliation, ouverte par ordonnance auprès du Président du Tribunal de commerce spécialisé de Nanterre, en date du 20 avril 2022.

Sa mise en œuvre sera conditionnée à la signature d'un protocole de conciliation et à son homologation, attendue pour mi-juin, qui sera sollicitée auprès du dit Tribunal de commerce. Cette procédure permettra la mise en œuvre de l'Accord de Principe sous l'égide d'un conciliateur, dans un cadre confidentiel et juridiquement encadré. Les salariés du Groupe seront informés par le biais des différents Comités Social et Economique concernés.

L'Accord de Principe, approuvé à l'unanimité par le Conseil d'administration d'ORPEA, prévoit notamment les principes clés suivants :

- **Apport de nouveaux financements par les Banques *via* un crédit-syndiqué sécurisé d'un montant de 1,733 milliards d'euros**

Ce crédit-syndiqué, consenti à ORPEA par les Banques, comprendra notamment :

- i. Un financement à moyen terme, arrivant à maturité en décembre 2025, afin (a) d'apporter de nouvelles liquidités au Groupe pour un montant de 600 millions d'euros et (b) de financer des échéances de remboursement de la dette existante pour un montant de 233 millions d'euros ; et
- ii. Un financement à court terme d'un montant de 900 millions d'euros, composé de plusieurs tranches arrivant à maturité en décembre 2023 à hauteur de 700 millions d'euros et en juin 2023 à hauteur de 200 millions d'euros (avec une possibilité d'extension de 6 mois supplémentaires pour chacune d'entre elles).

Ces financements comprennent un engagement envers les banques d'un maintien d'un niveau de trésorerie minimum de 300 M€ testé trimestriellement à compter de juin 2023.

Ces financements bénéficieront de nantissements portant sur les actions des sociétés filiales Clinea et CEESCH (représentant respectivement 25% et 32% du chiffre d'affaires du Groupe). A l'issue de certaines réorganisations à opérer au sein du Groupe, les nantissements porteront sur Clinea France et l'activité du Groupe en Allemagne représentant respectivement 25% et 16% du chiffre d'affaires consolidé.

Il est en outre précisé que le taux d'intérêt moyen de l'ensemble des nouveaux financements accordés au titre de l'Accord de Principe pour la tranche de 1,733 milliards d'euros s'élèvera à Euribor +3,9%, à mettre en perspective d'un coût moyen de financement actuel du Groupe estimé de 2,2%.

- **La mise en place d'une revue stratégique des actifs du Groupe, sous l'égide de la nouvelle Direction Générale, afin de progressivement désendetter le Groupe**

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce plan de financement, et afin de désendetter le bilan du Groupe, ORPEA entend réaliser plus de 3 milliards d'euros de cessions d'ici fin 2025 dont au moins 1 milliard d'euros d'ici fin 2023, majoritairement à caractère immobilier sous forme de *sale & leaseback*.

Il est rappelé que le Groupe dispose d'actifs immobiliers dont la valeur est aujourd'hui estimée à plus de 8 milliards d'euros.

Une partie des produits de cessions sera immédiatement affectée au remboursement des tranches court terme du crédit-syndiqué.

- **La mise en place d'un prêt à terme optionnel syndiqué jusqu'à un montant maximum d'1,5 milliard d'euros ouvert prioritairement aux prêteurs participant aux financements court terme et moyen terme décrits ci-dessus, destinée à refinancer les facilités bancaires non sécurisées, au taux Euribor +5%.**

La Société continuera à informer le marché des négociations en cours par le biais de sa communication institutionnelle. Une communication détaillée sera organisée à l'issue de la signature du protocole de conciliation et de son homologation par le Tribunal de commerce spécialisé de Nanterre.

=====



## Communication

L'Accord de Principe et les résultats annuels sont également décrits dans le support de présentation faisant partie intégrante du présent communiqué disponible sur le site de la société.

<https://www.ORPEA-corp.com/documentation-invest-fr/presentations>

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

Créé en 1989, le groupe ORPEA est un des principaux acteurs mondiaux de la prise en charge globale de la Dépendance (maisons de retraite, résidences services, cliniques de moyen séjour et de santé mentale, maintien à domicile).

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

#### Relations investisseurs ORPEA

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

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

#### Relations investisseurs NewCap

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

#### Relations Médias Image 7

Charlotte Le Barbier  
Tél.: +33 (0)6 78 37 27 60  
[clebarbier@image7.fr](mailto:clebarbier@image7.fr)

Caroline Simon  
Tél. : 06 89 87 61 24  
[Caroline.simon@image7.fr](mailto:Caroline.simon@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 »

Dettes financières nettes

Dettes financières à long terme + dettes financières à court terme – Trésorerie et VMP (Valeurs mobilières de placement)

Levier financier retraité de l'immobilier

$(\text{Dettes financières nettes} - \text{Dettes immobilières}) / (\text{EBITDA} - (6\% \times \text{Dettes immobilières}))$

Gearing retraité

$\text{Dettes financières nettes} / (\text{Capitaux propres} + \text{Impôts différés à l'infini sur actifs incorporels})$

Taux de capitalisation

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			2020 retraité	2021 retraité
M€ (Audit en cours)	2020	2021	IFRS16	IFRS 16
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>3 922</b>	<b>4 299</b>	<b>3 922</b>	<b>4 299</b>
Achats consommés et autres charges externes	(712)	(816)	(718)	(822)
Charges de personnel	(2 210)	(2 429)	(2 210)	(2 429)
Impôts et taxes	(136)	(128)	(136)	(128)
Amortissements et provisions	(504)	(645)	(233)	(345)
Loyers	(36)	(29)	(354)	(382)
Autres produits et charges opérationnels courants	99	144	99	144
<b>Résultat opérationnel courant</b>	<b>423</b>	<b>396</b>	<b>369</b>	<b>337</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants	44	(41)	43	(43)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>467</b>	<b>355</b>	<b>413</b>	<b>293</b>
Résultat financier net	(257)	(249)	(184)	(169)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>210</b>	<b>106</b>	<b>229</b>	<b>126</b>
Charge d'impôt	(53)	(38)	(57)	(42)
QP de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	2	(1)	2	(1)
Part revenant aux intérêts minoritaires	(1)	2	(1)	2
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>160</b>	<b>65</b>	<b>174</b>	<b>81</b>

M€ (hors IFRS 16)	2020	2021
<b>Flux nets de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>440</b>	<b>401</b>
Investissements de construction	(427)	(988)
Acquisition d'immobilier	(324)	(279)
Cessions immobilières	232	284
<b>Investissements immobiliers nets</b>	<b>(519)</b>	<b>(983)</b>
<b>Investissements d'exploitation et prises de participation nets</b>	<b>(488)</b>	<b>(422)</b>
<b>Flux nets de financement</b>	<b>617</b>	<b>1 068</b>
Variation de trésorerie sur la période	50	63
<b>Trésorerie de fin de période</b>	<b>889</b>	<b>952</b>

M€ (Audit en cours)	31-déc-20	31-déc-21
<b>Actif non courant</b>	<b>14 556</b>	<b>16 287</b>
Goodwill	1 494	1 669
Immobilisations incorporelles nettes	2 881	3 076
Immobilisations corporelles nettes et immobilier en cours de développement	6 969	8 179
Droit d'utilisation des actifs	2 817	3 073
Autres actifs non courants	394	291
<b>Actif courant</b>	<b>971</b>	<b>1 353</b>
<i>disponibilités et VMP</i>	<i>889</i>	<i>952</i>
<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>550</b>	<b>388</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>16 967</b>	<b>18 980</b>

Fonds propres part du groupe et impôts différés à l'infini	4 066	4 417
<b>Passif non courant</b>	<b>10 268</b>	<b>11 026</b>
Dettes financières à long terme hors prêts relais	6 037	7 007
Prêts relais à long terme	450	0
Engagements locatifs à long terme	2 720	2 968
Provisions pour risques et charges	191	223
Passifs d'impôt différé et autres passifs non courants	870	828
<b>Passif courant</b>	<b>2 633</b>	<b>3 537</b>
Dettes financières à court terme hors prêts relais	1 008	1 280
Prêts relais à court terme	48	551
Engagements locatifs à court terme	266	297
Provisions	24	22
Fournisseurs et comptes rattachés	310	335
Dettes fiscales et sociales	311	344
Passif d'impôt exigible	35	54
autres dettes et comptes de régularisation	631	655
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>16 967</b>	<b>18 980</b>