

ORPEA PUBLIE SES RESULTATS FINANCIERS DU 1^{ER} 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 | S1 2022 | Var. S1 2022 vs. S1 2021 |
|-------------------------------------|-------|---------|----------------|--------------------------|
| Chiffre d'affaires | 4 299 | 2 070 | 2 295 | +10,9% |
| EBITDAR | 1 070 | 515 | 427 | -17,1% |
| Marge d'EBITDAR | 24,9% | 24,9% | 18,6% | -628 bps |
| EBITDA | 1 041 | 499 | 415 | -16,9% |
| Marge d'EBITDA | 24,2% | 24,1% | 18,1% | -605 bps |
| Résultat Opérationnel Courant | 396 | 231 | 82 | -64,6% |
| Marge opérationnelle courante | 9,2% | 11,1% | 3,6% | -758 bps |
| Eléments non-courants | -41 | 12 | -251 | |
| Résultat Opérationnel | 355 | 242 | -170 | |
| Coût de l'endettement financier net | -249 | -109 | -96 | |
| Résultat avant impôt | 106 | 133 | -266 | |
| Résultat net part du Groupe | 65 | 102 | -269 | |

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^{er} semestre 2021 et à 202 M€ sur le 1^{er} 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^{er} semestre 2021 et 209 M€ sur le 1^{er} semestre 2022.

Le chiffre d'affaires du 1^{er} 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^{er} semestre 2022, soit une marge de 18,6%, contre 24,9% au 1^{er} 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^{er} 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^{er} semestre 2022 se sont élevées à 2,9%, à comparer à 1,9% au 1^{er} 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^{er} semestre 2021.

Les **amortissements et provisions** s'élèvent à 333,2 M€, à comparer à 268,7 M€ au 1^{er} 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^{er} 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 |
| Total provisions pour excédents | 60,9 | 14,3 | - | 75,2 |
| Provisions pour remboursement de charges Soins et Dépendance | 22,3 | 3,3 | | 25,6 |
| Total provisions | 83,2 | 17,6 | - | 100,8 |

(*) 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^{er} 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 2nd 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 :

¹ Calculé sur la base des 12 mois précédents.

² 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 |
| Situation au 30/06/2022 | | | | | | |
| Tirages | 689 | 198 | 0 | 0 | 887 | 0 |
| Non tiré | 11 | 402 | 200 | 229 | 842 | 0 |
| Situation au 27/09/2022 | | | | | | |
| 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 immobiliers³ 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 opérationnels⁴ 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^{er} semestre 2022 pourrait être amplifiée au 2nd 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 2nd semestre 2022 pourrait être inférieur à celui du 1^{er} 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/

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

⁴ 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^{ème} 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

Relations investisseurs

NewCap

Dusan Oresansky

Tél. : 01 44 71 94 94

ORPEA@newcap.eu

Relations Médias

ORPEA

Isabelle Herrier-Naufle

Directrice Relations Presse

Tél. : 07 70 29 53 74

i.herrier-naufle@orpea.net

Image 7

Laurence Heilbronn

Tél. : 06 89 87 61 37

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), 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 |
|--|--------------|--------------|
| CHIFFRE D'AFFAIRES | 2 070 | 2 295 |
| 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 |
| Résultat opérationnel courant | 231 | 82 |
| Autres produits et charges opérationnels non courants | 12 | (251) |
| RESULTAT OPERATIONNEL | 242 | (170) |
| Résultat financier net | (109) | (96) |
| RESULTAT AVANT IMPOT | 133 | (266) |
| Charge d'impôt | (31) | (6) |
| QP de résultat dans les entreprises associées et coentreprises | (0) | 3 |
| Part revenant aux intérêts minoritaires | 0 | (1) |
| RESULTAT NET PART DU GROUPE | 102 | (269) |

| Bilan consolidé - M€ | 31-déc-21 | 30-juin-22 |
|--|---------------|---------------|
| Actif non courant | 16 181 | 16 830 |
| 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 |
| Actif courant | 2 415 | 2 671 |
| <i>disponibilités et VMP</i> | 952 | 1 133 |
| Actifs détenus en vue de la vente | 388 | 280 |
| TOTAL ACTIF | 18 984 | 19 781 |
| Fonds propres et impôts différés à l'infini (*) | 4 417 | 4 296 |
| Passif non courant | 11 026 | 11 905 |
| 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 |
| Passif courant | 3 541 | 3 579 |
| 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 |
| TOTAL PASSIF | 18 984 | 19 780 |

(*) 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 |
| Flux nets de trésorerie générés par l'activité | 394 | 352 |
| 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 |
| Trésorerie de fin de période | 949 | 1 133 |

En application de la norme IFRS16 les paiements effectués au titre des loyers sur contrats de location à long terme (171 M€ au 1^{er} semestre 2021 et 202 M€ au 1^{er} 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 |
| Total | 1 032 | 1 747 | 1 490 | 1 210 | 1 056 | 922 | 1 937 |

| 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 |
| Total | 876 | 1 563 | 1 162 | 1 620 | 1 750 | 898 | 1 936 |

(*) 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 |
|---------------------------------|--|---|--|--|---|
| Objet | <ul style="list-style-type: none"> Besoins généraux du groupe et coûts associés au financement | | | <ul style="list-style-type: none"> Refinancement des échéances de dettes du groupe bancaire principal non garanties par des sûretés réelles hors dette obligataire et Schuldschein du 2^e semestre 2022 et coûts associés | <ul style="list-style-type: none"> Refinancement des dettes non garanties par des sûretés réelles (hors dettes obligataires et Schuldschein) et coûts associés |
| Montant principal (M€) | <ul style="list-style-type: none"> 700M€ | <ul style="list-style-type: none"> 600M€ | <ul style="list-style-type: none"> 200M€ | <ul style="list-style-type: none"> 229M€ | <ul style="list-style-type: none"> Un maximum de 1 500M€ |
| Tirages | <ul style="list-style-type: none"> 689M€ tirés au 30/06/22 700M€ tirés au 27/09/22 | <ul style="list-style-type: none"> 198M€ tirés au 30/06/22 600M€ tirés au 27/09/22 | <ul style="list-style-type: none"> Non tiré | <ul style="list-style-type: none"> 155M€ tirés au 27/09/22 | <ul style="list-style-type: none"> C1: 796M€ tirés au 27/09/22 |
| Profil d'amortissement | <ul style="list-style-type: none"> En une échéance à sa maturité | <ul style="list-style-type: none"> 100M€ au 30/06/24 100M€ au 31/12/24 100M€ au 30/06/25 Le solde au 31/12/25 | <ul style="list-style-type: none"> En une échéance à sa maturité | <ul style="list-style-type: none"> En une échéance à sa maturité | <ul style="list-style-type: none"> En une échéance à sa maturité |
| Nombre de tirage permis | <ul style="list-style-type: none"> Deux maximum | <ul style="list-style-type: none"> Deux (crédit A2 et crédit A3) | <ul style="list-style-type: none"> Unique⁽²⁾ | <ul style="list-style-type: none"> 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) | <ul style="list-style-type: none"> En fonction des confirmations d'engagement |
| Date d'échéance finale | <ul style="list-style-type: none"> 31/12/23 ou 30/06/24⁽¹⁾ | <ul style="list-style-type: none"> 31/12/25 | <ul style="list-style-type: none"> 30/06/23 ou 31/12/23⁽³⁾ | <ul style="list-style-type: none"> 31/12/25 | <ul style="list-style-type: none"> 31/12/26 |
| Période de disponibilité | <ul style="list-style-type: none"> Du 13/06/22 au 30/09/22 | <ul style="list-style-type: none"> Crédit A2 : 1er au 30/09/2022 Crédit A3 : 13/06/22 jusqu'au 31/12/22 | <ul style="list-style-type: none"> 13/06/22 et jusqu'au 31/12/22 | <ul style="list-style-type: none"> 13/06/22 et jusqu'au 31/12/22 | <ul style="list-style-type: none"> 13/06/22 et jusqu'au 31/12/22 |
| Marge annuelle | <ul style="list-style-type: none"> 4,00% augmentée de 2,00% à compter du 01/01/24 | <ul style="list-style-type: none"> 4,00% | <ul style="list-style-type: none"> 3,50% augmentée de 1,00% à compter du 01/07/23 | <ul style="list-style-type: none"> 4,00% | <ul style="list-style-type: none"> 5,00% |
| Sûretés et privilèges | <ul style="list-style-type: none"> Une cession Dailly des prêts intra-Groupe financés par les tirages sur les crédits Des nantissements de premier rang portant sur : <ul style="list-style-type: none"> 100 % des parts sociales de CEECSH (le « Nantissement CEECSH ») 100 % des actions d'ORESC 25 S.à.r.l (« ORESC ») | | | | <ul style="list-style-type: none"> (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 |
|--|---|---------------|-----------|----------|--------------|
| Engagements relatifs à la cession d'actifs opérationnels et immobiliers | <ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre un programme de cession d'actifs opérationnels pour un montant minimum de produits nets d'1Md€ 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⁽⁴⁾ | | | | |
| Engagements relatifs au remboursement anticipé des crédits | <ul style="list-style-type: none"> Affecter 100 % des produits nets de cession d'actifs immobiliers visés par le MoU en remboursement du crédit A4 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⁽⁵⁾ 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 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€) 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 Affecter les produits nets reçus d'éventuels financements de l'Etat ou de Bpifrance, en remboursement du crédit A3 | | | | |
| Autre engagement | <ul style="list-style-type: none"> A partir du 30/06/23, niveau de trésorerie minimum de 300M€ (testé trimestriellement) Les crédits ne contiennent pas d'autres engagements de respect de ratios financiers | | | | |

| | Crédit A1 | Crédits A2/A3 | Crédit A4 | Crédit B | Crédit C1/C2 |
|---|--|---------------|-----------|----------|--------------|
| Exécution des sûretés | <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"> ▪ Défaut de paiement au titre des Crédits ▪ Non-respect de l'engagement de trésorerie consolidée minimum décrit ci-après ▪ Insolvabilité et procédures collectives ▪ 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 ▪ Défaut de paiement et déchéance du terme (cross-default) croisé au-delà d'un seuil cumulé de 100M€ ▪ 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 <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"> ▪ Défaut de paiement au titre des Crédits ▪ Insolvabilité et procédures collectives <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> | | | | |
| Cas de défaut (sous réserve des seuils de matérialité et des périodes de remède habituels, le cas échéant) | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Défaut de paiement au titre des Crédits ▪ 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 ▪ Défaut de paiement et déchéance du terme (cross-acceleration) croisé au-delà d'un seuil cumulé de 40M€ ; ▪ Insolvabilité et procédures collectives ; ▪ Procédures d'exécution à compter d'un seuil cumulé de 40M€ ; ▪ Refus de certification des comptes consolidés du Groupe ORPEA par les commissaires aux comptes ; ▪ 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 | | | | |

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