



# COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Puteaux, le 17 avril 2024, 8h00 CEST

## EMEIS POURSUIT SA REFONDATION

Résultats annuels consolidés d'ORPEA S.A.

- **Nette progression des indicateurs extra financiers avec des avancées majeures enregistrées à l'égard des collaborateurs, des résidents et des patients**
  - Santé et sécurité : baisse du taux de fréquence des accidents du travail, passant à 24,8 en 2023 (-2 points vs. 2022 et -8 points vs. 2021)
  - Taux de satisfaction 2023 : 92,4% (90,1 % en 2022)
  - Ethiques médicale et du soin : 72% des établissements dotés d'un référent éthique et bienveillance (45% en 2022)
- **Dans un contexte de croissance soutenue du chiffre d'affaires (+11%), la performance financière 2023 a été affectée par une pression inflationniste sur les coûts et un taux d'occupation des maisons de retraite en France inférieur aux attentes :**

(Principaux agrégats financiers - M€)	2022	2023
Taux d'occupation moyen	81,6%	83,1%
CHIFFRE D'AFFAIRES	4 681	5 198
EBITDAR	780	696
Marge d'EBITDAR	16,7%	13,4%
EBITDA pré-IFRS 16	342	204
RESULTAT OPERATIONNEL	(4 272)	(919)
RESULTAT NET PART DU GROUPE	(4 027)	1 355
Dette financière brute (hors dettes des loyers IFRS 16)	9 615	5 287
Trésorerie et équivalent de trésorerie	856	645
Flux d'investissements net des produits de cessions	(735,2)	(318,2)
Valeur estimée du patrimoine immobilier (Mds€)	6,5	6,3

- Le résultat opérationnel 2023 intègre -903 M€ d'éléments non courants
- Le résultat net 2023, de 1 355 M€, intègre un produit comptable exceptionnel de 2 850 M€ consécutif à la capitalisation de la dette mise en œuvre dans le cadre de la restructuration financière
- **Avec une augmentation continue du taux d'occupation moyen Groupe au second semestre 2023 (+1,1 point par rapport au premier semestre 2023, reflétant à la fois la progression de l'activité à l'international et sur les maisons de retraite en France), la marge d'EBITDAR s'inscrit en amélioration au second semestre 2023 par rapport au premier semestre (S1 = 13,2% ; S2 = 13,6%)**
- **EBITDAR 2024 attendu en nette progression : 800-835 M€ (soit +15/+20% par rapport à 2023)**
  - A comparer à la prévision de 891 M€ communiquée le 6 novembre 2023
  - Ajustement résultant pour l'essentiel d'une révision des hypothèses opérationnelles en France
  - Mesures conservatoires engagées pour compenser l'impact induit sur la trajectoire de trésorerie
- **Mise en œuvre d'un programme de transformation (CREATE) avec un impact favorable dès 2024 de 35 M€ à 40 M€ sur l'EBITDAR**

**Guillaume Pepy, Président du Conseil d'administration d'emeis, a déclaré :** « Le nouveau Conseil d'administration, reflétant la nouvelle composition de l'actionnariat, tient à féliciter Laurent Guillot et les équipes pour l'ensemble des progrès réalisés par l'entreprise en 2023 pour améliorer le bien-être des patients, des résidents et de leurs proches grâce à l'engagement sans faille des collaborateurs. Il leur adresse tous ses encouragements et leur redit sa confiance pour poursuivre et accélérer la transformation du Groupe dans un contexte économique délicat et un secteur médico-social très difficile. »

**Laurent Guillot, Directeur général d'emeis, commente :** « En 2023, nous avons mené une restructuration financière d'ampleur inédite qui est désormais finalisée. L'arrivée de nos nouveaux actionnaires, la Caisse des Dépôts, CNP, MAIF et MACSF nous permet d'accélérer notre transformation. Dans le même temps, le Groupe a poursuivi la déclinaison opérationnelle du plan de Refondation avec des avancées significatives.

Les effets de ces actions engagées pour les collaborateurs, les résidents et les patients sont d'ores et déjà mesurables :

- Une baisse du taux de fréquence des accidents du travail passant à 24,8 en 2023 (-2 points vs. 2022 et -8 points vs. 2021) ;
- 72% des établissements désormais dotés d'un référent éthique et bientraitance (à comparer à 45% en 2022) ;
- Un taux de satisfaction atteignant 92,5 % (à comparer à 90,1% en 2022).

Ces indicateurs extra-financiers en nette progression témoignent de l'accélération de la mutation de notre Groupe.

Cette transformation se concrétise opérationnellement à travers le programme « CREATE », structuré autour de nos axes stratégiques : les équipes, les patients, les résidents et leurs proches.

Ce programme s'articule autour de 48 projets transversaux construits avec les pays et les directions métiers, comprenant un renforcement important de la performance opérationnelle. Parmi les initiatives, je citerais la segmentation de l'offre et la refonte des processus achats qui, avec l'ensemble du programme, visent à améliorer l'EBITDAR de 35 à 40 M€ dès 2024.

Sur l'exercice 2023 la performance opérationnelle a continué à être affectée par le contexte inflationniste et les efforts de transformation conduits par le Groupe. Cependant, l'amélioration séquentielle du taux de marge opérationnelle observée entre le premier et le second semestre 2023 témoigne de la dynamique favorable dans laquelle le Groupe est désormais engagé. Cette amélioration de la performance opérationnelle devrait se prolonger sur 2024, avec un EBITDAR qui devrait progresser de +15% à +20%.

Autre étape clé de la refondation, notre nouvelle identité, emeis, ainsi que notre raison d'être : « Ensemble soyons force de vie des plus fragiles » dévoilées le 20 mars dernier. Cette nouvelle identité porte un projet d'entreprise ambitieux au service du soin et de l'accompagnement personnalisés pour chaque personne fragilisée et incarne l'ambition d'un Groupe qui se transforme pour mieux accompagner les enjeux sociétaux majeurs que sont la santé mentale et physique, et le grand âge. Fort de ces atouts, le Groupe se projette vers l'avenir avec confiance et engage une transition résolue vers un modèle d'entreprise à mission en 2025, projet qui aura vocation à être soumis au vote de l'Assemblée générale des actionnaires. »



ORPEA S.A. publie ses résultats consolidés pour l'exercice clos le 31 décembre 2023<sup>1</sup> arrêtés le 16 avril 2024 par le Conseil d'administration.

La croissance du chiffre d'affaires a été soutenue en 2023 (+11% vs. 2022 dont +9,5% en organique), bénéficiant d'une amélioration globale du taux d'occupation et de l'ouverture de 31 nouveaux établissements.

La rentabilité opérationnelle a continué à être affectée par les mesures mises en œuvre visant à renforcer la qualité des soins et de l'accompagnement, un contexte inflationniste demeuré fort en 2023 qui n'a pu être absorbé par les évolutions tarifaires et un taux d'occupation dans les maisons de retraite en France restant éloigné de son niveau normatif (à noter qu'il marque une légère progression au 2<sup>ème</sup> semestre 2023, de +1,2 point, par rapport au 1<sup>er</sup> semestre). L'EBITDAR s'est établi à 696 millions d'euros sur la période.

Le résultat net part du groupe 2023 a été de 1 355 millions d'euros. Ce montant intègre un produit à caractère exceptionnel de 2 850 millions d'euros consécutif à l'Augmentation de Capital d'Apurement finalisée le 3 décembre 2023 ainsi qu'une charge résultant des tests de dépréciations des actifs corporels et incorporels (IAS 36) de 830 millions d'euros. A noter que ces deux éléments sont sans impact sur la trésorerie de l'entreprise.

Le tableau ci-dessous présente une vision résumée des principaux éléments du compte de résultat :

(M€)	31/12/2022	31/12/2023
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>4 681</b>	<b>5 198</b>
Charges de personnel	(3 028)	(3 469)
Autres charges	(873)	(1 032)
<b>EBITDAR (1)</b>	<b>780</b>	<b>696</b>
% EBITDAR	16,7%	13,4%
Loyers	(24)	(45)
<b>EBITDA (2)</b>	<b>756</b>	<b>652</b>
EBITDA pré-IFRS 16 (3)	342	204
Amortissements et provisions	(805)	(667)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>(49)</b>	<b>(16)</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants	(4 223)	(903)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>(4 272)</b>	<b>(919)</b>
Résultat financier net	(319)	2 319
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>(4 591)</b>	<b>1 400</b>
Charge d'impôt	596	(45)
QP de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	(33)	5
Part revenant aux intérêts minoritaires	1	(6)
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>(4 027)</b>	<b>1 355</b>

(1) EBITDAR : résultat opérationnel courant avant dotations nettes aux amortissements et provisions et avant charges locatives

(2) EBITDA : EBITDAR net des charges locatives sur les contrats ayant une durée de moins d'un an

(3) EBITDA pré-IFRS 16 : EBITDAR net des charges locatives sur les contrats d'une durée de moins d'un an et net des paiements effectués au titre des contrats de location de plus d'un an entrant dans le champ d'application de la norme IFRS 16

<sup>1</sup> Les procédures d'audit sont en cours



### **1- Un plan de refondation ayant favorisé de nombreuses avancées, une nouvelle étape marquée par une identité renouvelée et une Raison d'être**

Au cours de l'exercice 2023 l'entreprise a poursuivi la déclinaison opérationnelle de son plan de refondation, structuré autour d'actions résolument orientées vers ses collaborateurs et ses résidents, obtenant plusieurs résultats significatifs<sup>2</sup>, notamment :

- En matière de santé et de sécurité au travail, le taux de fréquence des accidents du travail avec arrêt s'inscrit en baisse de -8 points par rapport à l'exercice 2021 ;
- La stabilité des équipes s'est améliorée, avec une augmentation de +3 points de la part des effectifs en contrat à durée déterminée et une réduction du taux de « turnover » de -3 points en France par rapport à 2022. Afin d'aller plus loin, l'entreprise se fixe un objectif de réduction du taux de « turnover » de -5 points à l'échelle du Groupe à l'horizon 2025 (niveau moyen Groupe en 2023 : 29,3%) ;
- *emeis* s'est engagée dans un dialogue social constructif avec des instances représentatives renouvelées, valeurs de progrès et au plus près du terrain et attentes des salariés ;
- 84% des pays ont mis en œuvre un dispositif de dialogue renforcé avec les familles ;
- 72% des établissements se sont dotés d'un référent éthique et bienveillance formé ;
- Des indicateurs de satisfaction (taux de satisfaction atteignant 92,5%) qui s'établissent à des niveaux reflétant l'engagement continu des équipes et l'accroissement des moyens alloués dès 2022 en faveur de la qualité des soins et de l'accompagnement.

L'ensemble de ces actions et les résultats qui en découlent, s'inscrivent dans le cadre du projet de transformation de l'entreprise engagé depuis 2022. Elles seront prolongées dans les mois qui viennent à la fois par un programme de transformation, « CREATE » (représentant les principes clés du programme : « *Commitment, Respect, Empowerment, Accountability, Trust, Excellence* ») ainsi que par une feuille de route RSE définie avec les équipes, visant à structurer et transformer durablement l'entreprise tout en renforçant les nombreux atouts qu'elle a su développer au cours d'une histoire de plus de 30 ans : l'engagement des équipes, l'expertise médicale, l'effort d'innovation et un portefeuille d'activités complémentaires.

D'ores-et-déjà, dans la continuité d'une refondation déjà bien engagée l'entreprise s'est dotée d'une nouvelle identité le 20 mars dernier, *emeis*, ainsi que d'une raison d'être, « *ensemble, soyons force de vie des plus fragiles* ». Ce nouveau nom et la raison d'être sont les fruits d'une large consultation menée auprès des collaborateurs. Ils témoignent de l'engagement des équipes au service d'un projet, qui avec l'ensemble des parties prenantes, à la fois patients, résidents, proches mais aussi acteurs du soin, autorités de régulation et pouvoirs publics, permettra de répondre mieux encore aux enjeux sociétaux majeurs que sont la santé mentale et physique, et le grand âge.

Afin d'ancrer ce changement d'identité comme un vecteur de transformation durable, la raison d'être aura vocation à être inscrite dans les statuts de l'entreprise, sous réserve d'un vote favorable de l'Assemblée générale des actionnaires. Le Groupe *emeis* s'inscrira alors dans une démarche visant à devenir entreprise à mission en 2025.

Ce plan de refondation ne pourrait être mis en œuvre sans le succès de la restructuration financière qui a permis d'assurer la pérennité de l'entreprise et qui s'accompagne de l'entrée au capital de nouveaux actionnaires de référence, (Caisse des Dépôts, CNP Assurances, la MAIF et MACSF<sup>3</sup>) à hauteur de 50,2% du capital de l'entreprise.

<sup>2</sup> données 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

<sup>3</sup> Agissant de concert



## 2- Analyse du compte de résultat consolidé 2023

*Dans le cadre de la publication de ses résultats annuels 2023, le Groupe commente des agrégats issus de ses états financiers consolidés, mais également des indicateurs alternatifs de mesure de la performance, présentés de manière détaillée dans les annexes du présent communiqué de presse. Les définitions et modalités de calcul de ces indicateurs sont présentées en pages 10, 13 et 14 du présent communiqué.*

Le **chiffre d'affaires** consolidé en 2023 s'élève à 5 198 millions d'euros, soit une hausse de +11,0% par rapport à 2022, organique à hauteur de 9,5%. Cette croissance résulte de taux d'occupation Groupe en progression (+ 1,5 point, à 83,1% en moyenne sur 2023 et +1,1 point sur le deuxième semestre par rapport au premier semestre ; progression du taux d'occupation moyen des maisons de retraite en France de +1,2 point au 2<sup>ème</sup> semestre par rapport au 1<sup>er</sup> semestre 2023) à l'exception du périmètre des maisons de retraite en France (taux d'occupation moyen 2023 : 83,6%, vs. 85,6% en 2022). Elle découle d'autre part d'une augmentation des capacités d'accueil sur l'exercice, à la fois en raison de l'ouverture de 31 établissements supplémentaires et du fait des entrées dans le périmètre de consolidation, portant le total du réseau à 1 031 établissements à fin décembre 2023 (correspondant à 93 470 lits).

La rentabilité opérationnelle a continué à être affectée par les mesures mises en œuvre visant à renforcer la qualité des soins et de l'accompagnement, un contexte inflationniste demeuré fort en 2023 qui n'a pu être absorbé par les évolutions tarifaires mises en œuvre et un taux d'occupation dans les maisons de retraite en France restant éloigné de son niveau normatif. L'**EBITDAR** s'établit à 696 millions d'euros sur la période à comparer à 780 millions d'euros en 2022. La marge d'EBITDAR ressort ainsi à 13,4% avec une marge du deuxième semestre qui progresse de +0.4 point rapport au premier semestre 2023.

Le **Résultat opérationnel courant** s'élève à -16 millions d'euros (à comparer à -49 millions d'euros en 2022).

Le **Résultat opérationnel** s'établit à -919 millions d'euros après prise en compte des éléments non-courants qui s'élèvent à -903 millions d'euros et qui intègrent principalement :

1. Les charges résultant des tests de dépréciations d'actifs (IAS 36), à hauteur de -830 millions d'euros, dont 438 millions d'euros au titre des droits d'utilisation IFRS 16. Dans le cadre de la mise œuvre des tests de dépréciation IAS 36, le Groupe a, en 2023, complété son approche de manière à évoluer vers une logique post-IFRS 16. A noter que la dépréciation au titre des droits d'utilisation IFRS 16 ne modifie pas la valeur des actifs immobiliers détenus en propre ; elle entraîne uniquement une réduction de la valeur des droits d'utilisation IFRS 16 présentés au bilan à l'actif sur une rubrique d'actif distincte des actifs détenus ;
2. Les charges exceptionnelles liées à la gestion de la crise, à hauteur de -74 millions d'euros. Ce montant intègre les coûts de la restructuration financière non affectés à la prime d'émission.

Le **Résultat avant impôt** publié s'établit à 1 400 millions d'euros après prise en compte d'un résultat financier de +2 319 millions d'euros. Ce dernier intègre un produit à caractère exceptionnel (sans impact sur la trésorerie ni sur l'impôt) de +2 850 millions d'euros relatif à la conversion des dettes non sécurisées d'ORPEA S.A. à hauteur de 3,8 milliards d'euros mise en œuvre dans le cadre de la restructuration financière.

Le **Résultat net part du Groupe** s'est élevé à 1 355 millions d'euros en 2023.



### 3- Valeur estimée du patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2023, la valeur estimée du patrimoine immobilier s'établit à 6,3 milliards d'euros, à comparer, à périmètre courant, à 6,5 milliards d'euros à fin 2022. Ce montant comprend 5,3 milliards d'euros d'actifs évalués par des experts indépendants<sup>4</sup>. Le périmètre ayant fait l'objet de cette expertise comprend un total de 414 établissements situés majoritairement en France. Le taux de rendement moyen des actifs est de 5,6%, à comparer à 5,1% à fin 2022, cette évolution reflétant les conditions actuelles du marché de l'immobilier de santé.

### 4- Principaux agrégats du bilan consolidé, endettement et liquidité

M€	31/12/2022	31/12/2023
Immobilisations corporelles nettes (*)	5 001	4 775
Droits d'utilisation des actifs (IFRS 16)	3 500	3 084
Immobilisations incorporelles nettes	1 592	1 513
Goodwill	1 362	1 386
<b>Capitaux propres de l'ensemble consolidé</b>		
	(1 502)	1 888
<b>Dettes financières brutes (hors IFRS 16)</b>		
	9 615	5 287
<i>Dont dettes financières à court terme</i>	8 236	746
Trésorerie et équivalents	856	645
<b>Dettes financières nettes (hors IFRS 16)</b>	8 758	4 642
<b>Dettes des loyers (IFRS 16)</b>		
	3 768	3 874
<i>Dont dettes des loyers à court terme</i>	344	560

(\*) dont immobilisations en cours de construction : 627 M€ à fin 2022 et 406 M€ à fin 2023

La valeur des **droits d'utilisation** des actifs reconnue en application de la norme comptable IFRS 16 est passée de 3,5 milliards d'euros à fin 2022 à 3,1 milliards d'euros à fin 2023. Cette évolution résulte principalement de leur dépréciation dans le cadre du test de dépréciation des actifs (IAS 36). Les droits d'utilisation étant relatifs à des bâtiments pris à bail, il est à noter que cette dépréciation n'a aucun impact sur la valeur du patrimoine immobilier détenu.

Les **capitaux propres** consolidés s'établissant à 1,9 milliard d'euros au 31 décembre 2023, à comparer à -1,5 milliard d'euros à fin 2022. Cette reconstitution des capitaux propres résulte des deux augmentations de capital réalisées en 2023 et du produit financier à caractère exceptionnel de 2 850 millions d'euros constaté dans le cadre de la restructuration financière de l'entreprise.

L'**endettement financier net** (hors dettes des loyers IFRS 16) au 31 décembre 2023 s'élève à 4,6 milliards d'euros, à comparer à 8,8 milliards d'euros à fin 2022. Cette réduction très significative résulte de la mise en œuvre du plan de restructuration financière ayant conduit à :

<sup>4</sup> expertisés par JLL, C&W et CBRE



- Une conversion en capital de 3,8 milliards d’euros de dettes non-sécurisées d’ORPEA S.A. suite à la mise en œuvre de l’Augmentation de Capital d’Apurement dont le règlement-livraison est intervenu le 3 décembre 2023, laquelle a entraîné la constatation du produit financier à caractère exceptionnel de 2 850 millions d’euros ;
- Un apport en numéraire consécutif à l’Augmentation de Capital Groupement<sup>5</sup> de 1,2 milliard d’euros dont le règlement-livraison est intervenu le 19 décembre 2023.

A l’issue de ces deux opérations, la société a procédé à un remboursement de dette de 700 millions d’euros, correspondant au remboursement des crédits D1A, D1B et D2 et A4.

Sur la base d’un EBITDA pré-IFRS 16 2023 s’élevant à 204 millions d’euros, il en résulte que le levier financier<sup>6</sup> s’établit à 22,8x.

Il est rappelé que la troisième augmentation de capital du plan de restructuration financière, d’un montant de 390 millions d’euros, a été réalisée après la clôture, le 15 février 2024.

La **trésorerie** à fin 2023 s’élève à 645 millions d’euros, le Groupe disposant d’une ligne de crédit d’un montant de 400 millions d’euros non tirée au 31 décembre 2023.

## 5- Tableau de financement 2023 (pré IFRS 16)

En millions d'euros	31/12/2022	31/12/2023
<b>EBITDA pré IFRS 16</b>	<b>342</b>	<b>204</b>
Investissements de Maintenance et d'IT	(136)	(141)
Autres flux opérationnels courants (dont variation de BFR)	(85)	(149)
<b>Cash-Flow Opérationnel Courant Net</b>	<b>122</b>	<b>(87)</b>
Investissements de Développement immobiliers	(638)	(315)
Éléments non courants	(151)	(145)
Gestion du portefeuille d'actifs	39	138
Charge de la dette	(215)	(338)
<b>Cash-Flow Net avant financement</b>	<b>(844)</b>	<b>(746)</b>
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)
<b>Variation de la Dette Financière Nette</b>	<b>(848)</b>	<b>4 116</b>
<b>TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE</b>	<b>8 758</b>	<b>4 642</b>

<sup>5</sup> Désignant un groupe d’investisseurs de long terme mené par la Caisse des Dépôts, accompagnée de CNP Assurances, MAIF et MACSF Epargne Retraite

<sup>6</sup> Dette financière nette hors IFRS 16 / EBITDA pré-IFRS 16



Le Cash-Flow opérationnel courant net s'élève à -87 millions d'euros après déduction des investissements de maintenance et d'IT à hauteur de -141 millions d'euros et prise en compte des autres flux opérationnels courants (dont variation du BFR) pour -149 millions d'euros. Ce dernier montant intègre pour environ -60 millions d'euros l'impact de la décision visant à faire bénéficier les collaborateurs de délais de règlement salariaux plus favorables.

Le Cash-Flow net avant financement s'établit à -746 millions d'euros, comprenant :

- 315 millions d'euros de capex de développement, essentiellement de nature immobilière (projets Greenfield). La diminution de -323 millions d'euros constatée par rapport à l'exercice 2022 traduit la mise en œuvre sur l'exercice de mesures conservatoires (reports et réductions) afin de préserver la liquidité du Groupe ;
- 146 millions d'euros de produits de cessions immobilières réalisées en 2023 (principalement aux Pays-Bas, en Autriche et en Allemagne), portant le total des produits de cessions immobilières encaissés sur la période 2022-2023 à environ 300 millions d'euros, permettant ainsi au Groupe d'être en ligne avec la trajectoire établie dans le cadre du financement de juin 2022<sup>7</sup>. La société rappelle son engagement contractuel à réaliser un total de 1,25 milliard d'euros de cessions immobilières<sup>8</sup> d'ici fin 2025 ;
- 338 millions d'euros de charge de la dette, principalement liée au financement de 3,2 milliards d'euros mis en place en juin 2022 avec les principaux partenaires bancaires du Groupe ;
- 145 millions d'euros d'éléments non courants, comprenant les charges liées à la gestion de la crise traversée par le Groupe, incluant les décaissements relatifs aux charges de la restructuration financière.

Au titre de l'année 2023, les flux de trésorerie d'exploitation retraités de l'impact positif de la norme IFRS 16 ont représenté une consommation de trésorerie de -81 millions d'euros dont -145 millions d'euros d'éléments non récurrents. Les flux d'investissement nets des produits de cessions ont représenté une consommation de trésorerie de -318 millions d'euros.

### **6- Mise à jour des prévisions 2024 et initiation de travaux relatifs aux perspectives 2025-2026**

Le Groupe a finalisé un exercice de re-prévision 2024 de sa performance financière qui conduit la société à anticiper un EBITDAR 2024 compris entre 800 et 835 millions d'euros, soit une progression comprise entre +15% et +20% comparée à la performance enregistrée en 2023. Cet exercice intègre les hypothèses et estimations les plus raisonnables à date, dont le constat au 1<sup>er</sup> trimestre 2024 d'un taux d'occupation moyen Groupe de 85,1%, dont 83,1% sur les maisons de retraite en France.

L'essentiel de la révision de l'objectif 2024 provient des activités françaises pour lesquelles il est anticipé sur l'exercice un redressement opérationnel moins favorable qu'initialement anticipé.

Afin de compenser l'impact de ce décalage d'EBITDAR sur la trajectoire de trésorerie du Groupe, des mesures conservatoires ont été engagées sur les postes d'investissements. La société demeure par ailleurs fortement mobilisée

<sup>7</sup> Tel qu'amendé en mai 2023 dans le cadre de la procédure de sauvegarde accélérée

<sup>8</sup> montant encaissé net vendeur avant remboursement de dettes associées



pour mener à bien son plan de cession d'actifs immobiliers et étudier toutes les opportunités qui lui permettraient de l'accélérer.

Cette nouvelle prévision est à comparer à la prévision d'EBITDAR 2024 de 891 millions d'euros communiquée dans les documents relatifs aux récentes augmentations de capital<sup>9</sup>.

Le Groupe prévoit d'initier dans les prochains mois ses travaux internes relatifs à la mise à jour de son plan d'affaires pluriannuel. A l'issue de ces travaux qui devraient être finalisés à la fin du quatrième trimestre 2024, la société communiquera, conformément à la réglementation en vigueur, sur les modifications éventuelles apportées à la trajectoire du plan d'affaires présenté dans les documents relatifs aux récentes augmentations de capital, notamment le niveau de levier financier<sup>10</sup> (pour rappel, le niveau communiqué dans le plan d'affaires relatif aux augmentations de capital s'élevait à 5,5x à l'horizon 2026).

### 7- Communication et agenda financiers

Dans le cadre de cette publication une webconférence, animée par Laurent Guillot (Directeur général) et Laurent Lemaire (Directeur financier) est prévue ce jour à 8h30 (CEST). La présentation commentée à cette occasion sera mise en ligne simultanément, puis un enregistrement de cette webconférence sera disponible sur le site internet de la Société ([lien](#)).

Il est également possible de participer à cette webconférence par téléphone. Les informations de connexion sont les suivantes :

- France : +33 (0) 1 7037 7166
- UK : +44 (0) 33 0551 0200
- USA : +1 786 697 3501
- Préciser ensuite à l'opérateur que l'on appelle pour la conférence **ORPEA FR**

La société prévoit de publier le 14 mai 2024 son chiffre d'affaires du 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

---

<sup>9</sup> Premier Amendement au Document d'Enregistrement Universel 2022, daté du 10 novembre 2023 (section 5.5.2. Perspectives pour les exercices 2024-2025-2026)

<sup>10</sup> Dette financière nette hors dettes des loyers IFRS 16 / EBITDA pré-IFRS 16



## 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 2 du Document d'enregistrement universel 2022 de la Société disponible sur le site Internet de la Société et celui de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).

## DEFINITIONS

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	Résultat opérationnel courant avant dotations nettes aux amortissements et provisions et avant charges locatives
EBITDA	EBITDAR net des charges locatives sur les contrats ayant une durée de moins d'un an
EBITDA pré-IFRS 16	EBITDAR net des charges locatives sur les contrats d'une durée de moins d'un an et net des paiements effectués au titre des contrats de location de plus d'un an entrant dans le champ d'application de la norme IFRS16
Dette financière nette	Dette financière à long terme + dette financière à court terme – Trésorerie et VMP (Valeurs mobilières de placement) (hors dettes de loyers - IFRS 16)
Cash flow opérationnel courant net	Flux de trésorerie générés par l'activité courante, net des investissements courants de maintenance et d'IT. Le Cash-Flow Opérationnel Courant Net correspond à la somme de l'EBITDA Pré-IFRS 16, des éléments courants non-cash, de la variation du besoin en fonds de roulement, des impôts sur les revenus payés, et des investissements de maintenance et d'IT
Cash flow net avant financement	Flux net de trésorerie après prise en compte des éléments courants et non-courants, de tous les investissements, des charges d'intérêts liées à l'endettement, et du solde positif ou négatif lié aux opérations sur le portefeuille d'actifs. Le Cash-Flow Net avant Financement correspond à la somme du Cash-Flow Opérationnel Courant Net, des investissements de développement, des éléments non-courants, des produits et/ou coûts nets liés à la gestion du portefeuille d'actifs, et des charges financières



## ANNEXES

### ETATS FINANCIERS CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2023

#### 1. Compte de résultat consolidé

Compte de résultat consolidé M€	FY 2022	FY 2023
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>4 681</b>	<b>5 198</b>
Charges de personnel	(3 028)	(3 469)
Achats consommés et autres charges externes	(939)	(1 073)
Impôts et taxes	(63)	(49)
Amortissements et provisions	(805)	(667)
Autres produits et charges opérationnels courants	105	44
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>(49)</b>	<b>(16)</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants	(4 223)	(903)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>(4 272)</b>	<b>(919)</b>
Résultat financier net	(319)	2 319
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>(4 591)</b>	<b>1 400</b>
Charge d'impôt	596	(45)
QP de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	(33)	5
Part revenant aux intérêts minoritaires	1	(6)
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>(4 027)</b>	<b>1 355</b>



## 2. Bilan consolidé

Bilan consolidé en millions d'euros	31/12/2022	31/12/2023
<b>Actif non courant</b>	<b>12 226</b>	<b>11 538</b>
Goodwill	1 362	1 386
Immobilisations incorporelles nettes	1 592	1 513
Immobilisations corporelles nettes	4 375	4 369
Immobilisations en cours de construction	627	406
Droit d'utilisation des actifs	3 500	3 084
Autres actifs non courants	189	139
Actifs d'impôts différés	582	641
<b>Actif courant</b>	<b>1 915</b>	<b>1 837</b>
<i>dont trésorerie et équivalent de trésorerie</i>	<i>856</i>	<i>645</i>
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>353</b>	<b>533</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>14 494</b>	<b>13 908</b>
Capitaux propres - part du Groupe	(1 502)	1 887
<b>Capitaux propres de l'ensemble consolidé</b>	<b>(1 502)</b>	<b>1 888</b>
<b>Passif non courant</b>	<b>5 979</b>	<b>8 899</b>
Dettes financières à long terme	1 378	4 541
Dettes des loyers à long terme	3 424	3 314
Provisions à long terme	296	307
Provisions retraites et engagements assimilés	66	73
Passifs d'impôts différés	814	663
<b>Passif courant</b>	<b>9 962</b>	<b>3 045</b>
Dettes financières à court terme hors prêts relais	8 236	746
Dettes des loyers à court terme	344	560
Provisions à court terme	(0)	7
Fournisseurs et comptes rattachés	327	502
Dettes fiscales et sociales	431	523
Passif d'impôt exigible	38	57
Autres dettes et comptes de régularisation	585	651
<b>Passifs destinés à être cédés</b>	<b>56</b>	<b>76</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>14 494</b>	<b>13 908</b>



## 3. Tableau de flux de trésorerie simplifié

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS (M€)	2022	2023
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>(4 028)</b>	<b>1 361</b>
Elimination charges et produits sans incidence trésorerie liée à l'activité (*)	3 907	(2 139)
Impact IFRS16 (amortissement et dépréciation actifs)	350	820
Résultat financier	182	338
Charge financière sur engagement locatif	98	121
<b>Marge Brute Autofinancement</b>	<b>510</b>	<b>501</b>
Variation du BFR liée à l'activité	(100)	(135)
<b>FLUX NET DE TRESO GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ [1]</b>	<b>410</b>	<b>366</b>
Investissements corporels et incorporels d'exploitation	(136)	(141)
Investissements de Développement immobiliers	(638)	(315)
Cessions immobilières	146	146
Autres acquisitions et cessions	(29)	(8)
<b>FLUX NET DE TRESO. SUR INVESTISSEMENTS [2]</b>	<b>(657)</b>	<b>(318)</b>
Augmentations de capital (Impacts monétaires). Produit Net	-	1 160
Encaissements nets / prêts relais et découverts	-	-
Encaissements nouveaux contrats crédit bail	-	-
Encaissements liés aux autres emprunts	3 368	500
Remboursement de dettes de loyers (IFRS 16)	(416)	(457)
Remboursements autres emprunts	(2 470)	(972)
Remboursements liés aux crédit bail	(149)	(160)
Résultat Financier net et autres variations	(182)	(330)
<b>FLUX NET DE TRESO. SUR FINANCEMENT [3]</b>	<b>152</b>	<b>(259)</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE [1]+[2]+[3]</b>	<b>(96)</b>	<b>(211)</b>

(\*) Ce poste comprend essentiellement le produit financier lié à la restructuration financière pour (2,9) Mds€ ainsi que les amortissements et dépréciations pour 1,03 Md€.



## 4. Modalités de calcul de l'EBITDAR et de l'EBITDA pré-IFRS 16

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>(4 272)</b>	<b>(919)</b>
Neutralisation des produits et charges opérationnels non courants	4 223	903
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>(49)</b>	<b>(16)</b>
Neutralisation des amortissements et provisions	805	667
<b>EBITDA</b>	<b>756</b>	<b>652</b>
Neutralisation des charges locatives	24	45
<b>EBITDAR</b>	<b>780</b>	<b>696</b>
Loyers IFRS 16	(414)	(448)
Loyers hors IFRS 16	(24)	(45)
<b>EBITDA PRÉ-IFRS 16</b>	<b>342</b>	<b>204</b>

## 5. Information sur les indicateurs Alternatifs de Mesure de la Performance pré-IFRS 16

<b>Agrégats de résultats excl. IFRS 16</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>EBITDA pré IFRS16</b>	<b>342</b>	<b>204</b>
Loyers IFRS 16	414	448
<b>Marge d'EBITDA pré IFRS 16</b>	<b>7,3%</b>	<b>3,9%</b>
<b>Résultat opérationnel courant pré IFRS 16</b>	<b>(112)</b>	<b>(124)</b>
<b>Taux de Marge de ROC pré IFRS 16</b>	<b>-2,4%</b>	<b>-2,4%</b>

<b>Flux de Trésorerie pré IFRS 16</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
<b>Flux Trésorerie d'Exploitation [pré IFRS 16]</b>	<b>(4)</b>	<b>(81)</b>
<b>Flux de Trésorerie d'Investissements nets</b>	<b>(657)</b>	<b>(318)</b>
<b>Flux de Trésorerie de Financement [pré IFRS 16]</b>	<b>566</b>	<b>188</b>
<b>Variation de Trésorerie</b>	<b>(96)</b>	<b>(211)</b>

<b>Rappel des Flux de Trésorerie Gaaps</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Marge brute d'autofinancement	510	501
Variation du BFR	(100)	(135)
<b>Flux de Trésorerie générés par l'activité</b>	<b>410</b>	<b>366</b>
<b>Flux de Trésorerie liés aux opérations d'Investissements</b>	<b>(657)</b>	<b>(318)</b>
<b>Flux de Trésorerie liés aux opérations de Financement</b>	<b>152</b>	<b>(259)</b>
<b>Variation de Trésorerie</b>	<b>(96)</b>	<b>(211)</b>



## 6. Réconciliation flux de trésorerie

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>410</b>	<b>366</b>
Neutralisation Impact P&L IFRS 16	(414)	(448)
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité Pré IFRS 16</b>	<b>(4)</b>	<b>(81)</b>
Variation de BFR - Reclassement de flux liés aux opérations d'investissements	79	-
Reclassement d'éléments financiers	33	-
Extourne des Eléments non courants	151	145
Complément remboursement de dette IFRS 16	(2)	(9)
Investissements de Maintenance et d'IT	(136)	(141)
<b>CASH-FLOW OPERATIONNEL COURANT NET</b>	<b>122</b>	<b>(87)</b>

(en millions d'euros)	31/12/2022	31/12/2023
<b>CASH-FLOW OPERATIONNEL COURANT NET</b>	<b>122</b>	<b>(87)</b>
Investissements de Développement immobiliers	(638)	(315)
Eléments non courants	(151)	(145)
Gestion du portefeuille d'actifs	39	138
Charge de la dette	(215)	(338)
<b>CASH-FLOW NET AVANT FINANCEMENT</b>	<b>(844)</b>	<b>(746)</b>



## Contacts presse

---

### Isabelle HERRIER NAUFLE

Directrice des relations presse &  
e-reputation  
07 70 29 53 74  
[isabelle.herrier@emeis.com](mailto:isabelle.herrier@emeis.com)

### IMAGE 7

#### Charlotte LE BARBIER // Laurence HEILBRONN

06 78 37 27 60 // 06 89 87 61 37  
[clebarbier@image7//lheilbronn@i  
mage7.fr](mailto:clebarbier@image7//lheilbronn@image7.fr)

## Relations Investisseurs

---

### Benoit LESIEUR

Responsable Relations  
Investisseurs  
[benoit.lesieur@emeis.com](mailto:benoit.lesieur@emeis.com)

### N° vert actionnaires

0 805 480 480

### NEWCAP

Dusan ORESANSKY  
01 44 71 94 94  
[emeis@newcap.eu](mailto:emeis@newcap.eu)

---

## A propos de *emeis*

Avec 76 000 experts et professionnels de la santé, du soin et de l'accompagnement des plus fragiles, *emeis* est présent dans 21 pays et couvre 5 métiers : les cliniques psychiatriques, les cliniques de soins médicaux et de réadaptation, les maisons de retraite, les services et soins à domicile et les résidences services.

*emeis* accueille chaque année 267 000 résidents, patients et bénéficiaires. *emeis* s'engage et se mobilise pour relever un des enjeux majeurs de nos sociétés : l'augmentation du nombre des populations fragilisées par les accidents de la vie, par le grand âge ou encore par les maladies mentales.

ORPEA S.A., la société mère du Groupe, détenue à 50,2 % par la Caisse des Dépôts, CNP Assurances, MAIF et MACSF Epargne Retraite, est cotée sur Euronext Paris (ISIN : FR001400NLM4) et membre des indices SBF 120 et CAC Mid 60.

Site : [www.emeis-group.com](http://www.emeis-group.com)

