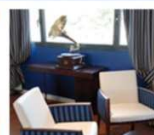


Le Noble Age

ÉTABLISSEMENTS DE SANTÉ ET RÉSIDENCES MÉDICALISÉES



RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL 2013



SOMMAIRE

RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE	3
ETATS FINANCIERS RESUMES	21
RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES.....	56
ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER	58



RAPPORT SEMESTRIEL D'ACTIVITE

Les états financiers consolidés du Groupe NOBLE AGE relatifs à la clôture intermédiaire semestrielle 2013 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration en date du 17 septembre 2013, à l'issue d'une revue d'audit limitée par les Commissaires aux Comptes du Groupe.

1. Synthèse du premier semestre

Dans un contexte de transformation en profondeur du **parc d'établissements** (22 programmes immobiliers représentant 2.800 lits neufs à livrer d'ici 2017) **et d'une dynamique de développement renforcée** (476 lits repris en 2013 à date du présent rapport) qui toutes deux influent temporairement sur les marges (coût de restructuration et coût d'intégration des reprises), le Groupe affiche sur les six premiers mois de l'exercice une **progression de 24% de son résultat opérationnel et une ambition forte pour l'avenir.**

Le Groupe **prépare activement son changement de taille** (entrée en exploitation sécurisée d'une capacité additionnelle d'au moins 1.500 lits entre 2013 et 2017) et prévoit une **croissance** toujours plus forte **du parc de lits en régime de croisière à l'horizon de 2017 (+2.500 lits, soit 5.900 lits mis intégralement aux standards Noble Age, pour une croissance moyenne de 15% par an).**

Cette stratégie mobilise un **lourd programme d'investissements immobiliers**, dont la mise en œuvre répond à un cahier des charges rigoureux sécurisant sur le long terme la performance globale d'exploitation et de gestion.

S'agissant de l'activité Exploitation même, deux nouveaux établissements respectant les meilleurs standards de fonctionnement ont rejoint le **segment du Régime de Croisière** en 2013, ce qui porte de 33 à 35 le nombre de sites au modèle d'exploitation Noble Age et à **3.421** lits la part du parc mature.

Le **parc en exploitation** tous segments confondus est désormais constitué de 50 établissements pour **4.733 lits au 30 juin 2013.**

La performance d'exploitation des établissements en régime de croisière reflétée dans la marge d'EBIDTAR de 28.7% du chiffre d'affaires (avant loyers, impôts et frais financiers) confirme d'un exercice à l'autre la solidité du modèle économique (se reporter au paragraphe sur l'analyse de l'EBITDA) et conforte le Groupe dans la politique de rénovation systématique et d'agrandissement des sites exploités.

Parc de lits par catégorie d'établissements	31/12/12	SFAF avril 2012	30/06/13	SFAF sept 2013	Nb étb	% tot
En croisière	3 191	3 421	3 421	3 421	35	55%
En restructuration	818	991	991	872	10	14%
Repris sur l'exercice	242	127	189	476	6	8%
Ouverts sur l'exercice	274	132	132	270	2	4%
Parc Exploité	4 525	4 671	4 733	5 039	53	80%
Lits à mettre en exploitation	863	861	799	1 238	8	20%
Parc Autorisé	5 388	5 532	5 532	6 277	61	100%

La **bonne tenue de l'activité** continue de bénéficier du moteur de la croissance interne et de la poursuite du développement par voie d'acquisitions.



Le niveau d'activité Exploitation arrêté à 118.9 millions d'euros intègre une **croissance organique solide de + 7.6%** traduisant un regain de +2.6 points sur un an. Cette progression est la résultante d'une croissance en volume de 4% (à comparer à 1.6% en juin 2012) combinée à un effet prix de 3.6% (3.4% en juin 2012). L'activité bénéficie des variations de périmètre à hauteur de + 6.3% grâce aux facturations complémentaires en 2013 des acquisitions réalisées en 2012 pour une capacité de 479 lits et l'apport des développements intervenus au cours du premier semestre 2013 pour une capacité de 208 lits exploités (se reporter au paragraphe 2-Faits marquants-développement).

Quoique diluée par la **proportion plus élevée de l'activité Immobilière** en 2013 (28% des facturations : +16 points sur un an) et à moindre rentabilité (MOP courante de 4.9% en Immobilier vs 7.6% en Exploitation), et par le **coût global en Exploitation des restructurations et des acquisitions** (MOP de -3.8% sur 1.312 lits figurant dans ces 2 catégories vs MOP de 11% du segment régime de croisière), **la marge opérationnelle courante affiche une très bonne robustesse** à 6.9%, en hausse de 12 pb sur un an.

Après neutralisation des ventes immobilières selon la pratique du secteur (à la différence du Noble Age qui présente l'Immobilier dans une activité distincte pour rendre le modèle économique parfaitement lisible), la marge opérationnelle s'établirait à 8.3% (ROP : 9.9 millions / CA Exploitation : 118.9 millions) contre 7.65% au 30 juin 2012.

Compte de Résultat Simplifié En K€, normes IFRS	30/06/13			30/06/12			Var N/N-1
	Exploit.	Immo.		Exploit.	Immo.		
Chiffre d'Affaires	164 208	118 908	45 300	118 384	104 478	13 906	38,7%
Charges de Personnel	-64 582	-63 779	-803	-57 592	-56 951	-641	12,1%
Impôts et taxes	-4 363	-4 273	-90	-3 650	-3 561	-89	19,5%
EBITDAR	30 914	29 916	998	24 927	25 505	-578	24,0%
Loyers externes	16 426	17 890	-1 464	14 860	16 098	-1 238	10,5%
EBITDA	14 488	12 026	2 462	10 067	9 407	660	43,9%
Résultat Opér. Courant	11 302	9 082	2 220	8 002	7 049	953	41,2%
% Marge Opér. Courante	6,88%	7,64%	4,90%	6,76%	6,75%	6,85%	+12 pb
Résultat Opérationnel	9 891	8 658	1 233	7 990	7 029	961	23,8%
% Marge opérationnelle	6,02%	7,28%	2,72%	6,75%	6,7%	6,9%	-73 pb
Coût de l'endettement fi.	-3 362	-2 233	-1 129	-3 092	-2 345	-747	8,7%
Autres pds et Charges fi.	3	19	-16	854	868	-14	-
Charges d'impôt	-3 068	-2 866	-202	-2 878	-2 809	-69	6,6%
Résultat Net 100%	3 464	3 578	-114	2 874	2 743	131	20,5%
Résultat part du groupe	3 381	3 521	-140	2 782	2 665	117	21,5%



Retraité de l'effet du coût amorti des ORNANE de -0.57 million d'euros, le coût de l'endettement net s'établit en hausse limitée de 10% sur un an. **Le coût moyen de la dette brute atteint un plus bas historique à 3.3%** contre 4.1% sous l'effet de la part prépondérante de l'endettement immobilier.

Après prise en compte d'un **résultat net de 3.38 millions d'euros en hausse de 22% sur un an**, reflétant la bonne tenue des établissements en régime de croisière, les capitaux propres part du groupe s'élèvent à 89 millions.

La dette financière nette s'établit à 167 millions d'euros contre 129 millions au 31 décembre 2012. Elle intègre un montant de **dette Exploitation de 65 millions** contre 56 millions fin 2012, la variation tenant aux acquisitions d'autorisations d'exploiter réalisées en 2013. **Le gearing Dette Nette Exploitation sur Fonds Propres Exploitation s'établit à 74%** contre 66% en fin d'exercice précédent. En intégrant les quasi-fonds propres, le ratio s'établit à 50% bien en deçà du covenant fixé à 175%.

Le levier Endettement net Exploitation sur EBITDA consolidé est quant à lui en baisse à x 2.24 contre 2.51 au 31 décembre 2012 et autorise au regard d'un covenant bancaire de 5.0 une marge de manœuvre financière importante pour de prochaines acquisitions.

La variation de l'endettement est principalement de nature immobilière (+29 millions vs +9 millions en Exploitation) en raison de l'application d'une norme comptable et d'un effet saisonnier (se reporter à l'analyse de la structure financière).

La politique du Groupe étant de céder tous les ensembles immobiliers, **l'endettement immobilier** à l'exception de l'activation selon IAS 17 d'un immeuble pris en location en Belgique **n'est que passager** et a vocation par nature à sortir dans les 18 mois suivant sa mise en place (durée du chantier).

La structure financière bénéficie de la **récurrence des cash-flows** avec une marge brute d'autofinancement en progression de +37% sur un an, en provenance exclusivement du segment des établissements en régime de croisière (MBA : +22%). La trésorerie disponible s'élève à 44 millions d'euros à fin juin 2013 et permet d'envisager la poursuite d'une politique de développement ciblée et active.

2. Faits marquants de la période

Exploitation

Ensemble des activités

- Environnement réglementaire

Les circulaires budgétaires 2013 reflètent un attentisme persistant en matière de médicalisation des EHPAD en limitant le renouvellement des conventions tripartites de deuxième génération et l'avancement du tarif soin global.

La situation des finances publiques contraint à un taux de revalorisation limité pour 2013 en EHPAD à 1.4%, ainsi qu'une baisse de -0.55% en Sanitaire, et pose la nécessité d'une meilleure maîtrise des enveloppes d'assurance maladie.



■ Taux d'occupation

Le taux d'occupation des établissements est resté bien orienté sur l'ensemble du premier semestre à 92%, compte tenu de l'effet fortement dilutif des restructurations dont le taux d'occupation représente 80% de la capacité autorisée pendant la période de mise aux normes Noble Age. Le « parc en régime de croisière » reste quant à lui à ses meilleurs niveaux, avec un taux d'occupation se maintenant à 97%, qui traduit la solidité et la pertinence de l'offre tant qualitative que quantitative proposée au sein des établissements du groupe.

Secteur long séjour

■ Revalorisations tarifaires

L'arrêté du ministère de l'Economie, de l'Industrie et de l'Emploi du 18 décembre 2012 a fixé l'indexation maximale de contrats des résidents présents au 31 décembre 2012 au taux de 2.3%, à comparer au taux de 2.5% arrêté fin 2011 pour l'exercice 2012.

La campagne budgétaire 2013 a fixé par arrêté du ministère du Travail, de l'Emploi et de la Santé, en date du 15 mars 2013 un taux de revalorisation des dotations soins de 1.4% pour l'exercice 2013 contre 0.71% pour l'exercice 2012.

■ Renouvellement de conventions tripartites

En l'absence de mouvement nouveau sur l'exercice 2013, le nombre d'EHPAD sous conventionnement global représente toujours 27 établissements pour un total de 2 379 lits soit 83% du total des lits exploités en EHPAD.

Au cours des prochains exercices, des négociations pourraient être conduites sur les résidences conventionnées au tarif soin partiel : La Celle Saint Cloud (78), Arcade (92), Les Sources (69) et Les Jardins de La Poterie (35).

Secteur moyen séjour

■ Revalorisations tarifaires

L'arrêté ministériel du 3 juin 2013 a fixé le taux d'évolution moyen national des tarifs de prestations de soins de suite et de réadaptation à -0.55% contre +0.24% l'an dernier.

S'agissant de l'établissement psychiatrique exploité par le groupe, le taux d'évolution moyen régional (Ile de France) des tarifs de prestations en 2013 a été abaissé à -0.55%. Il convient de noter que les régions dans lesquelles se trouvent des établissements accueillant des patients en soins sans consentement, au sens des dispositions de la loi n° 2013-803 du 5 juillet 2013, notamment l'Ile de France, bénéficient d'un taux majoré (contre 0.29% dans les autres régions).

Immobilier

A date du présent rapport, passées les livraisons du nouveau SSR Institut Médicalisé de Sologne en juillet (182 places, dont une extension de 50 places) et du nouvel EHPAD Villa des Poètes à Marseille en septembre (108 lits, dont une extension de 20 lits), ce sont 7 programmes qui sont en cours d'avancement dont 2 portant sur des travaux de rénovation-extension (EHPAD - Le Mans, Clinique



Psychiatrique – Epinay sur Seine), 2 relatifs à des reconstructions à neuf d’EHPAD (Cagnes sur Mer et Rennes) et 3 livraisons de nouveaux EHPAD (Saint-Rogatien-17, Belz-56, La Ferté sous Jouarre-77). Cet effort d’investissement représente une capacité supplémentaire d’hébergement en 2014 de 487 lits ou places.

Développement

■ Opérations de reprise

Le Groupe a réalisé sur le premier semestre plusieurs opérations pour un total de 208 lits exploités au 30 juin 2013, constituées d’une extension de 27 lits sur une maison de repos en Belgique reconstruite à neuf, de reprise d’établissements pour une capacité de 189 lits dont 45 places d’hospitalisation à domicile et 144 lits d’EHPAD et d’une mise en sommeil de 8 lits.

■ Capacité du parc

Au 30 juin 2013, le réseau en exploitation compte 4 733 lits répartis sur 50 établissements, au sein de 35 EHPAD (3 123 lits), 6 Soins de Suite et Réadaptation (733 lits), 2 structures d’hospitalisation à domicile (75 places), 1 Clinique psychiatrique (164 lits), et 6 Maisons de Repos en Belgique (638 lits).

	31/12/2012		30/06/2013			
	Nb étb	Nb lits	long séjour	moyen séjour	Nb lits	Nb étb
Lits en exploitation	47	4 525	3 761	972	4 733	50
<i>dont en régime de croisière</i>	<i>33</i>	<i>3 191</i>	<i>2 741</i>	<i>680</i>	<i>3 421</i>	<i>35</i>

Au 19 septembre 2013, le parc en exploitation représente 5.039 lits, après reprise de 3 SSR (287 places), une extension d’un SSR de 50 places (Institut Médicalisé de Sologne, 182 places) et une mise en sommeil de 31 lits d’EHPAD avant leur réouverture en 2014.

■ Deal-Flow

Au 30 juin 2013, le portefeuille de lits à installer sur les prochains exercices s’établit à 1 150 unités, actualisé à 1 088 unités au 12 septembre 2013 (chapitre 6. Evénements postérieurs à la clôture).

Juridique

■ Répartition du Capital au 30 juin 2013

Le capital social reste inchangé à 17 084 282 € divisé en 8 542 141 actions d’une valeur nominale de 2 euros. Le capital en pourcentage de détention d’action se répartit comme suit :

- Membres du pacte et dirigeants : 58.79% (61.2 % des droits de vote)
- Société Cogepa (holding familiale) : 10.38%
- Salariés du Groupe : 0.37%
- Flottant (Autres actionnaires publics et individuels) : 31.45%



3. Méthodes comptables

Principes comptables

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2013 sont identiques à ceux retenus pour l'élaboration des comptes annuels au 31 décembre 2012.

A l'exception de l'application de l'amendement à IAS19, aucun changement de méthode comptable n'a été enregistré au titre des comptes consolidés intermédiaires résumés clos au 30 juin 2013

L'application de l'amendement à IAS 19 au 1^{er} janvier 2013 n'a pas eu d'effet sur les capitaux propres d'ouverture et sur l'information comparative présentée pour la période close au 30 juin 2012, le groupe comptabilisant par le passé les écarts actuariels immédiatement en résultat et les écarts actuariels générés sur le premier semestre 2012 n'étant pas significatifs.

4. Activité et résultats

Activité

Au terme des 6 premiers mois de l'exercice, le chiffre d'affaires total est arrêté à 164.2 millions d'euros contre 118.4 millions un an auparavant. Il s'inscrit en hausse de 38.7% par rapport au 30 juin 2012. Cette forte augmentation est la résultante d'une activité immobilière soutenue et d'un chiffre d'activité Exploitation solide.

Le Groupe Noble Age affiche à fin juin 2013 une hausse supérieure à deux chiffres de l'activité Exploitation à 118.9 millions d'euros (+ 13.8%) tirée par le regain de composante organique (+ 7.6%) et la réalisation d'opérations de développement ciblées sur les douze derniers mois.

CA du 1er semestre 2013	2010	2011	2012	2013
En millions d'euros				
Chiffre d'affaires Total	96,7	98,1	118,4	164,2
Chiffre d'affaires Exploitation	87,7	96,1	104,5	118,9
Evolution N-1 CA Exploitation	+16,5%	+9,6%	+8,7%	+13,8%
dont croissance organique	+8,6%	+5,3%	+5,0%	+7,6%
Var CA Expl en moyenne annuelle / 2009	16,5%	13,0%	11,5%	12,1%

L'activité Immobilière progresse conformément à la prévision annuelle établie à 100 millions d'euros. Sur le semestre, elle s'établit à 45.3 millions d'euros contre 13.9 millions à la même période en 2012 et est principalement constituée de :

- 3 reconstructions (Marseille, Cagnes sur Mer, Lamotte-Beuvron-41) pour un montant facturé de 21.5 millions d'euros,
- 3 constructions d'EHPAD (Saint Rogatien-17, Belz-56, La Ferté sous Jouarre-77) pour un montant de 18.6 millions,



- et 2 rénovations avec extension (Le Mans, Garches) pour 5.2 million d'euros,

L'ensemble représentant à la livraison une capacité supplémentaire exploitable de 446 lits.

Sur le premier semestre 2013, le **chiffre d'affaires de l'activité Exploitation** progresse de 14.4 millions à 118.9 millions d'euros, par rapport à la même période en 2012. Cette hausse soutenue de 13.8% se décompose en une croissance interne de 7.6% et des développements externes pour 6.2%.

L'activité Moyen Séjour (SSR, psychiatrie et HAD) représente 35.2 millions d'euros, en progression de 19 % grâce à une croissance organique de +16.6 % soutenue par l'arrivée à maturité de l'activité HAD, l'extension et la montée en spécialités de l'Institut médicalisé de Breteuil et de Mar Vivo et un effet périmètre pour 2.3% (intégration d'une activité d'hospitalisation à domicile en Haute Savoie de 45 places à compter du 01 avril 2013).

L'activité Long Séjour s'établit à 83.4 millions d'euros et enregistre une hausse de 11.5 % par rapport au premier semestre 2012 constituée pour un tiers d'effet organique (3.7%), principalement d'origine tarifaire et pour deux tiers d'effet périmètre (7.9%, en provenance à part égale des développements de 2012 et de ceux réalisés en 2013).

La croissance organique du **secteur Long Séjour en Belgique** plus particulièrement se trouve bien orientée (+ 10.9% sur six mois) grâce au remplissage progressif d'une ouverture (+144 lits) et d'une extension d'établissement (+27 lits), ces effets devant se poursuivre au cours des prochains mois.

L'activité du **secteur Long Séjour en France** (EHPAD) connaît pour sa part une croissance moins soutenue (+2.7% sur le 1^{er} semestre). Des programmes importants portant sur la réalisation d'extensions et la préparation des ouvertures d'établissements livrables en 2014/2015 influent temporairement sur le taux d'occupation des sites en travaux ou en attente de transfert (moindre remplissage de 15% sur les EHPAD en restructuration comparativement à ceux en régime de croisière). La sortie programmée des restructurations laisse augurer une croissance soutenue des EHPAD.

Les établissements en régime de croisière, qui constituent 72% du parc de lits en exploitation, consolident un taux d'occupation parmi les meilleurs niveaux à 97%. Cette performance récurrente illustre parfaitement la demande de prestations de qualité et la justesse du positionnement de l'offre de services Noble Age.

Poursuivant sa progression régulière, le **parc en exploitation regroupe désormais 4 733 lits** sur 50 établissements contre 4 525 lits au 31 décembre 2012, soit une augmentation de capacité de 208 lits.

L'évolution du chiffre d'affaires à mi année se révèle en ligne avec le plan de marche du Groupe, le second semestre devant intégrer le plein effet du développement des six premiers mois et l'entrée dans le périmètre de nouvelles opérations (se reporter au paragraphe sur les événements post clôture).

EBITDAR

Indicateur mesurant la performance opérationnelle avant loyers, frais financiers et dotations aux amortissements, sa contribution est indépendante du mode de détention des actifs immobiliers.



L'EBITDAR consolidé ressort à 30.9 millions d'euros au premier semestre 2013 contre 24.9 millions d'euros au 30 juin 2012, en hausse relative de + 24% sur un an. Il bénéficie d'une croissance forte de + 17% de l'EBITDAR du secteur Exploitation à 29.9 millions d'euros et du redressement de l'EBITDAR du secteur Immobilier dont la contribution redevient positive à 1.0 million contre un déficit de -0.6 million un an plus tôt.

L'EBITDAR affiche ainsi une contribution additionnelle de + 6 millions d'euros contre + 1.9 million d'euros à la même période de l'an passé, pour une rentabilité moyenne de 18.8% du chiffre d'affaires (21% au 30 juin 2012), compte tenu de la part relative plus élevée de l'activité immobilière à mi année (28% du total des facturations Groupe contre 12% il y a un an).

Rapportée au chiffre d'affaires retraité des ventes immobilières (comptabilisées sur la ligne autres produits par les acteurs du secteur), la marge d'EBITDAR Groupe (Exploitation + Immobilier) s'établirait à 26% du chiffre d'affaires Exploitation contre 23.9% l'an passé, signe de l'amélioration des marges qui se renforcera au cours des prochains exercices.

	Exploitation		Long séjour France		Long Séjour Belgique		Moyen Séjour	
	juin-13	juin-12	juin-13	juin-12	juin-13	juin-12	juin-13	juin-12
EBITDAR	29,9	25,5	20,2	18,1	0,8	0,6	8,6	6,8
Marge EBITDAR	25,2%	24,4%	27,5%	27,4%	8,2%	6,3%	24,4%	23,2%
Var de marge	+75 pb		+10 pb		+190 pb		+120 pb	

La marge d'EBITDAR s'établit à 25.2% pour le seul secteur Exploitation, en amélioration de 75 points de base sur un an sous l'effet de sortie de restructuration et de spécialisation des établissements en secteur Moyen Séjour (marge en hausse de +120 pb) et d'une amélioration progressive du niveau de marge en Belgique (+190 pb). La marge des EHPAD en France se consolide à un bon niveau à 27.5%, tout en continuant d'intégrer les effets dilutifs de l'exploitation d'établissements de petite taille dont le regroupement sur des sites neufs est en phase active de réalisation (5 programmes de construction concernés) et l'indisponibilité de chambres en travaux sur les 5 EHPAD concernés par des programmes d'extension.

Signe de la solidité opérationnelle du premier semestre, l'EBITDAR du régime de croisière affiche une croissance (+17%) supérieure à la progression du chiffre d'affaires (+15%), soit une marge arrêtée à 28.7% du chiffre d'affaires contre 28.2% fin juin 2012. Il contribue presque intégralement à la marge d'EBITDAR d'Exploitation. Les restructurations et les reprises affichent en effet une marge limitée à 9% pendant la période intercalaire jusqu'à leur transfert vers le segment du régime de croisière.

Charges de personnel

Elles représentent 53.6% du chiffre d'affaires Exploitation à fin juin 2013 pour 54.5% à fin juin 2012, la variation provenant de la dynamique du chiffre d'affaires sanitaire (montée en charge et spécialisation de l'activité), un effet moindre du coût d'intégration des acquisitions en 2013 par rapport à 2012 et la prise en compte du crédit d'impôt compétitivité emploi pour la première fois en juin 2013. Hors effet du CICE, les charges de personnel resteraient dans l'ensemble bien maîtrisées d'un exercice à l'autre.



Les effectifs moyens du premier semestre s'établissent en équivalent temps plein à 2 969 personnes, en progression de + 11% par rapport à juin 2012 (2 666 etp), sur un rythme comparable à l'an passé. Les effectifs se répartissent entre les deux zones France (2 682 etp) et Belgique (287 etp).

Impôts et taxes

Ils représentent 4.36 millions d'euros à mi exercice, soit un ratio de 2.7% du chiffre d'affaires. Sur le seul secteur Exploitation, le taux s'établit à 3.6% en hausse de 20 bp sous l'effet d'une imposition accrue des postes de taxe sur les salaires et des autres taxes sociales. Pour rappel, la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) est reclassée dans la charge d'impôt société.

La livraison des programmes immobiliers constitue à terme un important réservoir de croissance d'activité et de résultat opérationnel pour le Groupe.

EBITDA

Les loyers externes consolidés (compris le loyer sur l'immeuble bruxellois de Parkside qualifié en contrat de location financière) s'établissent à 16.4 millions d'euros contre 14.9 millions d'euros au 30 juin 2012 (+ 1.6 million d'euros). En intégrant les loyers des ensembles immobiliers portés temporairement en interne, les charges de loyer ressortent à 17.9 millions contre 16.1 millions un an plus tôt.

Leur part relative s'établit dès lors à 15.1% du chiffre d'affaires Exploitation à fin juin 2013, traduisant une relative stabilité par rapport à l'an passé (taux de 15.4%), dans un contexte d'indexation des loyers maîtrisée.

Composantes de l'évolution des loyers S1 2013 vs S1 2012

	Juin 13 vs juin 12	Rappel N-1
Effet de l'indexation à périmètre 30/06/12	2,4%	2,8%
Effet de périmètre 2012 et 2013	4,9%	2,9%
Effet de montée en gamme du parc (travaux)	3,8%	3,7%
Variation des loyers en Secteur Exploitation	+11,1%	+ 9,4%

En effet, sur la base d'un périmètre constant, la hausse des loyers indexés sur un panier d'indices métier s'établit à + 2.4% par rapport au premier semestre 2012 vs + 2.8% l'an dernier. Elle intègre un effet de base de revalorisation pour + 2.0% et des provisions pour risque de +0.4%.

En conséquence, l'EBITDA de l'ensemble consolidé s'élève à 14.5 millions d'euros au premier semestre 2013. Il présente un ratio sur chiffre d'affaires de 8.8% qui intègre l'effet temporairement dilutif des programmes de restructuration (part d'activité Immobilière défavorable et impact des restructurations sur l'occupation et le résultat des établissements).

Un levier d'amélioration substantiel existe mécaniquement avec la transformation du parc selon le modèle économique Noble Age. Un rappel de la performance historique du segment régime de croisière illustre la capacité à délivrer une croissance forte de l'Ebitda(r) au cours des prochains exercices.



Parc en croisière 2008-2013	2008	2009	2010	2011	2012	2013/06	TCMA	Tendance
Nb lits	1 743	2 290	2 790	3 064	3 191	3 421	14%	croissance forte annuelle
% Ebitdar / CA	29,4%	27,7%	27,9%	28,3%	27,8%	28,7%	+/- 28%	robustesse de la marge
Cash-flows*	5,1	8,1	13,4	16,3	16,4	20,0**	31%	croissance forte annuelle

* Ebitda – capex ** 30 juin x 2

La marge sur EBITDA de l'activité Exploitation s'établit à 10.1% en amélioration de 1.1 point, et préfigure la trajectoire de croissance forte des résultats.

Elle représente 10.7% du chiffre d'affaires en secteur Long Séjour France en hausse de 70 pb sur un an et 14.4% des facturations en secteur Moyen Séjour, en hausse de 190 pb (liée pour partie à un effet saisonnier, compte tenu du report de charges sur le second semestre, la performance en sanitaire témoigne surtout du travail mené dans la structuration du parc et traduit les fruits des lourds investissements réalisés).

La marge sur EBITDA des établissements en régime de croisière se consolide à 12.9% contre 11.8% l'an dernier, preuve de la solidité du modèle d'exploitation.

Résultat opérationnel

Il intègre des dotations aux amortissements pour un montant de -2.9 millions d'euros en hausse de 20% par rapport au 30 juin 2012, des dotations aux provisions pour risques et charges de -0.4 million et des autres produits pour 0.1 million, soit des mouvements nets de -3.2 millions d'euros expliquant le passage de l'EBITDA de 14.5 millions d'euros au Résultat Opérationnel de 11.3 millions d'euros.

Le résultat opérationnel du Groupe affiche une progression forte de + 24% sur un an et parvient à absorber l'impact des restructurations en secteur Exploitation consistant en une perte opérationnelle de -1.7 million d'euros sur l'ensemble des établissements en restructuration et les acquisitions de la période.

La marge opérationnelle totale du Groupe représente 6.02% du chiffre d'affaires consolidé contre 6.75% un an plus tôt, la baisse étant expliquée par l'effet défavorable du mix d'activité qui dilue mécaniquement le taux de marge (marge immobilière de 2.7% au 30 juin 2013).

La marge du secteur Exploitation s'établit à 7.3%. Elle marque un regain de 55 pb par rapport au 30 juin 2012, et doit se renforcer au cours des prochains semestres sous l'effet de l'amélioration du mix d'activité et du changement de taille du groupe permettant de réaliser des économies d'échelle.

La marge opérationnelle du secteur Long Séjour France représente pour sa part 8.3% du chiffre d'affaires contre 8.0% un an plus tôt sous l'effet dilutif des acquisitions de la période et des restructurations qui produisent des pertes opérationnelles pour -0.3 million, en diminution néanmoins par rapport à l'an passé.

La marge opérationnelle du secteur Moyen Séjour France s'établit à 13.4% à fin juin 2013 contre 10.7% à la clôture du premier semestre 2012. Elle bénéficie structurellement de l'effet grande taille d'établissement (supérieure à 120 places au 30 juin 2013) et du poids relatif moindre des dotations aux amortissements sur un parc sanitaire remis à neuf ou neuf (1.5% du chiffre d'affaires contre



1.9% en long séjour) ; ces éléments se trouvant renforcés par des régularisations de taxes au premier semestre, une saisonnalité avantageuse de certains charges d'exploitation et une base de comparaison N-1 favorable à mi exercice.

Les établissements en régime de croisière voient leur rentabilité opérationnelle se maintenir à un bon niveau soit 11% du chiffre d'affaires au 30 juin 2013 à comparer à 10.3% un an plus tôt. La contribution de ce seul segment forte de 10.5 millions constitue l'intégralité du résultat du Groupe et confère une résilience à la performance de l'ensemble, dans un contexte de préparation active de la sortie des restructurations et de spécialisation en gammes du parc médico-social.

Coût de l'endettement net

Le coût de l'endettement constitué des intérêts d'emprunts souscrits pour financer des acquisitions d'autorisations d'exploiter et les travaux d'entretien du parc intègre également des mouvements de flux (coupon) et des effets non cash (amortissement de la valeur à l'origine du dérivé) liés à l'émission des ORNANE.

Hors effet des autres produits et charges financiers présentés séparément et après neutralisation du coût amorti de la composante optionnelle d'origine des ORNANE figurant dans les charges financières pour 0.56 million d'euros, le coût de l'endettement financier net s'établit en hausse de 10% à -2.79 millions d'euros au 30 juin 2013 contre -2.54 millions au 30 juin 2012.

Le coût de l'endettement net est constitué à hauteur de 66% de charges financières affectables à l'activité Exploitation, soit un ratio en repli de 10 points sous l'effet de la hausse des concours immobiliers mobilisés pour financer la réalisation de travaux de restructuration et (re)construction d'établissements. Pour la seule activité Exploitation, il représente hors impact du dérivé -1.4% du chiffre d'affaires Exploitation au premier semestre 2013 contre -1.72% un an plus tôt et -1.95% au 30 juin 2011. Il représente 13.8% de l'EBITDA Exploitation contre un ratio de 19% l'an passé, attestant de la bonne gestion des postes financiers et de la plus forte proportion de l'endettement à taux variable.

Le coût moyen de la dette brute hors placement des fonds des ORNANE s'établit également en repli à 3.3% contre 4.1% un an plus tôt. Le coût de la dette immobilière ressort à 3.1% contre 3.9% l'an dernier et celui de la dette Exploitation affiche une quasi stabilité à 3.5%. La baisse du coût global s'explique ainsi par le niveau historiquement bas des taux monétaires (dont l'impact est sensible sur les financements immobiliers principalement à taux variable) et par un mix d'endettement davantage immobilier en 2013 (hausse des concours immobiliers pour les besoins importants de transformation du parc).

La politique de couverture permet d'encadrer l'exposition à la variation des taux d'intérêt. Ainsi, deux tiers de l'encours de dette d'Exploitation est contractée à taux fixe ou se trouve swappée de variable à fixe. Servant à financer des besoins sur le moyen-long terme à la différence de l'Immobilier au cycle de financement plus court (18 mois), la dette d'Exploitation a vu son niveau d'exposition aux taux variables légèrement augmenter à 33% contre 25% fin juin 2012, sous l'effet du tirage de lignes corporate pendant la phase de restructuration des établissements acquis ; ces crédits permettent de financer tout ou partie de l'investissement initial dans les actifs incorporels avant leur refinancement sous la forme de lignes amortissables au terme de la restructuration.



Résultat net

Le résultat avant impôt arrêté à 6.53 millions d'euros au 30 juin 2013 s'établit en progression de +14% sur l'an dernier. Le montant des frais financiers lié notamment au nombre croissant de programmes immobiliers en phase de travaux explique l'écart de rythme de croissance entre le résultat opérationnel (+24%) et le résultat avant impôt.

Déduction faite d'une charge d'impôt de -3.1 millions d'euros faisant ressortir un taux d'imposition de 47% qui intègre la charge de cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises pour un montant de -0.73 million d'euros et la taxation des dividendes pour -0.18 million d'euros, le résultat net consolidé s'élève à 3.464 millions d'euros au 30 juin 2013. Il affiche une hausse de +20% par rapport au premier semestre 2012.

La marge nette représente 2.11% du chiffre d'affaires consolidé contre 2.43% l'an passé.

La marge nette du secteur Exploitation s'établit pour sa part à 3.0% du chiffre d'affaires, en amélioration sensible sur un an où elle représentait 2.63% du chiffre d'affaires.

La marge nette part du groupe représente 2.06% du chiffre d'affaires consolidé à fin juin 2013.

Situation financière semestrielle

En millions d'euros	30/06/13	31/12/12	30/06/13	31/12/12	
			89,0	85,7	Capitaux propres totaux
			88,7	85,3	Capitaux propres du Groupe
			0,3	0,4	Intérêts ne conférant pas le contrôle
Actifs non courants	244,0	212,4	173,8	155,8	Passifs non courants
Ecart d'acquisition	51,8	46,9	2,6	2,4	Engagements de retraite
Immobilisations incorporelles	148,8	136,3	41,6	37,9	Impôts différés passifs
Immobilisations corporelles	41,3	26,2	127,4	114,2	Emprunts & dettes non courantes
Immobilisations financières	1,7	2,8	2,3	1,3	Autres éléments non courants
Impôts différés actifs	0,4	0,2			et provisions risques & charges
Actifs courants	209,7	211,5	190,9	182,4	Passifs courants
Stocks et en-cours	55,5	63,0	1,8	1,6	Provisions risques & charges
Clients et comptes rattachés	93,9	79,6	35,1	28,7	Dettes fn . & avances reçues
Autres créances & cptes régul	15,9	13,4	84,3	70,3	Emprunts & dettes courants
Trésorerie et équivalents	44,4	55,5	69,7	81,9	Autres dettes & cptes de régul.
TOTAL ACTIF	453,7	423,9	453,7	423,9	TOTAL PASSIF

L'analyse poste à poste de l'actif fait apparaître les variations liées aux événements suivants :

- augmentation des écarts d'acquisition pour 4,9 millions d'euros consécutive aux regroupements d'entreprise sur la période,
- hausse des immobilisations incorporelles de 12.5 millions d'euros constituée de l'acquisition d'autorisations d'exploiter en France,
- hausse des immobilisations corporelles de 15.1 millions d'euros, du fait de l'activation selon la norme IAS17 d'un ensemble immobilier pris en location en Belgique pour 10 millions d'euros et d'activation des travaux pour l'immeuble du siège social pour 2.4 millions, d'investissements neufs pour 3.4 millions d'euros, d'investissement en crédit-bail pour 0.5 million d'euros, des dotations



aux amortissements de la période pour -2.5 millions d'euros, d'entrées de périmètre liées aux opérations de développement pour 1.3 million d'euros,

- diminution des stocks de -7.6 millions d'euros correspondant à l'avancement technique des opérations immobilières, et tenant compte de l'acquisition de deux ensembles immobiliers dans le Morbihan (56) pour 7.2 millions d'euros,
- hausse nette des encours clients de 14.3 millions d'euros liée aux opérations immobilières pour 12.6 millions d'euros dont les encaissements interviendront sur le second semestre 2013 et aux créances d'exploitation pour 1.7 million d'euros.

Le total de l'actif s'établit au 30 juin 2013 à 454 millions d'euros, en hausse de 30 millions d'euros par rapport au 31 décembre 2012.

Les variations au passif concernent principalement :

- l'intégration dans les capitaux propres du résultat net du premier semestre 2013 de 3.5 millions d'euros, des mouvements comptabilisés dans les réserves relatifs aux instruments financiers pour 0.2 million d'euros et aux écarts actuariels sur engagements de retraite pour 0.1 million, des rachats d'actions propres de -0.1 million et des distributions aux actionnaires minoritaires pour -0.2 million, en fin d'un put sur minoritaires pour -0.4 million d'euros,
- l'augmentation du poste des impôts différés nets de 3.4 millions d'euros est constituée des effets liés à la valorisation des autorisations d'exploiter sur les opérations de développement,
- l'augmentation des dettes financières courantes et non courantes de 185 millions d'euros à 212 millions, sous l'effet conjugué des mouvements suivants :
 - les remboursements d'emprunts de -13.9 millions d'euros, constitués de remboursement de prêts amortissables pour -10.9 millions en secteur Exploitation et de remboursement de crédits portage immobilier pour -3.0 millions,
 - les encaissements provenant d'emprunts pour +19.8 millions d'euros, constitués de financement d'acquisitions pour 14.6 millions et de l'achat d'un ensemble immobilier pour 5.2 millions d'euros en vue d'une extension avant externalisation,
 - la variation de +8.3 millions d'euros liée au tirage de crédits promotion pour 14.3 millions d'euros sur 5 opérations immobilières (3 constructions livrables en 2014 et 2 rénovations-extensions livrables en 2014/2015) et aux remboursements de concours pour -6.0 millions d'euros sur 4 programmes immobiliers (dont fin de travaux sur Garches, Lamotte Beuvron et Marseille),
 - la variation des dettes financières sur crédit-bail pour +11.6 millions d'euros (dont l'activation d'un ensemble immobilier pris à bail en Belgique pour 10.0 millions d'euros)
 - la diminution des intérêts courus non échus de -1.2 million d'euros liés au paiement des coupons de l'ORNANE début janvier pour -2.1 millions d'euros et capitalisés pour 1.2 million d'euros au premier semestre 2013,
 - les mouvements de périmètre sur la période à hauteur de +1.2 million d'euros,
 - d'autres mouvements non cash pour +1.5 million d'euros (autres dettes et instruments financiers).



Structure financière

S'appuyant sur une structure de bilan saine, l'intégralité des covenants bancaires se trouve respectée au 30 juin 2013.

Au 30 juin 2013, les capitaux propres s'élèvent à 89 millions d'euros. L'endettement net s'établit à 167 millions d'euros et représente 188% des capitaux propres.

Le BFR immobilier représente au 30 juin 2013 un montant de stocks de 54 millions d'euros et un besoin de créances et dettes fournisseurs de 35 millions d'euros. Il est financé au moyen d'un endettement brut de 106 millions d'euros.

La part des stocks immobiliers cessibles selon l'approche interne retenue par le Groupe Noble Age est constituée des fonciers et immeubles existants comptabilisés à leur prix d'acquisition et des encours immobiliers comptabilisés à leur prix de revient dont la commercialisation s'avère certaine. En effet, de manière prudentielle pour le calcul de l'endettement retraité, le Groupe reconnaît le caractère cessible du BFR immobilier lors de la mise en place des concours bancaires sur les opérations en marchand de bien et l'émission concomitante d'une garantie financière d'achèvement au bénéfice des investisseurs. De manière plus générale, à l'exception de l'activation réglementée (IAS 17) d'un ensemble immobilier pris à bail sur une longue durée, tous les actifs immobiliers ont vocation à être cédés.

Les stocks cessibles représentent 47 millions d'euros à fin juin 2013 contre 56 millions d'euros fin 2012, l'endettement net immobilier déduction faite des stocks s'élève alors à 56 millions d'euros représentant 136% des fonds propres consolidés.

Exploitation + Immobilier (<i>en millions d'euros</i>)	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
CAPITAUX PROPRES (1)	89,0	85,7	82,3
Dettes financières yc dettes immobilières	211,7	184,5	156,9
VMP et disponibilités	44,4	55,5	50,6
ENDETTEMENT NET (2)	167,3	129,0	106,3
GEARING (Dettes / CP) (2)/(1)	188%	151%	129%
Exploitation (<i>en millions d'euros</i>)	30/06/2013	31/12/2012	30/06/2012
CAPITAUX PROPRES Exploitation (3)	88,1	84,6	81,6
Dettes financières	105,5	110,5	101,3
VMP et disponibilités	40,7	54,4	49,3
ENDETTEMENT NET Exploitation (4)	64,8	56,1	52,0
GEARING Exploitation (Dettes / CP) (4)/(3)	74%	66%	64%
Endettement net Expl / EBITDAR consolidé (*)	1,05	1,07	1,04
Endettement net Expl / EBITDA consolidé (*)	2,24	2,51	2,58
Endettement net Expl / FP et quasi FP	50%	45%	45%

(*) ratio rapporté en base annuelle pour les clôtures semestrielles

La composante Exploitation de l'endettement affiche un Gearing de 74% au 30 juin 2013 pour 66% au 31 décembre 2012.

La dette nette consolidée d'exploitation représente un multiple de 2.24 fois l'EBITDA consolidé au 30 juin 2013 pour un covenant établi à x 5.0.



Trésorerie et Flux

Le Groupe dispose d'une trésorerie Exploitation de 40.7 millions d'euros et de lignes de financement non utilisées pour 7.9 millions d'euros pour accompagner l'exécution du plan de développement au cours des prochains mois. La génération de flux est décomposée ci-après par nature d'opérations.

<i>En millions d'euros</i>	S1 2013	S1 2012
TRESORERIE A L'OUVERTURE	55,3	68,0
Marge brute d'autofinancement	14,0	10,2
Variation du BFR	-9,9	-14,3
Impôt décaissé	-2,7	-3,3
FLUX DE TRESORERIE LIES A L'ACTIVITE	1,3	-7,5
FLUX DE TRESORERIE D'INVESTISSEMENT	-22,1	-4,4
FLUX DE TRESORERIE DE FINANCEMENT	9,7	-5,6
VARIATION DE TRESORERIE	-11,1	-17,5
TRESORERIE A LA CLOTURE	44,2	50,5

▪ **Les flux nets de trésorerie générés par l'activité** s'établissent à +1.3 million d'euros au 30 juin 2013 répartis entre un flux de +8.0 millions d'euros pour le secteur Exploitation et une sortie de ressources de -6.7 millions d'euros pour le secteur immobilier.

La **marge brute d'autofinancement** (MBA, avant coût de l'endettement net et avant charge d'impôt) progresse de +37% à 14.2 millions d'euros contre 10.2 millions d'euros à la même période de 2012.

Les établissements en régime de croisière contribuent à l'intégralité de la marge brute d'autofinancement du Groupe, soit un cash-flow de +11.9 millions d'euros représentant 12.4% du chiffre d'affaires contre 11.6% un an auparavant.

L'analyse du **besoin en fonds de roulement** fait apparaître une variation défavorable de -9.9 millions d'euros, de nature immobilière pour -8.9 millions dont le financement est assuré par le moyen de crédits promoteurs.

Le secteur Exploitation enregistre une variation de BFR de -1.0 million d'euros du fait notamment d'un retard de facturation sur les créances clients du secteur sanitaire pour 1 million.

Après prise en compte des flux de MBA, des variations de BFR et d'une charge d'impôt décaissée de -2.7 millions d'euros, la génération de flux de trésorerie de l'activité s'établit à 1.3 million d'euros.

- **Les flux d'investissement** s'établissent à -22.1 millions d'euros et sont constitués de :
- ▶ acquisition de titres de sociétés pour -17.9 millions d'euros sur la période nets des trésoreries acquises,
 - ▶ immobilisations corporelles et incorporelles pour -3.8 millions d'euros (représentant 3.1% du chiffre d'affaires Exploitation contre 2.7% au 1^{er} semestre 2012, la variation provenant du déploiement du système d'information médical et de l'équipement des plateaux techniques sanitaires),
 - ▶ d'autres mouvements pour +0.4 million d'euros.



- **Les flux de financement** s'établissent à +9.7 millions d'euros et sont constitués de :
 - ▶ encaissement provenant d'emprunts pour + 19.8 millions d'euros dont 7.7 millions d'euros de lignes de crédit pour les opérations de développement Exploitation , 6.9 millions de dette d'acquisition amortissable, et 5.2 millions d'euros de lignes de crédit pour l'acquisition d'un actif immobilier,
 - ▶ remboursement des échéances de prêts pour -13.9 millions dont 10.9 millions d'emprunt d'Exploitation,
 - ▶ variation de +8.3 millions d'euros de crédit promotion liée à la mise en place de 2 crédits promotion pour un montant global de 14.3 millions d'euros et au remboursement de 6 millions d'euros sur quatre programmes,
 - ▶ coût de l'endettement net payé sur la période de -3.9 millions,
 - ▶ autres mouvements pour -0.6 million d'euros constitués du versement des dividendes aux minoritaires pour -0.2 million, des échéances de crédit-bail mobilier pour -0.8 million, de rachat d'actions Noble Age en auto-contrôle pour +0.1 million et de mouvements d'apport en compte courant pour +0.3 million.

La trésorerie consolidée ressort à fin juin 2013 à **44.2 millions d'euros** contre 55.3 millions d'euros à fin décembre 2012. Elle intègre des disponibilités à l'actif de 44.4 millions d'euros (en baisse de 11.1 millions d'euros sur un an) et des concours bancaires au passif de -0.2 million d'euros (classés en dettes courantes).

Le secteur Exploitation voit sa position de prêteur nettement augmenter sur la période. Il apporte 18 millions d'euros au secteur Immobilier contre 12.1 millions au 1^{er} semestre 2012 compte tenu de l'activité soutenue des programmes immobiliers en cours.

5. Perspectives et développement

Secteur d'activité et cadre réglementaire

Le déséquilibre au sein des départements entre la hausse des dépenses sociales (constituées par l'APA, le RSA et le budget handicap, représentant net des compensations reçues de l'Etat un déficit de près de 6 milliards d'euros en 2013) et la baisse des droits de mutation laisse augurer d'une réforme du système de financement des collectivités territoriales, avec en toile de fond des discussions à venir avec le Ministère des Affaires Sociales sur la politique de financement de la dépendance et l'accès au plus grand nombre de l'offre d'hébergement en EHPAD.

Développement

L'accroissement du parc réalisé au cours de l'exercice 2012 (+479 lits) représente un chiffre d'affaires complémentaire de 9.0 millions d'euros sur le premier semestre 2013, et de 12.5 millions d'euros sur l'ensemble de l'exercice 2013. L'activité induite par l'intégration de 479 lits nouveaux peut être estimée à 25 millions en année pleine.

Les développements réalisés sur les 6 premiers mois de 2013 (+208 lits dont 189 lits repris, 27 lits d'extension et 8 lits mis en sommeil) ont représenté un apport d'activité de 1.7 million d'euros.



Dans les mois à venir, le Groupe va poursuivre son objectif d'agrandissement de la taille d'établissements selon le modèle Noble Age afin de réunir les meilleures conditions d'exploitation sur site et consolider la performance économique dans des outils neufs en optimisant le niveau d'EBITDA et en maîtrisant au plus juste besoin les dépenses d'investissements de maintien.

	Nb étb	Taille moyenne		Var 2017/2013
		2013*	2017**	
EHPAD	42	88	103	17%
MRB	6	106	145	36%
SSR	13	123	142	15%
Tous secteurs	61	97	114	17%

* taille existante ** taille cible

Par ailleurs, le Groupe entend mener à son terme les nombreuses affaires actuellement sous protocole et continuer à orienter la politique de développement vers des acquisitions ciblées répondant aux critères de maillage territorial, couverture métier et potentialité des sites.

Perspectives 2013

Le début de second semestre présente un niveau global d'activité satisfaisant, dans la continuité des six premiers mois de l'exercice.

Les objectifs annoncés par le management au cours du premier semestre portant sur la hausse en 2013 de 8.5% du chiffre d'affaires Exploitation à 235 millions d'euros, une composante de croissance organique attendue supérieure à 5% à la fin de l'exercice, ainsi qu'une marge sur EBITDAR des établissements en régime de croisière de 27% seront tous dépassés.

En conséquence, **le management relève ses perspectives 2013** avec un objectif de chiffre d'affaires désormais de 245 millions d'euros, une croissance organique comprise entre 6% et 7% et une marge sur EBITDAR pour le régime croisière supérieure à 27.5%.

Le Gearing du secteur Exploitation devrait logiquement augmenter au regard des perspectives de développement soutenu qui seront financées aux deux tiers par recours à l'emprunt.

Le niveau de trésorerie disponible supportera aisément la politique active de développement au cours des prochains semestres.

Grâce au changement de taille et la montée en régime programmée des secteurs Long Séjour France et Belgique, le Groupe dispose d'une marge d'appréciation remarquable de sa rentabilité opérationnelle.

En effet, grâce à un réservoir en date du présent rapport de 2.850 lits à restructurer ou installer, les capacités du parc en « régime de croisière » devraient croître de + 15% en moyenne annuelle sur la période 2013-2017. Le Groupe dispose à cet égard d'un socle sécurisé de cash-flows reposant sur un patrimoine immobilier de grande qualité. Son expérience patiemment acquise dans la recherche et la transformation des sites et la solidité de son modèle économique constituent des atouts essentiels pour la bonne exécution du plan stratégique.



6. Événements postérieurs à la clôture

Au cours de l'été, Le Groupe a réalisé l'ouverture d'un SSR à Lamotte-Beuvron d'une capacité de 182 places (incluant une extension de + 50 places), procédé à la mise en sommeil de -31 lits d'EHPAD avant leur transfert mi 2014 vers un site en cours de construction, obtenu un accord de l'ARS pour +15 places supplémentaires d'hospitalisation de jour en neurologie, conclu des actes d'acquisition pour 287 places mises en exploitation le 19 septembre et préparé des protocoles d'acquisition pour 414 lits.

Ces acquisitions portent la capacité du parc en exploitation de 4.525 lits au 31 décembre 2012 à 5.039 lits au 19 septembre 2013 (+ 514 lits) et le portefeuille de projets à 1.238 lits, soit un parc total de 6.277 lits.

L'objectif communiqué au marché en avril 2010 d'un parc de 6.900 lits fin 2014 devrait donc être respecté.

7. Principaux risques et incertitudes

Les principaux risques et incertitudes auxquels le Groupe pourrait être confronté au second semestre sont ceux détaillés au chapitre 4 « Facteurs de risque » du Document de Référence 2013.

Le rythme du développement, les conditions de son financement (renouvellement des lignes bancaires dans un contexte de crédit plus restrictif), l'évolution du taux d'occupation, le respect du calendrier et du budget travaux des opérations immobilières, les aléas tarifaires liés notamment à la réception des arrêtés et des contrats d'objectifs et de moyens, constituent les principaux facteurs susceptibles d'influer sur la progression de l'activité et le niveau de marge et plus largement sur la situation financière du Groupe.

8. Transactions entre parties liées

L'information figure dans la note 25.2 des états financiers résumés, précisant l'absence de variations significatives des transactions et des soldes au cours du premier semestre 2013.



ETATS FINANCIERS RESUMES AU 30/06/2013



SOMMAIRE

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE	23
ETAT DU RESULTAT GLOBAL.....	24
SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE ACTIF.....	24
SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE PASSIF	25
TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE.....	26
VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES	27
ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES	28
NOTES SUR LES PRINCIPAUX POSTES DES ETATS FINANCIERS.....	31



COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

En milliers d'euros	Notes	1er Semestre 2013			1er Semestre 2012		
		Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Chiffre d'affaires		118 908	45 300	164 208	104 478	13 906	118 384
Achats consommés		(9 433)	(28 997)	(38 430)	(8 389)	(31 975)	(40 364)
Charges de personnel	1.	(63 778)	(803)	(64 581)	(56 951)	(641)	(57 592)
Charges externes		(30 149)	257	(29 892)	(26 516)	(7)	(26 523)
Impôts, taxes et versements assimilés		(4 273)	(90)	(4 363)	(3 561)	(89)	(3 650)
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et aux provisions		(2 723)	(347)	(3 070)	(2 211)	311	(1 900)
Variation de stocks de produits encours et de produits finis		82	(13 380)	(13 298)	115	19 443	19 558
Autres produits d'exploitation	2.	1 213	105	1 318	507	4	511
Autres charges d'exploitation	2.	(590)		(590)	(400)	(22)	(422)
Compte de liaison		(175)	175		(23)	23	
Résultat opérationnel courant		9 082	2 220	11 302	7 049	953	8 002
Autres produits opérationnels	3.	155		155	230	8	238
Autres charges opérationnelles	3.	(579)	(987)	(1 566)	(250)		(250)
Résultat opérationnel		8 658	1 233	9 891	7 029	961	7 990
Produits issus des placements financiers	4.	420		420	550	29	579
Intérêts des dettes financières	4.	(1 358)	(536)	(1 894)	(1 454)	(315)	(1 769)
Intérêts sur Ornane (a)	4.	(1 295)	(593)	(1 888)	(1 441)	(461)	(1 902)
Coût de l'endettement financier net	4.	(2 233)	(1 129)	(3 362)	(2 345)	(747)	(3 092)
Variation de la juste valeur du dérivé incorporé à l'Ornane (b)	20.	155		155	972		972
Autres produits financiers	5.	13	5	18	28		28
Autres charges financières	5.	(149)	(21)	(170)	(132)	(14)	(146)
Résultat avant impôt		6 444	88	6 532	5 552	200	5 752
Charges d'impôt	6.	(2 866)	(202)	(3 068)	(2 809)	(69)	(2 878)
Résultat net des sociétés intégrées		3 578	(114)	3 464	2 743	131	2 874
Résultat des sociétés mises en équivalence							
Résultat net de l'ensemble consolidé		3 578	(114)	3 464	2 743	131	2 874
Intérêts ne conférant pas le contrôle		57	26	83	78	14	92
Résultat net part du groupe		3 521	(140)	3 381	2 665	117	2 782
Résultat par action	7.			0,3994			0,3262
Résultat dilué par action	7.			0,3994			0,3262

(a) La charge d'intérêts intègre l'effet du coût amorti pour 690 millions d'euros

(b) Effet de la revalorisation IFRS de la composante «dérivé incorporé» de l'Ornane



ÉTAT DU RESULTAT GLOBAL

En milliers d'euros	1er semestre 2013			1er semestre 2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Résultat net de l'ensemble consolidé	3 578	(114)	3 464	2 743	131	2 874
Autres éléments du résultat global :						
Variation de la juste valeur des instruments financiers	380		380	(129)		(129)
Impôts différés sur juste valeur des instruments financiers	(131)		(131)	45		45
Ecart actuariels sur engagements de retraite	162		162			
Impôts différés sur écarts actuariels sur engag. retraite	(56)		(56)			
Total des gains et pertes compta. directement en capitaux propres	355		355	(84)		(84)
Résultat global de l'exercice	3 933	(114)	3 819	2 659	131	2 790

SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE ACTIF

En milliers d'euros	Notes	30/06/2013			31/12/2012		
		Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Actifs non courants		224 023	20 006	244 029	204 262	8 126	212 388
Ecarts d'acquisition	8.	49 512	2 244	51 756	44 548	2 351	46 899
Immobilisations incorporelles	9.	148 799		148 799	136 325		136 325
Immobilisations corporelles	10.	23 590	17 733	41 323	20 422	5 752	26 174
Immobilisations financières	11.	1 690	15	1 705	2 788	13	2 801
Impôts différés actifs	12.	432	14	446	179	10	189
Actifs courants		63 063	146 591	209 654	74 082	137 449	211 531
Stocks et en-cours	13.	1 300	54 165	55 465	1 109	61 930	63 039
Clients et comptes rattachés	14.	14 070	79 849	93 919	12 343	67 302	79 645
Autres créances et comptes de régularisation	15.	6 983	8 872	15 855	6 215	7 160	13 375
Trésorerie et équivalents de trésorerie	16.	40 710	3 705	44 415	54 415	1 057	55 472
TOTAL ACTIF		287 086	166 597	453 683	278 344	145 575	423 919



SITUATION FINANCIERE CONSOLIDEE PASSIF

En milliers d'euros	Notes	30/06/2013			31/12/2012		
		Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Capitaux propres totaux	17.	88 051	936	88 987	84 616	1 040	85 656
Capital social		17 084		17 084	17 084		17 084
Primes d'émission		24 457		24 457	24 457		24 457
Réserves consolidées		42 724	1 032	43 756	36 902	588	37 490
Résultat part du groupe		3 521	(140)	3 381	5 816	409	6 225
Capitaux propres du groupe		87 786	892	88 678	84 259	997	85 256
Intérêts ne conférant pas le contrôle		265	44	309	357	43	400
Passifs non courants		127 422	46 417	173 839	129 140	26 685	155 825
Engagements de retraite et avant. assimilés	18.	2 569	3	2 572	2 375	3	2 378
Provisions pour risques non courantes	19.	1 064	843	1 907	946		946
Impôts différés passifs	12.	38 491	3 097	41 588	34 564	3 348	37 912
Ornane (composante dette et dérivé)	20.	21 168	24 959	46 127	28 357	17 235	45 592
Emprunts et dettes fi. non courants	20.	63 809	17 436	81 245	62 583	6 016	68 599
Autres éléments non courants	21.	321	79	400	315	83	398
Passifs courants		71 613	119 244	190 857	64 588	117 850	182 438
Provisions pour risques courantes	19.	1 754	53	1 807	1 522	53	1 575
Dettes fournisseurs et avances reçues		16 291	18 776	35 067	14 347	14 334	28 681
Ornane - part courante	20.	1 380		1 380	1 380		1 380
Emprunts et dettes financières courants	20.	37 448	45 493	82 941	33 131	35 814	68 945
Autres dettes et comptes de régul.	22.	35 158	34 504	69 662	34 624	47 233	81 857
Compte de liaison		(20 418)	20 418		(20 416)	20 416	
TOTAL PASSIF		287 086	166 597	453 683	278 344	145 575	423 919



TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE

En milliers d'euros	Notes	1er Semestre 2013			1er Semestre 2012		
		Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
OPERATIONS D'ACTIVITES							
Résultat net de l'ensemble consolidé				3 464			2 874
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'exploitation :							
<i>Amortissements et provisions</i>				4 121			2 317
<i>Coût de l'endettement financier net</i>				3 362			3 092
<i>Variation de juste valeur de l'Ormane</i>				(155)			(972)
<i>Charges d'impôt</i>				3 068			2 878
<i>Plus ou moins values de cession</i>				98			(16)
<i>Autres produits et charges</i>				3			8
Marge brute d'autofinancement avant coût de l'endettement net et impôt		11 539	2 422	13 961	9 113	1 068	10 181
Variation du besoin en fonds de roulement		(1 017)	(8 873)	(9 890)	(2 765)	(11 547)	(14 312)
<i>Stocks</i>		(79)	13 665	13 586	61	(19 732)	(19 671)
<i>Créances</i>		(2 016)	(14 236)	(16 252)	(1 557)	(6 655)	(8 212)
<i>Dettes</i>		1 078	(8 302)	(7 224)	(1 269)	14 840	13 571
Impôts décaissés		(2 455)	(290)	(2 745)	(2 922)	(401)	(3 323)
Flux net de trésorerie générés par l'activité		8 067	(6 741)	1 326	3 426	(10 880)	(7 454)
OPERATIONS D'INVESTISSEMENT							
Acquisition d'immobilisations incorporelles	9.			(391)			(113)
Acquisition d'immobilisations corporelles	10.			(3 407)			(2 756)
Acquisition d'immobilisations financières	11.			(221)			(226)
Dettes sur acquisition d'immobilisations				(562)			
Cession d'immobilisations incorporelles							
Cession d'immobilisations corporelles				134			20
Cession d'immobilisations financières	11.			225			229
Trésorerie nette / acquisition et cessions de filiales	8.			(17 909)			(1 528)
Flux net de trésorerie liés aux opérations d'investissement				(22 131)			(4 374)
OPERATIONS DE FINANCEMENT							
Dividendes versés aux minoritaires				(193)			(238)
Actions propres et autres éléments non courants				97			(506)
Transactions entre actionnaires							(4)
Encaissements provenant d'emprunts	20.			19 800			1 400
Remboursements des emprunts	20.			(13 922)			(4 200)
Variation des crédits promotion	20.			8 354			1 566
Coût financier payé				(3 932)			(3 337)
Flux de financement sur dettes diverses				(490)			(322)
Flux net de trésorerie liés aux opérations de financement				9 714			(5 641)
Trésorerie à l'ouverture	16.	54 290	1 050	55 340	65 248	2 733	67 981
Trésorerie à la clôture	16.	40 544	3 705	44 249	49 183	1 329	50 512
VARIATION DE TRESORERIE		(13 746)	2 655	(11 091)	(16 065)	(1 404)	(17 469)



VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

En milliers d'euros	Note	Nombre Actions	Capital social	Primes d'émission	Actions Propres	Réserves et résultat	Capitaux propres groupe	Intérêts ne conférant pas le contrôle	Capitaux propres totaux
Situation au 31/12/2011	17.	8 542 141	17 084	24 457	(138)	38 463	79 866	435	80 301
Variation de capital									
Neutralisation des titres d'auto-contrôles					(506)	(8)	(514)		(514)
Variation de périmètre								(4)	(4)
Distribution de dividendes								(238)	(238)
Total des transactions avec les actionnaires					(506)	(8)	(514)	(242)	(756)
Résultat net de la période						2 782	2 782	92	2 874
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						(84)	(84)		(84)
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						2 698	2 698	92	2 790
Situation au 30/06/2012	17.	8 542 141	17 084	24 457	(644)	41 153	82 050	285	82 335
Situation au 31/12/2012	17.	8 542 141	17 084	24 457	(854)	44 569	85 256	400	85 656
Variation de capital									
Neutralisation des titres d'auto-contrôles					97	(10)	87		87
Variation de périmètre									
Put sur minoritaires (a)							(401)	19	(382)
Distribution de dividendes								(193)	(193)
Total des transactions avec les actionnaires					97	(10)	(314)	(175)	(489)
Résultat net de la période						3 381	3 381	83	3 464
Gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						355	355		355
Résultat net et gains et pertes comptabilisés directement en capitaux propres						3 736	3 736	83	3 819
Situation au 30/06/2013	17.	8 542 141	17 084	24 457	(757)	48 295	88 678	308	88 986
Dont exploitation			17 084	24 457	(757)	47 403	87 786	265	88 051
Dont immobilier						892	892	44	936

Le montant des réserves non distribuables s'élève à 2.008 milliers d'euros au 30 juin 2013 contre 2.183 milliers d'euros pour l'exercice clos au 31 décembre 2012.

(a) : Dans le cadre de l'opération d'acquisition de la société HAD 74, Le Noble Age SA a accordé des options de vente aux associés, détenant 25% du capital de la société. Ces options sont exerçables au plus tard en 2017. Le prix d'exercice de cette option est fixé contractuellement par une formule de calcul basée sur la valeur initiale du fonds de commerce et les capitaux propres de la société à la date d'exercice. Symétriquement, les associés ont accordé des options de vente à Le Noble Age SA.



1. Faits marquants du semestre

Le Groupe Noble Age a poursuivi ses opérations de développement par l'acquisition de lits exploités.

Au 30 juin 2013, le réseau en exploitation compte 4.733 lits répartis en 50 établissements au sein de 35 EHPAD (3.123 lits), 6 Soins de Suite et de Réadaptation, 2 structures d'hospitalisation à domicile, 1 clinique psychiatrique et 6 maisons de repos en Belgique (638 lits).

2. Référentiel Comptable, Modalités de consolidation, Méthodes et règles comptables

2.1. Principes de préparation des états financiers

Les états financiers sont présentés en milliers d'euros arrondis au millier d'euros le plus proche.

Ils sont établis selon le principe du coût historique, à l'exception de certaines catégories d'actifs et de passifs évalués conformément aux règles édictées par les normes IFRS.

Les effets de saisonnalité sont limités au nombre de jours d'activité qui est légèrement supérieur au second semestre de chaque année civile par rapport à celui du premier semestre.

En date du 17 septembre 2013, le Conseil d'administration a arrêté et autorisé la publication des états financiers de l'exercice clos au 30 juin 2013.

2.2. Méthodes comptables

Ces états financiers consolidés ont été établis en conformité avec les normes IFRS (International Financial Reporting Standard) telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Ces états financiers consolidés intermédiaires résumés du Groupe Le Noble Age ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire ». Ils ne comprennent pas l'ensemble des informations demandées pour les états financiers annuels et doivent être lus en liaison avec les états financiers du Groupe de l'exercice clos au 31 décembre 2012.

Les méthodes comptables ont été appliquées d'une manière uniforme par les entités du Groupe.

Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2013 sont identiques à ceux retenus pour l'élaboration des comptes consolidés annuels au 31 décembre 2012 et détaillés dans les comptes consolidés publiés à cette date. A l'exception de l'application de l'amendement à IAS 19 décrit ci-dessous, aucun changement de méthode comptable n'a été enregistré au titre des comptes consolidés intermédiaires résumés clos au 30 juin 2013.

Les nouveaux textes applicables obligatoirement aux exercices ouverts à compter du 1er janvier 2013 sont les suivants :

- l'amendement d'IAS 19 – Avantages du personnel ;



- l'amendement d'IFRS 7 – Instruments Financiers, informations à fournir – Compensation des actifs et passifs financiers ;
- la nouvelle norme IFRS 13 – Evaluation à la juste valeur ;
- les améliorations aux IFRS (cycle 2009 – 2011) :
 - IFRS 1 – Première adoption des IFRS ;
 - IAS 1 – Présentation des Etats Financiers ;
 - IAS 16 – Immobilisations Corporelles ;
 - IAS 32 – Instruments Financiers : Présentation ;
 - IAS 34 – Information Financière Intermédiaire

L'amendement d'IAS 1 « Présentation des autres éléments du résultat global » a fait l'objet d'une application anticipée. L'application de l'amendement à IAS 19 au 1^{er} janvier 2013 n'a pas eu d'effet sur les capitaux propres d'ouverture et sur l'information comparative présentée pour la période close au 30 juin 2012, le groupe comptabilisant par le passé les écarts actuariels immédiatement en résultat et les écarts actuariels générés sur le premier semestre 2012 n'étant pas significatifs.

Les autres textes ne trouvent pas à s'appliquer au groupe ou n'ont pas d'incidence significative sur les comptes semestriels consolidés du groupe au 30 juin 2013

L'incidence sur les états financiers des textes publiés par l'IASB au 30 juin 2013 et non encore en vigueur dans l'Union Européenne est en cours d'analyse. Le Groupe n'anticipe pas d'incidence significative sur les comptes.

2.3. Principes de présentation de l'information financière semestrielle

Les méthodes d'évaluation spécifiques aux arrêtés intermédiaires sont les suivantes :

- impôts sur les résultats : la charge d'impôt est calculée sur la base des résultats avant impôts ventilés par entité fiscale auxquels sont appliqués les taux d'imposition estimés pour l'exercice complet. Le crédit impôt compétitivité est comptabilisé en diminution des charges de personnel ;
- avantages au personnel : les charges nettes liées à ces avantages sont comptabilisées sur la base d'une évaluation établie à la date d'arrêté des comptes et des éléments retenus pour les évaluations actuarielles de l'exercice précédent.

2.4. Estimations de la direction

Dans le cadre de la préparation des états financiers, le groupe est amené à procéder à ses meilleures estimations et à retenir des hypothèses qui affectent la valeur comptable des éléments d'actif et de passif, les informations relatives aux éléments d'actif et de passif éventuels, ainsi que la valeur comptable des produits et charges enregistrés durant la période. Les résultats réels futurs sont susceptibles de diverger par rapport à ces estimations.

Les principaux éléments des états financiers pour lesquels le Groupe a recours à des estimations significatives sont les suivants :



- évaluation des marges prévisionnelles sur les contrats de construction de l'activité Immobilier comptabilisés selon la méthode de l'avancement ;
- évaluation de la juste valeur du dérivé incorporé au contrat de l'Ornane ;
- évaluation et test de valeur des autorisations d'exploiter : ces tests sont réalisés sur la base de flux de trésorerie prévisionnels et d'hypothèses de taux d'actualisation et de taux de croissance à l'infini ;
- évaluation des engagements de retraite.

3. Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2013, le Groupe Noble Age se compose de 102 sociétés.

Le périmètre des sociétés ainsi que les méthodes de consolidation sont décrits en Note 26 du présent document.

4. Evénements postérieurs à la clôture

Le Groupe a signé une promesse de 357 places à terme pour un montant d'investissement estimé de 19 millions. L'acquisition définitive devrait intervenir courant septembre 2013

5. Comparabilité des exercices

Afin d'apporter une présentation jugée plus pertinente du tableau des flux de trésorerie, les prêts accordés dans le cadre de crédit promotion immobilier sont reclassés en flux net de trésorerie liés aux opérations de financement. Ils étaient antérieurement présentés en trésorerie nette (Concours bancaires courants). Afin d'assurer la comparabilité des informations présentées, le tableau des flux de trésorerie du premier semestre 2012 a été retraité comme suit :

En milliers d'euros	S1 2012 Publié	Reclassement Crédit promotion	S1 2012 Retraité
Flux net de trésorerie généré par l'activité	(7 454)		(7 454)
Flux net de trésorerie lié aux op. d'investissement	(4 374)		(4 374)
Flux net de trésorerie lié aux op. de financement	(7 207)	1 566	(5 641)
Trésorerie à l'ouverture	61 883	6 098	67 981
Trésorerie à la clôture	42 848	7 664	50 512
Variation de trésorerie	(19 035)	1 566	(17 469)



NOTES SUR LES PRINCIPAUX POSTES DES ETATS FINANCIERS

- Note 1. Charges de personnel
- Note 2. Autres produits et charges d'exploitation
- Note 3. Autres produits et charges opérationnels
- Note 4. Coût de l'endettement financier net
- Note 5. Autres produits et charges financiers
- Note 6. Impôt sur le résultat
- Note 7. Résultat par action et résultat dilué par action
- Note 8. Ecart d'acquisition
- Note 9. Immobilisations incorporelles
- Note 10. Immobilisations corporelles
- Note 11. Immobilisations financières
- Note 12. Impôts différés
- Note 13. Stocks et en-cours de production
- Note 14. Clients et comptes rattachés
- Note 15. Autres créances et comptes de régularisation
- Note 16. Trésorerie nette présentée dans le tableau de flux de trésorerie
- Note 17. Capitaux propres du Groupe
- Note 18. Engagements de retraite et avantages assimilés
- Note 19. Provisions pour risques et charges
- Note 20. Emprunts et dettes financières courants et non courants
- Note 21. Autres éléments non courants
- Note 22. Autres dettes et comptes de régularisation
- Note 23. Instruments financiers
- Note 24. Engagements hors bilan
- Note 25. Autres informations
- Note 26. Périmètre de consolidation au 30 juin 2013



Note 1. Charges de personnel

En milliers d'euros	30/06/2013			30/06/2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Salaires et traitements	(46 181)	(585)	(46 766)	(40 808)	(438)	(41 246)
Charges sociales	(16 558)	(218)	(16 776)	(15 729)	(203)	(15 932)
Participations des salariés	(798)		(798)	(337)		(337)
Provision engagements de retraite	(241)		(241)	(77)		(77)
TOTAL	(63 778)	(803)	(64 581)	(56 951)	(641)	(57 592)
Effectifs par sexe			2 969			2 666
Hommes			501			451
Femmes			2 468			2 215
Effectifs par catégorie professionnelle			2 969			2 666
Cadres et professions supérieures			258			231
Employés			2 711			2 435

Note 2. Autres produits et charges d'exploitation

En milliers d'euros	30/06/2013			30/06/2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Subvention d'exploitation	603	4	607	177		177
Autres produits	610	101	711	330	4	334
Autres produits d'exploitation	1 213	105	1 318	507	4	511
Autres charges	(590)		(590)	(400)	(22)	(422)
Autres charges d'exploitation	(590)		(590)	(400)	(22)	(422)
TOTAL	623	105	728	107	(18)	89



Note 3. Autres produits et charges opérationnels

En milliers d'euros	30/06/2013			30/06/2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Produits sur opération en capital	138		138	28		28
Autres produits	17		17	12	8	20
Reprises sur provisions				190		190
Autres produits opérationnels	155		155	230	8	238
Charges sur opération en capital	(123)		(123)	(3)		(3)
Autres charges	(430)	(144)	(574)	(137)		(137)
Dotations aux provisions	(26)	(843)	(869)	(110)		(110)
Autres charges opérationnelles	(579)	(987)	(1 566)	(250)		(250)
TOTAL	(424)	(987)	(1 411)	(20)	8	(12)

Au 30 juin 2013, le poste autres charges comprend des charges liées aux regroupements d'entreprises pour un montant de 467 milliers d'euros (cf. Note 8).

Au 30 juin 2012, le poste autres charges comprend des charges liées aux regroupements d'entreprises pour 131 milliers d'euros et la perte à terminaison d'un programme immobilier.

Note 4. Coût de l'endettement financier net

En milliers d'euros	30/06/2013			30/06/2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Produits issus des placements financiers	420		420	550	29	579
Intérêts des dettes financières	(1 358)	(536)	(1 894)	(1 454)	(315)	(1 769)
<i>Intérêts sur Ornane</i>	<i>(605)</i>	<i>(593)</i>	<i>(1 198)</i>	<i>(771)</i>	<i>(461)</i>	<i>(1 232)</i>
<i>Effet du coût amorti au T.I.E</i>	<i>(690)</i>		<i>(690)</i>	<i>(670)</i>		<i>(670)</i>
Sous-total Intérêts sur Ornane	(1 295)	(593)	(1 888)	(1 441)	(461)	(1 902)
Coût de l'endettement financier net	(2 233)	(1 129)	(3 362)	(2 345)	(747)	(3 092)



Note 5. Autres produits et charges financiers

En milliers d'euros	30/06/2013			30/06/2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Produits financiers issus des variations de juste valeur des actifs et passifs financiers						
- dépôts sur loyers	2		2	11		11
- cautions résidents	5		5	3		3
Reprise de provisions à caractère financier						
Autres produits financiers	6	5	11	14		14
Produits financiers	13	5	18	28		28
Charges financières issues des variations de juste valeur des actifs et passifs financiers						
- dépôts sur loyers				(3)		(3)
- cautions résidents	(93)		(93)	(65)		(65)
Dotations aux provisions à caractère financier	(77)		(77)	(77)		(77)
Autres charges financières				(1)		(1)
Compte de liaison	21	(21)		14	(14)	
Charges financières	(149)	(21)	(170)	(132)	(14)	(146)

Note 6. Impôt sur les résultats

1. Ventilation impôt exigible – impôt différé

En milliers d'euros	30/06/2013			30/06/2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Impôt exigible	(3 101)	(279)	(3 380)	(1 476)	(226)	(1 702)
Impôt différé	235	77	312	(1 333)	157	(1176)
TOTAL	(2 866)	(202)	(3 068)	(2 809)	(69)	(2 878)



2. Justification de la charge d'impôt

En milliers d'euros	30/06/2013	30/06/2012
Résultat avant impôt des sociétés intégrées	6 533	5 752
Taux d'impôt de la société consolidante	34,43%	34,43%
Charge d'impôt théorique	(2 249)	(1 980)
Différences permanentes	(819)	(898)
- Autres décalages permanents	21	(38)
- Effets de la CVAE (a)	(727)	(610)
- Taxation sur dividendes	(183)	(62)
- Effet de la non reconnaissance des déficits	23	(230)
- Ecart de taux	47	42
Charge d'impôt effective	(3 068)	(2 878)
Impôt comptabilisé (charge)	(3 068)	(2 878)
Taux d'impôt effectif	46,96%	50,03%

(a) – Tel que décrit dans les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2012, la CVAE est présentée sur la ligne « charges d'impôt » du compte de résultat ».

Note 7. Résultat par action et résultat dilué par action

	30/06/2013	30/06/2012
Résultat net part du groupe (en milliers d'euros)	3 381	2 782
Résultat par action avant dilution		
Résultat par action (en euros)	0,3994	0,3262
Nombre moyen d'actions en circulation (en milliers) (1)	8 466	8 478
Résultat par action après dilution		
Résultat par action (en euros)	0,3994	0,3262
Nombre moyen d'actions en circulation (en milliers)	8 466	8 478

(1) Le nombre moyen d'action en circulation après neutralisation des actions d'auto-contrôle s'élève à :
 au 30 juin 2013 : $8.542 - 76 = 8.466$
 au 30 juin 2012 : $8.542 - 64 = 8.478$

L'émission des ORNANE n'a pas d'effet dilutif au 30 juin 2013, le prix d'exercice de 18.20 euros étant supérieur au cours moyen pondéré des actions sur la période.



Note 8. Ecarts d'acquisition

1. Variations des écarts d'acquisition

En milliers d'euros	31/12/2012	Acquisitions Dotations	Cessions	Autres Mouvement	30/06/2013
Moyen Séjour France	7 427	1 201			8 628
Long Séjour France	35 437	3 731			39 168
Belgique	1 684				1 684
Immobilier	2 351	32		(107)	2 276
Valeur Brute	46 899	4 964		(107)	51 756
Perte de valeur					
Valeur Nette	46 899	4 964		(107)	51 756

Le groupe Noble Age n'a pas comptabilisé de perte de valeur au titre de l'année 2013.

2. Détail des acquisitions

Les acquisitions de la période sont décrites ci-dessous :

En janvier 2013, le Groupe a acquis La Résidence Sainte Anne, Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes de 17 lits situé dans les Alpes Maritimes. Cette acquisition a pour objectif de compléter des lits existants afin de permettre le regroupement d'établissements sur un site neuf situé à Contes (06).

En date du 4 avril 2013, le Groupe a acquis la société HAD 74, qui exploite une structure hospitalisation à domicile de 45 places, située à Seynod (74).

En avril 2013, le Groupe a poursuivi ses actions de développement par l'acquisition de deux Etablissements d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes d'une capacité de 25 lits pour l'un et de 40 lits pour le second, situés dans le département du Morbihan ainsi que d'un ensemble immobilier.

Début juin, le Groupe a acquis la Résidence Villa Bleue, Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes de 62 lits situé à Theix (56) ainsi que de son ensemble immobilier.



En milliers d'euros au 30/06/2013	Juste valeur
Immobilisations incorporelles	11 387
Immobilisations corporelles	1 300
Autres actifs financiers	159
Actifs non courants	12 846
Stocks et encours	7 337
Créances d'exploitation	1 348
Autres actifs courants	28
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 258
Actifs courants	9 971
Total des actifs acquis	22 817
Autres éléments non courants	36
Emprunts et dettes financières	1 193
Provisions pour indemnités de départ à la retraite	38
Provisions pour risques	254
Impôts différés	3 544
Dettes d'exploitation	1 706
Autres dettes	913
Actifs nets acquis	15 133
Actif net à la quote part	14 363
Prix payé	19 327
Ecart d'acquisition non affecté	4 964

La colonne « Retraitements IFRS et JV » inclut la juste valeur des autorisations d'exploiter et la comptabilisation des impôts différés des sociétés acquises.

Les frais d'acquisition des opérations figurent en autres charges opérationnelles et s'élèvent à 535 milliers d'euros (Cf. Note 4).

Ces opérations ne sont pas soumises à un complément de prix éventuel. En revanche, le prix pourra être ajusté sur la base de l'arrêté des comptes définitifs à la date d'acquisition en application du contrat d'acquisition.

Les intérêts ne conférant pas le contrôle ont été comptabilisés à leur quote-part dans la juste valeur des actifs et passifs de l'entité acquise. L'écart d'acquisition a été déterminé sur la base de la seule quote-part acquise par le Groupe de la juste valeur des actifs et passifs. Les montants affectés aux actifs et passifs identifiables sont susceptibles d'être modifiés dans un délai de douze mois à compter de la date d'acquisition.

Dans le cadre de l'opération d'acquisition de la société HAD 74, Le Noble Age SA a accordé des options de vente aux associés, détenant 25% du capital de la société. Ces options sont exerçables au plus tard en 2017. Le prix d'exercice de cette option est fixé contractuellement par une formule de



calcul basée sur la valeur initiale du fonds de commerce et les capitaux propres de la société à la date d'exercice. Symétriquement, les associés ont accordés des options de vente à Le Noble Age SA.

Le traitement comptable retenu pour les options accordées aux associés est décrit ci-dessous.

Conformément à IAS 32, une dette financière est constatée à la date de clôture pour un montant correspondant au prix d'exercice de l'option. Cette dette est constatée en contrepartie :

- d'une part, de l'élimination de la valeur comptable des intérêts ne conférant pas le contrôle correspondant ;
- d'autre part, d'une diminution des capitaux propres part du Groupe pour la différence entre la valeur comptable des intérêts ne conférant pas le contrôle et le prix d'exercice de l'option. Ce montant est ajusté à la fin de chaque période en fonction du prix d'exercice de l'option et de la valeur comptable des intérêts ne conférant pas le contrôle.

Les données des sociétés acquises depuis le 1^{er} janvier 2013 sont les suivantes :

En milliers d'euros	Total
Chiffre d'affaires y compris opérations internes	3 837
Résultat net	(32)

Les contributions des sociétés acquises depuis leur date d'acquisition sont les suivantes :

En milliers d'euros	Total
Chiffre d'affaires	1 584
Résultat net	(47)



Note 9. Immobilisations incorporelles

1. Variations des immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles concernent uniquement l'activité exploitation.

En milliers d'euros	31/12/2012	Acquisitions Dotations	Cessions Reprises	Var. Périmètre	Autres Mouvements	30/06/2013
Concessions, brevets	3 696	241		40	65	4 042
Autorisations d'exploiter	134 924	1 000		11 222		147 146
Autres immob. incorporelles	12			265		277
Avances et acomptes						
Immob. incorporelles en cours	41	150				191
Valeurs Brutes	138 673	1 391		11 527	65	151 656
Amort concessions, brevets	2 087	366		40		2 493
Amort autorisations d'exploiter						
Amort autres immob.		3		100		103
Amortissements	2 087	369		140		2 596
Perte de valeur des autorisations	261					261
Valeurs Nettes	136 325	1 022		11 387	65	148 799

La plupart des immobilisations incorporelles sont acquises soit directement soit par voie de regroupement d'entreprises. Le Groupe dispose d'immobilisations incorporelles (logiciels) générées en interne pour une valeur brute de 728 milliers au 30 juin 2013 contre 678 milliers au 31 décembre 2012.

L'essentiel des immobilisations incorporelles acquises correspond aux autorisations d'exploiter dont la durée de vie a été considérée comme indéfinie. Bien que les autorisations soient accordées en principe pour une durée de 15 ans, elles se renouvellent par tacite reconduction sauf en cas de non respect de la réglementation.

Il n'existe aucune immobilisation incorporelle dont la propriété est soumise à restriction.

Aucune immobilisation incorporelle n'a été acquise au moyen de subvention publique.

2. Variations des autorisations d'exploiter

En milliers d'euros	31/12/2012	Acquisitions Dotations	Cessions Reprises	Var. Périmètre	Autres Mouvements	30/06/2013
Moyen Séjour France	37 562			4 600		42 162
Long Séjour France	87 156	1 000		6 622		94 778
Belgique	10 206					10 206
Valeur Brute	134 924	1 000		11 222		147 146
Perte de valeur	261					261
Valeur Nette	134 663	1 000		11 222		146 885



Note 10. Immobilisations corporelles

En milliers d'euros	31/12/2012	Acquisitions Dotations	Cessions Reprises	Var. Périmètre	Autres Mouvements (*)	30/06/2013
Terrain	267	25		97		389
Constructions	8 284	73			240	8 597
Constructions en loc. financement	5 974				10 000	15 974
Installations techniques	1 994	180	(159)	(243)		1 772
Autres immobilisations	28 293	2 648	(32)	3 125	960	34 994
Autres immob. corpor. en loc.	2 733		(108)		2 425	5 050
Immobilisations en cours	1 125	514			(615)	1 024
Avances et acomptes						
Valeur brutes	48 670	3 440	(299)	2 979	13 010	67 800
Terrain	89	7		36		132
Constructions	4 289	291				4 580
Constructions en loc. financement	276	243				519
Installations techniques	1 294	76	(50)	(309)		1 011
Autres immobilisations	14 824	1 651	(18)	1 952		18 409
Autres immob. corporelles en loc.	1 724	225	(108)		(15)	1 826
Amortissements	22 496	2 493	(176)	1 679	(15)	26 477
Perte de valeur						
Valeurs nettes	26 174	947	(123)	1 300	13 025	41 323
Dont Exploitation	20 422					23 590
Dont Immobilier	5 752					17 733

(*) Les autres mouvements correspondent à des reclassements de poste à poste.

Il n'existe aucune restriction concernant les titres de propriété d'immobilisations corporelles. Il n'a pas été révélé de perte de valeur des immobilisations corporelles.



Note 11. Immobilisations financières

En milliers d'euros	31/12/2012	Acquisitions / Augmentations	Diminutions	Var. Périmètre	Autres Mouvements (2)	30/06/2013
Titres de participations	79	138		(35)		182
Titres disponibles à la vente (1)	303					303
Prêts	24	18	(6)			36
Dépôts et cautionnements	2 356	65	(1 218)	20	(78)	1 145
Autres immob. financières	38					38
Valeurs brutes	2 801	221	(1 224)	(15)	(78)	1 705
Dépréciation						
Valeurs nettes	2 801	221	(1 224)	(15)	(78)	1 705
Dont Exploitation	2 788					1 690
Dont Immobilier	13					15

(1) Titres de la SC Financière Vertavienne 44 détenus par Sarl La Chézalière destinés à la vente, évalués au coût d'acquisition. Il n'existe aucun contrat entre le groupe et cette société.

(2) Les autres mouvements correspondent à la variation du coût amorti des immobilisations financières comptabilisées en résultat de la période sur la ligne « autres charges financières » ou « autres produits financiers ». Le Groupe ne dispose pas d'actifs échus impayés et non dépréciés. Par ailleurs, il s'agit d'acomptes sur titres versés lors d'un regroupement d'entreprises pour un montant de 1 080 K€.

L'échéancier des immobilisations financières s'analyse comme suit :

Echéancier	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Valeurs brutes au 31/12/2012	1 080	773	948	2 801
Valeurs brutes au 30/06/2013	49	604	1 052	1 705



Note 12. Impôts différés

En milliers d'euros	31/12/2012	Résultat	Autres mouvements	Variation de périmètre	30/06/2013
Impôts différés actifs	189	265	(8)		446
Impôts différés passifs	(37 912)	42	(173)	(3 545)	(41 588)
Impôts différés nets	(37 723)	307	(181)	(3 545)	(41 142)

Les impôts différés nets relatifs aux opérations immobilières sont de 3.083 milliers d'euros au 30 juin 2013 contre 3.338 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

Les autres mouvements correspondent aux impôts différés sur les instruments financiers ainsi que sur les effets de l'actualisation des engagements de retraite, comptabilisés en autres éléments du résultat global.

En milliers d'euros	31/12/2012	Résultat	Capitaux propres	Variation de périmètre	30/06/2013
Déficits activés	2 727	77			2 804
Divergences fiscales	604	(93)			511
Opérations de retraitements	(1 880)	16	(186)	6	(2 044)
Autorisations d'exploiter	(36 175)	(43)		(3 519)	(39 737)
Ecart d'évaluation stock immobilier	(2 999)	355		(32)	(2 676)
Impôts différés nets	(37 723)	312	(186)	(3 545)	(41 142)

Les sociétés bénéficiant d'impôts différés actifs sur les déficits reportables présentent par ailleurs, des impôts différés passifs de sorte que la position nette d'impôt différé présentée dans les états financiers figure au passif.

Les déficits sont indéfiniment reportables.



Note 13. Stocks et en-cours de production

En milliers d'euros	30/06/2013			31/12/2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Matières premières	1 288		1 288	1 099		1 099
En cours biens		56 130	56 130		63 731	63 731
Marchandises	12		12	10		10
Valeurs brutes	1 300	56 130	57 430	1 109	63 731	64 840
Dépréciations		1 965	1 965		1 801	1 801
Valeurs nettes	1 300	54 165	55 465	1 109	61 930	63 039

Les encours de production correspondent aux coûts engagés sur les opérations immobilières selon le niveau d'avancement. Les produits finis ont également trait aux opérations immobilières à hauteur de lots achevés mais non vendus.

La valeur nette des stocks que le Groupe s'attend à céder dans les 12 mois s'élève à 46.862 milliers d'euros et il s'élevait à 55.697 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

Les dépréciations de stocks s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2012	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres Mvts	30/06/2013
Exploitation						
Immobilier	1 801	89			75	1 965
TOTAL	1 801	89			75	1 965



Note 14. Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	30/06/2013			31/12/2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Valeurs brutes	14 824	79 849	94 673	13 048	67 302	80 350
Dépréciations	(754)		(754)	(705)		(705)
Valeurs nettes	14 070	79 849	93 919	12 343	67 302	79 645

Toutes les créances clients sont à échéance à moins d'un an.

Les dépréciations des comptes clients s'analysent comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2012	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres Mvts	30/06/2013
Exploitation	705	132	(83)			754
Immobilier						
TOTAL	705	132	(83)			754

Note 15. Autres créances et comptes de régularisation

En milliers d'euros	30/06/2013			31/12/2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Créances sociales	25	6	31	245	2	247
Créances fiscales hors IS	2 877	8 515	11 392	1 346	5 875	7 221
Créances d'impôt	224	314	538	781	318	1 099
Autres créances diverses	2 877	31	2 908	3 480	965	4 445
Charges constatées d'avance	981	6	987	364		364
Valeurs brutes	6 984	8 872	15 856	6 216	7 160	13 376
Dépréciations	(1)		(1)	(1)		(1)
Valeurs nettes	6 983	8 872	15 855	6 215	7 160	13 375

Toutes les créances et comptes de régularisation sont à une échéance inférieure à un an.



Note 16. Trésorerie nette présentée dans le tableau de flux de trésorerie

La trésorerie nette du groupe se décompose ainsi :

En milliers d'euros	30/06/2013			30/06/2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Disponibilités	19 968	3 685	23 653	16 163	1 329	17 492
Valeurs mobilières de placements	20 742	20	20 762	33 144		33 144
Trésorerie et équivalents de trésorerie	40 710	3 705	44 415	49 307	1 329	50 636
Concours bancaires courants	(167)		(167)	(124)		(124)
Trésorerie nette	40 543	3 705	44 248	49 183	1 329	50 512

Les valeurs mobilières de placement sont constituées de SICAV et de comptes à terme immédiatement disponibles et exposées à un risque négligeable d'évolution de juste valeur.

Les prêts accordés dans le cadre de crédit promotion immobilier sont reclassés en Emprunts et dettes financières courants.

Note 17. Capitaux propres du Groupe

1. Composition du capital social et politique de gestion des capitaux propres

Au 30 juin 2013, le montant du capital social de la société Le Noble Age s'élève à 17 084 282 euros, divisé en 8 542 141 actions de 2 euros de valeur nominale chacune.

Le Groupe Noble Age a pour objectif de remplir aux meilleures conditions du marché les besoins de financement du plan de développement, en maîtrisant le risque de dilution pour les actionnaires et en cherchant un bon équilibre entre les différentes ressources financières mobilisées.

2. Prime d'émission

La prime d'émission de la société Le Noble Age s'élève à 24 457 462 euros.

3. Actions Propres

Dans le cadre du contrat de liquidité conclu avec un prestataire d'investissement, la société Le Noble Age est amenée à détenir des actions propres.

Au 30 juin 2013, le groupe Le Noble Age détenait 76 485 actions propres, qui viennent en déduction des réserves consolidées pour un montant de 757 milliers d'euros.

A la clôture de l'exercice précédent, les réserves consolidées étaient impactées d'un montant de 854 milliers d'euros correspondant à 71 499 actions auto-détenues.



4. Dividendes

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Dividendes comptabilisés au cours de la période comme distribut.aux	Néant	Néant
Dividendes proposés et non comptabilisés	Néant	Néant

5. Titres par catégories

	30/06/2013	31/12/2012
Nombre total d'actions	8 542 141	8 542 141
Nombre total d'actions émises et entièrement libérées	8 542 141	8 542 141
Nombre total d'actions émises et non entièrement libérées	Aucune	Aucune
Nombre total d'actions ordinaires	3 558 252	3 545 671
Nombre total d'actions à droit de vote double	4 983 889	4 996 470
Valeur nominale en euro de l'action	2,00	2,00
Capital social en euros	17 084 282	17 084 282
Actions de la société détenues par le groupe	76 485	71 449

Note 18. Engagements de retraite et avantages assimilés

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012		
Engagements à l'ouverture	2 378	2 028		
Variations de périmètre	38	94		
Coûts des services rendus	241	200		
Coût financier	77	78		
Gains et pertes actuariels	(162)	(22)		
Engagements à la clôture	2 572	2 378		
dont Exploitation	2 569	2 375		
dont Immobilier	3	3		
Echéancier	< 1 an	de 1 à 5 ans	> 5 ans	Total
Engagements au 31/12/2012	148	565	1 665	2 378
Engagements au 30/06/2013	124	504	1 944	2 572



Les gains et pertes actuariels s'analysent ainsi :

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	30/06/2013
Variations actuarielles	203	255	128	347	2
Nouvelles entrées	33	14	21	26	24
Nouvelles sorties	(346)	(206)	(440)	(395)	(188)
Gains et pertes actuariels	(110)	63	(291)	(22)	(162)

A compter du 1^{er} janvier 2013, les gains et pertes actuariels ont été comptabilisés, conformément à IAS 19 Révisée, en autres éléments du résultat global. Ils étaient antérieurement comptabilisés en résultat de la période. Le résultat de l'exercice clos au 30 juin 2012, n'a pas été retraité, le montant des écarts actuariels comptabilisés en résultat de cette période n'étant pas significatif.

Les hypothèses de calcul de la provision pour engagements de retraite sont identiques à celles retenues pour l'exercice clos au 31 décembre 2012, leur évolution n'ayant pas d'effet significatif.

Note 19. Provisions

En milliers d'euros	30/06/2013			31/12/2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Provisions pour risques non courantes	1 064	843	1 907	946		946
Provisions pour risques courantes	1 754	53	1 807	1 522	53	1 575
TOTAL	2 818	896	3 714	2 468	53	2 521

En milliers d'euros	31/12/2012	Dotations	Reprises (*)	Variation de périmètre	Autres mouvements	30/06/2013
Litiges sociaux	787	163	(198)	12		764
Autres provisions	1 734	1 099	(125)	242		2 950
TOTAL	2 521	1 262	(323)	254		3 714

(*) Dont reprises de provisions utilisées : 70 milliers d'euros.

Les autres provisions concernent principalement des risques fiscaux, des risques indus CPAM et risques avec des bailleurs.

Ces postes n'enregistrent aucun avantage à long terme et aucune indemnité de fin de contrat.

Les provisions pour risques concernent des contentieux en cours. Les échéances de ces contentieux interviendront pour la plupart en 2013 et 2014. Les montants provisionnés ont été définis au cas par cas entre les services concernés du Groupe et les conseils en charge de ces dossiers. Par ailleurs, aucun remboursement n'est attendu et aucun actif n'a été comptabilisé.

Compte tenu des échéances à court terme des provisions, ces dernières n'ont pas été actualisées.



Note 20. Emprunts et dettes financières

L'ensemble des dettes courantes et non courantes s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	31/12/2012	Emis- sions	Rembst	Var. de périmètre	Variations de juste valeur	Effets du coût amorti	Autres Mvts (*)	30/06/2013
Ornane								
Composante dette	45 735					690		46 425
Composante dérivé	1 236				(155)			1 081
Ornane	46 971				(155)	690		47 506
Emprunts auprès des établts de crédits	85 101	14 600	(10 928)	259			1 400	90 432
Cautions résidents	6 262			292		88	57	6 699
Autres dettes financières	116			63			1 086	1 265
Contrats de location	7 106						11 590	18 696
Crédit portage immobilier	21 433	5 200	(2 994)	578			(1 400)	22 817
Crédit promotion	13 370	14 343	(5 989)					21 724
Concours bancaires	133						34	167
Instruments financiers	1 415						(379)	1 036
Intérêts courus non échus	2 609						(1 259)	1 350
TOTAL	184 516	34 143	(19 911)	1 192	(155)	778	11 129	211 692
Non courants	114 191							127 371
Courants	70 325							84 321

(*) Les autres mouvements correspondent aux variations nettes des dettes financières à court terme et à des reclassements de poste à poste.

Le Groupe Noble Age a émis en date du 21 février 2011, un emprunt obligataire remboursable en numéraire, par actions nouvelles ou existantes « ORNANE » pour un montant de 48.8 millions d'euros nets des frais d'émission. Cette opération est détaillée dans le paragraphe relatif aux faits marquants des états financiers au 31 décembre 2011.

Les hypothèses retenues pour la valorisation de la composante dérivée de l'ORNANE sont les suivantes :

Indicateurs	30/06/2013	31/12/2012
Volatilité	22%	22%
Marge de repo	2,0%	2,0%
Valeur de l'option par obligation	0,39	0,45
Composante dérivée	1 081	1 236



L'impact de la composante « dérivé incorporé » est présentée sur une ligne séparée du compte de résultat «Variation de la juste valeur du dérivé incorporé à l'Ornane » pour un montant de 155 milliers d'euros au 30 juin 2013.

La marge de repo correspond à la marge de prêt-emprunt applicable à une contrepartie qui souhaiterait vendre à découvert l'action pour couvrir le risque de l'option de conversion (gestion delta neutre).

L'ensemble des dettes non courantes s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2013			31/12/2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Ornane	21 168	24 959	46 127	28 356	17 235	45 591
Emprunts auprès des établissements de crédits	55 943		55 943	55 757		55 757
Cautions résidents	5 024		5 024	4 696		4 696
Autres dettes financières diverses	1 206	59	1 265	116		116
Contrats de location financement	600	17 376	17 976	600	6 016	6 616
Instruments financiers	1 036		1 036	1 415		1 415
TOTAL	84 977	42 394	127 371	90 940	23 251	114 191

L'ensemble des dettes courantes s'analyse comme suit :

En milliers d'euros	30/06/2013			31/12/2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Ornane	1 380		1 380	1 380		1 380
Emprunts auprès établissements de crédit	34 489		34 489	29 344		29 344
Cautions résidents	1 675		1 675	1 566		1 566
Contrats de location financement	362	358	720	374	116	490
Crédit portage immobilier		22 817	22 817		21 433	21 433
Crédit promotion immobilière		21 724	21 724		13 370	13 370
Concours bancaires courants	167		167	126	7	133
Intérêts courus non échus	755	594	1 349	1 721	888	2 609
TOTAL	38 828	45 493	84 321	34 511	35 814	70 325

Au 30 juin 2013, les crédits liés au crédit promoteur ont été retraités des concours bancaires dès lors qu'il s'agit de prêts accordés dans le cadre de la promotion immobilière et affectés à des projets immobiliers nettement identifiés.



L'échéancier des dettes courantes et non courantes s'analyse de la manière suivante :

En milliers d'euros	30/06/2013			31/12/2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
1 an au plus	38 828	45 493	84 321	34 511	35 814	70 325
De plus de 1 an à 5 ans	71 904	26 170	98 074	78 746	17 749	96 495
Supérieur à 5 ans	13 073	16 224	29 297	12 194	5 502	17 696
TOTAL	123 805	87 887	211 692	125 451	59 065	184 516

Le total des remboursements non actualisés des emprunts et de l'ORNANE s'analyse de la manière suivante (capital et intérêts) :

En milliers d'euros	30/06/2013			31/12/2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
1 an au plus	41 040	24 778	65 818	32 796	22 950	55 746
De plus de 1 an à 5 ans	71 401	27 348	98 749	85 611	19 709	105 320
Supérieur à 5 ans	12 865		12 865	12 021		12 021
TOTAL	125 306	52 126	177 432	130 428	42 659	173 087

Maturité (en année)	3,74	7,98	5,25	4,08	5,46	4,53
----------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

La structure de l'endettement liée aux emprunts sur établissement de crédit et à l'émission de l'Ornane se présente comme suit :

Capital restant dû (En milliers d'euros)	30/06/2013			En %	31/12/2012			En %
	Exploit.	Immo.	Total		Exploit.	Immo.	Total	
Ornane	22 547	24 959	47 506	26%	29 736	17 235	46 971	28%
Prêts à taux fixe	23 935	617	24 552	13%	23 885	633	24 518	15%
Prêts à taux variable couvert	24 742		24 742	14%	21 837		21 837	13%
Prêts à taux variable règlementé	3 640		3 640	2%	3 904		3 904	2%
Prêts à taux variable non couvert	38 115	43 924	82 039	45%	35 476	34 170	69 646	42%
TOTAL EMPRUNTS GROUPE	112 979	69 500	182 479	100%	114 838	52 038	166 876	100%
Dont non courant	77 111	24 959	102 070	56%	84 114	17 235	101 349	61%
Dont courant	35 869	44 541	80 410	44%	30 724	34 803	65 527	39%



Le taux moyen d'intérêts des dettes s'élève à 3.32 % pour la période close au 30 juin 2013 y compris instruments de couverture.

Les cautions résidents sont actualisées au taux de 2.46 % pour la période close au 30 juin 2013 :

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Cautions résidents à la valeur historique	6 974	6 607
Cautions résidents à la valeur actualisée	6 700	6 262
Impact	274	345

Note 21. Autres éléments non courants

Les autres éléments non courants concernent des subventions d'investissement associées à des immobilisations dont la reprise en résultat est liée au rythme d'amortissement des actifs associés. Ces subventions d'investissement s'élèvent à 400 milliers d'euros au 30 juin 2013 et à 398 milliers d'euros à la clôture précédente.

Note 22. Autres dettes et comptes de régularisation

Toutes les autres dettes et comptes de régularisation sont à une échéance inférieure à un an.

La variation du poste autres dettes et comptes de régularisation s'explique par une diminution des produits constatés d'avance liée à l'avancement des programmes immobiliers.

En milliers d'euros	30/06/2013			31/12/2012		
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total
Fournisseurs d'immobilisations	207		207	753		753
Dettes fiscales hors IS	2 310	13 463	15 773	2 244	10 887	13 131
Dettes d'impôt	806	343	1 149	580	359	939
Dettes sociales	21 479	143	21 622	20 226	113	20 339
Autres dettes diverses	3 093	26	3 119	3 931	14	3 945
Produits constatés d'avance	7 263	20 529	27 792	6 890	35 860	42 750
TOTAL	35 158	34 504	69 662	34 624	47 233	81 857



Note 23. Instruments financiers

Le Groupe Noble Age a souscrit 12 swaps de taux afin de couvrir son endettement à taux variable :

En milliers d'euros - Montant nominal initial	Couverture 2013	Taux	Échéance
Montant nominal de 6 000 milliers d'euros	3 125	4,45%	20/09/2019
Montant nominal de 7 700 milliers d'euros	4 652	5,00%	29/07/2020
Montant nominal de 4 000 milliers d'euros	2 264	2,68%	31/03/2014
Montant nominal de 1 883 milliers d'euros	809	2,77%	30/06/2014
Montant nominal de 1 250 milliers d'euros	580	2,70%	15/09/2016
Montant nominal de 4 059 milliers d'euros	3 131	2,49%	30/09/2014
Montant nominal de 991 milliers d'euros	560	1,96%	30/11/2016
Montant nominal de 650 milliers d'euros	509	1,78%	10/06/2015
Montant nominal de 1 277 milliers d'euros	933	1,93%	29/05/2015
Montant nominal de 4 000 milliers d'euros	3 300	2,18%	30/09/2021
Montant nominal de 2 500 milliers d'euros	2 438	1,32%	01/04/2023
Montant nominal de 2 500 milliers d'euros	2 440	0,61%	30/04/2020
Montant nominal de 36 810 milliers d'euros	24 741		

Le montant des contrats de couverture conclus à l'origine s'élève à 36.810 milliers d'euros, représentant à la clôture au 30 juin 2013 un risque couvert de 24.741 milliers d'euros.

La juste valeur des instruments financiers impacte les capitaux propres du groupe et s'analyse de la manière suivante :

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012	Variation
Juste valeur des instruments financiers en capitaux propres	1 036	1 415	-379



Note 24. Engagements hors bilan

1. Engagements donnés et reçus

En milliers d'euros	30/06/2013	31/12/2012
Cautions Noble Age données sur montants initiaux des emprunts	23 346	20 643
Nantissement de fonds calculés sur le capital restant dû des emprunts	11 782	12 884
Nantissement de titres s/ stés consolidées calculés sur le capital restant dû des emprunts	34 992	30 325
Engagements hors bilan liés aux opérations de financement	70 120	63 852
Nantissement des valeurs mobilières de placements	271	271
Garanties données sur les prêts promoteur	34 584	29 141
Cautions Noble Age	16 100	15 900
Hypothèques et Privilèges de prêteur de deniers	18 484	13 241
Garanties données sur les loyers	6 205	5 104
Cautions bancaires aux propriétaires immobiliers	1 533	1 533
Cautions Noble Age aux propriétaires immobiliers	4 672	3 571
Autres garanties données	1 413	1 188
Engagements contractuels d'acquisition d'immobilisations incorporelles	740	740
Engagements contractuels d'acquisition d'immobilisations corporelles	6 833	1 223
Engagements contractuels d'acquisition d'immobilisations financières	1 091	4 741
Engagements hors bilan liés aux activités opérationnelles	51 137	42 408
Engagements donnés (non actualisés)	121 257	106 260
Cautions bancaires	2 324	2 219
Crédit corporate part non utilisée	7 934	10 834
Engagements reçus (non actualisés)	10 258	13 053

Le montant des crédits Corporate accordés par les établissements de crédit et non utilisés au 30 juin 2013 s'élève à 7.934 milliers d'euros contre 10.834 milliers d'euros au 31 décembre 2012.

2. Contrats de location simple

Il n'y a pas eu de mouvements significatifs depuis le 31 décembre 2012. Pour l'exercice clos au 31 décembre 2012, le total des paiements futurs s'élevait à 223 millions d'euros avant actualisation et à 179 millions d'euros après actualisation au taux de 3.20 %.



3. Contrats de location financement

Contrats de location financement	30/06/2013			31/12/2012			
	Exploit.	Immo.	Total	Exploit.	Immo.	Total	
Valeur d'origine des biens en location	2 734	18 290	21 024	2 650	6 057	8 707	
Loyers conditionnels comptabilisés	241	456	697	544	480	1 024	
Loyers restant à payer							
	à moins d'un an	404	1 249	1 653	381	477	858
	de un à 5 ans	649	6 968	7 617	704	1 884	2 588
	à plus de 5 ans	0	35 649	35 649	9 751	9 751	
Restrictions contractuelles			Néant			Néant	

Les contrats de location financement concernent des véhicules ainsi que des ensembles immobiliers.

4. Actifs et passifs éventuels

	30/06/2013	31/12/2012
Actifs éventuels	Néant	Néant
Passifs éventuels	Néant	Néant

Note 25. Autres informations

1. Secteurs opérationnels

En milliers d'euros	Long Séjour	Moyen Séjour	Belgique	Immobilier	Autres	TOTAL
Données au 30/06/2013						
Chiffre d'affaires	73 480	35 158	9 880	45 300	390	164 208
EBITDA (a)	7 878	5 048	(1 026)	2 462	126	14 488
EBITDAR (b)	20 203	8 561	814	998	338	30 914
Résultat opérationnel	6 079	4 711	(1 155)	1 233	(977)	9 891

(a) – EBITDA : Résultat opérationnel avant impôts, frais financiers, dotations aux amortissements et provisions.

(b) – EBITDAR : Résultat opérationnel avant impôts, frais financiers, dotations aux amortissements, provisions et loyers.



En milliers d'euros	Long Séjour	Moyen Séjour	Belgique	Immobilier	Autres	TOTAL
Données au 30/06/2012						
Chiffre d'affaires	65 834	29 580	8 909	13 906	155	118 384
EBITDA (a)	6 555	3 672	(643)	660	(177)	10 067
EBITDAR (b)	18 059	6 849	565	(578)	32	24 927
Résultat opérationnel	5 269	3 179	(683)	961	(736)	7 990

(a) – EBITDA : Résultat opérationnel avant impôts, frais financiers, dotations aux amortissements et provisions.

(b) – EBITDAR : Résultat opérationnel avant impôts, frais financiers, dotations aux amortissements, provisions et loyers.

2. Entreprises liées

Il n'y a pas eu de variations significatives des transactions et des soldes entre les sociétés du Groupe, les principaux dirigeants et les autres parties liées.

Note 26. Périmètre de consolidation au 30 juin 2013

Le périmètre au 30 juin 2013 est identique à celui du 31 décembre 2012, outre les opérations d'acquisition suivantes :

Raison sociale	% de contrôle	% d'intérêts	Méthode	Siren/ n°entreprise	Siège social
I- ACTIVITE EXPLOITATION :					
Sainte Anne	100,00%	100,00%	IG	351901012	8 impasse des Oliviers 06340 La Trinité
H.A.D. 74	75,00%	75,00%	IG	343 937 835	89 rue du Val Vert 74600 Seynod
Résidence La Villa Bleue	100,00%	100,00%	IG	380 487 041	Saint Goustan 56450 Theix
Résidence Hôtel du Pays Vert	100,00%	100,00%	IG	353 817 836	6 rue Nationale 56390 Vannes
Maison de la Princesse Elisa	100,00%	100,00%	IG	448 712 968	Avenue de la Princesse 56390 Colpo
II- ACTIVITE IMMOBILIERE :					
MF Theix 56	100,00%	100,00%	IG	793 277 120	6 rue des Saumonières 44300 Nantes
SCI de la Princesse	100,00%	100,00%	IG	448 650 960	6 rue des Saumonières 44300 Nantes
Immobilière de la Fontenelle	100,00%	100,00%	IG	753 241959	6 rue des Saumonières 44300 Nantes

Ces opérations sont décrites en Note 8 du présent document.



RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2013

Période du 1^{er} Janvier 2013 au 30 Juin 2013

Mesdames, Messieurs les actionnaires

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale et en application de l'article L.451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société LE NOBLE AGE, relatifs à la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2013, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

I- Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 –norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.




II- Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

MERIGNAC et NANTES, le 19 septembre 2013

Les Commissaires aux Comptes

G.B. AUDIT CONSEIL



Frédéric BERNARDIN

IN EXTENSO AUDIT



Françoise GRIMAUD PORCHER



ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Période du 1^{er} Janvier 2013 au 30 Juin 2013

Nantes, le 18 septembre 2013

Madame, Monsieur,

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés du 1er janvier au 30 juin 2013 sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Président Directeur Général

Jean-Paul SIRET