

Tableaux ORPEA SA : communiqué français

1. Principaux agrégats financiers

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

2. Principaux éléments du Compte de résultat

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

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

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

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

3. Principaux agrégats du bilan consolidé, endettement et liquidité

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

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

4. Tableau de financement 2023 (pré IFRS 16)

En millions d'euros	31/12/2022	31/12/2023
EBITDA pré IFRS 16	342	204
Investissements de Maintenance et d'IT	(136)	(141)
Autres flux opérationnels courants (dont variation de BFR)	(85)	(149)
Cash-Flow Opérationnel Courant Net	122	(87)
Investissements de Développement immobiliers	(638)	(315)
Eléments non courants	(151)	(145)
Gestion du portefeuille d'actifs	39	138
Charge de la dette	(215)	(338)
Cash-Flow Net avant financement	(844)	(746)
Apport de capitaux propres en numéraire	-	1 160
Variation de Capitaux propres - Apurement de dette	-	3 823
Impact sur la dette nette des changements de périmètre	(72)	(53)
Variation des ajustements IFRS	68	(67)
Variation de la Dette Financière Nette	(848)	4 116
TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE	8 758	4 642

DEFINITIONS

Croissance organique	<p>La croissance organique du chiffre d'affaires du Groupe intègre :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La variation du chiffre d'affaires (N vs N-1) des établissements existants consécutive à l'évolution de leurs taux d'occupation et des prix de journée ; 2. La variation du chiffre d'affaires (N vs N-1) des établissements restructurés ou dont les capacités ont été augmentées en N ou en N-1; 3. Le chiffre d'affaires réalisé en N par les établissements créés en N ou en N-1, et la variation du chiffre d'affaires des établissements récemment acquis sur une période équivalente en N à la période de consolidation en N-1.
EBITDAR	Résultat opérationnel courant avant dotations nettes aux amortissements et provisions et avant charges locatives
EBITDA	EBITDAR net des charges locatives sur les contrats ayant une durée de moins d'un an
EBITDA pré-IFRS 16	EBITDAR net des charges locatives sur les contrats d'une durée de moins d'un an et net des paiements effectués au titre des contrats de location de plus d'un an entrant dans le champ d'application de la norme IFRS16
Dette financière nette	Dette financière à long terme + dette financière à court terme – Trésorerie et VMP (Valeurs mobilières de placement) (hors dettes de loyers - IFRS 16)
Cash flow opérationnel courant net	Flux de trésorerie générés par l'activité courante, net des investissements courants de maintenance et d'IT. Le Cash-Flow Opérationnel Courant Net correspond à la somme de l'EBITDA Pré-IFRS 16, des éléments courants non-cash, de la variation du besoin en fonds de roulement, des impôts sur les revenus payés, et des investissements de maintenance et d'IT
Cash flow net avant financement	Flux net de trésorerie après prise en compte des éléments courants et non-courants, de tous les investissements, des charges d'intérêts liées à l'endettement, et du solde positif ou négatif lié aux opérations sur le portefeuille d'actifs. Le Cash-Flow Net avant Financement correspond à la somme du Cash-Flow Opérationnel Courant Net, des investissements de développement, des éléments non-courants, des produits et/ou coûts nets liés à la gestion du portefeuille d'actifs, et des charges financières

ANNEXES

1. Compte de résultat consolidé

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

2. Bilan consolidé

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

3. Tableau de flux de trésorerie simplifié

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Réconciliation flux de trésorerie

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

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