

## Tableaux ORPEA SA : communiqué français

### 1. Chiffres clés

Chiffres clés <sup>1</sup> en M€	S1 2023	S1 2024	Var.	% or
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>2 539</b>	<b>2 772</b>	<b>+9,2%</b>	
dont Maisons de Retraites	1 580	1 763	+11,6%	
dont Cliniques	837	880	+5,1%	
Charges de personnel	-1 697	-1 896	+11,7%	
Autres coûts	-506	-537	+6,0%	
<b>EBITDAR</b>	<b>336</b>	<b>339</b>	<b>+0,8%</b>	
marge d'EBITDAR	13,2%	12,2%		
<b>EBITDA</b>	<b>321</b>	<b>316</b>	<b>-1,6%</b>	
marge d'EBITDA	12,6%	11,4%		
Résultat financier net	-231	-176	-23,7%	
<b>Résultat Net Part du Groupe</b>	<b>-371</b>	<b>-257</b>	<b>+114 M€</b>	
Par action (dilué), en €	-5,74€	-1,71€	ns	
<b>Cash-flow Libre<sup>2</sup></b>	<b>-289</b>	<b>-178</b>	<b>+111 M€</b>	

### 2. Principaux éléments du Compte de résultat à fin juin 2024

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2024
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>2 539</b>	<b>2 772</b>
Charges de personnel	(1 697)	(1 896)
Autres charges	(506)	(537)
<b>EBITDAR</b>	<b>336</b>	<b>339</b>
% EBITDAR	13,2%	12,2%
<b>EBITDA</b>	<b>321</b>	<b>316</b>
Amortissements et provisions	(334)	(330)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>(13)</b>	<b>(14)</b>
Autres produits et charges opérationnels non courants	(85)	(12)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>(98)</b>	<b>(25)</b>
Résultat financier net	(231)	(176)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>(329)</b>	<b>(202)</b>
Charge d'impôt	(39)	(33)
QP de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	1	(24)
Part revenant aux intérêts minoritaires	(4)	1
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>(371)</b>	<b>(257)</b>
Résultat net par action (dilué), en €	(5,74) <sup>(2)</sup>	(1,71) <sup>(1)</sup>

M€	CA S1 2023	CA S1 2024	Croissance %	Croissance organique %*
France	1 137	1 183	+4,0%	+4,8%
Europe du Nord	695	796	+14,6%	+11,9%
Europe Centrale	425	472	+11,1%	+11,3%
Europe du Sud & Latam	188	211	+11,8%	+13,2%
Autres pays et activités	94	110	+16,7%	+17,6%
<b>Total</b>	<b>2 539</b>	<b>2 772</b>	<b>+9,2%</b>	<b>+8,9%</b>

### 3. Taux d'occupation

Taux d'occupation moyen	S1 2023	S1 2024	Var. vs S1 2023
France	85,3 %	85,8 %	+0,4 pts
Europe du Nord	78,4 %	82,6 %	+4,2 pts
Europe Centrale	86,7 %	89,8 %	+3,1 pts
Europe du Sud & Latam	83,3 %	87,8 %	+4,5 pts
Autres pays et activités	n.m.	n.m.	n.a.
<b>Total</b>	<b>82,7 %</b>	<b>85,3 %</b>	<b>+2,6 pts</b>

#### 4. EBITDAR

(en millions d'euros)	EBITDAR S1 2023	EBITDAR S1 2024	EBITDAR S1 2023 %	EBITDAR S1 2024 %	Var. vs S1 2023
France	169	121	14,8 %	10,2 %	(460) pts
Europe du Nord	109	118	15,7 %	14,8 %	(95) pts
Europe Centrale	70	88	16,5 %	18,7 %	+216 pts
Europe du Sud & Latam	17	24	8,9 %	11,3 %	+239 pts
Autres pays et activités	12	16	ns	ns	ns
Siège Groupe	(42)	(28)	ns	ns	ns
<b>TOTAL</b>	<b>336</b>	<b>339</b>	<b>13,2 %</b>	<b>12,2 %</b>	<b>(101) pts</b>

#### 5. Flux de trésorerie au 1<sup>er</sup> semestre 2024

En millions d'euros	30/06/2023	30/06/2024
<b>EBITDA pré IFRS 16</b>	<b>102</b>	<b>92</b>
Investissements de Maintenance et d'IT	(53)	(60)
Autres flux opérationnels courants (dont variation de BFR)	(62)	(44)
<b>Cash-Flow Opérationnel Courant Net</b>	<b>(13)</b>	<b>(12)</b>
Investissements de Développement immobiliers	(192)	(91)
Éléments non courants	(59)	(99)
Gestion du portefeuille d'actifs	36	143
Charge de la dette	(60)	(119)
<b>Cash-Flow Net avant financement (Free Cash Flow)</b>	<b>(289)</b>	<b>(178)</b>
Apport de capitaux propres en numéraire	0	390
Impact sur la dette nette des changements de périmètre	(12)	(7)
Variation des ajustements IFRS	(201)	12
<b>Variation de la Dette Financière Nette</b>	<b>(502)</b>	<b>217</b>

#### 6. Principaux agrégats du bilan consolidé, endettement et liquidité

M€	31/12/2023	30/06/2024
Immobilisations corporelles nettes (*)	4 775	4 752
Droits d'utilisation des actifs (IFRS 16)	3 084	3 080
Immobilisations incorporelles nettes	1 513	1 470
Goodwill	1 386	1 392
<b>Capitaux propres de l'ensemble consolidé</b>	<b>1 888</b>	<b>1 925</b>
Dettes financières brutes (hors IFRS 16)	5 287	5 078
<i>Dont dettes financières à court terme</i>	<i>746</i>	<i>665</i>
Trésorerie et équivalents	645	653
Dette financière nette (hors IFRS 16)	4 642	4 425
Dettes des loyers (IFRS 16)	3 874	3 871
<i>Dont dettes des loyers à court terme</i>	<i>560</i>	<i>524</i>

(\*) dont immobilisations en cours de construction : 406 M€ à fin 2023 et 480 M€ à fin juin 2024

## ANNEXE

### Compte de résultat consolidé (rapprochement pré IFRS 16 et post IFRS 16)

(en millions d'euros)	30/06/2023			30/06/2024		
	Pré IFRS 16	IFRS 16 impact	Post IFRS 16	Pré IFRS 16	IFRS 16 impact	Post IFRS 16
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>2 539</b>	<b>-</b>	<b>2 539</b>	<b>2 772</b>	<b>-</b>	<b>2 772</b>
Charges de personnel	(1 697)	-	(1 697)	(1 896)	-	(1 896)
En % du CA	-66,8%	n.a.	-66,8%	-68,4%	n.a.	-68,4%
Autres coûts	(511)	5	(506)	(542)	5	(537)
En % du CA	-20,1%	n.a.	-19,9%	-19,5%	n.a.	-19,4%
<b>EBITDAR</b>	<b>330</b>	<b>5</b>	<b>336</b>	<b>334</b>	<b>5</b>	<b>339</b>
% EBITDAR	13,0%	n.a.	13,2%	12,0%	n.a.	12,2%
Loyers	(229)	214	(14)	(242)	220	(22)
<b>EBITDA</b>	<b>102</b>	<b>219</b>	<b>321</b>	<b>92</b>	<b>224</b>	<b>316</b>
% EBITDA	4,0%	n.a.	12,6%	3,3%	n.a.	11,4%
Amortissements et provisions	(170)	(164)	(334)	(171)	(159)	(330)
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>(69)</b>	<b>56</b>	<b>(13)</b>	<b>(79)</b>	<b>65</b>	<b>(14)</b>
En % du CA	-2,7%	n.a.	-0,5%	-2,9%	n.a.	-0,5%
Résultat financier	(173)	(58)	(231)	(113)	(63)	(176)
Non courant	(60)	(26)	(85)	(39)	28	(12)
<b>RESULTAT AVANT IMPOT</b>	<b>(301)</b>	<b>(28)</b>	<b>(329)</b>	<b>(232)</b>	<b>30</b>	<b>(202)</b>
Impôt	(45)	6	(39)	(30)	(3)	(33)
Quote-part du résultat des ME	1	-	1	(24)	-	(24)
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>(345)</b>	<b>(22)</b>	<b>(367)</b>	<b>(285)</b>	<b>27</b>	<b>(258)</b>
Intérêts minoritaires	(4)	0	(4)	1	0	1
<b>RESULTAT NET PART DU GROUPE</b>	<b>(349)</b>	<b>(22)</b>	<b>(371)</b>	<b>(285)</b>	<b>27</b>	<b>(257)</b>

### Bilan consolidé

Bilan consolidé en millions d'euros	31/12/2023	30/06/2024
<b>Actif non courant</b>	<b>11 538</b>	<b>11 422</b>
Goodwill	1 386	1 392
Immobilisations incorporelles nettes	1 513	1 470
Immobilisations corporelles nettes	4 369	4 272
Immobilisations en cours de construction	406	480
Droit d'utilisation des actifs	3 084	3 080
Autres actifs non courants	139	137
Actifs d'impôts différés	641	592
<b>Actif courant</b>	<b>1 837</b>	<b>2 048</b>
dont trésorerie et équivalent de trésorerie	645	653
<b>Actifs destinés à être cédés</b>	<b>533</b>	<b>371</b>
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>13 908</b>	<b>13 841</b>
Capitaux propres - part du Groupe	1 887	1 923
<b>Capitaux propres de l'ensemble consolidé</b>	<b>1 888</b>	<b>1 925</b>
<b>Passif non courant</b>	<b>8 899</b>	<b>8 799</b>
Dettes financières à long terme	4 541	4 413
Dettes des loyers à long terme	3 314	3 347
Provisions à long terme	307	310
Provisions retraites et engagements assimilés	73	72
Passifs d'impôts différés	663	657
<b>Passif courant</b>	<b>3 045</b>	<b>3 038</b>
Dettes financières à court terme hors prêts relais	746	665
Dettes des loyers à court terme	560	524
Provisions à court terme	7	8
Fournisseurs et comptes rattachés	502	343
Dettes fiscales et sociales	523	576
Passif d'impôt exigible	57	48
Autres dettes et comptes de régularisation	651	876
<b>Passifs destinés à être cédés</b>	<b>76</b>	<b>80</b>
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>13 908</b>	<b>13 841</b>

## Tableau de flux de trésorerie simplifié

En millions d'euros	30/06/2023	30/06/2024
<b>EBITDA pré IFRS 16</b>	<b>102</b>	<b>92</b>
Investissements de Maintenance et d'IT	(53)	(60)
Autres flux opérationnels courants (dont variation de BFR)	(62)	(44)
<b>Cash-Flow Opérationnel Courant Net</b>	<b>(13)</b>	<b>(12)</b>
Investissements de Développement immobiliers	(192)	(91)
Eléments non courants	(59)	(99)
Gestion du portefeuille d'actifs	36	143
Charge de la dette	(60)	(119)
<b>Cash-Flow Net avant financement (Free Cash Flow)</b>	<b>(289)</b>	<b>(178)</b>
Apport de capitaux propres en numéraire	0	390
Impact sur la dette nette des changements de périmètre	(12)	(7)
Variation des ajustements IFRS	(201)	12
<b>Variation de la Dette Financière Nette</b>	<b>(502)</b>	<b>217</b>
<b>TOTAL DETTE FINANCIERE NETTE</b>	<b>9 260</b>	<b>4 425</b>

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDÉS (M€)	S1 2023	S1 2024
<b>Résultat net de l'ensemble consolidé</b>	<b>(367)</b>	<b>(258)</b>
Elimination charges et produits sans incidence trésorerie liée à l'activité (*)	194	132
Impact IFRS16 (amortissement et dépréciation actifs)	198	177
Résultat financier	185	105
Charge financière sur engagement locatif (IFRS 16)	58	64
<b>Marge Brute Autofinancement</b>	<b>268</b>	<b>220</b>
Variation du BFR liée à l'activité	(76)	(55)
<b>FLUX NET DE TRESO GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ [1]</b>	<b>192</b>	<b>165</b>
Investissements corporels et incorporels d'exploitation	(53)	(60)
Investissements de Développement immobiliers	(158)	(91)
Cessions immobilières	13	159
Autres acquisitions et cessions	(15)	(10)
<b>FLUX NET DE TRESO. SUR INVESTISSEMENTS [2]</b>	<b>(214)</b>	<b>(1)</b>
Augmentations de capital (Impacts monétaires). Produit Net		390
Encaissements liés aux autres emprunts	200	41
Remboursements liés aux autres emprunts	(166)	(181)
Paiement IFRS16 Dettes	(168)	(157)
Remboursements liés aux crédit bail	(70)	(63)
Résultat Financier net et autres variations	(56)	(121)
<b>FLUX NET DE TRESO. SUR FINANCEMENT [3]</b>	<b>(318)</b>	<b>(155)</b>
<b>VARIATION DE TRÉSORERIE [1]+[2]+[3]</b>	<b>(339)</b>	<b>8</b>

\* Ce poste comprend essentiellement les amortissements et dépréciations

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

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2024
<b>Résultat Opérationnel</b>	<b>(98)</b>	<b>(25)</b>
Neutralisation des produits et charges opérationnels non courants	85	12
<b>Résultat Opérationnel Courant</b>	<b>(13)</b>	<b>(14)</b>
Neutralisation des amortissements et provisions	334	330
<b>EBITDA</b>	<b>321</b>	<b>316</b>
Neutralisation des charges locatives	14	22
<b>EBITDAR</b>	<b>336</b>	<b>339</b>
Loyers IFRS 16	(219)	(224)
Loyers hors IFRS 16	(14)	(22)
<b>EBITDA PRÉ-IFRS 16</b>	<b>102</b>	<b>92</b>

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

<b>Agrégats de résultats excl. IFRS 16</b>	<b>S1 2023</b>	<b>S1 2024</b>
<b>EBITDA pré IFRS16</b>	<b>102</b>	<b>92</b>
Loyers IFRS 16	219	224
<b>Marge d'EBITDA pré IFRS 16</b>	<b>4,0%</b>	<b>3,3%</b>
<b>Résultat opérationnel courant pré IFRS 16</b>	<b>(69)</b>	<b>(79)</b>
<b>Taux de Marge de ROC pré IFRS 16</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-2,9%</b>

<b>Flux de Trésorerie pré IFRS 16</b>	<b>S1 2023</b>	<b>S1 2024</b>
<b>Flux Trésorerie d'Exploitation [pré IFRS 16]</b>	<b>(27)</b>	<b>(60)</b>
<b>Flux de Trésorerie d'Investissements nets</b>	<b>(214)</b>	<b>(1)</b>
<b>Flux de Trésorerie de Financement [pré IFRS 16]</b>	<b>(98)</b>	<b>69</b>
<b>Variation de Trésorerie</b>	<b>(339)</b>	<b>8</b>

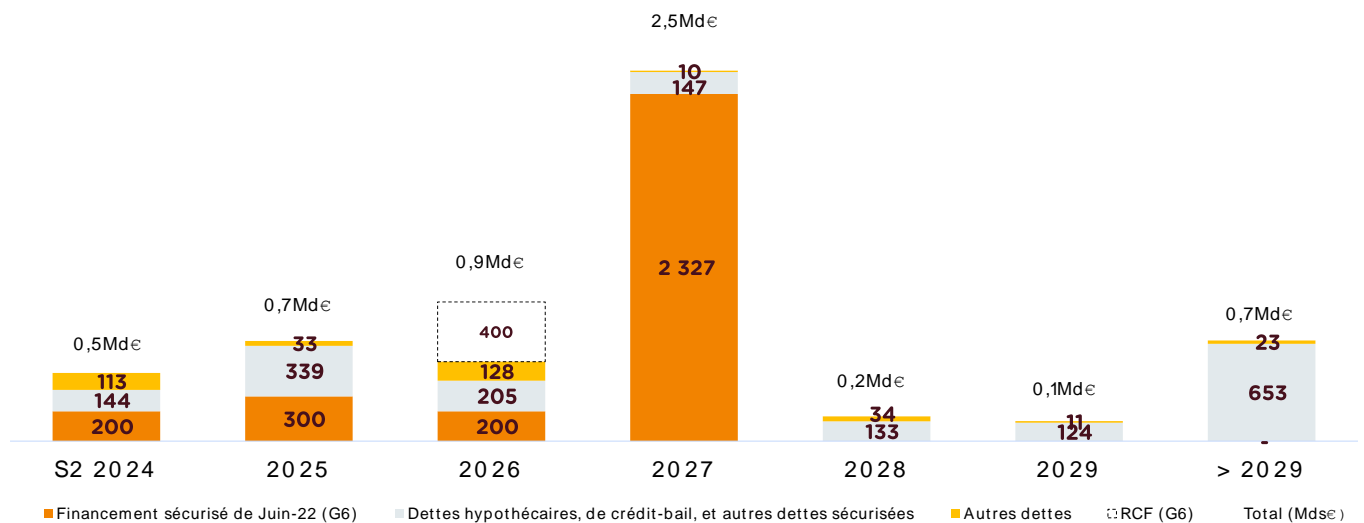
<b>Rappel des Flux de Trésorerie Gaaps</b>	<b>S1 2023</b>	<b>S1 2024</b>
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>268</b>	<b>220</b>
<b>Variation du BFR</b>	<b>(76)</b>	<b>(55)</b>
<b>Flux de Trésorerie générés par l'activité</b>	<b>192</b>	<b>165</b>
<b>Flux de Trésorerie liés aux opérations d'Investissements</b>	<b>(214)</b>	<b>(1)</b>
<b>Flux de Trésorerie liés aux opérations de Financement</b>	<b>(318)</b>	<b>(155)</b>
<b>Variation de Trésorerie</b>	<b>(339)</b>	<b>8</b>

## Réconciliation flux de trésorerie

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2024
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité</b>	<b>192</b>	<b>165</b>
Neutralisation Impact P&L IFRS 16	(219)	(224)
<b>Flux net de trésorerie générés par l'activité Pré IFRS 16</b>	<b>(27)</b>	<b>(60)</b>
Variation de BFR - Reclassement de flux liés aux opérations d'investissements	13	8
Reclassement d'éléments financiers	4	-
Extourne des Eléments non courants	59	99
Complément remboursement de dette IFRS 16 et autres	(9)	(0,1)
Investissements de Maintenance et d'IT	(53)	(60)
<b>CASH-FLOW OPERATIONNEL COURANT NET</b>	<b>(13)</b>	<b>(12)</b>

(en millions d'euros)	30/06/2023	30/06/2024
<b>CASH-FLOW OPERATIONNEL COURANT NET</b>	<b>(13)</b>	<b>(12)</b>
Investissements de Développement immobiliers	(192)	(91)
Eléments non courants	(59)	(99)
Gestion du portefeuille d'actifs	36	143
Charge de la dette	(60)	(119)
<b>CASH-FLOW NET AVANT FINANCEMENT</b>	<b>(289)</b>	<b>(178)</b>

### Echéancier de la dette financière brute à fin juin 2024



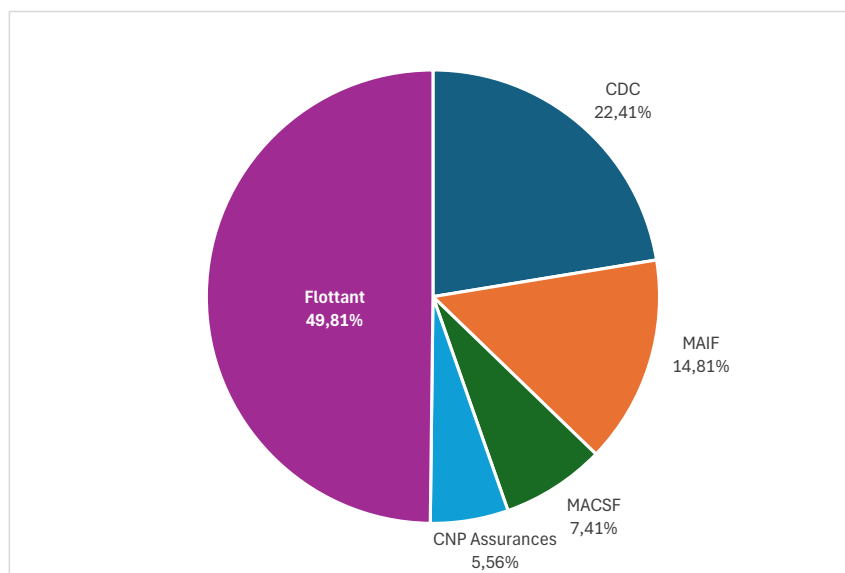
## Informations sur le capital

	30/06/2024	
	Nombres d'actions	Diluted
Actions ordinaires (nombre moyen)	150 775 069	150 775 069
Actions d'autocontrôle	-38 124	-38 124
Autres actions		1 349 312
Actions liées à l'exercice de bons de souscription d'actions		2 333 167
<b>NOMBRE MOYEN PONDERE D'ACTIONS</b>	<b>150 736 945</b>	<b>154 419 424</b>

Nombre d'actions ordinaire à fin juin 2024 : 159 191 703

Nombre d'actions diluées à fin juin 2024 : 162 759 998

### Répartition du capital à fin juin 2024



## DEFINITIONS

Croissance organique	<p>La croissance organique du chiffre d'affaires du Groupe intègre :</p> <ol style="list-style-type: none"><li>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 ;</li><li>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 ;</li><li>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.</li></ol>
EBITDAR	Résultat opérationnel courant avant dotations nettes aux amortissements et provision 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