



ORPEA
LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

Résultats semestriels 2013

S1 2013 : surperformance des objectifs annuels

OBJECTIFS INITIAUX 2013

RÉALISATIONS S1 2013

1 Chiffre d'affaires : 1 600 M€ (+12%)



782,5 M€
+14,3%

2 Croissance organique solide



+7,1%

3 Amélioration de la rentabilité



Marge d'EBITDAR : 26,9%
+140 pb

4 Maîtrise de la dette



Faible hausse de la dette financière nette
*Plan de cessions d'immobilier engagé
pour + de 200 M€ sur 2013*

Les procédures d'examen limité sont en cours.

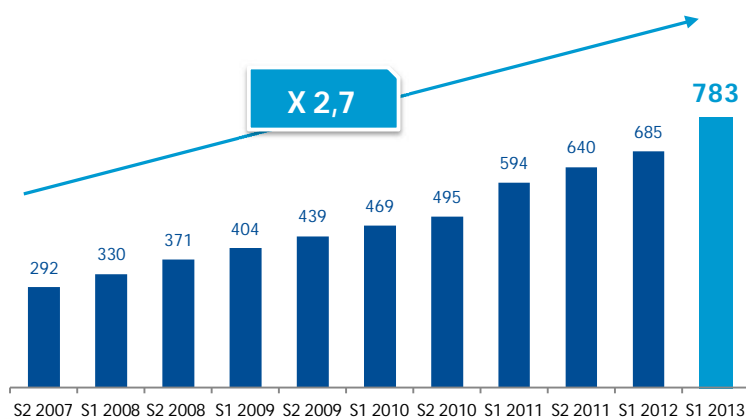
Chiffre d'affaires S1 2013 en forte croissance : +14,3%

En M€	S1 2013	S1 2012	Var.
France	651,6	601,5	+8,3%
	83%	88%	
International	130,9	83,2	+57,3%
	17%	12%	
Belgique	78,0	36,5	
Espagne	24,8	24,6	
Italie	18,8	14,5	
Suisse	9,3	7,6	
Total	782,5	684,7	+14,3%

Croissance organique

+7,1%

✧ Croissance du chiffre d'affaires semestriel (M€) :



Croissance semestrielle moyenne

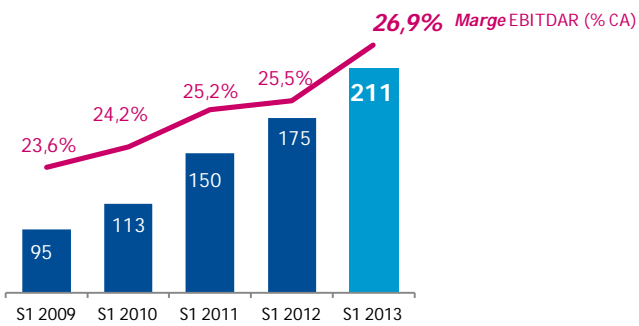
+10,9%

Les procédures d'examen limité sont en cours.

Poursuite d'une forte hausse de la rentabilité

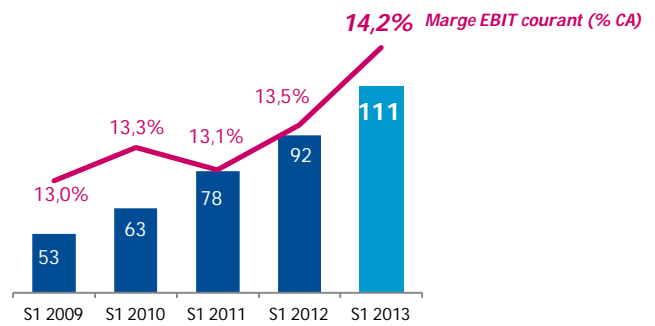
EBITDAR (M€ et % CA)

Var. 2013/2009 : **+122%**



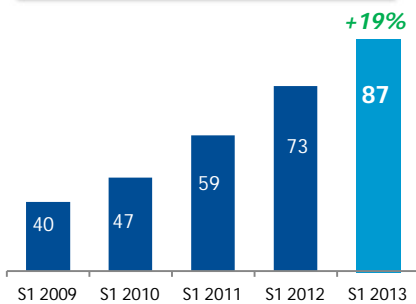
EBIT courant (M€ et % CA)

Var. 2013/2009 : **+110%**



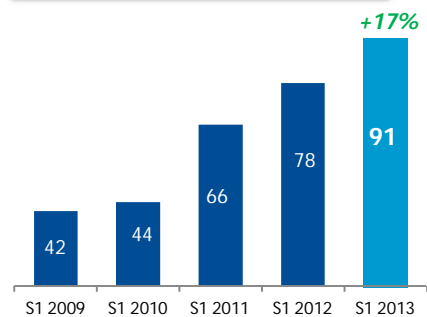
Résultat avant impôt (M€)

Var. 2013/2009 : **+117%**



Cash flow d'activité (M€)

Var. 2013/2009 : **+117%**



Les procédures d'examen limité sont en cours.

Progression solide de tous les indicateurs de rentabilité

<i>En M€</i>	S1 2013	S1 2012	Var.
Chiffre d'affaires	782,5	684,7	+14,3%
EBITDAR (EBE Courant avant loyer)	210,7	174,6	+20,6%
EBITDA Courant (EBE Courant)	145,2	121,9	+19,1%
EBIT Courant (Rés. Opér. Courant)	111,1	92,4	+20,2%
EBIT (Résultat Opérationnel)	130,5	110,0	+18,6%
Résultat Financier net	-43,7	-36,8	(+18,7%)
Résultat avant impôt	86,8	73,2	+18,6%
Charge d'impôt	-30,7	-22,8	+34,5%
Résultat Net (part du groupe)	57,1	50,7	+12,6%

Les procédures d'examen limité sont en cours.

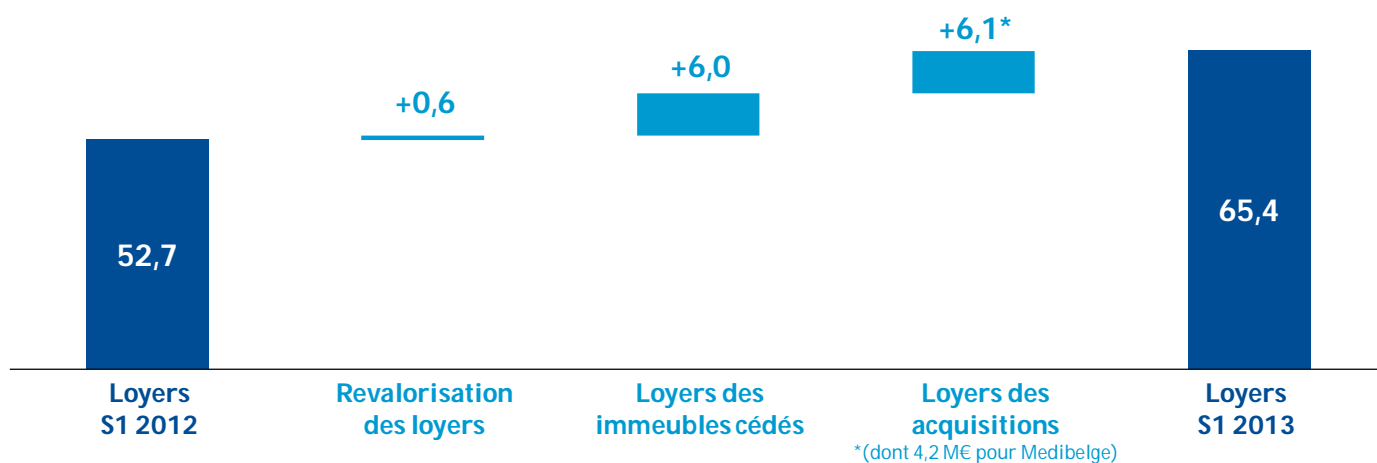
Solide croissance de la rentabilité opérationnelle

En M€	S1 2013	S1 2012	Var.
Chiffre d'affaires	782,5	684,7	+14,3%
Charges de personnel	-389,8	-341,1	} +12,3%
Sous-traitance	-9,6	-14,6	
Achats	-134,1	-119,5	
Impôts et taxes	-38,0	-33,9	+12,1%
Autres Charges et Produits	-0,3	-1,1	N.S.
EBITDAR (EBE courant avant Loyers)	210,7	174,6	+20,6%
% du chiffre d'affaires	26,9%	25,5%	
Loyers	-65,4	-52,7	+24,2%
EBITDA courant (EBE courant)	145,2	121,9	+19,1%
% du chiffre d'affaires	18,6%	17,8%	
Amortissements et provisions	-34,1	-29,5	+15,8%
EBIT courant (Rés. Opér. Courant)	111,1	92,4	+20,2%
% du chiffre d'affaires	14,2%	13,5%	
Éléments non courants	19,4	17,6	N.S.
EBIT (Résultat Opérationnel)	130,5	110,0	+18,6%

Les procédures d'examen limité sont en cours.

Evolution des loyers

 Loyers en M€



Revalorisation moyenne des loyers annualisée : +1,3%

Les procédures d'examen limité sont en cours.

Rentabilité par zone géographique

En M€

	S1 2013			S1 2012		
	CA	EBITDA Courant	%CA	CA	EBITDA Courant	%CA
France	651,6	129,4	19,9%	601,5	110,6	18,4%
Belgique	78,0	8,0	10,3%	36,5	4,9	13,6%
Espagne	24,8	3,8	15,4%	24,6	2,5	10,2%
Italie	18,8	2,0	10,7%	14,5	1,0	7,1%
Suisse	9,3	1,9	21,1%	7,6	2,8	36,5%
International	130,9	15,8	12,1%	83,2	11,3	13,5%
TOTAL Général	782,5	145,2	18,6%	684,7	121,9	17,8%

Ebitda Courant : Résultat Opérationnel Courant avant dotations nettes aux amortissements.

Les procédures d'examen limité sont en cours.

Structure financière solide

En M€		30.juin.13	31.déc.12
ACTIF	Actif Non courant	4 288	4 229
	Goodwill	382	380
	Immobilisations incorporelles	1 386	1 306
	Immobilisations corporelles et immobilier en cours de développement	2 425	2 452
	Autres actifs non courants	96	91
	Actif Courant	524	606
	<i>Dont disponibilités et VMP</i>	267	362
	Actifs détenus en vue de la vente	236	121
	TOTAL ACTIF	5 048	4 955
	PASSIF	Fonds propres part du groupe et impôts différés à l'infini	1 655
Capitaux propres part du Groupe		1 259	1 214
Impôts différés à l'infini sur incorporels d'exploitation		396	372
Intérêts minoritaires		1	1
Passif Non Courant		2 084	2 047
Autre passif d'impôt différé		336	321
Provisions pour risques et charges		62	57
Dettes financières à moyen et long terme		1 686	1 670
Passif Courant		1 072	1 200
<i>Dont dette court terme (crédit relais et portage immobilier)</i>		445	504
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente	236	121	
TOTAL PASSIF	5 048	4 955	

Les procédures d'examen limité sont en cours.

Flexibilité financière

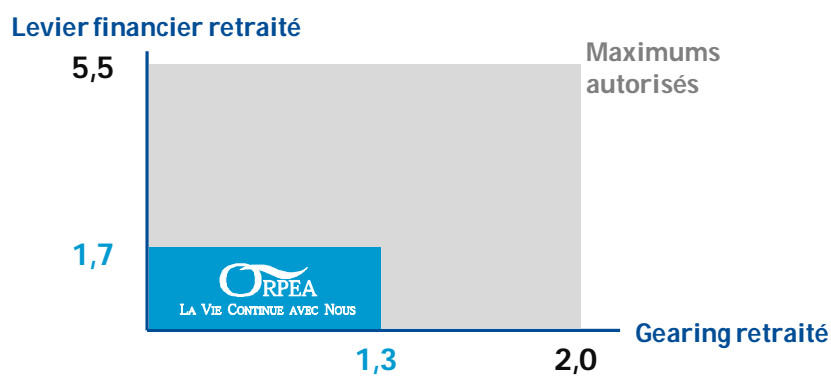
Indicateurs	30 juin 2013	31 déc. 2012	30 juin 2012
Dette financière Nette*	1 864	1 811	1 756
Levier financier retraité ¹	1,7	1,7	2,1
Gearing retraité ²	1,3	1,2	1,3

¹ $\frac{\text{Dette Financ. Nette} - \text{Dette Immob.}}{\text{Ebitda} - (6\% \text{ Dette Immob.})}$

² $\frac{\text{Dette Financ. Nette}}{\text{Capitaux propres} + \text{quasi fonds Propres}}$

* Hors dette associée à des actifs détenus en vue de la vente pour 236 M€

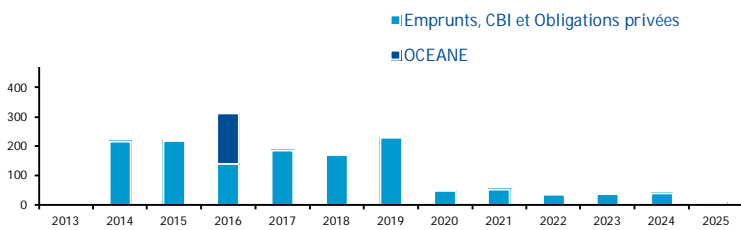
Large respect des covenants bancaires



Les procédures d'examen limité sont en cours.

Structure financière solide

Echéancier de la dette nette* (hors prêts relais) AVANT émission d'ORNANE et émission belge

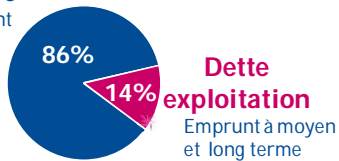


Maturité moyenne Dette nette	4,5 ans
Part de la dette non bancaire dans la dette nette	27 %

Décomposition de la dette nette

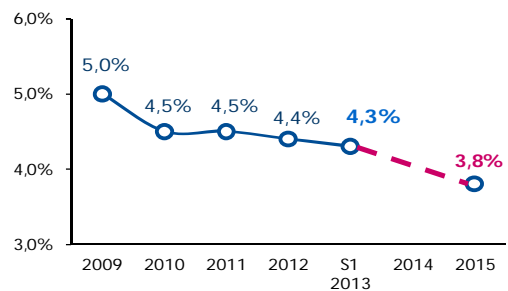
Dette immobilière

Crédit bail & emprunt long terme



Evolution du coût de l'endettement financier (après couverture)

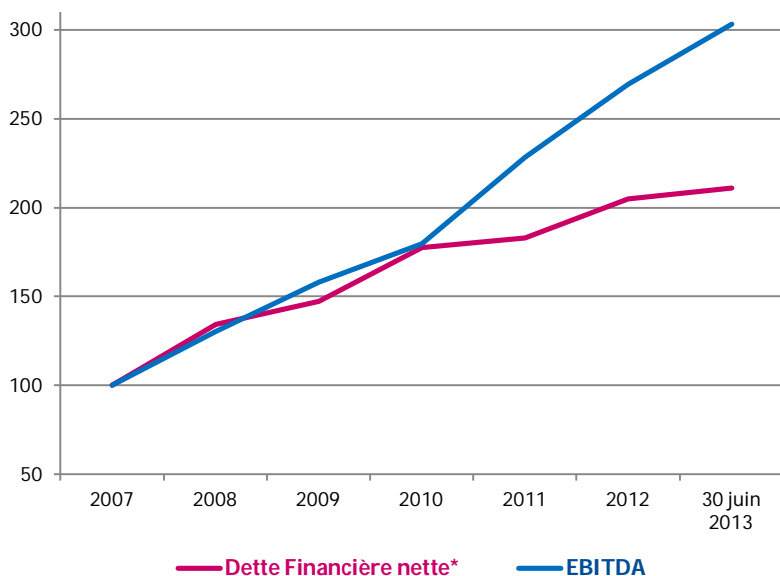
Environ 95% de la dette couverte à taux fixe de 2013 à 2018



Les procédures d'examen limité sont en cours.

Evolution de la dette financière et de l'EBITDA

Progression de la dette financière nette* et de l'EBITDA sur 6 ans (base 100 en 2007)



	Var. 2007 - S1 2013	Var. 2010 - S1 2013
Dette financière nette*	+111%	+19%
EBITDA	+203%	+69%



Net ralentissement de la croissance de la dette depuis 2010



Poursuite d'une forte hausse de l'EBITDA

* Hors dette associée à des actifs détenus en vue de la vente

Les procédures d'examen limité sont en cours.

Poursuite de la stratégie d'optimisation financière

Objectifs

- * Poursuite de la stratégie de désintermédiation de la dette : diversification des sources de financement
- * Allongement de la maturité moyenne de la dette
- * Réduction du coût de la dette

Emissions d'obligations sur le marché européen pour 128 M€

- * France : émission de 53 M€ d'obligations sur le marché privé à échéance 6,5 ans (2019)
- * Belgique : émission en juillet 2013 de 75 M€ d'obligations en 2 tranches : 5,5 ans et 7,5 ans
- * Fort intérêt des investisseurs obligataires pour ORPEA

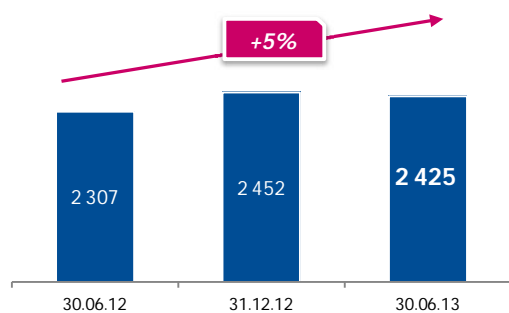
Très grand succès de l'émission de 198 M€ d'ORNANE

- * ORNANE : Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes
 - * Gestion de la dilution : moins dilutif qu'une obligation convertible classique + lancement d'une offre de rachat des BSAAR 2009
 - * Valeur nominale : 46,56 €, soit une prime d'émission de 27%
 - * Taux d'intérêt annuel : 1,75%
 - * Maturité : 6,5 ans (Échéance : 1^{er} janvier 2020)
- ➔ **Sursouscription supérieure à 4 sur les meilleurs termes**

Patrimoine immobilier

	30-juin-13	31-déc.-12	Var.
Nombre d'immeubles en détention totale	144	142	+2 imm.
Nombre d'immeubles en détention partielle	114	106	+8 imm.
Surface construite (en m ²)	859 000	825 000	4%
Valeur totale* (M€)	2 425	2 452	-1%

Evolution de la valeur du Patrimoine* (M€)



* Hors incidence des actifs en cours de cession pour 236 M€ au 30 juin 2013 .

Les procédures d'examen limité sont en cours.



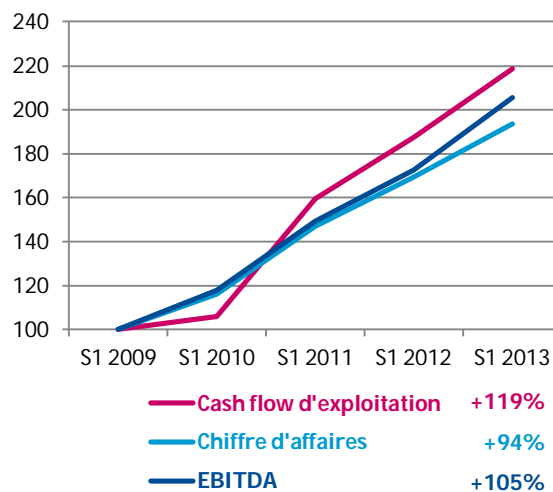
Flux de trésorerie

En M€	S1 2013	S1 2012
EBITDA Courant	145	122
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	91	78
Flux nets d'investissements internes ¹	-37	-28
Investissements de construction	-102	-187
Cessions immobilières	65	159
Total cash flow interne ²	54	50
Flux nets d'investissements externes	-178	-152
Acquisition d'immobilier	-121	-66
Acquisition d'exploitation (incorporels)	-57	-86
Flux nets de financement	29	13
Variation de trésorerie sur la période	-95	-89

¹ Flux nets d'investissements internes : investissements de construction nécessaires à la maintenance et à la réalisation du réservoir de croissance, nets des cessions et hors développement externe

² Cash flow interne = Flux nets générés par l'activité + Flux nets d'investissements internes

Evolution Cash flow d'exploitation / EBITDA et Chiffre d'affaires (base 100 S1 2009)



Cash flow
d'exploitation

+17%

Investissements de
construction

-45%

Les procédures d'examen limité sont en cours.