



**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.
<b>France</b>	<b>651,6</b>	601,5	<b>+8,3%</b>
	83%	88%	
<b>International</b>	<b>130,9</b>	83,2	<b>+57,3%</b>
	17%	12%	
Belgique	78,0	36,5	
Espagne	24,8	24,6	
Italie	18,8	14,5	
Suisse	9,3	7,6	
<b>Total</b>	<b>782,5</b>	684,7	<b>+14,3%</b>

Croissance organique

+7,1%

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



Croissance semestrielle moyenne

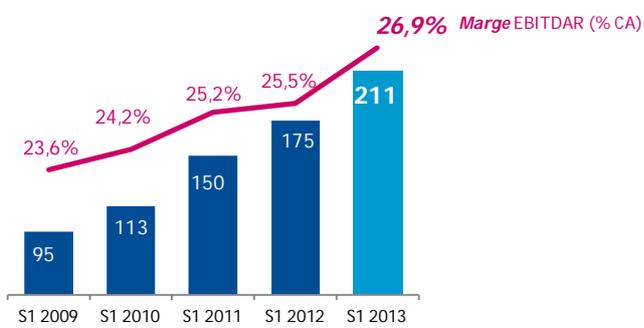
+10,9%

Les procédures d'examen limité sont en cours.

## Poursuite d'une forte hausse de la rentabilité

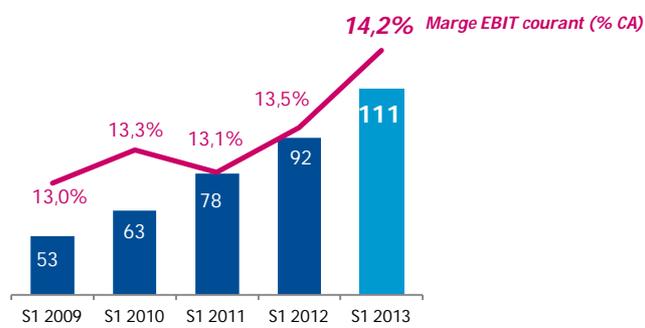
EBITDAR (M€ et % CA)

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



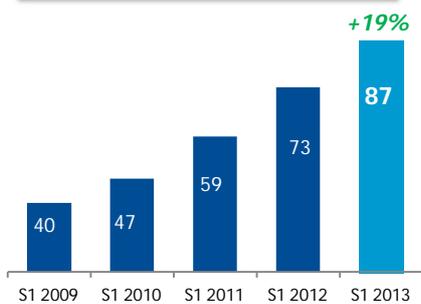
EBIT courant (M€ et % CA)

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



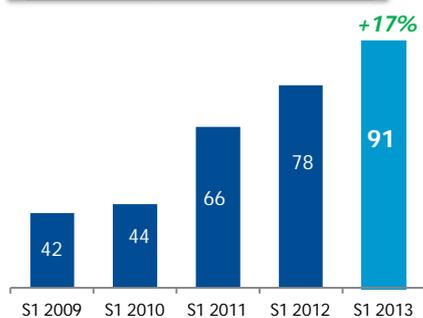
Résultat avant impôt (M€)

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

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

Les procédures d'examen limité sont en cours.

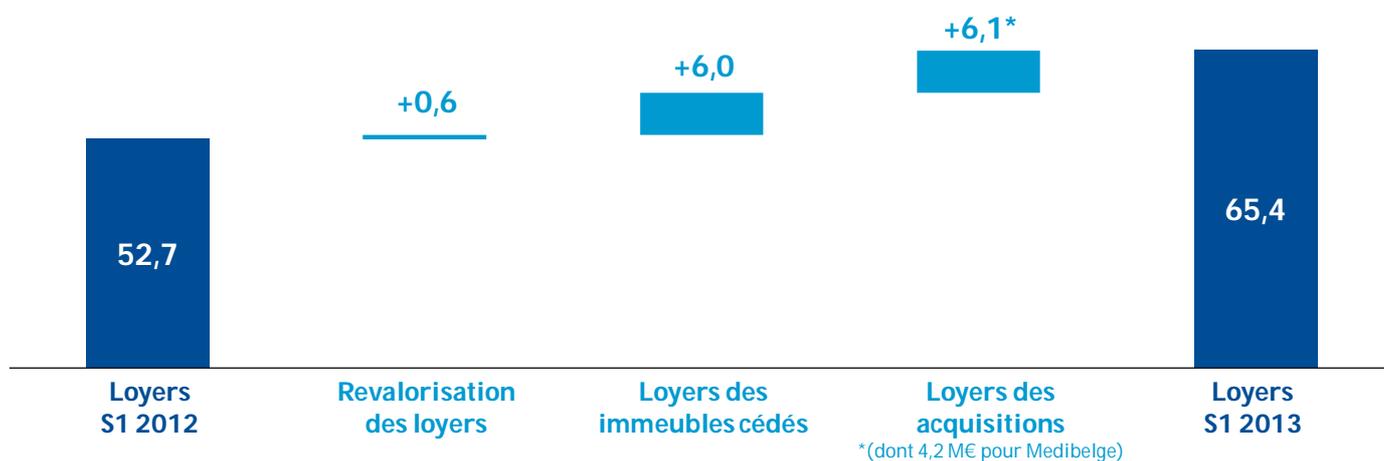
## Solide croissance de la rentabilité opérationnelle

En M€	S1 2013	S1 2012	Var.
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>782,5</b>	684,7	<b>+14,3%</b>
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.
<b>EBITDAR (EBE courant avant Loyers)</b>	<b>210,7</b>	174,6	<b>+20,6%</b>
% du chiffre d'affaires	<b>26,9%</b>	25,5%	
Loyers	-65,4	-52,7	+24,2%
<b>EBITDA courant (EBE courant)</b>	<b>145,2</b>	121,9	<b>+19,1%</b>
% du chiffre d'affaires	<b>18,6%</b>	17,8%	
Amortissements et provisions	-34,1	-29,5	+15,8%
<b>EBIT courant (Rés. Opér. Courant)</b>	<b>111,1</b>	92,4	<b>+20,2%</b>
% du chiffre d'affaires	<b>14,2%</b>	13,5%	
<b>Éléments non courants</b>	19,4	17,6	N.S.
<b>EBIT (Résultat Opérationnel)</b>	<b>130,5</b>	110,0	<b>+18,6%</b>

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
<b>France</b>	651,6	129,4	<b>19,9%</b>	601,5	110,6	<b>18,4%</b>
Belgique	78,0	8,0	<b>10,3%</b>	36,5	4,9	13,6%
Espagne	24,8	3,8	<b>15,4%</b>	24,6	2,5	10,2%
Italie	18,8	2,0	<b>10,7%</b>	14,5	1,0	7,1%
Suisse	9,3	1,9	<b>21,1%</b>	7,6	2,8	36,5%
<b>International</b>	130,9	15,8	<b>12,1%</b>	83,2	11,3	<b>13,5%</b>
<b>TOTAL Général</b>	782,5	145,2	<b>18,6%</b>	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	<b>Actif Non courant</b>	<b>4 288</b>	<b>4 229</b>
	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
	<b>Actif Courant</b>	<b>524</b>	<b>606</b>
	<i>Dont disponibilités et VMP</i>	267	362
	<b>Actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>236</b>	<b>121</b>
	<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>5 048</b>	<b>4 955</b>
	PASSIF	<b>Fonds propres part du groupe et impôts différés à l'infini</b>	<b>1 655</b>
Capitaux propres part du Groupe		1 259	1 214
Impôts différés à l'infini sur incorporels d'exploitation		396	372
<b>Intérêts minoritaires</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Passif Non Courant</b>		<b>2 084</b>	<b>2 047</b>
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
<b>Passif Courant</b>		<b>1 072</b>	<b>1 200</b>
<i>Dont dette court terme (crédit relais et portage immobilier)</i>		445	504
<b>Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente</b>	<b>236</b>	<b>121</b>	
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>5 048</b>	<b>4 955</b>	

Les procédures d'examen limité sont en cours.

## Flexibilité financière

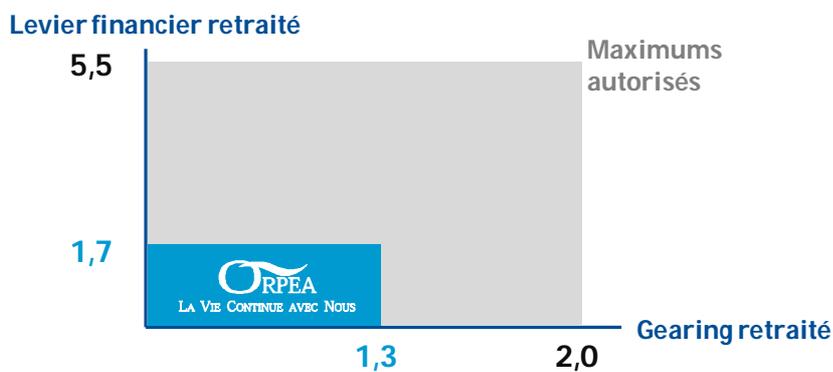
Indicateurs	30 juin 2013	31 déc. 2012	30 juin 2012
Dette financière Nette*	1 864	1 811	1 756
Levier financier retraité <sup>1</sup>	1,7	1,7	2,1
Gearing retraité <sup>2</sup>	1,3	1,2	1,3

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

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

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

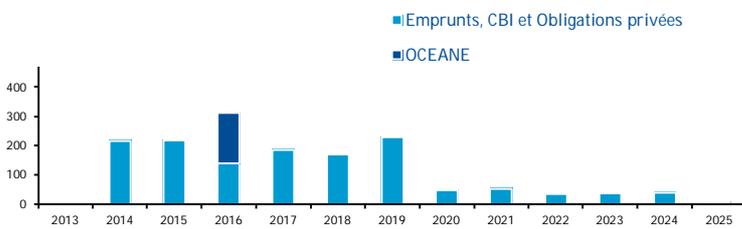
Large respect des covenants bancaires



Les procédures d'examen limité sont en cours.

## Structure financière solide

### ✧ Echancier 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

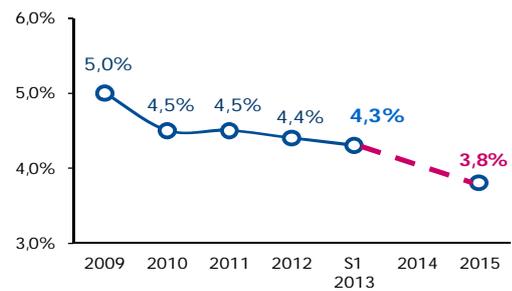
#### Dette immobilière

✧ Crédit bail & emprunt long terme



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

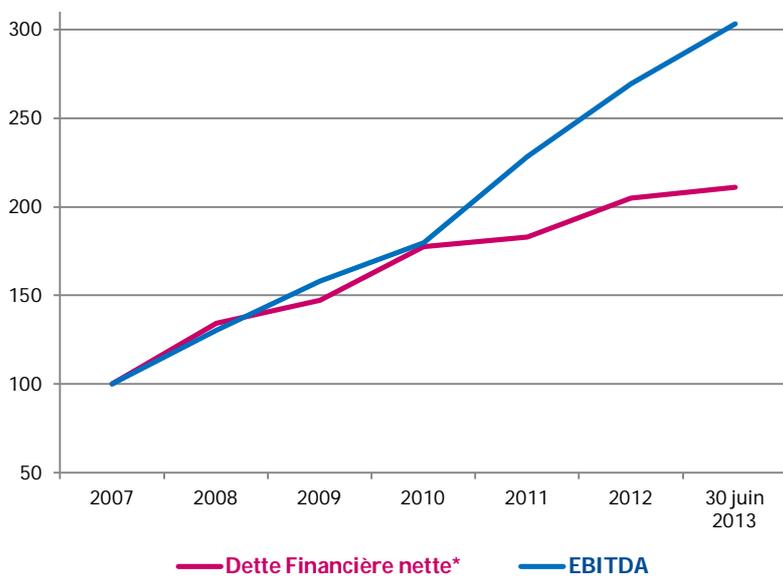
✧ Environ 95% de la dette couverte à taux fixe de 2013 à 2018



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

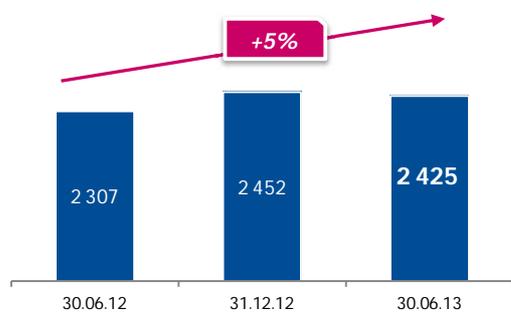
### Très grand succès de l'émission de 198 M€ d'ORNANE

- \* 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<sup>er</sup> 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	<b>+2 imm.</b>
Nombre d'immeubles en détention partielle	114	106	<b>+8 imm.</b>
Surface construite (en m <sup>2</sup> )	859 000	825 000	<b>4%</b>
Valeur totale* (M€)	2 425	2 452	<b>-1%</b>

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.

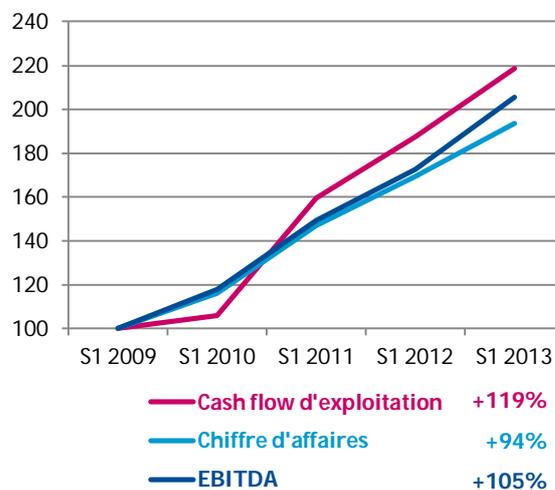
## Flux de trésorerie

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

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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.