

Puteaux, le 18 janvier 2024 (8h00 CET)

## MISE À DISPOSITION DU TROISIÈME AMENDEMENT AU DOCUMENT D'ENREGISTREMENT UNIVERSEL 2022 ET ESTIMATIONS À DATE POUR L'EXERCICE 2023

EBITDAR 2023 ESTIMÉ À ENVIRON 690 MILLIONS  
D'EUROS<sup>1</sup>, EN ÉCART DE -2,8% PAR RAPPORT À LA  
PRÉVISION DE 710 MILLIONS D'EUROS PUBLIÉE LE  
6 NOVEMBRE 2023

ORPEA (la « **Société** ») rappelle qu'un Troisième Amendement (l'« **Amendement** » ou le « **Troisième Amendement** ») ([lien](#)) au Document d'enregistrement universel 2022 (le « **Document d'enregistrement universel** » ou « **DEU** ») a été déposé le 17 janvier 2024 sous le numéro D.23-0461-A03 auprès de l'Autorité des marchés financiers. Le Troisième Amendement fait partie du prospectus approuvé le 17 janvier 2024 par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro 24-006 pour les besoins de l'augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription des actionnaires d'un montant de 390 millions d'euros dont le lancement a été annoncé aujourd'hui par la Société.

La Société rappelle que le Troisième Amendement présente, au chapitre 4, les données financières estimées de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2023. Ces données ont été examinées par le Conseil d'administration de la Société en date du 16 janvier 2024 et n'ont pas fait l'objet d'un audit de la part des commissaires aux comptes de la Société. Les comptes consolidés définitifs pourraient dès lors différer de ces données financières estimées.

Sur la base notamment d'un taux d'occupation moyen du Groupe estimé à 83,1% (à rapporter à une prévision de 83,5% figurant dans le Premier Amendement au Document d'Enregistrement Universel en date du 10 novembre 2023 (le « **Premier Amendement** »)), de charges de personnel, hors coûts de sièges, estimées à 62,2% du chiffre d'affaires (à rapporter à une prévision de 61,2% figurant dans le Premier Amendement, le Groupe ayant connu un taux d'occupation inférieur à celui initialement prévu et des revalorisations salariales dans certains pays sur la fin de l'exercice 2023), et de coûts de siège estimés à 6,8% du chiffre d'affaires (à rapporter à une prévision de 7,1% figurant dans le Premier Amendement), la Société estime que :

---

<sup>1</sup> Données non auditées

- le chiffre d'affaires 2023 devrait s'établir à environ 5,2 milliards d'euros, en ligne avec la prévision figurant dans le Premier Amendement ;
- l'EBITDAR 2023 devrait s'établir à environ 690 millions d'euros, en écart de -2,8% par rapport à la prévision de 710 millions d'euros figurant dans le Premier Amendement ;
- l'EBITDA pré-IFRS 16 2023 devrait s'établir à environ 210 millions d'euros, à comparer à une prévision d'environ 230 millions d'euros figurant dans le Premier Amendement ;
- la trésorerie du Groupe au 31 décembre 2023 devrait s'établir à environ 639 millions d'euros, un niveau très proche de celui figurant dans le Premier Amendement (637 millions d'euros), en dépit d'une anticipation du paiement des salaires sur la France de début janvier à fin décembre pour environ 60 millions d'euros.

La Société anticipe par ailleurs, à la date du présent Troisième Amendement et s'agissant des éléments susceptibles d'avoir un impact substantiel sur le compte de résultat consolidé au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 :

- une écriture comptable au titre des opérations de la restructuration financière réalisées en 2023, et plus spécifiquement de la conversion en capital des Dettes Non Sécurisées d'ORPEA S.A. : en effet, conformément aux dispositions de la norme IFRS 9 (interprétation IFRIC 19), le Groupe constatera un impact positif (sans effet sur la trésorerie) sur le résultat net du Groupe d'environ 2,7 milliards d'euros, correspondant principalement à l'écart entre :
  - o d'une part la valeur comptable des Dettes Non Sécurisées d'ORPEA S.A. remboursées et/ou apurées (soit près de 3,9 milliards d'euros) à la date de règlement-livraison de l'Augmentation de Capital d'Apurement le 4 décembre 2023 ; et
  - o d'autre part, la valeur reçue en contrepartie en numéraire (72 millions d'euros) et sous forme d'actions nouvelles émises lors de l'Augmentation de Capital d'Apurement (cette contrepartie représentant une juste valeur d'environ 964 millions d'euros sur la base d'un cours de clôture de l'action de 0,0152 euro le 4 décembre 2023, date du règlement-livraison de l'Augmentation de Capital d'Apurement),

net des dépenses diverses liées à la restructuration financière encourues au cours de l'année 2023 et/ou provisionnées au 31 décembre 2023 (environ 120 millions d'euros) ;

- un impact négatif sur le résultat net (sans effet sur la trésorerie) lié à des dépréciations complémentaires d'actifs (sans effet sur la trésorerie) figurant au bilan au 31 décembre 2023, pour un montant d'environ 0,4 milliard d'euros, essentiellement du fait de la révision des taux de rendement immobilier (hausse de 0,5% en moyenne), des coûts moyens pondérés du capital dans certains pays, et des plans d'affaires par établissement dans le cadre des tests de valeur effectués au titre de la norme IAS 36.

S'agissant des exercices 2024-2025-2026, la Société confirme l'ensemble des perspectives présentées dans le paragraphe 5.5.2 du Premier Amendement et notamment les objectifs, à horizon 2026, de marge d'EBITDAR de 19%, de dette nette (hors ajustements IFRS et hors IFRS 16) ramenée à près de 3,6 milliards d'euros et de ratio de dette nette sur EBITDA pré-IFRS 16 (le levier financier) à 5,5x.

L'ensemble de ces éléments sont fondés sur des données, des hypothèses et des estimations considérées comme raisonnables par le Groupe à date.

Les comptes consolidés établis selon les normes IFRS pour l'exercice clos le 31 décembre 2023, qui feront l'objet d'un rapport d'audit des Commissaires aux comptes de la Société, devraient être communiqués au plus tard au cours du mois de mai 2024.

Le tableau ci-dessous récapitule les données financières estimées au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 présentées ci-dessus par rapport aux prévisions pour l'exercice clos le 31 décembre 2023 qui avaient été présentées au paragraphe 5.5.1 du Premier Amendement :

	<b>2023 (données financières estimées incluses dans le présent Troisième Amendement)</b>	<b>2023 (prévisions au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023 présentées dans le Premier Amendement)</b>	<b>Ecart estimées vs données prévisions</b>
<b>Chiffre d'affaires</b>	Environ 5,2 milliards d'euros	Environ 5,2 milliards d'euros	Inchangé
<b>EBITDAR</b>	Environ 690 millions d'euros	Environ 710 millions d'euros	-2,8%
<b>EBITDA pré-IFRS 16</b>	Environ 210 millions d'euros	Environ 230 millions d'euros	-8,7%
<b>Trésorerie</b>	639 millions d'euros	637 millions d'euros	+0,3%

### Informations générales

Le Document d'enregistrement universel 2022 et ses amendements sont disponibles sur le site de l'Autorité des marchés financiers ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)) et sur le site Internet de la Société à l'adresse suivante [www.orpea-group.com](http://www.orpea-group.com), Rubrique Documentation / Document d'enregistrement universel. Ils peuvent également être envoyés par courriel sur demande envoyée à l'adresse email suivante : [financegroupe@orpea.net](mailto:financegroupe@orpea.net) et sont disponibles sans frais et sur simple demande écrite auprès de la société ORPEA, Service Relations Investisseurs, 12 rue Jean Jaurès – 92800 Puteaux.



## AVERTISSEMENT

Le présent document contient des informations de nature prévisionnelle auxquelles sont associés des risques et des incertitudes, y compris les informations incluses ou incorporées par référence, concernant la croissance et la rentabilité du Groupe dans le futur qui peuvent impliquer que les résultats attendus diffèrent significativement de ceux indiqués dans les informations de nature prévisionnelle. Ces risques et incertitudes sont liés à des facteurs que la Société ne peut ni contrôler, ni estimer de façon précise, tels que les conditions de marché futures. Les informations de nature prévisionnelle contenues dans ce document constituent des anticipations sur une situation future et doivent être considérées comme telles. La suite des événements ou les résultats réels peuvent différer de ceux qui sont décrits dans ce document en raison d'un certain nombre de risques ou d'incertitudes décrits au Chapitre 2 du Document d'enregistrement universel 2022 en date du 7 juin 2023, tels qu'amendés au Chapitre 2 des premier, deuxième et troisième amendements au Document d'enregistrement universel 2022 de la Société en date des 10 novembre 2023, 5 décembre 2023 et 17 janvier 2024 disponibles sur le site Internet de la Société et celui de l'AMF ([www.amf-france.org](http://www.amf-france.org)).



### À propos d'ORPEA

ORPEA est un acteur mondial de référence, expert de l'accompagnement de toutes les fragilités. L'activité du Groupe se déploie dans 20 pays et couvre trois métiers que sont les prises en charge du grand âge (maisons de retraite médicalisées, résidences services, soins et services à domicile), les soins Médicaux et de Réadaptation et les soins de Santé Mentale (cliniques spécialisées). Il compte plus de 76 000 collaborateurs et accueille chaque année plus de 267 000 patients et résidents.

<https://www.orpea-group.com/>

Depuis décembre 2023, le Groupe ORPEA est détenu à 50,2 % par la Caisse des Dépôts, CNP Assurances, MAIF et MACSF Epargne Retraite

ORPEA est cotée sur Euronext Paris (ISIN : FR0000184798) et membre des indices SBF 120 et CAC Mid 60.

#### Relations Investisseurs

##### ORPEA

Benoit Lesieur

Responsable Relations Investisseurs

[b.lesieur@orpea.net](mailto:b.lesieur@orpea.net)

#### Relations investisseurs

##### NewCap

Dusan Oresansky

01 44 71 94 94

[ORPEA@newcap.eu](mailto:ORPEA@newcap.eu)

#### Relations Presse

##### ORPEA

Isabelle Herrier-Naufle - Directrice Relations  
Presse - 07 70 29 53 74

[i.herrier-naufle@orpea.net](mailto:i.herrier-naufle@orpea.net)

#### N° vert actionnaires :

0 805 480 480

#### Image7

Charlotte Le Barbier // Laurence Heilbronn  
06 78 37 27 60 - 06 89 87 61 37

[clebarbier@image7.fr](mailto:clebarbier@image7.fr)

[lheilbronn@image7.fr](mailto:lheilbronn@image7.fr)