

Puteaux, le 12 mai 2023 (8h15 CEST)

RESULTATS ANNUELS 2022

UNE PERFORMANCE OPERATIONNELLE 2022 EN LIGNE AVEC LE PLAN DE REFONDATION

UN RESULTAT NET 2022 DE -4 MDSE :

- REFLET DE LA PROFONDE REMISE EN ORDRE DE L'ENTREPRISE
- TRES FORTEMENT DETERIORE PAR LES DEPRECIATIONS D'ACTIFS COMME ANNONCEES EN DECEMBRE 2022

UN PATRIMOINE IMMOBILIER VALORISE À 6,5 MDSE

UNE RESTRUCTURATION FINANCIERE EN BONNE VOIE D'AVANCEMENT :

- UN OBJECTIF DE LEVIER FINANCIER NET DE 5,5X A FIN 2025
- UN APUREMENT DE TOUTE LA DETTE NON SECURISEE D'ORPEA SA
- UNE RESTRUCTURATION IMPLIQUANT UNE DILUTION MASSIVE DES ACTIONNAIRES EXISTANTS ET UNE VALEUR THEORIQUE DE L'ACTION APRES OPERATIONS POTENTIELLEMENT INFERIEURE A 0,020 €

UN DELAI DE REUNION DE L'ASSEMBLEE GENERALE D'APPROBATION DES COMPTES 2022 PROLONGE JUSQU'AU 29 DECEMBRE 2023 PAR LE PRESIDENT DU TRIBUNAL DE COMMERCE

UN CHIFFRE D'AFFAIRES DU 1ER TRIMESTRE 2023 EN CROISSANCE DE +10,2%

- EN FRANCE, TAUX D'OCCUPATION EN AMELIORATION SUR LES CLINIQUES, PAS DE REDRESSEMENT A DATE OBSERVE SUR LES EHPAD
- BONNE DYNAMIQUE DE L'ACTIVITE DANS LES AUTRES GEOGRAPHIES

Le Groupe ORPEA publie ses résultats consolidés¹ pour l'exercice 2022 clos le 31 décembre, arrêtés hier par le Conseil d'administration, ainsi que son chiffre d'affaires du 1^{er} trimestre 2023.

¹ Les procédures d'audit sur les comptes consolidés ont été effectuées par les Commissaires aux Comptes. Le rapport de certification sera émis après vérification du rapport de gestion et finalisation des procédures requises pour les besoins du dépôt du Document d'Enregistrement Universel. Il comportera une observation renvoyant vers la justification dans les comptes du maintien par la direction du principe comptable de continuité d'exploitation, ainsi qu'une observation sur le changement de méthode IAS 16 lié à l'abandon de la méthode de réévaluation des ensembles immobiliers.

● ● ●

Laurent Guillot, Directeur général, commente :

« Les comptes 2022 reflètent la remise en ordre profonde et l'ampleur du changement qu'il fallait impulser dans l'entreprise. 2022 aura été une année de rupture pour ORPEA. Aujourd'hui, c'est vers l'avenir que nous sommes tournés. La Refondation du Groupe est largement engagée. En quelques mois, nous avons reconstitué une équipe de direction éthique et engagée. Nous avons redéfini une stratégie au service de nos collaborateurs, du soin et de l'accompagnement des patients et résidents et de leurs proches. Nous avons engagé la restauration de nos équilibres financiers pour assurer durablement la pérennité du Groupe. Traverser ces difficultés n'aurait jamais été possible sans le professionnalisme et l'engagement de nos 76 000 collaborateurs qui, au quotidien, n'ont jamais cessé de prendre soin de nos résidents et de nos patients. Je tiens sincèrement à les en remercier. Grâce au plan de restructuration financière proposé, qui doit être soumis dans les prochaines semaines au vote des classes de parties affectées dans le cadre de la procédure de sauvegarde accélérée, le Groupe disposera d'une structure financière assainie, des moyens de financer son plan de Refondation, et pourra sereinement se consacrer à la poursuite de sa transformation. »

Comme précédemment annoncé, si l'activité est demeurée résiliente avec une croissance de +8,9% sur l'ensemble de l'année (dont +5,5% en organique), la rentabilité opérationnelle a été fortement affectée, la légère augmentation du taux moyen d'occupation n'ayant pas suffi à compenser les effets de l'inflation et la diminution des compensations liées à la Covid-19. La marge d'EBITDAR 2022 s'est inscrite en fort retrait à 16,7% vs. 24,9% en 2021.

Les comptes consolidés 2022 intègrent une baisse de valeur importante des actifs inscrits au bilan. Cette dernière résulte de dépréciations d'actifs affectant le compte de résultat à hauteur de -3,8 Mds€ et d'un changement de méthode comptable appliquée aux ensembles immobiliers comptabilisés selon IAS 16 à hauteur de -1,9 Mds€ (hors impôts) inscrits directement en réduction des capitaux propres. Ce changement de méthode a été mis en œuvre afin de rendre davantage comparables les comptes d'ORPEA vis-à-vis des sociétés ayant la même activité et a consisté à remettre les ensembles immobiliers au coût historique et non plus en valeur réévaluée (méthode optionnelle d'IAS 16). Cette réduction de valeur totale de -5,7 Mds€ est conforme à l'anticipation communiquée le 21 décembre 2022. Les dépréciations constatées résultent pour l'essentiel des tests de valeur effectués sur la base des plans d'affaires propres à chaque établissement élaborés dans le cadre de la réflexion stratégique menée au cours du second semestre.

Le résultat net part du Groupe de l'exercice 2022 s'établit sur ces bases à -4 Mds€, conduisant à des capitaux propres de -1,5 Mds€ en fin d'année.

Au 31 décembre 2022, le patrimoine immobilier est valorisé à 6,5 Mds€ (y compris actifs IFRS 5 destinés à la vente) pour une valeur au bilan de 4,9 Mds€ après changement de méthode comptable appliquée aux ensembles immobiliers comptabilisés préalablement selon la méthode optionnelle IAS 16. Pour mémoire, au 31 décembre 2021, le patrimoine immobilier était valorisé à 8,4 Mds€ (y compris actifs IFRS 5 destinés à la vente), montant qui correspondait à la valeur réévaluée au bilan des ensembles immobiliers.

Concernant l'avancement de la restructuration financière, la Société se trouve depuis le 24 mars dernier en procédure de sauvegarde accélérée qui vise à permettre la mise en œuvre du plan de sauvegarde accélérée proposé par la Société. Ce projet de plan fait à date l'objet d'une adhésion



majoritaire (à environ 51%) des créanciers financiers non sécurisés d'ORPEA SA et d'un soutien des principaux partenaires bancaires du Groupe. Il doit être soumis aux alentours de mi-juin aux votes des classes de parties affectées, incluant les actionnaires existants de la Société.

Le Groupe rappelle que dans le cadre de sa restructuration financière, les augmentations de capital envisagées entraîneront une dilution massive pour les actionnaires existants, lesquels détiendraient, en l'absence de réinvestissement, moins de 0,5% du capital de la Société dans l'hypothèse d'un plan de sauvegarde accélérée approuvé à la majorité des deux tiers par toutes les classes affectées, et moins de 0,05% dans le cas d'un plan de sauvegarde accélérée imposé dans le cadre d'une application forcée interclasses qui serait mise en œuvre en cas de vote négatif de l'une quelconque des classes.

- & -



1. Contexte de l'arrêté des comptes consolidés 2022

ORPEA SA est entrée le 24 mars dernier en procédure de sauvegarde accélérée avec un projet de plan de sauvegarde reposant notamment sur l'accord de *lock-up* signé le 14 février 2023 avec le Groupement qui répond aux objectifs d'ORPEA S.A. d'atteindre une structure financière soutenable et de financer son Plan de Refondation présenté le 15 novembre 2022 et fait l'objet d'une adhésion majoritaire (environ 51%) de ses créanciers financiers non-sécurisés, et sur l'accord du 17 mars 2023 conclu avec les principaux partenaires bancaires du Groupe (le « **G6** »), prévoyant notamment la mise en place d'un financement complémentaire de 400 M€ couplé à un financement-relais additionnel de 200 M€ jusqu'à la deuxième augmentation de capital.

Compte tenu :

- de la trésorerie du Groupe au 4 mai 2023 qui s'élève à 354 M€
- des prévisions de trésorerie de la Société établies en tenant compte notamment des hypothèses structurantes suivantes :
 - apport de « New money debt » de 200 M€ en mai 2023, 200 M€ en juillet 2023 et potentiellement de 200 M€ au cours du dernier trimestre 2023 au titre de l'Accord d'Etape ;
 - augmentations de capital successives prévues au cours du dernier trimestre à hauteur de 1,55 Md€ en numéraire.

La Société considère, à la date d'arrêté des comptes, pouvoir disposer d'une situation de trésorerie estimée compatible avec ses engagements prévisionnels et être ainsi en mesure de pouvoir faire face à ses besoins de trésorerie sur les 12 prochains mois.

Sur cette base le Conseil d'administration a arrêté les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022 en application du principe comptable de continuité d'exploitation.

2. Compte de résultat consolidé

M€	2021	2022	Var.
Chiffre d'affaires	4 299	4 681	+8,9%
EBITDAR (*)	1 070	780	-27,1%
Marge EBITDAR	24,9%	16,7%	-824pb
EBITDA	1 041	756	-27,4%
Marge d'EBITDA (**)	24,2%	16,2%	-806pb
Résultat opérationnel courant	396	(49)	n.a
Marge opérationnelle courante	9,2%	-1,0%	-1 026pb
Éléments non courants	(41)	(4 223)	n.a
Coûts de l'endettement financier net	(249)	(319)	+28,0%
Résultat net avant impôts	106	(4 591)	n.a
Résultat net part du groupe	65	(4 027)	n.a

(*) L'EBITDAR est utilisé par le Groupe pour analyser sa performance opérationnelle. Il correspond au résultat opérationnel avant les charges locatives non éligibles à la norme IFRS 16 « contrats de locations », les dotations aux amortissements et provisions, les autres produits et charges opérationnels, intérêts et impôts.

(**) L'EBITDA correspond à l'EBITDAR, après déduction des charges locatives en application de la norme IFRS 16

Le montant des loyers ne venant pas en déduction de l'EBITDA en application de la norme IFRS 16, s'est élevé à 359 M€ sur l'exercice 2021 et à 414 M€ sur l'exercice 2022 (l'augmentation étant liée principalement au développement du Groupe). L'EBITDA hors impact de la norme IFRS16 s'est élevé à 682 M€ sur l'ensemble de l'exercice 2021 et 342 M€ sur l'ensemble de l'exercice 2022.

Le **chiffre d'affaires** 2022 s'élève à 4 681 M€, en progression de +8,9%, dont +5,5% en organique, soit un niveau conforme à l'objectif annoncé le 15 novembre 2022.

Le chiffre d'affaires réalisé en France enregistre une croissance de +2,1% (dont +1,9% organique) malgré le contexte de crise affectant les maisons de retraite du Groupe. Les autres zones géographiques se caractérisent par des taux de croissance élevés grâce à l'amélioration de l'activité liée à la sortie progressive de la crise sanitaire, à la montée en puissance d'établissements nouvellement ouverts.

L'**EBITDAR** s'établit à 780 M€ en 2022, soit une marge de 16,7%, contre 24,9% en 2021. Cette baisse d'un total de -824 pb, s'explique principalement :

- à hauteur d'environ -280 pb, par une augmentation des charges de personnel consécutive à la tension salariale caractérisant les métiers du soins dans les différentes zones géographiques et à l'accélération des recrutements en France sur la période septembre-décembre 2022 ;
- à hauteur d'environ -270 pb, par une progression des autres coûts, les effets inflationnistes les plus marqués ayant porté sur les denrées alimentaires et sur l'énergie. Les dépenses énergétiques du Groupe rapportées au chiffre d'affaires en 2022 se sont élevées à 3,5%, à comparer à 2,3% en 2021 ;
- à hauteur d'environ -185 pb, par la réduction ou la suppression des compensations relatives à la Covid-19 reçues dans les différents pays, que la remontée du taux d'occupation du Groupe entre les deux exercices n'a pas permis de compenser ;
- à hauteur d'environ -90 pb, par d'autres éléments notamment la comptabilisation sur l'exercice 2021, de montants importants de produits spécifiques non reconduits sur 2022 (reprise de provisions, allègement de charges sociales et crédits de TVA).



L'**EBITDA** s'est élevé à 756 M€ contre 1 041 M€ en 2021, soit une marge de 16,2% du chiffre d'affaires. L'**EBITDA** hors IFRS 16 s'est élevé à 342 M€, soit une marge de 7,3%.

Le **Résultat Opérationnel Courant** s'élève à -49 M€, contre 396 M€ en 2021. Cette évolution résulte principalement de la baisse de la rentabilité d'exploitation et d'une augmentation des amortissements liée aux ouvertures de nouveaux établissements.

Le **Résultat avant impôt** s'établit à -4 591 M€, dont -4 223 M€ d'**éléments non courants** résultant principalement :

- **des tests de dépréciations des actifs corporels et incorporels (IAS 36)** : l'ensemble des travaux de revue des actifs établis sur la base de nouveaux plans d'affaires réalisés par établissement au niveau mondial et sur la base d'autres paramètres spécifiques à chaque classe d'actifs (notamment l'évolution des rendements immobiliers) a conduit à ajuster les valeurs d'une grande partie des actifs corporels et incorporels de l'entreprise, se traduisant en compte de résultat par une charge de 3,1 Mds€, sans impact sur la trésorerie du Groupe ;
- **de dépréciations portant sur la valeur des créances financières**, à hauteur de 0,5 Md€ sur la base des négociations engagées à date en vue du dénouement de certains partenariats établis par l'ancienne direction et d'une évaluation du caractère recouvrable des actifs sous-jacents ;
- de 0,4 Md€ de **dépréciations portant sur des actifs immobiliers** (Greenfield notamment) ;
- des **charges exceptionnelles liées à la gestion de la crise** ayant frappé le Groupe en 2022, à hauteur de 0,1 Md€.

Le **Résultat financier** net s'établit à -319 M€, représentant une augmentation de la charge de 28%. Cette évolution traduit l'augmentation de la dette financière brute, conjuguée à l'augmentation des taux d'intérêts et des marges associées au refinancement de juin 2022.

Le **résultat net part du Groupe** de l'exercice 2022 s'établit à -4 027 M€.

3. Principaux agrégats du bilan consolidé

M€	2021 Publié	2021 Retraité*	2022
Immobilisations corporelles nettes	8 069	6 157	5 001
Immobilisations incorporelles nettes	3 076	3 076	1 592
Goodwill	1 669	1 669	1 362
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	3 811	2 335	(1 502)
Dettes financières brutes (hors IFRS 16 et IFRS 5)	8 862	8 862	9 615
<i>Dont dette à court terme</i>	<i>1 856</i>	<i>1 856</i>	<i>8 236</i>
Trésorerie	952	952	856
Dette nette (hors IFRS 16 et IFRS 5)	7 910	7 910	8 758
Dette des loyers (IFRS 16)	3 265	3 265	3 768

* : les comptes antérieurement publiés ont été retraités suite à la sortie de l'option de réévaluation d'IAS 16



Au 31 décembre 2022, la valeur comptable des **immobilisations corporelles** nettes s'élève à 5 Mds€, en baisse de -3,1 Mds€. Cette évolution résulte principalement des dépréciations constatées sur les actifs immobiliers (1,4 Md€ comptabilisé en compte de résultat) et d'un changement de la méthode comptable appliquée aux ensembles immobiliers comptabilisés selon IAS 16 (1,9 Md€ hors effet impôt, comptabilisé directement en déduction des capitaux propres).

Au 31 décembre 2022, la valeur au bilan des **actifs immobiliers** s'élève à 4,9 Mds€, la valeur économique totale du patrimoine immobilier s'établissant à 6,5 Mds€. Ce dernier montant comprend 4,9 Mds€ d'actifs évalués par des experts indépendants (sur la base d'un taux de rendement des actifs de 5,1%) le solde étant maintenu à sa valeur comptable.

Les **immobilisations incorporelles** et les **goodwill** s'élèvent respectivement à 1,6 Md€ et à 1,4 Md€. Ces baisses, respectivement de -1,5 Md€ et -0,3 Md€, résultent principalement des tests de dépréciations des actifs selon la norme IAS 36.

La **trésorerie** à fin 2022 s'élève à 856 M€ et à 354 M€ au 4 mai 2023.

L'**endettement financier net** s'élève à 8,8 Mds€ (hors dette locative IFRS 16), en progression de +0,8 Md€ sur la période. Compte tenu des covenants financiers dans les documentations de financement du Groupe et nonobstant la neutralisation de leurs éventuelles conséquences à terme par les procédures de conciliation et de sauvegarde accélérée et leur réaménagement, un montant de 6,5 Mds€ de dettes financières long terme concernées directement et indirectement a été reclassé comptablement en passifs financiers à moins d'un an. Pour les dettes concernées portées par ORPEA SA, les procédures de conciliation puis de sauvegarde accélérée ont conduit à une mise en suspens des dispositions contractuelles relatives à ces covenants. S'agissant des autres dettes concernées qui sont portées par les filiales du Groupe, la Société a obtenu, depuis le 31 décembre 2022, de la part des créanciers correspondants, un « waiver » portant sur leur non-application au 31 décembre 2022 et sur une modification de ces covenants. Un unique covenant de levier (dette nette / EBITDA hors IFRS 16 < 9,0x) sera applicable à partir de juin 2025.

La croissance de la **dette financière brute** de +0,8 Md€ (hors dette locative IFRS 16) est principalement liée aux tranches A et B mises en place en juin 2022 nettes des remboursements de dettes existantes. Plus précisément, l'apport correspondant en numéraire de 1,7 Md€ a servi principalement au financement des capex de développement (pour près de 0,55 Md€), au service de la dette hors banques du G6 (intérêts et principal, pour près de 0,85 Md€) et au service de la dette des banques du G6 (intérêts et principal, pour près de 0,3 Md€).

L'**échancier de la dette financière brute** par nature (hors dette locative IFRS 16 et hors reclassements comptables en dettes à court terme) à fin 2022 est résumé ci-dessous :

(M€, à fin 2022)	2023	2024	2025	2026	2027	> 2028	Cum.
Financement sécurisé de Juin-22	900	200	627	1 500	0	0	3 227
Autres dettes sécurisées (filiales et ORPEA SA)	311	237	205	205	141	1 032	2 132
Dettes non-sécurisées (filiales et ORPEA SA)	593	625	785	607	734	1 013	4 357
Total	1 804	1 062	1 618	2 311	876	2 046	9 716

En vision pro-forma du projet de restructuration financière (conversion en capital de 3,8 Mds€ de dettes non-sécurisées d'ORPEA SA et financement complémentaire de 400 M€), l'échéancier de la dette financière brute au 31 décembre 2022 serait le suivant :

(M€, pro-forma du projet de restructuration financière)	2023	2024	2025	2026	2027	> 2028	Cum.
Financement sécurisé de Juin-22	200	200	300	200	2 327	0	3 227
New Money G6	0	0	0	400	0	0	400
Autres dettes sécurisées (filiales et ORPEA SA)	311	237	205	205	141	1 032	2 132
Dettes non-sécurisées (filiales)	136	152	40	130	12	64	534
Total	647	589	546	935	2 481	1 096	6 294

Les **capitaux propres** consolidés s'établissent à -1,5 Md€ au 31 décembre 2022, du fait principalement de la perte nette de l'exercice (-4 Mds€) et de l'impact du changement de méthode comptable appliquée aux ensembles immobiliers comptabilisés selon IAS 16 (-1,5 Md€ après effet impôt).

4. Tableau de financement 2022 (hors impact IFRS 16)

	(M€)
EBITDA hors IFRS 16	342
Ajustements EBITDA cash / non cash	11
Var. BFR (*)	[23]
Capex opérationnels	[136]
Impôts (cash)	[72]
FLUX DE TRÉSORERIE OPERATIONNELS	122
Capex de développement	[638]
Cessions Immobilières	132
Éléments non courants	[152]
Frais financiers nets	[215]
Investissements Financiers Nets	[94]
Variations de périmètre	[31]
Autres	[40]
VAR. DETTE FINANCIERE NETTE (hors IFRS)	[916]
Dettes Financière Nette (hors IFRS) 31/12/2021	[7 944]
var dette nette	[916]
Dettes Financière Nette (hors IFRS) 31/12/2022	[8 860]

(*) hors impôt, financement des partenariats et dépôts de garantie

Les flux de trésorerie opérationnels s'élèvent à 122 M€ après déduction des investissements de maintenance et d'IT.

Les capex de développement, essentiellement de nature immobilière (projets *Greenfield*), se sont élevés à 638 M€, montant en retrait par rapport à la prévision du 15 novembre 2022 (705 M€).

Les cessions immobilières résultent principalement d'une transaction réalisée aux Pays-Bas.

Les éléments non courants comprennent les charges liées à la gestion de la crise traversée par le Groupe.

A fin 2022, la dette financière nette (hors IFRS) a progressé de +916 M€, à 8 860 M€.

5. Actualisation du Plan d’Affaires présenté le 15 novembre 2022

Le Plan d’Affaires 2022-2025 sous-tendant le Plan de Refondation présenté le 15 novembre 2022 a été actualisé pour tenir compte, d’une part, des réalisations 2022 et des conséquences des diverses revues réalisées dans le cadre de l’arrêté des comptes 2022, et, d’autre part, des termes et conditions du projet de plan de sauvegarde accélérée (à rapporter aux hypothèses de restructuration financière qui avaient été retenues à l’automne dernier).

Les perspectives d’activités pour la période 2022-2025 restent globalement inchangées, les seules différences notables étant un reclassement comptable de dépenses IT, de dépenses d’investissement en dépenses d’exploitation (19 M€ en 2022, 30 M€ pour les années suivantes), sans impact sur les flux opérationnels (moindre EBITDAR compensé à due concurrence par un moindre Capex), et une légère révision à la baisse de l’enveloppe des capex de développement sur la période (près de 75 M€ sur un total de l’ordre de 1,6 Md€).

Les projections financières sont pour leur part essentiellement impactées par les termes et conditions du projet de plan de sauvegarde, à savoir principalement une augmentation de capital en numéraire s’élevant à 1,55 Md€ (pour une moyenne à 1,4 Md€ dans la vision du 15 novembre 2022) et un financement complémentaire sécurisé fixé à 0,4 Md€ (au lieu de 0,6 Md€ dans la vision du 15 novembre 2022 et hors financement-relais de 0,2 Md€ en 2023).

Sur ces bases, et avant prise en compte de l’engagement contracté vis-à-vis des banques du G6 en matière de cessions immobilières, il est désormais projeté que la dette nette du Groupe s’élève à 4,5 Mds€ à fin 2025 (au lieu de 4,9 Mds€), correspondant à un levier de 6,3x (au lieu de 6,5x), sur la base d’un EBITDA 2025 hors IFRS 16 s’élevant à 715 M€ (au lieu de 745 M€).

Dans la perspective de la réalisation de l’objectif d’une détention à terme du parc immobilier en exploitation ramenée à 20-25%, le Groupe s’est engagé par ailleurs auprès des banques du G6 et dans le cadre du plan de sauvegarde à avoir réalisé au moins 1,25 Md€ de cessions immobilières (en valeur brute et hors droits) sur la période 2022-2025. Ces cessions immobilières additionnelles vont laisser inchangé l’EBITDAR du Groupe mais vont conduire à une réduction de l’EBITDA hors IFRS 16 par l’ajout des loyers correspondant aux prises à bail des actifs immobiliers cédés, cette charge nouvelle étant partiellement compensée par la réduction des charges financières concomitante au remboursement de la dette du Groupe avec les produits nets des cessions immobilières.

Au total, en prenant en compte par rapport au plan initial les produits nets des cessions immobilières additionnelles et les autres impacts liés à ces cessions (loyers plus importants en face de moindres charges financières), il est finalement projeté dans le Plan d’Affaires actualisé que la dette nette du Groupe soit ramenée à près de 3,7 Mds€ à fin 2025 correspondant à un levier de 5,5x (au lieu de 6,3x), sur la base d’un EBITDA 2025 hors IFRS 16 ramené à 671 M€ (au lieu de 715 M€).

6. Assemblée Générale d’approbation des comptes 2022

Conformément aux dispositions légales applicables, la Société a sollicité et obtenu du Président du Tribunal de Commerce de Nanterre une prolongation du délai de réunion de l’Assemblée Générale des actionnaires chargée d’approuver les comptes de l’exercice clos le 31 décembre 2022. L’ordonnance rendue par le Président du Tribunal de commerce de Nanterre le 11 mai 2023 prolonge le délai de réunion jusqu’au 29 décembre 2023. En conséquence, la Société procèdera à la convocation et à la réunion de l’Assemblée Générale annuelle de ses actionnaires en amont de cette date et, en tout état de cause, à l’issue de l’entrée des nouveaux actionnaires au capital de la Société.

7. Chiffre d’affaires du 1^{er} trimestre 2023

M€	CA TI 2022	CA TI 2023	Croissance %	Croissance organique %*
FRANCE BENELUX UK IRLANDE	679,2	720,1	+6,0%	+5,8%
EUROPE CENTRALE	283,3	322,2	+13,7%	+12,6%
EUROPE DE L’EST	101,1	121,1	+19,7%	+19,6%
PÉNINSULE IBÉRIQUE + LATAM	55,5	69,2	+24,7%	+21,8%
AUTRES PAYS	1,0	1,8	+88,0%	+3,4%
TOTAL	1 120,0	1 234,4	+10,2%	+9,5%

Composition des zones géographiques : Europe Centrale (Allemagne, Italie et Suisse), Europe de l’Est (Autriche, Pologne, République Tchèque, Slovaquie, Lettonie, Croatie), Péninsule Ibérique et Latam (Espagne, Portugal, Brésil, Uruguay, Mexique, Colombie, Chili), Autres pays (Chine).

* La croissance organique du chiffre d’affaires du Groupe intègre : 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.

ORPEA a enregistré sur le premier trimestre 2023 une croissance de +10,2%, dont +9,5% en organique.

Sur le 1^{er} trimestre 2023, le taux d’occupation moyen était de 83%, en progression de +160bps vs. le premier trimestre 2022.

En France, l’activité a été solide dans les cliniques, alors que le taux d’occupation des EHPAD n’a pas enregistré de redressement à date.

En Europe Centrale, en Europe de l’Est et sur la zone Péninsule Ibérique et Latam, l’activité a bénéficié d’une remontée des taux d’occupation et d’un effet prix favorable.



Evolution du taux d'occupation (T1 2023 vs. T1 2022)

Taux d'occupation moyen	Q1 2022	Q1 2023	Var. (bps)
France Benelux UK Irlande	84,9%	83,8%	(115) bps
Europe Centrale	78,1%	81,5%	340 bps
Europe de l'Est	80,9%	83,7%	287 bps
Péninsule Ibérique Latam	74,4%	83,2%	886 bps
Autres pays	83,5%	42,9%	(4062) bps
Total	81,4%	83,0%	160 bps

8. Rappel des conséquences de la restructuration financière pour les actionnaires existants

La Société se trouve depuis le 24 mars dernier en procédure de sauvegarde accélérée qui vise à permettre la mise en œuvre du plan de sauvegarde accélérée proposé par la Société. Ce projet de plan fait à date l'objet d'une adhésion majoritaire (à environ 51%) des créanciers financiers non sécurisés d'ORPEA SA et d'un soutien des principaux partenaires bancaires du Groupe. Il doit être soumis aux alentours de mi-juin au vote des classes de parties affectées, incluant les actionnaires existants de la Société.

Le plan envisagé prévoit 3 augmentations de capital :

- Une première augmentation de capital avec maintien du droit préférentiel de souscription garantie par les créanciers financiers non sécurisés d'ORPEA SA par voie de compensation de leurs créances à hauteur d'environ 3,8 Mds€ ;
- Une deuxième augmentation de capital en numéraire permettant l'entrée du Groupement d'un montant d'environ 1,15 Md€ ;
- Une troisième augmentation de capital en numéraire avec maintien du droit préférentiel de souscription d'un montant d'environ 0,4 Md€.

Dans l'hypothèse où le plan de sauvegarde accélérée ne serait pas approuvé par une ou plusieurs des classes de parties affectées, il pourra, en application de l'article L.626-32 du Code de commerce, être arrêté par le Tribunal de commerce sur demande de la Société ou de l'administrateur judiciaire avec l'accord de la Société et être imposé à la ou aux classe(s) de parties affectées n'ayant pas voté favorablement, sous réserve de respect des conditions prévues par les dispositions susvisées ("application forcée interclasse").

Dans cette hypothèse d'une application forcée interclasse, le Plan de Sauvegarde Accélérée prévoira l'émission, dans le cadre de chacune des augmentations de capital prévues, d'un nombre d'actions nouvelles dix fois supérieur au nombre d'actions nouvelles qui seraient émises dans l'hypothèse d'un vote favorable du plan de sauvegarde accélérée par chacune des classes de parties affectées, se traduisant par une dilution des actionnaires existants (dans l'hypothèse où ils décideraient de ne participer à aucune des augmentations de capital), dix fois supérieure, en cas d'application forcée interclasse. Cela aurait pour conséquence, en cas d'application forcée interclasse, l'émission d'actions nouvelles à des prix d'émission dix fois inférieurs aux prix d'émission applicables en cas de vote favorable du plan de sauvegarde accélérée par chacune des classes de parties affectées.



Le Groupe rappelle ainsi que dans le cadre de sa restructuration financière, les augmentations de capital envisagées entraîneront une dilution massive pour les actionnaires existants, lesquels détiendraient, à l'issue de la réalisation de la restructuration financière, et s'ils décidaient de ne pas participer aux augmentations de capital, environ 0,4% du capital de la Société en cas d'approbation du plan de sauvegarde accélérée par chacune des classes de parties affectées, et environ 0,04% en cas de non-approbation du plan de sauvegarde accélérée par au moins une des classes de parties affectées.

Sur la base des paramètres financiers sur lesquels repose le projet de plan de sauvegarde et en application des principes susvisés, dans l'hypothèse d'une approbation du plan de sauvegarde accélérée par chacune des classes de parties affectées, le prix d'émission de la première augmentation de capital avec maintien du DPS (conversion en capital de la dette non sécurisée d'ORPEA SA) serait d'environ 0,60 € par action, le prix d'émission de la seconde augmentation de capital (augmentation de capital permettant l'entrée du Groupement) serait d'environ 0,18 € par action et le prix d'émission de la troisième augmentation de capital avec maintien du DPS (augmentation de capital en numéraire) serait d'environ 0,13 € par action, soit des niveaux très significativement inférieurs au cours de bourse actuel. Ainsi, dans ces conditions, la valeur unitaire théorique, après les diverses opérations sur le capital et avant tout regroupement éventuel de titres, ressortirait à moins de 0,20 € par action.

Sur la base des paramètres financiers sur lesquels repose le projet de plan de sauvegarde et en application des principes susvisés, dans l'hypothèse d'une non-approbation du plan de sauvegarde accélérée par au moins une des classes de parties affectées, le prix d'émission de la première augmentation de capital avec maintien du DPS (conversion en capital de la dette non sécurisée d'ORPEA SA) serait d'environ 0,06 € par action, le prix d'émission de la seconde augmentation de capital (augmentation de capital réservée au Groupement, avec droit de priorité de souscription des actionnaires existants dans l'hypothèse où les actionnaires, réunis en classe de parties affectées, n'auraient pas approuvé le plan) serait d'environ 0,018 € par action et le prix d'émission de la troisième augmentation de capital avec maintien du DPS (augmentation de capital en numéraire) serait d'environ 0,013 € par action. Ceci conduirait à une valeur unitaire théorique, après les diverses opérations sur le capital et avant tout regroupement éventuel de titres, ressortant à moins de 0,02 € par action.

Dans ces deux cas de figure, le prix d'émission des nouvelles actions de la première augmentation de capital est de plus de trois fois supérieur au prix d'émission des actions de la deuxième augmentation de capital, ainsi qu'à la valeur unitaire théorique de l'action à l'issue de toutes les opérations.



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 22 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 de Suite et de Réadaptation et les soins de Santé Mentale (cliniques spécialisées). Il compte plus de 76 000 collaborateurs et accueille chaque année plus de 255 000 patients et résidents.

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

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

Avertissement – informations de nature prospective

Relations Investisseurs

ORPEA

Benoit Lesieur

Responsable Relations Investisseurs

b.lesieur@orpea.net

N° vert actionnaires :

0 805 480 480

Relations investisseurs

NewCap

Dusan Oresansky

Tel.: 01 44 71 94 94

ORPEA@newcap.eu

Relations Presse

ORPEA

Isabelle Herrier-Naufle

Directrice Relations Presse

Tel.: 07 70 29 53 74

i.herrier-naufle@orpea.net

Image 7

Charlotte Le Barbier

Tel.: 06 78 37 27 60

clebarbier@image7.fr

Laurence Heilbronn

Tel.: 06 89 87 61 37

lheilbronn@image7.fr

Ce communiqué de presse contient des informations de nature prospective 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 prospective. 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 prospective contenues dans ce communiqué de presse 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 dans le Document d'Enregistrement Universel 2021 de la Société disponible sur le site Internet de la Société et celui de l'AMF (www.amf-france.org), et dans le Rapport Financier Semestriel 2022 qui est disponible sur le site Internet de la Société.



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	<p>L'EBITDAR est utilisé par le Groupe pour analyser sa performance opérationnelle. Il correspond au résultat opérationnel avant les charges locatives non éligibles à la norme IFRS 16 « contrats de locations », les dotations aux amortissements et provisions, les autres produits et charges opérationnels, intérêts et impôts.</p>
EBITDA	<p>L'EBITDA Correspond à l'EBITDAR, après déduction des charges locatives en application de la norme IFRS 16</p>
Dette financière nette	<p>Dette financière à long terme + dette financière à court terme – Trésorerie et VMP (Valeurs mobilières de placement) (hors dettes loyers - IFRS 16 et dettes IFRS 5)</p>
Taux de capitalisation	<p>Le taux de capitalisation de l'immobilier ou encore taux de rendement est le rapport entre le loyer et la valeur de l'immeuble</p>
Flux de trésorerie opérationnels	<p>Les flux de trésorerie opérationnels incluent les impacts en trésorerie des opérations liées à l'activité</p>

ANNEXE 1

ETATS FINANCIERS CONSOLIDES A FIN 2022

1. Compte de résultat consolidé

Compte de résultat consolidé M€	2021	2022
CHIFFRE D'AFFAIRES	4 298,6	4 680,9
Charges de personnel	(2 644,1)	(3 027,9)
Achats consommés et autres charges externes	(731,8)	(939,3)
Impôts et taxes	(26,4)	(63,1)
Amortissements et provisions	(645,0)	(805,1)
Autres produits et charges opérationnels courants	144,4	105,3
Résultat opérationnel courant	395,7	(49,1)
Autres produits et charges opérationnels non courants	(41,1)	(4 223,0)
RESULTAT OPERATIONNEL	354,7	(4 272,2)
Résultat financier net	(248,9)	(318,6)
RESULTAT AVANT IMPOT	105,8	(4 590,8)
Charge d'impôt	(37,5)	596,5
QP de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	(1,4)	(33,3)
Part revenant aux intérêts minoritaires	(1,7)	0,5
RESULTAT NET PART DU GROUPE	65,2	(4 027,0)

2. Bilan consolidé

M€	31/12/2021 Publié	31-déc-21 retraité (sortie IAS 16)	31/12/2022
Actif non courant	16 181	14 269	12 226
Goodwill	1 669	1 669	1 362
Immobilisations incorporelles nettes	3 076	3 076	1 592
Immobilisations corporelles nettes	7 237	5 324	4 375
Immobilisations en cours de construction	832	832	627
Droit d'utilisation des actifs	3 073	3 073	3 500
Autres actifs non courants	294	294	770
Actif courant	2 415	2 415	1 915
<i>dont disponibilités et VMP</i>	952	952	856
Actifs détenus en vue de la vente	388	388	353
TOTAL ACTIF	18 984	17 072	14 494
Capitaux propres - part du Groupe	3 799	2 324	(1 502)
Capitaux propres de l'ensemble consolidé	3 811	2 335	(1 502)
Passif non courant	11 632	11 195	5 979
Dettes financières à long terme	7 007	7 007	1 378
Engagements locatifs à long terme	2 968	2 968	3 424
Provisions	148	148	296
Provisions retraites et engagements assimilés	75	75	66
Passifs d'impôt différé et autres passifs non courants	1 434	997	814
Passif courant	3 541	3 541	9 962
Dettes financières à court terme hors prêts relais	1 856	1 856	8 236
Engagements locatifs à court terme	297	297	344
Provisions	22	22	(0)
Fournisseurs et comptes rattachés	335	335	327
Dettes fiscales et sociales	329	329	412
Passif d'impôt exigible	69	69	112
Autres dettes et comptes de régularisation	633	633	529
Passifs détenus en vue de la vente	-	-	56
TOTAL PASSIF	18 984	17 072	14 494

3. Tableau de flux de trésorerie

<i>(en milliers d'euros)</i>	31/12/2022	31/12/2021
Flux de trésorerie liés à l'activité		
Résultat net de l'ensemble consolidé *	(4 027 579)	66 861
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie liée à l'activité **	3 907 079	285 056
Impact IFRS 16	350 498	294 300
Résultat financier	182 120	168 730
Charge financière sur engagement locatif	97 939	80 167
Plus-values de cession non liées à l'activité nettes d'impôt	0	0
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées	510 057	895 114
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité		
- Stocks	181	4 089
- Créances clients	(7 109)	(198 406)
- Autres créances	28 959	(8 027)
- Dettes fiscales et sociales	124 548	51 383
- Fournisseurs	37 215	25 381
- Autres dettes	(284 124)	(15 783)
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	409 728	753 751
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement et de développement		
Investissements immobiliers	(158 711)	(1 270 736)
Cessions immobilières	132 490	284 125
Autres acquisitions et variations	(631 268)	(421 906)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement	(657 489)	(1 408 517)
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement		
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0	(58 168)
Encaissements nets - (décaissements nets) liés aux prêts relais et découverts bancaires	0	53 558
Encaissements liés aux nouveaux contrats de crédit-bail	0	152 201
Encaissements liés aux autres emprunts	3 368 461	2 265 693
Remboursements des passifs de locations	(415 891)	(294 300)
Remboursements liés aux autres emprunts	(2 470 057)	(991 880)
Remboursements liés aux contrats de crédit-bail	(148 557)	(159 908)
Résultat financier net et autres variations	(182 146)	(248 897)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement	151 809	718 299
Variation de trésorerie	(95 952)	63 533
Trésorerie à l'ouverture	952 369	888 836
Trésorerie à la clôture	856 417	952 369
Trésorerie au bilan	856 417	952 369
Equivalents de trésorerie	258 991	11 586
Trésorerie	597 426	940 782

* En 2021 : Le résultat net – part des minoritaires a été inclut dans « Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie liée à l'activité » pour 1 676 K€. Pour plus de lisibilité, nous le présentons en « Résultat net de l'ensemble consolidé » ; ** Dont principalement les amortissements, mises en équivalence, excédent de l'acquéreur dans provisions, impôts différés, quote-part de résultat des sociétés la juste valeur des actifs et passifs, dépenses de restructuration, coûts non courants induits par la reprise d'établissements.

4. Informations sur les indicateurs Alternatifs de Mesure de la Performance ex IFRS 16

Agrégats de résultats excl. IFRS 16	FY 2021	FY 2022
EBITDA excl. IFRS16	682	342
Loyers IFRS 16	359	414
Marge d'EBITDA excl. IFRS 16	15,9%	7,3%
Résultat opérationnel courant excl. IFRS 16	337	-112
Taux de Marge de ROC excl. IFRS 16	7,8%	-2,4%

Flux de Trésorerie excl. IFRS 16	FY 2021	FY 2022
Flux Trésorerie d'Exploitation [excl. IFRS 16]	+401	(4)
Flux de Trésorerie d'Investissements nets	(1 405)	(657)
Flux de Trésorerie de Financement [excl. IFRS 16]	+1 068	+566
Variation de Trésorerie	+64	(96)

Rappel des Flux de Trésorerie Gaaps	FY 2021	FY 2022
Marge brute d'autofinancement	+895	+510
Variation du BFR	(141)	(100)
Flux de Trésorerie générés par l'activité	+754	+410
Flux de Trésorerie liés aux opérations d'Investissements	(1 409)	(657)
Flux de Trésorerie liés aux opérations de Financement	+718	+152
Variation de Trésorerie	+64	(96)

ANNEXE 2

Plan d’Affaires 2022-2025 sous-tendant le Plan de Refondation

Actualisation des projections financières présentées le 15 novembre 2022 au vu de l’arrêté des comptes 2022 et des termes et conditions du projet de Plan de Sauvegarde Accélérée

Les perspectives d’activités pour la période 2022-2025 couvrant l’exécution du Plan de Refondation et présentées le 15 novembre 2022 restent inchangées à ce stade, les premières années du plan d’affaires correspondant aux réalisations 2022 et au budget 2023 approuvé par le Conseil d’administration de la Société en début d’année. Néanmoins, les projections financières attachées à ces perspectives, ainsi que certains indicateurs de gestion et objectifs à horizon 2025, doivent être actualisés à la lumière, d’une part, des réalisations 2022 et des diverses revues effectuées dans le cadre de l’arrêté des comptes 2022, et, d’autre part, des termes et conditions du projet de Plan de Sauvegarde Accélérée tels qu’ils ressortent de l’accord de *lock-up* conclu avec le Groupement et une majorité de créanciers non-sécurisés d’ORPEA SA et de l’accord conclu avec les banques du G6 le 17 mars dernier. Ces termes et conditions sont à rapporter aux hypothèses de restructuration financière retenues le 15 novembre 2022.

Impacts liés aux diverses revues effectuées dans le cadre de l’arrêté des comptes 2022

La revue de détail effectuée dans le contexte de l’arrêté des comptes 2022 a conduit à reclasser comptablement certaines dépenses IT en dépenses d’exploitation (OPEX) quand elles étaient classées en dépenses d’investissement (CAPEX) dans la vision du 15 novembre 2022. Ceci a pour conséquence de réduire, toutes choses égales par ailleurs, l’EBITDAR comme l’EBITDA hors IFRS 16 de près de 19 M€ en 2022 et de 30 M€ en rythme annuel en 2023 et suivants (du fait de la montée en puissance du programme IT). En contrepartie, les CAPEX IT sont réduits du même montant, conduisant à ce que ce nouveau traitement comptable soit neutre au niveau du flux de trésorerie opérationnel.

L’achèvement des travaux de revue du bilan, l’analyse du *cut-off* de fin d’année 2022, marqué par des décalages importants de paiements d’une année sur l’autre, et la poursuite de la revue détaillée des projets en développement ont conduit à actualiser les prévisions de CAPEX et les autres flux opérationnels (variations de BFR, éléments non courants...) sur la période 2023-2025. Dans ce contexte, d’une vision (15 novembre 2022) à l’autre (mai 2023) et en cumul sur la période 2022-2025 :

- Les flux de trésorerie opérationnels restent globalement inchangés, les moindres CAPEX de maintenance et d’IT de 2022 venant équilibrer des variations de BFR plus défavorables que prévu originellement ;
- Le coût du programme de CAPEX de développement sur la période 2022-2025 a été ajusté à la baisse pour un montant de l’ordre de 75 M€ ;
- Les flux liés aux éléments non-courants et ceux liés à la gestion courante du portefeuille d’actifs (telle que projetée originellement dans le plan d’affaires) restent globalement inchangés.

Sur ces bases, et en tenant mieux compte des effets de variation du périmètre de consolidation, l’impact net de l’actualisation serait une réduction de la dette nette à fin 2025 de l’ordre de 50 M€.



Impacts des termes et conditions du projet de plan de sauvegarde avant prise en compte du programme de cessions immobilières

Les principales différences entre les termes et conditions du plan de sauvegarde et les hypothèses de restructuration financière originellement envisagées sont les suivantes :

- Une New Money Equity calibrée à 1 550 M€ au lieu de 1 400 M€ ;
- Une New Money Debt calibrée à 400 M€ (hors financement-relais complémentaire de 200 M€ tirable en 2023) au lieu de 600 M€, structurée désormais sous forme de RCF, et avec une marge de 2% au lieu de 5% ;
- La capitalisation de la portion non-sécurisée de l'Euro PP Décembre 2026 ;
- Une marge des tranches A-B-C fixée à 2% au lieu de 1,75%, les taux historiques ayant vocation à être appliqués plus longtemps (la date d'achèvement de la restructuration financière est projetée maintenant au 4^{ème} trimestre) ;
- Des amortissements obligatoires de la tranche A sur les années 2023-2026.

Sur ces bases, l'économie de la charge d'intérêts cumulée (de l'ordre de 90 M€), l'augmentation de capital en numéraire plus importante (150 M€) et le relèvement du montant de dette non-sécurisée capitalisée (de l'ordre de 60 M€) conduiraient à une réduction de la dette nette à fin 2025 d'un montant de l'ordre de **300 M€**.

Dans ces conditions, et avant prise en compte de l'engagement en matière de cessions immobilières contracté vis-à-vis des banques du G6, la dette nette du Groupe s'élèverait à **4,5 Mds€** à fin 2025 (au lieu de 4,9 mds€), correspondant à un levier de **6,3x** (au lieu de 6,5x), sur la base d'un EBITDA 2025 hors IFRS 16 s'élevant à **715 M€** (au lieu de 745 M€).

Impact de l'engagement pris en matière de cessions immobilières à réaliser sur 2022-2025

Dans la perspective de la réalisation de l'objectif d'une détention à terme du parc immobilier en exploitation ramenée à 20-25%, le Groupe s'est engagé auprès des banques du G6 et dans le cadre du plan de sauvegarde à avoir réalisé au moins 1,25 Md€ de cessions immobilières (en valeur brute et hors droits) sur la période 2022-2025. Par rapport au flux courant de cessions immobilières qui était inclus dans le plan d'affaires présenté le 15 novembre 2022, cela correspond à un volume additionnel de cessions immobilières de près de 1,0 Md€ sur les années 2024-2025.

Ces cessions immobilières additionnelles vont laisser inchangé l'EBITDAR du Groupe mais vont conduire à une réduction de l'EBITDA hors IFRS 16 par l'ajout des loyers correspondant aux prises à bail des actifs immobiliers cédés, cette charge nouvelle étant partiellement compensée par la réduction des charges financières concomitante au remboursement de la dette du Groupe avec les produits nets des cessions immobilières.

Au total, sur la base de produits nets (après impôts) de cessions immobilières additionnelles estimés à près de 850 M€ et un solde cumulé loyers / économie de charges financières s'élevant à près de 20 M€ en cumul, la dette nette du Groupe serait ramenée à **3,7 Mds€** à fin 2025 correspondant à un levier de **5,5x** (au lieu de 6,3x), sur la base d'un EBITDA 2025 hors IFRS 16 ramené à **671 M€** (au lieu de 715 M€).

Synthèse : nouvelles trajectoires d'EBITDA (hors IFRS 16) et de réduction du levier financier

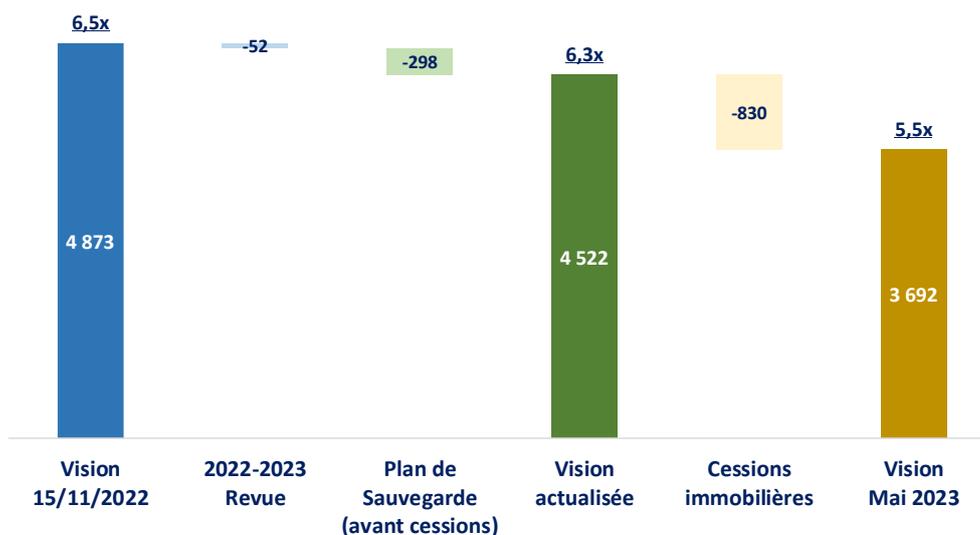
En conclusion, la vision actualisée du Plan d'Affaires 2022-2025 sous-tendant le Plan de Refondation prenant en compte les termes et conditions du projet de plan de sauvegarde accélérée, y compris l'engagement de mise en œuvre d'un programme de cessions immobilières de 1,25 Md€ sur la période 2022-2025, repose sur une séquence d'EBITDA hors IFRS 16 ajustée comme suit :

<i>EBITDA (hors IFRS 16) en m€</i>				
	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>
Vision 15 Novembre 2022	358	433	593	745
Impact Exécution 2022	+3	+0	+0	+0
Reclassement de dépenses IT en OPEX	-19	-30	-30	-30
Impact Programme de cessions immobilières	+0	+0	-16	-44
Vision Mai 2023	342	403	547	671

Par ailleurs, sur la base de cette nouvelle séquence d'EBITDA hors IFRS 16 et des nouvelles projections financières correspondant aux termes et conditions du plan de sauvegarde accélérée, la dette nette et le levier financier projetés à l'horizon fin 2025 seraient ajustés comme suit :

<i>Montants en m€</i>			
<i>Dette Nette hors ajust. IFRS / EBITDA hors IFRS 16</i>			
	<u>Dette Nette</u> <i>Fin 2025</i>	<u>EBITDA</u> <i>2025</i>	<u>Levier</u> <i>DN / EBITDA</i>
Vision 15 Novembre 2022	4 873	745	6,5x
<i>Vision actualisée avant prise en compte de l'engagement de cessions immobilières</i>	4 522	715	6,3x
Vision Mai 2023	3 692	671	5,5x

Dette Nette (en m€) et Levier financier à fin 2025



ANNEXE 2.1 : Plan d’Affaires 2022-2025 transmis le 15 novembre 2022

Montants en m€

	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>Cumul</u> <u>2022-2025</u>
Chiffre d’Affaires	4 688	5 326	5 737	6 102	
EBITDAR	797	911	1 083	1 246	
Marge d’EBITDAR	17,0%	17,1%	18,9%	20,4%	
EBITDA (hors IFRS 16)	358	433	593	745	2 129
Marge d’EBITDA	7,6%	8,1%	10,3%	12,2%	
Capex de maintenance et d’IT	-223	-233	-236	-242	-933
Autres flux opérationnels courants	-77	-68	-62	-31	-239
Flux de trésorerie opérationnel	59	132	295	471	958
Capex de Développement	-705	-544	-216	-132	-1 597
Flux de trésorerie après CAPEX	-646	-411	79	339	-639
dont total CAPEX	-928	-776	-452	-374	-2 530
Eléments non-courants	-159	-200	-33	-33	-425
Gestion du portefeuille d’actifs	1	51	23	-24	52
Charge de la Dette	-221	-319	-245	-241	-1 027
Flux de trésorerie avant financement	-1 026	-879	-176	42	-2 039
New Money		2 000			2 000
Levées / (remboursements) de dettes	695	-416	-367	-239	-327
Flux de trésorerie net	-331	705	-543	-197	-366
Trésorerie au 31/12	622	1 327	783	586	
Dette Financière Nette (hors ajust. IFRS)	9 026	4 739	4 915	4 873	
Levier financier (Dette Fin. Nette/ EBITDA)	25,2x	10,9x	8,3x	6,5x	

ANNEXE 2.2 : Plan d'Affaires 2022-2025 actualisé
Vision avant prise en compte du programme de cessions immobilières

Impacts liés aux revues effectuées dans le cadre de l'arrêté des comptes 2022 et aux termes et conditions du projet de sauvegarde accélérée (hors prise en compte du programme de cessions immobilières)

Montants en m€	2022	2023	2024	2025	Cumul 2022-2025
EBITDA (hors IFRS 16)	-16	-30	-30	-30	-106
Capex de maintenance et d'IT	+87	+18	+30	+30	+165
Autres flux opérationnels courants	-8	-76	+45	-19	-59
Flux de trésorerie opérationnel	+62	-88	+45	-19	-0
Capex de Développement	+67	+66	-66	+8	+75
Flux de trésorerie après CAPEX	+130	-23	-21	-11	+75
Eléments non-courants	+8	+34	-18	-24	+0
Gestion du portefeuille d'actifs	+38	-76	+38	+0	+0
Charge de la Dette	+6	+1	+51	+40	+98
Flux de trésorerie avant financement	+181	-63	+50	+5	+172
New Money		-450	+400		-50
Levées / (remboursements) de dettes	+54	-245	-220	+199	-213
Flux de trésorerie net	+235	-759	+230	+203	-91

Plan d'Affaires actualisé sur la base de l'arrêté des comptes 2022, et des termes et conditions du projet de sauvegarde accélérée (avant engagement de cessions)

Montants en m€	2022	2023	2024	2025	Cumul 2022-2025
Chiffre d'Affaires	4 681	5 326	5 737	6 102	
EBITDAR	780	881	1 053	1 216	
Marge d'EBITDAR	16,7%	16,5%	18,4%	19,9%	
EBITDA (hors IFRS 16)	342	403	563	715	2 023
Marge d'EBITDA	7,3%	7,6%	9,8%	11,7%	
Capex de maintenance et d'IT	-136	-215	-206	-212	-768
Autres flux opérationnels courants	-85	-145	-17	-51	-297
Flux de trésorerie opérationnel	122	44	340	452	958
Capex de Développement	-638	-478	-282	-124	-1 522
Flux de trésorerie après CAPEX	-516	-434	58	328	-564
dont total CAPEX	-774	-693	-488	-336	-2 290
Eléments non-courants	-151	-165	-51	-57	-425
Gestion du portefeuille d'actifs	39	-25	61	-24	52
Charge de la Dette	-215	-318	-194	-201	-929
Flux de trésorerie avant financement	-844	-942	-126	46	-1 867
New Money		1 550	400		1 950
Levées / (remboursements) de dettes	748	-661	-587	-40	-540
Flux de trésorerie net	-96	-54	-313	6	-457
Trésorerie au 31/12	856	803	489	496	
Dette Financière Nette (hors ajust. IFRS)	8 860	4 443	4 569	4 522	
Levier financier (Dette Fin. Nette/ EBITDA)	25,9x	11,0x	8,1x	6,3x	

ANNEXE 2.3 : Plan d'Affaires 2022-2025 actualisé
Vision après prise en compte du programme de cessions immobilières

Impacts liés à la mise en oeuvre du programme de cessions immobilières

Montants en m€	2022	2023	2024	2025	Cumul 2022-2025
EBITDA (hors IFRS 16)		+0	-16	-44	-60
Autres flux opérationnels courants		+0	+0	+7	+7
Flux de trésorerie opérationnel		+0	-16	-37	-53
Gestion du portefeuille d'actifs		+0	+425	+425	+850
Charge de la Dette		+0	+5	+28	+33
Flux de trésorerie avant financement		+0	+414	+416	+830
New Money			-400	+400	+0
Levées / (remboursements) de dettes		+0	-139	-617	-756
Flux de trésorerie net		+0	-124	+198	+74

Plan d'Affaires actualisé sur la base de l'arrêté des comptes 2022,
et des termes et conditions du projet de sauvegarde accélérée

Montants en m€	2022	2023	2024	2025	Cumul 2022-2025
<i>Chiffre d'Affaires</i>	4 681	5 326	5 737	6 102	
<i>EBITDAR</i>	780	881	1 053	1 216	
<i>Marge d'EBITDAR</i>	16,7%	16,5%	18,4%	19,9%	
EBITDA (hors IFRS 16)	342	403	547	671	1 964
<i>Marge d'EBITDA</i>	7,3%	7,6%	9,5%	11,0%	
Capex de maintenance et d'IT	-136	-215	-206	-212	-768
Autres flux opérationnels courants	-85	-145	-17	-44	-291
Flux de trésorerie opérationnel	122	44	324	415	905
Capex de Développement	-638	-478	-282	-124	-1 522
Flux de trésorerie après CAPEX	-516	-434	42	291	-617
<i>dont total CAPEX</i>	-774	-693	-488	-336	-2 290
Éléments non-courants	-151	-165	-51	-57	-425
Gestion du portefeuille d'actifs	39	-25	486	401	902
Charge de la Dette	-215	-318	-189	-173	-896
Flux de trésorerie avant financement	-844	-942	288	462	-1 037
New Money		1 550	0	400	1 950
Levées / (remboursements) de dettes	748	-661	-726	-657	-1 296
Flux de trésorerie net	-96	-54	-438	205	-383
Trésorerie au 31/12	856	803	365	570	
Dette Financière Nette (hors ajust. IFRS)	8 860	4 443	4 154	3 692	
Levier financier (Dette Fin. Nette/ EBITDA)	25,9x	11,0x	7,6x	5,5x	



[ANNEXE 3 : présentation financière du 12 mai 2023](#)