



La qualité dans la prise en charge de la dépendance



Résultats annuels 2007

Dr Jean-Claude MARIAN
Président - Directeur Général

Yves LE MASNE
Directeur Général Délégué

Avril 2008

Sommaire

- 1. Un métier : la prise en charge de la dépendance**
- 2. Développement du réseau européen d'ORPEA**
- 3. Résultats annuels 2007**
- 4. Les outils du développement**
- 5. Ouvertures 2007 & 2008**
- 6. Stratégie et perspectives**

●

**-1-
UN MÉTIER :
LA PRISE EN CHARGE
DE LA DÉPENDANCE**



Acteur de référence de la prise en charge de la dépendance

► **Un métier unique : la prise en charge de la dépendance :**

- ✓ Hébergement permanent
- ✓ Hébergement temporaire
- ✓ Unité protégée Alzheimer
- ✓ Accueil de jour
- ✓ Soins de suite (polyvalents, gériatriques, cancérologiques)
- ✓ Rééducation fonctionnelle (post-orthopédique, traumatologique, neurologique)
- ✓ Rééducation cardiologique
- ✓ Psychiatrie

► **Une expertise commune au service d'une approche globale :**

- ✓ Un métier de service à la personne avec un impératif réglementaire fort, nécessitant une solide expérience
- ✓ Une politique de RH et de formation tournée vers l'amélioration permanente de la qualité
- ✓ Une culture forte des équipes pour le bien-être des résidents et patients
- ✓ Des hébergements aux normes de sécurité et de qualité de hauts standards

► **Une logique économique très semblable :**

- ✓ Composante Soins présente mais largement moins sophistiquée que dans le court séjour
- ✓ Moins de personnel soignant spécialisé. Des locaux simples sans obsolescence
- ✓ Prédominance de la composante hôtelière, essentiellement payée par le client
- ✓ Des prix de journée différents selon les spécialités, mais des ratios de rentabilité très semblables en EHPAD, SSR ou Psychiatrie

Objectif unique : garantir une qualité optimale des soins, de l'accueil, de l'hébergement pour les personnes dépendantes

Un réseau européen de 21.403 lits répartis sur 229 sites

17.369 lits en exploitation (dont 2.844 en restructuration) + 4.034 en construction

France

189 établissements
17.173 lits



Belgique

13 établissements
1.415 lits



Suisse

1 établissement
75 lits



Espagne

17 établissements
1.776 lits



Italie

9 établissements
964 lits



La démarche Qualité : priorité stratégique

- ▶ Une **démarche qualité volontariste** débutée il y a 10 ans :
 - ✓ Une **Direction Qualité autonome** issue du terrain
 - ✓ Une Direction Médicale commune à tous les établissements
 - ✓ Une **Charte Ethique** « Les Engagements de l'Equipe » rédigée par les personnels de chaque établissement
 - ✓ Une **Charte Qualité** « Les Engagements d'ORPEA » élaborée après consultation des résidents et des familles
- ▶ Dans une structure de **prestation de services**, fonctionnant 24h/24 et 7j/7, la lucidité consiste à reconnaître l'inévitable imperfection et le risque d'erreur
- ▶ D'où une recherche tenace et régulière de toutes les possibilités **d'optimisation et d'amélioration des prestations** :
 - ✓ Réflexion des équipes sur les **valeurs fondatrices** du métier (écoute, respect, confiance)
 - ✓ **Formation** des personnels à la prévention de la maltraitance
 - ✓ **Evolution des procédures** de prise en charge à toutes les étapes de la vie d'un établissement
 - ✓ Mise en place d'outils indépendants pour mesurer la qualité
- ▶ **Concrétisation de l'efficacité de cette démarche** : résultats de l'enquête 2007 de satisfaction des résidents et familles :
 - ✓ Etude annuelle de satisfaction : envoi d'un questionnaire anonyme aux familles et aux résidents sur différents aspects
 - ✓ Traitement du retour des questionnaires par une société externe au groupe
 - ✓ Résultat 2007 : **un taux de satisfaction global de 90,9%** et un taux de recommandation des résidences ORPEA de 92,9% (sur un taux de retour de 55,7%)

Une implication au quotidien de tous les acteurs pour améliorer le bien-être des résidents et patients

La formation au cœur de la politique RH

- ▶ Des **formations qualifiantes permanentes** :
 - ✓ Ecole d'aides soignantes créée en 2004 à Saint-Rémy-lès-Chevreuse
 - ✓ Promotion active de VAE (Validation des Acquis de l'Expérience) : 100 collaborateurs / an
 - ✓ Actualisation des connaissances par des formations thématiques courtes
- ▶ Mise en place d'un Master en partenariat avec l'Essec : **Programme « Cadrélan »** destiné à former en continu sur 1 an une quinzaine de cadres du Groupe (directeurs d'établissements, directeurs régionaux, ...)
- ▶ **Création d'une mission « Handicap »** au niveau de la DRH destinée à promouvoir l'insertion et l'emploi des personnes handicapées
- ▶ Mise en place d'un catalogue spécifique dédié à la **Formation Médicale Continue** pour les médecins exerçant exclusivement au sein du Groupe :
 - ✓ Objectif : anticiper et planifier les formations médicales
 - ✓ Veille du niveau des formations individuelles



**La formation, moteur de la motivation des personnels
et de l'amélioration permanente de la Qualité**

Nouvelle récompense pour ORPEA

Prix du management des ressources humaines décerné par le « Quotidien du Médecin » et « Décision Santé »

Prix du management
des ressources humaines
en santé



LE QUOTIDIEN
DU MEDECIN

- ▶ 2007 : ORPEA distingué par le **Prix de la Qualité** pour son Trophée interne
- ▶ **2008 : Prix de l'innovation en Formation continue** pour son projet « le théâtre forum : une modalité de formation interactive à partir du vécu professionnel »
- ▶ **Méthode de formation inventée par ORPEA** consistant à mettre en scène le vécu professionnel des collaborateurs, notamment dans les situations problématiques



**Des récompenses pour l'ensemble des collaborateurs
ORPEA qui améliorent au quotidien le bien-être des
patients et résidents**

Alzheimer : l'approche globale ORPEA

► Depuis plusieurs années, ORPEA se mobilise :

- ✓ Des unités protégées Alzheimer dans la plupart des établissements
- ✓ Un développement des structures d'hébergement temporaire et d'accueil de jour
- ✓ Des Journées d'informations sur les troubles de la mémoire et la désorientation



► Une approche globale par des actions ciblées :

- ✓ Soutien des aidants : conseils, aide psychologique, formations
- ✓ Formation des soignants : formations spécialisées, nouvelles méthodes
- ✓ Détente et bien-être des patients
- ✓ Les espaces Snoezelen



► Un concept innovant : des unités protégées dans des cliniques de médecine gériatrique et SSR gériatrique

- ✓ 3 établissements disposant de ce nouveau concept



Une recherche permanente d'innovations pour améliorer la prise en charge des patients Alzheimer

**-2-
DÉVELOPPEMENT
DU RÉSEAU
EUROPÉEN
D'ORPEA**



ORPEA

Récents développements européens

- ▶ **Acquisitions et autorisations sur 6 mois (sept. 07 à mars 08) : 1.665 lits** correspondant à 16 établissements et à des compléments d'autorisation
 - ✓ 40% d'autorisations nouvelles
 - ✓ 60% d'acquisitions ponctuelles

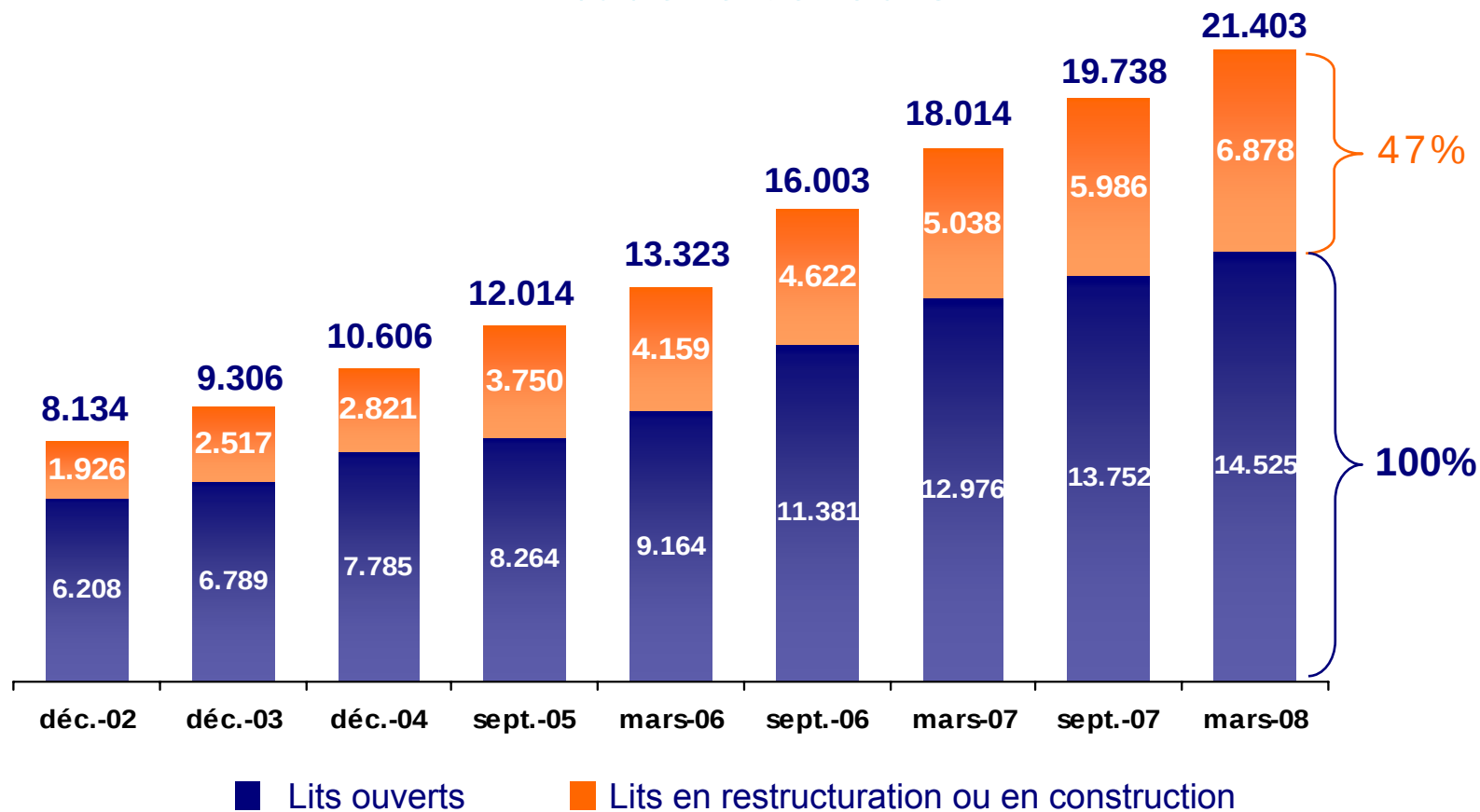
- ▶ **Un développement européen :**
 - ✓ **France : 805 lits** = 8 établissements (4 en construction et 4 opérationnels) et des compléments d'autorisation
 - ✓ **Belgique : 580 lits** = 5 établissements (2 en construction et 3 opérationnels)
 - ✓ **Italie : 180 lits** = 2 établissements (1 en construction et 1 opérationnel)
 - ✓ **Espagne : 100 lits** = 1 établissement opérationnel



Augmentation du réseau en 12 mois : 3.389 lits (+19%)
Respect des critères financiers et qualitatifs
Un objectif de création de valeur à moyen et long terme

Évolution du parc : 21.403 lits au 01/03/07

Doublement en 3 ans



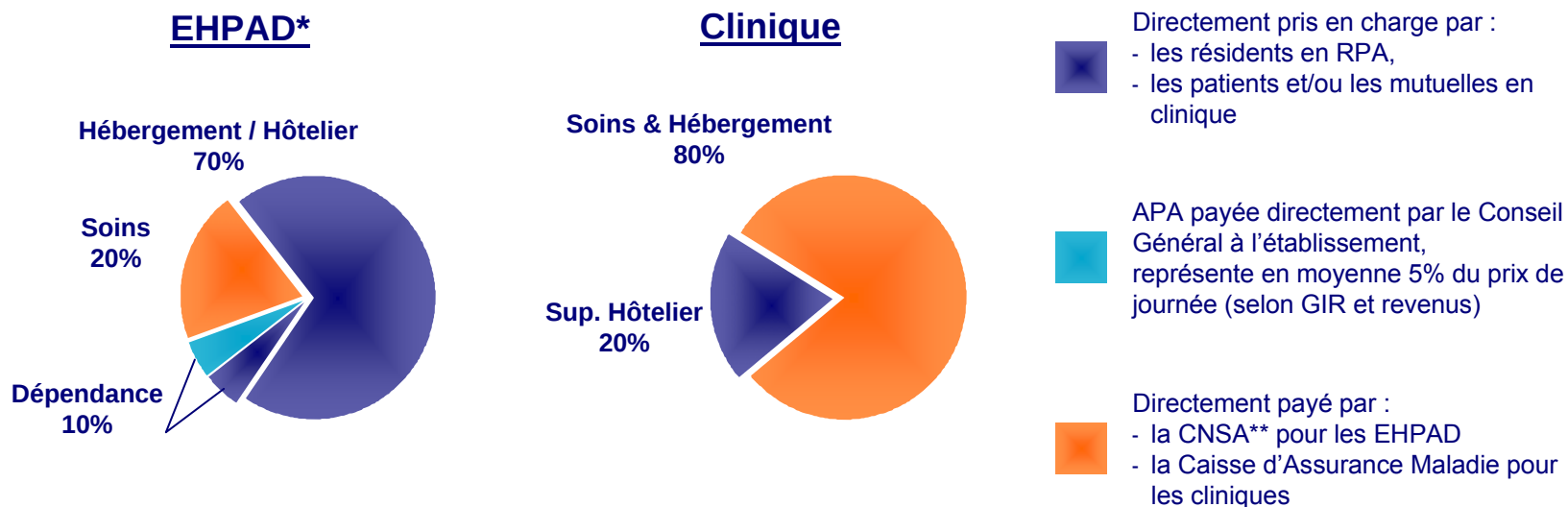
Un réservoir de croissance en constante augmentation
 Près de 7.000 lits en restructuration ou en construction
 21.403 lits représentent un CA de 1 milliard € en 2011

France : fonctionnement du secteur

► Des besoins considérables pour une offre insuffisante :

- ✓ Augmentation du nombre de personnes âgées de + de 85 ans entre 2005 et 2015 : + 78%
- ✓ 20% des plus de 85 ans devront être pris en charge en institution
- ✓ Âge moyen d'entrée en établissement : 82/83 ans – Âge moyen des résidents : 85/86 ans
- ✓ Un phénomène amplifié par l'augmentation des personnes atteintes de détérioration intellectuelle (type Alzheimer) : +50% en 15 ans (de 860.000 en 2005 à 1.200.000 en 2020) avec une forte hausse prévue sur 2005 – 2010

► Décomposition du prix de journée (après mise en place de la réforme de tarification) :



*EHPAD : Établissement pour Personnes Âgées Dépendantes

**CNSA : Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie

Les besoins de prise en charge de la dépendance en France

- ▶ Face à l'évolution démographique, les **besoins de places en établissements** sont conséquents, malgré le développement considérable de l'aide à domicile
- ▶ Nombre de **lits à créer** dans les 5 ans : entre **50.000 et 60.000 lits** (estimation Commissariat au Plan* en 2004) dont environ 20.000 ont été réalisés depuis
- ▶ Nombre de **lits à créer** dans les 10 ans : **supérieur à 100.000 lits** (estimation des spécialistes du secteur)
- ▶ Prise de conscience des pouvoirs publics et plans gouvernementaux pour accroître les capacités d'accueil et faciliter le financement :
 - ✓ Mai 2006 : Plan Solidarité Grand Age : **5.000 places par an** financées en budget soins
 - ✓ Projet de PLF 2007 : **aide fiscale aux personnes dépendantes hébergées en établissement** : éligibilité à la réduction d'impôt des frais d'hébergement et plafonnement des dépenses relevé à 10.000 €
 - ✓ Janvier 2008 : le **nombre de lits financés** par an en budget soins est augmenté à **7.500**

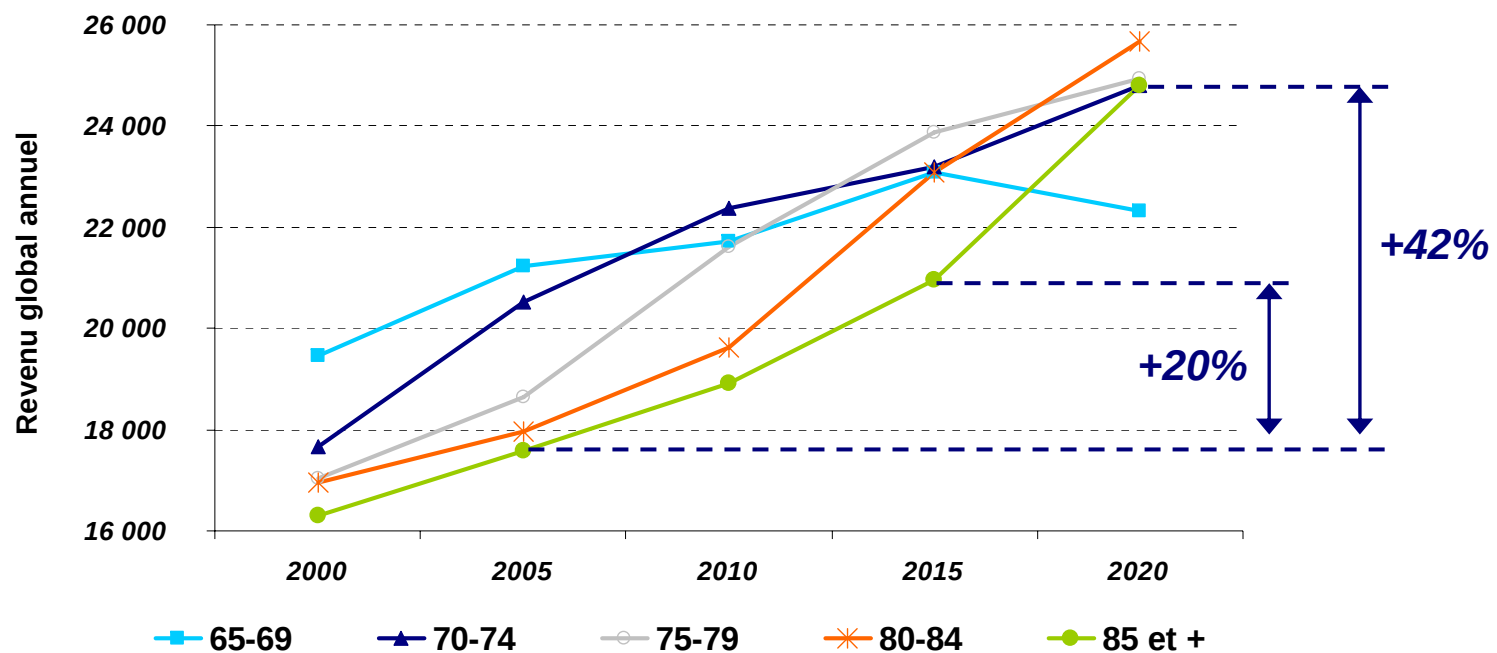
* Source : EHPA, Drees – Rapport du Commissariat au Plan – Juillet 2005

** Ce « financement » ne représente que la convention tripartite (remboursement des soins)

La solvabilité des personnes âgées en France

- 95% des établissements ORPEA conventionnés
- La solvabilité des plus de 85 ans va s'accroître dans les années à venir

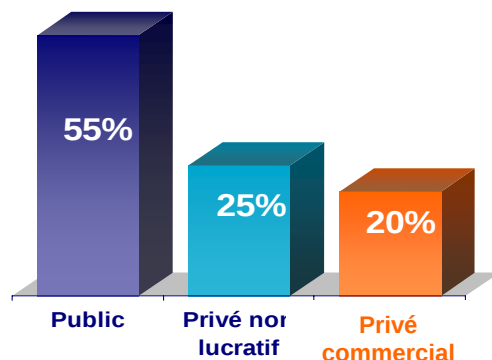
Évolution du niveau de vie par tranche d'âge
(en euros 2000 par unité de consommation)



Source : Etude De Kervasdoué, Professeur titulaire de la Chaire d'économie et de gestion des services de santé au CNAM

Un secteur toujours fragmenté en France

- **Faible représentativité** du secteur Privé commercial :
Sur un total de 530.000 lits de maisons de retraite et d'unités long séjour



Progressions 2001 - 2005 :

- ✓ Public : -1,5%
- ✓ Privé non lucratif : +3,5%
- ✓ Privé commercial : +7,0%

Rappel :

- ✓ Royaume-Uni : 70% pour le privé commercial
- ✓ Espagne : 50% pour le privé commercial

- Un secteur privé commercial encore très **fragmenté** :

- ✓ **5 acteurs majeurs** (+ de 4.000 lits)

Groupe	Nombre de lits en France	Nombre de lits à l'international	Total
KORIAN	10.017	4.354	14.371
ORPEA	9.212	3.057	12.269
MEDICA	7.144	1.830	8.522
DOLCEA	7.898	0	7.898
DOMUS VI	6.211	1.830	8.041

Source : Mensuel des Retraites, Janvier 2008*

- ✓ **15 groupes** entre 500 et 4.000 lits
- ✓ **900 exploitations individuelles** (dont 700 d'une capacité de 5 à 40 lits)

* ORPEA totalisait au 01.09.07 13.738 lits (16.368 lits en France et 3.370 lits à l'étranger), y compris des lits en soins de suite, réhabilitation et psychiatrie

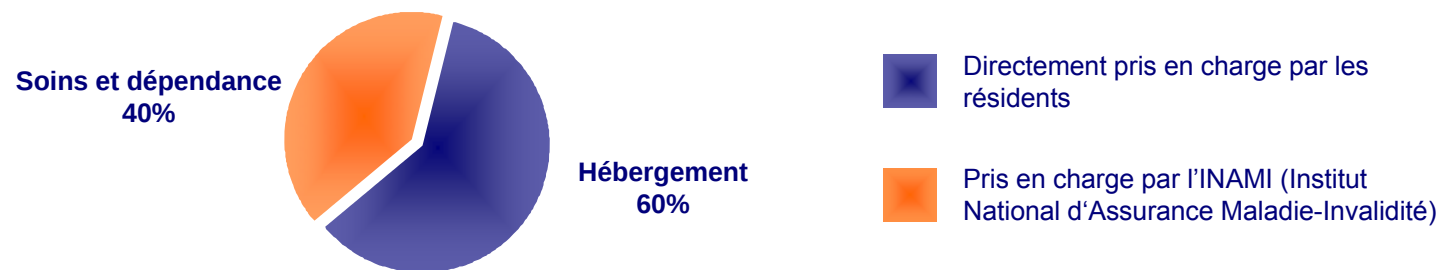
France : 189 établissements

- **Développements de sept. 07 à mars 08** (acquisitions, autorisations et extensions) : **805 lits**, correspondant à 8 nouveaux établissements (4 en construction et 4 opérationnels) + des compléments d'autorisation
- **Un réseau de 17.173 lits** pour 189 établissements : 13.886 en exploitation (dont 2.440 en restructuration) + 3.287 en construction



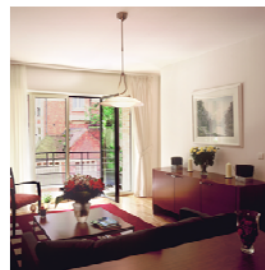
Belgique : fonctionnement du secteur

- ▶ **Organisation du secteur autour de 3 types d'établissements :**
 - ✓ Résidences Service (« Seniories ») : résidents valides
 - ✓ Maisons de Repos (MR) : résidents valides et semi-valides
 - ✓ Maisons de Repos et de Soins (MRS) : résidents dépendants
- ▶ **Un secteur fragmenté et dominé par le secteur public :**
 - ✓ Taille du secteur : environ 1.800 établissements représentant 122.000 lits
 - ✓ Prédominance du secteur public et associatif qui représente 70% contre 30% pour le Privé Commercial
 - ✓ Un secteur privé fragmenté : 3 groupes privés belges (gérant plus de 10 établissements) et ~ 15 groupes de taille moyenne (entre 3 et 10 établissements) dont plusieurs français
- ▶ **Un fonctionnement par région avec des systèmes d'autorisation :**
 - ✓ Une organisation autour de 3 régions
- ▶ **Décomposition du prix de journée :**



Belgique : 13 établissements

- **Développements de sept. 07 à mars 08 : 580 lits** correspondant à 5 nouveaux établissements (2 en construction et 3 opérationnels)
- **Un réseau de 1.415 lits** pour 13 établissements : 1.006 lits en exploitation (dont 201 en restructuration) + 409 en construction (autorisations)



Italie : fonctionnement du secteur

► Des besoins considérables liés à :

- ✓ Une phénomène très fort de vieillissement de la population : +452.000 personnes de + 85 ans entre 2006 et 2011(+36,4%) ¹
- ✓ Une forte progression de la demande estimée pour des résidences retraite : +16% sur 2006-2011 pour atteindre 490.000 personnes ¹
- ✓ Un changement sociologique : baisse de l'assistance des familles

► Une offre insuffisante pour faire face à ces besoins grandissants :

- ✓ 340.000 lits en 2003 dont seulement 88.000 en RSA ² (équivalent EHPAD, maison de retraite médicalisée)
- ✓ Besoin estimé en 2011 : 490.000 lits ¹
- ✓ Des différences régionales majeures en termes de structures, de modèles de fonctionnement, de moyens financiers, ...
- ✓ Une demande grandissante de chambres à 1 lit

► Un fonctionnement par autorisation assez semblable à celui de la France avec une différence importante : la décentralisation complète par région

- ✓ Organisation et financement au niveau des régions
- ✓ Système d'autorisation (conventions), planifié par les régions et opéré par les ASL

► Un secteur encore très fragmenté :

- ✓ Dans les RSA : le Secteur Public représente 45% des lits, le Secteur Non Lucratif 35% et le Secteur Privé Commercial 20% ²
- ✓ Un Secteur Non Lucratif composé d'opérateurs gérant 1 ou 2 établissements
- ✓ Secteur Privé : très peu de groupes privés structurés, regroupant + de 10 établissements (une majorité d'opérateurs indépendants avec 1 ou 2 établissements)
- ✓ D'importantes perspectives de consolidation du secteur

¹ Source : Itstat 2006

² Source : Etude Itsat « L'assistenza residenziale in Italia: regioni a confronto » (2000 à 2003)

Italie : 9 résidences retraite

- **Développements de sept. 07 à mars 08 : 180 lits** correspondant à 2 nouveaux établissements (1 en construction et 1 opérationnel)
- **Un réseau de 964 lits** pour 9 établissements : 626 lits en exploitation (dont 66 en restructuration) + 338 en construction



Espagne : fonctionnement du secteur

► Des besoins importants pour une offre insuffisante :

- ✓ Fort vieillissement de la population : progression des + 80 ans de +52%¹ de 2006 à 2020
- ✓ Changements socio-culturels importants en cours : baisse de la disponibilité des familles, entrée dans les mœurs de l'hébergement en maison de retraite
- ✓ Une offre très insuffisante avec un faible taux d'équipement en établissements : 181¹ places pour 1000 personnes de + 80 ans en 2006

► Un secteur fragmenté :

- ✓ Prédominance du secteur privé (80%)¹ : 50%¹ pour le secteur privé commercial et 30%¹ pour le secteur privé non lucratif
- ✓ Une multitude de petites structures : les 10 premiers groupes ne représentent que 9,1%¹ des places
- ✓ Des établissements de petite taille : 45¹ places en moyenne

► Un système de fonctionnement similaire à la France :

- ✓ Secteur des maisons de retraite contrôlé par les Autorités de Tutelles (notamment les régions pour les autorisations)
- ✓ Mêmes types de structures pour personnes âgées qu'en France
- ✓ Mise en place par l'Etat d'un Système National d'Assistance aux Personnes Dépendantes en 2007 avec un budget de 1% du PIB alloué par l'Etat aux régions

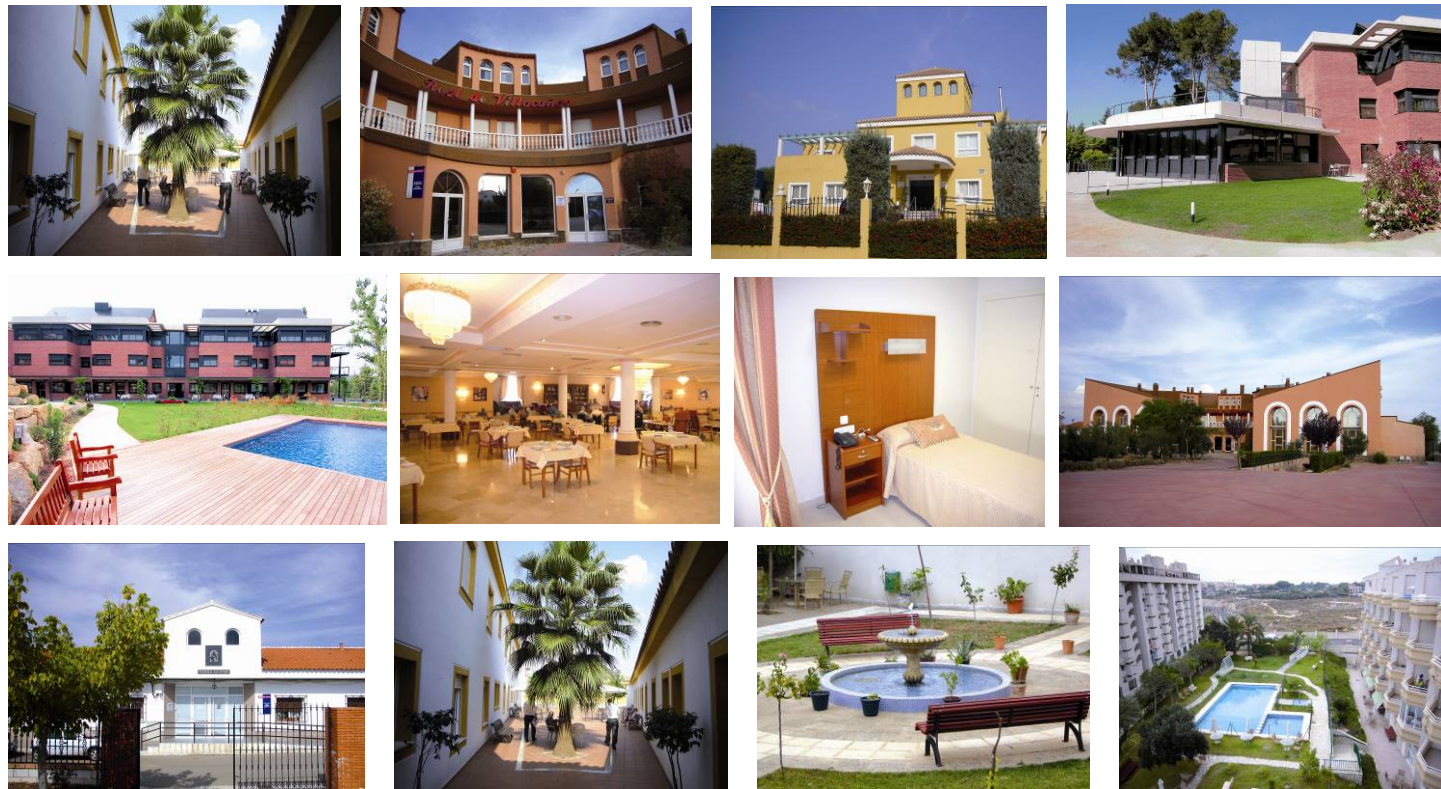
► Prix de journée :

- ✓ Secteur Privé commercial : 100% pris en charge par le résident
- ✓ Au sein du Secteur Privé Commercial, possibilité de lits « concertés » (entièrement financés par la Région avec un prix imposé) : 100% pris en charge par la Région

¹ Source : Etude MSI, septembre 2007

Espagne : 17 résidences retraite

- **Développements de sept. 07 à mars 08 : 100 lits** correspondant à 1 nouvel établissement à restructurer
- **Acquisition de Grupo Care en juillet 2006 : 16 établissements** récents aux standards de qualité d'ORPEA
- **Un réseau de 1.776 lits** pour 17 établissements : 1.776 lits opérationnels (dont 100 en restructuration)



Suisse : 1 clinique psychiatrique

- ▶ Clinique « La Métairie », située à Nyon (près de Genève)
- ▶ Établissement de très grande renommée, acquis en janvier 2006
- ▶ **75 lits** pour 1 établissement : 75 en exploitation (dont 37 en restructuration)



**-3-
RÉSULTATS
ANNUELS 2007**



ORPEA

Détail des réalisations

OBJECTIFS 2007

CA : 520 M€ (+25%)
révisé à 535 M€ (+29%)

Croissance organique forte

Augmenter la visibilité du
Groupe & le CA potentiel

RÉALISATIONS 2007

544,6 M€
+ 31,3%

+ 11%

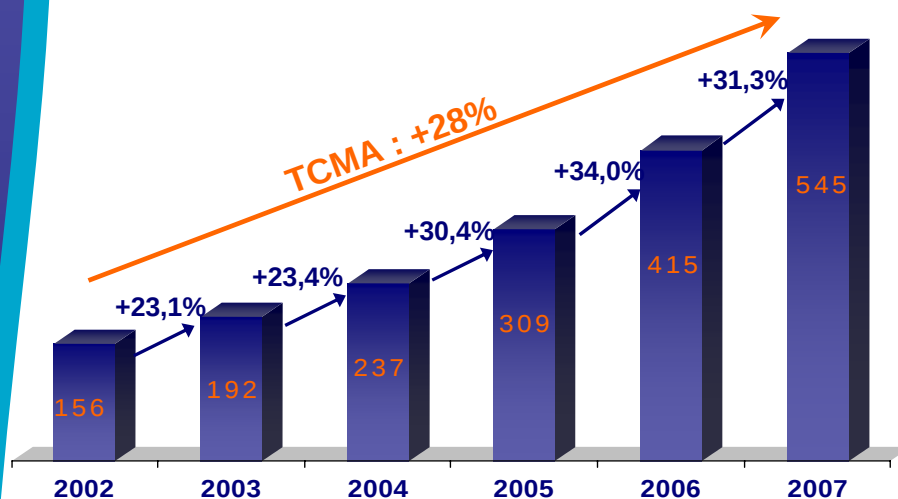
+3.389 lits en 12 mois*
147 M€ de CA à terme

Evaluation à la juste valeur
des ensembles immobiliers

* Du 1/04/07 au 31/03/08

Évolution du chiffre d'affaires

- Chiffre d'affaires 2007 : **+31,3%**
- Croissance organique 2007 : **+11%**



En M€	2007	2006	▲ %
France	493,4 90,6%	386,8 93,2%	+27,6%
International	51,2 9,4%	28,1 6,8%	+82,2%
Belgique	12,3	6,0	
Espagne	23,4	8,7	
Italie	9,6	3,8	
Suisse*	5,9	9,6	
Total	544,6	414,9	+31,3%

* jusqu'à 50% des lits ont été fermés en 2007 pour restructuration

Un taux de croissance moyen annualisé de 28% sur 2002-2007
Forte progression de l'international en 2007 : +82,2%

Résultats annuels - chiffres clés

En M€	2007	2006	▲ %
Chiffre d'affaires	544,6	414,9	+31,3%
EBITDAR (Ebitda avant loyer)	134,3	103,4	+30,0%
EBITDA	97,2	76,5	+27,2%
Résultat Opérationnel Courant	72,4	55,8 ⁽¹⁾	+29,8%
Résultat Opérationnel	81,6	59,1 ⁽¹⁾	+38,1%
Résultat Net (part du groupe)	41,2 ⁽²⁾	31,4 ⁽¹⁾	+31,2%

**Croissance de l'ensemble
des performances annuelles**

(1) Compte tenu du retraitement lié à l'adoption, en 2007, de la valorisation des immeubles détenus, à leur juste valeur

(2) Après résultat financier net de -24,8 M€

En cours d'audit

Résultat opérationnel

En M€	2007	2006	▲ %
Chiffre d'affaires	544,6	414,9	+31,3%
Charges de personnel	-273,4	-209,9	+30,3%
Achats	-106,1	-77,8	+36,3% ⁽¹⁾
Impôts et taxes	-28,7	-22,5	+27,7%
Autres Charges et Produits	-2,1	-1,4	
EBITDAR (EBE avant Loyers)	134,3	103,4	+30,0%
Loyers	-37,1 ⁽²⁾	-26,9	+37,9%
EBITDA (EBE)	97,2	76,5	+27,2%
Amortissements et provisions	-24,8	-20,7 ⁽³⁾	+20,0%
Résultat Opérationnel Courant	72,4	55,8	+29,8%
	13,3%	13,4%	
Éléments non récurrents	9,2	3,3	<i>N.S.</i>
Résultat opérationnel	81,6	59,1	+38,1%

(1) +29,2% en retraitant les 5,3 M€ de soustraction des cliniques acquises en 2007

(2) Loyers : + 4,0% à périmètre comparable + 1,4M€ pour les ouvertures + 5,1M€ pour les acquisitions

(3) Retraitement des amortissements lié à l'adoption de la réévaluation des ensembles immobiliers exploités pour 1,5M€

Excédent Brut d'Exploitation par secteur géographique

En M€	2007		
	CA	Ebitda	%CA
France	493.4	96.7	19.6%
Espagne	23.3	-0.5	Hors siège (dont l'Ebitda est de -1,3 M€), 10 établissements ont un Ebitda positif, dont 4 supérieurs à l'objectif de 10%, et 5 ont un Ebitda négatif
Italie	9.6	-0.7	Au S2 2007 : 2 établissements en vitesse de croisière, 2 en ouverture, 1 en restructuration, 4 en construction
Belgique	12.3	1.6	Seuls 3 établissements étaient pleinement opérationnels sur l'ensemble de l'année
Suisse	5.9	0.1	Fin de la restructuration du site prévue à la fin du S1 2008
International	51.2	0.5	1.0%

Ebitda : Résultat Opérationnel Courant avant dotations nettes aux amortissements et aux provisions

- La **marge opérationnelle de 13,3%** correspond à l'addition de :
- la marge positive des établissements à maturité
 - la marge négative des établissements en restructuration
 - la marge négative des établissements (RPA et cliniques) en phase d'ouverture

Des investissements ambitieux au service de la croissance future

En M€	2007
Résultat net	41
Flux nets de trésorerie générés par l'activité	74
Flux nets de trésorerie d'investissement	-369
Financements nets	338
Variation de Trésorerie	43



Investissements destinés à pérenniser une forte croissance de l'Ebitda
→ Ebitda 2007 / 2006 : +27%
→ Evolution sur 3 ans (2007 / 2004) : +126%

Les domaines d'activité du Groupe



Activité centrale : exploitation



Actif

- ▶ Réseau de 21.403 lits
 - ✓ 14.525 exploités opérationnels
 - ✓ 2.844 exploités à restructurer
 - ✓ 4.034 en cours de construction
- ▶ Valeur au Bilan : 493 M€

Passif

- ▶ Financement par emprunts moyen terme sur 7 ans
- ▶ Dette bénéficiant d'instruments financiers dérivés (cap, swap...)
- ▶ Dette Nette Opérationnelle : 238 M€

Objectif CA 2008 : 665 M€

CA 2011 : 1.000 M€
(basé sur autorisations en portefeuille à fin 2007)

**Activité Exploitation avec fort potentiel mais peu valorisée à l'actif du bilan
(non valorisation des autorisations obtenues par le groupe)**

En cours d'audit

Activité Immobilière



Actif

- ▶ 61 immeubles
+ 42 détenus partiellement
- ▶ Actif sécurisé & cessible, et
peu sujet aux fluctuations
du marché immobilier
- ▶ Valeur de marché : 850 M€

Passif

- ▶ Financement en Crédit bail
& emprunt long terme (12 ans)
- ▶ 100 % de la dette swappée à
taux fixe sur les 3 prochaines
années^(*) (base Eur 3mois fixée à 3,87%)
- ▶ Dette : 292 M€

LTV (Loan To Value ratio) = **34%**

Ratio habituellement admis : 70%

**Activité Foncière avec loyer garanti
peu leveragée et à taux fixe sur les 3 prochaines années**

En cours d'audit (*) depuis le mois de Février 2008

Activité Développement Construction et Restructuration



Actif

- ▶ Terrains constructibles + immeubles en construction
- ▶ Ouverture en 2008 de 1.200 lits répartis dans 13 établissements + 5.800 lits en construction ou restructuration
- ▶ Valeur investie : 350 M€

Passif

- ▶ Lignes bancaires de financement de projet
- ▶ 100 % Sortie en CBI, ou par cession en « LMP » ou auprès d'institutionnels
- ▶ Financement des programmes en cours de construction : 350 M€



Activité de construction qui permettra au groupe d'augmenter le nombre de lits exploités opérationnels de 50% dans les 3 prochaines années

Valorisation du patrimoine immobilier au Bilan

- ▶ **Adoption de la réévaluation des ensembles immobiliers**, terrains et constructions en exploitation, à leur juste valeur, en application de l'IAS 16, afin d'intégrer leur valeur patrimoniale au bilan du groupe
- ▶ **Méthode en 2 étapes :**
 - ✓ Intervention du cabinet d'expertise DTZ, spécialiste de la valorisation des immeubles notamment du secteur de la santé :
Valorisation basée sur la valeur locative de l'immeuble
 - ✓ Comparaison avec la valeur unitaire d'une chambre et du prix au m² du marché suivant la situation des immeubles
- ▶ **Exemples de valorisations en € par m² :**
 - ✓ Paris 13^{ème} : 5.400€ contre 3.200€ avant opération
 - ✓ Lyon Croix Rousse : 2.000€ contre 1.400€
 - ✓ Pré-Saint-Gervais (1^{ère} couronne Paris) : 3.600€ contre 2.800€



Une valorisation à la juste valeur qui reste prudente

Bilan consolidé

	En M€	31-déc-07	31-déc-06 après valorisation	31-déc-06
ACTIF	Actif Non courant	1,861	1,379	1,078
	Goodwill	127	53	53
	Immobilisations incorporelles	493	358	358
	Immobilisations corporelles et stocks immobiliers	1,215	957	655
	Autres actifs non courants	25	11	11
	Actif Courant	180	90	90
	<i>Dont disponibilités et VMP</i>	<i>55</i>	<i>12</i>	<i>12</i>
	TOTAL ACTIF	2,040	1,468	1,167
PASSIF	Fonds propres et impôts différés à l'infini	630	546	349
	Capitaux propres	502	458	261
	Impôts différés à l'infini (quasi fonds propres)	129	88	88
	Passif Non Courant	962	546	443
	Autre passif d'impôt différé	173	143	40
	Provisions pour risques et charges	31	17	17
	Dettes financières à moyen et long terme	759	385	385
	Passif Courant	448	376	376
	<i>Dont dette court terme (crédit relais et portage immobilier)</i>	<i>176</i>	<i>181</i>	<i>181</i>
	<i>Dont dette court terme sur stock immobilier cédé non encaissé</i>			
	TOTAL PASSIF	2,040	1,468	1,167

► Dette Financière Nette au : **880 M€** dont **73% d'immobilier**

Levier Financier retraité⁽¹⁾: $\frac{\text{Dette Financ. Nette} - \text{Dette Immob.}}{\text{Ebitda} - (6\% \text{ Dette Immob})} = 4,1$ / covenant 5,5

Gearing retraité : $\frac{\text{Dette Financ. Nette}}{\text{Capitaux propres} + \text{quasi fonds Propres}} = 1,4^{(2)}$ / covenant 2,2

(1) Ebitda diminué de 6% de la totalité de de la dette immobilière, y compris prêts relais immobiliers correspondant à un Ebitda futur non pris en compte dans ce ratio

En cours d'audit (2) Ratio avant réévaluation des immeubles: 2,0

-4-
**LES OUTILS DU
DÉVELOPPEMENT**



Éléments d'optimisation de performance

1 En Développement :

- ▶ Une structure d'Ingénierie intégrée qui permet de réaliser les établissements en direct, sans marge de promotion
- ▶ Un service Autorisations – Conventions – Tarifs, qui participe activement aux capacités de développement et d'intégration du groupe

2 En fonctionnement :

- ▶ Une proportion considérable de chambres particulières
 - ✓ 95 % en EHPAD (moyenne nationale : 65%)
 - ✓ 80% en clinique SSR et Psy (moyenne nationale : 50%)
- ▶ 80% des Établissements du groupe ont 80 lits ou +
(moyenne nationale des Établissements Privés : environ 40% des EHPAD et environ 50 % des Cliniques SSR et Psy)
- ▶ Une très forte centralisation d'organisation
 - ✓ Toutes les factures et toutes les paies au Siège
 - ✓ 90% des achats centralisés
 - ✓ Service centralisé Qualité Audit
 - ✓ permet de libérer les Directeurs(trices) sur site pour
 - la prise en charge résident / patient et famille
 - et la gestion au quotidien du personnel

Optimisation du développement : 3 axes stratégiques

- 1 **Externaliser partiellement l'activité Développement :**
 - ▶ Céder une partie des stocks immobiliers à des investisseurs
Puis, une fois construits, louer ces immeubles au travers d'un bail de 12 ans
- 2 **Externaliser partiellement l'activité Immobilier :**
 - ▶ Créer un véhicule non coté de type OPCI RFA⁽¹⁾ avec effet de levier
détenu à 60% minimum par ORPEA, et à 40 % maximum par des investisseurs institutionnels
- 3 **Poursuivre la cession sélective d'immobilier**, immeuble / immeuble

**Audits et travaux préparatoires avancés :
mise en place projetée pour la fin de l'année**

(1) RFA : Règles de Fonctionnement Allégées

Un patrimoine immobilier qui suscite un fort intérêt de la part d'investisseurs

► Atouts du secteur de l'immobilier Santé :

- ✓ Investissement sécurisé lié aux perspectives du secteur de la Dépendance sur lequel évolue ORPEA
- ✓ Baux d'une durée initiale de 9 à 12 ans fermes
- ✓ Cash-flows sécurisés par des baux long terme liés au métier d'ORPEA susceptibles d'être renouvelés plusieurs fois
- ✓ Taux de vacance quasi nuls

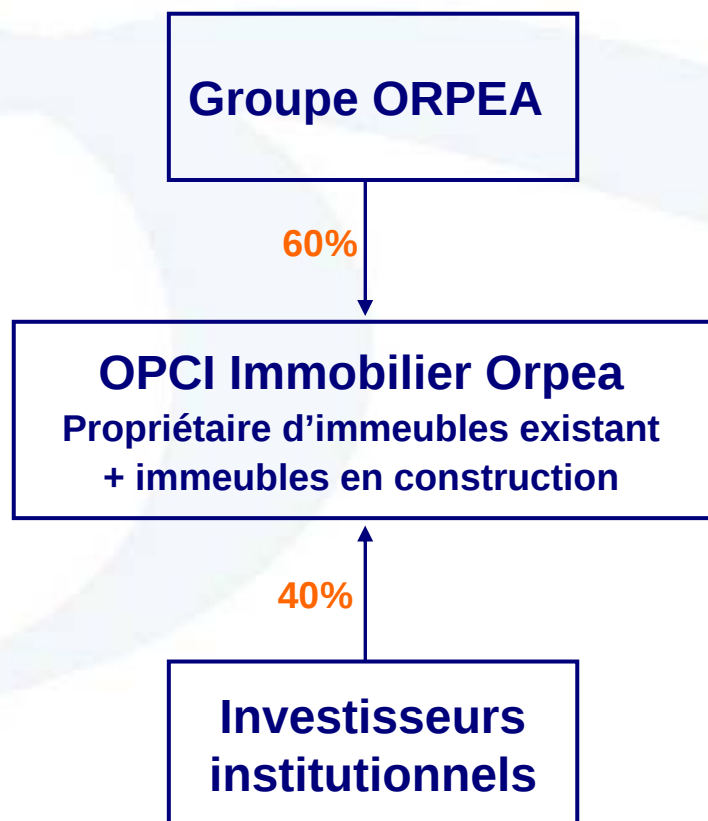
► Atouts spécifiques de l'immobilier d'ORPEA :

- ✓ Immeubles neufs ou récents, parfaitement entretenus pour répondre aux standards de Qualité du Groupe
- ✓ Ancienneté moyenne du patrimoine = 10 ans
- ✓ Bonnes localisations, généralement à proximité des centres villes
→ Pérennité de l'investissement pour les bailleurs (renouvellement)
- ✓ Baux «triple net» de 12 ans en cas de cession ou d'apport à un OPCI



Des contacts avancés avec de nombreux investisseurs

Exemple de schéma d'un OPCI



► Avantages :

- ✓ Contrôler d'avantage l'immobilier (extensions, restructurations...) que lors de l'externalisation totale d'un immeuble
- ✓ Accroître la flexibilité actuelle et future
- ✓ Disposer d'un véhicule visible et identifiable : actif-passif immobiliers ↔ actif-passif opérationnels

► Inconvénients :

- ✓ Payer l'Exit Tax à 16,5 % sur 100% de la réévaluation des immeubles apportés
- ✓ Coût de la structure (montage, société de gestion)
- ✓ Moindre capitalisation de l'immobilier

► Impact sur les comptes :

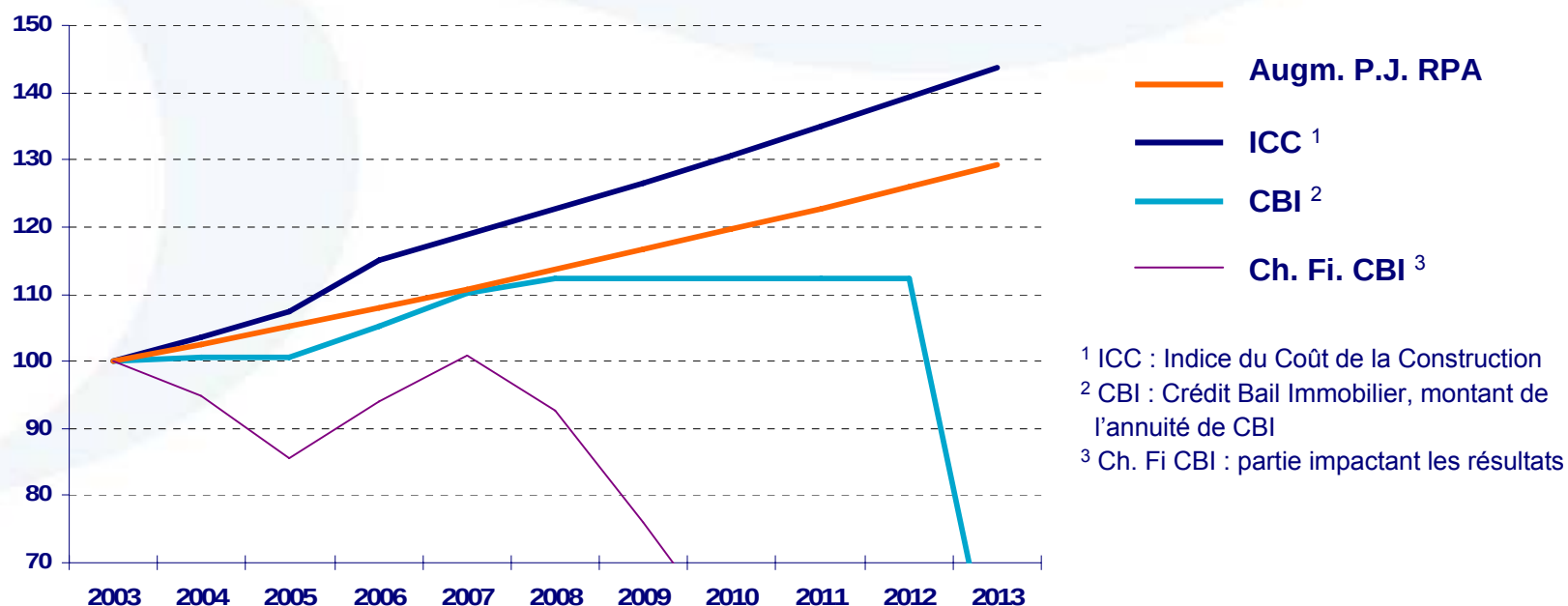
Par tranche de 200 M€ apportée à l'OPCI et détenue à 60% par ORPEA :

- ✓ Impact sur le CA du groupe : nul
- ✓ Impact sur l'Ebitda (consolidation) : nul
- ✓ Impact sur la marge d'Exploitation : nul
- ✓ Impact sur la dette : - 80 M€

Comparatif de l'évolution des charges immobilières

► Hypothèses retenues pour les taux prévisionnels :

- Prévisionnel des taux d'indexation (ICC) : moyenne des 3 dernières années
- CBI : - CBI de 12 ans (2001- 2012) avec valeur résiduelle nulle
- Taux BCE 4,25 % fin 2007, puis stagnation.



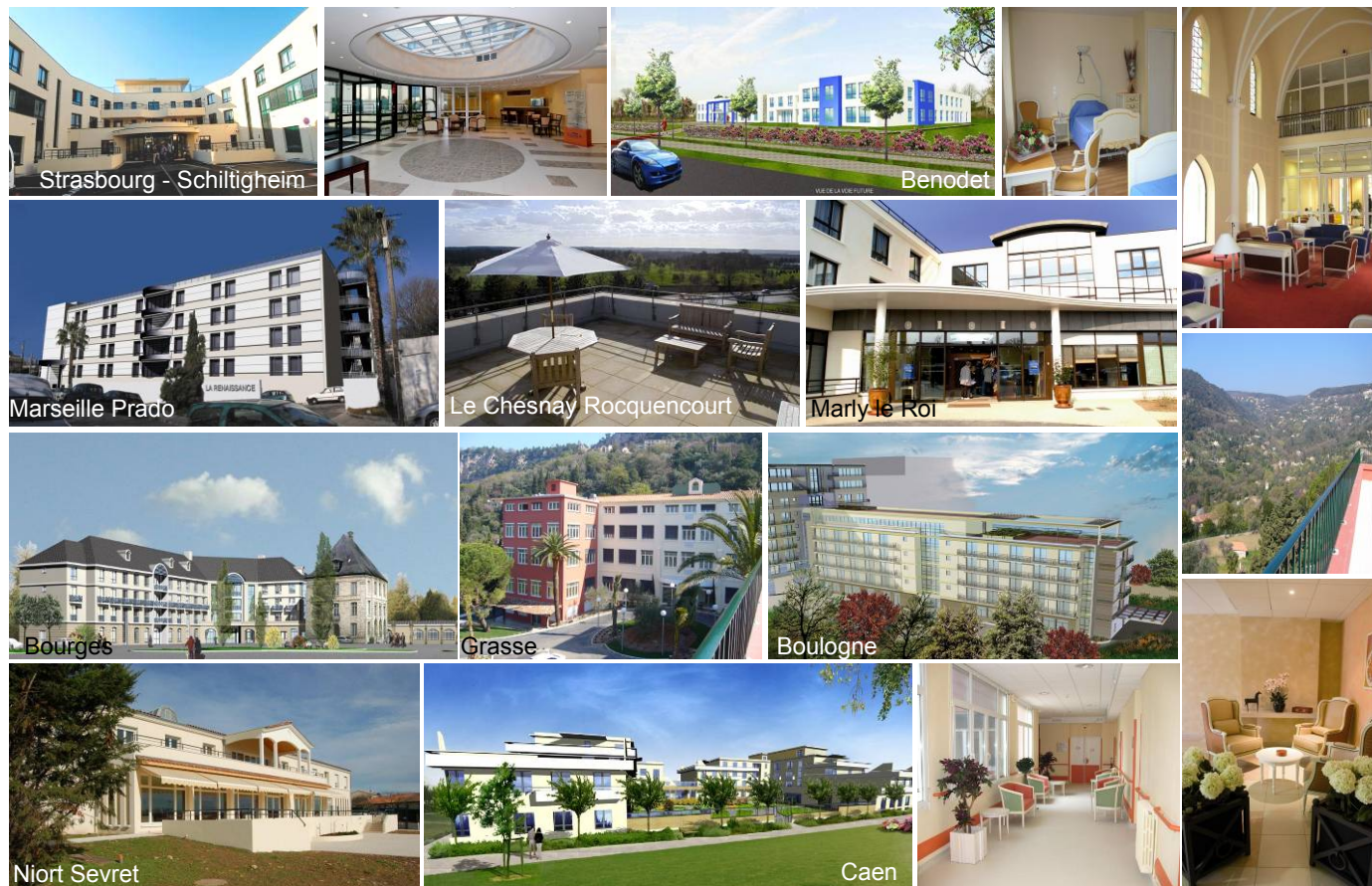
**Impact de la hausse des taux sur les charges immobilières :
inférieur à l'impact de l'indexation des loyers**

**-5-
OUVERTURES
2007 & 2008**



Nouveaux établissements 2007

- Résidences retraite : 9 établissements pour 844 lits
- Cliniques : 2 établissements pour 161 lits



Ouvertures prévues en 2008

- 13 établissements pour 1.200 lits



●

**-6-
STRATÉGIE
ET
PERSPECTIVES**



Des fondamentaux solides et pérennes

- ▶ Un **secteur très porteur** caractérisé par de fortes barrières à l'entrée (réglementation, notoriété, ...)
- ▶ Une solide expérience et **reconnaissance du savoir-faire Qualité** d'ORPEA
- ▶ Une **expertise unique** dans la restructuration et la construction d'établissements pour la prise en charge de la dépendance
- ▶ Un **parc immobilier** récent, avec de hauts standards de Qualité et de localisation
- ▶ Une **capacité financière intacte**
- ▶ Un réservoir de croissance constitué de près de **7.000 lits**

ORPEA dispose de tous les atouts pour poursuivre sa stratégie de développement

Poursuite de la stratégie de croissance rentable

- ▶ **Maintien d'une solide croissance organique** et intégration des établissements acquis aux standards de qualité et de gestion d'ORPEA
- ▶ **Poursuite du développement** alliant nouvelles autorisations et acquisitions sélectives dans le respect des critères qualitatifs et financiers d'ORPEA
➔ Objectif : environ 3.000 lits / an
- ▶ **Poursuite de la montée en puissance de l'international** dans les pays aux besoins et réglementations similaires à la France : Italie, Espagne et Belgique
➔ Objectif : atteindre la taille critique dans chaque pays (2.500 à 3.000 lits)
- ▶ **Optimisation de la stratégie immobilière** par une externalisation partielle du patrimoine développé par ORPEA , **sans impact sur les marges**

Objectif CA 2008 : au minimum 665 M€
CA 2011 : 1 milliard € avec les 21.403 lits actuels
Maintien d'une rentabilité solide

ANNEXE



ORPEA

ORPEA et la Bourse

► **Données boursières** (sur 12 mois) :

Volume moyen : 72.350 titres / jour

Cours : 34,40 €

Plus haut 52 sem. : 45,66 €

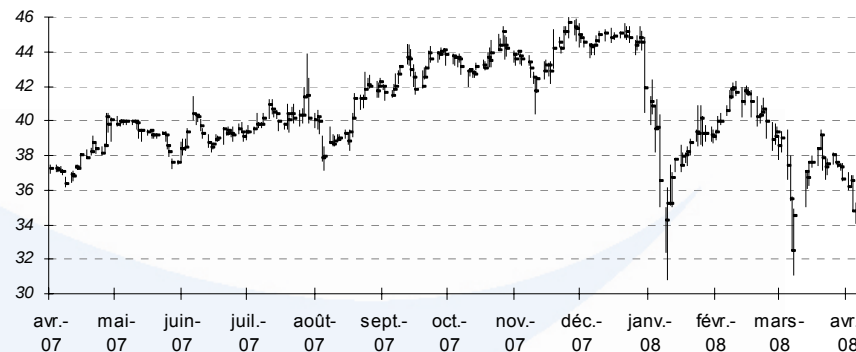
Plus bas 52 sem. : 32,50 €

Turnover : 50% en 12 mois

Mkt Cap : 1.267 M€

Nb de titres : 36.842.274

Données au 21 avril 2008



► **Indices** :

Compartiment A d'Eurolist d'Euronext Paris

Membre du **SBF 120**

Membre du **SRD**

► **Agenda financier*** :

CA T1 2008 : 06.05.08

CA S1 2008 : 16.07.08

Résultats S1 2008 : 03.09.08

► **Contacts** :

Yves Le Masne - Directeur Général Délégué - Tél. : +33 (0)1 47 75 78 07

NewCap - Communication Financière & Relations Investisseurs - Tél. : +33 (0)1 44 71 94 94

orpea@newcap.fr

**Sous réserve de modification*