ORPEA

LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

Acquisition de Senevita

Mars 2014

Näher am Menschen

senevita

Betreutes Wohnen und Pflege

Acteur de référence des maisons de retraite en Suisse

Näher am Menschen
senevita
Betreutes Wohnen und Pflege

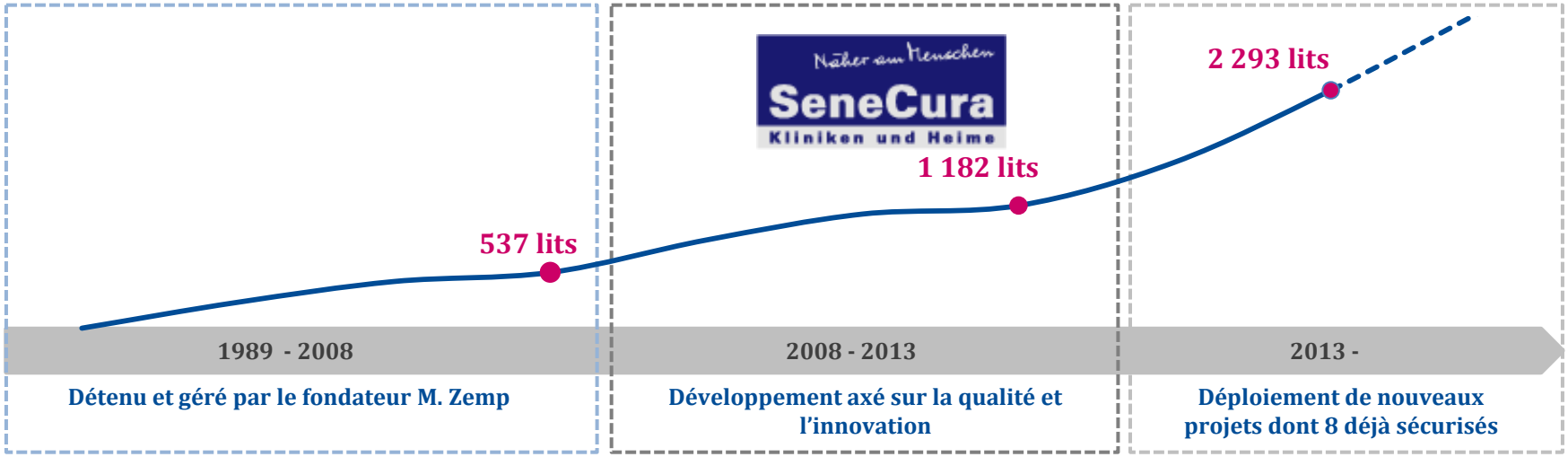
Historique

- **1989** : création par Mr Zemp
- **2008** : acquisition par le Groupe de santé autrichien Senecura
- **2014** : acquisition par ORPEA

Chiffres clés

- **21** établissements représentant **2 293 lits** dont 1 182 en exploitation
- Localisation en Suisse alémanique (cantons de Bernes, Bâle, Zürich, ...)
- **840** employés
- **83** millions CHF de chiffre d'affaires en 2013

➔ **Doublement du chiffre d'affaires 2016 à 160 millions CHF** (uniquement avec les projets sécurisés à ce jour)



Acteur de référence des maisons de retraite en Suisse

Une stratégie de développement axée sur la Qualité

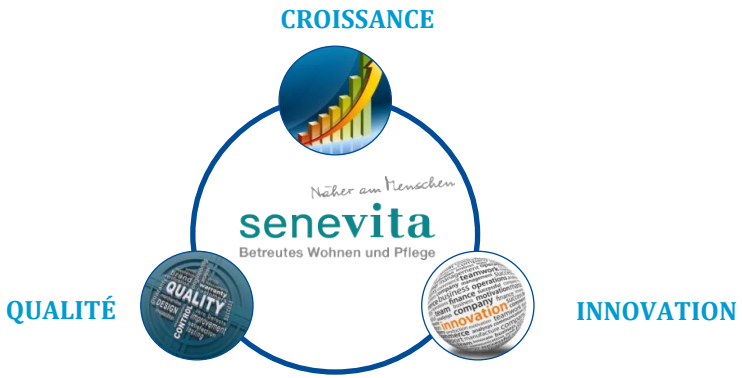
- Prise en charge globale du Grand Age : juxtaposer sur chaque site, une maison de retraite médicalisée et une résidence services
- Stratégie : allier développement, innovation et qualité
- Des localisations stratégiques en Suisse alémanique
- Forte accélération du développement sur la période 2013-2016 avec un doublement du nombre de lits opérationnels

➔ **Un réservoir de croissance de 1 111 lits en construction**

Un management expérimenté

- Forte expertise dans le développement et la conception d'établissements dédiés à la prise en charge de la dépendance
- Un réseau important et une expérience dans les secteurs sanitaires et médico-sociaux
- Une reconnaissance du savoir-faire par les Autorités de Tutelle

➔ **Une équipe expérimentée pour poursuivre un développement créateur de valeur**



Un réseau disposant d'un réservoir de croissance exceptionnel

Un réseau de 21 établissements / 2 293 lits

- **Parc en exploitation** : 13 établissements (1 182 lits)
- **Parc en construction :** 8 établissements (1 111 lits)
  Ouverture sur 2014 - 2016

Localisation en Suisse alémanique

- 5 cantons
- Proximité de Zürich, Berne, Bâle, ...

Diversité des concepts de prise en charge typique de la Suisse

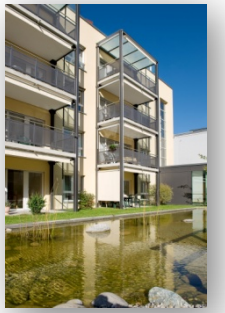
- Des sites juxtaposant une résidence services avec une multitude de services et d'équipements adaptés au Grand-âge et une résidence médicalisée

Un des leaders de la prise en charge de la dépendance en Suisse

Un réseau de grande qualité

- **Expertise reconnue** dans la qualité des services, des soins et de l'hôtellerie
- **Démarche Qualité et Formation** au cœur de la stratégie : procédures Qualité, évaluation et recherche permanente d'amélioration, politique de formation dynamique
- **Un savoir-faire unique en Suisse dans la conception de bâtiments** et l'agencement des surfaces pour privilégier le confort et de le bien-être des résidents et optimiser l'organisation

➔ **Des établissements adaptés à la prise en charge de la dépendance**



Le secteur suisse des maisons de retraite

Forte croissance des personnes âgées

- Augmentation de 64% du nombre de personnes de +65 ans dans les prochains 25 ans
- Doublement des personnes de 80 ans et plus d'ici 2040
- En 2020, 147 000 personnes vont devoir avoir recours à un établissement, soit +18% par rapport à 2010

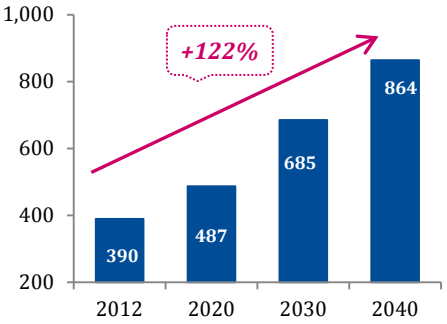
Un environnement réglementaire représentant une forte barrière à l'entrée

- Système d'autorisation administrative complexe pour ouvrir un établissement
- Modes de financement réglementés depuis les lois de 2011
- Une réglementation différente en fonction des cantons

Un secteur fragmenté

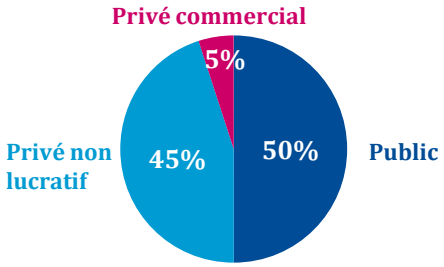
- Secteur composé d'environ 1 600 établissements, dont une très faible part gérée par le secteur privé commercial
- Désengagement des institutions publiques, qui préfèrent externaliser cette activité par manque de moyens et de compétences

Evolution des personnes de 80 ans et plus (en milliers)

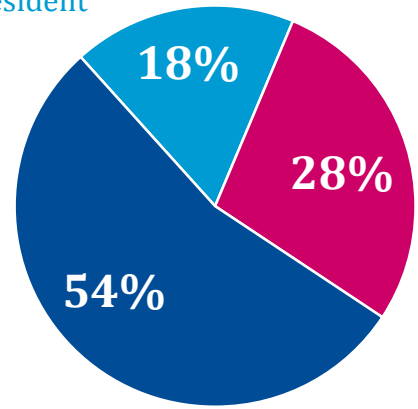


Source : Office fédéral suisse de la statistique

Répartition des lits par type d'acteur



Décomposition du prix de journée moyen



SERVICES (ménage, gastronomie)
Payés par le résident

SOINS
Payés par les assurances publiques et privées

HÉBERGEMENT (loyer)
Payé par le résident et/ou les aides publiques locales partiellement

Prix de journée total moyen chez Senevita : de 115 à 270 CHF

Stratégie de développement fortement créatrice de valeur

Des atouts forts pour un développement créateur de valeur

- **Une excellente réputation** liée au savoir-faire des équipes aussi bien auprès des Autorités de Tutelle que des familles
- **Un réseau puissant** pour saisir des opportunités de création auprès des Autorités et des acteurs immobiliers suisses

Développement majoritairement axé sur des créations

- **Réponse à des appels à projet** locaux
- **Proposition de créations aux Autorités de Tutelle**
- **Des critères d'implantation stricts** : localisation, concept adapté à la demande, croissance des besoins liée à la démographie locale

Stratégie immobilière

- **Modèle « asset light »** : immobilier détenu par des investisseurs institutionnels suisses
- **Des baux de long terme** (20 à 30 ans) avec une montée en charge progressive des loyers en phase d'ouverture

Un développement essentiellement basé sur des créations pures d'établissements

Termes et impact de l'acquisition

- **Acquisition de 100% du capital de Senevita AG en date du 6 mars 2014**
- **Financement en numéraire**
- **Opération relutive dès 2014 sur BPA**

Doublement du CA
à horizon 2016 à 160 M CHF
grâce au réservoir de croissance

+

Nouveaux développements
par créations et acquisitions
grâce à l'appui et aux moyens financiers d'ORPEA

Un excellent retour sur investissement dû au pipeline de projets en cours de réalisation permettant de doubler le portefeuille de lits (de 1 182 lits fin 2013 à 2 293 lits fin 2016)

Une opération stratégique pour ORPEA

- **Un acteur de référence disposant de la taille critique** avec 2 300 lits et 21 établissements (dont 8 en cours de construction)

- **Un pays présentant des caractéristiques particulièrement attractives :**
  - Secteur en forte croissance avec le vieillissement de la population
  - Secteur encore très fragmenté
  - De fortes barrières à l'entrée en termes de réglementation et de fonctionnement

- **Un très fort potentiel de développement :**
  - 50% du réseau en cours de construction : 1 111 lits dont 40% ouvriront en 2014
  - Procédure maîtrisée d'ouverture de nouvel établissement et d'intégration

- **Une équipe managériale expérimentée :**
  - Parfaite connaissance des secteurs sanitaires et médico-sociaux
  - Maîtrise des mécanismes décisionnaires pour chaque canton, indispensables à toute nouvelle ouverture
  - Expertise dans le domaine de la prise en charge de la dépendance, fortement portée sur le développement de projets innovants

Senevita = plateforme pour acquisitions et créations d'établissements en Suisse dans les domaines médico-social et sanitaire