

ORPEA

Société Anonyme

115, rue de la Santé
75013 Paris

**Rapport des commissaires aux comptes
sur les comptes annuels**

Exercice clos le 31 décembre 2014

Saint Honoré BK&A
140, rue du Faubourg Saint-honoré
75008 Paris

Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

ORPEA

Société Anonyme

115, rue de la Santé
75013 Paris

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société ORPEA, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

I. Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

II. Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- La note 1.2.1 de l'annexe présente les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des autorisations d'exploitation figurant dans les actifs incorporels ;
- La note 1.2.3 de l'annexe présente les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des titres de participation figurant dans les immobilisations financières.

Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons vérifié le caractère approprié des méthodes comptables visées ci-dessus et des informations fournies en annexe.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

III. Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance

avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital et des droits de vote vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Paris et Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015

Les commissaires aux comptes

Saint Honoré BK&A


Emmanuel KLINGER

Deloitte & Associés


Joël ASSAYAH

SA ORPEA
COMPTES INDIVIDUELS
31 décembre 2014

**SA ORPEA société anonyme au capital de 69 459 866 €
RCS PARIS B 401 251 566 / APE 853 D**

Siège social : 115, rue de la Santé 75013 PARIS

Siège administratif : 3, rue Bellini 92806 PUTEAUX



ORPEA LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

COMPTE DE RESULTAT DE SA ORPEA

(En euros)	31-déc-14	31-déc-13
- CHIFFRE D'AFFAIRES	625 094 135	552 525 700
- Production stockée	(22 300 245)	(14 873 711)
- Autres produits d'exploitation	25 366 417	23 110 665
- Achats et charges externes	227 619 877	199 992 951
- Impôts et taxes	31 954 538	28 600 775
- Charges de personnel	297 091 500	263 084 449
- Dotations aux amortissements et provisions	23 103 120	19 125 917
- Autres charges d'exploitation	913 075	3 280 239
RESULTAT D'EXPLOITATION	47 478 199	46 678 323
- Produits financiers	68 553 048	62 346 011
- Charges financières	101 313 144	96 703 312
RESULTAT FINANCIER	(32 760 096)	(34 357 301)
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	14 718 103	12 321 023
- Résultat exceptionnel	(2 438 903)	(4 542 032)
- Participation des salariés		
- Impôts sur les bénéfices	4 767 843	4 826 545
RESULTAT NET	7 511 357	2 952 446



ORPEA LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

BILAN DE SA ORPEA

ACTIF (En euros)	31-déc-14		31-déc-13	
	Brut	Amort. et provisions	Net	Net
Actif immobilisé				
- Immobilisations incorporelles	275 088 280	1 770 685	273 317 595	230 872 966
- Immobilisations corporelles	286 060 197	114 138 919	171 921 279	154 287 405
- Immobilisations financières	892 783 503	7 354 148	885 429 355	691 919 861
TOTAL ACTIF IMMOBILISE	1 453 931 981	123 263 752	1 330 668 229	1 077 080 232
Actif circulant				
- Stocks et en-cours	70 509 380	1 188 655	69 320 725	56 689 538
- Avances sur commandes	3 381 043		3 381 043	2 741 617
- Clients et comptes rattachés	18 388 040	5 482 164	12 905 876	14 175 525
- Autres créances	1 390 647 382	764 736	1 389 882 646	1 237 745 274
- Valeurs mobilières de placement	128 353 127		128 353 127	87 310 461
- Disponibilités	342 753 072		342 753 072	293 940 510
- Charges constatées d'avance	6 100 607		6 100 607	2 837 680
TOTAL ACTIF CIRCULANT	1 960 132 651	7 435 554	1 952 697 097	1 695 440 607
- Charges à répartir		-	-	-
TOTAL DE L'ACTIF	3 414 064 632	130 699 306	3 283 365 326	2 772 520 839

PASSIF (En Euros)	31-déc-14	31-déc-13
Capitaux propres		
- Capital	69 459 866	69 346 239
- Primes et réserves	425 097 055	460 870 063
- Report à nouveau	3 220 202	249 273
- Résultat de l'exercice	7 511 357	2 952 446
- Provisions réglementées	4 815 761	3 670 386
TOTAL CAPITAUX PROPRES	510 104 241	537 088 407
Provisions pour risques et charges	27 966 432	21 345 241
Dettes		
- Emprunts et dettes financières	2 146 181 615	1 606 365 160
- Avances sur commandes en cours	4 471 298	3 594 151
- Fournisseurs et comptes rattachés	59 289 919	40 066 247
- Dettes fiscales et sociales	89 932 198	72 603 693
- Autres dettes	406 816 502	472 692 231
- Produits constatés d'avance	38 603 119	18 733 731
TOTAL DETTES	2 745 294 652	2 214 055 212
Ecart de conversion passif		31 979
TOTAL DU PASSIF	3 283 365 326	2 772 520 839

ANNEXE

I - REGLES, METHODES COMPTABLES, FAITS SIGNIFICATIFS ET EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

I.1 REGLES COMPTABLES

La société applique les dispositions du règlement ANC n°2014-03 relatif au Plan général comptable.

Les conventions générales comptables ont été appliquées, dans le respect du principe de prudence, conformément aux hypothèses de base :

- Continuité de l'exploitation ;
- Permanence des méthodes comptables ;
- Indépendance des exercices ;

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques. Rappelons toutefois que les autorisations d'exploitation et les titres de participations détenus avant cette date ont été réévalués dans le cadre des opérations de fusions comptabilisées en 1998.

I.2 PRINCIPALES METHODES COMPTABLES

Les principales méthodes comptables utilisées sont les suivantes :

I.2-1 IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles sont composées principalement des autorisations d'exploitation de lits d'Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD).

En cas d'indice de perte de valeur, elles font l'objet d'un test de dépréciation qui consiste à comparer la valeur comptable à la plus élevée des deux valeurs suivantes :

- 1) Valeur d'utilité déterminée par l'actualisation des flux de trésorerie futurs générés par chacun des établissements dans lesquels ces actifs sont exploités.

L'actualisation est réalisée pour ces tests à un taux correspondant au coût moyen pondéré du capital du groupe ORPEA, représentatif du taux du secteur, et la valeur terminale est déterminée en appliquant un taux de croissance perpétuel évalué en fonction des perspectives de croissance de la société au regard du potentiel d'évolution de son secteur d'activité ;

2) Le cas échéant, valeur de cession, nette des coûts de sortie.

Si la valeur comptable est supérieure à la plus élevée de ces deux valeurs, une dépréciation est comptabilisée pour le montant de la différence.

Les malis techniques constatés dans le cadre de la fusion absorption de filiales détenues par la société sont enregistrés au bilan en immobilisations incorporelles.

Ils correspondent, à hauteur de la différence entre le montant de la participation antérieurement détenue et la situation nette de la société absorbée, aux plus-values latentes sur éléments d'actifs comptabilisés ou non dans les comptes de l'absorbée déduction faite des passifs non comptabilisés en l'absence d'obligation comptable dans les comptes de la société absorbée.

Ils sont affectés de manière extra comptable aux actifs apportés en fonction de leur valeur réelle évaluée.

Les autres immobilisations incorporelles sont amorties selon le mode linéaire et sur une durée de 1 à 5 ans.

1.2-2 IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles, constituées de terrains, constructions et aménagements, matériels et de mobilier, sont évaluées à leur coût d'acquisition (prix d'achat et frais accessoires), à leur coût de production ou à leur valeur d'apport.

Le mode d'amortissement retenu par la société est le mode linéaire. Les amortissements sont calculés sur la durée d'utilité prévue de chaque immobilisation ou de chacun des composants ayant des durées d'utilité distinctes selon les critères suivants :

- Constructions et aménagements : 12 à 60 ans
- Installations techniques, matériel : 3 à 10 ans
- Autres : 3 à 10 ans

1.2-3 PARTICIPATIONS, TITRES IMMOBILISES ET CREANCES RATTACHEES

A ce poste sont comptabilisées les valeurs des titres détenus dans le capital d'autres sociétés.

Conformément au décret n° 2005-1702 du 28 décembre 2005, la société a opté pour la comptabilisation à l'actif du bilan des droits de mutation, honoraires ou commissions et frais d'actes liés à l'acquisition de titres immobilisés et de titres de placement, en majoration du coût d'acquisition des titres auxquels ils se rapportent.

Les frais relatifs aux titres de participation immobilisés font l'objet d'un amortissement fiscal sur 5 ans via le constat d'un amortissement dérogatoire.

Les titres de participation sont comptabilisés au coût d'acquisition ou à la valeur d'apport.

Lorsque la valeur d'inventaire est inférieure à la valeur brute, une dépréciation est constituée à hauteur de la différence.

La valeur d'inventaire s'apprécie au regard de la situation nette de la société détenue ou sur la base d'une valeur d'entreprise calculée en fonction :

- d'une part, de l'actualisation des flux de trésorerie futurs qui sont générés par l'exploitation
- et d'autre part, de la valeur éventuelle de réalisation, nette des coûts de cession.

Le cas échéant, les créances rattachées font également l'objet d'une dépréciation.

I.2-4 STOCKS ET EN-COURS DE PRODUCTION

A ce poste figurent, évalués selon la méthode des coûts historiques, divers approvisionnements, petits équipements et matériels ainsi que les en-cours de production immobilière.

Les en-cours immobiliers correspondent aux stocks de charges foncières et de constructions détenus par la société afin d'accompagner son développement et celui de ses filiales.

Le coût de revient correspond au coût d'acquisition et /ou aux coûts de production encourus pour amener les stocks dans l'état et à l'endroit où ils se trouvent. Les coûts de production comprennent les charges directes de production ainsi que les frais financiers directement attribuables à la production de l'ensemble immobilier.

Les frais de commercialisation directement affectables aux actifs cédés sont comptabilisés en en-cours immobiliers pendant la période de construction et constatés en charge à la date d'achèvement du bien immobilier.

Les programmes immobiliers en cours de développement sont :

- soit cédés à des tiers en bloc ou par lot,
- soit cédés à des organismes de crédit bail.

Le chiffre d'affaires, les coûts de construction et les marges correspondantes sont comptabilisés au compte de résultat à la date d'achèvement des travaux.

Le déstockage des biens immobiliers est enregistré au poste « production stockée ».

Le cas échéant, les stocks sont dépréciés lorsque la valeur d'utilité est inférieure à la valeur comptable.

I.2-5 CLIENTS ET CREANCES D'EXPLOITATION

Les créances et dettes sont évaluées à leur valeur nominale. Les créances sont, le cas échéant, dépréciées lorsque la valeur estimée d'inventaire est inférieure à la valeur nominale.

Une provision pour dépréciation des créances clients douteuses est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité de la société à recouvrer l'intégralité des montants dus dans les conditions initialement prévues lors de la transaction. L'ancienneté des créances et un défaut de paiement au terme habituel du débiteur constituent des indicateurs de dépréciation d'une créance.

Sur la base de l'expérience passée, les taux de dépréciation des créances sont les suivants :

- Créances supérieures à 6 mois : 50 % taux de dépréciation pouvant être revu à la baisse en fonction de la situation financière du résident (caution solidaire, bien propre, ...)
- Créances supérieures à 1 an : 100 % taux de dépréciation pouvant être revu à la baisse en fonction de la situation financière du résident (caution solidaire, bien propre, ...)

Toutefois, les créances des résidents qui bénéficient de l'aide sociale sont dépréciées comme suit :

- Créances supérieures à 2 ans : 50 %
- Créances supérieures à 3 ans : 100 %

I.2-6 TRESORERIE

La trésorerie de la société est constituée de placements courts terme de type comptes à terme sans risque et de soldes bancaires créditeurs.

I.2-7 OPTION ET BONS DE SOUSCRIPTION D' ACTIONS ET ATTRIBUTIONS D' ACTIONS GRATUITES

La société avait émis trois plans de souscription d'actions en faveur de certains cadres de la société qui ne sont plus en vigueur.

Faisant usage d'une autorisation donnée par l'assemblée générale du 29 juin 2006, le Conseil d'Administration a attribué 68 420 actions gratuites à 1 975 salariés du groupe.

Le 17 août 2009, la société a procédé à l'émission d'un emprunt obligataire sous forme d'OBSAAR. Cette opération a conduit à créer 1 190 787 bons de souscriptions. Ces bons seront exerçables du 14 août 2011 au 14 août 2015 inclus et permettront de souscrire à 1,062 actions ORPEA pour un prix d'exercice de 37,90 €. L'effet dilutif maximum représente 2,33 % des actions émises.

I.2-8 PROVISIONS

La société constate une provision lorsqu'il existe une obligation vis-à-vis d'un tiers, que la perte ou le passif en découlant est probable et qu'elle peut être raisonnablement évaluée.

Au cas où cette perte ou ce passif n'est ni probable ni ne peut être raisonnablement évalué mais demeure possible, la société fait état d'un passif éventuel dans ses engagements.

Les provisions pour litiges sociaux sont évaluées par la direction des affaires sociales en fonction des risques encourus par la société et de l'état d'avancement des procédures en cours.

Les provisions pour litiges fiscaux sont évaluées par la direction financière après revue intégrale des contrôles en cours.

Le cas échéant, une provision peut être constituée sur certaines participations en fonction de la position de leur situation nette à la clôture de l'exercice et des engagements envers la société.

Les provisions règlementées concernent l'amortissement dérogatoire au titre des frais sur titres de participation immobilisés.

I.2-9 EMPRUNTS

Les emprunts et dettes financières sont comptabilisés à leur valeur nominale, nette des frais d'émission associés qui sont enregistrés en résultat d'exploitation.

En cas de couverture de la charge d'intérêt future, la dette financière dont les flux sont couverts reste comptabilisée au coût amorti.

Les dettes financières intègrent les emprunts à court et long terme et les prêts relais immobiliers qui sont constitués de concours bancaires affectés au financement d'immeubles d'exploitation récemment acquis ou en cours de construction.

Les coûts d'emprunt sont comptabilisés en charges de la période au cours de laquelle ils sont encourus, sauf s'ils sont directement attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif. Dans ce cas, ils sont incorporés au coût de l'actif.

I.2-10 INSTRUMENTS FINANCIERS ET DERIVES

La structure de la dette financière de la société, principalement composée de dette domestique à taux variable, l'expose au risque de hausse des taux courts de la zone euro.

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, la société utilise des instruments dérivés sous forme de contrats d'échanges de taux et d'options de taux d'intérêt dans lesquels elle reçoit l'Euribor et paye un taux déterminé par une formule spécifique à chaque contrat et fonction du niveau de l'Euribor.

L'objectif de ces transactions est de transformer le taux variable de la dette et de donner en synthèse à la dette un profil de risque optimisé en fonction des anticipations de l'évolution des taux.

Au cours de l'exercice 2014, la société a maintenu sa politique de gestion de son risque de taux en mettant en place un portefeuille d'instruments financiers qualifiés au plan comptable d'instruments de couverture.

I.2-11 CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires est composé essentiellement :

1) Des prestations de services réalisées dans le cadre de l'hébergement et des soins apportés aux résidents. Il est enregistré dès lors que la prestation est réalisée.

Le prix de journée est pris en charge :

- par le résident, pour la partie «hébergement» ;
- par le résident et le département, pour «l'aide à la dépendance» (un arrêté du Conseil Général prévoit le tarif journalier en fonction du niveau de dépendance des résidents et des dépenses prévisionnelles) ;
- par la Caisse Régionale d'Assurance Maladie pour la partie «dotation soins» (un arrêté de la CRAM prévoit le tarif journalier en fonction du niveau de la dépendance des résidents et des dépenses prévisionnelles).

2) Des opérations de cessions à des tiers d'ensembles immobiliers construits ou restructurés par la société. Le déstockage correspondant est comptabilisé en « production stockée ».

I.2-12 IMPOTS

La société ORPEA est mère du groupe d'intégration fiscale qu'elle forme avec ses filiales dont elle détient au moins 95% du capital.

La société ORPEA, comme chacune des filiales du périmètre fiscal, supporte l'impôt sur les sociétés calculé sur ses propres résultats.

I.2-13 CREDIT D'IMPOT POUR LA COMPETITIVITE ET L'EMPLOI (CICE)

La 3^{ème} Loi de Finances rectificative pour 2012 a mis en place le CICE à compter du 1^{er} janvier 2013. Ce crédit d'impôt est comptabilisé dans les comptes annuels de la Société en réduction des charges de personnel.

Le montant du CICE a notamment permis de maintenir le niveau des investissements destinés à financer les nécessaires travaux de rénovation et de restructuration des établissements existants ainsi que la construction et l'ouverture de nouveaux établissements, permettant ainsi la pérennisation et la création d'emplois. Il a également permis de mettre en place une mutuelle pour la majeure partie des salariés de la société.

I.3 RESTRUCTURATIONS INTERNES

Afin de rationaliser son organigramme, la société a réalisé, en fin d'exercice, des opérations de restructuration interne par fusion par confusion de patrimoine de sept de ses filiales : SARL Maison de Charlotte, SAS Le Vigé, SAS Médic Agir, SAS Maison de Retraite Van Gogh, SAS Maison de Retraite Villa Garlande, SAS Le Clos des Meuniers et SAS Résidence Castel Georges.

Les différents éléments de l'actif et du passif de ses filiales sont repris dans les comptes de la société ORPEA au 31 décembre 2014.

Ces opérations ont conduit à la constatation de malis de fusion à hauteur de 39 882 K€ affectés en immobilisations incorporelles.

I.4 FAITS IMPORTANTS DE LA PERIODE

Depuis le 1^{er} janvier 2014, la société a poursuivi son développement en procédant à l'ouverture de trois établissements (446 lits) à l'issue de la réalisation de constructions initiées au cours des exercices antérieurs. Ces établissements sont situés à La Garenne Colombes, Ollioules, Biganos, Rezé et Parignargues.

ORPEA a également poursuivi sa politique de croissance externe par l'acquisition de deux établissements en France à Gennevilliers (à hauteur des 70% restant) et à Montgeron.

La société a acquis le solde des parts (70%) de la SARL DOMIDOM SERVICES, société de prestations de services d'aide à domicile.

La société a également acquis le 1^{er} avril 2014, en Suisse alémanique, le Groupe SENEVITA composé de 21 établissements représentant 2 293 lits (dont 1 182 en exploitation), et au second semestre 2014, le Groupe SILVER CARE composé de 61 maisons de retraite en Allemagne représentant 5 963 lits (dont 290 en construction).

Le groupe a procédé ponctuellement à l'acquisition, directement ou au travers de sociétés, d'actifs isolés nécessaires à son développement : droits incorporels et immobiliers d'exploitation.

I.5 - FAITS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

ORPEA a poursuivi son développement à l'étranger en acquérant le 1^{er} avril 2015 un Groupe composé de 55 établissements en Autriche (3 936 lits) et 3 établissements en construction en République Tchèque (300 lits).

ORPEA a également acquis, en France, une résidence (41 lits).

La conversion de l'OCEANE, dont les conditions étaient remplies à compter du 22 décembre 2014, a été réalisée le 4 février 2015.

II - COMMENTAIRES SUR LES COMPTES

Nota bene : Sauf mention contraire, les données chiffrées présentées ci-après sont exprimées en euros.

II.1 BILAN

II.1-1 ACTIF IMMOBILISE

Immobilisations incorporelles :

La variation des valeurs brutes des immobilisations incorporelles se détaille comme suit :

Valeur brute	Début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Reclassement	Fusion	Fin de l'exercice
Frais d'établissement	2 910					2 910
Concessions, brevets	1 280 330	5 978			16 254	1 302 562
Fonds de commerce	222 797 579	3 253 896	767 611	934 907	40 076 814	266 295 586
Autres immob ^o incorp.	2 446 284	2 585	299 504	-679 907	49 950	1 519 408
Acomptes sur immob ^o incorp.	5 887 983	884 831	550 000	-255 000		5 967 814
Total	232 415 086	4 147 290	1 617 115	0	40 143 018	275 088 279

La variation des amortissements des valeurs brutes des immobilisations incorporelles se détaille comme suit :

Amortissements	Début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Fusion	Fin de l'exercice
Frais d'établissement	65	68			133
Concessions, brevets	926 179	116 467		16 254	1 058 900
Fonds de commerce	0				0
Autres immob ^o incorp.	615 876	46 217		49 558	711 651
Acomptes sur immob ^o incorp.	0				0
Total	1 542 120	162 684	0	65 811	1 770 685

Immobilisations corporelles :

La variation des valeurs brutes des immobilisations corporelles se détaille comme suit :

Valeur brute	Début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Reclassement	Fusion	Fin de l'exercice
Terrains	5 586 023					5 586 024
Constructions	153 821 897	9 372 911	426 866	15 391 437	1 689 022	179 848 400
Inst. Techniques et Générales	40 580 231	2 997 749	21 926	527 176	2 246 866	46 330 097
Mat. De transport	385 359	64 932	232		14 567	464 626
Immobilisations en cours	23 423 643	8 690 373	0	-10 058 136	380 422	22 436 303
Autres immo. Corp.	27 885 443	1 694 558	532 166	105 286	2 241 626	31 394 746
Total	251 682 597	22 820 523	981 190	5 965 763	6 572 502	286 060 197

La variation des amortissements des valeurs brutes des immobilisations corporelles se détaille comme suit :

Amortissements	Début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Reclassement	Fusion	Fin de l'exercice
Terrains	33 035		4 364			28 671
Constructions	48 789 972	7 244 599	81 037	579 181	839 599	56 213 953
Inst. Techniques et Générales	29 029 330	3 952 888	21 926	20 008	1 782 599	34 762 899
Mat. De transport	315 834	28 803	232		14 567	358 972
Autres immo. Corp.	19 227 021	1 596 149	104 466	2 500	2 053 220	22 774 424
Total	97 395 188	12 822 439	212 025	601 689	4 689 985	114 138 919

Immobilisations financières :

La variation des valeurs brutes des immobilisations financières se détaille comme suit :

Valeur brute	Début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Reclassement	Fusion	Fin de l'exercice
Titres de participation	682 314 903	187 675 390	3 372 359		-43 611 681	823 006 25
Autres Titres de participations	6 985					6 98
Créances rattachées à des participations	0	55 791 126				55 791 12
Prêts	8 394 471	909 804			101 740	9 406 01
Autres immo. financières	3 603 457	46 283 620	45 769 374		455 418	4 573 12
Total	694 319 816	290 659 940	49 141 733		0 -43 054 523	892 783 50

L'augmentation des titres de participation provient essentiellement de l'acquisition du groupe SENEVITA et du groupe SILVERCARE, la société ayant également envers ce dernier une créance rattachée à sa participation de 55M€.

ORPEA SA a cédé les titres de la société SARL Reine Bellevue et de la société SCI Courbevoie de l'Arche entraînant ainsi une diminution de ses titres de 3 M€.

La variation des « autres immobilisations financières » provient principalement des mouvements au titre des actions propres.

Les prêts et « autres immobilisations financières » se ventilent comme suit :

	31/12/2014	à - 1 an	à + 1 an
Prêts	9 406 017	31 583	9 374 434
Dépôts et Cautionnements	3 699 932		3 699 932
Actions propres	873 189	873 189	
Total	13 979 138	904 772	13 074 366

L'Assemblée Générale du 29 juin 2006 a autorisé un programme de rachat d'actions. Ce programme a diverses finalités : il est destiné à permettre à la société notamment d'assurer la liquidité et d'animer le marché, d'optimiser sa gestion des capitaux propres. Ces actions propres sont au nombre de 19 500 au 31 décembre 2014.

La variation des provisions sur immobilisations financières se détaille comme suit :

Provisions	Début de l'exercice	Augmentation	Diminution	Fusion	Fin de l'exercice
Titres de participations	2 360 849	4 805 113		149 079	7 315 041
Prêts	39 107				39 107
Total	2 399 956	4 805 113	0	149 079	7 354 148

II. 1 - LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS

Société	Capital	Quote-part de capital détenue	Résultat du dernier exercice clos	Capitaux propres 2014	Valeur comptable des titres 2014	
					Brut	Net
SCI Route des Ecluses	303 374	99%	19 134	1 960 110	303 374	303 374
SCI Les Rives d'Or	1 524	99%	163 863	1 841 863	933 755	933 755
SCI du Château	1 524	99%	331 435	2 639 371	1 353 340	1 353 340
SCI Tour Pujols	1 524	99%	322 316	2 000 291	1 364 795	1 364 795
SCI La Cerisaie	1 524	99%	137 468	2 146 851	47 224	47 224
SCI Val de Seine	1 524	99%	-428 062	-3 486 958	711 307	711 307
SCI Cliscouet	1 524	99%	430 948	1 346 176	1 494	1 494
SCI Age d'Or	2 549 161	99%	857 674	12 027 776	6 234 540	6 234 540
SCI Gambetta	1 524	99%	442 956	5 238 061	1 509	1 509
SCI Croix Rousse	1 524	99%	514 855	5 800 621	1 509	1 509
SCI Les Domets	1 524	99%	242 485	1 209 416	1 494	1 494
SCI Château d'Angleterre	1 646	99%	2 366 597	7 784 561	1 763 577	1 763 577
SCI Montchenot	1 524	99%	245 972	10 765 824	1 286 933	1 286 933
SCI 115 rue de la Santé	1 524	90%	569 762	12 046 386	1 372	1 372
SCI Abbaye	1 524	90%	-303 185	-3 606 035	344 410	344 410
SCI Les Tamaris	1 524	99%	456 909	2 295 339	1 357	1 357
SCI Passage Victor Marchand	1 524	99%	-328 365	3 178 321	1 509	1 509
SCI Fauriel	1 524	99%	-1 835 007	-9 932 383	1 618 841	1 618 841
SCI Port Thureau	1 524	99%	158 511	1 214 473	63 708	63 708
SCI de l'Abbaye	1 524	99%	285 244	599 153	1 509	1 509
SCI Les Maraichers	1 524	99%	464 680	1 599 182	99 595	99 595
SCI Bosguerard	1 524	99%	132 377	1 009 011	1 274 306	1 274 306
SCI Le Vallon	1 524	90%	445 602	5 326 187	2 033 228	2 033 228
SCI Brest Le Lys Blanc	1 524	47%	796 797	-11 937 144	717	717
SCI Bel Air	1 524	99%	-96 717	16 914	335 837	335 837
SAS CLINEA	194 008 608	100%	27 618 911	295 590 823	203 855 563	203 855 563
SARL Les Matines	7 622	100%	-651 345	-4 450 338	7 622	7 622
SARL Bel Air	1 265 327	100%	261 836	3 881 040	840 604	840 604
SARL Amarmau	7 622	100%	-64 877	-1 064 333	7 622	7 622
SARL 94 Niort	7 700	100%	-9 093 982	21 072 531	7 700	7 700
SARL 95	7 700	100%	-83 131	-630 891	7 700	0
SCI Sainte Brigitte	1 525	100%	-26 689	-637 342	1 524	1 524
SARL VIVREA	150 000	100%	-689 901	-2 614 134	150 000	150 000
SA LES CHARMILLES	76 225	98%	-250 027	4 201 234	3 092 517	3 092 517
SCI KOD'S	22 650	100%	56 980	526 330	68 094	68 094
SARL LA BRETAGNE	277 457	100%	-141 506	-1 161 915	41 300	41 300
SARL RESIDENCE LA VENT	13 300	100%	-242 450	-470 744	796 267	796 267
SARL L'ATRIUM	7 622	100%	4 431	-738 735	985 140	985 140
SARL GESTIHOME SENIOR	400	100%	-915	-8 728	410 849	0
SA BRIGE	1 200 000	100%	-7 491	56 672	670 000	670 000
SRLORPEA ITALIA	3 350 000	5%	-3 026 699	1 123 205	682 862	682 862
SCI LES TREILLES	15 245	99,99%	47 501	2 187 598	2 363 698	2 363 698
SCI LES MAGNOLIAS	1 525	99%	-279 923	-2 573 866	1 510	1 510
SCI le Barbaras	182 939	100%	1 780 254	6 450 516	821	821
SARL DOMEA	100 000	100%	92 630	80 458	100 000	100 000
SARL 96	7 700	100%	-77 771	3 054 208	6 930	6 930
SCI BEAULIEU	3 049	100%	-12 560	-57 054	30 490	0
SAS LA SAHARIENNE	1 365 263	100%	-171 538	-673 687	5 712 440	5 712 440
SARL ORPEA DEV	100 000	100%	-1 059	875 871	100 000	100 000
SAS ORGANIS	37 000	100%	266 197	-144 724	11 775 946	9 825 946
GRUPO CARE	63 921	100%	4 176 712	4 608 199	19 228 321	19 228 321
DINMORPEA	5 000	100%	451 917	131 510	5 000	5 000
SRL CASA MIA IMMOBILIA	20 000 000	100%	17 924	14 259 435	17 646 819	17 646 819
SA ORPEA BELGIUM	81 500 000	99,99%	904 549	141 682 383	65 479 233	65 479 233
SA DOMAINE DE CHURCH	815 012	100%	530 496	16 780 528	12 135 729	12 135 729
SA DOMAINE DE LONGCHA	65 026	10%	104 681	12 014 299	1 414 449	1 414 449

Société	Capital	Quote-part de capital détenue	Résultat du dernier exercice clos	Capitaux propres 2014	Valeur comptable des titres 2014	
					Brut	Net
SA LONGCHAMPS LIBERTÉ	90 000	100%	882 076	1 401 956	554 719	554 719
SA RS DOMAINE DE CHUR	265 039	100%	151 099	585 013	3 075 311	3 075 311
TRANSAC CONSULTING CO	3 009	100%	-3 480	-9 473	1 823 231	1 823 231
SAS Résidence St Luc	37 200	100%	-394 877	-4 325 645	2 644 007	2 644 007
SARL Benian	1 000	20%	-208	-41 532	300 200	0
SCI JEM II	152	90%	57 544	437 869	883 500	883 500
SARL La Doyenne de Santé	8 000	50%	-241 477	-326 835	1 267 425	1 267 425
SA Gerone	500 000	100%	-220 316	1 273 026	2 982 451	2 982 451
SCI Douamenez	1 500	100%	340 179	-1 243 668	1 485	1 485
SCI Barbacane	1 524	1%	23 009	928 217	15	15
SCI Selika	10 671	0,14%	35 189	5 613 894	15	15
SCI SLIM	762	100%	81 528	806 669	1 830	1 830
SCI SAINTES BA	1 524	1%	-676 056	3 501 870	15	15
SCI Les Anes	1 000	0,10%	12 098	-1 535 412	1	1
SARL L'Ombrière	8 000	100%	-52 637	-779 761	822 027	0
SAS MDR La Cheneraie	254 220	2%	-9 284	-984 311	146 044	146 044
SARL IDF resid Ret Le Sopho	7 622	10%	-472 981	-1 422 511	80 000	80 000
SNC les Jardins d'Escudie	100 000	100%	-342 184	-4 191 374	824 310	824 310
SA Résidence du Moulin	38 112	100%	-311 344	-2 642 725	2 100 466	2 100 466
SC Les Praticiens	87 600	1%	1 670	64 236	67 009	0
SAS Résidence La cheneraie	2 537 040	100%	30 538	6 155 820	7 324 746	7 324 746
SA EMCEJIDEY	293 400	100%	1 889 427	2 621 637	4 419 887	4 419 887
SARL Résidence du Parc	18 560	100%	-13 825	18 246	5 810	5 810
SCI du Fauvet	1 524	10%	-470 658	238 141	68 306	68 306
OPCI	5 301 885	5,02%	-86 222	4 868 542	479 732	479 732
SAS SFI France	4 000 000	51%	-133 530	-1 692 127	23 305 520	23 305 520
SCI Ansi	22 867	0,1%	2 040 356	5 257 185	40 399	40 399
SARL Viteal les Cedres	50 000	100%	-82 841	-1 520 560	85 039	0
SA Le Vieux Château	50 000	100%	28 339	-1 387 613	629 728	629 728
SAS Home La Tour	40 600	100%	-17 955	-545 512	2 797 720	2 797 720
SAS MEDITER	69 650 000	100%	65 993 532	125 680 475	169 198 343	169 198 343
SNC des Parrans	7 622	100%	-124 927	-310 194	1 399 856	0
SAS Holding Mandres	8 000	100%	385 526	683 337	3 325 832	3 325 832
SNC Les Acanthes	7 622	100%	-144 222	-114 216	1 468 434	0
SA Le Clos St Grégoire	38 173	100%	207 455	1 893 514	4 692 302	4 692 302
SA Rive Ardente	135 000	100%	1 863 488	2 140 040	5 062 487	5 062 487
SAS le Clos d'Aliénor	40 000	100%	95 856	177 113	2 834 020	2 834 020
SAS les Jardins d'Aliénor	10 000	100%	211 224	606 482	4 102 931	4 102 931
SA Immobilière de Santé	7 828 400	49%	-211 654	5 226 201	13 210 000	13 210 000
SARL Domidom	4 992 525	100%	-848 349	-2 194 288	12 066 082	12 066 082
GCS	100 000	12,50%	0	1 016 576	23 300	23 300
SAS Immo Nevers	5 000	100%	-50 539	1 711 079	5 000	5 000
SCI Castelviel	152	50%	-593 930	-2 313 927	763 650	763 650
SAS St Jean	16 000	100%	-143 229	-136 349	3 135 916	3 135 916
SAS Château de Pile	7 622	100%	-18 020	-270 420	624 358	0
SCI Super Aix	228 674	13%	-25 191	1 958 023	478 537	478 537
SAS Actiretraite	4 000	100%	-474 844	-956 881	782 105	782 105
Groupe SENEVITA AG	144 000	100%	-3 510 769	117 344	101 518 009	101 518 009
Groupe SILVERCARE	18 031 082	100%	4 930 814	58 842 963	73 455 535	73 455 535
SARL Les Buissonnets	80 000	100%	234 518	1 424 309	80 000	80 000
SCI Parc st Loup	150 000	100%	-28 344	-420 920	149 079	0
SCI Larry	150 000	100%	84 433	3 379 842	150 621	150 621
Autres titres					56 100	56 100
Autres titres (access)					284 816	284 816
Total					823 006 254	815 691 213

II. 1 - 3 STOCKS ET EN-COURS DE PRODUCTION

	Brut 31/12/14	Provisions 31/12/14	Net 31/12/14	Net 31/12/13
Petits matériels et fournitures	1 698 916		1 698 916	1 602 612
En cours immobiliers	68 810 464	1 188 655	67 621 809	55 086 926
Total	70 509 380	1 188 655	69 320 725	56 689 537

Les en-cours de production immobilière d'un montant net de 67 621 809 € incorporent les frais financiers supportés pendant la période de construction qui s'élèvent à la clôture 6 564 650 € contre 5 518 398 € à fin 2013.

Ces frais financiers ont été capitalisés au taux moyen de 4,30 % contre 4,40 % en 2013.

II. 1 - 4 CREANCES

	Brut 31/12/2014	Provisions 31/12/2014	Net 31/12/2014	Net 31/12/2013
Clients et comptes rattachés	18 388 040	5 482 164	12 905 876	14 175 525
Créances fiscales et sociales	40 951 124		40 951 124	40 332 797
Groupe et associés	1 223 919 480		1 223 919 480	1 144 673 279
Débiteurs divers	125 776 778	764 736	125 012 042	52 739 198
Total	1 409 035 423	6 246 902	1 402 788 522	1 251 920 798

L'ensemble des créances ont une échéance à moins d'un an.

La variation des provisions pour dépréciation des créances se détaille comme suit :

	Début de l'exercice	Dotation de l'exercice	Reprise de l'exercice	Fusions	Fin de l'exercice
Créances clients et comptes ratt.	5 113 969	2 357 686	2 206 563	217 073	5 482 164
Autres débiteurs divers	633 232	209 407	78 789	887	764 736
Total	5 747 200	2 567 093	2 285 352	217 959	6 246 902

II. 1 - 5 INVENTAIRES DES VALEURS MOBILIERES

Valeur Nette Comptable	31/12/2013	Acquisitions	Cessions	Provisions	Fusion	31/12/2014
Valeurs mobilières de placement (1)	87 208 500	221 749 306	180 966 001	0	268 438	128 260 245
Actions réservées aux salariés (en nombre)	101 961 (3 010)		9 078			92 882 (2 715)

(1) Ces valeurs n'ont donné lieu à aucune dépréciation, leur valeur de marché étant supérieure à la valeur comptable

II. 1 – 6 COMPOSITION DU CAPITAL SOCIAL

(en milliers d'euros)	Nombre d'actions émises	Capital	Primes et réserves	Report à nouveau	Résultat de l'exercice	Prov. Réglementées	Dividendes	Total des capitaux propres
Au 31/12/2012	52 998 062	66 247 578	385 500 175	8 112 989	8 352 759	2 522 265	0	470 735 767
Affectation du résultat			-15 582 362	-7 863 716	-8 352 759		31 798 837	0
Plan de stocks options								0
Augm capital 11/12/13	2 478 929	3 098 661	95 776 345					98 875 006
Exercice BSAAR			-4 824 094					-4 824 094
Exercice OCEANE								0
Dividendes							-31 798 837	-31 798 837
Provisions réglementées						1 148 121		1 148 121
Résultat au 31 décembre 2013					2 952 446			2 952 446
Au 31/12/2013	55 476 991	69 346 239	460 870 063	249 273	2 952 446	3 670 386	0	537 088 407
Affectation du résultat			-38 852 377	2 970 929	-2 952 446		38 833 894	0
Plan de stocks options								0
Augm capital								0
Exercice BSAAR	89 419	111 774	3 079 370					3 191 143
Exercice OCEANE	1 483	1 854						1 854
Dividendes							-38 833 894	-38 833 894
Provisions réglementées						1 145 375		1 145 375
Résultat au 31 décembre 2014					7 511 357			7 511 357
Au 31/12/2014	55 567 893	69 459 866	425 097 055	3 220 202	7 511 357	4 815 761	0	510 104 241

Le capital social s'élève à la clôture de l'exercice à 69 459 866 € et se compose de 55 567 893 actions d'une valeur nominale de 1,25 €.

Au cours de l'année 2013, 917 041 BSAAR ont été rachetés puis annulés par la société dans le cadre de l'Offre Publique d'Achat initiée par la société et ayant reçu de l'AMF le visa n°13-459 en date du 17 septembre 2013, pour un montant de 4 824 K€.

Le 11 décembre 2013, la société a réalisé une augmentation de capital d'un montant nominal de 3 099 K€, créant ainsi 2 478 929 actions nouvelles.

Cette opération a dégagé une prime d'émission d'un montant de 95 776 K€, après déduction des frais rattachés pour un montant net d'impôt de 1 125 K€.

Suite à la levée de BSAAR intervenue sur l'année, la société ORPEA a réalisé une augmentation de capital d'un montant nominal de 112 K€, créant ainsi 89 419 actions nouvelles.

L'Assemblée Générale du 25 juin 2014 a approuvé le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2013 d'un montant unitaire de 0,70 euros par action soit un total de 38 833 894 euros versés fin juillet 2014.

II. 1 - 7 PROVISIONS

	Début de l'exercice	Dotations de l'exercice	Reprise de l'exercice (prov. utilisée)	Reprise de l'exercice (prov. non utilisée)	Fusion	Fin de l'exercice
<i>Litiges sociaux</i>	3 848 265	1 814 889	562 239	1 151 241	133 785	4 083 459
<i>Autres</i>	17 496 976	6 386 000				23 882 976
Provisions pour risques et charges	21 345 241	8 200 889	562 239	1 151 241	133 785	27 966 432

Les « autres provisions pour risques et charges » couvrent principalement le risque inhérent à une différence d'appréciation entre la société et l'administration fiscale dans l'application des règles du calcul du prorata de TVA qui s'élève, au 31 décembre 2014, à 20,7 M€.

La société ORPEA et certaines de ses filiales incluses dans son périmètre d'intégration fiscale font l'objet de contrôles fiscaux. La majeure partie des redressements notifiés par l'administration fiscale est contestée, aucune provision n'est alors constituée au titre de ces redressements. Les redressements non contestés sont comptabilisés sur l'exercice.

II. 1 - 8 DETTES

	31/12/2014	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2013
Emprunts et dettes financières	2 146 181 615		1 606 365 160	
<i>Dettes à 1 an au plus</i>		742 446 823		435 313 093
<i>Dettes à plus d'1 an et moins de 5 ans</i>		1 133 482 596		661 311 297
<i>Dettes à plus de 5 ans</i>		270 252 196		509 740 770
Fournisseurs et comptes rattachés	59 289 919		40 066 247	
<i>Dettes à 1 an au plus</i>		59 289 919		40 066 247
<i>Dettes à plus d'1 an et moins de 5 ans</i>				
<i>Dettes à plus de 5 ans</i>				
Dettes fiscales et sociales	89 932 198		72 603 693	
<i>Dettes à 1 an au plus</i>		89 932 198		72 603 693
<i>Dettes à plus d'1 an et moins de 5 ans</i>				
<i>Dettes à plus de 5 ans</i>				
Groupe et associés	309 073 183		406 634 231	
<i>Dettes à 1 an au plus</i>		309 073 183		406 634 231
<i>Dettes à plus d'1 an et moins de 5 ans</i>				
<i>Dettes à plus de 5 ans</i>				
Dettes diverses	97 743 319		84 791 732	
<i>Dettes à 1 an au plus</i>		68 516 101		58 801 383
<i>Dettes à plus d'1 an et moins de 5 ans</i>		29 227 218		25 990 348
<i>Dettes à plus de 5 ans</i>				
Total	2 702 220 234	2 702 220 234	2 210 461 063	2 210 461 062

Les emprunts souscrits sur l'exercice s'élèvent à 842 600 K€ et les emprunts remboursés à 325 558 K€.

Politique de financement du groupe ORPEA

Les besoins de financement ont augmenté compte tenu de la forte dynamique de croissance du Groupe. En effet, la société ORPEA finance non seulement des opérations de croissance pour ses propres besoins, mais également pour ses filiales, et principalement CLINEA.

Emprunts obligataires

OBSAAR : La société ORPEA a procédé au cours du second semestre 2009 à l'émission d'un emprunt obligataire sous forme d'OBSAAR d'un montant nominal de 217 M€.

Cet emprunt est amortissable en 2012 et 2013 à hauteur de 20 % du nominal l'an et en 2014 et 2015 à hauteur de 30 % l'an. Le taux de rémunération à l'émission est EURIBOR 3 mois + 137 points de base hors frais. Les conditions et modalités de cet emprunt obligataire sont détaillées dans la note d'opération ayant obtenu le visa de l'AMF n°09-225 en date du 15 juillet 2009.

Le 14 août 2012 et le 14 août 2013, les deux premiers remboursements (à hauteur de 20%) sont intervenus pour un montant de 43 345 K€ chacun.

Le 14 août 2014, le troisième remboursement (à hauteur de 30%) est intervenu pour un montant de 65 017K€.

OCEANE : La société ORPEA a procédé au cours du second semestre 2009 à l'émission de 4 069 635 obligations à option de conversion et / ou d'échange en actions nouvelles ou existantes (OCEANE) au prix unitaire de 44,23 €, pour un montant total de 180 M€.

Cet emprunt est remboursable in fine au 1^{er} janvier 2016. Le taux de rémunération à l'émission est de 3,875 % l'an. Les obligataires ont la faculté de convertir leurs obligations en actions (à raison de 1,107 actions pour une obligation) entre le 15 décembre 2010 et jusqu'au septième jour ouvré inclus qui précède la date de remboursement normal au prix de 44,23 € par action. Les conditions et modalités de cet emprunt obligataire sont détaillées dans la note d'opération ayant obtenu le visa de l'AMF n°10-429 en date du 7 décembre 2010.

La conversion de l'OCEANE, dont les conditions étaient remplies à compter du 22 décembre 2014, a été réalisée le 4 février 2015.

ORNANE : Le 9 juillet 2013, ORPEA a procédé au lancement d'un emprunt sous forme d'Obligations à option de Remboursement en Numéraire et/ou en Actions Nouvelles et/ou Existantes (ORNANE) ayant pour date de jouissance le 17 juillet 2013 et pour échéance le 1er janvier 2020. Le montant nominal de l'emprunt s'élève à 198 millions d'euros, soit 4 260 631 obligations d'une valeur nominale unitaire de 46,56 euros.

Les obligations portent intérêt au taux fixe de 1,75 % l'an sur toute la durée de l'emprunt, payable semestriellement à terme échu.

Autres emprunts obligataires : La société ORPEA a procédé au cours du second semestre 2012 à l'émission de trois emprunts obligataires sur le marché Euro PP avec émission de :

- 1 930 obligations réalisées en deux tranches (note d'opération ayant obtenu le visa de l'AMF n°12-580 en date du 28 novembre 2012):
 - Tranche A : pour un montant de 65 M€, soit 650 obligations au prix unitaire de 100 000 €. Cet emprunt est remboursable in fine au 10 janvier 2018. Le taux de rémunération à l'émission est de 4,10 % l'an ;
 - Tranche B : pour un montant de 128 M€, soit 1 280 obligations au prix unitaire de 100 000€. Cet emprunt est remboursable in fine au 30 mai 2019. Le taux de rémunération à l'émission est de 4,60 % l'an.

- 200 obligations au prix unitaire de 100 000 €, pour un montant total de 20 M€ (note d'opération ayant obtenu le visa de l'AMF n°12-579 en date du 28 novembre 2012). Cet emprunt est remboursable in fine au 30 novembre 2018. Le taux de rémunération à l'émission est de 4,20 % l'an.
- 900 obligations au prix unitaire de 100 000 €, pour un montant total de 90 M€. Cet emprunt est remboursable in fine au 4 décembre 2026. Le taux de rémunération à l'émission est de 5,25 % l'an.

La société a procédé, au cours de l'exercice 2013, à l'émission de deux emprunts obligataires avec émission de :

- 330 obligations au prix unitaire de 100 791 €, pour un montant total de 33M€ (note d'opération ayant obtenu le visa de l'AMF n°13-152 en date du 10 avril 2013). Cet emprunt est remboursable in fine au 30 mai 2019. Le taux de rémunération à l'émission est de 4,60 % l'an.
- 200 obligations au prix unitaire de 100 000 €, pour un montant total de 20 M€ (note d'opération ayant obtenu le visa de l'AMF n°13-357 en date du 11 juillet 2013). Cet emprunt est remboursable in fine au 30 novembre 2019. Le taux de rémunération à l'émission est de 4,15 % l'an.

Au cours de l'exercice, le Groupe a procédé à l'émission d'un emprunt de type « Schuldschein » pour un montant de 203 M€, sur différentes maturités, soit :

- 117,0 M€ à échéance le 25 juillet 2019, à taux fixe et variable,
- 29,5 M€ à échéance le 27 juillet 2020, à taux fixe et variable,
- 50,0 M€ à échéance le 27 juillet 2021, à taux fixe et variable,
- 6,5 M€ à échéance le 24 juillet 2024, à taux fixe.

Le Groupe a également procédé à l'émission d'un emprunt obligataire sur le marché Euro PP avec émission de 520 obligations au prix unitaire de 100 000 € (note d'opération ayant obtenu le visa de l'AMF n°14-443 en date du 29 juillet 2014). Cet emprunt est remboursable in fine au 31 juillet 2021. Le taux de rémunération à l'émission est de 3,327% l'an.

Covenants bancaires

Un certain nombre d'emprunts souscrits par la société est conditionnée au respect de ratios financiers qui s'apprécient au regard de la dette financière du groupe.

Les ratios convenus sont les suivants :

$$R1 = \frac{\text{dette financière nette consolidée (hors dette immobilière)}}{\text{EBE consolidé} - 6 \% \text{ dette immobilière}}$$

et

$$R2 = \frac{\text{dette financière nette consolidée}}{\text{Fonds propres} + \text{quasi fonds propres (ie impôts différés passifs liés à la valorisation des incorporels d'exploitation en IFRS dans les comptes consolidés)}}$$

Au 31 décembre 2014, ces deux ratios s'élèvent respectivement à 2,8 et 1,2 dans les limites imposées qui sont principalement, au 31 décembre 2014, de 5,5 pour R1 et de 2,0 pour R2.

II. 1 -9 INSTRUMENTS FINANCIERS

Au 31 décembre 2014 comme au 31 décembre 2013, le portefeuille de dérivés se compose de contrats d'échanges de taux payeurs à taux fixes, contre Euribor, principalement 3 mois et d'options de taux d'intérêt. Ces instruments dérivés ont soit un profil de nominal constant soit un profil amortissable. Ces instruments dérivés sont tous utilisés dans le cadre d'opérations de couverture conformes à l'article 372-2 du PCG.

A fin 2014, la maturité des dérivés de taux est la suivante :

		Echéancier (M€)				
		2015	2016	2017	2018	2019
Notionnel moyen (M€)		1 361	1 392	1 323	1 198	842
Taux d'intérêt		2,3%	1,8%	1,7%	1,7%	1,3%

A fin 2013, la maturité des dérivés était la suivante :

		Echéancier (M€)				
		2014	2015	2016	2017	2018
Notionnel moyen		1 360	1 361	1 392	1 295	1 262
Taux effectif		2,6%	2,3%	1,8%	1,7%	1,7%

La juste valeur des instruments dérivés, de couverture au 31 décembre 2014, soit (102,4) millions d'euros, n'est pas comptabilisée à la clôture mais enregistrée à chaque échéance des contrats concernés de manière symétrique avec les financements couverts.

Au 31 décembre 2013, cette juste valeur s'élevait à (60,5) millions d'euros.

II. 1 -10 DIVERS

Charges à payer

	31/12/2014	31/12/2013
Emprunts et dettes financières	23 554 465	20 529 057
Fournisseurs et comptes rattachés	14 751 422	15 446 391
Dettes fiscales, sociales et divers	41 366 634	38 790 182
Total	79 672 522	74 765 631

Produits à recevoir

	31/12/2014	31/12/2013
Créances financières	62 926	14 033
Clients et comptes rattachés	3 909 639	4 407 828
Autres créances	11 394 667	9 695 262
Total	15 367 232	14 117 123

Charges constatées d'avance

	31/12/2014	31/12/2013
Exploitation	663 331	335 868
Financières	5 437 276	2 501 812
Exceptionnelles		0
Total	6 100 607	2 837 680

La variation est principalement liée aux charges constatées d'avance sur les frais liés aux souscriptions d'emprunts effectuées cette année.

Produits constatés d'avance

	31/12/2014	31/12/2013
Exploitation	38 603 119	18 733 731
Total	38 603 119	18 733 731

Ce poste enregistre d'une part les produits constatés d'avance au titre des projets immobiliers cédés en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) pour un montant de 28 163 K€ et d'autre part la quote-part des forfaits soins restant à affecter sur les dépenses futures à hauteur de 10 440 K€.

Ecarts de conversion passif

	31/12/2014	31/12/2013
Filiale Suisse	0	31 979
Total	0	31 979

II. 1 - II INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES

ENTITES	Autres créances	Autres dettes	Autres produits financiers	Charges financières
Filiales détenues à 100 % par le groupe	1 223 919 480	309 073 183	48 849 704	11 947 621
Autres filiales	19 115 781	7 791 740	78 383	3 778

II. 2 COMPTE DE RESULTAT

II. 2 - I CHIFFRE D'AFFAIRES

	31/12/2014	31/12/2013
Exploitation de maisons de retraite	608 100 399	537 684 298
Cession de biens immobiliers	16 993 736	14 841 402
Total	625 094 135	552 525 700

II. 2 - 2 PRODUITS D'EXPLOITATION

	31/12/2014	31/12/2013
Exploitation de maisons de retraite	608 100 399	537 684 298
Chiffre d'affaires lié à l'exploitation	608 100 399	537 684 298
Cession de biens immobiliers	16 993 736	14 841 402
Production stockée	-22 300 245	-14 873 711
Produits liés à l'activité immobilière	-5 306 508	-32 309
Production immobilisée	10 441 228	4 905 419
Suventions d'exploitation	228 769	201 701
Reprises prov° et transfert de charges	14 418 958	14 868 573
Autres produits	277 462	3 134 972
Autres produits d'exploitation	25 366 417	23 110 665
Total des produits d'exploitation	628 160 308	560 762 654

II. 2 - 3 TRANSFERT DE CHARGES

	31/12/2014	31/12/2013
Coûts de restructuration et de développement	1 254 348	3 478 611
Frais portés à l'actif	3 308 194	2 240 498
Remboursements d'assurance	551 246	619 373
Remboursements de prévoyance	3 222 017	2 846 552
Remboursements de formation	2 755 876	2 360 635
Remboursements de maladie	174 614	339 759
Frais financiers sur projets immobiliers	2 548 148	1 721 243
Divers	2 032	43 433
Total	13 816 476	13 650 104

II. 2 - 4 RESULTAT FINANCIER

	31/12/2014	31/12/2013
Intérêts sur dettes bancaires et autres charges financières	-53 499 781	-46 979 352
Charges nettes sur instruments financiers	-27 283 512	-31 105 026
Perte de change	-9 483	
Provisions pour dépréciations de titres	-4 805 113	-410 849
Autres charges	-8 550	-29 774
Produits de participations	13 009 000	2 002 332
Produits nets sur comptes courants intra-groupe	36 976 689	40 027 698
Frais financiers capitalisés	2 548 148	1 721 243
Produits nets sur cession VMP	285 329	388 915
Gains de change	257	0
Autres produits	26 918	27 512
Résultat financier	-32 760 096	-34 357 301

Les produits de participations proviennent essentiellement du versement de dividendes d'un montant de 13 000 000€ de la part de CLINEA SAS.

II. 2 -5 RESULTAT EXCEPTIONNEL

	31/12/2014	31/12/2013
Produits exceptionnels	28 740 064	81 119 879
<i>Sur opération de gestion</i>	940 761	1 164 724
<i>Sur opération en capital</i>	26 946 737	78 589 972
<i>dont cessions immobilières</i>	0	10 945 630
<i>dont cession titres sociétés</i>	4 959 359	51 004 159
<i>Reprises sur provisions et transfert de charges</i>	852 565	1 365 183
Charges exceptionnelles	31 178 966	85 661 910
<i>Sur opération de gestion</i>	3 631 777	7 855 260
<i>dont coût d'acquisitions</i>	2 279 019	2 881 673
<i>dont frais de gardiennage</i>	428 869	1 141 651
<i>dont protocole immobilier</i>	799 841	426 771
<i>Sur opération en capital</i>	25 798 016	75 649 994
<i>dont cessions immobilières</i>	0	10 944 369
<i>dont cession titres sociétés</i>	3 372 359	49 705 091
<i>Dotations exceptionnelles aux amort. et prov.</i>	1 749 172	2 156 656
Résultat exceptionnel	-2 438 902	-4 542 032

	31/12/2014	31/12/2013
Plus ou Moins values sur sorties d'immobilisations	1 217 286	2 995 592
Frais de restructuration et de développement	-2 676 260	-6 679 753
Provisions pour débiteurs divers	250 168	356 773
Amortissements dérogatoires	-1 145 375	-1 148 120
Divers	-84 721	-66 526
Résultat exceptionnel	-2 438 903	-4 542 032

II. 2 - 6 IMPOTS

La société ORPEA en tant que société tête du Groupe d'Intégration Fiscale ORPEA, reprend les résultats fiscaux de ses filiales.

Le Groupe fiscal ne possède plus de déficits imputables, seules quelques filiales possèdent des déficits à imputer sur leurs propres bénéfices.

Au 31 décembre 2014, le résultat de l'Intégration Fiscale ORPEA s'élève à 92 632 283€ incluant le résultat fiscal d'ORPEA SA en tant que « société membre » d'un montant de (6 681 540 €).

Comme le prévoit la convention d'Intégration Fiscale, chaque filiale supporte personnellement et définitivement l'impôt sur les sociétés et les contributions afférentes à ses propres bénéfices et ses plus values et, le cas échéant, le crédit d'impôt en cas de résultat déficitaire.

L'impôt comptabilisé dans les comptes de la société ORPEA SA s'élève à 4 767 843 € et se décompose comme suit :

	Avant IS	IS	Après IS
Résultat d'exploitation	47 478 198	-8 051 698	39 426 500
Résultat financier	-32 760 096	5 240 227	-27 519 869
Résultat exceptionnel	-2 438 903	-794 086	-3 232 989
IS sur dividendes & autres		-1 162 286	-1 162 286
Résultat comptable	12 279 199	-4 767 843	7 511 356

Le décalage entre le régime fiscal et le traitement comptable des différentes opérations est susceptible de modifier la dette future d'impôt de la façon suivante :

- Réintégrations à venir sur les exercices futurs :
 - Plus value latente sur fonds de commerce en sursis d'imposition issues des fusions : 43 610 K€
 - Plus value latente sur titres en sursis d'imposition issues des fusions : 24 419 K€
- Déductions à venir sur les exercices futurs :
 - Organic : 1 048 K€
 - Plus value latente OPCVM : 23 K€

III - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

III.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN

Engagements liés au financement

Engagements financiers

Obligations contractuelles (en K€)	31/12/2014	31/12/2013
Cautions de contre-garantie sur marchés		
Créances cédées non échues (bordereaux Dailly ...)	19 516	6 260
Nantissements, hypothèques et autres garanties	752 628	235 586
Total	772 144	241 846

Obligations contractuelles (en K€)	31/12/2014	Paiements dus par période		
		à moins d'un an	de 1 à 5 ans	à plus de 5 ans
Dettes à long terme	2 146 182	742 447	1 133 483	270 252
Obligations en matière de location-financement	39 483	12 521	24 629	2 333
Contrats de location simple				
Obligations d'achat irrévocables				
Autres obligations à long terme				
Total	2 185 665	754 968	1 158 112	272 585

Crédits – bails

	Crédits bails immobiliers	Crédits bails mobiliers
Valeur d'origine	47 535 637	86 508 502
Redevances de l'exercice	3 126 229	9 432 333
Cumuls des redevances des exercices précédents	23 958 265	57 370 188
Dotation théorique de l'exercice	831 869	8 097 294
Cumuls des amortissements au titre des exercices précédents	5 968 051	28 960 834
Redevances restant à payer - à un an	2 928 534	9 592 520
Redevances restant à payer - à plus d'un an et jusqu'à cinq ans	6 172 134	18 456 839
Redevances restant à payer - à plus de cinq ans	2 333 213	0
Valeur de rachat	14 910 000	625 264

Engagements envers le personnel

Le montant des engagements envers le personnel au titre des indemnités de fin de carrière, déterminé par application d'une méthode rétrospective avec projection des salaires de fin de carrière, s'est élevé en 2014 à 9 748 K€ contre 8 839 K€ à fin 2013.

Les principales hypothèses actuarielles au 31 décembre 2014 sont les suivantes :

- taux de revalorisation : 2,50 % en tenant compte de l'inflation ;
- taux d'actualisation : 1,50 % ;
- âge de départ en retraite : 65 ans ;
- taux de charges sociales : conformes à ceux constatés en 2014.

Le montant versé par la société au titre des indemnités de départ à la retraite s'élève, en 2014, à 196 650 €.

Il n'y a pas d'engagement significatif en matière de médailles du travail.

Engagements liés au droit individuel à la formation (DIF)

La loi du 4 mai 2004 relative à la formation professionnelle a mis en place le DIF afin que chaque salarié puisse se constituer un capital de formation qu'il utilisera à sa convenance mais en accord avec son employeur. La capitalisation annuelle minimale est de 20 heures plafonnée à un en-cours global de 120 heures.

Au 31 décembre 2013, le DIF ne génère pas de coûts supplémentaires puisque son financement est couvert par les remboursements obtenus au titre de la professionnalisation. La charge est comptabilisée au fur et à mesure de la consommation des heures.

Autres engagements

Un abandon de créance avec clause de retour à meilleure fortune de 1 915 487 € avait été consenti en 2002 par ORPEA afin de soutenir sa filiale, la SA CLINIQUE du Docteur COURJON absorbée depuis par CLINEA SAS.

Concernant la participation de 49,9 % du capital de la société Immobilière de Santé, les engagements suivants, pour une possible prise de contrôle à 100 %, ont été échangés :

- Promesse de cession à ORPEA entre le 1er juillet 2018 et le 30 juin 2019,
- Promesse d'achat par ORPEA entre le 1er juillet 2019 et le 30 juin 2020.

III.2 EFFECTIFS

Au 31 décembre 2014, les effectifs en équivalent temps plein de la SA ORPEA sont :

	31/12/2014	31/12/2013
Cadres	666	629
Employés/Ouvriers	7 244	6 891
Total	7 910	7 520

III.3 AVANTAGES ACCORDES AUX MANDATAIRES SOCIAUX

Le montant global des rémunérations brutes, honoraires hors taxes et avantages versés au cours de l'exercice 2014 aux mandataires sociaux de la société ORPEA SA s'est élevé à 2 051 K€. Les jetons de présence des membres du Conseil d'Administration, relatifs à l'exercice 2014 et versés en 2015, s'élèvent à 269 K€.