ORPEA

LA VIE CONTINUE AVEC NOUS

# RAPPORT FINANCIER ANNUEL

sur l'exercice clos le 31 décembre 2007

# & ELEMENTS JURIDIQUES RELATIFS A

L'ASSEMBLEE GENERALE MIXTE DU 27 juin 2008

© Paolo Verzone / agence VU

© Gilles Favier / agence VU

© Paolo Verzone / agence VU

www.orpea.com

## SOMMAIRE GENERAL

ATTESTATION DES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL ..... 3

RAPPORT DE GESTION.....5

COMPTES CONSOLIDES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2007 .....94

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES ..... 139

COMPTES SOCIAUX DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2007 ..... 143

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX .....172

ELEMENTS JURIDIQUES RELATIFS A L'ASSEMBLEE GENERALE ..... 177

# ATTESTATION DES RESPONSABLES

# LES RESPONSABLES DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

**Docteur Jean-Claude Marian**
Président Directeur Général

**Yves Le Masne**
Directeur Général Délégué

« Nous attestons, à notre connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société, et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport des gestion, figurant aux pages 5 à 93, présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidations ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées. »

Puteaux, le 12 juin 2008.

Docteur Jean-Claude Marian

Yves Le Masne

# RAPPORT DE GESTION

## SOMMAIRE DU RAPPORT DE GESTION


ACTIVITE DU GROUPE EN 2007 10

2007 : UNE NOUVELLE ANNEE MARQUEE PAR UN FORT DEVELOPPEMENT, EN FRANCE, MAIS AUSSI EN EUROPE 10

1. Présentation générale de l'activité du groupe ORPEA 10

2. Les faits marquants de l'année 2007 en France 11

3. Les Faits marquants de l'année 2007 en Europe 15

EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT CONSOLIDE DU GROUPE 16

1. Chiffre d'affaires consolidé du groupe ORPEA en 2007 16

2. Résultats consolidés du groupe ORPEA 17

3. Bilan consolidé du groupe ORPEA 19

EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS DEPUIS LE DEBUT DE L'EXERCICE 22

1. Les évènements importants survenus depuis le début de l'exercice 2008 22

2. Les perspectives du groupe ORPEA en 2008 et à moyen terme 23

LA GESTION DES RISQUES AU SEIN DU GROUPE ORPEA 25

1. Risques liés à l'obtention des autorisations d'exploitation 25

2. Risques liés à la tarification des établissements du groupe 27

3. Risques liés à un changement de politique publique en France 30

4. Risques d'image, liés à la mise en cause de la responsabilité des établissements 31

5. Risque social 32

6. Risques environnementaux et conséquences environnementales de l'activité du groupe 33

7. Risque climatique 34

8. Risques liés à la politique de croissance du groupe 35

9. Risques clients 36

10. Risques de crédit, liquidité et trésorerie 37

11. Risques juridiques : procédures judiciaires et d'arbitrage 38

12. Les principaux contrats d'assurance et de couverture du groupe ORPEA 38

13. La démarche d'amélioration continue de la qualité des prestations et la gestion des risques des établissements 40

COMPTES SOCIAUX ET PROJET D'AFFECTATION DU RESULTAT 42

1. Compte de résultat de la société ORPEA S.A 42

2. Bilan d'ORPEA S.A 44

3. Filiales et participations 45

4. Projet d'affectation du résultat de la société ORPEA S.A. 50

RENSEIGNEMENTS GENERAUX RELATIFS AU CAPITAL SOCIAL 51

1. Capital social émis 51

2. Capital autorisé non émis 51

3. Tableau d'évolution du capital au cours des cinq dernières années 53

4. Evolution de la répartition du capital social et des droits de vote au cours des trois dernières années 53

5. Pacte d'actionnaires 54

6. Certificats de droit de vote 54

7. Certificat d'investissement 54

8. Dividendes 54

INFORMATIONS SOCIALES 55

1. Informations relatives à l'effectif salarié et aux conditions de travail 55

2. Une politique de formation ambitieuse au service la qualité de la prise en charge et de l'épanouissement des collaborateurs 56

3. ORPEA : une entreprise solidaire qui favorise l'insertion et l'emploi des travailleurs handicapés 58

4. Un groupe à l'écoute de ses salariés : la construction d'un dialogue social proactif 59

5. Intérêts des salariés dans le capital social 61

GOUVERNANCE D'ENTREPRISE 65

1. Organisation du Conseil d'administration 65

2. Les comités chargés d'assister le Conseil d'administration 66

3. La rémunération des mandataires sociaux 67

4. Les opérations réalisées par les dirigeants 68

RACHAT PAR ORPEA DE SES PROPRES ACTIONS 69

1. Achats effectués au cours de l'exercice 2007 69

2. Renouvellement de l'autorisation d'opérer sur les actions de la Société 70

RESPONSABLES DU CONTROLE DES COMPTES & HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES 72

1. Les commissaires aux comptes titulaires 72

2. Les commissaires aux comptes suppléants 72

3. Les honoraires versés en 2007 aux Commissaires aux Comptes : 73

ANNEXES 74

Annexe 1 – Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le contrôle interne 75

Annexe 2 – Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président 89

Annexe 3 – Liste des mandats des mandataires sociaux 92

Annexe 4 – Tableau des résultats sur les cinq dernières années 93

# RAPPORT DE GESTION 2007 DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le présent rapport de gestion rend compte de l'activité de la société et de son groupe au cours de l'exercice 2007.

Les informations qui y sont données font partie intégrante du Rapport Financier Annuel tel que prévu par l'article L 451-1-2 du Code monétaire et financier.

## PRESENTATION DES ETATS FINANCIERS DU GROUPE ORPEA

Les comptes annuels au 31 décembre 2007 que nous soumettons à votre approbation ont été établis en conformité avec les règles de présentation et les méthodes d'évaluation prévues par la réglementation en vigueur en France.

Depuis le 1er janvier 2005, les comptes consolidés du groupe ORPEA sont établis conformément aux normes comptables internationales « International Financial Reporting Statements - IFRS » telles qu'adoptées par l'Union Européenne à la date de clôture.

Le référentiel IFRS applicable pour les comptes et l'information annuels au 31 décembre 2007 comprend les normes IAS/IFRS et les interprétations des normes internationales d'information financière (IFRIC) telles qu'adoptées par l'Union Européenne et d'application obligatoire au 31 décembre 2007. Elles sont complétées par les dispositions des normes et interprétations dont l'application est obligatoire pour la première fois en 2007, à savoir :

- la norme IFRS 7 relative aux informations à publier sur les instruments financiers ;
- l'amendement de la norme IAS 1 « présentation des états financiers » relatif aux informations complémentaires quantitatives et qualitatives à fournir sur les capitaux propres.

Ces dispositions sont exposées dans la note de l'annexe aux comptes consolidés, qui présente une description des principes et méthodes comptables retenus par le Groupe et des modalités d'application.

### Option pour la méthode de réévaluation des ensembles immobiliers à la juste valeur

Afin de donner une meilleure image de la valeur patrimoniale des ensembles immobiliers, terrains et constructions, détenus en totale propriété ou en copropriété et exploités par le groupe, il a été décidé, pour l'arrêté des comptes au 31 décembre 2007, d'opter pour la méthode de réévaluation des ensembles immobiliers à leur juste valeur prévue par la norme IFRS 16.

Ce changement de méthode a conduit à réévaluer la valeur des terrains d'un montant avant impôt de 220 041 K€ et celles des constructions de 81 379 K€.
Sur ces bases à fin décembre 2007, la valeur nette au bilan des terrains s'établit à 378 746 K€ et celles des constructions à 494 996 K€. L'impôt corrélatif à la comptabilisation à la juste valeur, calculé au taux de droit commun, s'élève à 103 778 K€.

Au titre de ce changement de méthode, les données 2006 ont été retraitées.

# ACTIVITE DU GROUPE EN 2007

## 2007 : Une nouvelle année marquée par un fort développement, en France, mais aussi en Europe

### 1. Présentation générale de l'activité du groupe ORPEA

Groupe privé indépendant, créé en 1989 par le Docteur Jean-Claude Marian, ORPEA est un acteur de référence dans la prise en charge globale de la dépendance en proposant un service personnalisé à travers un réseau d'établissements spécialisés de maisons de retraite médicalisées (EHPAD) et, via sa filiale CLINEA, de cliniques de moyens séjours et de psychiatrie.

Au cours de l'exercice 2007, le groupe a continué à développer ce réseau, et ce particulièrement en Europe, tout en conservant ses fondamentaux basés notamment sur une croissance interne soutenue.

Le réseau ORPEA a doublé de taille en trois ans. Toutefois, la volonté qui préside au développement du Groupe a été, et sera toujours, au service d'un objectif unique : une prise en charge de qualité, à tous les stades de la dépendance.

Seul un développement prudent de notre activité, conciliant croissance et rentabilité, permet de conférer au groupe ORPEA les moyens de poursuivre sa politique de qualité pour l'accompagnement de l'ensemble de ses résidents et patients.

D'autant plus que le groupe ORPEA a pour priorité de faire de tous ses établissements des lieux de qualité, sûrs et confortables.

C'est pourquoi, d'une part le groupe a poursuivi sa politique de restructuration des établissements nouvellement acquis pour les mettre aux normes du groupe. D'autre part, grâce à sa politique de création de nouveaux établissements (ex nihilo ou par regroupement d'autorisations acquises), le groupe conçoit ses établissements dans les normes qualitatives ORPEA.

Il convient également de rappeler que la qualité de ce réseau se retrouve également dans le grand nombre d'établissements de plus de 80 lits, seuil important, car il optimise le fonctionnement des établissements, tant dans la qualité des services apportés aux résidents et patients que dans la mise en place des moyens et ressources nécessaires à une prise en charge efficace.

L'exercice 2007 a permis également d'asseoir la présence du groupe en Europe, dans des pays présentant une réglementation assez proche de celle de la France.

Pour rappel, le groupe ORPEA a initié son ouverture à l'international en 2004 en s'implantant d'abord en Italie. Il a confirmé cette stratégie en 2006 et 2007, en s'implantant en Suisse (clinique psychiatrique à Nyon, au bord du Lac Léman), en Belgique (13 établissements) puis en Espagne (17 établissements).

Le réseau européen d'établissements du groupe compte au 18 mars 2008 21.403 lits répartis sur 229 sites, soit 17.369 en exploitation (dont 2.844 en restructuration) et 4.034 en construction.

Le réseau ORPEA – CLINEA en mars 2008 :

## 2. Les faits marquants de l'année 2007 en France

En 2007, fort de son savoir-faire dans l'ouverture de nouveaux établissements et dans la restructuration d'établissements ne correspondant pas aux normes du groupe, ORPEA a de nouveau développé son réseau, par des compléments d'autorisation (créations et extension d'établissements existants, développements spécifiques en accueil de jour et en unités spécialisées Alzheimer) et par des acquisitions ciblées, respectant les critères financiers et qualitatifs stricts définis par le groupe.

Le Groupe a ainsi poursuivi sa stratégie d'acquisitions sélectives, tout en continuant à privilégier la croissance organique en ouvrant de nouveaux établissements.

### ► Des ouvertures d'établissements :

Le Groupe a procédé à l'ouverture de nouveaux établissements soit par créations ex nihilo, soit par regroupements d'autorisations acquises.

Le groupe a également procédé à des extensions de capacités d'accueil de certains de ses établissements, permettant notamment le développement de nouvelles prestations, telles que la création de structures d'accueil de jour ou d'unités spécialisées Alzheimer, et a poursuivi la spécialisation d'établissements dans la prise en charge de pathologies ciblées et plus lourdes (soins de suite gériatrique, rééducation fonctionnelle, ……..) mieux valorisées médicalement et financièrement.

Ces établissements sont les suivants :

- Résidence de la Fontaine à Marly le Roi (78)
- Résidence Les Lys à Rocquencourt (78) – avec transfert partiel de lits existants
- Résidence à Niort (86) – avec transfert partiel de lits existants
- Résidence Les Jardins de Grasse à Grasse (06) – avec transfert partiel de lits existants
- Résidence Les Sablons au Mans

De plus, le groupe a procédé à des restructurations d'établissements ayant donné lieu à des fermetures temporaires, puis à l'ouverture d'établissements neufs :

- Clinique SSR les Glénan à Bénodet (29) – déménagement dans un établissement neuf et création d'une extension ;
- Clinique SSR Pierre de Brantôme à Brantôme (24) – déménagement dans un établissement entièrement restructuré.

### ► Des prises de participations :

Le Groupe ORPEA a renforcé son réseau d'établissements en France par l'acquisition des participations majoritaires suivantes :

| Prises de contrôle direct par ORPEA S.A | | |
|---|---|---|
| SA du Mont d'Aurelle | 100 % du capital | 60 lits d'EHPAD à Montpellier (34) |
| SA Gerone Corp | 100 % du capital | création d'un EHPAD à Le Cateau Cambrésis (59) |
| SARL Moana | 100 % du capital | 28 lits d'EHPAD à Bergerac (24) |
| SARL Les Bories | 100 % du capital | 25 lits d'EHPAD à Lamonzie Saint Martin (24) |
| SAS Le Vigé | 100 % du capital | création d'un EHPAD de 78 lits |
| SARL France Doyenne de Santé | 50 % du capital | propriétaire d'une autorisation de création d'un EHPAD de 88 lits dans l'Essonne |
| SARL Avi Gestion | 20% du capital | EHPAD de 90 lits et 20 places d'accueil de jour en construction à Saint Saturnin les Avignon – |
| SAS Cardem | 25 % du capital | EHPAD de 84 lits et 6 places d'accueil de jour en construction à La Valette du Var |

| | | |
|---|---|---|
| SARL Reine Bellevue | 100 % du capital | Propriétaire d'un immeuble à Boulogne |
| SARL Maison de retraite l'Ermitage | 100 % du capital | Propriétaire d'une autorisation d'exploitation de 40 lits d'EHPAD |
| SAS Les Chardons Bleus | 100 % du capital | 62 lits d'EHPAD à Merignac (33) |
| SCI J.E.M II | 100 % du capital | Propriétaire de lots de copropriété (lots d'exploitation) de la résidence Les Jardins de Charlotte |
| SAS Résidence Saint Luc | 100 % du capital | 85 lits d'EHPAD à Marseille (13) |
| SAS Résidences I.D.F. | 100 % du capital | holding |
| **Prises de contrôle indirect via la SAS Résidences IDF** | | |
| la SARL La Villa Chaumeraie | 100 % du capital | 33 lits d'EHPAD à Misy sur Yonne (77) |
| SARL Résidence Les Musiciens | 100 % du capital | 107 lits d'EHPAD à Paris 19ème (75) |
| SARL Résidence Chaillot | 100 % du capital | 28 lits d'EHPAD à Paris 16ème (75) |

| **Prises de contrôle indirect via la filiale ORGANIS (détenue à 100% par ORPEA)** | | |
|---|---|---|
| SAS La Clairière | 100 % du capital | 80 lits d'EHPAD à Montélimar (26) |

| **Prises de contrôle indirect via la filiale CLINEA S.A.S (détenue à 100% par ORPEA)** | | |
|---|---|---|
| SAS Centre de convalescence et de rééducation du Lavarin | 100 % du capital | 40 lits de SSR et 40 lits de RF à Avignon (84) |
| SA La Rose des Sables | 100 % du capital | 50 lits de SSR à Arcachon (33) |
| SA Centre Cardio Vasculaire de Valmante | 100 % du capital | 130 lits de SSR (réadaptation cardio-vasculaire) à Marseille (13) |
| SA La Chenevière | 100 % du capital | 72 lits de SSR (réadaptation cardio-vasculaire) à Callian (83) |
| SA Clinique médicale du Château d'Herblay | 100 % du capital | 118 lits de SSR à Herblay (95) |
| SA La Salvate | 100 % du capital | 70 lits de post cure psychiatrique à Le Revest Les Eaux (83) |
| SARL Les Fougères | 100 % du capital | 50 lits de SSR à Brantôme (24) |
| SA Clinique des Trois Lucs | 100 % du capital | 112 lits de psychiatrie à Marseille (13) |
| SAS Centre Montvert | 100 % du capital | 62 lits de SSR à Saint Zacharie (83) |
| SA Clinique la Provençale | 100 % du capital | 93 lits de SSR à Marseille (13) |
| SA Clinique La Lironde | 100 % du capital | 112 lits et 15 places de psychiatrie à Saint Clément de Rivière (34) |
| Clinique de Kerfriden | 100 % du capital | 66 lits de psychiatrie à Chateaulin (29) |
| Centre Cardio vasculaire de convalescence d'Eyguières | 100 % du capital | 59 lits de SSR et 5 lits d'infirmerie à Eyguières (13) |
| SA. Gerclin<br><br>SARL Lagardelle Santé | 100 % du capital<br><br>100 % du capital | Holding qui détient 98 % du capital de SNC Polyclinique de la Leze<br>Détient 2% du capital de SNC Polyclinique de la Leze |
| S.A.S Le Melezet | 100 % du capital | 22 lits de SSR à Montpellier (34) |

| | | |
|---|---|---|
| SAS Société de Champvert | 100 % du capital | holding et propriétaire de l'immobilier de la clinique de Champvert |
| **Prises de contrôle indirect via la SAS Société de Champvert** | | |
| SAS Clinique médicale de Champvert | 100 % du capital | 174 lits de psychiatrie à Lyon (69) |
| **Prises de contrôle indirect via SA. Gerclin et SARL Lagardelle Santé** | | |
| SNC Polyclinique de la Lèze | 100 % du capital | 100 lits de médecine et 23 lits de SSR à Lagardelle sur Lèze (31) |
| **Prises de contrôle indirect via SNC Polyclinique de la Lèze** | | |
| SARL SOGIMOB | 99 % du capital | Activité immobilière |

| **Prises de contrôle indirect via la filiale de Niort 94 (détenue à 100% par ORPEA)** | | |
|---|---|---|
| SAS Maja | 100 % du capital | Propriétaire d'un ensemble immobilier dans lequel est exploité la maison de santé « Rose des Sables » à Arcachon (33) |
| SCI Château de la Chardonnière | 88,96 % du capital | Propriétaire de l'ensemble immobilier de la clinique du Château d'Herblay (95) |
| SCI La Salvate | 100 % du capital | |
| SCI de la Drone | 100 % du capital | |
| SCI Spaguy | 100 % du capital | |
| SCI des Anes | 100 % du capital | Eyguières |
| SCI du Caroux | 100 % du capital | Propriétaire de l'immeuble d'exploitation Mont d'Aurelle |
| SCI Selika | 100 % du capital | Propriétaire de l'immeuble d'exploitation Résidence Saint Luc |

**Nota : Simplification juridique**

Dans un souci de simplification de l'organigramme juridique et de rationalisation des coûts notamment administratifs et comptables, il a été procédé, durant l'exercice 2007, s'agissant de filiales détenues à 100% par ORPEA, à des opérations de Transmission Universelle de Patrimoine suivantes – T.U.P – avec dissolution sans liquidation et transmission universelle de patrimoine des filiales suivantes :

**Filiales ORPEA :**

- Sté Résidence IDF
- SARL RESIDENCE CHAILLOT
- SARL RESID LES MUSICIENS
- SARL VILLA CHAUMERAIE
- Sté YDA

**Filiales CLINEA**

- CCVC EYGUIERES
- CLINIQUE DES 3 LUCS
- CENTRE MONTVERT
- SA LA CHENEVIERE
- SA LA SALVATE
- SA VALMANTE
- SARL LES FOUGERES
- SAS CLINIQUE KERFRIDEN

► Acquisitions de fonds de commerce / Location gérance :

Le Groupe a procédé aux acquisitions de fonds de commerce, représentant 149 lits (à Versailles, Maffliers, Limoges)
Il a également pris en location gérance le fonds de commerce d'EHPAD de 43 lits à Lanton (33).

## 3. Les Faits marquants de l'année 2007 en Europe

Parallèlement, le groupe ORPEA a confirmé sa présence en Europe, en poursuivant son développement dans ses différents pays d'implantation :

► En Belgique :

La société ORPEA a constitué en Belgique une filiale – ORPEA BELGIUM – , détenue à 100 %, afin de structurer son développement dans ce pays. Au dernier trimestre 2007, ORPEA BELGIUM s'est doté d'un siège administratif à Bruxelles.

ORPEA BELGIUM a acquis au cours de l'exercice 2007 des résidences pour personnes âgées représentant 451 lits à Ixelles, à Alsemberg, à Bressoux et à Uccle.

Elle a également acquis des sociétés propriétaires d'immeubles dédiés à l'exploitation de maison de retraite :

- la société immobilière de la Bora qui détient l'immeuble de l'établissement situé à Alsemberg ;
- SCI La Manujacq et Vintage Classics International, détenant les immeubles des résidences acquises en 2007 à Bruxelles.

► En Italie :

Le Groupe a poursuivi son développement en Italie par l'acquisition de trois établissements représentant 312 lits (une clinique psychiatrique de 80 lits, et deux résidences pour personnes âgées, dont une en cours de construction).

► En Espagne :

La filiale espagnole GRUPO CARE a acquis au cours de l'exercice 2007 une résidence pour personnes âgées d'une capacité de 164 lits à Torrelodones.

Par ailleurs, la société ORPEA a constitué une filiale « Dinmorpea », société à vocation immobilière pour ce pays.

# Examen de la situation financière et du résultat consolidé du groupe

## 1. Chiffre d'affaires consolidé du groupe ORPEA en 2007

► **Une croissance de l'activité soutenue par la dynamique de développement du groupe**

| En M€ | 2007 | 2006 | ▲ % |
|---|---|---|---|
| France | 493,4<br>*90,6%* | 386,8<br>*93,2%* | *+27,6%* |
| International | 51,2<br>*9,4%* | 28,1<br>*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%* |

Sur l'ensemble de l'exercice 2007, le chiffre d'affaires du groupe ORPEA s'élève à 544,6 M€, supérieur à l'objectif annoncé de 535 M€.

La croissance de 31,3 % de l'activité du groupe s'explique par la dynamique soutenue de développement d'ORPEA.

Cette solide performance résulte tant d'une croissance organique forte (+11,4 %), que d'une croissance externe soutenue (+20,3%) telle que décrite au chapitre précédent.

Tout au long de l'exercice, on note une montée en puissance de l'activité du groupe ORPEA à l'étranger, avec une progression de 82,2% du chiffre d'affaires réalisé à l'international.
Ainsi, pour la première fois en 2007, la part du chiffre d'affaires consolidé réalisée hors France atteint près de 10%.

ORPEA continue ainsi à récolter les fruits de sa stratégie de croissance mixte (autorisations et acquisitions sélectives) créatrice de valeur, et d'un modèle d'intégration désormais éprouvé.

## 2. Résultats consolidés du groupe ORPEA

| *en milliers d'euros* | *Notes* | **31-déc-07** | **31-déc-06 (*)** |
|---|---|---|---|
| **CHIFFRE D'AFFAIRES** | | **544 602** | **414 944** |
| Achats consommés et autres charges externes | | (144 007) | (104 727) |
| Charges de personnel | | (272 107) | (209 857) |
| Impôts et taxes | | (28 730) | (22 483) |
| Amortissements et provisions | | (24 938) | (20 894) |
| Autres produits opérationnels courants | | 208 | 179 |
| Autres charges opérationnelles courantes | | (2 341) | (1 596) |
| **Résultat opérationnel courant** | | **72 689** | **55 565** |
| Autres produits opérationnels non courants | *3.19* | 147 206 | 91 816 |
| Autres charges opérationnelles non courantes | *3.19* | (137 923) | (88 498) |
| **RESULTAT OPERATIONNEL** | | **81 972** | **58 883** |
| Produits financiers | *3.20* | 24 516 | 9 117 |
| Charges financières | *3.20* | (48 784) | (24 680) |
| **Coût de l'endettement financier net** | | **(24 268)** | **(15 563)** |
| **RESULTAT AVANT IMPOT** | | **57 703** | **43 321** |
| Charge d'impôt | *3.21* | (16 100) | (12 229) |
| QP de résultat dans les entreprises associées | | (366) | 265 |
| **RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE** | | **41 239** | **31 356** |
| Part revenant aux intérêts minoritaires | | 2 | 1 |
| **Part du groupe** | | **41 237** | **31 355** |
| Nombre d'actions | | 36 823 735 | 36 548 718 *(**)* |
| Résultat net part du groupe consolidé par action (en euros) | | 1,12 | 0,89 |
| Résultat net part du groupe consolidé dilué par action (en euros) | | 1,10 | 0,87 |

*Les notes font partie intégrante des comptes*

*(*) Les données de l'exercice 2006 ont été retraitées de l'incidence de l'option pour la méthode de la réévaluation à la juste valeur des ensemble immobiliers exploités prévue par la norme IFRS 16 qui se traduit par une dotation aux amortissements de (1,7) M€, une incidence fiscale de 0,6 M€, soit une incidence nette de (1,0) M€.*

*(**) Afin d'assurer la comparabilité des données, le nombre d'actions au 31 décembre 2006 a été multiplié par deux en raison de la division par deux du nominal de l'action le 31 juillet 2007.*

### ► Une marge d'exploitation solide et un résultat net en forte hausse.

**Le résultat opérationnel courant** s'élève à 72,7 M€, en hausse de 30,8% grâce à une opérationnelle maîtrisée.

Les charges de personnel progressent au même rythme que le chiffre d'affaires à +29,7%, reflétant l'efficacité de la politique de ressources humaines du groupe, ainsi que la capacité d'ORPEA à développer la formation du personnel et la gestion de carrières pour fidéliser ses effectifs. Le ratio frais de personnel/CA s'élevant à 49,9 % est quasiment stable par rapport à l'exercice précédent.

Les loyers s'établissent à 37,1 M€ intégrant 1,4 M€ pour des établissements récemment ouverts et 5,1 M€ liés à des acquisitions. A périmètre comparable les loyers sont maîtrisés et ne progressent que de 4%. Le ratio loyers/CA ressort à 6,8 % contre 6,5 % pour l'exercice précédent.

Les impôts et taxes comprennent essentiellement les taxes foncières, professionnelles et taxes sur les salaires, pour un montant de 28,7 M€ contre 22,5 M€ ; le ratio impôts et taxes/CA est quasiment stable, ressortant à 5,3 %.

Le poste achats et autres charges externes s'élève à 144,0 M€ contre 104,7 M€ pour l'exercice précédent (le ratio achats/CA s'élève à 26,4 %)

Ainsi, **la Marge Opérationnelle Courante** s'élève à 13,3%, très proche de celle de 2006 (13,8%), alors que le rythme de développement s'est intensifié (32% des lits en restructuration ou en construction à fin mars 2008, contre 28% à fin mars 2007). Cette marge correspond à l'addition de :

- la marge positive des établissements à maturité
- la marge négative des établissements en restructuration et en phase d'ouverture.

ORPEA démontre ainsi sa capacité à maintenir une rentabilité opérationnelle soutenue, tout en augmentant constamment son gisement de croissance future.

**L'Excédent Brut d'Exploitation** (l'EBE), correspondant au résultat opérationnel courant avant les dotations aux amortissements et provisions, a augmenté de 27,2 % ; il représente 17,9 % du chiffre d'affaires contre 18,4 % pour l'exercice précédent.

Les amortissements et provisions ont progressé de 19,3 % mais sont restés quasiment stables en pourcentage du chiffre d'affaires.

**Le résultat opérationnel** ressort en hausse de 39,2 % à 82,0 M€, y compris des éléments non récurrents de 9,3 M€ (contre 3,3 M€ en 2006), et notamment une plus-value de 7,2 M€ sur la cession de certaines des parcelles de terrains détenues par le Groupe, et non utilisables pour des projets médico-sociaux.

Ainsi **la marge opérationnelle** s'établit à 15,1 % contre 14,2 % en 2006.

**Le coût de l'endettement financier net** s'élève à 24,3 M€, reflétant le rythme de développement soutenu du Groupe.

La charge d'impôt de l'exercice s'élève à 16,1 M€ contre 12,2 M€ en 2006.

**Le résultat net** de l'exercice progresse de 31,5 % à 41,2 M€, malgré la hausse du coût de l'endettement financier net.

**La marge nette** est de 7,6 % contre 7,4 % en 2006.

## 3. Bilan consolidé du groupe ORPEA

| *en milliers d'euros* | | 31-déc-07 | 31-déc-06 (*) |
|---|---|---|---|
| **Actif** | *Notes* | | |
| Goodwill | *3.1* | 129 323 | 53 408 |
| Immobilisations incorporelles nettes | *3.2* | 494 079 | 357 598 |
| Immobilisations corporelles nettes | *3.4* | 1 030 625 | 855 389 |
| Stocks immobiliers | *3.7* | 174 691 | 99 743 |
| Participation dans les entreprises associées | *3.5* | 12 986 | 3 128 |
| Actifs financiers non courants | *3.6* | 12 298 | 6 149 |
| Actifs d'impôt différé | *3.21* | 6 839 | 1 835 |
| **Actif non courant** | | **1 860 842** | **1 377 250** |
| Stocks | | 2 073 | 1 205 |
| Créances clients et comptes rattachés | *3.8* | 58 021 | 37 196 |
| Autres créances et comptes de régularisation | *3.9* | 63 898 | 39 725 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | *3.13* | 54 938 | 11 519 |
| **Actif courant** | | **178 930** | **89 644** |
| **TOTAL DE L'ACTIF** | | **2 039 772** | **1 466 894** |

| **Passif** | *Notes* | | |
|---|---|---|---|
| Capital | | 46 030 | 45 686 |
| Réserves consolidées | | 126 765 | 93 856 |
| Ecart de réévaluation | | 286 525 | 286 525 |
| Résultat de l'exercice | | 41 237 | 31 355 |
| **Capitaux propres - part du Groupe** | *3.10* | **500 556** | **457 421** |
| Intérêts minoritaires | | 58 | 59 |
| **Capitaux propres de l'ensemble consolidé** | | **500 614** | **457 481** |
| Dettes financières à long terme | *3.13* | 747 043 | 384 713 |
| Provisions | *3.11* | 9 754 | 7 037 |
| Provisions retraites et engagements assimilés | *3.12* | 13 342 | 10 303 |
| Passifs d'impôt différé | *3.21* | 306 464 | 231 217 |
| **Passif non courant** | | **1 076 603** | **633 270** |
| Dettes financières à court terme | *3.13* | 191 653 | 181 378 |
| Provisions | *3.11* | 9 013 | 8 513 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | *3.15* | 86 907 | 59 292 |
| Dettes fiscales et sociales | *3.16* | 100 203 | 62 780 |
| Passif d'impôt exigible | | 9 819 | 7 140 |
| Autres dettes et comptes de régularisation | *3.17* | 64 960 | 57 040 |
| **Passif courant** | | **462 554** | **376 144** |
| **TOTAL DU PASSIF** | | **2 039 772** | **1 466 894** |

*(*) Les données de l'exercice 2006 ont été retraitées de l'incidence de l'option pour la méthode de la réévaluation à la juste valeur des ensembles immobiliers exploités prévue par la norme IFRS 16 (cf note 1.8)*

*Les notes font partie intégrante des comptes*

### ► Valorisation au bilan du patrimoine immobilier du groupe :

A fin 2007, le patrimoine exploité d'ORPEA est composé d'immeubles détenus en totalité ou partiellement.
Ces immeubles, constitués essentiellement de chambres particulières, sont récents ou rénovés, et situés dans ou à proximité de grandes villes.

Comme précisé ci-avant, les ensembles immobiliers exploités par le groupe ont fait l'objet d'une évaluation à leur juste valeur en application de l'IAS 16, conduisant à une augmentation des fonds propres de 198 M€, après incidence fiscale.

Au global l'immobilier du Groupe représente une valeur au bilan à fin décembre 2007 de 1,2 milliards d'euros dont 175 M€ de programmes en cours de construction ou de restructuration comptabilisés en stock immobilier.

### ► Financement et flexibilité financière :

Au 31 décembre 2007, les fonds propres s'élèvent à 500,6 M€.

Le montant total de l'endettement financier net du groupe s'élevait au 31/12/2007 à 883 M€, ce qui représente 1,4 fois ses capitaux propres et les impôts différés sur les actifs incorporels d'exploitation (calcul du ratio = 883 / (501 + 129,7).

Cet endettement se réparti en trois composantes comme suit :

- Dette nette liée aux opérations de croissance pour 238 M€ ; elle est adossée aux droits d'exploitation des 21.403 lits détenus, inscrits au bilan pour 493 M€.
- Dette finançant les ensembles immobiliers en exploitation par crédit-bail ou prêt bancaire, d'un montant de 295 M€ : elle bénéficie depuis février 2008 d'une couverture de taux à taux fixe pour une période de 3 ans (Base Euribor 3 mois fixée à 3,87 %). Le ratio LTV (Loan to Value) de cette activité immobilière ressort à 34 %, contre des ratios habituellement admis de 70%.
- Dette liée au développement immobilier : 352 M€, finançant les projets en cours de construction ou de restructuration.

La politique de développement du Groupe conduit à mettre en place de nouvelles lignes de financements bancaires et à procéder à la cession de certains biens immobiliers auprès d'investisseurs.

A la date du 20 mai 2008, le Groupe disposait de lignes de financement moyen-long terme d'un montant global de 137 M€ (dont 55 M€ de crédit-bail immobilier).

### ► Des flux de trésorerie qui reflètent des investissements ambitieux :

Dans le cadre de sa politique de développement, le groupe a procédé à l'acquisition, directement ou indirectement au travers de sociétés, d'établissements en exploitation et de charges foncières

destinées à la construction de nouveaux établissements ainsi qu'à la mise en exploitation d'autorisations créées.
En 2007, le montant net global des acquisitions effectuées directement s'est élevé à 15 M€, indirectement au travers de sociétés à 165 M€. Le montant des charges foncières liées à ces investissements s'est élevé à 19 M€.

Parallèlement, le groupe procède d'une part à la restructuration des ensembles immobiliers préalablement acquis et le cas échéant à leur extension et d'autre part à la construction d'ensembles neufs. Le flux net de ces acquisitions s'élève à 157 M€ en 2007.

Les investissements réalisés par le groupe ORPEA sont destinés à pérenniser la croissance de l'Excédent Brut d'Exploitation (EBITDA ou EBE).

# Evénements importants survenus depuis le début de l'exercice & perspectives

## 1. Les évènements importants survenus depuis le début de l'exercice 2008

Le 18 mars 2008, le groupe ORPEA a annoncé avoir augmenté son réseau de 1.665 lits au cours des 6 derniers mois, grâce à de nouvelles autorisations et acquisitions et disposer, désormais, d'un réseau européen de 21.403 lits.

► **Nouveaux développements au cours des 6 derniers mois (septembre 2007 à mars 2008) :**

Le réseau ORPEA a ainsi été augmenté de 1.665 lits, correspondant à 16 nouveaux établissements, et à des extensions d'établissements existants.

Les 1.665 nouveaux lits se répartissent comme suit :

- **France** : 805 lits, correspondant à 8 établissements (dont 4 en construction et 4 opérationnels), et à des compléments d'autorisation.
- **Belgique** : 580 lits, correspondant à 5 établissements (dont 2 en construction et 3 opérationnels).
- **Italie** : 180 lits, correspondant à 2 établissements (dont 1 en construction et 1opérationnel).
- **Espagne** : 100 lits, correspondant à 1 établissement à restructurer.

Ainsi, le 18 mars 2008, le réseau d'établissements du groupe ORPEA est le suivant :

| | TOTAL | France | Espagne | Belgique | Italie | Suisse |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Lits en exploitation | 17.369 | 13.886 | 1.776 | 1.006 | 626 | 75 |
| *Dont lits en restructuration* | *2.844* | *2.440* | *100* | *201* | *66* | *37* |
| Lits en construction | 4.034 | 3.287 | - | 409 | 338 | - |
| **Nombre total de lits** | **21.403** | **17.173** | **1.776** | **1.415** | **964** | **75** |
| **Nombre de sites** | **229** | **189** | **17** | **13** | **9** | **1** |

Ces nouveaux développements traduisent clairement la politique à la fois dynamique et prudente des équipes d'ORPEA :

- Près de 40% de ces nouveaux lits sont des autorisations nouvelles, en particulier à l'étranger. Ils impliquent, bien sûr, un délai de construction, et porteront pleinement leurs fruits dans 2 à 3 ans, mais ils sont, évidemment, très créateurs de valeur ajoutée. Ils reflètent la confiance dont bénéficie le professionnalisme des équipes d'ORPEA vis-à-vis des Autorités de Tutelle, tant en France que dans les autres pays d'implantation.

- 60% de ces développements représentent des acquisitions ponctuelles, sélectionnées parmi de nombreuses opportunités, avec un souci constant d'analyse du potentiel à court ou moyen terme.

**D'autre part, sur les 4 premiers mois de l'exercice 2008, de nouveaux établissements ont ouvert leurs portes :**

- Résidence Edith Piaf à Paris XIX (75)
- Résidence Les Pastoureaux à Valenton (94) – établissement spécialisé dans la prise en charge Alzheimer
- Résidence des Noues à Monterault Fault Yonne (77)
- Clinique de Saint Rémy à Saint Rémy les Chevreuse (78)

## 2. Les perspectives du groupe ORPEA en 2008 et à moyen terme

### ► Objectifs de chiffres d'affaires :

D'autres ouvertures sont programmées d'ici la fin de l'exercice (à Bourges, Caen, Granville, …). Au total, ORPEA prévoit d'ouvrir 13 nouveaux établissements en 2008, représentant environ 1.200 lits, qui viendront renforcer les lits en exploitation et contribueront donc à la croissance du Groupe. En mars 2008, fort d'un réseau dont la taille a doublé en 3 ans, et qui est désormais composé de 17.369 lits opérationnels, **ORPEA a pour objectif de réaliser un chiffre d'affaires de 665 M€ sur l'exercice 2008, tout en maintenant un solide niveau de rentabilité**.

A moyen terme, la globalité des 7.000 lits actuellement en restructuration ou en construction permettront d'accroître le nombre de lits exploités opérationnels d'environ 50% dans les 3 prochaines années.
**ORPEA a pour objectif d'atteindre un milliard d'euros de chiffre d'affaires en 2011,** sur la base du parc actuel, auquel s'ajoutera, le chiffre d'affaires des autorisations ou acquisitions supplémentaires réalisées d'ici 2011.

**En effet, ORPEA entend maintenir un rythme soutenu de développement (autorisations et acquisitions) à hauteur d'environ 3.000 nouveaux lits par an.** De plus, le groupe bénéficie d'atouts structurels pour le maintien d'une croissance solide et rentable au cours des prochaines années : une visibilité remarquable de son niveau d'activité, portée par l'évolution démographique et les besoins accrus de prise en charge de la Dépendance en Europe, ainsi qu'une grande insensibilité aux aléas de l'environnement économique et financier.

### ► Stratégie immobilière

Les bonnes performances enregistrées par ORPEA sur l'exercice 2007 découlent notamment de la stratégie immobilière mise en place par le groupe depuis sa création.

**Comme annoncé, ORPEA devrait procéder, au second semestre 2008, à une externalisation partielle de cet important parc immobilier.** ORPEA dispose dès à présent, en effet, des expertises

techniques et fiscales, concernant les immeubles du groupe pouvant être inclus dans ce processus.

Le choix définitif sera fait entre :

- Cession à un/des investisseur(s) d'une partie du « stock » d'immeubles en développement, Vente en Etat Futur d'Achèvement avec un bail de 12 ans renouvelable (avec limites d'indexation).
- Création d'une OPCI RFA par apport d'une partie des immeubles à une structure dont ORPEA garderait au minimum 60%.
- Cession directe d'un certain nombre d'immeubles

Cette optimisation de la stratégie immobilière vise à préserver une solide rentabilité, en contrôlant l'incidence des loyers sur l'exploitation pour poursuivre la politique de création de valeur du Groupe.
Les ratios de loyer proposés aux investisseurs resteront conformes à ceux prévus dans le Business Plan d'ORPEA afin de préserver les niveaux de rentabilité du Groupe.

De nombreux investisseurs français ou étrangers ont d'ores et déjà signalé leur intérêt pour acquérir des actifs du groupe.

# La gestion des risques au sein du groupe ORPEA

Les principaux risques susceptibles d'affecter la situation patrimoniale et la performance financière du groupe ORPEA sont décrits ci-dessous et sont essentiellement liés à son secteur d'activité et à la mise en œuvre de sa stratégie.

Néanmoins, la liste des risques présentées ci-dessous n'est pas exhaustive : ORPEA ne peut exclure que de nouveaux risques, non identifiés à ce jour, ou étant considérés comme non significatifs, puissent survenir à l'avenir, et avoir un effet défavorable sur l'activité du groupe, son développement, ses résultats et/ou sa situation financière.

## 1. Risques liés à l'obtention des autorisations d'exploitation

### ► Pour les maisons de retraite

En France, les établissements accueillants des dépendants permanents sont pour l'essentiel des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD). Leur activité est réglementée par la loi du 2 janvier 2002 relative aux institutions médico-sociales.

Pour exercer leur activité, les EHPAD doivent détenir une autorisation de fonctionnement (dont la validité est de 15 ans) délivrée par arrêté conjoint du président du Conseil Général et du représentant de l'Etat dans les départements (les DDASS).

Le régime actuel de ces autorisations a été posé par la loi du 2 janvier 2002 (loi n°2001-647 du 20 juillet 2001 relative à la prise en charge de la perte d'autonomie des personnes âgées et à l'allocation personnalisée d'autonomie, aujourd'hui codifiée dans le Code de l'Action Sociale et des Familles). Il concerne aussi bien les demandes de création d'un Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) que les demandes d'extension (accroissement de la capacité autorisée) et de transformation (modification de catégorie de bénéficiaires).

La Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS), confrontée à la contrainte budgétaire actuelle, peut refuser la création d'un EHPAD pour absence de Financement Soins. Le groupe peut ainsi prendre le risque de commencer une construction ou une extension sans avoir la garantie formalisée d'obtenir les financements soins. Ce risque est cependant atténué depuis décembre 2005 (article 5 de l'ordonnance n°2005-1477 du 1er décembre 2005), puisque les DDASS peuvent prendre un arrêté d'autorisation avec financement différé. Le groupe peut ainsi, s'il est titulaire d'une telle autorisation, commencer à construire tout en ayant l'assurance du financement de son projet.

Par ailleurs, les EHPAD ne sont susceptibles de se voir retirer leur autorisation de fonctionnement selon une procédure spécifique que pour des motifs très graves, notamment liés d'une part à la prise en charge des résidents, et d'autre part aux normes de sécurité. Cependant, cette procédure n'est mise en œuvre que de façon très exceptionnelle. ORPEA n'a jamais été confronté à cette situation, notamment compte tenu des contrôles internes et du suivi effectués par les différentes directions et

services du groupe (direction médicale, directions régionales, services qualité, travaux, achats, etc …).

Le renouvellement de l'autorisation au terme des 15 ans suppose par ailleurs que l'établissement concerné réalise une évaluation interne et externe, permettant d'apprécier le respect des procédures, références et recommandations de bonnes pratiques professionnelles. Les résultats de l'évaluation réalisée par un organisme extérieur conditionneront les modalités du renouvellement de l'autorisation. Cette évaluation porte notamment sur l'activité et la qualité des prestations délivrées.

Les procédures du groupe à toutes les étapes de la prise en charge des résidents et la traçabilité des soins mises en place par la direction médicale, conjuguées aux audits réalisés par les services qualité et travaux permettent au groupe ORPEA de se protéger contre le risque éventuel de non renouvellement suite à ces évaluations.

### ► Pour les établissements sanitaires
(cliniques SSR et psychiatriques)

La création, l'extension et l'exploitation d'établissements sanitaires sont également encadrées par une réglementation complexe, permettant notamment d'encadrer la capacité hospitalière dans une double logique de maîtrise des coûts et de qualité de l'offre de soins.

A ce titre, les établissements sanitaires sont également soumis à un régime d'autorisation : les Schémas Régionaux d'Organisation Sanitaire (les SROS de troisième génération ont été publiés en mars 2006) définissent des objectifs quantifiés d'activités de soins pour chaque territoire, en fonction des besoins de la population locale.

Puis, à partir de ces objectifs quantifiés, les Agences Régionales d'Hospitalisation (ARH) délivrent aux établissements sanitaires des autorisations d'exploitation pour une activité de soins déterminée, exprimées, dans le Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens (CPOM), sous forme d'une fourchette annuelle de journées d'hospitalisation (désormais le nombre de lits effectivement installés dans un établissement sanitaire n'est plus qu'une question d'organisation, le contrôle portant sur le volume d'activité autorisé).

Toute autorisation est réputée caduque si :

- l'opération n'a fait l'objet d'aucun commencement d'exécution dans un délai de trois ans,
- la réalisation, la mise en œuvre ou l'implantation n'est pas achevée dans un délai de 4 ans,
- il y a cessation d'exploitation (sans l'accord du Directeur de l'ARH pour une durée supérieure à 6 mois.

Pour éviter le risque de caducité lié aux (i) et (ii), le groupe ORPEA a développé une politique active d'acquisition de terrains ou d'ensembles immobiliers soit en parallèle, soit en amont de l'autorisation.

En outre, l'autorisation peut être suspendue ou retirée :

- En cas de manquement aux lois et règlements pris pour la protection de la santé publique (procédure contradictoire, réponse dans un délai de 8 jours, injonction, suspension, mise en

demeure, retrait ou modification de l'autorisation après avis du Comité Régional d'Organisation Sanitaire (CROS)),

- En cas d'urgence tenant à la sécurité des patients ou du personnel (suspension, mise en demeure, avis du CROS, suspension, retrait ou modification de l'autorisation).

Ces décisions de retrait, ou suspension, ne peuvent être prises qu'après un processus précis au cours duquel le titulaire de l'autorisation est mis en en demeure de cesser les faits constatés.

Pour le groupe ORPEA, ces risques sont faibles en raison de la mise en place d'une démarche qualité et de prévention des risques, engagée dans toutes ses cliniques, qui vise à assurer le respect de l'ensemble des obligations réglementaires.

Dans le cadre d'une opération de coopération, conversion, cession, changement de lieu d'implantation, fermeture, regroupement prévue par le SROS et pour assurer la continuité des soins, l'ARH peut modifier la durée de validité d'une autorisation restant à courir, ou, fixer pour la nouvelle autorisation, une durée de validité inférieure à celle prévue par voie réglementaire.

Le risque de l'inadéquation aux besoins sanitaires peut se réaliser lors d'un renouvellement d'autorisation ou lors d'une cession-acquisition en cas d'incompatibilité avec les orientations du SROS 3. En ce qui concerne ces dernières, une analyse des annexes des SROS 3 par Territoire de Santé où sont implantés les établissements CLINEA est réalisée systématiquement par le Service Juridique Tutelles CLINEA, composé de juristes, afin d'identifier les éventuels problèmes.

Le non respect des objectifs fixés par le Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens (CPOM) peut également conduire, après une procédure contradictoire et préalable, à une modification voire à un retrait de l'autorisation, ou à un déconventionnement du régime d'assurance maladie.

Le groupe ORPEA veille constamment non seulement au respect des objectifs fixés par le CPOM mais également, au travers de sa direction Qualité, au respect des normes de sécurité et de la démarche qualité.

Il convient enfin de préciser que le renouvellement d'une autorisation est soumis aux résultats d'un dossier d'évaluation adressé à l'agence 14 mois avant son échéance. Si les résultats sont satisfaisants, le renouvellement sera opéré tacitement. En revanche, si les résultats ne sont pas satisfaisants, la commission exécutive de l'ARH va motiver et prononcer une injonction qui sera notifiée au titulaire de l'autorisation. Celui-ci sera alors conduit à présenter une demande de renouvellement selon le circuit habituel (dépôt dans le cadre d'une fenêtre, avis du CROS, décision de la commission exécutive).

## 2. Risques liés à la tarification des établissements du groupe

### ► Pour les maisons de retraite

La loi du 2 janvier 2002 impose à toutes les maisons de retraite la signature d'une convention avec le Conseil Général et la DDASS pour obtenir le statut d' « Etablissement pour Personnes Agées Dépendantes » (EHPAD) et continuer à accueillir des personnes dépendantes.

Ces conventions tripartites sont signées pour une durée de 5 ans ; elles définissent les conditions de fonctionnement de l'établissement et fixent des objectifs d'évolution à moyen terme, notamment en termes de qualité de prise en charge. Ainsi la signature des conventions tripartites a permis aux maisons de retraite de professionnaliser et de médicaliser leur prise en charge.

Cependant, la mise en place de ces conventions tripartites a également entraîné une importante réforme tarifaire : les budgets soins et dépendance accordés aux établissements par les autorités de tutelles sont désormais corrélés au niveau de dépendance des résidents accueillis.

La tarification des EHPAD est désormais décomposée en trois volets :

- Le tarif hébergement
- Le tarif dépendance
- Le tarif soins

Seul le tarif hébergement est à la charge du résident (ou du Conseil Général si l'établissement dispose de lits habilités à l'« aide sociale »). Sa revalorisation annuelle, pour les résidents présents dans l'établissement au 1er janvier de l'année, est encadrée, puisque c'est le Ministre de l'Economie et des Finances qui chaque année détermine le pourcentage d'évolution (ou le conseil général pour les résidents pris en charge avec l'aide sociale). Ainsi, durant l'exécution du contrat de séjour, le groupe ORPEA, à l'instar des autres professionnels du secteur, n'a pas la maîtrise de l'évolution des tarifs.

Le tarif dépendance est financé par l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), versée par les conseils généraux, qui couvre tout ou partie du coût, selon le niveau de dépendance et le niveau de ressource de la personne âgée.

Le tarif soins est, quant à lui, financé par la Caisse Nationale de Solidarité pour l'Autonomie.

Les tarifs soins et dépendance sont donc étroitement liés à la politique tarifaire des autorités de tutelles.

– La procédure budgétaire imposées aux EHPAD dans le cadre des conventions tripartites –

Dans le cadre des conventions tripartites, les EHPAD négocient avec les autorités de tutelle un budget, selon un certain nombre d'objectifs que l'établissement s'engage à respecter.

Chaque année, les propositions budgétaires sont élaborées pour l'ensemble des établissements pour l'année suivante. Elles doivent être adressées avant le 31 octobre à la D.D.A.S.S. et au Conseil Général. Ces budgets prévisionnels sont élaborés en lien avec la Direction financière, la Direction de l'établissement et la Direction Régionale.

A défaut d'adresser les budgets à cette date, l'établissement s'expose au risque de se voir imposer une reconduction du budget de l'année précédente. Le groupe ORPEA respecte ces délais et adresse en temps utiles tous les budgets des établissements. Pour ce faire, le groupe améliore sans cesse ses outils, afin de faire face au développement et d'améliorer le traitement de la procédure budgétaire, pour assurer l'envoi de l'ensemble des budgets.

Néanmoins, l'envoi des budgets à cette date ne préjuge pas de la prise en compte des demandes de revalorisation car :

- les budgets accordés peuvent être limités par les grilles de rémunération s'imposant dans certains Départements ou par des « normes » dégagés au sein du Département,
- le taux de revalorisation de la dotation soins est fixé au niveau national par l'Assurance maladie pour l'ensemble des établissements,
- le Département (Conseil Général) peut également fixer des taux d'augmentation des charges de la dépendance pour l'ensemble des établissements du Département.

Afin de suivre le respect des budgets, les établissements doivent établir chaque année un compte d'emploi afin de justifier de l'utilisation des crédits alloués l'année précédente et des dépenses effectivement réalisées conformément aux objectifs fixés par la convention tripartite. Ces comptes d'emploi doivent être adressés aux tutelles avant le 30 avril.

ORPEA s'est doté des compétences nécessaires en créant un Service Tarification, qui notamment assiste les établissements du groupe dans la mise en œuvre de cette procédure budgétaire.

### ► Pour les établissements sanitaires
(cliniques SSR et psychiatriques)

Le prix journalier d'un établissement de soins de suite ou de psychiatrie est constitué :

- de la partie soins et hébergement : le prix de journée, qui représente 80 % du chiffre d'affaires et qui est pris en charge par la Caisse d'Assurance Maladie ;
- et d'un supplément hôtelier, qui représente 20 % du chiffre d'affaires, et qui est pris en charge par le patient (ou sa mutuelle).

L'évolution de la tarification de l'activité sanitaire du groupe ORPEA, comme celle de l'ensemble des acteurs hospitaliers, est donc soumise, en partie, à une décision des pouvoirs publics.
Une baisse générale des tarifs, imposée par le gouvernement, pourrait avoir un impact négatif sur l'activité du groupe, ses résultats et sa situation financière.

Par ailleurs, tous les établissements sanitaires doivent établir un Contrat Pluriannuel d'Objectifs et de Moyens (CPOM), d'une durée maximum de 5 ans, qui définit les orientations stratégiques de l'établissement, définit son volume d'activité autorisé et fixe la tarification afférente.

Dans le cadre de la négociation de ces contrats avec les autorités de Tutelles, un établissement du groupe ORPEA pourrait se voir imposer de nouvelles obligations (en matière de personnel, d'équipements, d'aménagements …) sans contrepartie financière (par exemple une revalorisation du prix de journée), ce qui pourrait alors avoir un effet négatif sur la situation financière et le résultat de l'établissement concerné.

Enfin, dans les prochaines années (au plus tôt en 2011), les établissements CLINEA seront soumis à un nouveau mode de tarification : la Tarification à l'acte (T2A), qui permettra, à terme, une plus grande transparence entre le secteur privé et public, en imposant un mode de financement identique pour tous (la T2A est déjà appliquée dans les établissements de médecine, de chirurgie et d'obstétrique).

Cette réforme pourrait avoir des répercutions négatives sur le Groupe si son activité ne se trouve pas valorisée d'un point de vue tarifaire. Afin de pallier ce risque éventuel, le Groupe s'est engagé dans une politique de renforcement de la médicalisation et de la spécialisation de ses activités. En effet, les établissements CLINEA proposent une offre de soins diversifiée, tant en hospitalisation à temps complet qu'en hôpital de jour :

- soins de suite et réadaptation polyvalents ou spécialisée en gériatrie, en hémato cancérologie ;
- rééducation fonctionnelle, neurologique ou cardiologique, et des unités spécialisées dans la prise en charge de patients en Etat Végétatif Chronique ;
- médecine générale, gériatrique ou cardio vasculaire ;
- psychiatrie générale, prise en charge des Troubles Obsessionnels Compulsifs, des Troubles du Comportement Alimentaire …

## 3. Risques liés à un changement de politique publique en France

### ► Modification des conditions de financement public des soins

Il pourrait exister un risque que le financement des soins remboursés par la sécurité sociale soit réduit à l'avenir pour des raisons de restriction budgétaire.

A titre indicatif, les tarifs des établissements privés de soins de suite ont, en 2007, augmenté de 2,06% en moyenne ; pour la psychiatrie, cette revalorisation tarifaire s'est élevée à 2,45% en moyenne. Pour l'année 2008, l'augmentation des tarifs du secteur privé en psychiatrie sera de 1,7% et de 1% en soins de suite et réadaptation.

### ► Modification des orientations de la politique publique en faveur de la prise en charge des personnes âgées dépendantes

Les pouvoirs publics pourraient décider à moyen terme de privilégier le maintien à domicile (MAD) des personnes âgées dépendantes, et, par conséquent, renforcer les services de MAD au détriment de la prise en charge en maisons de retraite médicalisées.

Cependant, la Cour des Comptes a estimé que l'hypothèse « tout maintien à domicile » était peu vraisemblable. Un scénario central, visant un équilibre entre développement et professionnalisation des services de maintien à domicile et développement et amélioration de la qualité des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes a été privilégié. C'est d'ailleurs ce qui ressort des derniers plans annoncés par le gouvernement (tant le plan Solidarité Grand Age que le Plan Alzheimer).

Le groupe ORPEA ne considère pas le MAD comme un concurrent direct de son activité, mais comme un dispositif complémentaire dans la mesure où le groupe prend en charge des personnes dépendantes dont le maintien à domicile est lourd à mettre en œuvre au quotidien.

Par ailleurs, ce risque est réduit pour les prochaines années compte tenu des ambitions affichées par le gouvernement en matière de prise en charge des personnes âgées dépendantes, que ce soit au

travers du Plan Solidarité Grand Age ou du Plan Alzheimer (création de 7 500 lits) ; ces différentes mesures ont d'ailleurs été budgétées dans le Projet de Loi de Financement de la Sécurité Sociale.

**► Modification des conditions d'attribution des prestations sociales**

Une réduction des remboursements de la Sécurité Sociale pour une hospitalisation en moyen séjour ou une modification des modalités d'attribution des prestations sociales destinées aux personnes âgées, telle que l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA), pourrait entraîner une augmentation du coût d'hébergement restant à la charge des résidents et patients. Ce risque nuirait à l'attractivité des établissements du groupe.

En réalité, il est à noter une tendance plutôt inverse actuellement. En effet, en 2007, une aide fiscale a été octroyée aux personnes dépendantes hébergées en établissement (éligibilité des frais d'hébergement à la réduction d'impôt et plafonnement des dépenses relevé à 10.000 €).

Par ailleurs, l'impact de ce risque sur l'activité du groupe pourrait également être limité par l'augmentation des revenus annuels des personnes âgées. En effet, les personnes âgées de 85 ans et plus vont voir augmenter leur revenu de 20% entre 2005 et 2015 et de 42% entre 2005 et 2020.

## 4. Risques d'image, liés à la mise en cause de la responsabilité des établissements

Malgré toute la vigilance et le professionnalisme des équipes, la responsabilité des établissements peut être mise en cause par les résidents ou les patients.

Compte tenu de l'activité du groupe, cette mise en cause pourrait principalement porter sur deux points :

1. le risque de maltraitance s'agissant d'établissements recevant des personnes âgées dépendantes et/ou désorientées,
2. le risque lié à la sécurité des installations et des bâtiments, s'agissant d'établissements recevant du public.

Au titre du risque de mise en cause de la responsabilité des établissements du groupe, il convient également de signaler les risques infectieux. Les établissements du groupe disposent de Comités de Lutte contre les Infections Nosocomiales (CLIN) efficaces qui effectuent une surveillance et des actions de prévention (protocole, formation, audit...) permettant la maîtrise du risque infectieux.

**► Risque de maltraitance**

Le groupe a mis en place un protocole préventif et curatif concernant la maltraitance, permettant non seulement de prévenir tout acte de maltraitance (modalités de recrutement, intégration des salariés, accompagnement et formation), et prévoyant, même en cas de simple suspicion, de mettre à pied à titre conservatoire la personne visée, le temps d'une enquête interne.

Par ailleurs, tout au long de l'année, des formations comme « Approche et Prévention de la maltraitance des personnes âgées en institution » sont dispensées aux salariés d'ORPEA et à la

division SSR de CLINEA ou comme « Approche et Prévention de la maltraitance des patients en institution psychiatrique » pour la division CLINEA Psychiatrie. Chaque salarié bénéficie d'une formation avec échanges d'expériences, jeux de rôles et plans d'actions individuels et collectifs et des rappels sont effectués dans le cadre des mini formations dispensées au sein de chaque établissement.

Au delà de cet aspect, c'est tout un socle commun de bonnes pratiques qui a été mis en place au sein du Groupe afin de mieux prévenir et gérer les risques. Des standards qualité homogènes et adaptés à tous les établissements ont été rédigés avec les équipes sous l'impulsion du Département Qualité Groupe assisté d'une Direction Médicale pour les maisons de retraite, d'un Médecin Coordinateur pour la Division SSR et d'un Médecin Coordinateur Psychiatre pour la Division Psychiatrie.

Des procédures et protocoles sont disponibles pour maîtriser chaque étape de la prise en charge des résidants ou des patients. La traçabilité des soins fait l'objet d'une attention toute particulière permettant de verrouiller la qualité des soins et d'assurer un programme de soins individualisé.

#### ► Risque lié à la sécurité au sein des établissements du groupe

A l'instar de tous les établissements recevant du public (ERP), les maisons de retraite et cliniques du groupe ORPEA sont soumis à une réglementation stricte en matière de sécurité des bâtiments.
Une infraction à ces règles pourrait engager la responsabilité du groupe ORPEA. Par ailleurs, une évolution majeure de cette réglementation pourrait entraîner des investissements importants dans des travaux de mises aux normes et avoir ainsi un effet négatif sur la situation financière et les résultats du groupe.

Afin de prévenir ce risque, le groupe ORPEA est très attentif au respect des normes de sécurité au sein de ces établissements. Des audits internes réguliers sont réalisés par le Service Travaux et/ou la Direction Qualité. De plus, le groupe a adopté une politique d'investissement visant à assurer la maintenance et l'entretien régulier de l'ensemble de ses établissements.

En effet, ORPEA a pour priorité de faire de tous ses établissements des lieux de qualité, sûrs et confortables. Doté d'un parc immobilier construit à 80% après 1988, ORPEA dispose d'un réseau cohérent et homogène, au sein duquel chaque établissement satisfait aux normes réglementaires les plus rigoureuses et aux conditions de confort parmi les plus élevées du secteur.

En matière de sécurité incendie, les établissements du groupe appliquent rigoureusement les normes en vigueur. De plus, une politique de prévention a été mise en place par le biais de formations dispensées à l'ensemble des collaborateurs du groupe (trois modules par an) et par des la réalisation régulière de contrôles (commission communale de sécurité) et d'opérations de maintenance (système de sécurité incendie, extincteurs, portes coupe feu …)

### 5. Risque social

Les difficultés de recrutement de personnel soignant qualifié (et plus particulièrement d'infirmiers diplômés d'état et d'aides soignants diplômés) peuvent affecter la gestion des plannings des établissements du groupe et influer sur la qualité de prise en charge.

Par ailleurs, une pénurie durable de personnel soignant diplômé, si elle s'avérait durable et sans réaction de la part du gestionnaire, pourrait remettre en cause le nombre de lits autorisé, voire l'autorisation d'exploitation elle-même.

Afin de faire face à ce risque le groupe ORPEA a mis en place une gestion des ressources humaines adaptée.

En effet, la politique de formation et de gestion des carrières, telle que décrite au premier chapitre, est un outil efficace permettant d'attirer et de fidéliser des collaborateurs motivés, qui partagent les valeurs et les ambitions du groupe.

A cela, s'ajoute la politique de rémunération du groupe qui propose de nombreux avantages (accords d'entreprise négociés avec les partenaires sociaux en plus de la rémunération individuelle – intéressement et prévoyance – œuvres sociales du CE …).

Par ailleurs, la création de DOMEA, Institut de Formation d'Aides Soignantes, agréé par arrêté préfectoral, permet au groupe de disposer d'un vivier de professionnels diplômés dédiés à la prise en charge de la personne dépendante.

## 6. Risques environnementaux et conséquences environnementales de l'activité du groupe

### ► La gestion des déchets médicaux

A l'inverse de l'activité médecine chirurgie obstétrique (MCO), l'activité de la prise en charge de la dépendance présente de faibles risques au niveau environnemental.

Ces derniers portent essentiellement sur l'obligation de gérer les déchets d'activité de soins, que les établissements du groupe respectent dans le cadre de la réglementation en vigueur concernant la gestion des déchets d'activité de soins à risque infectieux (DASRI).

Les établissements disposent du matériel nécessaire afin de collecter ces déchets : des collecteurs d'aiguilles pour les objets coupants et des clinibox pour les autres déchets.

La collecte de ces déchets fait l'objet d'une signature de convention avec une société agréée, chargée de l'élimination de ces déchets de soins.

Conformément à la loi, une traçabilité de la destruction de ces déchets est conservée au sein des établissements du groupe pendant trois ans, afin d'en assurer le suivi.

Ces conventions et ces documents de traçabilité sont tenus à la disposition des agents de contrôle, notamment la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

### ► La qualité de l'eau

La qualité microbiologique de l'eau est un paramètre important pour maîtriser le risque nosocomial. Or il existe un risque de contamination de l'eau par des légionnelles et il est de la responsabilité des établissements de santé de vérifier et de garantir la qualité de l'eau dans ses murs.

Les établissements du groupe ORPEA respectent les recommandations dictées notamment par les circulaires DGS/SD7A/SD5C-DHOS-E4 n°243 du 22 avril 2002 et DGS/SD7A/DHOS-E4/DGAS/SD2/2005/493 du 28 octobre 2005, relatives à la prévention du risque lié aux légionnelles, respectivement dans les établissements sanitaires et médico sociaux.

Ainsi ORPEA a mis en place une politique visant à prévenir et maîtriser le risque sanitaire lié aux légionelles, qui repose avant tout sur de bonnes pratiques d'entretien des réseaux d'eau (en particulier d'eau chaude sanitaire) et des installations à risque.

Le Service Travaux du groupe ORPEA s'assure que l'installation d'eau chaude sanitaire de tous les établissements est conforme et ne présente aucun risque et vérifie que l'entretien des réseaux d'eau est régulièrement et correctement réalisé par l'agent d'entretien de chaque établissement.

En outre, un protocole technique des mesures préventives de lutte contre la légionnelle a été mis en place au sein de tous les établissements du groupe ORPEA par la Direction Qualité et la Direction des Travaux.

Ainsi, tous les établissements du groupe effectuent quotidiennement des relevés de la température et semestriellement des prélèvements bactériologiques. De plus, une opération de nettoyage, détartrage et désinfection des embouts de robinets ainsi que des flexibles et des pommeaux de douche est réalisée chaque semestre.

Un protocole des actions à entreprendre en cas de résultats insatisfaisants a également été établi. Il présente les différentes étapes du traitement curatif à réaliser par l'établissement afin d'assurer la sécurité des résidents / patients et du personnel.

Conformément aux préconisations et réglementations en vigueur, l'ensemble des établissements du groupe ORPEA tiennent à jour un carnet sanitaire, qui contient en premier lieu les plans du réseau d'eau de l'établissement (schémas d'écoulement, définition des matériaux constitutifs des canalisations, liste des usages…), ainsi que tous les relevés de températures, les résultats des recherches bactériologiques, les mentions des opérations de maintenance et de nettoyage …

## 7. Risque climatique

Les établissements du groupe ORPEA sont en mesure de faire face à un épisode de forte chaleur (telle que la canicule de l'été 2003), pouvant mettre en danger la santé des résidents et patients accueillis.

Des procédures et protocoles (mobilisation du personnel, hydratation des résidents, …) ont été mis en place dans tous les établissements du groupe par la direction médicale ; et des formations ont été

organisées en conséquence pour le personnel, afin d'assurer la sécurité de la prise en charge et veiller au bien être des résidents.

Les dispositifs internes au groupe répondent aux exigences réglementaires dictées dans le Plan Bleu, qui doit être activé dans tous les établissements du groupe dès qu'un niveau d'alerte climatique est atteint.

De plus, des pièces rafraîchies ont été installées dans tous les établissements du groupe ; certains établissements sont même intégralement climatisés.

## 8. Risques liés à la politique de croissance du groupe

Le risque de voir apparaître de nouveaux entrants sur le secteur de la prise en charge de la Dépendance, ou de voir le nombre de nouveaux établissements, concurrents de ceux du groupe, se multiplier, est limité.

En effet, l'ouverture d'établissements sanitaires et médico sociaux est réglementée et soumise à autorisation.

Malgré la création de plusieurs milliers de lits depuis 2004 par le biais de politiques gouvernementales successives *(d'ailleurs, le Plan Solidarité Grand Age prévoit, à nouveau, la création de 7 500 lits supplémentaires en maisons de retraite médicalisées chaque année jusqu'en 2012)*, l'offre reste bien inférieure aux besoins constatés, du fait du vieillissement de la population : alors que le Commissariat au Plan estimait déjà nécessaire de créer 50.000 à 60.000 lits supplémentaires, les spécialistes du secteur recommandent quant eux la création de plus de 100.000 nouveaux lits.

En revanche, on voit émerger une concurrence plus significative sur les opérations de croissance externe (achats et de vente d'établissements existants), compte tenu du mouvement de concentration observé sur le secteur de la prise en charge de la Dépendance depuis quelques années. En effet, l'apparition de groupes nationaux de maisons de retraite et d'établissements sanitaires engendre un risque de surenchère sur les prix d'acquisition des établissements indépendants. Ce risque pourrait éventuellement freiner la politique de développement du groupe, compte tenu de la difficulté à identifier des établissements conformes à sa politique d'acquisitions sélectives, et répondant notamment aux critères économiques et financiers qu'il s'est fixé.

Toutefois, à ce jour, le nombre de cibles potentielles reste encore conséquent car, hormis quelques groupes (Medica, Korian, Dolcéa, Générale de Santé …), le secteur est encore très atomisé ; le nombre d'établissements indépendants, généralement de type familial, n'ayant plus les moyens de faire face au normes réglementaires, ou souhaitant passer le relais (notamment dans le cadre du départ en retraite du fondateur), reste relativement important.

Par ailleurs, pour mettre en œuvre sa stratégie de développement, le Groupe ORPEA dispose des compétences nécessaires pour étudier toutes les possibilités de création de nouveaux établissements et d'extensions des capacités autorisées des établissements existants, ainsi que pour analyser toutes les opportunités de reprises d'établissements indépendants.

### ► Risques liés à la reprise et à l'intégration d'établissements récemment acquis par le groupe ORPEA.

Le réseau d'établissements du groupe ORPEA s'est fortement développé ces dernières années, par croissance interne et croissance externe.
Le groupe dispose ainsi d'une solide expérience dans les reprises d'établissements et d'un savoir faire éprouvé dans la mise aux normes de ces établissements selon ses propres critères de qualité.
Une procédure de reprise est formalisée et communiquée à tous les directeurs régionaux et directeurs de division du groupe, afin de :

- détailler l'ensemble des actions à mettre en œuvre sur un plan réglementaire, juridique, social …
- définir le rétroplanning du déploiement des process ORPEA et des audits internes à diligenter sur la gestion administrative, l'hôtellerie, les soins, la restauration et les travaux.

Cependant, comme toutes les procédures, celle-ci a ses limites et ne peut garantir le succès systématique de l'intégration de toutes les reprises que le groupe réalisera à l'avenir : ORPEA pourrait rencontrer des problèmes dans l'intégration de certains établissements, dont la rentabilité, à terme, ne serait pas celle attendue.

### ► Risque lié à l'obtention de nouveaux financements :

ORPEA ne peut garantir qu'il trouvera les financements nécessaires à son développement, et notamment que les conditions de marché seront favorables à d'éventuelles levées de fonds.

## 9. Risques clients

Pour le groupe ORPEA, le risque clients est faible compte tenu de la réglementation tarifaire de son activité.

En effet, pour les cliniques de soins de suite et de psychiatrie, les prix de journée sont directement versés par la Sécurité Sociale.

A l'inverse dans les maisons de retraite, environ trois quarts du chiffre d'affaires sont réglés par les résidents et/ou leur famille. Ainsi le risque clients est réparti sur l'ensemble des personnes âgées accueillies dans les maisons de retraite ORPEA, qui, pris individuellement, ne représentent pas un client significatif du groupe. De plus, le tarif dépendance est globalement couvert par l'Allocation Personnalisée d'Autonomie versée par le Conseil Général.

Afin de se prémunir contre le risque d'impayés, les EHPAD du groupe demandent, à l'admission de tout nouveau résident, un dépôt de garantie, éventuellement complété par une caution d'un tiers.

En outre, un contrôle permanent du poste client est réalisé par un collaborateur du groupe, responsable du « contentieux résident ».

## 10. Risques de crédit, liquidité et trésorerie

### ► Risque de change

ORPEA n'est pas exposé au risque de change car la quasi-totalité de l'exploitation du groupe est réalisée en zone Euro. Un seul établissement se situe en dehors de ce périmètre : La Clinique La Métairie, en Suisse près de Genève. Toutefois, avec un chiffre d'affaires de 5,9 M€, cette clinique ne représente que 1,1% de l'activité consolidée du groupe.

Par conséquent, le risque de change ne peut avoir un effet significatif sur l'activité, les résultats et la situation financière du groupe ORPEA.

### ► Risque de taux lié à l'endettement du groupe ORPEA

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

Sur un total de dette financière brute de 939 M€, 5,6 % sont contractés à taux fixe.

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, le groupe utilise des instruments dérivés sous forme de contrats d'échanges de taux dans lesquels il 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 31 décembre 2007, l'encours de dérivés de taux concerné est de 310 millions d'euros :

- Les contrats d'échanges de taux payeur d'un taux variable plus marge, si l'Euribor est inférieur à une borne, et d'un taux fixe sinon, représentent environ 160 millions d'euros ;
- Les autres types d'échanges représentent environ 150 millions d'euros.

Par ailleurs, les instruments dérivés ont soit un profil de nominal constant soit un profil amortissable.

Dans le cadre de sa gestion, Orpea avait mis en place des positions symétriques (miroir) sur instruments dérivés avec des établissements différents qui font toujours partie du portefeuille de dérivés du Groupe au 31 décembre.

Les instruments en vie au 31 décembre 2007 n'étaient pas qualifiés en comptabilité d'instruments de couverture, leur variation de juste valeur est enregistrée en résultat financier.

Au cours du premier trimestre 2008, le Groupe a fait évoluer sa politique de gestion de son risque de taux en mettant en place un ensemble d'instruments qualifiés au plan comptable d'instruments de couverture d'un montant global de 340 M€. Cette couverture consiste en un swap Euribor 3mois à un taux de base fixe de 3.87% pour une période de trois ans.

## 11. Risques juridiques : procédures judiciaires et d'arbitrage

Le Groupe n'a actuellement connaissance d'aucun fait exceptionnel ni de litige, y compris dans un passé récent, de nature à affecter substantiellement son patrimoine, sa situation financière, son activité ou ses résultats.

## 12. Les principaux contrats d'assurance et de couverture du groupe ORPEA

Dans le cadre de sa politique d'assurance, le Groupe ORPEA a souscrit des polices auprès de compagnies d'assurances de premier plan, afin de couvrir notamment les risques de dommages aux biens et pertes d'exploitation, ainsi que les risques des conséquences pécuniaires de la responsabilité civile pouvant incomber aux sociétés du Groupe du fait de leurs activités en France.

La politique du Groupe ORPEA est d'ajuster ses limites de couvertures à la valeur de remplacement des biens assurés ou, en matière de responsabilité, à l'estimation de ses risques propres et des risques raisonnablement escomptable dans son secteur d'activité.

Afin de garantir leurs patrimoines et leurs responsabilités, l'ensemble des établissements médico-sociaux et sanitaires sont couverts par une police, dont les plafonds et garanties sont les suivants :

| RISQUES GARANTIS |
| --- |
| **Multirisques** |
| Incendie, explosions,<br>Bâtiments : Valeur de reconstruction à neuf<br>Contenu : Valeur de remplacement à neuf |
| Tempêtes<br>Bâtiments : Valeur de reconstruction à neuf<br>Contenu : Valeur de remplacement à neuf |
| Dégâts des eaux<br>Bâtiments : Valeur de reconstruction à neuf<br>Contenu : Valeur de remplacement à neuf |
| Vol en contenu |
| Frais de décontamination (Frais réels) |
| **Bris de Machine** |
| Dommages matériels |
| **Tous risques informatiques** |
| Dommages matériels |
| **Pertes d'exploitation**<br>**Consécutives à Incendie, explosions, dégâts des Eaux, bris de glaces, fermeture administratives, etc**<br>Montants par résidence : perte de marge brute sur une base d'un Chiffre d'Affaires annuel HT plafonné.<br>Durée d'indemnisation de 24 mois |
| **Perte de la valeur vénale du fonds de commerce**<br>Montants par résidence : perte totale ou partielle du fonds de commerce, plafonnée. |
| **Responsabilité Civile Exploitation**<br>Dommages corporels, matériels et immatériels<br>**Responsabilité Civile Professionnelle**<br>Dommages corporels, matériels et immatériels |

Le Groupe ORPEA est titulaire d'une police Responsabilité Civile Dirigeants. Cette garantie couvre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile des Dirigeants de droit et de fait en cas de mises en cause pour tous manquements aux obligations légales, réglementaires ou statutaires commises dans le cadre de leurs fonctions.

Le contrat a également pour objet de garantir les frais de défense exposés pour la défense civile et/ou pénale.

La garantie est étendue aux "frais de gestion de crise" afin de bénéficier des prestations d'une société de gestion de crise.

Le contrat couvre les réclamations introduites à l'encontre des assurés dans le monde entier (hors réclamations sur des fautes commises au sein des filiales des pays de "common law").

Une garantie complémentaire Responsabilité civile vient en complément et après épuisement des polices multirisques et de la Responsabilité civile Dépositaire.

Un organisme spécifique gère l'ensemble des risques qui bénéficient des contrôles réglementaires et obligatoires par des sociétés spécialisées afin d'être en conformité aux règles de sécurité et de prévention.

Dans le cadre des opérations de constructions, le Groupe bénéficie d'une garantie Responsabilité civile Maître d'ouvrage couvrant la responsabilité civile découlant de ces opérations.

## 13. La démarche d'amélioration continue de la qualité des prestations et la gestion des risques des établissements

Le groupe ORPEA poursuit son objectif d'amélioration continue de ses prestations en menant, en parallèle et de façon complémentaire, la démarche qualité et l'évaluation de ses établissements. La démarche qualité revêt un caractère continu et l'évaluation présente des caractéristiques plus ponctuelles.

La démarche qualité correspond à un processus d'amélioration continue de la qualité des prestations du groupe. Il s'agit d'une démarche volontaire et collective, conçue sur la durée, engagée par l'ensemble des établissements du groupe – maisons de retraite et cliniques – afin de conforter ses points forts et réduire ses points faibles.

La Direction Qualité, associée à la Direction médicale, pilote et impulse l'ensemble de ces procédures. Concevoir, mettre en œuvre, contrôler, réagir, telles sont les activités quotidiennes du Département qualité, pour le bien-être et la sécurité des résidents et des patients.

Sur la base des standards qualité homogènes et adaptés à tous les établissements, des procédures qualités, à toutes les étapes de la prise en charge des résidents (accueil, soins, hygiène, restauration, animation, sécurité, …) sont à ce jour mises en oeuvre dans les établissements du groupe.

La traçabilité des soins fait l'objet d'une attention toute particulière, permettant d'assurer la continuité et la qualité des soins.

La finalité globale de l'ensemble de ces procédures est de donner à chaque collaborateur du sens à sa mission, lui permettant de créer le lien nécessaire à une prise en charge de qualité.

A ce binôme démarche qualité et évaluation est associée une politique de gestion de risques.

Afin de faire face aux risques de l'activité du groupe ORPEA, il a été mis en place une organisation et des procédures dont l'objectif est d'identifier, de quantifier, de prévenir et de contrôler, autant que possible, ces risques et d'en limiter les éventuels effets négatifs pouvant impacter cette activité et le développement du groupe, de même que sa situation financière et ses résultats.

La gestion des risques dans le groupe est conduite selon 2 approches :

- approche rétrospective : analyse des fiches de signalement d'évènements indésirables
- approche prédictive : analyse méthodique des processus afin de prévoir les risques.

Cette politique rigoureuse du groupe ORPEA est détaillée dans le rapport du Président du conseil d'administration sur les procédures de contrôle interne mises en place au sein du groupe.

# Comptes sociaux et projet d'affectation du résultat

## 1. Compte de résultat de la société ORPEA S.A

| (En euros) | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| **- CHIFFRE D'AFFAIRES** | **311 886 054** | **235 667 707** |
| - Production stockée | (60 946 272) | (15 761 771) |
| - Autres produits d'exploitation | 8 343 702 | 5 740 107 |
| - Achats et charges externes | 86 383 314 | 74 810 604 |
| - Impôts et taxes | 11 605 759 | 10 060 744 |
| - Charges de personnel | 129 884 500 | 113 319 880 |
| - Dotations aux amortissements et provisions | 8 338 653 | 9 394 193 |
| - Autres charges d'exploitation | 1 677 062 | 1 157 894 |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | **21 394 195** | **16 902 727** |
| - Produits Financiers | 35 336 184 | 49 144 811 |
| - Charges Financières | 51 782 682 | 55 137 009 |
| **RESULTAT FINANCIER** | **(16 446 498)** | **(5 992 198)** |
| **RESULTAT COURANT AVANT IMPOT** | **4 947 697** | **10 910 529** |
| - Résultat Exceptionnel | (2 337 339) | (3 580 679) |
| - Participation des salariés | | 52 306 |
| - Impôts sur les bénéfices | 492 695 | 2 491 397 |
| **RESULTAT NET** | **2 117 663** | **4 786 148** |

**L'activité de ORPEA SA** a été particulièrement soutenue au cours de l'exercice 2007. Le chiffre d'affaires s'élève à 311,9 M€ (en hausse de 32.3% par rapport à 2006) dont 251,5 M€ d'exploitation de maisons de retraites (en hausse de 14,3 % par rapport à 2006) et 60, 4 M€ de cessions immobilières (en hausse de 282,3 % par rapport à 2006).

Cette progression est liée à la politique de croissance de la société ORPEA SA, dans le développement de son offre d'établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.

Ainsi, au cours de l'exercice 2007, la société ORPEA a renforcé son réseau d'établissements en France, en acquérant 8 maisons de retraite en exploitation :

- au 1er semestre : à Marseille, à Paris 19ème, à Paris 16ème, à Misy sur Yonne et à Mérignac
- au 2ème semestre : à Monptellier, à Lamonzie St Martin et à Bergerac.

La société ORPEA a également acquis deux fonds de commerce à Limoges, à Versailles et signé un contrat de location gérance à Lanton.

Enfin, elle a mis en exploitation quatre fonds de commerce à Grasse, Rocquencourt, Marly le Roi et au Mans.
Parallèlement, en Belgique et en Italie, ORPEA S.A a poursuivi son développement et pris des participations dans des sociétés d'exploitation de maison de retraite.

**Les autres produits d'exploitation et production stockée** s'élèvent à -52,6 M€ en 2007, compte tenu de la cession d'immeubles initialement détenus par ORPEA S.A dans le cadre principalement d'opérations de refinancement.

**Les charges de personnel**, à l'instar de l'ensemble des charges d'exploitation, sont maîtrisées puisqu'elles n'ont progressé que de 14,6% à 129,9 M€, par rapport à un chiffre d'affaires d'exploitation de maisons de retraite en croissance de 14,3%.

Les charges de personnel représentent ainsi 51,6% du chiffre d'affaires en 2007, contre 51,5% pour l'année précédente.

L'activité s'est ainsi traduite par **un résultat d'exploitation** d'un montant de 21,4 M€, contre 16,9 M€ pour l'exercice précédent.

**Le résultat financier** est négatif de (16,4 M€) contre (5,9 M€) en 2006, compte tenu notamment de l'imputation de 7,2 M€ d'abandons de créances consentis à trois de ses filiales à l'étranger (ORPEA ITALIA hauteur de 2,2 M€, GRUPO CARE à hauteur de 3,3 M€, et ORPEA DEV à hauteur de 1,7 M€).

**Le résultat exceptionnel** s'élève quant à lui à - (2,3 M€), compte tenu notamment des frais de développement et de restructurations.

**La charge d'impôt** s'élève à 0,5 M€, contre 2,5 M€ en 2007, ORPEA S.A ayant bénéficié de l'imputation des déficits de certaines de ses filiales comprises dans son groupe d'intégration fiscale.

En effet, depuis 2006, suite à un changement des modalités de la convention d'intégration fiscale, l'impôt de la société ORPEA SA est calculé sur son propre résultat, et non plus sur le résultat calculé sur l'ensemble des résultats du groupe fiscal. La société ORPEA S.A est mère du groupe d'intégration fiscale, qu'elle forme avec ses filiales, détenues au moins à hauteur 95% du capital. A ce titre, elle supporte l'impôt sur les sociétés calculé sur ses propres résultats, après imputation, le cas échéant, des déficits de ses filiales intégrées. Au niveau de l'intégration fiscale, le Groupe ne possède plus de déficits imputables ; parallèlement, quelques filiales possédaient à fin 2007 des déficits à imputer sur leurs propres bénéfices.

Au 31 Décembre 2007, en cas d'absence d'intégration fiscale, le résultat fiscal de ORPEA SA se serait élevé à 9,5 M€ et l'impôt supporté aurait été de 3,25 M€.

Après impôt, **le résultat net** fait apparaître un bénéfice de 2,1 M€, contre 4,7 M€ à fin 2006.

## 2. Bilan d'ORPEA S.A

| ACTIF (En euros) | 31-déc-07 | | | 31-déc-06 |
|---|---|---|---|---|
| | Brut | Amort. et provisions | Net | Net |
| *Capital souscrit non appelé* | 40 000 | | 40 000 | 0 |
| ***Actif immobilisé*** | | | | |
| - Immobilisations incorporelles | 91 368 334 | 406 092 | 90 962 243 | 80 082 955 |
| - Immobilisations corporelles | 136 203 161 | 43 546 058 | 92 657 103 | 59 217 590 |
| - Immobilisations financières | 177 489 349 | 1 950 000 | 175 539 349 | 143 159 609 |
| **TOTAL ACTIF IMMOBILISE** | **405 100 845** | **45 902 150** | **359 198 695** | **282 460 154** |
| ***Actif circulant*** | | | | |
| - Stocks et en-cours | 60 980 929 | 1 067 143 | 59 913 786 | 67 759 552 |
| - Avances sur commandes | 1 039 621 | | 1 039 621 | 1 038 221 |
| - Clients et comptes rattachés | 12 461 325 | 2 483 560 | 9 977 766 | 6 271 237 |
| - Autres créances | 445 966 623 | 1 230 814 | 444 735 808 | 254 752 316 |
| - Valeurs mobilières de placement | 4 566 272 | | 4 566 272 | 4 475 819 |
| - Disponibilités | 35 385 081 | | 35 385 081 | 1 024 720 |
| - Charges constatées d'avance | 2 252 015 | | 2 252 015 | 1 357 099 |
| **TOTAL ACTIF CIRCULANT** | **562 651 866** | **4 781 517** | **557 870 350** | **336 678 964** |
| - Charges à répartir | 36 999 | - | 36 999 | 73 998 |
| **TOTAL DE L'ACTIF** | **967 789 710** | **50 683 666** | **917 106 044** | **619 213 116** |

| PASSIF (En Euros) | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| ***Capitaux propres*** | | |
| - Capital | 46 029 669 | 45 685 898 |
| - Primes et réserves | 29 626 807 | 29 114 543 |
| - Report à nouveau | 32 275 316 | 27 728 477 |
| - Résultat de l'exercice | 2 117 663 | 4 786 148 |
| - Provisions réglementées | | |
| **TOTAL CAPITAUX PROPRES** | **110 049 454** | **107 315 065** |
| ***Provisions pour risques et charges*** | 7 133 845 | 9 891 098 |
| ***Dettes*** | | |
| - Emprunts et dettes financières | 621 567 401 | 367 550 081 |
| - Avances sur commandes en cours | 1 704 721 | 1 488 257 |
| - Fournisseurs et comptes rattachés | 33 078 171 | 28 317 349 |
| - Dettes fiscales et sociales | 38 128 408 | 30 749 925 |
| - Autres Dettes | 88 786 191 | 56 502 827 |
| - Produits constatés d'avance | 16 657 853 | 17 398 515 |
| **TOTAL DETTES** | **799 922 745** | **502 006 954** |
| **TOTAL DU PASSIF** | **917 106 044** | **619 213 116** |

**L'actif net immobilisé** de la Société ORPEA SA passe de 282,4 M€ à 359,2 M€ compte tenu principalement de prises de participations.

**L'actif circulant** s'élève à 557,8 M€ contre 336,6 M€ en 2006, en raison de l'augmentation des créances Groupe (composées notamment des comptes courant des filiales – telle que CLINEA – pour lesquelles ORPEA S.A finance des opérations de développement) et de la trésorerie.

**Les emprunts et dettes financières** s'élèvent à 621,5 M € au 31 décembre 2007. Les besoins de financement ont augmenté compte tenu de la forte dynamique de croissance du Groupe. En effet,

ORPEA S.A. finance non seulement des opérations de croissance pour ses propres besoins, mais également pour ses filiales, et principalement CLINEA (on retrouve en contrepartie une progression du poste « autres créances »).

**Les autres dettes** s'élèvent à 88,8 M € au 31 décembre 2007, en hausse de 57,1% par rapport à 2006, compte tenu du fort développement de la société.

**La situation nette** de la Société ORPEA SA s'élève au 31 décembre 2007 à 110,1 M€.

Précisons enfin que, afin de rationaliser son organigramme et comme lors d'exercices précédents, la société a réalisé, en fin d'exercice, diverses opérations de restructurations internes par voie de fusion – absorptions sans effet rétroactif (cf. chapitre, 2ème partie dans le paragraphe « Simplifications juridiques »)

## 3. Filiales et participations

| Sociétés<br>au 31 décembre 2007 en euros | Capital | Quote-part de capital détenue | Résultat du dernier exercice clos | Capitaux propres 2007 |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| *Exploitation « France »* | | | | |
| | | | | |
| SAS LA SAHARIENNE | 1 365 263 | 100% | -67 237 | 1 827 755 |
| SA LES CHARMILLES | 76 225 | 100% | -75 018 | 1 161 885 |
| SARL VILLA FOCH | 7 622 | 100% | -135 082 | -624 370 |
| *via ORGANIS* | | | | |
| Maison de Louise COGNAC | 7 500 | 100% | -556 488,00 | -1 272 804 |
| Maison de Jeanne VOUILLE | 8 000 | 100% | -295 193,00 | -570 588 |
| Maison de Camille POITIERS | 7 500 | 100% | 123 864,00 | -204 548 |
| Maison de Lucile ROYAN | 7 500 | 100% | -742 577,00 | -1 513 553 |
| Maison de Salome POITIERS | 7 500 | 100% | -588 411,00 | -585 676 |
| Maison de Mathis ST JEAN D'ANGELY | 7 500 | 100% | -15 875,00 | -13 069 |
| SAS Résidence La CLAIRIERE | 100 | 100% | 0,00 | 100 |
| | | | | |
| SARL TROIS J | 50 850 | 100% | -211 061 | -293 771 |
| SAS DIX MILLE | 38 112 | 100% | -71 383 | -139 937 |
| SA RESIDENCE LES MAGNOLIAS | 38 112 | 100% | 66 764 | -72 636 |
| SARL LA BRETAGNE | 277 457 | 100% | -743 579 | -987 276 |
| SARL RESIDENCE LA VENITIE | 13 300 | 100% | -28 405 | -15 105 |
| SAR L'ATRIUM | 7 622 | 100% | -104 148 | -482 701 |
| SARL GESTIHOME SENIOR | 400 | 100% | -1 179 | -1 754 |
| SAS RESIDENCE ST LUC | 37 200 | 100% | -807 743 | -1 017 684 |
| SARL MAISON DE CHARLOTTE | 7 500 | 100% | -177 695 | -912 649 |
| SARL LES CHARDONS BLEUS | 37 000 | 100% | -128 398 | 86 090 |
| SARL L'Ermitage (Contes) | 7 622 | 100% | -103 939 | -211 615 |
| SA MONT D'AURELLE | 76 250 | 100% | 315 061 | 1 473 998 |

| Sociétés<br>au 31 décembre 2007 en euros | Capital | Quote-part de capital détenue | Résultat du dernier exercice clos | Capitaux propres 2007 |
|---|---|---|---|---|
| SASU Le Vige | 37 126 | 100% | -60 745 | -23 619 |
| SARL LES BORIES | 101 379 | 100% | -33 190 | 16 172 |
| SARL MOANA | 8 000 | 100% | -69 430 | -11 251 |
| | | | | |
| *Via CLINEA* | | | | |
| SA CLINIQUE ST VINCENT | 44 082 | 98% | 39 131 | 1 409 554 |
| SAS LA LIRONDE | 329 400 | 100% | 152 277 | 641 218 |
| SA CHATEAU D' HERBLAY | 92 000 | 100% | -1 091 939 | -2 839 828 |
| SA LA PROVENCALE | 800 000 | 100% | -817 655 | -652 801 |
| SA CLINIQUE DE CHAMPVERT | 187 575 | 100% | -182 768 | 935 370 |
| SA LA ROSE DES SABLES | 208 680 | 100% | 82 903 | 769 809 |
| SNC POLYCLINIQUE MEDICALE LA LEZE | 76 834 | 100% | -48 490 | 777 357 |
| SAS LE MELEZET | 37 000 | 100% | 73 352 | 468 790 |
| SAS CCR Du Lavarin | 37 000 | 100% | -843 156 | -550 260 |
| | | | | |
| *Exploitation "Europe"* | | | | |
| | | | | |
| SA LONGCHAMPS LIBERTAS | 90 000 | 100% | -122 957 | -583 333 |
| SA RS DOMAINE DE CHURCHILL | 265 000 | 100% | 162 241 | -86 581 |
| SA DAVER | 136 342 | 100% | -225 754 | 200 013 |
| SA GRAY | 200 000 | 100% | -312 033 | 423 499 |
| SA VINTAGE | 75 000 | 100% | 386 230 | 167 855 |
| SRL CANTON di MEZZO | 10 400 | 100% | -4 923 | 290 486 |
| SPRL PARADIS du BOUHAY | 40 000 | 100% | 94 645 | 65 579 |
| SARL CLINIQUE PRIVEE LA METAIRIE | 310 559 | 100% | -1 255 762 | 1 000 040 |
| TROFARELLO VILLA SALUTE SPA | 104 000 | 100% | 78501 | 532 917 |
| | | | | |
| *Holding "France"* | | | | |
| | | | | |
| SARL Bel Air | 1 265 327 | 100% | 185 607 | 2 160 474 |
| SARL SPI | 8 000 | 100% | 142 003 | 715 435 |
| SARL Amarmau | 7 622 | 100% | -192 309 | -371 518 |
| SARL PART HOTEL | 2 000 | 100% | 353 456 | 60 753 |
| SARL 95 | 7 700 | 100% | 66 860 | 31 469 |
| SARL DOMEA | 100 000 | 100% | -24 960 | 15 274 |
| SARL 96 | 7 700 | 100% | 551 698 | 473 941 |
| SAS LA CLAIRIERE | 3 700 | 100% | -2 464 | 34 536 |
| SARL ORPEA DEV | 100 000 | 100% | 227 803 | -1 564 719 |
| SAS ORGANIS | 37 000 | 100% | -430 545 | -437 083 |
| SARL Alternative à l'hospitalisation | 1 | 100% | 71 | -5 694 |
| SA Gerone Corp | 710 000 | 100% | -1 693 | 522 327 |
| SARL Lagardelle santé | 54 882 | 100% | -34 122 | 56 320 |
| SA Gerclin | 833 591 | 100% | -28 081 | 2 493 725 |
| SARL SOGIMOB | 7 622 | 99% | 17 140 | -276 985 |

| Sociétés<br>au 31 décembre 2007 en euros | Capital | Quote-part de capital détenue | Résultat du dernier exercice clos | Capitaux propres 2007 |
|---|---|---|---|---|
| *Holding "étangères"* | | | | |
| | | | | |
| GRUPO CARE | 63 921 | 100% | -2 025 283 | 804 207 |
| SA BRIGE | 1 200 000 | 100% | -21 370 | -1 849 119 |
| SRL ORPEA ITALIA | 850 000 | 100% | 37 892 | 313 002 |
| CLINEA ITALIA | 100 000 | 100% | -17 719 | 100 000 |
| TRANSAC CONSULTING CORPORATION | 3 009 | 100% | 0 | -5 993 |
| ORPEA BELGIUM | 500 000 | 100% | 32 840 | 532 840 |
| | | | | |
| *Immobilier "France"* | | | | |
| | | | | |
| SCI Route des Ecluses | 303 374 | 100% | 168 184 | 1 096 241 |
| SCI Les Rives d'Or | 1 524 | 100% | 183 410 | 644 610 |
| SCI du Château | 1 524 | 100% | 297 343 | 570 449 |
| SCI la Talaudière | 3 201 | 100% | 13 975 | 28 699 |
| SCI St Priest | 3 201 | 100% | 1 603 | 1 925 |
| SCI de Balbigny | 3 201 | 100% | 16 319 | 32 828 |
| SCI St Just St Rambert | 3 201 | 100% | 9 471 | 23 211 |
| SCI de Caux | 3 201 | 100% | 12 941 | 39 149 |
| SCI Tour Pujols | 1 524 | 100% | 268 840 | 43 081 |
| SCI La Cerisaie | 1 524 | 100% | 210 075 | 985 080 |
| SCI Val de Seine | 1 524 | 100% | 253 357 | 1 273 632 |
| SCI Cliscouet | 1 524 | 100% | 54 287 | 110 869 |
| SCI Age d'Or | 2 549 161 | 100% | 1 086 276 | 7 667 495 |
| SCI Gambetta | 1 524 | 100% | 165 922 | 2 307 011 |
| SCI Croix Rousse | 1 524 | 100% | 465 069 | 2 302 292 |
| SCI Les Dornets | 1 524 | 100% | 238 374 | -463 651 |
| SCI Château d'Angleterre | 1 646 | 100% | 473 407 | -1 476 410 |
| SCI Montchenot | 1 524 | 100% | 354 931 | -36 953 |
| SCI 115 rue de la Santé | 1 524 | 100% | 1 451 906 | 5 265 524 |
| SCI Abbaye | 1 524 | 100% | -1 551 244 | 1 610 352 |
| SCI Les Tamaris | 1 524 | 100% | 128 883 | 247 562 |
| SCI Passage Victor Marchand | 1 524 | 100% | 330 677 | 1 118 115 |
| SCI Fauriel | 1 524 | 100% | 21 614 | -482 760 |
| SCI Port Thureau | 1 524 | 100% | 149 676 | 133 554 |
| SCI de l'Abbaye | 1 524 | 100% | 18 647 | -746 784 |
| SCI Les Maraichers | 1 524 | 100% | 135 188 | -376 009 |
| SCI Bosguerard | 1 524 | 100% | 72 010 | 268 504 |
| SCI Le Vallon | 1 524 | 100% | 421 733 | 5 133 301 |
| SCI Brest Le Lys Blanc | 1 524 | 100% | 845 445 | 692 290 |
| SCI Bel Air | 1 524 | 100% | 25 592 | -85 892 |
| SARL Les Matines | 7 622 | 100% | -171 509 | 3 662 959 |
| SARL 94 Niort | 7 700 | 100% | 725 511 | 534 560 |

| Sociétés<br>au 31 décembre 2007 en euros | Capital | Quote-part de capital détenue | Résultat du dernier exercice clos | Capitaux propres 2007 |
|---|---|---|---|---|
| SCI Sainte Brigitte | 1 525 | 100% | -290 596 | -426 045 |
| SARL VIVREA | 150 000 | 100% | 0 | -571 111 |
| SCI LES TREILLES | 15 245 | 100% | 86 481 | 1 538 162 |
| SCI LES FAVIERES | 169 996 | 100% | 383 818 | 1 713 023 |
| SCI IBO | 1 524 | 100% | 8 924 | 208 714 |
| SARL L'ALLOCHON | 3 049 | 100% | 221 337 | 541 159 |
| SCI LES MAGNOLIAS | 1 525 | 100% | 39 571 | 123 154 |
| SCI Courbevoie de l'Arche | 1 525 | 100% | 77 453 | 38 241 |
| SCI BARBARAS ST DIDIER | 182 939 | 100% | 360 119 | 704 839 |
| SCI BEAULIEU | 3 049 | 100% | 0 | 13 712 |
| SCI KODS | 22 650 | 100% | 40 350 | 141 132 |
| SCI JEM II | 152 | 100% | 55 948 | 56 945 |
| SCI Barbacane | 1 524 | 100% | 118 044 | 430 636 |
| SCI Selika | 10 671 | 100% | 25 393 | 1 858 694 |
| SCI SLIM | 762 | 100% | 112 223 | 182 354 |
| SCI SAINTES BA | 1 524 | 100% | 266 922 | 597 422 |
| SCI Château de la Chardonnière | 1 464 | 100% | 95 426 | 1 728 188 |
| SCI Les Anes | 400 | 100% | -2 300 | -2 870 |
| SCI SPAGUY | 1 524 | 100% | -803 | 697 |
| SARL Reine Bellevue | 6 000 | 100% | -68 686 | 738 248 |
| SAS SI CHAMPVERT | 122 000 | 100% | 410 365 | 1 425 220 |
| SCI La Salvate | 9 147 | 100% | 167 799 | 176 946 |
| SCI la Drone | 1 000 | 100% | 392 926 | 393 926 |
| SAS MAJA | 76 000 | 100% | 81 642 | 273 742 |
| Assoc. LANGUEDOCIENNE DE GERIATRIE | 0 | 100% | -7 791 | 10 035 |
| SCI du CAROUX | 1 524 | 100% | 5 512 | 7 036 |
| | | | | |
| *Immobilier "étrangers"* | | | | |
| | | | | |
| SA DOMAINE DE CHURCHILL | 65 000 | 100% | -10 593 | 54 407 |
| SA DOMAINE DE LONGCHAMP | 65 000 | 100% | -255 429 | -190 429 |
| SA CASA MIA IMMOBILIARE | 20 000 000 | 100% | -857 375 | 19 704 345 |
| DINMORPEA | 5 000 | 100% | -61 541 | -56 541 |
| SA BORA | 120 000 | 100% | -10 619 | 197 481 |
| SCI MANUJACQ | 762 | 100% | 13 004 | 762 |
| SA JB VAN LINTHOUT | 80 318 | 100% | -1 825 | 218 444 |
| SA VINTAGE CLASSICS INTERNATIONAL | 62 000 | 100% | -263 426 | 1 509 471 |
| | | | | |

Les sociétés qui présentent des résultats déficitaires sont, dans leur majorité, des acquisitions récentes en restructuration .

## ► Commentaire sur l'activité et les résultats de la filiale CLINEA

L'activité de CLINEA s'exerce au 31 décembre 2007 au sein de 26 cliniques de soins de suite (soins de suite et de réadaptation et psychiatrie).
Le Chiffre d'affaires de CLINEA est constitué principalement des prestations de soins et services pris en charge par la Sécurité Sociale, du paiement par les patients ou leurs mutuelles du séjour en chambre individuelle, ainsi que des redevances versées par des libéraux ou laboratoires en contrepartie des services généraux et administratifs fournis par la société.

Cette activité a généré un chiffre d'affaires proprement dit de 167,1 M€ contre 146,4 M€ Euros pour l'exercice précédent, soit une progression de 14,1 %, qui s'explique par la croissance tant interne qu'externe, ainsi que par l'augmentation générale du volume de l'activité.

Le chiffre d'affaires comprend également le produit de cession de biens immobiliers produits par la société pour un montant de 14,7 M€ (contre 0,6 M€ à fin 2006).
Le montant du déstockage s'élève à (8,1) M€ contre (0,6) M€ à fin 2006.
La société a ainsi dégagé une marge immobilière nette de 6,6 M€ en 2007, relatif à la cession d'un terrain pour lequel la société n'avait pas de projet médico-social.

**Les charges d'exploitation** passent de 138,8 M€ à 154, 8 M€, compte tenu notamment :

- des achats de matières premières qui regroupent principalement les achats alimentaires et les achats de médicaments, pour un montant de 9,7 M€, soit une progression de 13,15 % par rapport à l'exercice précédent ; le ratio achats matières premières/CA s'établit à 5,34% contre 5,83% pour l'exercice précédent.
- des autres achats et charges externes, qui comprennent principalement les coûts de loyers (location et crédit bail immobilier) et de « sous-traitance » au sens large (examen externe, prestations de blanchissement, les frais de siège) d'un montant de 42,9 M€ Euros ; le ratio autres achats/CA s'établit à 25,67 % contre 23,9 % pour l'exercice précédent.
- des impôts, taxes et versements assimilés, qui regroupent principalement la taxe sur les salaires et la taxe professionnelle, d'un montant de 12,0 M€ ; le ratio impôts/CA est de 7,16 % contre 7,42 %.
- des frais de personnel (qui regroupent les salaires, les charges sociales et d'autres frais du personnel) qui s'élèvent à 84,8 M€ contre 77,5 M€ (ratio frais de personnel/CA : 50,74 % contre 52,92 % pour l'exercice précédent).

### Le résultat d'exploitation

L'ensemble des charges et produits d'exploitation dégage un résultat d'exploitation positif de 24,9 M€ contre 12,8 M€ au titre de l'exercice précédent, en hausse de plus de 94 %, compte tenu notamment de la politique de croissance externe conjuguée avec les économies d'échelles qu'elle a entraînées et de la plus-value immobilière dégagée sur la cession de charges foncières.

### Le résultat financier

Le résultat financier fait ressortir une perte de 7,4 M€ Euros contre une perte de 3,2 M€ pour l'exercice précédent, compte tenu notamment des intérêts versés sur compte courant intra-groupe d'un montant de 7,5 M€ liés à la hausse des dettes financières intragroupe passées de 58,2 M€ à 173,7 M€S à fin 2007.

**Le résultat exceptionnel**

Le résultat exceptionnel est constitué d'une perte de 3,5 M€ Euros contre une perte de 3,6 M€ pour l'exercice précédent, compte tenu notamment de charges exceptionnelles liées aux cessions d'éléments d'actifs d'un montant de 1,8 M€ et de dotations aux provisions pour risques liés à la dépréciation du fonds de commerce de Grasse et à des créances douteuses pour un montant de 2,2 M€.

**Le Résultat de l'exercice**

En définitive, le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice de 7,6 M€ contre 3,6 M€ pour l'exercice précédent, après imputation de la participation des salariés d'un montant de 1,6 M€ et de l'Impôt sur les Sociétés de 4,9 M€ Euros.

*Les résultats des filiales de CLINEA sont présentés dans le tableau ci-avant.*

Dans le cadre de son activité, CLINEA poursuit sa démarche initiée dans ses cliniques SSR vers plus de spécialisation, particulièrement en gériatrie et en cancérologie, afin de faire reconnaître ces spécialités par nos tutelles. Ce processus de spécialisation des établissements dans la prise en charge de pathologies ciblées et plus lourdes est mieux valorisées médicalement (plus de personnel) et financièrement (meilleure tarification). Par ailleurs, CLINEA prépare ses établissements à la tarification à l'acte (T2A) qui devrait s'appliquer dans les cliniques de soins de suite dès 1012, en inscrivant aujourd'hui les spécialités déjà reconnues site par site dans le cadre des nouveaux décrets (avril 2008).

## 4. Projet d'affectation du résultat de la société ORPEA S.A.

Le Conseil d'administration vous propose d'affecter le bénéfice de 2 117 663 euros de l'exercice de la manière suivante :

| | | |
|---|---|---|
| - | A la réserve légale pour un montant de | 105 884 € |
| - | Le solde, en totalité au compte "report à nouveau", soit | 2 011 779 € |

# Renseignements généraux relatifs au capital social

## 1. Capital social émis

Au 20 mai 2008, le capital constaté, suite aux différentes levées d'options de souscription d'actions, s'élevait à 46 052 842,50 euros, divisé en 36 842 274 actions, de 1,25 euros de valeur nominale, toutes de même catégorie.

Un droit de vote double est attribué à toutes les actions entièrement libérées et justifiant d'une inscription nominative depuis deux ans au moins au nom d'un même actionnaire, et ce, conformément et dans les limites de l'article L. 225-13 du Code de commerce (Article 7 des statuts).

## 2. Capital autorisé non émis

Le tableau ci-après récapitule les délégations et autorisations en cours de validité accordées par l'Assemblée générale du 28 juin 2007 au Conseil d'administration en matière d'augmentation de capital :

| | Description de la délégation donnée au conseil d'administration par l'assemblée générale mixte du 28 juin 2007 | Durée de l'autorisation /délégation | Utilisation au cours de l'exercice 2007 |
|---|---|---|---|
| 8ème résolution* | Emission avec maintien du DPS d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital.. | 26 mois | Aucune |
| 9ème résolution* | Emission avec suppression du DPS d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital. Prix d'émission des titres de capital serait au moins égal au prix minimum prévu par les dispositions légales et réglementaires applicables au jour de l'émission. | 26 mois | Aucune |
| 10ème résolution* | Emission avec suppression du DPS servant à rémunérer des apports en nature consentis à la Société, dans la limite de 10 % du capital social. Prix d'émission serait fixé sur la base d'un rapport du ou des commissaires aux apports, portant sur l'évaluation des apports et l'octroi d'avantages particuliers, et sur leurs valeurs. | 26 mois | Aucune |
| 11ème résolution | Augmentation de capital par incorporation de réserves, de bénéfices, ou de primes d'émission. | 26 mois | Aucune |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Plafond maximum fixé au montant nominal de 10 000 000 € | | |
| 13ème résolution | Emission, avec suppression du DPS (au profit de personnes dénommées ou catégorie de personnes), d'actions, titres ou valeurs mobilières, en en fixant librement le prix d'émission. Le prix d'émission serait : soit le cours moyen pondéré de l'action de la Société le jour précédent l'émission éventuellement diminué d'une décote maximale de 25 %, soit une moyenne de cours cotés de l'action choisis parmi tout ou partie des trente dernières séances de bourse précédant l'émission. | 26 mois | Aucune |
| 16ème résolution | Augmentation de capital par émission d'actions réservées aux salariés. Montant nominal maximum de 400 000 € | 26 mois | Aucune |
| 17ème résolution | Attribution gratuite d'actions aux salariés – 90 000 actions maximum | 26 mois | Aucune |
| 19ème résolution | Emission de bons de souscription en période d'offre publique portant sur les titres de la Société. Plafond maximum fixé au montant de 30 000 000 €. | 18 mois | Aucune |

** Plafond global : le montant nominal maximum des augmentation de capital, immédiate ou à terme, susceptible d'être réalisées en vertu des délégations de pouvoirs conférées par les 8ème, 9ème, 10ème, et 13ème résolutions est fixé à 30 000 000 € et de 300 000 000 € pour les valeurs mobilières représentatives de créances.*

## 3. Tableau d'évolution du capital au cours des cinq dernières années

| Date | Opérations | Nominal des actions | Montant nominal l'opération | Prime | Nombre d'actions créées | Nombre total d'actions | Capital après opération |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16/04/02 | Emission en numéraire | 2,5 | 3 906 250 | 16 093 750 | 1 562 500 | 17 930 772 | 44 826 930 € |
| 2004 | Constatation de levée de souscription d'actions | 2,5 | 505 385 | | 202 154 | | 45 332 315 € |
| 2005 | Constatation de levée de souscription d'actions | 2,5 | 227 527 | | 91 011 | | 45 559 842€ |
| 2006 | Constatation de levée de souscription d'actions | 2,5 | 126 055 | | 50 422 | 18 274 359 | 45 685 897 € |
| 2007 | Constatation de levée de souscription d'actions | 2,5 | 204 5950 | | 81 838 | 18 356 197 | 45 890 492 € |
| 31/07/07 | Division par 2 de la valeur nominale | 1,25 | | | | 36 712 394 | 45 890 492 € |
| Au 31mars 2008 | Constatation levée de souscription d'actions | 1,25 | 162 350 | 138 294,90 | 129 880 | 36 842 274 | 46 052 842€ |

## 4. Evolution de la répartition du capital social et des droits de vote au cours des trois dernières années

Le capital s'élevait au 31 mars 2008 à 46 052 842,50 euros, divisé en 36 842 274 actions, de 1,25 euros de nominal chacune, dont 16 441 341 actions en vote double. Le nombre de droit de vote est de 53 283 615 €.

La société est autorisée à opérer en Bourse ou autrement sur ses propres actions conformément aux articles L 225-209 et suivants du Code de Commerce, dans les limites et selon les finalités définies par les autorisations qui lui ont été conférées par l'Assemblée Générale du 28 juin 2007. Au 31 mars 2008, la société détenait à ce titre 48 933 de ses propres actions. De par la loi, ces actions sont dépourvues du droit de vote.

| Actionnaires | Au 19 mai 2008 | | | Au 31juillet 2007 (après division du nominal par 2) | | | Au 30 avril 2006 (avant division du nominal) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Nbre d'actions | % du capital | % droits de vote | Nbre d'actions | % du capital | % droits de vote | Nbre d'actions | % du capital | % droits de vote |
| JC.MARIAN et famille | 12 001 450 | 32,58 | 41,87 | 12 092 450 | 32,94 | 47,28 | 5 686 225 | 31,20 | 45,48 |
| SEMPRE | 6 370 536 | 17,29 | 20,99 | 6 370 536 | 17,35 | 17,77 | 3 489 688 | 19,15 | 13,95 |
| SOCIETE GENERALE | - | - | - | NS | NS | NS | 702 026 | 3,85 | 5,61 |
| Public | 18 408 338 | 49,96 | 36,90 | 18 249 408 | 45,80 | 34,95 | 8 345 998 | 45,80 | 34,95 |
| Total | 36 842 274 | 100 | 100 | 36 712 394 | 100 | 100 | 18 223 937 | 100 | 100 |

La détention d'actions ORPEA par la Société Générale est devenue non significative suite à une cession de participation en juillet 2007.

Le nombre d'actions détenues par chacun de membres du Conseil d'Administration figure dans le chapitre relative aux mandataires sociaux.

## 5. Pacte d'actionnaires

La Société n'a connaissance d'aucun pacte d'actionnaires, ni de convention relative au capital.

## 6. Certificats de droit de vote

Néant

## 7. Certificat d'investissement

Néant

## 8. Dividendes

En application de l'article 2277 du Code Civil, les dividendes non réclamés dans un délai de 5 ans à compter de la date de leur mise en paiement sont prescrits au profit de l'Etat.La Société n'a distribué aucun dividende depuis 3 ans.

# Informations sociales

## 1. Informations relatives à l'effectif salarié et aux conditions de travail

Le groupe ORPEA emploie en Europe environ 10.400 salariés, représentant 9.462 Equivalents Temps Pleins[1], comprenant aussi bien le personnel relevant des maisons de retraite, que le personnel des cliniques, en France comme à l'étranger.
L'effectif du groupe en France s'élève au 31 décembre 2007 à 8.148 ETP, contre 6.407 ETP un an plus tôt, représentant ainsi 86,1% du nombre total de collaborateurs.

**► Principales données chiffrées en France :**

| Critères | Total France |
|---|---|
| **Effectif en ETP[2] au 31/12/07 en France** *tous types de contrats confondus* | **8148** |
| dont % moyen CDD au 31/12/07 | 10 % |
| dont % moyen Temps plein au 31/12/07 | 85 % |
| dont % moyen Temps partiel au 31/12/07 | 15 % |

---

[1] Moyenne des effectifs au 31/12/2007, tous types de contrats.
[2] Equivalent Temps Plein à 151 heures 67 mensuelles

| | |
|---|---|
| % moyen Hommes au 31/12/07 | 17% |
| % moyen Femmes au 31/12/07 | 83% |

Le groupe ORPEA a mis en place une politique de l'emploi favorisant les contrats de travail à durée indéterminée et à temps plein. La répartition du personnel par nature de contrat de travail et par temps de travail, telle que présentée ci-dessus, met en évidence les résultats de cette politique : 90% des collaborateurs du groupe en France ont signé un contrat à durée indéterminée et 85% des collaborateurs travaillent à temps plein.

De plus, afin de limiter au maximum le nombre d'emplois précaires, lorsqu'un poste à temps plein est créé ou devient disponible au sein du groupe, il est proposé en priorité aux salariés du groupe initialement embauchés à temps partiel.

Ainsi, au sein du groupe ORPEA, la durée du travail à temps partiel devient de plus en plus choisie par le salarié et non imposée par la direction, notamment pour les contrats de travail à durée indéterminée.
Cette première approche peut être complétée par la présentation détaillée des postes donnant lieu à conclusion de contrats de travail à temps partiel. En effet, pour l'essentiel, les postes appelant des contrats à temps partiel tendent à concerner des activités très spécifiques et les salariés concernés

sont titulaires de diplômes ou de compétences reconnues leur permettant de trouver facilement sur le marché du travail des compléments horaires (médecin, psychologue, animateur, restauration…).

La visibilité d'ORPEA sur son niveau d'activité à moyen et long terme assure donc une stabilité et une sécurité dans l'emploi à l'ensemble de son personnel.

Par ailleurs, sa politique de l'emploi permet au Groupe ORPEA d'éviter l'écueil d'une précarisation de l'emploi à l'occasion de son développement en limitant scrupuleusement le recours aux contrats « *CDD* » aux seuls motifs légaux de recours et en favorisant l'emploi temps plein pour le plus grand nombre.

Il convient également de préciser que le recours à l'intérim est par ailleurs marginal et ne répond qu'à des besoins ponctuels exceptionnels justifiés par l'urgence notamment, pour assurer la continuité des soins avec du personnel infirmier, en cas de pénurie par exemple.

Le développement du groupe s'accompagne donc d'un maintien dans l'emploi équitable et de créations de postes importantes.

Ce développement de l'emploi « *gagnant – gagnant* » est enfin encadré par une politique volontariste en matière de formation professionnelle, d'emploi des travailleurs handicapés et de promotion du dialogue social avec les partenaires sociaux.

Le Groupe a recours à la sous-traitance essentiellement dans le domaine du traitement du linge et de façon très marginale de la restauration.

## 2. Une politique de formation ambitieuse au service la qualité de la prise en charge et de l'épanouissement des collaborateurs

### ► Présentation des enjeux de la politique de formation du groupe

Attaché aux valeurs qui ont toujours présidé ses orientations en matière de gestion de l'emploi et des compétences, le groupe ORPEA développe une politique de formation volontariste où la formation n'est pas considérée comme une simple finalité mais comme un réel outil au service de :

- la qualité de prise en charge du patient,
- la motivation et de la qualification du personnel,

La politique formation a été engagée autour d'axes prioritaires, à savoir :

- ✓ former le plus grand nombre de personnes, toutes catégories professionnelles confondues ;
- ✓ assurer et accroître, par des formations ciblées, une qualité dans la prise en charge de ses résidents et patients ;
- ✓ développer les compétences des collaborateurs afin qu'ils acquièrent des connaissances validantes et/ou diplômantes ;
- ✓ suivre dans le temps l'acquisition des connaissances pour faire en sorte que les formations se traduisent par des apports concrets sur le terrain, des outils pour les collaborateurs

ORPEA s'attache à dynamiser la formation de manière à ce qu'elle ne soit pas vécue comme une contrainte mais bien une volonté d'adhérer à un projet, comprise comme un moyen d'implication et de partage et non comme une simple consommation de connaissances.

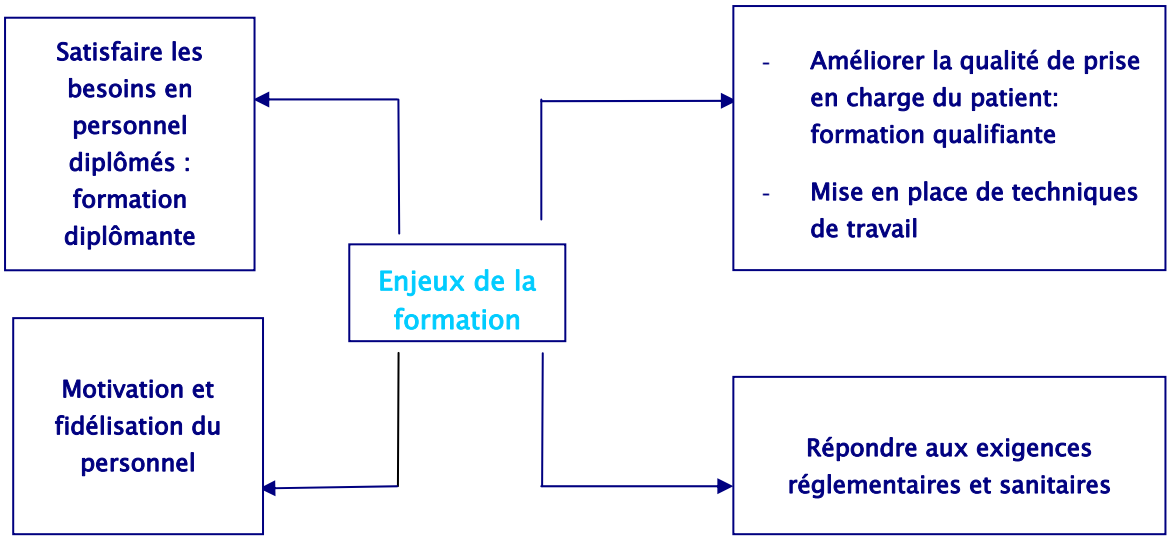
Ce sont ces valeurs et objectifs qui expliquent, au-delà des programmes personnalisés de formation, le déploiement de méthodes pédagogiques, permettant à tous collaborateurs, soignants et non soignants, de participer à l'effort thérapeutique.

Cette dynamique de formation a été récompensée par le prix de l'innovation en formation continue décerné par le Quotidien du médecin et Décisions Santé, en janvier 2008, au Sénat.

Enfin, au-delà des parcours professionnels en lien direct avec les besoins de qualification de son personnel, la formation est aussi un enjeu important pour les conditions de travail. C'est pour cela que le groupe ORPEA s'implique dans la formation liée à l'épanouissement personnel des salariés.

Une promotion des actions liées à la mise en œuvre du Droit Individuel à la Formation (DIF) et présentées dans un catalogue spécifique « ThémaDIF » a été mise en place en 2006 et fait aujourd'hui l'objet d'une large diffusion sur l'ensemble des établissements du Groupe à destination de tous les salariés. L'intérêt qu'il suscite auprès du personnel témoigne de ce que le Groupe ORPEA a su prendre en compte les besoins et les aspirations de son personnel, tant en matière de formation professionnelle, que d'épanouissement personnel au travail.

► **Dynamique de la Formation Professionnelle au sein du groupe ORPEA :**



### ► La création d'une école : DOMEA

Parallèlement aux actions liées au plan de formation, le groupe a ouvert un Institut de Formation d'Aide Soignant (IFAS agréé par arrêté préfectoral), DOMEA, dont le taux de réussite des élèves, est de 100% depuis sa première promotion en 2005.

Cette école accompagne et prépare également les salariés du groupe dans leur démarche de validation d'acquis et d'expérience (VAE) afin de reconnaître leurs compétences au travers du diplôme d'aide soignant.

Au delà des formations continues, DOMEA est désormais habilitée pour accueillir des jeunes en apprentissage dont la première promotion a débuté en février 2007 et se terminera en juin 2008.
DOMEA forme des salariés, étudiants, stagiaires grâce à une pédagogie pratique et interactive et un accompagnement individuel, en lien direct avec les employeurs, les tuteurs et maîtres d'apprentissage.

Le développement de cette école témoigne de l'attachement du Groupe ORPEA à la formation d'un personnel de qualité qui sait conjuguer compétences techniques et respect de la dignité de la personne âgée et du patient.

## 3. ORPEA : une entreprise solidaire qui favorise l'insertion et l'emploi des travailleurs handicapés

Soucieux de favoriser l'insertion professionnelle et le développement de l'emploi des personnes handicapées, ORPEA s'implique chaque année davantage pour réussir leur intégration au sein de nos établissements. Les embauches de travailleurs handicapés sont en progression constante.
Sur l'année 2007, le nombre de personnes reconnues travailleurs handicapés a doublé au sein de nos effectifs.

Dans le cadre des lois du 10 juillet 1987 et du 11 février 2005 concernant l'emploi des personnes handicapées, l'entreprise s'apprête à engager une négociation avec les organisations syndicales sur le thème de la promotion de l'accès à l'entreprise et du maintien dans l'emploi des travailleurs handicapés.

Le Groupe privilégie la voie de l'accord d'entreprise, la plus apte, à ses yeux, à mobiliser l'ensemble des acteurs sur la réalisation des objectifs qu'ils se seront fixés en commun.

En effet, les accords qui devraient être conclus prochainement au sein de CLINEA et d'ORPEA s'inscrivent dans une logique de participation solidaire et active pour donner un nouvel élan à l'intégration et à l'épanouissement des personnes handicapées par leur accès ou leur maintien dans l'emploi.

L'objectif est d'intégrer l'emploi des personnes handicapées dans la gestion des ressources humaines. Ces accords collectifs donneraient de la cohérence et de la visibilité à la politique du groupe ORPEA et favoriseraient l'implication de l'ensemble des acteurs, internes ou externes au groupe.

Ils contribueraient ainsi à créer les conditions d'une insertion durable dans l'emploi ordinaire.

Au travers de ces accords, le Groupe s'engagera prioritairement sur les points suivants :

- Embaucher des personnes reconnues handicapées et faciliter leur insertion dans notre société, tant sur le plan humain par une préparation de la personne et de l'environnement à son accueil, que sur le plan matériel en permettant l'accès des personnes handicapées aux locaux professionnels et en adaptant, chaque fois que cela s'avèrerait nécessaire, les postes de travail ;
- Donner la possibilité à chaque travailleur handicapé de développer un projet professionnel en veillant d'une manière spécifique à son plan de formation et d'adaptation aux mutations technologiques ;
- Assurer le maintien dans l'emploi des collaborateurs handicapés ;
- Développer en faveur des personnes handicapées extérieures à l'entreprise des actions de formation et d'insertion dans le monde du travail, celles susceptibles de faciliter une embauche ultérieure, notamment par les formations en alternance ;
- Accroître et diversifier les travaux confiés au secteur protégé ;
- Assurer la mise en œuvre de l'accord.

Pour mener à bien ce projet, la Direction des Ressources Humaines (DRH) s'est dotée d'une Chargée de Mission-Handicap qui œuvre à la bonne réalisation de ce projet social d'importance, auquel tous les acteurs du Groupe sont attachés.

## 4. Un groupe à l'écoute de ses salariés : la construction d'un dialogue social proactif

### ► Le Cadre : les institutions représentatives du personnel

Le dialogue social est mis en place et fonctionne dans le groupe notamment par l'intermédiaire des instances représentatives du personnel suivantes :

- **Les Délégués du Personnel**, présents sur les résidences retraites ainsi que sur les cliniques, se réunissent une fois par mois avec le représentant de la direction pour examiner les questions que se posent les salariés concernant le fonctionnement de l'établissement. Les réponses sont apportées par la direction sur le cahier des Délégués du Personnel, après validation par la Direction des Ressources Humaines Groupe afin de garantir une harmonisation dans les réponses qui sont apportées sur l'ensemble des établissements du groupe. Les Délégués du Personnel sont élus par les salariés pour un mandat de 4 ans. Les dernières élections se sont déroulées en début d'année 2007.

- **Des CE (Comité d'Entreprise/Comité d'Etablissement régionaux)**. Sur l'entité juridique ORPEA comme sur l'entité juridique CLINEA, 4 Comités d'Etablissements Régionaux sont venus remplacer le Comité d'Entreprise unique. La périodicité des réunions est mensuelle. Des réunions extraordinaires peuvent également être organisées, en plus des réunions mensuelles ordinaires sur des points particuliers. Les membres sont élus pour un mandat de 4 ans. Les dernières

élections des Comités d'Etablissements régionaux des entités ORPEA et CLINEA se sont déroulées en début d'année 2007 en concomitance avec les élections des délégués du personnel.

Les questions abordées relèvent des aspects économiques, sociaux et financiers ; un compte-rendu est affiché sur les panneaux dédiés à cet effet au sein de l'ensemble des établissements.

- **Des CHSCT (Comité d'Hygiène et Sécurité des Conditions de Travail d'entreprise, ou d'établissements régionaux)**. Sur l'entité juridique ORPEA comme sur celle CLINEA et selon le même découpage que pour les CE régionaux, 4 CHSCT Régionaux sont venus remplacer le CHSCT unique. Ils se réunissent au moins une fois par trimestre et ont compétence sur l'ensemble des thèmes relatifs aux conditions de travail, à l'hygiène et à la sécurité sur les établissements.
  Un procès-verbal est également affiché sur les panneaux dédiés à cet effet.

- **Deux CCE (Comité Central d'Entreprise),** un CCE pour l'entité juridique ORPEA, l'autre pour l'entité juridique CLINEA. La durée du mandat des membres du CEE est concomitante à celle des élus aux CE et DP. Il se réunissent tous les 6 mois. Le CCE exerce les attributions économiques qui concernent la marche générale de l'entreprise.
  Un procès-verbal est également affiché sur les panneaux dédiés à cet effet.

Les CE disposent d'un budget de fonctionnement et d'un budget oeuvres sociales.

Les CHSCT régionaux disposent également, grâce à un engagement unilatéral de l'employeur, d'un budget spécifique, ce qui donne notamment accès aux membres des CHSCT à des formations supplémentaires leur permettant d'assurer au mieux leur mission.

ORPEA et CLINEA disposent enfin de délégués syndicaux qui se réunissent au sein du Groupe lors des négociations d'entreprise, qui portent notamment sur la négociation annuelle sur les salaires, la durée du travail, l'épargne salariale etc …

### ► Les négociations :

Depuis plusieurs années, le groupe a mis en place des accords d'intéressement et de participation ; ces accords prévoient que la somme versée est affectée proportionnellement au temps de travail (et non en fonction du salaire perçu) pour plus d'équité entre tous les salariés.

**Les accords de participation ont été mis en place depuis plusieurs années :**

- ORPEA : Accord du 13/12/2000
- CLINEA : Accord du 20/11/2001

**Concernant les accords d'intéressement, leur mise en place date :**

- ORPEA : Accord initial en date du 24/05/2002, reconduit par un accord NAO du 16/03/2005
- CLINEA : Accord du 20/01/2005 toujours en vigueur (valable jusqu'au 31/12/2007).

Au 1er semestre 2008, de nouvelles négociations seront engagées afin de renouveler des accords d'intéressement pour les deux entités juridiques CLINEA et ORPEA.

Le Groupe confirme en effet son attachement à favoriser l'implication de son personnel auprès des résidents et des patients par un intéressement aux résultats de l'entreprise via le versement d'une prime d'intéressement.

## 5. Intérêts des salariés dans le capital social

Des stock-options ou des actions gratuites ont été attribuées aux membres du personnel, avec pour objectif de mobiliser les cadres les plus motivés du groupe, de les fidéliser et de les associer à l'intérêt des actionnaires. En effet, le Conseil d'administration estime qu'il convient de rapprocher les intérêts des bénéficiaires de ces stock-options ou actions gratuites de ceux des actionnaires eux mêmes en leur faisant partager la même confiance dans le développement du groupe.

Les plans de stock-options ont été mis en place lors des exercices 2001, 2002 et 2003. Il n'y a pas eu de nouveaux plans notamment durant l'exercice 2007.

Un plan d'attribution des actions gratuites a été mis en place lors de l'exercice 2006. Depuis lors, il n'y a pas eu d'autre plan.

**Options de souscription d'actions consenties aux salariés et aux mandataires sociaux (valant rapport spécial sur les plans d'options de souscription mis en œuvre – art L 225-184 du Code de commerce)**

**1- Plans d'options de souscription**

Faisant application des autorisations consenties par l'assemblée générale, le conseil d'administration d'ORPEA a mis en place trois plans de stock options, dont deux plans sont encore en cours.

1-1) Premier plan

Ce plan, mis en place par le Conseil d'administration du 10 mai 2000, portait sur 801 328 options (après division de la valeur nominale), et concernait les Directeurs d'Etablissements et Directeurs Régionaux, ainsi qu'aux Cadres du Siège. Les options pouvaient être levées à compter du 20 mai 2005 et jusqu'au 20 mai 2008. Le prix de souscription était fixé à 1,89 euros par action (après division de la valeur nominale).

Il restait au 31 décembre 2007, 159 598 options exerçables.

1-2 ) Deuxième plan

Au cours de l'exercice 2001, il a été procédé à la mise en place du second plan de stock option au profit de certains membres du personnel cadre de la Société, ce plan portant sur 320 000 options (après division de la valeur nominale).

Les options consenties au titre de ce plan peuvent être levées à compter du 20 mai 2007 et jusqu'au 15 décembre 2009.

Ces options ont été consenties aux Directeurs d'Etablissements et Directeurs Régionaux, ainsi qu'aux Cadres du Siège.

Les modalités de levées des options sont résumées comme suit :
- 20 % des options consenties peuvent être levées sans condition d'objectifs personnels des bénéficiaires
- 80 % des options consenties peuvent être levées sous réserve de la réalisation de divers objectifs de résultats de la société et de résultats personnels pendant la période du 1er janvier 2002 au 31 décembre 2006 (soit cinq exercices sociaux de la société)

Certains bénéficiaires, suite à la réalisation de leurs objectifs ont déjà la possibilité d'exercer 100 % des 80 % d'options complémentaires, et ce, à compter du 20 mai 2007.

Le prix de souscription a été fixé à 2,25 euros par action (après division de la valeur nominale).

Au cours de l'exercice 2007, 220 001 options ont été exercées, générant la création de 220 001 actions.
Il reste, au 31 décembre 2007, 100 000 options exerçables.

1-3) Troisième plan

Le conseil d'administration, dans sa séance du 30 septembre 2003, a mis en place un plan portant sur 27 200 options.

Ces options peuvent être levées à compter du 30 septembre 2007 et jusqu'au 30 septembre 2011.

Le prix de souscription a été fixé à 5,89 euros par action (après division de la valeur nominale).

Au cours de l'exercice 2007, 4 140 options ont été levées.
Il reste 23 060 options à lever au 31 décembre 2007.

## 2- Nombre et prix des actions souscrites durant l'exercice

### 2-1- Par les mandataires sociaux.

Monsieur Yves LE MASNE a souscrit au cours de l'exercice 59 200 actions en levant les options qui lui avaient été octroyées au titre du plan n°2.

2-2- Par chacun des 10 salariés de la société non mandataires sociaux dont le nombre d'actions souscrites est le plus élevé.

| Dénomination du Titulaire | N° du plan | Quantité de titres levés | Prix de l'action (après division du nominal) |
|---|---|---|---|
| Noël FRANCOISE | 1 | 4 980 | 1,89 |
| Nathalie KLEIMANN | 1 | 11 200 | 2,25 |
| Marie-Pierre GARCIA | 2 | 4 000 | 2,25 |
| Noëlle BANNEREAU | 2 | 5 600 | 2,25 |
| Sébastien MESNARD | 2 | 10 000 | 2,25 |
| Jean-Claude BRDENK | 2 | 29 600 | 2,25 |
| Marie-Laurence PLEZ | 2 | 4 000 | 2,25 |
| Emmanuel MASSON | 2 | 3 200 | 2,25 |
| Katy SENE | 2 | 6 000 | 2,25 |
| José CUMPLIDO | 3 | 4 140 | 5,89 |

**Attributions d'actions gratuites consenties aux salariés et aux mandataires sociaux (valant rapport spécial sur les opérations d'attributions gratuites d'actions - art L 225-197-4 al. 1 du Code de commerce)**

L'Assemblée Générale Mixte du 29 juin 2006 a autorisé le Conseil à procéder à des attributions gratuites d'actions existantes ou à émettre de la Société dans la limite d'un plafond global de 180 000 actions (après division du nominal) au profit des membres du personnel salarié de la Société ou des sociétés qui lui sont liées dans les conditions prévues à l'article L. 225-197-2 du Code de commerce (ci-après les "Sociétés Liées") appartenant aux catégories de bénéficiaires que le Conseil déterminera, ou de mandataires sociaux visés à l'article L. 225-197-1, II dudit Code.

L'Assemblée Générale Mixte de la Société a fixé la période d'acquisition à l'issue de laquelle l'attribution des actions aux bénéficiaires deviendra définitive, sous réserves des éventuelles conditions déterminées par le Conseil d'administration, à une durée minimale de deux ans et a fixé la période d'obligation de conservation des actions par les bénéficiaires, à une durée minimale de deux ans à compter de la date d'attribution définitive des actions.

Faisant usage de cette autorisation, le Conseil d'administration a décidé, lors de sa séance du 29 juin 2006, d'attribuer 70 000 actions gratuites (après division du nominal).

L'attribution gratuite d'actions aux bénéficiaires ne deviendra définitive qu'au terme d'une **période d'acquisition** d'une durée de **deux ans et six mois** à compter de la décision d'attribution.

Durant l'intégralité de la période d'acquisition, les bénéficiaires devront être liés à la Société ou à une Société Liée, par un contrat de travail à durée indéterminée.

Il est précisé que pendant la période d'acquisition, les bénéficiaires ne sont pas propriétaires des actions et n'ont aucun droit d'actionnaire. En particulier, ils ne bénéficient ni du droit aux dividendes, ni du droit aux informations communiquées aux actionnaires.

Les bénéficiaires deviendront actionnaires de la Société à compter de la date de transfert de ces actions, au terme de la période d'acquisition.

- Période de conservation

A compter de l'attribution définitive des actions à l'issue de la période d'acquisition, les bénéficiaires s'engagent à conserver ces actions, pendant une période de conservation d'une **durée de deux ans**.

A cet effet, les actions attribuées gratuitement seront obligatoirement inscrites sous la forme nominative dans un compte comportant la mention de cette indisponibilité.

- Droits des bénéficiaires durant la période de conservation

Les bénéficiaires ont la qualité d'actionnaire dès l'attribution définitive des actions et pendant toute la période de conservation, nonobstant l'obligation de conservation des actions. Ils peuvent donc exercer pendant la période de conservation les droits attachés aux actions qui lui sont attribuées et notamment, le droit de communication, le droit de participer aux assemblées, le droit de vote, le droit aux dividendes et le droit préférentiel de souscription.

A l'issue de la période de conservation, les actions deviennent disponibles et peuvent notamment être librement cédées par les bénéficiaires.

Le Conseil d'administration a attribué à Monsieur Yves Le MASNE 800 actions gratuites (après division du nominal) dans les mêmes conditions de périodes d'acquisition et de conservation prévues par la distribution gratuite d'actions aux autres salariés du groupe.

# Gouvernance d'entreprise

## 1. Organisation du Conseil d'administration

La Société ORPEA est administrée par un Conseil d'Administration composé de quatre administrateurs, dont la durée des fonctions est de 6 ans.

► **Noms et fonctions des membres du Conseil d'Administration :**

| NOM | FONCTION AU SEIN DU CONSEIL | Echéance du mandat | Nbre d'actions détenues au 19 mai 2008 |
|---|---|---|---|
| **Jean-Claude MARIAN** | Président du Conseil d'administration | AGO 2011 | 11 506 846 |
| **Yves LE MASNE** | Administrateur, Directeur Général Délégué | AGO 2012 | 32 200 |
| **Brigitte MICHEL** | Administrateur | AGO 2011 | 63 658 |
| **Alexandre MALBASA** | Administrateur | AGO 2011 | 2 |

*La liste des mandats et fonctions exercés dans toute société, durant l'exercice 2007, par chacun des mandataires sociaux, figure dans les annexes de ce rapport de gestion.*

Le Conseil d'Administration d'ORPEA représente collectivement l'ensemble des actionnaires. Il agit en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise.

Il élit son Président, qui doit être une personne physique, et qui prend le titre de Président du Conseil d'administration. Le Président du Conseil d'administration est rééligible.
Il désigne le Directeur Général.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Sur proposition du Directeur Général, le Conseil d'administration peut également élire un ou plusieurs directeurs généraux délégués. Les directeurs généraux délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.

Le Conseil d'administration d'ORPEA a décidé lors de sa séance en date du 29 juin 2006 que la direction générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'Administration, cette décision étant prise pour une durée de deux ans conformément aux dispositions statutaires.

Par ailleurs, il a procédé à la nomination de Monsieur Yves LE MASNE en qualité de Directeur Général Délégué, ce dernier disposant à l'égard des tiers des mêmes pouvoirs que le Directeur Général mais,

devant recueillir l'autorisation préalable du Président du conseil d'administration ou du Président Directeur Général pour les décisions suivantes :

- aux achats ou ventes d'actifs d'une valeur supérieure à 15.000.000 Euros
- aux investissements ou désinvestissements excédant un montant de 15.000.000 Euros
- à tout engagements ou désengagements supérieurs à 15.000.000 Euros
- toute prise de participation dans une autre société, même inférieure à 10 % du capital qui entraînerait des achats, ventes, investissements, désinvestissements, engagements ou désengagements supérieurs à 15.000.000 euros.

## 2. Les comités chargés d'assister le Conseil d'administration

### 2-1- Le Comité exécutif groupe

Il est composé du Président Directeur Général, du Directeur Général Délégué et du Directeur Exploitation Groupe (qui est un salarié).

Il se réunit au moins une fois par mois et plus si l'actualité du groupe ou du secteur l'exige. Il assiste le conseil d'administration pour définir la stratégie du groupe.

### 2-2- Les Comités d'exploitation

Animés par le Directeur Exploitation Groupe, les comités d'exploitations (dits « COMEX »), regroupant les Directeurs Régionaux et de division (tous salariés du groupe), sont chargés de suivre l'actualité de l'ensemble des établissements du groupe, tant au niveau de leur performance que des plans d'actions à mettre en œuvre. Sa fréquence est mensuelle.

Assistent à ces comités, en fonction de l'ordre du jour, les responsables des services du siège.

### 2-3 Le Comité de travaux et sécurité

Le comité de travaux réunit tous les mois, autour du Président Directeur Général, la direction de la maîtrise d'ouvrage, le responsable du service Travaux et Maintenance et le directeur du développement (tous salariés du groupe) ; les architectes en charge des dossiers en cours sont ponctuellement invités selon l'ordre du jour.

Ce comité passe en revue tous les chantiers en cours, tant pour les nouvelles constructions que les réhabilitations, et prend les décisions nécessaires pour le bon déroulement des travaux de construction ou de mise en sécurité.

### 2-4 Le Comité de développement

Ce comité, qui se réunit une fois par mois, est composé des membres du Comité Exécutif Groupe, la direction du développement, la directrice juridique, les directeurs de division, et des responsables des services tarification et relations tutelles (tous salariés du groupe). Peuvent être invités des conseillers extérieurs qui ont été mandatés pour réaliser des études.
Le comité de développement traite des projets, d'une part de création et d'autre part, d'acquisitions.

## 3. La rémunération des mandataires sociaux

### 3-1- Les jetons de présence

l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2007 a fixé à 60 000 euros le montant des jetons de présence pour l'exercice en cours et qu'il convient de procéder à la répartition de cette somme entre les administrateurs.

le Conseil d'Administration a décide de répartir ladite somme entre trois administrateurs de la manière suivante :

à Monsieur Alexandre MALBASA, ..... 20 000 euros
à Mademoiselle Brigitte MICHEL, ..... 20 000 euros
à Monsieur Yves LE MASNE..... 20 000 euros

### 3-2 – Rémunération des mandataires sociaux

Au titre de l'exercice 2007, il a été versé :

- au Président Directeur Général une somme de 426 422 € brut;
- au Directeur Général Délégué une somme de 491 914 € brut.

Par ailleurs, et à titre d'honoraires, la société a versé :

- 557 119 euros TTC à Mademoiselle Brigitte MICHEL en rémunération de ses prestations de conseils ;
- 181 407 euros TTC à Monsieur Alexandre MALBASA en rémunération de ses prestations en matière de contentieux et pré contentieux.

Il n'a été attribué au cours de l'exercice 2007 aucune option ni action gratuite aux mandataires sociaux. Plus généralement, aucun membre du Conseil d'administration ne détient à ce jour d'option lui permettant de souscrire à des actions de la Société.

Il est rappelé que le Directeur Général délégué a bénéficié au cours de l'exercice 2006 de 800 actions gratuites (après division du nominal par 2), dont la contre valeur s'élevait au moment de l'attribution à 20 000 € , soit 25 € l'action (après division du nominal par 2). Il a été à ce titre comptabilisé une charge IFRS2.

Synthèse des rémunérations des administrateurs versées au cours de l'exercice 2007 :

| Administrateur | Fixe (salaire) | Honoraires TTC | Jetons de présence | Description des Engagements en cas de cessation de fonctions |
|---|---|---|---|---|
| Dr J-C MARIAN | 426 422 | | NEANT | NEANT |
| Y. LE MASNE | 491 914 | | 20 000 | NEANT |
| B. MICHEL | | 557 119 | 20 000 | NEANT |
| A. MALBASA | | 181 407 | 20 000 | NEANT |
| | | | | |

Ces montants englobent les rémunérations perçues par les mandataires sociaux de la part des sociétés contrôlées par ORPEA au sens de l'article L 233-16 du code de commerce.
Il n'est prévu aucune rémunération variable ou intéressement du Président Directeur Général et du Directeur Général Délégué.

## 4. Les opérations réalisées par les dirigeants

Déclarant : Yves LE MASNE

Nature de l'opération : Cessions d'actions
Date des opérations : 7 et 12 septembre 2007,
Prix unitaire : respectivement 42,50 €, 42,03 €
Montant des opérations : respectivement 106 250 €, 105 075 €
Déclarations à l'AMF : respectivement 206D2253, 206D2254,
Décisions AMF n°207D5694 et 207D5880

# Rachat par ORPEA de ses propres actions

## 1. Achats effectués au cours de l'exercice 2007

Conformément aux résolutions votées lors de l'assemblée générale du 28 juin 2007, ORPEA a mis en œuvre un programme de rachat de ses propres titres en vue d'intervenir sur le marché, programme qu'elle a mis en place dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu avec la société GILBERT DUPONT afin de réguler le cours de l'action ORPEA en contre tendance.

Au 31 décembre 2007, ORPEA détenait 49 910 de ses propres actions (soit 0,11 % de son capital au 31 décembre 2007).

Les actions détenues par ORPEA au 31 mars 2008, soit 48 933 actions, sont affectées aux objectifs suivants :

- 42 006 actions sont détenues dans le but de les attribuer aux salariés ou aux mandataires sociaux de la société ou des sociétés du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi ;
- 6 927 actions sont détenues en vue de réguler le cours de l'action de la Société dans le cadre du contrat de liquidité.

Aucune action n'a été annulée.

La Société n'a pas eu recours à des produits dérivés.

**► Tableau de déclaration synthétique (au 31 mars 2008)**

| | |
|---|---|
| Pourcentage de capital auto-détenu de manière directe ou indirecte : | 0,13 % |
| Nombre d'actions annulées au cours des 24 derniers mois | 0 |
| Nombre de titres détenus en portefeuille | 48 933 |
| Valeur comptable du portefeuille | 1 073 074 € |
| Valeur de marché du portefeuille | 1 877 070 € |

| | Flux bruts cumulés | | Positions ouvertes au jour de la publication du descriptif du programme | |
|---|---|---|---|---|
| Période allant du 1er mai 2007 au 31 mars 2008 | Achats | Ventes | Positions ouvertes à l'achat | Positions ouvertes à la vente |
| Nombre de titres | *337 711* | 334 707 | NEANT | NEANT |
| *Dont contrat de liquidité* | *337 711* | *334 707* | | |
| Cours moyen de la transaction | 43,92 | 44,20 | | |
| Montants (en €) | 14 830 857 | 14 792 644 | | |

## 2. Renouvellement de l'autorisation d'opérer sur les actions de la Société

Il est demandé à l'assemblée générale des actionnaires, qui sera appelée notamment pour approuver les comptes clos au 31 décembre 2007, de donner au Conseil d'administration l'autorisation de poursuivre le rachat par la Société de ses propres actions.

Cette autorisation serait donnée pour une période maximale de 18 mois à compter de la date de ladite assemblée générale et le prix d'achat par action ne pourrait excéder 60 €.

La société pourra acheter ses propres actions en vue de :

- l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI ;
- l'attribution d'actions aux salariés et aux mandataires sociaux de la Société et des sociétés de son Groupe, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation des salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise, du régime des options d'achats d'actions, de l'attribution gratuite ou de la cession d'actions aux salariés ;
- l'attribution des actions correspondantes à titre de conversion ou d'échange de valeurs mobilières (y compris de titre de créances) donnant accès au capital de la Société ;
- leur annulation par réduction du capital dans les conditions prévues par le Code de commerce, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale extraordinaire de la 18ème résolution ;
- l'achat pour conservation et remise ultérieure à l'échange, ou en paiement dans le cadre d'opération éventuelle de croissance externe ;

- les opérations en bourse ou hors marché sur les actions au titre de la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être autorisée par la loi ou la réglementation.
- leur annulation

L'autorisation porterait sur un maximum de 10 % du capital pour un programme théorique maximum de 221 053 620 €, étant entendu que la société ne pourra à aucun moment détenir plus de 10 % de son propre capital. Compte tenu des actions auto détenues au 31 mars 2008, soit 48 933 actions, le pourcentage maximum de rachat réalisable est de 9,87 %, soit, compte tenu du prix maximum d'achat de 60 € par action, 218 117 640 €.

Les opérations d'achat réalisées dans le cadre de cette autorisation pourraient être effectuées par tous moyens, sur le marché ou hors marché et, notamment, en tout ou partie par transaction sur blocs de titres ou utilisation d'instrument dérivés, et dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu par la Société avec un prestataire de service d'investissement.

# Responsables du contrôle des comptes & honoraires des commissaires aux comptes

## 1. Les commissaires aux comptes titulaires

- **Monsieur LE BRIS Jean-Pierre**
  4 rue Mugnier - 78600 Maisons-Laffitte

Monsieur LE BRIS a été nommé pour la première fois par l'assemblée générale du 15 avril 2002 pour une période de 6 ans. Son mandat expirera à l'issue de l'assemblée générale Ordinaire statuant sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

- **Deloitte & Associés**
  **Représentée par Monsieur Henri LEJETTE**
  185 avenue Charles-de-Gaulle - 92200 Neuilly-Sur-Seine

Le cabinet Deloitte & Associés a été nommé pour la première fois par l'assemblée générale mixte du 29 juin 2006, en remplacement de la société VADEMECUM démissionnaire pour convenances personnelles. Son mandat lui a été donné, à compter de l'exercice ouvert le 1er janvier 2006, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

## 2. Les commissaires aux comptes suppléants

- **La Compagnie Française de Contrôle et d'Expertise Comptable**
  Suppléant de Monsieur Jean-Pierre LE BRIS
  Adresse : 4 rue Mugnier - 78600 Maison-Laffitte

Nommée en même temps et pour la même durée que Monsieur Jean-Pierre LEBRIS

- **BEAS**
  Suppléant de Deloitte & Associés
  Adresse : 7-9 Villa Houssay - 92200 Neuilly-Sur-Seine

Nommé en même temps et la même durée que le cabinet Deloitte & Associés

BEAS a été nommé en remplacement de Madame Françoise VAINQUEUR, co-commissaire aux comptes suppléant, démissionnaire pour convenances personnelles.

## 3. Les honoraires versés en 2007 aux Commissaires aux Comptes :

| en milliers d'euros | Deloitte & Associés 2007 | | Deloitte & Associés 2006 | | Cabinet LE BRIS 2007 | | Cabinet LE BRIS 2006 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **1. Audit** | | | | | | | | |
| 1.1 Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés | | | | | | | | |
| - Emetteur | **543 333** | 75% | 305 000 | 64% | **249 930** | 68% | 185 000 | 56% |
| - Filiales intégrées globalement | **184 404** | 25% | 172 000 | 36% | **116 844** | 32% | 145 800 | 44% |
| 1.2 Diligences et prestations directement liées à la mission des commissaires aux comptes | | | | | | | | |
| - Emetteur | | | | | | | | |
| - Filiales intégrées globalement | | | | | | | | |
| **Sous-total** | **727 737** | 100% | **477 000** | 100% | **366 774** | 100% | **330 800** | 100% |
| **2. Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement** | | | | | | | | |
| 2.1 Juridique, fiscal, social | | | | | | | | |
| 2.5 Autres | | | | | | | | |
| **Sous-total** | **0** | | **0** | | **0** | | **0** | |
| | | | | | | | | |
| **Total des honoraires** | **727 737** | | **477 000** | | **366 774** | 1 | **330 800** | |

# ANNEXES

Annexe 1 – Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le contrôle interne 73

Annexe 2 – Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président 90

Annexe 3 – Liste des mandats des mandataires sociaux 93

Annexe 4 – Tableau des résultats sur les cinq dernières années 94

## Annexe 1 – Rapport du Président du Conseil d'Administration sur le contrôle interne

# RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

## SUR LES CONDITIONS DE PREPARATION ET L'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL ET SUR LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE

EXERCICE CLOS LE 31/12/2007

L'article L 225-37 du code de commerce, alinéa 7, impose au Président du Conseil d'administration de présenter un rapport qui y est joint au rapport de gestion :

> *« Le Président du Conseil d'administration rend compte, dans un rapport joint au rapport mentionné aux articles L 225-100, L 225-102, L 225-102-1 et L 233-26, des conditions de préparations et d'organisation des travaux du Conseil ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la société. Sans préjudice des dispositions de l'article L 225-56, le rapport indique en outre les éventuelles limitations que le Conseil d'administration apporte aux pouvoirs du Directeur Général. Dans les sociétés dont les titres sont admis aux négociations sur un marché réglementé, ce rapport présente les principes et les règles arrêtés, selon le cas, par le Conseil d'administration ou le conseil de surveillance pour déterminer les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux ».*

# SOMMAIRE

I – CONDITIONS DE PREPARATION ET D'ORGANISATION DES TRAVAUX DU CONSEIL D'ADMINISTRATION.....77

1. Composition du conseil d'administration.....77

2. Fonctionnement du conseil d'administration.....78

II – DEFINITION DU PROCESSUS DE CONTROLE INTERNE AU SEIN DU GROUPE ORPEA .....79

1. Environnement du contrôle interne.....79

2. Les acteurs du contrôle interne au sein du groupe ORPEA .....80

3. Les composantes du contrôle interne : .....81

III – LE CONTROLE INTERNE DES OPERATIONS DU GROUPE ORPEA.....84

1. La politique Qualité du groupe ORPEA .....84

2. La gestion des risques au sein du groupe ORPEA .....84

IV – PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION FINANCIERE ET COMPTABLES.....86

1. Le contrôle budgétaire .....86

2. Le traitement de l'information financière et comptable .....87

3. Le contrôle des flux de trésorerie .....87

# I – Conditions de préparation et d'organisation des travaux du conseil d'administration

## 1. Composition du conseil d'administration

La société est administrée par un Conseil composé de quatre Administrateurs, dont la durée des fonctions est de 6 ans. Chaque Administrateur doit être propriétaire d'au moins une action inscrite au nominatif.

| Prénom – Nom | Age | Echéance du mandat | Nombre d'actions ORPEA détenues |
|---|---|---|---|
| Docteur Jean-Claude MARIAN | 69 ans | AGO 2011 | 11 506 846 |
| Yves LE MASNE | 45 ans | AGO 2012 | 32 200 |
| Brigitte MICHEL | 50 ans | AGO 2011 | 63 658 |
| Alexandre MALBASA | 50 ans | AGO 2011 | 2 |

Le Conseil d'Administration d'ORPEA représente collectivement l'ensemble des actionnaires. Il agit en toutes circonstances dans l'intérêt social de l'entreprise.

Le Conseil d'Administration élit son Président, qui doit être une personne physique, et qui prend le titre de Président du Conseil d'administration. Le Président du Conseil d'administration est rééligible. Le Conseil d'administration désigne le Directeur Général.

Il n'existe pas à ce jour de comité spécialisé au sein du conseil d'administration. En revanche, afin de traiter de sujets essentiels à la mise en œuvre de la stratégie du groupe, la direction générale a constitué différents comités de direction : le comité exploitation, le comité de développement, le comité travaux (cf. rapport de gestion de la société).

### ▶ Séparation et limitation des pouvoirs

Le Conseil d'administration d'ORPEA a décidé que la direction générale de la Société est assumée par le Président du Conseil d'Administration ; cette décision étant prise pour une durée de deux ans conformément aux dispositions statutaires. Le conseil d'administration a décidé de renouveler le mandat du Docteur Jean-Claude Marian en qualité de Président Directeur Général.

Le Directeur Général est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux assemblées d'actionnaires et au conseil d'administration.

Lors de la réunion du conseil d'administration du 7 décembre 2006 le conseil d'administration a donné son accord sur une nouvelle répartition purement interne des prérogatives du Directeur Général et du Directeur Général Délégué. Aux termes de cette répartition, Monsieur Jean Claude MARIAN, tout en conservant ses fonctions de Président du conseil d'administration et de Directeur Général de la société ORPEA, se consacre plus particulièrement, pour ce qui concerne les attributions de direction générale, c'est-à-dire opérationnelles, aux implantations et activités du Groupe à l'étranger, et se consacre au développement du Groupe hors de France.

Monsieur Yves LE MASNE, Directeur Général Délégué est en conséquence plus particulièrement en charge des activités du Groupe en France.

Le Conseil d'administration a apporté des limitations aux pouvoirs du Directeur général délégué, qui dispose, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général.
En effet, il doit recueillir l'autorisation préalable du Président du conseil d'administration ou du Président Directeur Général pour les décisions suivantes :

- aux achats ou ventes d'actifs d'une valeur supérieure à 15.000.000 Euros
- aux investissements ou désinvestissements excédant un montant de 15.000.000 Euros
- à tout engagements ou désengagements supérieurs à 15.000.000 Euros
- toute prise de participation dans une autre société, même inférieure à 10 % du capital qui entraînerait des achats, ventes, investissements, désinvestissements, engagements ou désengagements supérieurs à 15.000.000 euros.

#### ▶ Le cumul des mandats

Les mandats des administrateurs sont présentés au sein du rapport de gestion de la société. Le Président Directeur Général et le Directeur Général Délégué n'exercent aucun autre mandat hors groupe.

#### ▶ La rémunération des mandataires sociaux

Les modalités de rémunération des mandataires sociaux sont précisées dans le rapport de gestion de la société, au chapitre Gouvernance d'entreprise.

### 2. Fonctionnement du conseil d'administration

#### ▶ Le rôle du conseil d'administration

Le conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre.

Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux assemblées d'actionnaires et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent.

### La tenue des réunions du conseil

Le conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige. Il est convoqué, par tous moyens, par le Président du conseil d'administration, au moins huit jours avant sa tenue.
Il peut cependant être convoqué, même verbalement, et sans délai, si tous les administrateurs y consentent.

Les documents sont soit envoyés avant la tenue de la réunion, soit, s'ils ne peuvent être envoyés avant la réunion, mis à la disposition des administrateurs.

### Activité du conseil d'administration en 2007

Le conseil d'administration débat des orientations stratégiques de l'entreprise. Il est informé, à chacune de ses réunions, de l'évolution des résultats de l'entreprise en termes de comptes de résultat, de bilan et de trésorerie.

Le conseil d'administration s'est réuni 9 fois durant l'année 2007. Il s'est prononcé sur toutes les délibérations et décisions mises à l'ordre du jour de ses travaux, en application des lois et règlements en vigueur en France.

Le conseil, dans ses principaux domaines d'intervention, a statué en 2007 notamment sur l'octroi de garanties dans le cadre d'opérations de financements (prêts bancaires ou opérations de crédit-bail) nécessaires au développement du groupe.

# II – Définition du processus de contrôle interne au sein du groupe ORPEA

## 1. Environnement du processus de contrôle interne

### Objectifs du contrôle interne au sein du groupe ORPEA :

Le contrôle interne au sein du groupe ORPEA a été défini et mis en oeuvre afin d'assurer :

- le respect des lois et de la réglementation applicables aux établissements du groupe ;
- l'application effective des directives et politiques fixées par la Direction Générale, et notamment que le comportement des collaborateurs s'inscrit dans le cadre défini des normes et règles de conduite du groupe ;
- le bon fonctionnement des procédures internes du groupe ;

- la préservation des actifs du groupe ;
- la fiabilité des informations financières et des comptes publiés et communiqués à l'ensemble de la communauté financière.

Plus généralement, le processus de contrôle interne doit contribuer à la maîtrise de l'activité et des opérations du groupe, ainsi qu'à une utilisation efficiente de ses ressources.

Néanmoins, à l'instar de tout système de contrôle, il ne peut donner la certitude que les objectifs fixés par la société seront atteints et ce, en raison des limites inhérentes à toute procédure.

### ▶ Périmètre couvert par le dispositif de contrôle interne

Les dispositifs de contrôle interne décrits dans ce rapport sont appliqués au sein de la société ORPEA S.A et de l'ensemble de ses filiales (présentées comme étant « le Groupe » dans ce rapport).

## 2. Les acteurs du contrôle interne au sein du groupe ORPEA

### ▶ Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'administration, de par ses pouvoirs et ses missions, est le premier acteur du contrôle interne du groupe ORPEA. Le Conseil peut faire procéder aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns, ou prendre toute autre initiative qu'il estimerait appropriée en la matière.

### ▶ La Direction Générale / le Comité Exécutif Groupe

La direction générale du groupe est composée de trois membres : le Président Directeur Général (le Docteur Jean-Claude Marian), le Directeur Général Délégué (Yves Le Masne) qui assume également les fonctions de Directeur Financier, et le Directeur Exploitation Groupe (Jean-Claude Brdenk). La direction générale assure collégialement la direction opérationnelle du groupe. A ce titre, elle est responsable de la mise en œuvre de la stratégie du groupe et est chargée d'impulser et de surveiller le dispositif de contrôle interne.

### ▶ Le service d'audit interne

La société dispose d'un service d'audit interne qui contribue à donner à la direction générale l'assurance que les opérations sont réalisées, sécurisées, optimisées, et permettent d'atteindre les objectifs de performance économique, de rentabilité, et de protection du patrimoine qu'elle s'est fixée.

### ▶ Le service Qualité

Le service Qualité, en collaboration avec la direction médicale du groupe, réalise, tous les trimestres, une évaluation de l'ensemble des établissements du groupe, à partir de huit grilles d'auto évaluation concernant les différents aspects de la prise en charge des résidents/patients et de leurs familles (gestion de l'infirmerie, hygiène des locaux, dossier administratif du résident/patient, dossier du salarié, gestion de l'établissement …).
De plus, chaque année, il organise un concours interne : « Le Trophée Qualité ORPEA », qui récompense les 3 meilleures équipes pour leur connaissance et leur bonne application des procédures internes, ainsi que pour leur qualité de prise en charge.
A ce titre, le service Qualité est un acteur important du contrôle interne opérationnel du groupe, par la surveillance qu'il exerce sur le bon fonctionnement des établissements et la la stricte application des procédures opérationnelles du groupe.

### ▶ Les services centraux du siège

Les services centraux du siège sont chargés de veiller à l'application des décisions prises par la Direction générale et centralisent l'information issue des sites opérationnels. En traitant l'information, et dans leur rôle de conseil, ils veillent à ce que les informations qui leur sont communiquées soient fiables et pertinentes.

Plus généralement, l'ensemble des collaborateurs du groupe sont sensibilisés et formés pour assurer le meilleur fonctionnement des établissements et offrir une prise en charge de qualité aux résidents et patients.
D'ailleurs, afin de diffuser le plus largement possible les valeurs éthiques du groupe et de fédérer les collaborateurs autour de ces valeurs, les équipes de chaque établissement définissent leur propre charte d'engagements à partir des valeurs d'ORPEA (respect, patience, écoute, bonne humeur, entraide, responsabilité, confiance, conscience professionnelle ).

## 3. Les composantes du contrôle interne :

L'harmonisation des procédures à l'échelle du groupe et la mise en place d'un mode de gestion centralisée au niveau du siège administratif permettent de renforcer le système de contrôle interne. Ces deux points sont les principales composantes du processus de contrôle interne du groupe ORPEA

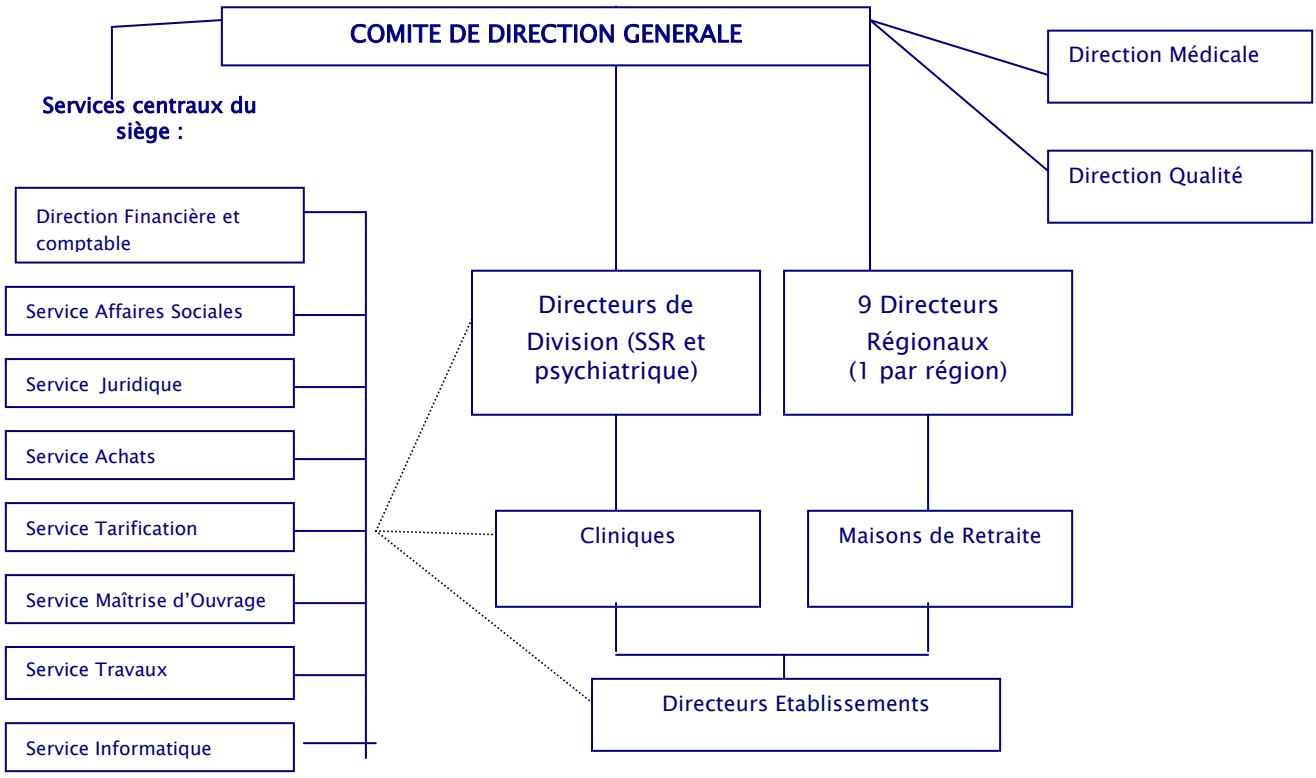
### ▶ Une organisation centralisée pour un meilleur contrôle des opérations du groupe

Les avantages du système de gestion centralisée sont :

- l'homogénéité des procédures, permettant la sécurité des résidents et des installations, et la fiabilité des équipements,

- les économies d'échelle dans la gestion
- la réactivité.

*Ce type de configuration permet un contrôle intermédiaire beaucoup plus efficace des établissements.*




Par ailleurs, il a été institué des comités d'exploitations (dits « COMEX ») qui réunissent, tous les mois, le Directeur Exploitation Groupe, les Directeurs Régionaux et les Directeurs de Division. Les responsables des services centraux, ainsi que la Directrice Qualité et le Directeur Médical, assistent à ces comités en fonction de l'ordre du jour.
Ce comité passe en revue toutes les questions relatives à la vie du groupe, et fait le point notamment sur les plans d'actions en cours, les plans d'actions à mettre en œuvre, sur les budgets, sur la qualité et le plan de formation. Il passe également en revue les performances commerciales du groupe.

Cette organisation permet un pilotage efficace et réactif des activités et un suivi précis des objectifs à réaliser.

Chaque acteur voit ses responsabilités définies et formalisées aux moyens d'organigrammes hiérarchiques et fonctionnels, voire de fiches de postes.

En outre, la politique de gestion des ressources humaines du groupe ORPEA permet de disposer d'un vivier permanent de collaborateurs possédant les connaissances et compétences nécessaires pour devenir directeurs d'exploitation ou de région / division.
En effet, grâce à sa politique de formation, le groupe privilégie le recrutement interne pour les postes d'encadrement. Ainsi, ORPEA dispose des compétences nécessaires pour assurer l'atteinte de ses objectifs et faire face au développement du groupe.

### ▶ Des outils communs à tous pour assurer un meilleur suivi

Le système d'information du groupe est adapté aux objectifs actuels de l'organisation et a été conçu pour être évolutif et s'adapter à l'évolution du groupe.
Les applications informatiques, sur lesquelles repose le système d'information, sont toutes conçues en interne, par la direction informatique composée de 40 personnes, afin de répondre aux besoins spécifiques du groupe et de bénéficier de mises à jour régulières.
Ces applications sont protégées afin d'assurer la conservation des informations stockées. Des procédures de secours permettent une continuité d'exploitation, essentielle dans un groupe dont les établissements fonctionnent 24h/24 et 7 jours/7. Une « hotline » est en service 7 jours /7.

Par ailleurs, le groupe s'est doté d'un véritable manuel de procédures, tant comptables, qu'administratives, ou encore de soins et médicales. L'ensemble des ces procédures et protocoles sont réunis au sein de bibles thématiques, remises à chaque directeur d'exploitation à sa prise de fonction (soins = bible rose, restauration = jaune, hygiène = vert, administration = bleu, …).
Ces procédures expliquent et décrivent précisément la manière dont un processus doit s'accomplir. Certaines procédures instituent un véritable circuit de validation afin que les décisions soient prises au niveau adéquat, avec l'information nécessaire et pertinente, et que leur mise en œuvre soit contrôlée.

Enfin, des outils et instruments de travail ont été créés au niveau du groupe, et sont donnés à l'ensemble des collaborateurs afin de faciliter leurs tâches au quotidien et de veiller à ce qu'elles soient réalisées dans le strict respect des procédures du groupe.

Par exemple, des tableaux de reporting journalier, hebdomadaire, et mensuel ont été mis en place afin de remonter les indicateurs relatifs au niveau de l'activité, ainsi que les indicateurs qualités mensuels.
Ces tableaux sont complétés par les établissements et transmis au Directeur Régional ou de Division ainsi qu'au Département Qualité. Ils permettent de suivre l'atteinte des objectifs quantitatifs et qualitatifs par établissement sur des thèmes donnés.
Les établissements, pour lesquels les objectifs (de résultat ou/et de qualité) définis n'ont pu être atteints, sont tenus de mettre en place des actions correctives immédiates ; la performance est ainsi mesurée très régulièrement.

# III – Le contrôle interne des opérations du groupe ORPEA

## 1. La politique Qualité du groupe ORPEA

La qualité de la prise en charge est l'objectif premier du groupe ORPEA. Pour cela, ORPEA s'est donné les moyens de mettre en œuvre une politique Qualité et a créé une Direction Qualité, composée de 7 personnes et rattachée à la Direction générale du groupe. La Direction qualité, aidée de la direction médicale, est chargée non seulement de la mise en place de la démarche qualité, mais elle veille également à l'application de celle-ci en effectuant des audits.

***La démarche qualité implique tous les acteurs du groupe :***

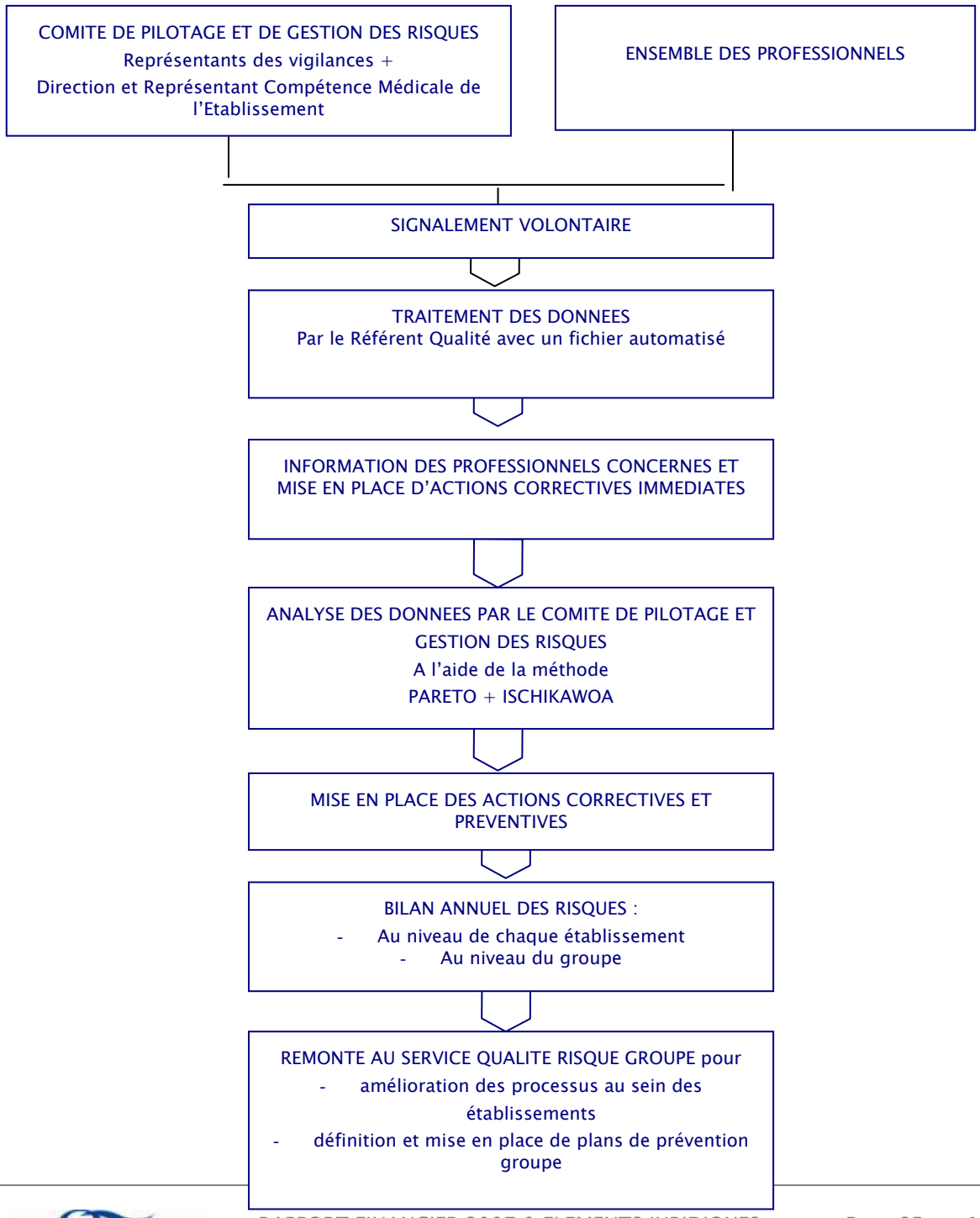
| QUI | FAIT QUOI |
|---|---|
| DIRECTION | Engager et soutenir la démarche qualité dans l'établissement<br>Nommer un référent qualité<br>Participer au Comité de Pilotage<br>Animer, suivre et s'impliquer au quotidien |
| REFERENT QUALITE | Organiser la démarche qualité<br>Gérer la gestion documentaire<br>Communiquer auprès des équipes<br>Former les groupes de projet<br>Exploiter les Fiche de Signalement d'Evènement Indésirable (FEI)<br>Mettre en place les évaluations |
| COMITE DE PILOTAGE ET DE GESTION DES RISQUES | Analyser les fiches de signalement d'évènements indésirables et effectuer le bilan<br>S'assurer de l'avancée des groupes de projet<br>Communiquer auprès des équipes<br>Piloter la procédure d'accréditation |
| GROUPE DE PROJET | Résoudre une problématique<br>Elaborer une procédure<br>Evaluer la bonne application d'un protocole / d'une organisation |
| ENSEMBLE DU PERSONNEL | Participer aux groupes de projet<br>Se tenir informé de la démarche qualité en consultant le panneau qualité<br>Signaler tout événement ou risque d'événement indésirable<br>Prendre connaissance des procédures le concernant<br>Informer le référent qualité des points devant être améliorés dans l'établissement |

## 2. La gestion des risques au sein du groupe ORPEA

Afin de faire face aux risques de l'activité du groupe ORPEA, il a été mis en place une organisation et des procédures dont l'objectif est d'identifier, de quantifier, de prévenir et de contrôler, autant que possible, ces risques et d'en limiter les éventuels effets négatifs pouvant impacter cette activité et le développement du groupe.

La gestion des risques dans le groupe est conduite selon 2 approches :

- approche rétrospective : analyse des fiches de signalement d'évènements indésirables
- approche prédictive : analyse méthodique des processus afin de prévoir les risques.



Il est recensé pour chaque activité les risques encourus dans l'établissement afin de mettre en œuvre les actions préventives.

Pour chaque risque, la Direction Qualité en identifie la cause, c'est à dire l'origine du risque puis détermine les effets attendus. A chaque effet, il est déterminé :

- une ou plusieurs actions préventives : action entreprise pour éliminer les causes ou les effets d'un événement indésirable potentiel pour empêcher qu'il ne se produise ;
- et une ou plusieurs actions correctives : action entreprise pour éliminer les causes ou les effets d'un événement indésirable existant pour empêcher qu'il ne se renouvelle.

Un registre des risques a été ainsi établi par l'ensemble des cliniques du groupe. Pour que ce registre soit un outil pratique, chaque établissement doit mettre en œuvre les actions préventives préconisées dans le registre par ordre de priorité.

Ce registre est réactualisé en fonction du bilan des fiches de signalement réalisé au niveau de la Direction Qualité du groupe et sur demande des établissements

Ce système de contrôle est complété par la politique d'assurance qui optimise les conditions de couverture de risques (cf. rapport de gestion de la société).

# IV – Procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information financière et comptables

## 1. Le contrôle budgétaire

Le taux d'occupation, le chiffre d'affaires, et les charges d'exploitation de tous les établissements sont suivis en temps réel grâce à un intranet, qui permet la consolidation de l'ensemble des données deux fois par jour.

Un document de contrôle budgétaire est établi mensuellement et permet de suivre l'évolution du chiffre d'affaire et des charges d'exploitation. Il permet ainsi d'analyser mensuellement l'information financière relative à l'exploitation. Ces données sont transmises au directeur d'exploitation du groupe. Il est transmis aux directeurs de divisions et aux directeurs régionaux lors de Comex, où sont élaborés des plans d'actions, si

nécessaire avec les responsables techniques du siège (médical, affaires sociales, achats, restauration et travaux)

Puis, des réunions sont organisées chaque mois dans chaque région afin de mettre en place ces plans d'action avec les directeurs d'établissement concernés, et remédier ainsi à d'éventuels écarts.

## 2. Le traitement de l'information financière et comptable

L'information financière et comptable est centralisée et traitée au niveau de la direction administrative et financière du groupe, située en France, au siège administratif de Puteaux.

La direction administrative et financière a sous sa responsabilité le Service Comptabilité, encadré par une responsable comptable et une adjointe. Il est composé d'une cinquantaine de personnes, organisées autour de deux pôles : ORPEA et CLINEA. Chaque pôle dispose également d'une comptabilité fournisseurs avec des effectifs dédiés.

Le Service comptabilité assure le traitement comptable des factures ainsi que leur paiement (les établissements ne disposant pas de signature sur les comptes bancaires).

La direction financière établit les comptes consolidés du groupe à partir :

1. d'une part des comptes des sociétés françaises établis par les services centralisés du siège administratif
2. et d'autre part, des comptes des sociétés étrangères établis par les différents services comptables dans chacun des pays d'origine et dont la production est supervisée par le Directeur Financier Adjoint.

La production des comptes est facilitée par l'harmonisation – au niveau du groupe – des plans comptables français et étrangers supervisée par le Contrôleur de gestion.

L'important développement du groupe, tant en France qu'à l'étranger, conduit à mettre en place un plan de renforcement de moyens administratifs et comptables dans des domaines suivants : structuration des équipes, suivi des opérations de constructions immobilières, centralisation des comptabilités générales des établissements à l'étranger, changement de logiciel de consolidation.

Sous la responsabilité de la direction financière, les équipes administratives et comptables du groupe bénéficient ponctuellement d'un appui externe dans l'exécution de cette tâche.

## 3. Le contrôle des flux de trésorerie

Les flux de trésorerie sont étroitement encadrés au sein du groupe ORPEA.

En effet, pour renforcer la sécurité financière, l'émission de titres de paiement est strictement limitée : les règlements (chèques, virements, lettres d'ordre, etc…) ne peuvent être réalisés que par six personnes pour l'ensemble du groupe.

Ces six signataires sont :

- le Président Directeur Général sans limitation de montant,
- le Directeur Général délégué seul jusqu'à 5 000 000 € et, conjointement, deux par deux, pour des montants supérieurs avec le Directeur Exploitation Groupe ou le Directeur Financier adjoint ,
- les Directeur Exploitation Groupe et Directeur Financier adjoint, qui peuvent signer seuls jusqu'à 500 000 €, et, conjointement, deux par deux, pour des montants supérieurs
- les Responsables comptable et paye, qui peuvent signer seuls jusqu'à 150 000 €, et conjointement, deux par deux, pour des montants supérieurs, mais uniquement sur trois comptes bancaires

Par ailleurs, les flux de trésorerie du groupe font l'objet d'un contrôle quotidien afin de déceler toute opération inhabituelle.

Une centralisation est effectuée automatiquement toutes les nuits, par remontée des informations bancaires de la journée passée, qui sont intégrées dans un logiciel de trésorerie.

## Annexe 2 – Rapport des Commissaires aux Comptes sur le rapport du Président

# ORPEA

Société Anonyme

115, rue de la Santé
75013 Paris

---

**Rapport des Commissaires aux Comptes établi en application de l'article L225-235 du Code de Commerce sur le rapport du Président du Conseil d'Administration, pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière**

Exercice clos le 31 décembre 2007

Jean-Pierre LE BRIS
B.P. 86
4, rue Mugnier
78600 Maisons-Laffitte

Deloitte & Associés
185, avenue Charles-de-Gaulle
B.P. 136
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

# ORPEA

Société Anonyme
115, rue de la Santé
75013 Paris

---

**Rapport des Commissaires aux Comptes établi
en application de l'article L225-235 du Code de Commerce
sur le rapport du Président du Conseil d'Administration de la société ORPEA
pour ce qui concerne les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration
et au traitement de l'information comptable et financière**

Exercice clos le 31 décembre 2007

---

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société ORPEA et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de Commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société. Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Nous avons effectué nos travaux conformément à la norme d'exercice professionnel applicable en France. Celle-ci requiert la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière. Ces diligences consistent notamment à :

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante ;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante ;

- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du président.

Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations concernant les procédures de contrôle interne de la société relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président du Conseil d'Administration, établi en application des dispositions de l'article L. 225-37 du Code de Commerce.

Maisons-Laffitte et Neuilly-sur-Seine le 12 juin 2008

Les Commissaires aux Comptes

Jean-Pierre LE BRIS

Deloitte & Associés

Henri LEJETTE

## Annexe 3 – Liste des mandats des mandataires sociaux

La S.A. ORPEA est administrée par un Conseil d'administration composé de quatre administrateurs, dont la durée des fonctions est de 6 ans. Ce Conseil est actuellement composé comme suit :

| Administrateur | Mandats/Fonctions |
|---|---|
| **Jean-Claude MARIAN**<br><br>69 ans<br>Médecin psychiatre<br>Nombre d'actions ORPEA : 5 753 423<br>Date d'échéance du mandat : AGO 2011 | **Président Directeur Général**<br><br>**Mandats exercés hors groupe**<br>Néant |
| **Yves LE MASNE**<br><br>45 ans<br>Directeur Financier groupe<br>Nombre d'actions ORPEA : 6 000<br>Echéance du mandat : AGO 2012 | **Directeur Général Délégué**<br><br>**Mandats exercés dans le groupe**<br>**Président des S.A.S** : Clinea, Organis, Clinique Champvert, Société Champvert, Les Chardons Bleus, Centre Montvert, Rés. St Luc, Part'hôtel, Dix Mille, La Saharienne,ImmobilièreLeau Bonneveine, SGPR, PLH, MDR La Cheneraie, Résidence la Cheneraie, SAS les Fondateurs, le Melezet, centre du Lavarin, Maja, Héliades santé, Clinique Mon repos château de Bonneveine<br>**Président Directeur Général** : Rose des Sables<br>**Membre du Conseil de Surveillance** : Mont d'Aurelle<br>**Représentant permanent CLINEA** : SAE Clinique du Grand Pré ,soc civile des praticiens du grand pré, Polyclinique Médicale de la Lèze<br>**Représentant permanent ORPEA** : Gerone Corp<br>**Administrateurs** : Les Charmilles, Clinique St Vincent, Résidence Les Magnolias, Clinique La Provençale, Gerclin, Renouard Résidence, Clinique Médicale du Château d'Herblay, les Alizés<br>**Administrateur association :** association languedocienne de gériatrie<br>**Gérant de SARL** : NIORT 94, 95, 96, Villa Foch, La Maison de Louise, Gessimo, La Maison de Camille, La Maison de Lucile, La Maison de Salomé, La Maison de Mathis, 3 J, La Bretagne, L'Atrium, Gestihome Senior, maison de retraite l'ermitage, Domea, Vivrea, Orpéa Dev, Les Matines, Bel Air, L'Allochon, SPI, Amarmau, Reine Bellevue, SAE Renouard Résidence, Moana, les Bories, Lagardelle Santé, SOGIMOB, la Désirade<br>**Gérant de SCI** : Route des Ecluses, les Rives d'Or, du Château, la Talaudière, Orpea de St Priest, Balbigny, Orpea St Just, Orpea Decaux, La Tour Pujols, Les Rives de la Cerisaie, Val de Seine, le Clisclouet, Age d'Or, Gambetta, Croix Rousse, Les Dornets, Château d'Angleterre, Montchenot, 115 rue de la Santé, L'Abbaye, Les Tamaris, 3 Passage Victor Marchand, Fauriel, Port Thureau, Orpea de l'Abbaye, Rue des Maraichers, le Bosguerard, le Vallon, Bel Air, Brest le Lys Blanc, Les Magnolias, Courbevoie de l'Arche, Sainte Brigitte, Les Treilles, les Favières, IBO, du 12 rue Fauvet, Douarnenez ORPEA, Kods, Barbacanne, Slim, Saintes B.A, le Barbaras, La Sélika, JEM2, château de la Chardonnière, des Anes,Spaguy, La Salvate, sci de la Drone, du Caroux, Héliades santé<br><br>**Mandats exercés hors groupe**<br>Néant |
| **Brigitte MICHEL**<br>50 ans<br>Avocat<br>Nombre d'actions ORPEA : 40 989<br>Date d'échéance du mandat : AGO 2011 | **Administrateur**<br>**Mandats exercés dans le groupe**<br>Néant<br><br>**Mandats exercés hors groupe**<br>Néant |
| **Alexandre MALBASA**<br>49 ans<br>Avocat<br>Nombre d'actions ORPEA : 1<br>Date d'échéance du mandat : AGO 2011 | **Administrateur**<br>**Mandats exercés dans le groupe**<br>Néant<br><br>**Mandats exercés hors groupe**<br>Néant |

## Annexe 4 – Tableau des résultats sur les cinq dernières années

### Tableau des résultats de la Société ORPEA au cours de chacun des cinq derniers exercices.

| | 31/12/2007 | 31/12/2006 | 31/12/2005 | 31/12/2004 | 31/12/2003 |
|---|---|---|---|---|---|
| Capital en fin d'exercice | | | | | |
| Capital social | 46 029 669 | 45 685 898 | 45 559 843 | 44 826 930 | 44 826 930 |
| Nombre des actions ordinaires existantes | 36 823 735 | 18 274 359 | 18 223 937 | 17 930 772 | 17 930 772 |
| Nombre maximal d'actions futures à créer | | | | | |
| Par conversions d'obligations | 674 602 | 1 349 203 | 2 023 805 | 2 698 406 | 2 698 406 |
| Par exercice de droit de souscription | 187 024 | 278 837 | 281 099 | 622 424 | 622 424 |
| Opérations et résultats de l'exercice | | | | | |
| Chiffre d'affaires | 311 886 054 | 235 667 707 | 188 791 127 | 186 384 506 | 145 413 392 |
| Résultat d'exploitation | 21 394 195 | 16 902 727 | 11 211 049 | 11 875 767 | 9 294 691 |
| Résultat financier | -16 446 498 | -5 992 198 | -27 974 872 | -6 032 362 | -2 442 649 |
| Résultat courant avant impôts | 4 947 697 | 10 910 529 | -16 763 823 | 5 843 406 | 6 852 041 |
| Résultat exceptionnel | -2 337 339 | -3 580 679 | 26 217 583 | 5 916 267 | 2 231 200 |
| Participation et intéressement (1) | 0 | 52 306 | | | |
| Impôt sur les bénéfices | 492 695 | 2 491 397 | 7 851 055 | 1 805 677 | 2 893 472 |
| Résultat net comptable | 2 117 663 | 4 786 148 | 1 602 705 | 9 953 996 | 6 189 770 |
| Résultat distribué | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Résultats par action | | | | | |
| Résultat net par action | 0,06 | 0,26 | 0,09 | 0,56 | 0,35 |
| Résultat net maximal dilué par action | 0,06 | 0,24 | 0,08 | 0,47 | 0,29 |
| Personnel | | | | | |
| Effectif moyen | 4 602 | 4 196 | 3 298 | 2 801 | 2 329 |
| Montant de la masse salariale | 96 808 073 | 85 036 866 | 70 423 714 | 59 909 824 | 49 744 044 |
| Montant des avantages sociaux | 33 076 427 | 28 283 013 | 23 645 648 | 19 280 355 | 15 557 013 |

*(1) L'intéressement est comptabilisé, depuis 2002 en charges d'exploitation.*

# COMPTES CONSOLIDES
# de l'exercice clos le 31/12/2007

# Compte de Résultat Consolidé

| *en milliers d'euros* | *Notes* | 31-déc-07 | 31-déc-06 (*) |
|---|---|---|---|
| **CHIFFRE D'AFFAIRES** | | **544 602** | **414 944** |
| Achats consommés et autres charges externes | | (144 007) | (104 727) |
| Charges de personnel | | (272 107) | (209 857) |
| Impôts et taxes | | (28 730) | (22 483) |
| Amortissements et provisions | | (24 938) | (20 894) |
| Autres produits opérationnels courants | | 208 | 179 |
| Autres charges opérationnelles courantes | | (2 341) | (1 596) |
| **Résultat opérationnel courant** | | **72 689** | **55 565** |
| Autres produits opérationnels non courants | *3.19* | 147 206 | 91 816 |
| Autres charges opérationnelles non courantes | *3.19* | (137 923) | (88 498) |
| **RESULTAT OPERATIONNEL** | | **81 972** | **58 883** |
| Produits financiers | *3.20* | 24 516 | 9 117 |
| Charges financières | *3.20* | (48 784) | (24 680) |
| **Coût de l'endettement financier net** | | **(24 268)** | **(15 563)** |
| **RESULTAT AVANT IMPOT** | | **57 703** | **43 321** |
| Charge d'impôt | *3.21* | (16 100) | (12 229) |
| QP de résultat dans les entreprises associées | | (366) | 265 |
| **RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE** | | **41 239** | **31 356** |
| Part revenant aux intérêts minoritaires | | 2 | 1 |
| **Part du groupe** | | **41 237** | **31 355** |
| Nombre d'actions | | 36 823 735 | 36 548 718 *(**)* |
| Résultat net part du groupe consolidé par action (en euros) | | 1,12 | 0,89 |
| Résultat net part du groupe consolidé dilué par action (en euros) | | 1,10 | 0,87 |

*Les notes font partie intégrante des comptes*

*(*) Les données de l'exercice 2006 ont été retraitées de l'incidence de l'option pour la méthode de la réévaluation à la juste valeur des ensemble immobiliers exploités prévue par la norme IFRS 16 qui se traduit par une dotation aux amortissements de (1,7) M€, une incidence fiscale de 0,6 M€, soit une incidence nette de (1,0) M€.*

*(**) Afin d'assurer la comparabilité des données, le nombre d'actions au 31 décembre 2006 a été multiplié par deux en raison de la division par deux du nominal de l'action le 31 juillet 2007.*

## Bilan Consolidé

| *en milliers d'euros* | | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|---|
| | | | (*) |
| **Actif** | *Notes* | | |
| Goodwill | *3.1* | 129 323 | 53 408 |
| Immobilisations incorporelles nettes | *3.2* | 494 079 | 357 598 |
| Immobilisations corporelles nettes | *3.4* | 1 030 625 | 855 389 |
| Stocks immobiliers | *3.7* | 174 691 | 99 743 |
| Participation dans les entreprises associées | *3.5* | 12 986 | 3 128 |
| Actifs financiers non courants | *3.6* | 12 298 | 6 149 |
| Actifs d'impôt différé | *3.21* | 6 839 | 1 835 |
| **Actif non courant** | | **1 860 842** | **1 377 250** |
| Stocks | | 2 073 | 1 205 |
| Créances clients et comptes rattachés | *3.8* | 58 021 | 37 196 |
| Autres créances et comptes de régularisation | *3.9* | 63 898 | 39 725 |
| Trésorerie et équivalents de trésorerie | *3.13* | 54 938 | 11 519 |
| **Actif courant** | | **178 930** | **89 644** |
| **TOTAL DE L'ACTIF** | | **2 039 772** | **1 466 894** |

| **Passif** | *Notes* | | |
|---|---|---|---|
| Capital | | 46 030 | 45 686 |
| Réserves consolidées | | 126 765 | 93 856 |
| Ecart de réévaluation | | 286 525 | 286 525 |
| Résultat de l'exercice | | 41 237 | 31 355 |
| **Capitaux propres - part du Groupe** | *3.10* | **500 556** | **457 421** |
| Intérêts minoritaires | | 58 | 59 |
| **Capitaux propres de l'ensemble consolidé** | | **500 614** | **457 481** |
| Dettes financières à long terme | *3.13* | 747 043 | 384 713 |
| Provisions | *3.11* | 9 754 | 7 037 |
| Provisions retraites et engagements assimilés | *3.12* | 13 342 | 10 303 |
| Passifs d'impôt différé | *3.21* | 306 464 | 231 217 |
| **Passif non courant** | | **1 076 603** | **633 270** |
| Dettes financières à court terme | *3.13* | 191 653 | 181 378 |
| Provisions | *3.11* | 9 013 | 8 513 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | *3.15* | 86 907 | 59 292 |
| Dettes fiscales et sociales | *3.16* | 100 203 | 62 780 |
| Passif d'impôt exigible | | 9 819 | 7 140 |
| Autres dettes et comptes de régularisation | *3.17* | 64 960 | 57 040 |
| **Passif courant** | | **462 554** | **376 144** |
| **TOTAL DU PASSIF** | | **2 039 772** | **1 466 894** |

*(*) Les données de l'exercice 2006 ont été retraitées de l'incidence de l'option pour la méthode de la réévaluation à la juste valeur des ensembles immobiliers exploités prévue par la norme IFRS 16 (cf note 1.8)*

*Les notes font partie intégrante des comptes*

# Tableau des Flux de Trésorerie Consolidé

| *en milliers d'euros* | *Notes* | 31-déc-07 | 31-déc-06 (*) |
|---|---|---|---|
| **Flux de trésorerie liés à l'activité** | | | |
| ● Résultat net de l'ensemble consolidé | | 41 237 | 31 356 |
| ● Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie (**) | | 16 876 | 15 722 |
| Intérêts financiers nets versés | | 26 201 | 16 196 |
| ● Plus-values de cession non liées à l'activité nettes d'impôts | | (4 711) | (1 520) |
| **Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées** | | **79 603** | **61 754** |
| ● Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité | | | |
| - Stocks | | (868) | 0 |
| - Créances clients | *3.8* | (7 327) | (4 939) |
| - Autres créances | *3.9* | 2 689 | 11 494 |
| - Dettes fiscales et sociales | | 5 085 | 11 281 |
| - Fournisseurs | *3.15* | 18 817 | 5 661 |
| - Autres dettes | *3.17* | (10 038) | 627 |
| ***Flux nets de trésorerie générés par l'activité*** | | **87 962** | **85 879** |
| **Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement et de développement** | | | |
| ● Trésorerie nette affectée à l'acquisition de filiales | | (163 617) | (108 619) |
| ● Acquisition d'immobilisations incorporelles et corporelles | | (144 168) | (81 106) |
| ● Cession d'immobilisations incorporelles et corporelles | | 2 726 | 4 772 |
| ● Augmentation des stocks immobiliers | *3.7* | (157 315) | (157 782) |
| ● Cession de stocks immobiliers | *3.7* | 111 145 | 60 840 |
| ● Variation des autres immobilisations financières | | (13 826) | (767) |
| ***Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement*** | | **(365 054)** | **(282 661)** |
| **Flux de trésorerie liés aux opérations de financement** | | | |
| ● Sommes reçues lors de l'exercice des stock-options | | 799 | 191 |
| ● Subventions d'investissement | | | 1 200 |
| ● Encaissements liés aux prêts relais | *3.13* | 139 536 | 100 929 |
| ● Encaissements liés aux nouveaux contrats de location financement | *3.13* | 65 303 | 48 650 |
| ● Encaissements liés aux emprunts | *3.13* | 190 836 | 84 414 |
| ● Remboursements d'emprunts | *3.13* | (39 064) | (21 428) |
| ● Remboursements liés aux contrats de location financement | *3.13* | (14 975) | (9 836) |
| ● Remboursements anticipé d'emprunts | *3.13* | 0 | (4 835) |
| ● Juste valeur des instruments financiers de couverture | | 4 283 | |
| ● Intérêts financiers nets versés et autres variations | *3.20* | (26 206) | (16 456) |
| ***Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement*** | | **320 512** | **182 829** |
| **Variation de trésorerie** | | **43 419** | **(13 954)** |
| Trésorerie à l'ouverture | | 11 519 | 25 473 |
| **Trésorerie à la clôture** | | **54 938** | **11 519** |
| **Trésorerie au bilan** | | **54 938** | **11 519** |
| ● Valeurs mobilières de placement | *3.13* | 11 443 | 5 026 |
| ● Disponibilités | *3.13* | 43 495 | 6 493 |
| ● Concours bancaires courants | | | |

*Les notes font partie intégrante des comptes*

*(*) Les données de l'exercice 2006 ont été retraitées de l'incidence de l'option pour la méthode de la réévaluation à la juste valeur des ensembles immobiliers exploités prévue par la norme IFRS 16 (cf note 1.8)*

*(**) Dont principalement les amortissements, provisions, impôts différés, quote part de résultat des sociétés mises en équivalence et excédent de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs.*

## Informations sur les capitaux propres consolidés

### Variation des capitaux propres consolidés

| *en milliers d'euros sauf le nombre d'actions* | Nombre d'actions (**) | Notes | Capital | Réserves liées au capital | Ecarts de réévaluation | Autres réserves | Résultat | Total part du groupe | Minoritaires | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **31-déc-05** | **18 223 937** | | **45 560** | **23 799** | **88 823** | **36 553** | **38 111** | **232 846** | **1 968** | **234 813** |
| Affectation du résultat | | | | | | 38 111 | (38 111) | | | |
| Variation de valeur des ensembles immobiliers (*) | | 1.8 | | | 197 642 | | | 197 642 | | 197 642 |
| Engagements de retraite | | 3.12 | | | | (4 012) | | (4 012) | | (4 012) |
| **Variation de valeur reconnue directement en capitaux propres** | | | **0** | **0** | **197 642** | **(4 012)** | **0** | **193 630** | **0** | **193 630** |
| Résultat 2006 (*) | | | | | | | 31 356 | 31 356 | | 31 356 |
| Exercice des options de souscription d'actions | | 3.10.4 | 126 | 64 | | | | 190 | | 190 |
| Actions propres | | 3.10.5 | | | | (278) | | (278) | | (278) |
| Autres | 50 422 | | | | | (322) | | (322) | (1 909) | (2 231) |
| **31-déc-06** | **18 274 359** | | **45 686** | **23 863** | **286 465** | **70 052** | **31 356** | **457 422** | **59** | **457 481** |
| Affectation du résultat | | | | | | 31 356 | (31 356) | | | 0 |
| Variation de valeur des ensembles immobiliers | | | | | | | | 0 | | 0 |
| Engagements de retraite | | 3.12 | | | | 1 814 | | 1 814 | | 1 814 |
| **Variation de valeur reconnue directement en capitaux propres** | | | **0** | **0** | **0** | **1 814** | **0** | **1 814** | **0** | **1 814** |
| Résultat 2007 | | | | | | | 41 239 | 41 239 | | 41 239 |
| Exercice des options de souscription d'actions | | 3.10.4 | 344 | 273 | | | | 617 | | 617 |
| Actions propres | | 3.10.5 | | | | (148) | | (148) | | (148) |
| Autres | 18 549 376 | | | | | (385) | | (385) | (1) | (386) |
| **31-déc-07** | **36 823 735** | | **46 030** | **24 136** | **286 465** | **102 688** | **41 239** | **500 559** | **58** | **500 614** |

*(*) Les données de l'exercice 2006 ont été retraitées de l'incidence du changement de méthode lié à l'option pour la méthode de la réévaluation à la juste valeur des ensembles immobiliers exploités prévue par la norme IFRS 16 qui se traduit par*

*- une variation de valeur des ensembles immobiliés constatées en écarts de réévaluation pour un montaant net d'incidence fiscale de 197,6 M€*

*- une dotation aux amortissements de (1,7) M€ soit un montant net d'incidence fiscale de (1,0) M€.*

*(**) Afin d'assurer la comparabilité des données, le nombre d'actions au 31 décembre 2006 a été multiplié par deux en raison de la division par deux du nominal de l'action le 31 juillet 2007.*

# NOTES ANNEXES SUR LES COMPTES CONSOLIDES
# AU 31 décembre 2007


***1. PRINCIPES COMPTABLES*** **102**

*1.1 Référentiel comptable retenu 102*

*1.2 Bases d'évaluation 103*

*1.3 Utilisation d'estimations et d'hypothèses 103*

*1.4 Principes de consolidation 103*

*1.5 Regroupements d'entreprises 103*

*1.6 Conversion des états financiers des filiales étrangères 104*

*1.7 Immobilisations incorporelles 105*

*1.8 Immobilisations corporelles 105*

*1.9 Dépréciation des actifs à long terme 107*

*1.10 Opérations immobilières réalisées par le Groupe 107*

*1.11 Participations dans les entreprises associées 108*

*1.12 Actifs financiers non courants 108*

*1.13 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées 108*

*1.14 Clients et créances d'exploitation 109*

*1.15 Impôts différés 109*

*1.16 Trésorerie et équivalents de trésorerie 110*

*1.17 Actions propres 110*

*1.18 Plans d'option d'achat et d'option de souscription d'actions et attributions d'actions gratuites 110*

*1.19 Engagements de retraite et autres avantages du personnel 111*

*1.20 Provisions 111*

*1.21 Dettes financières 112*

*1.22 Instruments financiers et dérivés 112*

*1.23 Chiffre d'affaires 112*

*1.24 Soldes intermédiaires du compte de résultat 113*

*1.25 Résultat par action 113*

*1.26 Tableau des flux de trésorerie 113*

*1.27 Information sectorielle 113*

*1.28 Croissance organique 113*

***2. PERIMETRE DE CONSOLIDATION*** **114**

*2.1 Variations de périmètre de consolidation de la période 114*

*2.2 Incidence des variations de périmètre de consolidation sur les données de l'exercice 2007 114*

*2.3 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2007 116*

***3. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES*** **119**

*3.1 Goodwill 119*

*3.2 Immobilisations incorporelles 119*

*3.3 Tests de dépréciation périodiques 120*

*3.4 Immobilisations corporelles 120*

*3.5 Participations dans les entreprises associées 122*

*3.6 Actifs financiers non courants 122*

*3.7 Stocks immobiliers 123*

*3.8 Créances clients et comptes rattachés 123*

*3.9 Autres créances nettes 123*

*3.10 Capitaux propres 124*

*3.11 Provisions 126*

*3.12 Provision pour retraite et engagements assimilés 127*

*3.13 Endettement et trésorerie 128*

*3.14 Instruments financiers 130*

*3.15 Fournisseurs et comptes rattachés 132*

*3.16 Dettes fiscales et sociales 133*

*3.17 Autres dettes 133*

*3.18 Information sectorielle 133*

*3.19 Autres produits et charges opérationnels non courants 134*

*3.20 Résultat financier 134*

*3.21 Charge d'impôt 134*

*3.22 Engagements et passifs éventuels 136*

*3.23 Opérations avec les parties liées 137*

*3.24 Effectifs 138*

*3.25 Avantages accordés aux dirigeants 138*

*3.26 Evènements postérieurs à la clôture 138*

# Annexe aux comptes consolidés

*Les montants sont exprimés en milliers d'euros sauf mention contraire*

Les états financiers consolidés du Groupe ORPEA pour l'exercice 2007 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 20 mai 2008.

## 1. PRINCIPES COMPTABLES

ORPEA S.A. est une société de droit français ayant son siège social à Paris, 115 rue de la Santé. Elle est la société mère d'un groupe qui exerce son activité dans le secteur de la dépendance temporaire et permanente à travers l'exploitation de maisons de retraite, de cliniques de soins de suites et psychiatriques.

### 1.1 – Référentiel comptable retenu

Les états financiers du Groupe ORPEA sont préparés en conformité avec les IFRS (International Financial Reporting Standards) en vigueur au 31 décembre 2007, adoptés par l'Union Européenne par les règlements 1606/2002 et 1725/2003. Les normes comptables internationales comprennent les IFRS (International Financial Reporting Standards), les IAS (International Accounting Standards) et leurs interprétations SIC (Standards Interpretations Committee) et IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee). Les principes et méthodes comptables du Groupe sont décrits ci-après.

Le Groupe ORPEA a adopté les IFRS pour la première fois le 1er janvier 2005. Les états financiers de l'exercice 2004, ainsi que le bilan d'ouverture du 1er janvier 2004, ont été retraités conformément à IFRS 1 – *Première adoption des normes internationales d'information financière* afin de refléter les effets des changements de méthodes liés à l'adoption des IFRS.

Changement de méthode comptable

Afin de donner une meilleure image de la valeur patrimoniale des ensembles immobiliers, terrains et constructions, détenus en totale propriété ou en copropriété et exploités par le groupe, il a été décidé, pour l'arrêté des comptes au 31 décembre 2007, d'opter pour la méthode de la réévaluation à la juste valeur de ces ensembles immobiliers prévue par la norme IFRS 16.

Les modalités de l'exercice de cette option sont décrites en note 1.8

Précisions sur l'application de certaines normes IFRS :

Les nouvelles normes, amendements et interprétations appliquées par le Groupe depuis le 1er janvier 2007 n'ont pas d'impact significatif sur les comptes consolidés présentés.
Il s'agit principalement de :

- Amendement de IAS 1 sur la présentation des états financiers ;
- IFRS 7 relatives aux informations à fournir sur les instruments financiers.

## 1.2 – Bases d'évaluation

Les états financiers sont préparés selon le principe du coût historique, à l'exception des ensembles immobiliers exploités par le Groupe, détenus globalement ou conjointement, qui sont évalués à leur juste valeur (Cf. note 1.8), ainsi que des actifs disponibles à la vente évalués au montant le plus faible entre leur valeur nette comptable et leur juste valeur diminuée des coûts nécessaires à leur vente.
Les passifs financiers sont évalués selon le principe du coût amorti.
Les valeurs comptables des actifs et des passifs reconnus au bilan et qui font l'objet d'une couverture sont ajustées pour tenir compte des variations de juste valeur des risques couverts.

## 1.3 – Utilisation d'estimations et d'hypothèses

La préparation des états financiers nécessite que la direction du Groupe procède à des estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur les montants d'actifs et de passifs inscrits au bilan consolidé, les informations relatives à ces actifs et passifs, les montants de charges et produits apparaissant au compte de résultat et les engagements relatifs à la période arrêtée. Les montants définitifs figurant dans les futurs états financiers du Groupe ORPEA peuvent être différents des valeurs actuellement estimées. Ces estimations et hypothèses sont réexaminées de façon continue.

Ces hypothèses concernent principalement :
- La détermination de la juste valeur des ensembles immobiliers ;
- Les données utilisées pour la réalisation des tests de perte de valeur des actifs incorporels et corporels ;
- Les provisions pour indemnités de départ en retraite (hypothèses décrites au § 3.11) ;
- Les provisions pour litiges.

## 1.4 – Principes de consolidation

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce un contrôle direct ou indirect par la détention de plus de 50% des droits de vote émis ou dans lesquelles il exerce un contrôle exclusif sont consolidées selon la méthode de l'intégration globale.
Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce une influence notable sont consolidées selon la méthode de mise en équivalence. L'influence notable est présumée établie lorsque le Groupe détient plus de 20% des droits de vote.

Les acquisitions ou cessions de sociétés intervenues en cours d'exercice sont prises en compte dans les états financiers consolidés à partir de la date de prise de contrôle ou d'influence ou jusqu'à la perte de contrôle ou d'influence.

Les comptes consolidés sont établis à partir des comptes arrêtés au 31 décembre.

## 1.5 – Regroupements d'entreprises

Les regroupements d'entreprises sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition, conformément aux principes énoncés par IFRS 3 – *Regroupements d'entreprises*.

Les acquisitions d'exploitation sont systématiquement réalisées sous la condition suspensive de l'agrément du groupe par les autorités administratives de tutelle. Au cas par cas d'autres conditions suspensives peuvent être ajoutées.

Les acquisitions sont comptabilisées à la date de leur prise de contrôle par le groupe.

Le coût d'acquisition comprend, à la date du regroupement, les éléments suivants :

- la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels acquis ;
- les éventuels instruments de capitaux propres émis par le Groupe en échange du contrôle de l'entité acquise ;
- les autres coûts attribuables au regroupement d'entreprises.

Les actifs, passifs, passifs éventuels identifiables de l'entité acquise qui répondent aux critères de comptabilisation de IFRS 3 sont comptabilisés à la juste valeur à l'exception des actifs (ou groupe d'actifs), répondant aux dispositions de la norme IFRS 5 pour une qualification d'actifs non courants destinés à être cédés, alors comptabilisés et évalués à la juste valeur diminuée des coûts nécessaires à la vente.

Dans le cas d'une première consolidation d'une entité acquise, le Groupe procède dans un délai n'excédant pas douze mois à compter de la date d'acquisition à l'évaluation de tous les actifs, passifs et passifs éventuels à la juste valeur.

Pour les établissements exploités en France, au regard des dispositions réglementaires, les droits d'exploitation constituent des actifs incorporels identifiables qui font l'objet d'une évaluation à la date de prise de contrôle.

Pour les établissements exploités à l'étranger, les droits d'exploitation ne font pas l'objet d'une évaluation distincte car ne répondant pas à la définition d'une immobilisation incorporelle identifiable et sont inclus au montant comptabilisé en goodwill.

Les ensembles immobiliers font l'objet d'une évaluation tenant compte des caractéristiques des biens acquis.

La différence existant entre le coût d'acquisition et la part d'intérêt dans la juste valeur des actifs et passifs identifiables à la date de prise de contrôle est comptabilisée en goodwill. Le goodwill est évalué dans la monnaie fonctionnelle de l'entité acquise, il est comptabilisé à l'actif du bilan. Il n'est pas amorti et fait l'objet de test de dépréciation dès lors qu'un indice de perte de valeur est identifié et, quoiqu'il arrive, au moins une fois par an (voir § 1.9 infra). Le cas échéant, les pertes de valeur sont comptabilisées en résultat dans les " autres produits et charges opérationnels ". Les pertes de valeur relatives aux goodwills comptabilisées ne peuvent en aucun cas faire l'objet d'une reprise ultérieure.

Lorsque la quote-part de la juste valeur des actifs, passifs et passifs éventuels acquise excède le coût d'acquisition, un « écart d'acquisition négatif » est immédiatement reconnu en résultat dans les " autres produits opérationnels non courants".

Les goodwills relatifs aux sociétés mises en équivalence sont présentés au poste « Participations dans les entreprises associées ».

Lors de la cession d'une filiale, d'une entité contrôlée conjointement ou d'un établissement, le montant du goodwill attribuable est inclus dans le calcul du résultat de cession.

## 1.6 – Conversion des états financiers des filiales étrangères

La devise d'établissement des comptes consolidés est l'euro.

Les états financiers des filiales utilisant une monnaie fonctionnelle différente sont convertis en euro en utilisant :

- le cours officiel à la date de clôture pour les actifs et passifs ;
- le cours moyen de l'exercice pour les éléments du compte de résultat et du tableau des flux de trésorerie.

Les différences de conversion résultat de l'application de ces cours sont enregistrées dans le poste " Réserve de conversion " dans les capitaux propres consolidés.

## 1.7 – Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont composées essentiellement des autorisations d'exploitation de lits de maisons de retraite, de cliniques de soins de suite et de cliniques psychiatriques des établissements exploités en France.
La durée d'utilité de ces autorisations est considérée comme indéfinie étant donné que les conditions normales d'exploitation de ces autorisations par le groupe permettent d'obtenir leur renouvellement.
Ces actifs incorporels sont maintenus à leur coût d'acquisition, soit le prix effectivement payé lorsqu'ils sont acquis séparément, soit à leur juste valeur s'ils sont acquis dans le cadre de regroupement d'entreprises, estimée entre 100% et 125 % du chiffre d'affaires annuel en fonction de l'activité.
S'agissant d'actifs non amortissables, ils font l'objet d'un test de dépréciation annuel ou dès l'apparition d'indices susceptibles de remettre en cause la valeur comptabilisée au bilan. Si la valeur recouvrable est inférieure à la valeur nette comptable, une perte de valeur est constatée en résultat dans les " Autres charges opérationnels non courants ".

La durée d'amortissement des autres immobilisations incorporelles est comprise entre 1 et 5 ans.

## 1.8 – Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont constituées essentiellement de terrains, constructions et d'aménagements, ainsi que de matériels.

A l'exception des ensembles immobiliers en exploitation, les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition ou de fabrication initial, diminué du cumul des amortissements et, éventuellement du cumul des pertes de valeur, selon le traitement de référence de IAS 16 – *Immobilisations corporelles*.

Afin de donner une meilleure image de la valeur patrimoniale des ensembles immobiliers, terrains et constructions, détenus en totale propriété ou en copropriété et exploités par le groupe, il a été décidé, pour l'arrêté des comptes au 31 décembre 2007, d'opter pour la méthode de la réévaluation à la juste valeur de ces ensembles immobiliers prévue par la norme IFRS 16.

L'écart entre le coût historique et la juste valeur est inscrit en capitaux propres pour le montant net de la charge fiscale latente, en « Ecarts de réévaluation ».
La juste valeur de chacun des ensembles immobiliers fera l'objet d'un suivi régulier et un ajustement sera comptabilisé en cas de variation significative.
Si la juste valeur des ensembles immobiliers, terrains et constructions, devenait inférieure au coût historique, une dépréciation serait comptabilisée au compte de résultat en « Autres charges opérationnelles non courantes »

L'écart de valeur des constructions est amorti sur la durée de vie résiduelle de chacun des établissements.

La juste valeur des ensembles immobiliers a été déterminée en fonction de la localisation des biens et de la nature de l'activité exercée.

La juste valeur des ensembles immobiliers a été affectée aux bâtiments en fonction des coûts de construction à neuf, amortis sur la durée comprise entre la date de construction des bâtiments et la date d'évaluation de l'actif, tenant ainsi compte d'un coefficient de vétusté, et pour le solde à la valeur des terrains.

Afin de s'assurer que les valeurs retenues sont compatibles avec les conditions d'exploitation de chacun des établissements, il a été vérifié, à l'appui d'une étude réalisée par un cabinet d'expertise que le loyer normatif qui découlerait des valeurs retenues ne dépassait pas une charge locative de l'ordre de 50% de l'EBITDAR.

Ce changement de méthode a conduit à réévaluer la valeur des terrains d'un montant avant impôt de 220 041 K€ et celles des constructions de 81 379 K€.
Sur ces bases à fin décembre 2007, la valeur nette au bilan des terrains s'établit à 378 746 K€ et celles des constructions à 494 996 K€.
L'impôt corrélatif à la comptabilisation à la juste valeur, calculé au taux de droit commun, s'élève à 103 778 K€.

Les valorisations moyennes des ensembles immobiliers à la juste valeur se résument comme suit :

| | Prix au m² SHON |
|---|---|
| Paris | 6 300 |
| Proche banlieue parisienne | 3 530 |
| Région parisienne ou grandes villes de province | 2 330 |
| Autres | 1 850 |

Le montant des amortissements complémentaires lié à la réévaluation des constructions pour l'exercice 2007 s'établit à 1 666 K€.

Au titre de ce changement de méthode, les données 2006 ont été retraitées.

Le mode d'amortissement retenu par le Groupe 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

Les immobilisations corporelles font l'objet d'un test de dépréciation, dès lors qu'un indice de perte de valeur est identifié. Le cas échéant, une perte de valeur est comptabilisée en résultat.

Conformément à la norme IAS 17, Contrats de location, les contrats de location sont classés en contrat de location-financement lorsque les termes du contrat de location transfèrent en substance la quasi-totalité des risques et avantages inhérents à la propriété au preneur. Tous les autres contrats de location sont classés en location simple.

Les contrats de location qui ne présentent pas les caractéristiques de location financement sont classés en location simple. Les paiements au titre des locations simples (autres que les coûts de services tels que l'assurance et la maintenance) sont comptabilisés en charge de façon linéaire sur la durée du contrat.

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 qualifié. Dans ce cas, ils sont incorporés au coût de l'actif conformément à l'autre traitement autorisé par IAS 23 – *Coûts des emprunts*.

## 1.9 – Dépréciation des actifs à long terme

Conformément à IAS 36 – *Dépréciation d'actifs*, le Groupe procède à l'évaluation de la recouvrabilité de ses actifs long terme selon le processus suivant :

- les actifs corporels et incorporels amortissables font l'objet d'un test de dépréciation s'il existe un indice de perte de valeur sur ces immobilisations ;
- les actifs incorporels non amortissables et les goodwills font l'objet d'un test de dépréciation dès qu'un indice de perte de valeur est identifié et au minimum une fois par an.

Le test de dépréciation consiste à comparer la valeur nette comptable à la plus élevée des deux valeurs suivantes : juste valeur nette de coût de sortie ou valeur d'utilité. La valeur d'utilité est déterminée par l'actualisation des flux de trésorerie futurs qui seront générés par l'utilisation continue des actifs testés pendant leur période d'utilité et de leur cession éventuelle à l'issue de cette période. L'actualisation est réalisée à un taux correspondant au coût moyen pondéré du capital du Groupe, représentatif du taux du secteur.

Les tests de dépréciation sont réalisés au niveau des unités génératrices de trésorerie (UGT) auxquelles ces actifs sont rattachés. Chaque site exploitant une maison de retraite ou une clinique constitue une UGT, à l'exception du groupe espagnol acquis en juillet 2006.
Le rattachement des goodwills aux UGT est effectué en relation avec les conditions historiques d'acquisition des établissements ou du groupe.
L'éventuelle dépréciation des actifs d'une UGT est imputée prioritairement sur le goodwill concerné, le reliquat étant affecté au reste des actifs inclus dans l'UGT au prorata de leur valeur comptable.

## 1.10 – Opérations immobilières réalisées par le Groupe

Dans le cadre de son développement et afin de répondre aux exigences de qualité dans l'exercice de son activité, le Groupe assure lui-même la maîtrise d'œuvre des ensembles immobiliers en construction ou en restructuration destinés à son exploitation.

Ces ensembles immobiliers sont destinés à être conservés par le Groupe ou cédés à des investisseurs.

Les projets immobiliers que le Groupe prévoit de conserver sont comptabilisés en immobilisations en cours. Les autres sont comptabilisés, eu égard aux délais de développement, en actif non courant sous la rubrique « Stocks immobiliers ».

Le coût de revient des ensembles immobiliers construits ou restructurés comprend les coûts d'acquisition des terrains, le cas échéant des bâtiments à restructurer, ainsi que les coûts de production encourus. Ces derniers comprennent les charges directes de production ainsi que les frais financiers directement attribuables à la période de production de l'actif conformément à IAS 23 §11 *Coûts d'emprunt*.

Les stocks en construction ou en restructuration dont la cession à des tiers est envisagée dans le cadre de la conclusion de contrats de LMP (location meublée professionnelle) ou de vente en bloc en VEFA (Vente en Etat Futur d'Achèvement) sont évalués au plus faible du coût de revient et de la valeur nette de réalisation, qui est le prix de vente diminué des coûts estimés pour l'achèvement et ceux nécessaires pour réaliser la vente.

Les stocks sont diminués du montant des appels de fonds effectués sur les opérations de type VEFA

Les opérations de cessions des stocks immobiliers sont enregistrées en « Autres produits et autres charges opérationnels non courants » afin de distinguer les résultats liés à ces opérations des résultats dégagés par l'exploitation courante des établissements.

## 1.11 – Participations dans les entreprises associées

Les participations dans les entreprises associées comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence sont enregistrées, lors de leur entrée dans le périmètre de consolidation, au coût d'acquisition, comprenant le cas échéant le goodwill constaté.
Leur valeur comptable est modifiée par la quote-part des résultats postérieurs à l'acquisition. Lorsque les pertes deviennent supérieures à l'investissement net du Groupe dans l'entreprise concernée, celles-ci ne sont reconnues qu'en cas d'engagement de recapitalisation de la société concernée par le Groupe ou de paiements effectués pour son compte.

Les participations dans des entreprises associées qui sont classées comme détenues en vue de la vente selon IFRS 5 sont comptabilisées conformément aux dispositions de cette norme.

## 1.12 – Actifs financiers non courants

Les participations non consolidées en raison de leur caractère non significatif, sont évaluées au coût d'acquisition. Toutefois, conformément aux dispositions des IFRS, il n'y a pas d'exemption au périmètre de consolidation du Groupe.

Les participations, qui n'entrent pas dans le périmètre de consolidation notamment en raison de leur pourcentage de contrôle, sont présentés en tant qu'actifs financiers disponibles à la vente. Elles sont initialement enregistrées au coût d'acquisition, puis évaluées à leur juste valeur, lorsque celle-ci peut être déterminée de façon fiable.
Lorsque la juste valeur ne peut pas être évaluée de façon fiable, ces participations sont maintenues à leur coût net des dépréciations éventuelles. Dans ce cas, la valeur recouvrable est déterminée en fonction de la part du Groupe dans l'actif net, la rentabilité future attendue et les perspectives de développement de l'entité représentative de l'investissement.
Les variations de juste valeur sont comptabilisées dans une rubrique séparée des capitaux propres jusqu'à la cession effective des titres. Lorsque la dépréciation est significative ou durable, celle-ci est comptabilisée en résultat financier.

Les prêts, comptabilisés au coût amorti, font l'objet d'une dépréciation s'il existe une indication objective de perte de valeur liée au risque de crédit

## 1.13 – Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Les actifs ou groupe d'actifs non courants détenus en vue de la vente satisfont aux critères d'une telle classification si leur valeur comptable sera principalement recouvrée par le biais d'une transaction de vente plutôt que par leur utilisation continue. Cette condition, est considérée comme remplie lorsque la vente est hautement probable et que l'actif (ou le groupe d'actifs destiné à être cédé) est disponible en vue de la vente immédiate dans son état actuel. Une fois ces conditions remplies, ils sont classés sur une ligne particulière du bilan consolidé dès que la décision de cession irrévocable est prise par la direction générale.
Conformément à IFRS 5 *Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées*, ces actifs sont évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur

juste valeur diminuée des coûts de la vente. A compter d'une telle classification, l'actif cesse d'être amorti.

## 1.14 – Clients et créances d'exploitation

Les créances clients sont comptabilisées initialement à leur valeur nominale. Celle-ci est considérée comme la meilleure approximation de leur juste valeur à l'initiation. Une provision pour dépréciation des créances douteuses est constituée lorsqu'il existe un indicateur objectif de l'incapacité du Groupe 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, à l'exception des créances des résidents bénéficiant de l'aide sociale qui ne sont pas provisionnées puisque honorées par le Conseil Général.
Le montant de la dépréciation est égal à la valeur actualisée des flux de trésorerie qui sont estimés irrécouvrables. Sur la base de l'expérience passée, les taux de dépréciation des créances sont habituellement les suivants :

| | |
|---|---|
| - Caisses : créances supérieures à 2 ans et 3 mois : | 100% |
| créances comprises entre 2 ans et 2 ans et 3 mois : | 75% |
| créances comprises entre 1 an ½ et 2 ans : | 50% |
| créances comprises entre 1 an et 1an ½ : | 25% |
| - Mutuelles : créances supérieures à 1 an et ½ : | 100% |
| créances comprises entre 1 an et 1 an et ½ : | 75% |
| - Patients : créances supérieures à 6 mois : | 100% |
| - Résidents : créances comprises entre 6 mois et un an : | 50% |
| créances supérieures à 1 an : | 100% |

Les créances sont comptabilisées pour leur montant actualisé lorsque l'échéance est supérieure à un an et que l'effet de l'actualisation est significatif.

## 1.15 – Impôts différés

Les impôts différés relatifs aux différences temporelles existant entre les bases taxables et les bases comptables des actifs et passifs consolidés sont constatés selon la méthode du report variable, au taux voté ou quasi adopté à la date de clôture.

L'essentiel des impôts différés provient de la valorisation à la juste valeur des droits d'exploitation et des ensembles immobiliers exploités détenus globalement ou conjointement par le Groupe.

Les allègements d'impôts futurs découlant de l'utilisation des reports fiscaux déficitaires sont reconnus dès lors que leur réalisation peut être raisonnablement anticipée.

Les impôts différés ne font l'objet d'aucune actualisation.

Les impôts éventuellement à la charge du Groupe sur les distributions de dividendes des filiales sont provisionnés dès lors que la décision de distribution a été prise formellement à la date d'arrêté des comptes.

Les actifs et les passifs d'impôt différé sont compensés par entité fiscale lorsqu'ils ont des échéances de renversement identiques.

Les impôts exigibles et/ou différés sont comptabilisés au compte de résultat de la période sauf s'ils sont générés par une transaction ou un évènement comptabilisé directement en capitaux propres.

## 1.16 – Trésorerie et équivalents de trésorerie

Le montant figurant à l'actif du bilan dans le poste « trésorerie et équivalents de trésorerie » comprend la trésorerie (montants en caisse, dépôt à vue), ainsi que les équivalents de trésorerie (placements à très court terme, très liquides, qui sont facilement convertibles en un montant connu de trésorerie et qui sont soumis à un risque négligeable de changement de valeur).

Les disponibilités et valeurs mobilières de placement sont constituées par les soldes des comptes bancaires, les montants en caisse, les dépôts à terme de moins de 3 mois ainsi que les titres négociables sur des marchés officiels. Ceux-ci sont considérés comme des actifs financiers détenus à des fins de transaction et sont évalués à la juste valeur, dont les variations sont constatées en résultat.

## 1.17 – Actions propres

Les actions ORPEA SA détenues par la société mère sont comptabilisées pour leur coût d'acquisition en actions d'autocontrôle et viennent en déduction des capitaux propres et sont maintenues à leur coût d'acquisition jusqu'à leur cession.

Les gains (pertes) découlant de la cession des actions propres sont ajoutés (déduites) des réserves consolidées pour leur montant net d'impôt.

## 1.18– Plans d'option d'achat et d'option de souscription d'actions et attributions d'actions gratuites

Les plans de souscription d'actions sont accordés à certains cadres du Groupe.
Conformément aux dispositions de IFRS 2 – *Paiement fondé sur des actions*, les plans mis en place après le 7 novembre 2002 font l'objet d'une valorisation à la date d'attribution et d'une comptabilisation en charge de personnel sur la période d'acquisition des droits par les bénéficiaires, en général 5 ans. Cette charge, représentant la valeur de marché de l'option à la date de son attribution, est enregistrée en contrepartie d'une augmentation des réserves.

Les plans sont valorisés selon le modèle d'évaluation de Black & Scholes.

L'assemblée générale mixte du 29 juin 2006 a autorisé le Conseil d'administration de la Société ORPEA SA à procéder au profit des dirigeants sociaux et des salariés de la Société et des sociétés qui lui sont liées à l'attribution gratuite d'actions de la Société, existantes ou à émettre.
Le nombre total des actions pouvant être attribuées dans le cadre de la présente autorisation ne peut excéder 90 000.
Cette autorisation donnée au Conseil l'a été pour une durée de 38 mois à compter de l'assemblée générale du 29 juin 2006.
Lors de sa séance du 29 juin 2006, le conseil a décidé d'attribuer 35 000 actions gratuitement.
Le solde d'actions gratuites pouvant être attribuées par le Conseil d'Administration est de 55.000.

## 1.19 – Engagements de retraite et autres avantages du personnel

Le Groupe n'accorde à ses employés que des avantages en matière d'indemnités de départ en retraite. Aucun autre avantage postérieur à l'emploi n'est octroyé, ni d'avantage à long terme au personnel en activité.

Les montants des engagements du Groupe en matière de pensions, de compléments de retraite et d'indemnités de départ en retraite font l'objet de provisions estimées sur la base d'évaluations actuarielles. Ces engagements sont calculés selon la méthode des unités de crédit projetées. Les hypothèses actuarielles intègrent notamment des hypothèses de rotation des effectifs, d'évolution des rémunérations, d'inflation et d'espérance de vie. Elles sont présentées au § 3.11.

L'engagement actuariel est provisionné au bilan, déduction faite, le cas échéant, des actifs de régime évalués à leur juste valeur.

Les effets cumulés des écarts actuariels, qui résultent d'ajustements liés à l'expérience ou de changements d'hypothèses relevant de la situation financière, économique générale ou liés aux conditions démographiques (changement dans le taux d'actualisation, augmentations annuelles des salaires, durée d'activité…) sont reconnus immédiatement dans le montant de l'engagement du Groupe, par la contrepartie d'une rubrique séparée des capitaux propres, " Autres réserves ", en application de l'option ouverte par IAS 19 amendée en décembre 2004.

La charge relative au coût des services rendus au cours de l'exercice et à l'amortissement des services passés est comptabilisée en résultat opérationnel.
Le coût de l'actualisation et le rendement attendu des actifs sont comptabilisés en résultat financier.

En France le Groupe ORPEA applique la convention collective unique FHP du 18 avril 2002 qui octroie une indemnité au moment du départ en retraite, dont le montant est fonction de l'ancienneté du salarié, de sa classification et du salaire de fin de carrière.

A l'étranger, le Groupe ORPEA applique les dispositions propres à chaque pays.

## 1.20 – Provisions

Le Groupe constate une provision lorsqu'il existe une obligation, légale ou implicite, vis-à-vis d'un tiers, que la perte ou le passif en découlant est probable et peut être raisonnablement évalué.
Au cas où cette perte ou ce passif n'est ni probable, ni ne peut être raisonnablement évalué mais demeure possible, le Groupe fait état d'un passif éventuel dans ses engagements.

Les provisions courantes sont liées au cycle d'exploitation sans considération de leur échéance de retournement. Elles concernent principalement des risques sociaux et sont évaluées par la direction des affaires sociales en fonction des risques encourus par le Groupe et de l'état d'avancement des procédures en cours.

Les provisions non courantes ne sont pas directement liées au cycle d'exploitation, et leur échéance est généralement supérieure à un an. Elles portent principalement sur des litiges, fiscaux ou autres, et des restructurations.

## 1.21 – Dettes financières

Les dettes financières sont comptabilisées à leur valeur nominale, nette des frais d'émission associés qui sont enregistrés progressivement en résultat financier jusqu'à l'échéance selon la méthode du taux d'intérêt effectif.
En cas de couverture de la charge d'intérêt future, la dette financière dont les flux sont couverts reste comptabilisée au coût amorti, la variation de valeur de la part efficace de l'instrument de couverture étant enregistrée dans les capitaux propres.
En l'absence de relation de couverture, ou pour la partie inefficace des couvertures, les variations de valeur des instruments dérivés sont enregistrées en résultat financier.

La dette financière nette est constituée des dettes financières à court et long terme et de la valeur de marché à la date de clôture des instruments dérivés sur risques de taux d'intérêts, sous déduction de la valeur des placements financiers et de la trésorerie à cette date.

La dette financière intègre les prêts relais immobiliers qui sont constitués de concours bancaires affectés au financement d'immeubles d'exploitation récemment acquis ou en cours de construction.

## 1.22 – Instruments financiers et dérivés

Le groupe utilise divers instruments financiers afin de gérer son exposition aux risques de taux. Il s'agit d'instruments de gré à gré négociés avec des contreparties de premier rang. L'ensemble des instruments dérivés est comptabilisé au bilan en "Autres Actifs et Passifs non Courants" et évalué à la juste valeur dès la date de transaction.
Les instruments en vie à fin 2007 ne sont pas qualifiés en comptabilité d'instruments de couverture, leur variation de juste valeur est enregistrée en résultat financier.

## 1.23 – Chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires est composé essentiellement des prestations de services réalisées dans le cadre de l'hébergement et des soins apportés aux résidants et patients. Il est enregistré dès lors que la prestation est réalisée.

Pour les maisons de retraite, 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).

Pour les cliniques, le prix de journée est pris en charge :

- par le patient ou sa mutuelle, pour la partie "chambre particulière" ;
- par la Caisse Régionale d'Assurance Maladie pour la partie "soins".

L'effet de saisonnalité est limité au nombre de jours d'activité qui est supérieur au second semestre de chaque année civile par rapport à celui du premier semestre.

## 1.24 – Soldes intermédiaires du compte de résultat

L'activité principale du Groupe consiste à exploiter des maisons de retraite et des cliniques, de rééducation fonctionnelle et psychiatriques.
Le résultat opérationnel courant provient de ces activités, qu'il s'agisse d'opérations récurrentes ou occasionnelles, principales ou accessoires.

Les autres produits et autres charges opérationnels non courants comprennent le résultat d'opérations dont la nature et/ou la fréquence, ne peuvent être considérées comme faisant partie de l'exploitation courante des établissements du Groupe.
Il s'agit en particulier des effets de variation de périmètre, des opérations de restructuration, des dépréciations éventuelles des actifs incorporels non amortis et des goodwills, ainsi que du résultat de cession d'actifs immobilisés et des stocks immobiliers.

## 1.25 – Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé à partir du nombre moyen pondéré d'actions en circulation durant l'exercice, sous déduction des actions ORPEA auto-détenues inscrites en diminution des capitaux propres.

Le résultat net par action après dilution est calculé en retenant les instruments donnant un accès différé au capital d'ORPEA (options de souscription d'actions ou obligations convertibles en actions) lorsque ceux-ci sont susceptibles d'avoir un effet dilutif, ce qui est le cas, pour les options de souscription, lorsque leurs prix d'exercice sont inférieurs au prix du marché. Dans ce cas, les fonds recueillis lors de l'exercice des droits sont supposés être affectés en priorité au rachat d'actions au prix du marché. Cette méthode dite du " rachat d'actions " permet de déterminer les actions " non rachetées " qui s'ajoutent aux actions ordinaires en circulation et qui constituent ainsi l'effet dilutif.

## 1.26 – Tableau des flux de trésorerie

Le tableau des flux de trésorerie consolidé est préparé en utilisant la méthode indirecte : celle-ci présente l'état de rapprochement du résultat opérationnel avec la trésorerie générée par les opérations de l'exercice.
La trésorerie à l'ouverture et à la clôture inclut les disponibilités et autres instruments de placement, sous déduction des découverts bancaires qui ne seraient pas affectés au financement relais des immeubles d'exploitation récemment acquis ou en cours de construction ou de restructuration.

## 1.27 – Information sectorielle

L'information sectorielle présentée au § 3.15 est basée sur les segments d'activité suivis par la direction du Groupe pour l'analyse et le suivi du développement du Groupe en France et à l'Etranger.

## 1.28 – Croissance organique

La croissance organique (hors acquisition), ou croissance générée en interne, comprend les critères croisés suivants : créations, extensions et restructurations d'établissements, évolutions du taux d'occupation et variations tarifaires.
La croissance organique s'analyse établissement par établissement. Le chiffre d'affaires d'un établissement donné pour un mois de l'année en cours est retenu dans la croissance organique si cet établissement faisait déjà partie du périmètre du groupe le même mois de l'année précédente, qu'il soit déjà exploité ou en phase de développement.

# 2. PERIMETRE DE CONSOLIDATION

## 2.1 – Variations de périmètre de consolidation de la période

Au cours du premier semestre 2007, ORPEA a renforcé son réseau d'établissements :

- en France, avec l'acquisition de
  - six maisons de retraite : à Marseille, à Paris (deux établissements), à Misy sur Yonne, à Mérignac, à Limoges ainsi que de deux projets de maison de retraite à La Valette du Var et à Montereau ;
  - onze cliniques : à Marseille (deux établissements), à Châteaulin, à Montpellier, à Eyguières, à Saint Zacharie, à Champvert, à Brantôme, à Herblay, à La Salvate et à Maffliers;

- à l'étranger avec deux résidences retraite en Belgique et une clinique psychiatrique en Italie.

Le groupe a accompagné ce développement par l'acquisition, directement ou au travers de sociétés, de certains des actifs immobiliers d'exploitation.

Au cours du second semestre 2007, ORPEA a renforcé son réseau d'établissements :

- en France, avec l'acquisition de
  - trois maisons de retraite : à Montpellier, à Lamonzie et à Bergerac
  - six cliniques : à Callian, à Marseille, à Arcachon, à Toulouse, à Montpellier et à Avignon

- à l'étranger avec une résidence en Italie et deux en Belgique.

Le groupe a accompagné ce développement par l'acquisition, directement ou au travers de sociétés, de certains des actifs immobiliers d'exploitation.

## 2.2 – Incidence des variations de périmètre de consolidation sur les données de l'exercice 2007

La croissance du chiffre d'affaires s'est élevée en 2007 à 129.7 M€, soit +31.3 % dont +11.4 % de croissance organique.

Dans le cadre de sa politique de développement, le groupe a procédé à l'acquisition, directement ou indirectement au travers de sociétés, d'établissements en exploitation et de charges foncières destinées à la construction de nouveaux établissements ainsi qu'à la mise en exploitation d'autorisations créées.

En 2007, le montant net global des acquisitions effectuées directement s'est élevé à 15 M€, indirectement au travers de sociétés à 165 M€. Le montant des charges foncières liées à ces investissements s'est élevé à 19 M€.

Sur la base des évaluations provisoires à la juste valeur des actifs acquis, le total des investissements comptabilisés à la date de leur entrée dans le périmètre se résume comme suit :

| | Nombre d'établissements | Nombre de lits | Actifs d'incorporels d'exploitation (en M euros) | Goodwills et incorporels en cours d'affectation (en M euros) | Terrains (en M euros) | Constructions et agencements installation (en M euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| France | 31 | 2 187 | 133,4 | 49,7 | 4,7 | 62,4 |
| Etranger | 6 | 851 | 0,0 | 18,6 | 21,8 | 10,3 |
| *Italie* | *2* | *180* | *0,0* | *3,0* | *2,4* | |
| *Suisse* | | | | | | |
| *Belgique* | *4* | *671* | *0,0* | *15,6* | *19,4* | *10,3* |
| *Espagne* | | | | | | |
| Total | 37 | 3 038 | 133,4 | 68,3 | 26,5 | 72,7 |

## 2.3 – Périmètre de consolidation au 31 décembre 2007

| Entreprises Consolidées Désignation | Contrôle Groupe | Intérêt Groupe | Méthode de consolidation |
|---|---|---|---|
| ORPEA SA | 100,00% | 100,00% | Mère |
| EURL LES MATINES | 100,00% | 100,00% | IG |
| SAS CLINEA | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL BEL AIR | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI ROUTE DES ECLUSES | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI DES RIVES D'OR | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI ORPEA DU CHATEAU NERAC | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI DE LA TOUR DE PUJOLS | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI DES RIVES DE LA CERISAIE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI DU VAL DE SEINE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI DU CLISCOUET | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI DES RESIDENCES DE L'AGE D'OR | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI GAMBETTA | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI CROIX ROUSSE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI LES DORNETS | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI DU CHATEAU D'ANGLETERRE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI MONTCHENOT | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI DU 115 RUE DE LA SANTE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI L'ABBAYE VIRY | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI LES TAMARIS | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI DU 3 PASSAGE VICTOR MARCHAND | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI FAURIEL | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI DU PORT THUREAU | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI DE L'ABBAYE MOZAC | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI DE LA RUE DES MARAICHERS | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI LE BOSGUERARD | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI LE VALLON | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI BEL AIR | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI BREST LE LYS BLANC | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI SAINTE BRIGITTE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL AMARMAU | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL VIVREA | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL NIORT 94 | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI LES TREILLES | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI LES FAVIERES | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA LES CHARMILLES | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA BRIGE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SRL ORPEA ITALIA | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL 96 | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL SPI | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL 95 | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI LA TALAUDIERE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI SAINT PRIEST | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI BALBIGNY | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI SAINT JUST | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI CAUX | 100,00% | 100,00% | IG |
| SAS LA SAHARIENNE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI IBO | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA SOCIETE FINANCIERE D'INVESTISSEMENT | 49,00% | 49,00% | MEE |
| SARL ORPEA DEV | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI BEAULIEU | 100,00% | 100,00% | IG |

| Entreprises Consolidées Désignation | Contrôle Groupe | Intérêt Groupe | Méthode de consolidation |
|---|---|---|---|
| SCI LES MAGNOLIAS | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI COURBEVOIE DE L'ARCHE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL DOMEA | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA CLINIQUE SAINT VINCENT | 100,00% | 100,00% | IG |
| SAS ORGANIS | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL MAISON DE LOUISE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL GESSIMO | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL MAISON DE CAMILLE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL MAISON DE LUCILE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL MAISON DE SALOME | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL MAISON DE MATHIS | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL VILLA FOCH | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA DOMAINE CHURCHILL | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA RS DOMAINE CHURCHILL | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA LONGCHAMP LIBERTAS | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA LES MAGNOLIAS | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL PARTHOTEL | 100,00% | 100,00% | IG |
| SL TRANSAC CONSULTING CO | 100,00% | 100,00% | IG |
| SAS DIX MILLE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL LA VENITIE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA CASA MIA IMMOBILIARE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL L'ALLOCHON | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA CLINIQUE LA METAIRIE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI KOD'S | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI BARBACANNE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA DOMAINE LONGCHAMP | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL TROIS J | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL LA BRETAGNE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI SAINTES | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL ATRIUM | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI BARBARAS | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL GESTIHOME SENIOR | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA CALIDAD RESIDENCIAL | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI SLIM | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI SELIKA | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL MAISON DE CHARLOTTE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SAS RESIDENCE ST LUC | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL LES CHARDONS BLEUS | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL L'ERMITAGE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI JEM II | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL REINE BELLEVUE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA ORPEA BELGIUM | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA DU MONT D'AURELLE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SASU LE VIGE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL LES BORIES | 100,00% | 100,00% | IG |

| Entreprises Consolidées Désignation | Contrôle Groupe | Intérêt Groupe | Méthode de consolidation |
|---|---|---|---|
| SARL MOANA | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA GERONE CORP | 100,00% | 100,00% | IG |
| SL DINMORPEA | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA CLINIQUE LA LIRONDE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA CLIN MED DU CHÂTEAU D'HERBLAY | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA LA PROVENCALE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SAS CLINIQUE CHAMPVERT | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA ROSE DES SABLES | 100,00% | 100,00% | IG |
| SAS LE MELEZET | 100,00% | 100,00% | IG |
| SAS CCR DU LAVARIN | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL LAGARDELLE SANTE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA GERCLIN | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI LES ANES | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI SPAGUY | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI LA DRONE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI CHÂTEAU DE LA CHARDONNIERE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI LA SALVATE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SAS MAJA | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI DU CAROUX | 100,00% | 100,00% | IG |
| CLINEA ITALIA SPA | 100,00% | 100,00% | IG |
| SAS LA CLAIRIERE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SRL CANTON DI MEZZO | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL ALTERNATIVE HOSPITALISATION | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL RESIDENCE LA CLAIRIERE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SAS CHAMPVERT | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA DAVER | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA BORA | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA GRAY | 100,00% | 100,00% | IG |
| SCI MANUJACQ | 100,00% | 100,00% | IG |
| SPRL RESIDENCE PARADIS | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA JB VAN LINTHOUT | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA VINTAGE CLASSICS INTERN | 100,00% | 100,00% | IG |
| SPA VILLA DI SALUTE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SARL SOGIMOB | 100,00% | 100,00% | IG |
| ASSOC LANGUEDOCIENNE DE GERIATRIE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SNC POLYCLINIQUE MEDIC DE LA LEZE | 100,00% | 100,00% | IG |
| SA PREMIER | 100,00% | 100,00% | IG |

# 3. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES

## 3.1 – Goodwill

Les principaux mouvements de la période entre l'ouverture et la clôture s'analysent comme suit :

| | France | Etranger | Total |
|---|---|---|---|
| Goodwills nets à l'ouverture | 24 314 | 29 094 | 53 408 |
| Regroupements d'entreprises | 51 415 | 24 500 | 75 915 |
| **Goodwills nets à la clôture** | **75 729** | **53 594** | **129 323** |

## 3.2 – Immobilisations incorporelles

Les postes d'immobilisations incorporelles bruts et les amortissements cumulés correspondant sont les suivants :

| | 31/12/2007 | | | 31/12/2006 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Brut | Amort. Prov | Net | Brut | Amort. Prov | Net |
| Autorisations d'exploitation | 483 182 | 1 970 | 481 211 | 345 501 | 793 | 344 708 |
| Acomptes et avances | 1 993 | | 1 993 | 5 226 | 0 | 5 226 |
| Autres Immo. incorporelles | 13 469 | 2 595 | 10 874 | 9 241 | 1 577 | 7 664 |
| Total | 498 644 | 4 565 | **494 079** | 359 969 | 2 371 | **357 598** |

Au 31 décembre 2007, le poste « Autorisations d'exploitation » comptabilise les incorporels d'exploitation non amortissables des sites situés en France.

Les amortissements des autres immobilisations incorporelles sont comptabilisés en « amortissements et provisions » au compte de résultat.
Les pertes de valeur sont, le cas échéant comptabilisées en « autres charges opérationnelles non courantes »

La variation des immobilisations incorporelles par catégorie d'immobilisation s'analyse de la façon suivante (en valeur nette) :

| | Autorisations d'exploitation | Avances et acomptes | Autres | Total |
|---|---|---|---|---|
| **Au 31 décembre 2005** | **294 955** | **7 029** | **6 815** | **308 799** |
| Augmentation | 5 420 | 159 | 972 | 6 551 |
| Diminution | (932) | (1 962) | (2 526) | (5 420) |
| Reclassements et autres | | | | 0 |
| Effet des variations de périmètre | 45 266 | | 2 406 | 47 672 |
| **Au 31 décembre 2006** | **344 708** | **5 226** | **7 664** | **357 598** |
| Augmentation | 2 960 | 21 | 1 390 | 4 372 |
| Diminution | (1 970) | | (2 044) | (4 014) |
| Reclassements et autres | (698) | | | (698) |
| Effet des variations de périmètre | 136 211 | (3 254) | 3 864 | 136 821 |
| **Au 31 décembre 2007** | **481 211** | **1 993** | **10 874** | **494 079** |

Au 31 décembre 2007, la diminution des Autorisations d'exploitation correspond à une dépréciation.

Les avances et acomptes comptabilisés en immobilisations incorporelles correspondent essentiellement aux avances et acomptes versés dans le cadre d'acquisition d'autorisations d'exploitations sous protocole.

## 3.3 – Tests de dépréciation périodiques

Conformément à IAS 36 les tests de dépréciation ont été effectués au cours du 4ème trimestre 2007 sur les unités génératrices de trésorerie incluant des goodwills, des immobilisations incorporelles non amortissables et des immobilisations corporelles (§ 1.9 de l'annexe). Ils n'ont pas révélé de perte de valeur à comptabiliser.

Les principales hypothèses de taux utilisées au 4ème trimestre 2007 ont été les suivantes :

- taux de croissance à l'infini : 3.0%
- taux d'actualisation : 7.0%
- taux d'investissement en maintien de l'actif : 2.5% du chiffre d'affaires.

Une augmentation d'un point du taux d'actualisation représenterait une diminution de la valeur globale d'entreprise, méthode DCF, n'entraînerait pas la constatation d'une dépréciation au titre d'une perte de valeur.

## 3.4 – Immobilisations corporelles

### 3.4.1 – Variation des immobilisations corporelles

Les postes d'immobilisations corporelles bruts et les amortissements cumulés correspondant sont les suivants :

| | 31/12/2007 | | | 31/12/2006 (*) | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Brut | Amort. Prov | Net | Brut | Amort. Prov | Net |
| Terrains | 378 863 | 116 | 378 746 | 189 338 | -149 310 | 338 648 |
| Constructions | 600 290 | 105 294 | 494 996 | 591 721 | 227 088 | 364 633 |
| Installations Techniques | 75 233 | 26 952 | 48 281 | 43 699 | 19 093 | 24 607 |
| Immobilisations en cours | 82 663 | | 82 663 | 90 662 | 0 | 90 662 |
| Autres Immo. Corporelles | 43 330 | 17 391 | 25 939 | 48 559 | 11 713 | 36 846 |
| Total | 1 180 379 | 149 753 | **1 030 625** | 963 973 | 108 584 | **855 389** |

*(*) Les données de l'exercice 2006 ont été retraitées de l'incidence du changement de méthode relatif à la comptabilisation à la juste valeur des ensembles immobiliers exploités cf note 1.8*

Les amortissements sont comptabilisés en « amortissements et provisions » au compte de résultat.
Les pertes de valeur sont, le cas échéant comptabilisées en « autres charges opérationnelles non courantes ».

La variation de la valeur nette des immobilisations s'analyse comme suit :

| | Terrains | Constructions | Installations techniques | Immobilisations en cours | Autres | Total |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Au 31 décembre 2005** | **79 413** | **215 647** | **7 519** | **61 954** | **8 937** | **373 467** |
| Acquisitions | 15 059 | 55 653 | 7 532 | 22 153 | 25 584 | 125 983 |
| Variation de valeur | 220 041 | 81 379 | | | | 301 420 |
| Cessions | | (22 221) | (1 434) | | (6 190) | (29 845) |
| Amortissements | | (8 937) | (2 904) | | (560) | (12 401) |
| Reclassements et autres | (2 242) | (10 716) | 9 657 | (2 777) | 6 078 | 0 |
| Variations de périmètre | 26 377 | 53 827 | 4 237 | 9 334 | 2 997 | 96 772 |
| **Au 31 décembre 2006** | **338 648** | **364 632** | **24 607** | **90 664** | **36 846** | **855 389** |
| Acquisitions | 12 108 | 68 576 | 18 829 | 16 900 | 14 453 | 130 866 |
| Variation de valeur | | | | | | |
| Cessions | (158) | (11 375) | (581) | | (22 616) | (34 730) |
| Amortissements | | (15 815) | (3 647) | | (3 727) | (23 189) |
| Reclassements et autres | | 52 654 | | (44 266) | | 8 388 |
| Variations de périmètre | 28 148 | 36 324 | 9 071 | 19 365 | 987 | 93 895 |
| **Au 31 décembre 2007** | **378 746** | **494 996** | **48 279** | **82 663** | **25 943** | **1 030 625** |

Le changement de méthode exposé au §1.8 a conduit à réévaluer la valeur des terrains pour un montant avant impôt de 220 041 K€ et celles des constructions de 81 379 K€.
Ces montants sont présentés dans les variations 2006 au niveau de la rubrique « Variation de valeur »

Les principales variations de l'exercice 2007 comprennent les investissements nécessaires à l'exploitation courante des établissements, les investissements dans de nouveaux immeubles ou extensions destinés à être conservés par le groupe, ainsi que les ensembles immobiliers acquis sur l'exercice dans le cadre des regroupements d'entreprises (52 637 K€ au titre de la France et 41 965 K€ au titre de l'étranger).

## 3.4.2 – Locations – financement

Les immobilisations corporelles financées par location-financement comprennent les immobilisations suivantes pour leur valeur brute:

| | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| Terrains | 68 528 | 61 607 |
| Constructions | 232 160 | 173 418 |
| **Immobilisations en location-financement** | **300 688** | **235 025** |

Les locations-financements sont exclusivement constituées de contrats de crédit-bail.

L'échéancier des paiements minimaux au titre des contrats de location-financement est présenté en 3.22.

### 3.4.3- Locations simples

La charge locative s'analyse comme suit :

| | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| Loyers | 37 097 | 26 903 |
| **Total charge locative** | **37 097** | **26 903** |

Les locations-simples sont quasi exclusivement constituées de baux renouvelables à loyers fixes révisables en fonction de l'évolution des indices INSEE du coût de la construction, du taux de revalorisation des pensions des personnes âgées ou de taux fixes.

L'échéancier des paiements minimaux au titre des contrats de location simple est présenté en 3.22.

### 3.4.4 – Immeubles de placement

Le Groupe ne possède que des immeubles utilisés à des fins d'exploitation. Aucun immeuble de placement n'étant détenu, IAS 40 *Immeubles de placement* n'est donc pas appliquée.

## 3.5 – Participations dans les entreprises associées

Au 31 décembre 2007, comme au 31 décembre 2006, les participations dans les entreprises associées représentent pour un montant de 2 763 K€ la participation d'ORPEA SA à hauteur de 49 % dans le capital de la SA Société Financière d'Investissements qui est une société de développement dans laquelle le groupe n'exerce pas de contrôle.
Ce montant incorpore 1 044 K€ de goodwill.

Au 31 décembre 2007, les participations dans les entreprises associées sont également constituées pour 8 416 K€ de la participation à hauteur de 38 % dans le capital de la SAS Les Fondateurs, pour 540 K€ de celle dans le capital de la SAS Cardem à hauteur de 25% ainsi que pour 1 267 K€ de la participation de 50 % dans le capital de la SARL France Doyenne de Santé.
La SAS les Fondateurs est une holding contrôlant une maison de retraite et une clinique, la SAS Cardem et la SARL France Doyenne de Santé n'ont pas d'activité.
Le groupe n'exerce aucun contrôle sur ces sociétés au 31 décembre 2007.

## 3.6 – Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants sont détaillés ci-dessous :

| | 31-déc-07 Net | 31-déc-06 Net |
|---|---|---|
| Titres non consolidés | 514 | 236 |
| Prêts | 8 313 | 4 065 |
| Dépôts et cautionnements | 3 471 | 1 848 |
| **Total** | **12 298** | **6 149** |

Les titres non consolidés sont constitués par des participations dans des sociétés qui n'ont pas eu d'activité significative en rapport avec celle du Groupe et par des participations mutualistes bancaires.

Le poste " Dépôts et cautionnements " comprend les dépôts et cautionnements de toute nature que le Groupe peut être amené à verser dans l'exercice de son exploitation.

## 3.7 – Stocks immobiliers

| | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| | Net | Net |
| Encours stocks immobiliers | 206 314 | 107 141 |
| Appels de fonds sur opérations de type VEFA | (31 623) | (7 398) |
| **Total** | **174 691** | **99 743** |

Les encours immobiliers correspondent aux stocks de charges foncières et de constructions détenus par le Groupe afin d'accompagner son développement (cf 1.10).

La variation nette des stocks immobiliers s'élève à 74.9 M€ qui s'analyse en un déstockage à hauteur de (111.1) M€, en nouvelles opérations pour un montant de 163.9 M€ et en variation de périmètre à hauteur de 22.2 M€.

## 3.8 – Créances clients et comptes rattachés

| | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| Avances et acomptes sur commandes | 1 106 | 1 091 |
| Créances clients | 56 916 | 36 104 |
| **Autres créances nettes** | **58 021** | **37 196** |

Le fort développement du Groupe explique principalement la hausse des créances clients.
De part la nature de l'activité, l'ensemble des créances clients est payable dans le délai d'un mois.

## 3.9 – Autres créances et comptes de régularisation

| | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| Créances liées au développement | 4 825 | 2 508 |
| Créances de TVA | 32 470 | 14 283 |
| Débiteurs divers | 20 578 | 19 618 |
| Fournisseurs débiteurs | 2 422 | 1 893 |
| Charges constatées d'avance d'exploitation | 3 602 | 1 423 |
| **Autres créances nettes** | **63 898** | **39 725** |

Les créances liées au développement sont principalement constituées par les montants versés lors des acquisitions de sociétés, d'autorisations d'exploitation de lits de cliniques ou de maisons de retraite ou lors de la construction d'ensembles immobiliers.

Le fort développement des constructions immobilières explique principalement la hausse des créances de TVA.

## 3.10 – Capitaux propres

### 3.10.1 –Capital social

| | **31-déc.-07** | 31/12/2006 (1) |
|---|---|---|
| Nombre total d'actions | 36 823 735 | 18 274 359 |
| Nombre d'actions émises | 36 823 735 | 18 274 359 |
| Valeur nominale en € de l'action | 1,25 | 2,5 |
| Capital social en euros | 46 029 669 | 45 685 898 |
| Actions de la société détenues par le groupe | 49 910 | 23 651 |

*(1) Afin d'assurer la comparabilité des données, le nombre d'actions au 31 décembre 2006 a été multiplié par deux en raison de la division par deux du nominal de l'action le 31 juillet 2007.*

Le 31 juillet 2007, la société ORPEA a divisé par deux le nominal de son action, doublant par conséquent le nombre de ses actions

Depuis le 31 décembre 2005, les options de souscription d'actions ont fait évoluer le capital et les primes comme suit :

| (en milliers d'euros) | Nombre cumulé d'actions | Montant du capital | Réserves liées au capital |
|---|---|---|---|
| **Capital au 31/12/2005** | **18 223 937** | **45 560** | **23 799** |
| Exercice d'options | 50 422 | 126 | 64 |
| Autre | | | |
| **Capital au 31/12/2006** | **18 274 359** | **45 686** | **23 863** |
| Exercice d'options | 275 017 | 344 | 273 |
| Division du nominal de l'action pa | 18 274 359 | | |
| **Capital au 31/12/2007** | **36 823 735** | **46 030** | **24 136** |

### 3.10.2 – Résultat par action

Calcul du nombre moyen pondéré d'actions détenues

| | **31-déc-07** | | 31/12/2006 (1) | |
|---|---|---|---|---|
| | Avant dilution | Après dilution | Avant dilution | Après dilution |
| Actions ordinaires * | 36 823 735 | 36 823 735 | 36 501 416 | 36 501 416 |
| Options de souscription | | 267 918 | | 521 994 |
| Conversion des obligations convertibles | | 674 602 | | 674 602 |
| **Nombre moyen pondéré d'actions** | **36 823 735** | **37 766 255** | **36 501 416** | **37 698 012** |

* net de l'autodétention

*(1) Afin d'assurer la comparabilité des données, le nombre d'actions au 31 décembre 2006 a été multiplié par deux en raison de la division par deux du nominal de l'action le 31 juillet 2007.*

Résultat net par action

| *(en euros)* | **31-déc-07** | | 31/12/2006 (1) | |
|---|---|---|---|---|
| | Avant dilution | Après dilution | Avant dilution | Après dilution |
| **Résultat net - part du groupe** | **1,12** | **1,10** | **0,89** | **0,87** |

*(1) Afin d'assurer la comparabilité des données, le nombre d'actions au 31 décembre 2006 a été multiplié par deux en raison de la division par deux du nominal de l'action le 31 juillet 2007.*

## 3.10.3 – Dividendes

Aucun dividende n'a été versé au cours des exercices 2005, 2006 et 2007.

## 3.10.4 – Plans d'options de souscription en cours

Premier Plan

Les actionnaires de la Société ont autorisé le Conseil d'administration, par délibération du 10 mai 2000, à consentir des options de souscription d'action à hauteur d'un montant nominal maximum de 1.122.060 euros correspondant à 112.206 options à un prix de souscription de 15,13 euros par action de 10 euros de nominal de la Société. Le Conseil d'administration a consenti, en vertu de cette autorisation, 112.206 options le 15 mai 2000 au bénéfice de certains salariés. Lesdites options peuvent être exercées depuis le 20 mai 2005 et la durée des options est limitée à huit ans à compter de leur date d'attribution. Les bénéficiaires desdites options doivent être salariés de la Société ou du groupe lors de la levée des options. Pour certains bénéficiaires, la levée des options est conditionnée à la réalisation d'objectifs commerciaux.

Après division du nominal de l'action, par quatre puis par deux, le nombre d'options consenties équivaut à 897 648 actions à souscrire.
Au 31 décembre 2007, 738 050 actions ont été souscrites.

Deuxième Plan

Les actionnaires de la Société ont autorisé le Conseil d'administration, par délibération du 21 septembre 2001, à consentir des options de souscription d'action à hauteur d'un montant nominal maximum de 400.000 euros correspondant à 160.000 options à un prix de souscription de 4,51 euros par action de 2,5 euros de nominal de la Société. Le Conseil d'administration du 24 décembre 2001 a consenti, en vertu de cette autorisation, 160.000 options le 24 décembre 2001 au bénéfice de certains salariés. Lesdites options ne pourront pas être exercées avant le 20 mai 2007 et la durée des options est limitée à huit ans à compter de leur date d'attribution. Les bénéficiaires desdites options devront être salariés de la Société ou du groupe lors de la levée des options. Pour certains bénéficiaires, la levée des options est conditionnée à la réalisation d'objectifs.

Après division du nominal de l'action par deux, le nombre d'options consenties équivaut à 320 000 actions à souscrire.
Au 31 décembre 2007, 220 001 actions ont été souscrites.

Troisième Plan

Les actionnaires de la Société ont autorisé le conseil d'administration, par délibération du 30 juin 2003, à consentir des options de souscription d'action à hauteur d'un montant nominal maximum de 34.000 euros correspondant à 13.600 actions nouvelles de 2,5 euros de nominal

de la Société. Le Conseil d'administration du 30 septembre 2003 a consenti, en vertu de cette autorisation, 13 600 options le 30 septembre 2003 au bénéfice d'un salarié. Lesdites options ne pourront pas être exercées avant le 30 septembre 2007 et la durée des options est limitée à huit ans à compter de leur date d'attribution. Le bénéficiaire desdites options devra être salarié de la Société ou du groupe lors de la levée des options. Le prix de souscription de l'action a été fixé à 11,79 €.

Après division du nominal de l'action par deux, le nombre d'options consenties équivaut à 27 200 actions à souscrire.
Au 31 décembre 2007, 4 140 actions ont été souscrites.

Aucune option de souscription d'action n'a été attribuée à des personnes ayant la qualité de mandataire social à la date de l'octroi.

Conformément aux principes énoncés au § 1.18, seul le plan d'options accordé en juin 2003 a fait l'objet d'une évaluation.

### 3.10.5 – Actions propres

L'Assemblée Générale du 29 juin 2007 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 et d'attribuer des actions aux salariés notamment par voie d'attribution d'actions gratuites.

Au 31 décembre 2007, le Groupe détenait 49 910 actions propres qui viennent en déduction des réserves consolidées pour un montant de 1 235 K€.

## 3.11 – Provisions

| *( en milliers d'euros)* | 01-janv-07 | Ecart actuariel | Reclassement | Dotation de l'exercice | Reprise de l'exercice (prov. utilisée) | Reprise de l'exercice (prov. non utilisée) | Variations de périmètre et autres | 31-déc-07 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Prov risques et charges | 10 177 | | (187) | 5 767 | (1 985) | (2 091) | 1 758 | 13 438 |
| Prov restructuration | 5 371 | | 187 | 2 056 | (9 001) | | 6 713 | 5 326 |
| Prov indemnité retraite | 10 303 | (2 770) | | 1 049 | (724) | | 5 482 | 13 342 |
| **Total** | 25 853 | (2 770) | 0 | 8 872 | (11 710) | (2 091) | 13 953 | 32 109 |

La partie des provisions à moins d'un an comprend, à fin 2007, les provisions pour litiges sociaux pour 6 023 K€ et les provisions pour restructuration pour 3 093 K€.

Les provisions pour risques et charges se détaillent ainsi :

| *( en milliers d'euros)* | 01-janv-07 | Ecart actuariel | Reclassement | Dotation de l'exercice | Reprise de l'exercice (prov. utilisée) | Reprise de l'exercice (prov. non | Variations de périmètre et autres | 31-déc-07 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Provisions risques et charges | 10 177 | | | | | | | 13 438 |
| *litiges sociaux* | *3 946* | | | *4 296* | *(603)* | *(1 770)* | *154* | *6 023* |
| *litiges débiteurs divers* | *6 231* | | *(187)* | *1 471* | *(1 382)* | *(321)* | *1 604* | *7 416* |
| Provisions restructurations | 5 371 | | | | | | | 5 326 |
| *charges personnel et divers* | *5 371* | | *187* | *2 056* | *(9 001)* | | *6 713* | *5 326* |
| Provisions indemnité retraite | 10 303 | (2 770) | | *1 049* | *(724)* | | *5 482* | 13 342 |
| Total | 25 853 | (2 770) | | *8 872* | *(11 710)* | *(2 091)* | *13 953* | 32 109 |

## 3.12 – Provision pour retraite et engagements assimilés

La provision pour engagements de retraite se détaille comme suit :

| (en millliers d'euros) | **31-déc-07** |
|---|---|
| France | 10 973 |
| Etranger | 2 369 |
| Totaux | **13 342** |

L'évolution de la situation financière des engagements de retraite France et assimilés se détaille comme suit :

| | **31-déc-07** | | | | 31-déc-06 | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (en milliers d'euros) | Valeur actuelle de l'obligation | Provision au bilan | Résultat | Capitaux propres | Valeur actuelle de l'obligation | Provision au bilan | Résultat | Capitaux propres |
| **Ouverture** | 9 803 | (9 803) | | | 3 193 | (3 193) | | |
| Coût des services courants | 297 | (297) | (297) | | 327 | (327) | (327) | |
| Charge d'intérêt (désactualisation) | 370 | (370) | (370) | | 148 | (148) | (148) | |
| Ecarts actuariels | (2 637) | 2 637 | | 2 637 | 5 829 | (5 829) | | (5 829) |
| Prestations de retraite payées | (724) | 724 | | | (227) | 227 | | |
| Variations de périmètre | 3 864 | (3 864) | | | 533 | (533) | | |
| **Clôture** | **10 973** | **(10 973)** | **(667)** | **2 637** | **9 803** | **(9 803)** | **(475)** | **(5 829)** |

Les principales hypothèses actuarielles au 31 décembre 2007 sont les suivantes :

- taux d'actualisation : 5.0 % ;
- taux de revalorisation annuelle des salaires : 3.5% en tenant compte de l'inflation ;
- âge de départ en retraite : 63 ans ;
- taux de charges sociales : conformes à ceux constatés en 2007.

Les écarts actuariels constatés sur l'exercice en contrepartie des capitaux propres résultent d'ajustements liés à l'expérience, notamment pour ce qui concerne les hypothèses de rotation des collaborateurs et de changements d'hypothèses relevant de la situation financière (taux d'actualisation), économique (augmentations annuelles des salaires) ainsi que des nouvelles dispositions introduites par la loi de financement de la sécurité sociale.

La sensibilité de l'engagement de retraite France à une variation du taux d'actualisation calculée au 31 décembre 2007, est la suivante :

- Taux d'actualisation de 4.5% : montant de l'engagement : 10.8 M€
- Taux d'actualisation de 5.0% : montant de l'engagement : 10.3 M€
- Taux d'actualisation de 5.5% : montant de l'engagement : 9.8 M€

## 3.13 – Dettes financières et trésorerie

L'endettement financier net d'ORPEA se décompose de la manière suivante :

| *(en milliers d'euros)* | **Net 31 décembre 2007** | | Net 31 décembre 2006 | |
|---|---|---|---|---|
| **Immobilier** | | **646 928** | | 420 903 |
| Emprunts et dettes long terme / établissement de crédit | 64 462 | | 26 459 | |
| Dettes correspondant à des contrats de location financement | 227 270 | | 175 360 | |
| Prêts relais crédit syndiqué | 3 424 | | 3 424 | |
| Prêts relais immobiliers | 351 772 | | 215 660 | |
| **Non Immobilier** | | **291 768** | | 145 188 |
| Emprunts et dettes financières diverses (1) | 266 580 | | 118 420 | |
| Dettes correspondant à des contrats de location financement | 7 969 | | 9 549 | |
| Emprunt obligataire (1) | 17 219 | | 17 219 | |
| **Total dettes financières brutes** | **938 696** | | **566 091** | |
| Trésorerie | (54 938) | | (11 519) | |
| **Total dettes financières nettes** | **883 758** | | **554 572** | |

*(1) Afin d'assurer la comparabilité des données, un montant de 3821 Ke a été reclassé en 2006 des emprunts et dettes financières diverses en emprunt obligataire.*

Politique de financement du Groupe

Le financement des activités du Groupe est organisé autour de trois axes :

- Financement des ensembles immobiliers en exploitation par crédit-bail immobilier ou prêt bancaire d'une durée généralement de 12 ans;

- Financement de l'acquisition d'établissements en exploitation, d'autorisations d'exploiter, etc.., principalement par prêt bancaire amortissable sur 7 ans;

- Financement des ensembles immobiliers récemment acquis ou en cours de restructuration ou de construction par prêt relais immobilier.
  Les prêts relais immobiliers sont constitués de lignes de financement dédiées à un projet ainsi que de lignes globales de concours bancaires. Ces ensembles immobiliers sont destinés à être cédés à des tiers ou à être conservés par le groupe ; dans ce cas ils font l'objet d'un financement ultérieur généralement au moyen de contrats de location financement.

La politique de développement du Groupe conduit à mettre en place de nouvelles lignes de financements bancaires et à procéder à la cession d'ensembles immobiliers auprès d'investisseurs.

A la date de l'arrêté des comptes par le Conseil d'Administration du 20 mai 2008, le Groupe disposait de lignes de financement moyen-long terme non utilisés d'un montant global de 137 M€ (dont 55M€ de crédit-bail immobilier).

Covenants bancaires

La majorité des emprunts souscrits par le groupe, autres que les locations-financement immobilières est conditionnée depuis le 31 décembre 2006 par des engagements définis contractuellement en fonction :

du rapport :

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

et de la hauteur du gearing retraité de l'immobilier :

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

Au 31 décembre 2007, ces deux ratios s'élèvent respectivement à 4,1 et 1,4 dans les limites imposées qui sont, au 31 décembre 2007, de 5,5 pour R1 et de 2,2 pour R2.

Hors incidence de la comptabilisation à la juste valeur des ensembles immobiliers exploités, ces mêmes ratios s'élèvent à 4,1 pour R1 et 2,0 pour R2.

Emprunt obligataire

Les actionnaires de la SA ORPEA, réunis en assemblée générale extraordinaire le 30 septembre 2003, ont décidé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant nominal de 67 460 151 € divisé en 67 460 151 obligations convertibles en actions ordinaires de la société ORPEA.
Les obligations ont été libérées intégralement à la souscription, par apport en nature de la pleine propriété de 3.700.502 actions, entièrement libérées de la société MEDIDEP appartenant à Monsieur Philippe AUSTRUY auquel les actionnaires avaient réservé le droit de souscription.
Au cours du premier trimestre 2005, le Groupe a procédé au rachat des trois premières des quatre tranches d'obligations émises. Au cours du second trimestre 2005, le Groupe a procédé à la vente de la totalité des actions MEDIDEP.

Par ailleurs, les caractéristiques de la tranche D, venant à échéance le 6 octobre 2008, ont fait l'objet d'une renégociation au terme de laquelle le groupe a obtenu la faculté de s'opposer à la conversion en actions. En échange de cette possibilité, le groupe supporte un complément de taux d'intérêt de 1,70%, et a donc comptabilisé la charge d'intérêt en retenant l'hypothèse de non conversion.

Trésorerie

A fin 2007, la trésorerie positive du groupe est composée de 11 443 K€ de placements courts termes de type SICAV et OPCVM sans risque et de 43 495 K€ de soldes bancaires créditeurs.

Les variations des dettes financières au cours de l'exercice 2007 se présentent ainsi :

| ( en milliers d'euros ) | 1-janv-07 | Augmentation | Diminution | Variations de périmètre | **31-déc-07** |
|---|---|---|---|---|---|
| Emprunt obligataire (1) | 17 219 | | | | **17 219** |
| Emprunt et dettes long terme liés au parc immobilier | 26 459 | 42 921 | (4 918) | | **64 462** |
| Dettes correspondant à des contrats de CB immobilier | 175 360 | 63 303 | (11 393) | | **227 270** |
| Prêts relais immobiliers | 215 660 | 139 536 | | | **355 196** |
| Dettes correspondant à des contrats de CB mobilier | 9 549 | 2 000 | (3 582) | | **7 967** |
| Emprunts et dettes financières diverses (1) | 121 844 | 147 916 | (34 146) | 30 968 | **266 582** |
| **Total des dettes financières brutes** | 566 091 | 395 676 | (54 039) | 30 968 | **938 696** |
| Trésorerie | (11 519) | (30 991) | | (12 428) | (54 938) |
| **Total des dettes financières nettes** | 554 572 | 364 685 | (54 039) | 18 540 | **883 758** |

*(1) Afin d'assurer la comparabilité des données, un montant de 3821 Ke a été reclassé en 2006 des emprunts et dettes financières diverses en emprunt obligataire.*

La répartition par échéance de la dette nette de la trésorerie positive se présente ainsi :

| | **31-déc-07** | Moins d'un an | Plus d'un an et moins de cinq ans | Cinq ans et plus |
|---|---|---|---|---|
| Emprunt obligataire | 17 219 | 17 219 | | |
| Emprunt et dettes long terme liés au parc immobilier | 64 462 | 5 676 | 23 940 | 34 846 |
| Dettes correspondant à des contrats de CB immobilier | 227 270 | 15 638 | 62 985 | 148 647 |
| Prêts relais immobiliers | 355 196 | 111 261 | 137 841 | 106 094 |
| Dettes correspondant à des contrats de CB mobilier | 7 969 | 353 | 7 616 | |
| Emprunts et dettes financières diverses | 266 580 | 41 506 | 161 616 | 63 458 |
| **Total des dettes financières brutes** | **938 696** | 191 653 | 393 998 | 353 045 |
| Trésorerie | (54 938) | (54 938) | | |
| **Total des dettes financières nettes** | **883 758** | 136 715 | 393 998 | 353 045 |

## 3.14 – Instruments financiers

### 3.14.1 – Risque de taux

Exposition liée à la dette nette du Groupe :

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

Instruments dérivés de taux :

Dans le cadre de sa politique de gestion des risques, le groupe utilise des instruments dérivés sous forme de contrats d'échanges de taux dans lesquels il 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 31 décembre 2007, l'encours de dérivés de taux concerné est de 310 millions d'euros :
- Les contrats d'échanges de taux payeur d'un taux variable plus marge, si l'Euribor est inférieur à une borne, et d'un taux fixe sinon, représentent environ 160 millions d'euros ;
- Les autres types d'échanges représentent environ 150 millions d'euros.

Par ailleurs, les instruments dérivés ont soit un profil de nominal constant soit un profil amortissable.

Dans le cadre de sa gestion, Orpea avait mis en place des positions symétriques (miroir) sur instruments dérivés avec des établissements différents qui font toujours partie du portefeuille de dérivés du Groupe au 31 décembre.

Les instruments en vie au 31 décembre 2007 n'étaient pas qualifiés en comptabilité d'instruments de couverture, leur variation de juste valeur est enregistrée en résultat financier.

Au cours du premier trimestre 2008, le Groupe a fait évoluer 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 d'un montant global de 340 M€. Cette couverture consiste en un swap Euribor 3 mois à un taux de base de fixe de 3.87% pour une période de trois ans.

Analyse de sensibilité de la situation du groupe à l'évolution des taux :

L'impact d'une hausse et d'une baisse de la courbe des taux de 1% sur le résultat du Groupe provient de :
- La dette à taux variable nette de la trésorerie disponible, au titre de la variation des intérêts ;
- L'évolution de la juste valeur de ses instruments dérivés.

La juste valeur de ses instruments dérivés est sensible à l'évolution de la courbe des taux et à l'évolution de la volatilité. Cette dernières est supposée constante dans l'analyse.

Au 31 décembre 2007, le Groupe a une dette brute de 938.7 millions d'euros, dont 5,59 % est à taux fixe. Le montant de la trésorerie et équivalents de trésorerie s'élève à 54,9 millions d'euros au 31 décembre 2007.
Une hausse d'un point du taux d'intérêt aurait, hors activation de frais financiers, un impact négatif de 3,7 millions d'euros sur le résultat financier du Groupe, soit un impact négatif de 2,4 millions d'euros sur le résultat net.

## 3.14.2 – Valeur d'inventaire et valeur nominale des instruments financiers dérivés

Positions de taux

| | Juste Valeur (en Meuros) 31/12/2007 | Nominal Fin d'Année (en Meuro) 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Amortissable | 251 | 45 | 38 | 31 | 24 | 17 |
| Non amortissable | 2 501 | 253 | 253 | 253 | 178 | 64 |
| **Total** | 2 752 | | | | | |

Positions symétriques de taux

| | Juste Valeur (en Meuros) 31/12/2007 | Nominal Fin d'Année (en Meuro) 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Opérations | -35 | 30 | 28 | | | |
| Retournement | -4 | -30 | -28 | | | |
| **Total (*)** | -39 | | | | | |

(*) L'écart résiduel dans les justes valeurs s'explique par des décalages non significatifs dans les dates d'amortissement.

## 3.14.3 – Valeur des instruments financiers hors dérivés

| (en milliers d'euros) | 31-déc-07 |
|---|---|
| Titres de participation | 514 |
| Autres actifs financiers non courants | 11 784 |
| Valeurs mobilières de placement | 11 443 |
| Emprunts obligataires | 17 219 |
| **Instruments financiers hors dérivés** | **40 960** |

## 3.15 – Fournisseurs et comptes rattachés

| | 31-déc-07 Net | 31-déc-06 Net |
|---|---|---|
| Avances et acomptes reçus sur commandes | 3 788 | 3 018 |
| Dettes fournisseurs et comptes rattachés | 80 987 | 55 019 |
| Dettes sur immobilisations | 2 131 | 1 253 |
| **Total** | **86 907** | **59 292** |

Le fort développement du Groupe explique principalement la hausse des fournisseurs.

## 3.16- Dettes fiscales et sociales

La hausse des dettes fiscales et sociales est liée au fort développement du Groupe. Elle est générée par l'augmentation du nombre de salariés ainsi que par celle de l'augmentation de la TVA liée aux opérations de constructions réalisées par le groupe.

## 3.17 – Autres dettes et comptes de régularisation

| | 31-déc-07 Net | 31-déc-06 Net |
|---|---|---|
| Dettes liées au développement | 15 320 | 4 104 |
| Dépôts de garantie | 14 011 | 12 358 |
| Engagements de travaux sur immeubles cédés | 17 249 | 18 157 |
| Clients créditeurs | 2 620 | 1 490 |
| Autres produits constatés d'avance | 4 907 | 6 969 |
| Divers | 10 853 | 13 960 |
| **Total** | **64 960** | **57 040** |

Les dépôts de garantie sont essentiellement constitués des sommes versées par les résidents en début de séjour.

## 3.18 – Information sectorielle

| | | 31-déc-07 | 31-déc-06 (*) |
|---|---|---|---|
| **Chiffre d'affaires** | | | |
| France | | 493 332 | 386 644 |
| Europe hors France | | 51 270 | 28 299 |
| | **Total** | **544 602** | **414 944** |
| **Résultat opérationnel courant** | | | |
| France | | 75 123 | 54 753 |
| Europe hors France | | (2 434) | 812 |
| | **Total** | **72 689** | **55 565** |
| **Actif du bilan** | | | |
| France | | 1 804 111 | 1 352 146 |
| Europe hors France | | 235 661 | 114 748 |
| | **Total** | **2 039 772** | **1 466 894** |
| **Passif hors capitaux propres** | | | |
| France | | 1 359 766 | 956 326 |
| Europe hors France | | 179 391 | 53 087 |
| | **Total** | **1 539 158** | **1 009 413** |

*(*) Les données de l'exercice 2006 ont été retraitées de l'incidence de l'option pour la méthode de la réévaluation à la juste valeur des ensembles immobiliers exploités prévue par la norme IFRS 16 (cf note 1.8)*

Les montants encourus pour l'acquisition d'actifs sectoriels sont présentés en 2.2.

## 3.19 – Autres produits et charges opérationnels non courants

| *(en milliers d'euros)* | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| Produits de cession immobilière | 128 318 | 79 615 |
| Coût de cession immobilière | (121 873) | (78 095) |
| Reprise sur provisions | 1 457 | 2 182 |
| Dotations aux provisions | (4 934) | (3 345) |
| Produits sur opérations de gestion | 1 714 | 315 |
| Charges sur opérations de gestion | (1 791) | (81) |
| Autres produits | 15 185 | 9 704 |
| Autres charges | (8 793) | (6 976) |
| **Autres produits et charges opérationnels non courants** | **9 283** | **3 318** |

Les reprises et dotations aux provisions enregistrent principalement les flux de risques générés par la reprise d'établissements.

Les autres produits comprennent les excédents de la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables des entreprises acquises pour un montant de 14.9 M€ contre 9.5 M€ en 2006.

Les autres charges enregistrent en contrepartie les charges de restructuration et les coûts non courants induits par la reprise d'établissements. D'autres coûts induits par la reprise des établissements sont également, selon leur nature, comptabilisés dans les charges opérationnelles courantes.

## 3.20 – Résultat financier

| | **31-déc-07** | **31-déc-06** |
|---|---|---|
| Intérêts sur dettes bancaires et autres dettes financières | (31 890) | (16 974) |
| Intérêts sur biens financés en location financement | (10 974) | (7 596) |
| Charge nette sur dérivés de taux | | (110) |
| **Charges financières** | **(42 865)** | **(24 680)** |
| Frais financiers capitalisés (*) | 16 663 | 8 374 |
| Produits de la trésorerie | 646 | 743 |
| Produit net sur dérivés de taux | 1 288 | |
| **Produits financières** | **18 597** | **9 117** |
| **Coût de l'endettement financier net ……** | **(24 268)** | **(15 563)** |

(*) calculés au taux de 6,6% en 2007 et 5,5 % en 2006 sur les établissements en construction ou en

## 3.21 – Charge d'impôt

ORPEA SA a opté pour le régime d'intégration fiscale pour ses filiales détenues à plus de 95%. Les filiales qui répondent à ce critère de détention sont incluses dans le périmètre d'intégration fiscale excepté celles acquises au cours de l'exercice 2007.

| (en milliers d'euros) | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| Impôts exigibles | 9 530 | 8 060 |
| Impôts différés | 6 569 | 4 169 |
| **Total** | **16 099** | **12 229** |

Les impôts différés actifs/(passifs) par nature de différences temporaires se ventilent comme suit :

| (en milliers d'euros) | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| Juste valeur des actifs incorporels | (133 152) | (86 887) |
| Juste valeur des actifs corporels (*) | (159 970) | (137 757) |
| Activation du crédit-bail | (10 894) | (7 769) |
| Différences temporaires | (4 644) | (4 603) |
| Reports déficitaires | 6 839 | 1 822 |
| Etalement des plus values de cession | 1 052 | 2 216 |
| Avantages au personnel | 4 757 | 3 807 |
| Instruments financiers | (441) | 493 |
| Autres | (3 173) | (705) |
| **Total** | **(299 625)** | **(229 382)** |

(*) dont 103,8 M€ d'impôt différé lié à la réévaluation des ensembles immobiliers (Cf. 1.8)

L'impôt différé au bilan se présente ainsi :

| *(en milliers d'euros)* | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| Actif | 6 839 | 1 835 |
| Passif | (306 464) | (231 216) |
| **Net** | **(299 625)** | **(229 382)** |

La différence entre le taux théorique d'impôt, soit 34,43 % en 2007, et le taux effectif, tel qu'il apparaît dans le compte de résultat, se présente ainsi :

| *(en milliers d'euros)* | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| **taux effectif :** | **28,08%** | **28,21%** |
| - Différences permanentes et autres : | -0,26% | -0,59% |
| - Impact regroupements d'entreprise | 7,58% | 7,48% |
| - Incidence du taux réduit : | -0,05% | -0,09% |
| - Incidence des sociétés mises en équivalence | -0,22% | 0,20% |
| - Non constatation des déficits | -0,70% | -0,78% |
| - Impact du changement de taux | 0,00% | 0,00% |
| **Taux théorique** | **34,43%** | **34,43%** |

Enfin, les déficits reportables pour lesquels aucun impôt n'a été reconnu s'élèvent à 940 K€.

Les impôts différés calculés sur la valorisation en IFRS des incorporels d'exploitation s'élèvent au 31 décembre 2007 à 129 118 K€. Ces incorporels d'exploitation ne sont pas destinés à être cédés.

## 3.22 – Engagements et passifs éventuels

### 3.22.1 – Engagements hors bilan

Engagements liés à la dette

| Obligations contractuelles | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|---|---|---|
| **Cautions de contre-garantie sur marchés** | **0** | **0** |
| **Créances cédées non échues** | **0** | **0** |
| **Nantissements, hypothèques,suretés réelles** | **568 162** | **374 079** |
| *liés au parc immobilier* | *60 304* | *22 301* |
| *liés aux emprunts et dettes non immobiliers* | *272 619* | *166 869* |
| *liés aux crédit-baux immobiliers et mobiliers* | *235 239* | *184 909* |
| **Avals, cautions et garanties données** | **5 088** | **5 088** |
| *liés au parc immobilier* | *4 158* | *4 158* |
| *liés aux emprunts et dettes non immobilier* | *930* | *930* |
| *liés aux crédit-baux immobiliers et mobiliers* | | |
| **Autres engagements données** | **17 219** | **17 219** |
| *souscription emprunt obligataire* | *17 219* | *17 219* |
| **Total** | **590 469** | **396 386** |

Les cautions et engagements divers comportent à hauteur de 18,6 M€ le cautionnement du remboursement des obligations émises par ORPEA au bénéfice de Monsieur AUSTRUY ainsi que l'engagement lié à la prime de non conversion.

Engagements liés aux opérations de location

Les engagements de loyers futurs minimaux des immobilisations en location-financement au 31 décembre 2007 se détaillent comme suit :

| | Paiements minimaux |
|---|---|
| Moins d'un an | 27 859 |
| Plus d'un an et moins de 5 ans | 96 970 |
| 5 ans et plus | 164 702 |
| **Total des engagements de loyer** | **289 531** |

Les engagements de location simple s'analysent comme suit au 31 décembre 2007 :

| | Paiements minimaux |
|---|---|
| Moins d'un an | 37 097 |
| Plus d'un an et moins de 5 ans | 80 709 |
| 5 ans et plus | 215 224 |
| **Total des engagements de loyer** | **333 030** |

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 2007, 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.

Engagements reçus

Le Groupe a reçu la promesse de titre sur un terrain situé en Espagne en garantie d'un prêt de 2,2 M€ accordé par ORPEA SA.

Enfin, le Groupe a la possibilité de se titrer sur 51% du capital de la Société Financière d'Investissements avant le 31 décembre 2010.

Autres engagements

A fin 2007, le montant des engagements liés aux acquisitions d'établissements, de droits d'exploitation et de charges foncières sous protocole et dont la réalisation était subordonnée à la levée de conditions suspensives s'élevait à 40.7 M€.

### 3.22.2 – Passifs éventuels

D'une manière générale, la Direction considère que les provisions constituées au bilan, au titre des litiges connus à ce jour et auxquels le Groupe est partie prenante, devraient être suffisantes pour qu'ils n'affectent pas de manière substantielle la situation financière ou les résultats du Groupe.

## 3.23 – Opérations avec les parties liées

### Entreprises associées

Au 31 décembre 2007, comme au 31 décembre 2006, le Groupe exerce une influence notable sur la Société Financière d'Investissements dont 49,4 % du capital est détenu par la SARL 96.
Le Groupe, par l'intermédiaire de ORPEA SA a perçu en 2007 une rémunération de 290 K€ euros au titre de mandat de gestion de trois EHPAD dont la Société Financière d'Investissements est propriétaire et une rémunération de 562 K€ au titre de différentes facilités de caisse consenties, toutes remboursées au 31 décembre 2007.

## 3.24 – Effectifs

Les effectifs moyens du Groupe ORPEA ont évolué comme suit :

| | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| Cadres | 1 103 | 805 |
| Employés / Ouvriers | 12 578 | 9 791 |
| **Total** | 13 681 | 10 596 |

## 3.25 – Avantages accordés aux dirigeants

Le montant global des rémunérations brutes, honoraires TTC et avantages versés au cours de l'exercice 2007 aux mandataires sociaux de la SA ORPEA s'est élevé à 1.716.862 €, contre 1.313.336 € en 2006.

Les jetons de présence versés aux membres du Conseil d'Administration se sont élevés en 2007 à 60 000 €.

Il n'existe pas d'avantages postérieurs à l'emploi ni d'indemnités de fin de contrat de travail.

## 3.26 – Evènements postérieurs à la clôture

Le groupe a poursuivi son développement en France, par l'acquisition de :

- 5 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes représentant 318 lits ;
- 2 établissements de soins de suite et réadaptation, représentant 157 lits ;
- 2 établissements psychiatriques, représentant 290 lits.

Le groupe a également poursuivi son développement en Europe:

- en Italie avec un établissement de 80 lits sous protocole ;
- en Belgique avec 3 établissements représentant 244 lits dont 44 sous protocole;
- en Espagne avec un établissement de 100 lits.

Le montant des investissements 2008 réalisés à la date de l'arrêté des comptes par le conseil d'administration du 20 mai 2008 s'élève à 127 M€ environ

Le tableau ci-dessous présente, par pays la nature des investissements réalisés en 2008 :

| | Nombre d'établissements | Nombre de lits | Nombre de terrains | Nombre d'immeubles |
|---|---|---|---|---|
| France | 9 | 765 | 7 | 7 |
| Etranger | 5 | 424 | 4 | 4 |
| *Italie* | *1* | *80* | *1* | *1* |
| *Suisse* | | | | |
| *Belgique (1)* | *3* | *244* | *3* | *3* |
| *Espagne* | *1* | *100* | | |
| Total | 14 | 1 189 | 11 | 11 |

*(1) dont 1 sous protocole*

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

# ORPEA

Société Anonyme

115, rue de la Santé
75013 Paris

---

# Rapport
# des Commissaires aux Comptes

Comptes Consolidés - Exercice clos le 31 décembre 2007

Jean-Pierre LE BRIS
4, rue Mugnier
B.P. 86
78600 Maisons-Laffitte

Deloitte & Associés
185, avenue Charles-de-Gaulle
B.P. 136
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

**ORPEA**

Société Anonyme

115, rue de la Santé
75013 Paris

---

**Rapport des Commissaires aux Comptes**

Comptes Consolidés - Exercice clos le 31 décembre 2007

---

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société ORPEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Les comptes consolidés 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 consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 1.1 et 1.8 de l'annexe qui exposent le changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation à la juste valeur des ensembles immobiliers exploités, détenus en pleine propriété ou en copropriété par le groupe.

## 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 :

- Comme mentionné dans la première partie du présent rapport, les notes 1.1 et 1.8 de l'annexe exposent le changement de méthode comptable relatif à la comptabilisation à la juste valeur des ensembles immobiliers exploités, détenus en pleine propriété ou en copropriété par le groupe. Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre groupe, nous nous sommes assurés du bien-fondé et de la cohérence de ce changement et de la présentation qui en est faite.

- Le groupe procède, à chaque clôture, à un test de dépréciation des écarts d'acquisition et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie et évalue également s'il existe un indice de perte de valeur des immobilisations corporelles, selon les modalités décrites dans la note 1.9 aux états financiers. Nos travaux ont consisté à examiner les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation et à apprécier le caractère raisonnable des évaluations retenues.

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

## III. Vérification spécifique

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Maisons-Laffitte et Neuilly-sur-Seine, le 12 juin 2008

Les Commissaires aux Comptes

Jean-Pierre LE BRIS

Deloitte & Associés

Henri LEJETTE

# COMPTES SOCIAUX
# de l'exercice clos le 31/12/2007

## COMPTE DE RESULTAT DE SA ORPEA

| (En euros) | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| **- CHIFFRE D'AFFAIRES** | **311 886 054** | **235 667 707** |
| - Production stockée | (60 946 272) | (15 761 771) |
| - Autres produits d'exploitation | 8 343 702 | 5 740 107 |
| - Achats et charges externes | 86 383 314 | 74 810 604 |
| - Impôts et taxes | 11 605 759 | 10 060 744 |
| - Charges de personnel | 129 884 500 | 113 319 880 |
| - Dotations aux amortissements et provisions | 8 338 653 | 9 394 193 |
| - Autres charges d'exploitation | 1 677 062 | 1 157 894 |
| **RESULTAT D'EXPLOITATION** | **21 394 195** | **16 902 727** |
| - Produits Financiers | 35 336 184 | 49 144 811 |
| - Charges Financières | 51 782 682 | 55 137 009 |
| **RESULTAT FINANCIER** | **(16 446 498)** | **(5 992 198)** |
| **RESULTAT COURANT AVANT IMPOT** | **4 947 697** | **10 910 529** |
| - Résultat Exceptionnel | (2 337 339) | (3 580 679) |
| - Participation des salariés | | 52 306 |
| - Impôts sur les bénéfices | 492 695 | 2 491 397 |
| **RESULTAT NET** | **2 117 663** | **4 786 148** |

# BILAN DE SA ORPEA

| ACTIF (En euros) | 31-déc-07 | | | 31-déc-06 |
|---|---|---|---|---|
| | Brut | Amort. et provisions | Net | Net |
| ***Actif immobilisé*** | | | | |
| - Immobilisations incorporelles | 91 368 334 | 406 092 | 90 962 243 | 80 082 955 |
| - Immobilisations corporelles | 136 203 161 | 43 546 058 | 92 657 103 | 59 217 590 |
| - Immobilisations financières | 177 529 349 | 1 950 000 | 175 579 349 | 143 159 609 |
| **TOTAL ACTIF IMMOBILISE** | **405 100 845** | **45 902 150** | **359 198 695** | **282 460 154** |
| ***Actif circulant*** | | | | |
| - Stocks et en-cours | 60 980 929 | 1 067 143 | 59 913 786 | 67 759 552 |
| - Avances sur commandes | 1 039 621 | | 1 039 621 | 1 038 221 |
| - Clients et comptes rattachés | 12 461 325 | 2 483 560 | 9 977 766 | 6 271 237 |
| - Autres créances | 445 966 623 | 1 230 814 | 444 735 808 | 254 752 316 |
| - Valeurs mobilières de placement | 4 566 272 | | 4 566 272 | 4 475 819 |
| - Disponibilités | 35 385 081 | | 35 385 081 | 1 024 720 |
| - Charges constatées d'avance | 2 252 015 | | 2 252 015 | 1 357 099 |
| **TOTAL ACTIF CIRCULANT** | **562 651 866** | **4 781 517** | **557 870 350** | **336 678 964** |
| - Charges à répartir | 36 999 | - | 36 999 | 73 998 |
| **TOTAL DE L'ACTIF** | **967 789 710** | **50 683 666** | **917 106 044** | **619 213 116** |

| PASSIF (En Euros) | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| ***Capitaux propres*** | | |
| - Capital | 46 029 669 | 45 685 898 |
| - Primes et réserves | 29 626 807 | 29 114 543 |
| - Report à nouveau | 32 275 316 | 27 728 477 |
| - Résultat de l'exercice | 2 117 663 | 4 786 148 |
| - Provisions réglementées | | |
| **TOTAL CAPITAUX PROPRES** | **110 049 454** | **107 315 065** |
| ***Provisions pour risques et charges*** | 7 133 845 | 9 891 098 |
| ***Dettes*** | | |
| - Emprunts et dettes financières | 621 567 401 | 367 550 081 |
| - Avances sur commandes en cours | 1 704 721 | 1 488 257 |
| - Fournisseurs et comptes rattachés | 33 078 171 | 28 317 349 |
| - Dettes fiscales et sociales | 38 128 408 | 30 749 925 |
| - Autres Dettes | 88 786 191 | 56 502 827 |
| - Produits constatés d'avance | 16 657 853 | 17 398 515 |
| **TOTAL DETTES** | **799 922 745** | **502 006 954** |
| **TOTAL DU PASSIF** | **917 106 044** | **619 213 116** |

# 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 n°99-03 du CRC depuis 1999, du règlement n°00-06 du CRC depuis le 1er janvier 2002 et des règlements n°2002-10 et n°2004-06 du CRC depuis le 1er janvier 2005.

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 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 de maisons de retraite. Elles font l'objet d'un test de dépréciation annuel 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 comptabilisés dans le compte 207.
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 comptables aux actifs apportés en fonction de leur valeur réelle évaluée.

### *I.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

### *I.2-3 PARTICIPATIONS, TITRES IMMOBILISES ET CREANCES RATTACHEES*

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

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

Des provisions pour dépréciation des titres sont comptabilisées, le cas échéant, lorsque les valeurs d'utilité deviennent inférieures aux valeurs d'actif.

La valeur d'utilité des participations est déterminée en fonction d'une part de l'actualisation des flux de trésorerie futurs qui seront générés par l'exploitation et d'autre part de leur éventuelle 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.

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 productions comprennent les

charges directes de production ainsi que les frais financiers directement attribuables à la production de l'ensemble immobilier.

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

### *I.2-5 CLIENTS ET CREANCES D'EXPLOITATION*

Les créances et dettes sont évaluées à leur valeur nominale. Les créances ont été, le cas échéant, dépréciées lorsque la valeur estimée d'inventaire était 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, à l'exception des créances des résidents bénéficiant de l'aide sociale qui ne sont pas provisionnées puisque honorées par le Conseil Général.

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, …)

### *I.2-6 TRESORERIE*

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

### *I.2-7 PLANS D'OPTION DE SOUSCRIPTION D'ACTIONS ET ATTRIBUTIONS D'ACTIONS GRATUITES*

Les plans de souscription d'actions sont accordés à certains cadres de la société.

La société a émis trois plans de souscription d'actions :

**Premier Plan**

Les actionnaires de la société ont autorisé le Conseil d'administration, par délibération du 10 mai 2000, à consentir des options de souscription d'action à hauteur d'un montant nominal maximum de 1 122 060 € correspondant à 112 206 options à un prix de souscription de 15,13 € par action de 10 € de nominal de la société. Le Conseil d'administration a consenti, en vertu de cette autorisation, 112 206 options le 15 mai 2000 au bénéfice de certains salariés. Après modification du nominal des actions de la société à 1,25 € depuis juillet 2007, le nombre d'actions attribuables s'élève à 801 328. Les dites options peuvent être exercées depuis le 20 mai 2005 et la durée des options est limitée à huit ans à compter de leur date d'attribution. Les bénéficiaires desdites options devront être salariés de la Société ou du groupe lors de la levée des options. Pour certains bénéficiaires, la levée des options est conditionnée à la réalisation d'objectifs.

A fin 2007, 738 050 options on été exercées. Il reste 159 598 options à lever.

**Deuxième Plan**

Les actionnaires de la société ont autorisé le Conseil d'administration, par délibération du 21 septembre 2001, à consentir des options de souscription d'action à hauteur d'un montant nominal maximum de 400 000 € correspondant à 160 000 options à un prix de souscription de 4,51 € par action de 2,5 € de nominal de la société. Le Conseil d'administration du 24 décembre 2001 a consenti, en vertu de cette autorisation, 160 000 options le 24 décembre 2001 au bénéfice de certains salariés. Après modification du nominal des actions de la société à 1,25 € depuis juillet 2007, le nombre d'actions attribuables s'élève à 320 000. Lesdites options ne pourront pas être exercées avant le 20 mai 2007 et la durée des options est limitée à huit ans à compter de leur date d'attribution. Les bénéficiaires desdites options devront être salariés de la Société ou du groupe lors de la levée des options. Pour certains bénéficiaires, la levée des options est conditionnée à la réalisation d'objectifs.

A fin 2007, 220 001 options on été exercées. Il reste 99 999 options à lever.

**Troisième Plan**

Les actionnaires de la société ont autorisé le Conseil d'administration, par délibération du 30 juin 2003, à consentir des options de souscription d'action à hauteur d'un montant nominal maximum de 34 000 € correspondant à 13 600 actions nouvelles de 2,5 € de nominal de la société. Le Conseil d'administration du 30 septembre 2003 a consenti, en vertu de cette autorisation, 13 600 options le 30 septembre 2003 au bénéfice d'un salarié. Après modification du nominal des actions de la société à 1,25 € depuis juillet 2007, le nombre d'actions attribuables s'élève à 27 200. Lesdites options ne pourront pas être exercées avant le 30 septembre 2007 et la durée des options est limitée à huit ans à compter de leur date d'attribution. Le bénéficiaire desdites options devra être salarié de la société ou du groupe lors de la levée des options. Le prix de souscription de l'action a été fixé à 11,79 €.

A fin 2007, 4 140 options on été exercées. Il reste 23 060 options à lever.

Par ailleurs, l'assemblée générale mixte du 29 juin 2006 a autorisé le conseil d'administration de la société ORPEA SA à procéder au profit des dirigeants sociaux et des salariés de la société et des sociétés qui lui sont liées à l'attribution gratuite d'actions de la société, existantes ou à émettre et ceux définitivement :

- soit pour tout ou partie des actions au terme d'une période d'acquisition minimale de 4 ans et dans ce cas sans période de conservation ;
- soit pour tout ou partie des actions attribuées gratuitement, au terme d'une période d'acquisition minimale de deux ans, étant précisé que dans ce cas les bénéficiaires des actions attribuées gratuitement seront tenus de les conserver pendant une durée minimale de deux ans à compter de leur attribution définitive.

Le nombre total des actions pouvant être attribuées dans le cadre de la présente autorisation ne peut excéder 90 000.

Cette autorisation a été donnée pour une durée de 38 mois à compter de l'assemblée générale du 29 juin 2006.

Faisant l'usage de cette autorisation, le conseil d'administration a décidé d'attribuer 35 000 actions gratuites aux salariés du groupe. Le solde d'actions gratuites disponible est de 55 000.

*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.

### *I.2-9 EMPRUNTS*

Les dettes financières sont comptabilisées à leur valeur nominale, nette des frais d'émission associés qui sont enregistrés en résultat financier.
En cas de couverture de la charge d'intérêt future, la dette financière dont les flux sont couverts reste comptabilisée au coût amorti, la variation de valeur de la part efficace de l'instrument de couverture étant enregistrée dans les capitaux propres.
En l'absence de relation de couverture, ou pour la partie inefficace des couvertures, les variations de valeur des instruments dérivés sont enregistrées en résultat financier.

La dette financière nette est constituée des dettes financières à court et long terme et de la valeur de marché à la date de clôture des instruments dérivés sur risques de taux d'intérêts, sous déduction de la valeur des placements financiers et de la trésorerie à cette date.

La dette financière intègre 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 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.

Par ailleurs, les instruments dérivés ont soit un profil de nominal constant soit un profil amortissable.

Dans le cadre de sa gestion, la société avait mis en place des positions symétriques (miroir) sur instruments dérivés avec des établissements différents qui font toujours partie du portefeuille de dérivés du Groupe au 31 décembre.

Les instruments en vie au 31 décembre 2007 n'étaient pas qualifiés en comptabilité d'instruments de couverture, leur variation de juste valeur est enregistrée en résultat financier.

Au cours du premier trimestre 2008, la société a fait évoluer 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 d'un montant global de 340 M€. Cette couverture consiste en un swap Euribor 3mois à un taux fixe de 3.87% pour une période de trois ans

A la clôture de chaque exercice, les pertes latentes constatées sur les instruments dérivés font l'objet de la comptabilisation d'une provision.
Les variations de ces provisions sont enregistrées au compte de résultat.

### *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 est comptabilisé en autres production immobilisée.
Le produit et les coûts afférents sont comptabilisés en fonction de l'avancement technique des travaux ou du niveau de commercialisation lorsque celui-ci est inférieur.

Les opérations de construction faisant l'objet d'une vente en état futur d'achèvement sont comptabilisées à l'avancement.

### *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 supporte l'impôt sur les sociétés calculé sur ses propres résultats, après imputation, le cas échéant, des déficits de ses filiales intégrées.

## I.3 FAITS IMPORTANTS DE LA PERIODE

Le chiffre d'affaires réalisé grâce à l'exploitation de maisons de retraite par la société ORPEA s'élève à 251 471 K€ au titre de l'exercice 2007, en hausse de 14,3 %. Le résultat net atteint 2 118K€.

Au cours de l'exercice 2007, la société ORPEA a renforcé son réseau d'établissements en France, en acquérant 8 maisons de retraite en exploitation :

Au 1er semestre : à Marseille, à Paris 19ème, à Paris 16ème, à Misy sur Yonne et à Mérignac
Au 2ème semestre : à Monptellier, à Lamonzie St Martin et à Bergerac.

La société ORPEA a également acquis deux fonds de commerce à Limoges et à Versailles, et signé un contrat de location gérance à Lanton.
Enfin, elle a mis en exploitation quatre fonds de commerce à Grasse, Rocquencourt, Marly le Roi et au Mans.
Elle a également cédé les titres de la société La Bruyère, filiale du Groupe Almage, rachetés en début d'exercice.

A l'étranger, la société a constitué, en Belgique, une filiale « ORPEA BELGIUM » afin d'y structurer son développement, une filiale en Espagne « DINMOPREA. », et a pris des participations dans des sociétés d'exploitation de maison de retraite en Belgique et en Italie.

Par décision des actionnaires réunis en assemblée générale mixte le 28 juin 2007, la valeur nominale de l'action a été réduite à 1,25€.

Afin de rationaliser son organigramme, la société a réalisé, en fin d'exercice, diverses opérations de restructurations internes par fusion par confusion de patrimoine de cinq de ses filiales :
SA YDA, SA Résidence IDF, SARL Résidence Chaillot, SARL Résidence Les Musiciens, SARL Villa Chaumeraie.

## I.4 - FAITS POSTERIEURS A LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Depuis le 1er janvier 2008, la société a poursuivi son développement en acquérant en France quatre résidences pour personnes âgées, ainsi que deux autorisations de lits (dans le but de transférer les lits vers des établissements existants). Elle a également ouvert trois établissements.

## II - COMMENTAIRES SUR LES COMPTES

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

### 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 | fusions | Fin de l'exercice |
|---|---|---|---|---|---|
| Concessions, brevets | 210 196 | 69 752 | 0 | 5 252 | 285 200 |
| Fonds de commerce | 73 558 820 | 1 614 658 | 3 645 | 12 285 911 | 87 455 743 |
| Autres immob° incorp. | 1 812 827 | 333 978 | 468 127 | | 1 678 677 |
| Acomptes sur immob° incorp. | 4 898 670 | 1 120 000 | 4 069 957 | | 1 948 714 |
| **Total** | 80 480 512 | 3 138 388 | 4 541 729 | 12 291 163 | 91 368 334 |

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

| Amortissements | Début de l'exercice | Augmentation | Diminution | fusions | Fin de l'exercice |
|---|---|---|---|---|---|
| Concessions, brevets | 165 315 | 9 233 | 0 | 5 252 | 179 800 |
| Fonds de commerce | | | | | 0 |
| Autres immob° inorp. | 232 241 | 65 161 | 71 112 | | 226 290 |
| Acomptes sur immob° incorp. | | | | | 0 |
| **Total** | 397 556 | 74 394 | 71 112 | 5 252 | 406 091 |

**Immobilisations corporelles :**

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

| Valeur brute | Début de l'exercice | Augmentation | Diminution | fusions | Fin de l'exercice |
|---|---|---|---|---|---|
| Terrains | 1 067 748 | | 0 | 27 221 | 1 094 969 |
| Constructions | 60 057 118 | 32 178 282 | 2 976 819 | 804 765 | 90 063 346 |
| Inst. Techniques | 14 735 324 | 3 354 139 | 394 615 | 151 501 | 17 846 349 |
| Inst. Générales | | | | | 0 |
| Mat. De transport | 119 320 | 63 529 | 27 963 | 0 | 154 886 |
| Immos en cours | 3 528 400 | 9 226 724 | 6 076 837 | 73 686 | 6 751 974 |
| Autres immo. Corp. | 18 439 561 | 5 992 106 | 4 305 305 | 165 277 | 20 291 638 |
| **Total** | 97 947 471 | 50 814 781 | 13 781 538 | 1 222 448 | 136 203 161 |

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

| Amortissements | Début de l'exercice | Augmentation | Diminution | fusions | Fin de l'exercice |
|---|---|---|---|---|---|
| Terrains | | | | | 0 |
| Constructions | 20 042 804 | 2 529 802 | 698 726 | 263 895 | 22 137 776 |
| Inst. Techniques | 9 974 995 | 1 698 581 | 151 280 | 47 896 | 11 570 192 |
| Inst. Générales | | | | | 0 |
| Mat. De transport | 89 598 | 14 569 | 3 946 | 0 | 100 221 |
| Autres immo. Corp. | 8 622 484 | 1 162 205 | 134 220 | 87 399 | 9 737 868 |
| **Total** | 38 729 882 | 5 405 157 | 988 172 | 399 190 | 43 546 058 |

## Immobilisations financières :

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

| Valeur brute | Début de l'exercice | Augmentation | Diminution | fusions | Fin de l'exercice |
|---|---|---|---|---|---|
| Titres de participation | 139 796 768 | 52 614 823 | 432 848 | -20 664 652 | 171 314 091 |
| Prêts | 4 156 745 | 8 375 197 | 8 041 147 | 6 363 | 4 497 158 |
| Autres immo. financières | 1 156 096 | 12 330 107 | 11 819 104 | 11 000 | 1 678 099 |
| **Total** | 145 109 609 | 73 320 127 | 20 293 098 | -20 647 289 | 177 489 349 |

Les immobilisations financières se ventilent comme suit :

| | 31 décembre 2007 | à - 1 an | à + 1 an |
|---|---|---|---|
| Prêts | 4 497 158 | 24 894 | 4 472 265 |
| Autres immobilisations financières | 1 678 099 | 11 000 | 1 667 100 |
| **Total** | 6 175 258 | 35 894 | 6 139 364 |

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

| Provisions | Début de l'exercice | Augmentation | Diminution | fusions | Fin de l'exercice |
|---|---|---|---|---|---|
| Immo. Financières | 1 950 000 | 0 | 0 | | 1 950 000 |
| **Total** | 1 950 000 | 0 | 0 | 0 | 1 950 000 |

## *II . 1 - 2 LISTE DES FILIALES ET PARTICIPATIONS*

| Société | Capital | Réserves et Report à nouveau 2007 | Quote-part de capital détenue | Quote-part de capital détenue | Résultat du dernier exercice clos | Capitaux propres 2007 | Valeur comptable des titres | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Brut | Net |
| | | | | | | | | |
| SCI Route des Ecluses | 303 374 | 624 684 | 300 340 | 99% | 168 184 | 1 096 241 | 303 374 | 303 374 |
| SCI Les Rives d'Or | 1 524 | 459 675 | 1 509 | 99% | 183 410 | 644 610 | 933 755 | 933 755 |
| SCI du Château | 1 524 | 271 581 | 1 509 | 99% | 297 343 | 570 449 | 1 353 340 | 1 353 340 |
| SCI Tour Pujols | 1 524 | -227 283 | 1 509 | 99% | 268 840 | 43 081 | 1 364 795 | 1 364 795 |
| SCI La Cerisaie | 1 524 | 773 481 | 1 509 | 99% | 210 075 | 985 080 | 47 224 | 47 224 |
| SCI Val de Seine | 1 524 | 1 018 751 | 1 509 | 99% | 253 357 | 1 273 632 | 711 307 | 711 307 |
| SCI Cliscouet | 1 524 | 55 057 | 1 509 | 99% | 54 287 | 110 869 | 1 494 | 1 494 |
| SCI Age d'Or | 2 549 161 | 4 032 058 | 2 549 159 | 99% | 1 086 276 | 7 667 495 | 6 234 540 | 6 234 540 |
| SCI Gambetta | 1 524 | 2 139 564 | 1 509 | 99% | 165 922 | 2 307 011 | 1 509 | 1 509 |
| SCI Croix Rousse | 1 524 | 1 835 698 | 1 522 | 99% | 465 069 | 2 302 292 | 1 509 | 1 509 |
| SCI Les Dornets | 1 524 | -703 549 | 1 522 | 99% | 238 374 | -463 651 | 1 494 | 1 494 |
| SCI Château d'Angleterre | 1 646 | -1 951 464 | 1 631 | 99% | 473 407 | -1 476 410 | 1 763 577 | 1 763 577 |
| SCI Montchenot | 1 524 | -393 409 | 1 509 | 99% | 354 931 | -36 953 | 1 286 933 | 1 286 933 |
| SCI 115 rue de la Santé | 1 524 | 3 812 093 | 1 372 | 90% | 1 451 906 | 5 265 524 | 1 372 | 1 372 |
| SCI Abbaye | 1 524 | 3 160 072 | 1 372 | 90% | -1 551 244 | 1 610 352 | 344 410 | 344 410 |
| SCI Les Tamaris | 1 524 | 117 155 | 1 509 | 99% | 128 883 | 247 562 | 1 357 | 1 357 |
| SCI Passage Victor Marchan | 1 524 | 785 914 | 1 509 | 99% | 330 677 | 1 118 115 | 1 509 | 1 509 |
| SCI Fauriel | 1 524 | -505 898 | 1 509 | 99% | 21 614 | -482 760 | 1 618 841 | 1 618 841 |
| SCI Port Thureau | 1 524 | -17 646 | 1 509 | 99% | 149 676 | 133 554 | 63 708 | 63 708 |
| SCI de l'Abbaye | 1 524 | -766 956 | 1 509 | 99% | 18 647 | -746 784 | 1 509 | 1 509 |
| SCI Les Maraichers | 1 524 | -512 721 | 1 509 | 99% | 135 188 | -376 009 | 99 595 | 99 595 |
| SCI Bosguerard | 1 524 | 194 970 | 1 509 | 99% | 72 010 | 268 504 | 1 274 306 | 1 274 306 |
| SCI Le Vallon | 1 524 | 4 710 044 | 1 372 | 90% | 421 733 | 5 133 301 | 2 033 228 | 2 033 228 |
| SCI Brest Le Lys Blanc | 1 524 | -154 679 | 717 | 47% | 845 445 | 692 290 | 717 | 717 |
| SCI Bel Air | 1 524 | -113 008 | 1 509 | 99% | 25 592 | -85 892 | 335 837 | 335 837 |
| SAS CLINEA | 6 511 863 | 32 377 251 | 6 511 863 | 100% | 8 623 704 | 47 512 818 | 16 359 150 | 16 359 150 |
| SARL Les Matines | 7 622 | 3 826 846 | 7 622 | 100% | -171 509 | 3 662 959 | 7 622 | 7 622 |
| SARL Bel Air | 1 265 327 | 709 540 | 1 265 327 | 100% | 185 607 | 2 160 474 | 840 604 | 840 604 |
| SARL Amarmau | 7 622 | -186 832 | 7 622 | 100% | -192 309 | -371 518 | 7 622 | 7 622 |
| SARL 94 Niort | 7 700 | -198 651 | 7 700 | 100% | 725 511 | 534 560 | 7 700 | 7 700 |
| SARL 95 | 7 700 | -43 091 | 7 700 | 100% | 66 860 | 31 469 | 7 700 | 7 700 |
| SCI Sainte Brigitte | 1 525 | -136 974 | 1 524 | 100% | -290 596 | -426 045 | 1 524 | 1 524 |
| SARL VIVREA | 150 000 | -721 111 | 150 000 | 100% | 0 | -571 111 | 150 000 | 150 000 |
| SA LES CHARMILLES | 76 225 | 1 160 678 | 74 701 | 98% | -75 018 | 1 161 885 | 3 092 517 | 3 092 517 |
| SARL VILLA FOCH | 7 622 | -496 910 | 7 622 | 100% | -135 082 | -624 370 | 966 396 | 966 396 |
| SARL TROIS J | 50 850 | -133 560 | 50 850 | 100% | -211 061 | -293 771 | 321 325 | 321 325 |
| SAS DIX MILLE | 38 112 | -106 666 | 38 112 | 100% | -71 383 | -139 937 | 1 941 366 | 1 941 366 |
| SA RESIDENCE LES MAGN | 38 112 | -177 512 | 38 112 | 100% | 66 764 | -72 636 | 5 163 000 | 5 163 000 |
| SARL PART HOTEL | 2 000 | -294 703 | 2 000 | 100% | 353 456 | 60 753 | 3 794 863 | 3 794 863 |
| SARL RESIDENCE LA VENI | 13 300 | 0 | 12 635 | 95% | -28 405 | -15 105 | 1 277 892 | 1 277 892 |
| SAR L'ATRIUM | 7 622 | -386 175 | 7 622 | 100% | -104 148 | -482 701 | 985 698 | 985 698 |
| SARL GESTIHOME SENIOR | 400 | -975 | 400 | 100% | -1 179 | -1 754 | 410 849 | 410 849 |
| SARL MAISON DE CHARLO | 7 500 | -742 454 | 7 500 | 100% | -177 695 | -912 649 | 2 703 650 | 2 703 650 |
| SA BRIGE | 1 200 000 | -3 027 749 | 1 200 000 | 100% | -21 370 | -1 849 119 | 670 000 | 670 000 |
| SRLORPEA ITALIA | 850 000 | -574 890 | 850 000 | 100% | 37 892 | 313 002 | 682 862 | 682 862 |
| SCI LES TREILLES | 15 245 | 1 436 436 | 15 243 | 99,99% | 86 481 | 1 538 162 | 2 363 698 | 2 363 698 |
| SARL L'ALLOCHON | 3 049 | 316 773 | 3 049 | 100% | 221 337 | 541 159 | 6 111 550 | 6 111 550 |

| Société | Capital | Réserves et Report à nouveau 2007 | Quote-part de capital détenue | Quote-part de capital détenue | Résultat du dernier exercice clos | Capitaux propres 2007 | Valeur comptable des titres | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | Brut | Net |
| | | | | | | | | |
| SCI LES MAGNOLIAS | 1 525 | 82 058 | 1 510 | 99% | 39 571 | 123 154 | 1 510 | 1 510 |
| SCI Courbevoie de l'Arche | 1 525 | -40 736 | 1 509 | 99% | 77 453 | 38 241 | 1 509 | 1 509 |
| SCI ST DIDIER | 182 939 | 161 781 | 182 939 | 100% | 360 119 | 704 839 | 821 | 821 |
| SARL DOMEA | 100 000 | -59 765 | 100 000 | 100% | -24 960 | 15 274 | 100 000 | 100 000 |
| SARL 96 | 7 700 | -85 457 | 7 700 | 100% | 551 698 | 473 941 | 6 930 | 6 930 |
| SCI BEAULIEU | 3 049 | 10 663 | 3 049 | 100% | 0 | 13 712 | 30 490 | 30 490 |
| SAS LA SAHARIENNE | 1 365 263 | 529 730 | 1 365 263 | 100% | -67 237 | 1 827 755 | 5 712 440 | 5 712 440 |
| SARL ORPEA DEV | 100 000 | -1 892 522 | 100 000 | 100% | 227 803 | -1 564 719 | 100 000 | 100 000 |
| SAS ORGANIS | 37 000 | -43 538 | 37 000 | 100% | -430 545 | -437 083 | 11 775 946 | 9 825 946 |
| GRUPO CARE | 63 921 | 2 765 569 | 63 921 | 100% | -2 025 283 | 804 207 | 17 854 384 | 17 854 384 |
| DINMORPEA | 5 000 | 0 | 5 000 | 100% | -61 541 | -56 541 | 5 000 | 5 000 |
| SRL CASA MIA IMMOBILIARE | 20 000 000 | -206 246 | 20 000 000 | 100% | -857 375 | 18 936 379 | 17 525 819 | 17 525 819 |
| Belgique | 500 000 | 0 | 500 000 | 100% | 32 840 | 532 840 | 695 000 | 695 000 |
| SA DOMAINE DE CHURCHILL | 65 000 | 1 254 431 | 65 000 | 100% | -10 593 | 1 308 838 | 12 185 729 | 12 185 729 |
| SA DOMAINE DE LONGCHAMP | 65 000 | 3 862 934 | 6 500 | 10% | -255 429 | 3 672 505 | 1 414 449 | 1 414 449 |
| SA LONGCHAMPS LIBERTAS | 90 000 | -550 376 | 90 000 | 100% | -122 957 | -583 333 | 554 719 | 554 719 |
| SA RS DOMAINE DE CHURCHILL | 265 000 | -513 822 | 265 000 | 100% | 162 241 | -86 581 | 3 075 311 | 3 075 311 |
| SARL CLINIQUE PRIVEE LA MET | 310 559 | 1 945 243 | 310 559 | 100% | -1 255 762 | 1 000 040 | 203 791 | 203 791 |
| TRANSAC CONSULTING CORPO | 3 009 | -9 002 | 3 009 | 100% | 0 | -5 993 | 1 823 231 | 1 823 231 |
| SAS Résidence St Luc | 37 200 | -247 141 | 37 200 | 100% | -807 743 | -1 017 684 | 2 644 007 | 2 644 007 |
| SARL Les Chardons Bleus | 37 000 | 177 488 | 37 000 | 100% | -128 398 | 86 090 | 4 370 000 | 4 370 000 |
| SAS Cardem | 38 200 | -899 | 9 550 | 25% | -393 | 36 909 | 189 800 | 189 800 |
| SARL L'Ermitage (Contes) | 7 622 | -115 299 | 7 622 | 100% | -103 939 | -211 615 | 625 858 | 625 858 |
| SARL Avigestion | 2 000 | -6 655 | 400 | 20% | -2 483 | -7 138 | 58 565 | 58 565 |
| SARL Benian | 1 000 | 0 | 200 | 20% | 0 | 1 000 | 200 | 200 |
| SCI JEM II | 152 | 845 | 137 | 90% | 55 948 | 56 945 | 976 500 | 976 500 |
| SARL Reine Bellevue | 6 000 | 800 934 | 6 000 | 100% | -68 686 | 738 248 | 3 370 835 | 3 370 835 |
| SARL La Doyenne de Santé | 8 000 | -6 888 | 4 000 | 50% | -4 686 | -3 574 | 1 267 425 | 1 267 425 |
| SA Mont d'Aurelle | 76 250 | 1 082 687 | 76 250 | 100% | 315 061 | 1 473 998 | 2 408 680 | 2 408 680 |
| SASU Le Vige | 37 126 | 0 | 37 126 | 100% | -60 745 | -23 619 | 1 250 000 | 1 250 000 |
| SARL Les Bories | 101 379 | -52 017 | 101 379 | 100% | -33 190 | 16 172 | 718 404 | 718 404 |
| SARL Moana | 8 000 | 50 179 | 8 000 | 100% | -69 430 | -11 251 | 213 194 | 213 194 |
| SA Gerone | 710 000 | -185 980 | 710 000 | 100% | -1 693 | 522 327 | 2 982 451 | 2 982 451 |
| SAS Les Fondateurs | 500 000 | 0 | 190 000 | 38% | 0 | 500 000 | 8 416 971 | 8 416 971 |
| SCI Douarnenez | 1 500 | 0 | 1 500 | 100% | 0 | 1 500 | 1 485 | 1 485 |
| SCI Barbacane | 1 524 | 311 067 | 15 | 1% | 118 044 | 430 636 | 15 | 15 |
| SCI Selika | 10 671 | 1 822 629 | 15 | 0,14% | 25 393 | 1 858 694 | 15 | 15 |
| SCI SLIM | 762 | 69 368 | 762 | 100% | 112 223 | 182 354 | 1 830 | 1 830 |
| SCI SAINTES BA | 1 524 | 328 976 | 15 | 1% | 266 922 | 597 422 | 15 | 15 |
| SCI Les Anes | 400 | -371 | 0,40 | 0,10% | -2 299,79 | -2 270 | 1 | 1 |
| Autres titres | | | | | | 0 | 375 451 | 375 451 |
| Autres titres (access) | | | | | | 0 | 1 338 179 | 1 338 179 |
| | | | | | | | **171 193 091** | **169 243 091** |
| | | | | | | | | |

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

| | Net 31/12/07 | Net 31/12/06 |
|---|---|---|
| Petits matériels et fournitures | 535 702 | 458 665 |
| En cours immobiliers | 59 378 084 | 67 300 887 |
| Total | 59 913 786 | 67 759 552 |

Les en-cours de production immobilière d'un montant net de 59 379 084 €, tiennent compte d'une provision de 1 067 143 € constatée en 1998 sur une charge foncière d'un montant brut de 2 244 740 € et incorporent les frais financiers supportés pendant la période de construction, qui s'élèvent à la clôture à 8 512 696 € contre 4 613 370 € à fin 2006. Ces frais financiers sont calculés au taux de 6,6% en 2007, contre 5,5% en 2006.

Compte tenu de l'avancement des travaux des différents projets immobiliers, certains sites devraient ouvrir en 2008, à savoir :

- la Résidence de Bourges (en cours de 9 366 K€ au 31/12/07)
- la Résidence de Montereau (en cours de 9 328 K€ au 31/12/07)

alors que d'autres ne devraient aboutir qu'au cours des exercices suivants, notamment :

- la Résidence de Viry (en cours de 1 367 K€ au 31/12/07)
- la Résidence de Toulouse (en cours de 1 338 K€ au 31/12/07)
- la Résidence de St Quentin (en cours de 3 348 K€ au 31/12/07)
- la Résidence de Grasse St Hilaire (en cours de 7 118 K€ au 31/12/07)
- la Résidence de Joinville (en cours de 358 K€ au 31/12/07)
- l'extension de St Rémy (en cours de 3 259 K€ au 31/12/07)

### II . *1 - 4 CREANCES*

| | Brut 31/12/2007 | Provisions 31/12/2007 | Net 31/12/2007 | Net 31/12/2006 |
|---|---|---|---|---|
| Clients et comptes rattachés | 12 461 325 | (2 483 560) | 9 977 765 | 6 271 237 |
| Créances fiscales et sociales | 19 761 035 | | 19 761 035 | 15 280 983 |
| Groupe et associés | 416 683 466 | | 416 683 466 | 226 695 589 |
| Débiteurs divers | 9 522 122 | (1 230 814) | 8 291 308 | 12 775 744 |
| **Total** | 458 427 948 | (3 714 374) | 454 713 574 | 261 023 554 |

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

### *II . 1 - 5 INVENTAIRES DES VALEURS MOBILIERES*

| Valeur Nette Comptable | 31/12/2006 | Acquisitions | Cessions | Provisions | Fusion | 31/12/2007 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| SICAV et FCP (1) | 3 666 166 | 4 715 953 | 4 656 580 | | 31 081 | 3 756 620 |
| Actions propres ORPEA SA (2) | | | | | | |
| Liées à la régulation des cours | 182 989 | 11 943 889 | 11 755 340 | | | 371 538 |
| (en nombre) | (3 022) | | | | | (7 904) |
| Réservées aux salariés | 809 573 | | | | | 809 573 |
| (en nombre) | (21 003) | | | | | (42 006) |
| Titres de participations (3) | 139 796 768 | 52 398 823 | 648 848 | -1 950 000 | -20 664 652 | 168 932 091 |

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

(2) 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 et d'attribuer des actions aux salariés notamment par voie d'attribution d'actions gratuites

(3) cf. : II.1-2 tableau des filiales et participations

### *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 | Total des capitaux propres |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Au 31/12/2005** | *18 223 937* | **45 559 843** | **28 969 741** | **26 205 908** | **1 602 705** | **102 338 197** |
| Affectation du résultat | | | 80 136 | 1 522 569 | -1 602 705 | 0 |
| Plan de stocks options | *50 422* | 126 054 | 64 666 | | | 190 720 |
| Résultat au 31 décembre 2006 | | | | | 4 786 147 | 4 786 147 |
| **Au 31/12/2006** | *18 274 359* | **45 685 898** | **29 114 543** | **27 728 477** | **4 786 147** | **107 315 065** |
| Affectation du résultat | | | 239 308 | 4 546 839 | -4 786 148 | |
| Plan de stocks options (*) | *18 549 376* | 343 771 | 272 956 | | | 616 727 |
| Résultat au 31 décembre 2007 | | | | | 2 117 663 | 2 117 663 |
| **Au 31/12/2007** | *36 823 735* | **46 029 669** | **29 626 807** | **32 275 316** | **2 117 662** | **110 049 454** |

*(*) Le nominal de l'action a été divisé par deux le 31 juillet 2007*

Le capital social s'élève à la clôture de l'exercice à 46 029 669€ et se décompose comme suit au 31 décembre 2007 :

| Catégorie de titres | Nombre de titres | | | Valeur nominale ( en € ) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | A l'ouverture | Créés pendant l'exercice (*) | A la clôture | A l'ouverture | A la clôture |
| Actions ordinaires | 18 274 359 | | | 2,5 | |
| Actions ordinaires | | 18 549 376 | | | |
| Actions ordinaires | | | 36 823 735 | | 1,25 |

*(*) Le nominal de l'action a été divisé par deux le 31 juillet 2007*

## *II . 1 - 7 PROVISIONS*

| | début de l'exercice | Dotation de l'exercice | Reprise de l'exercice (prov.utilisée) | Reprise de l'exercice (prov.non utilisée) | fusions | fin de l'exercice |
|---|---|---|---|---|---|---|
| *Litiges sociaux* | 2 397 383 | 1 277 626 | 213 886 | 880 213 | 0 | 2 580 909 |
| *Risque sur participations* | 3 759 972 | | 1 733 334 | | | 2 026 638 |
| *Instruments financiers* | 1 570 002 | 0 | 1 570 002 | | | 0 |
| *Non conversion emprunt obligataire (*)* | 1 079 358 | 349 947 | 210 810 | | | 1 218 495 |
| *Autres* | 1 084 383 | 371 285 | 147 866 | | | 1 307 802 |
| **Provisions pour risques et charges** | **9 891 099** | **1 998 858** | **3 875 898** | **880 213** | **0** | **7 133 844** |
| | | | | | | |
| *Titres de participation* | 1 950 000 | | | | | 1 950 000 |
| *Stocks* | 1 067 143 | | | | | 1 067 143 |
| *Créances clients et comptes rattachés* | 2 130 803 | 1 218 207 | 116 200 | 813 230 | 63 979 | 2 483 560 |
| *Autres* | 1 227 411 | 39 571 | 36 168 | | | 1 230 814 |
| **Provisions pour dépréciation** | **6 375 359** | **1 257 779** | **152 369** | **813 231** | **63 980** | **6 731 517** |
| Total | **16 266 457** | **3 256 634** | **4 028 267** | **1 693 444** | **63 980** | **13 865 362** |

## *II . 1 -8 DETTES*

| | 31/12/2007 | 31/12/2007 | 31/12/2006 | 31/12/2006 |
|---|---|---|---|---|
| Emprunts et dettes financières | 621 567 409 | | 367 550 085 | |
| *Dettes à 1 an au plus* | | *163 224 292* | | *189 239 654* |
| *Dettes à plus d'1 an et moins de 5 ans* | | *321 149 159* | | *105 910 596* |
| *Dettes à plus de 5 ans* | | *137 193 958* | | *72 399 835* |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 33 078 171 | | 28 317 349 | |
| *Dettes à 1 an au plus* | | *33 078 171* | | *28 317 349* |
| *Dettes à plus d'1 an et moins de 5 ans* | | | | |
| *Dettes à plus de 5 ans* | | | | |
| Dettes fiscales et sociales | 38 128 408 | | 30 749 926 | |
| *Dettes à 1 an au plus* | | *38 128 408* | | *30 749 926* |
| *Dettes à plus d'1 an et moins de 5 ans* | | | | |
| *Dettes à plus de 5 ans* | | | | |
| Groupe et associés | 61 253 331 | | 39 267 067 | |
| *Dettes à 1 an au plus* | | *61 253 331* | | *39 267 067* |
| *Dettes à plus d'1 an et moins de 5 ans* | | | | |
| *Dettes à plus de 5 ans* | | | | |
| Dettes diverses | 29 237 581 | | 18 724 016 | |
| *Dettes à 1 an au plus* | | *16 246 285* | | *7 370 526* |
| *Dettes à plus d'1 an et moins de 5 ans* | | *12 991 296* | | *11 353 490* |
| *Dettes à plus de 5 ans* | | | | |
| **Total** | 783 264 900 | 783 264 900 | 484 608 438 | 484 608 438 |

*Emprunts et dettes financières*

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.

Les dettes liées au parc immobilier sont celles issues d'emprunts ayant permis la construction, l'acquisition ou la rénovation de constructions immobilières.

Emprunt obligataire

Les actionnaires de la société, réunis en assemblée générale extraordinaire le 30 septembre 2003, ont décidé l'émission d'un emprunt obligataire d'un montant nominal de 67 460 151 € divisé en 67 460 151 obligations convertibles en actions ordinaires de la société.
Les obligations ont été libérées intégralement à la souscription, par apport en nature de la pleine propriété de 3.700.502 actions, entièrement libérées de la société MEDIDEP appartenant à Monsieur Philippe AUSTRUY auquel les actionnaires avaient réservé le droit de souscription.
Au cours du premier trimestre 2005, la société a procédé au rachat des trois premières des quatre tranches d'obligations émises. Au cours du second trimestre 2005, la société a procédé à la vente de la totalité des actions MEDIDEP.

Par ailleurs, les caractéristiques de la tranche D, venant à échéance le 6 octobre 2008, ont fait l'objet d'une renégociation au terme de laquelle le groupe a obtenu la faculté de s'opposer à la conversion en actions. En échange de cette possibilité, la société supporte un complément de taux d'intérêt de 1,70%, et a donc comptabilisé la charge d'intérêt en retenant l'hypothèse de non conversion.

Covenants bancaires

La majorité des 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 gearing retraité de l'immobilier :

$$R2 = \frac{\text{dette financière nette consolidée}}{\text{Fonds propres + quasi fonds propres}}$$

Au 31 décembre 2007, ces deux ratios s'élèvent respectivement à 4,1 et 1,4 dans les limites imposées qui sont, au 31 décembre 2007, de 5,5 pour R1 et de 2,2 pour R2.
Dans ses comptes consolidés, le groupe a opté pour la méthode de la réévaluation à la juste valeur de ces ensembles immobiliers prévue par la norme IFRS 16.
Hors incidence de la comptabilisation de cette réévaluation, ces mêmes ratios s'élèvent à 4,1 pour R1 et 2,0 pour R2.

### *II . 1 -9 INSTRUMENTS FINANCIERS*

Valeur d'inventaire et valeur nominale des instruments financiers dérivés

Positions de taux

| | **Juste Valeur (en Meuros) 31/12/2007** | **Nominal Fin d'Année (en Meuros)** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| **Total** | 2 752 | 281 | 316 | 216 | 102 | 23 |

Positions symétriques de taux

| | **Juste Valeur (en Meuros) 31/12/2007** | **Nominal Fin d'Année (en Meurso)** | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 |
| Opérations | -35 | 30 | 28 | | | |
| Retournement | -4 | -30 | -28 | | | |
| **Total (*)** | -39 | | | | | |

(*) L'écart résiduel dans les justes valeurs s'explique par des décalages non significatifs dans les dates d'amortissement.

## *II . 1 -10 DIVERS*

### Charges à payer

| | 31/12/07 | 31/12/06 |
|---|---|---|
| Emprunts et dettes financières | 3 587 438 | 1 826 877 |
| Fournisseurs et comptes rattachés | 10 206 501 | 9 835 445 |
| Dettes fiscales, sociales et divers | 11 470 033 | 10 461 924 |
| **Total** | 25 263 973 | 22 124 246 |

### Produits à recevoir

| | 31/12/07 | 31/12/06 |
|---|---|---|
| Clients et comptes rattachés | 4 161 408 | 654 201 |
| Autres créances | 3 371 887 | 3 126 878 |
| **Total** | 7 533 295 | 3 781 078 |

### Charges à étaler

| | 31/12/07 | 31/12/06 |
|---|---|---|
| Financières | 36 999 | 73 998 |
| **Total** | **36 999** | **73 998** |

### Charges constatées d'avance

| | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|---|---|---|
| Exploitation | 875 997 | 510 260 |
| Financières | 1 376 018 | 705 584 |
| Exceptionnelles | 0 | 141 255 |
| **Total** | **2 252 015** | **1 357 099** |

### Produits constatés d'avance

Ce poste enregistre d'une part les produits constatés d'avance au titre des ventes en état futur d'achèvement pour un montant de 13 366 K€ et d'autre part la quote-part des forfaits soins restant à affecter sur les dépenses futures à hauteur de 3 292 K€.

| | 31/12/2007 | 31/12/2006 |
|---|---|---|
| Exploitation | 16 657 853 | 17 398 515 |
| **Total** | **16 657 853** | **17 398 515** |

## *II . 1 -11 INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTIES LIEES*

| ENTITES | N° | Autres créances | Autres dettes | Autres produits financiers | Charges financières |
|---|---|---|---|---|---|
| SAS LA SAHARIENNE | 23 | 3 073 870 | | 159 609 | |
| SARL LES MATINES | 63 | 24 107 643 | | 1 114 513 | |
| SARL BEL AIR | 76 | 369 965 | | 25 706 | |
| SARL 95 | 95 | 1 417 141 | | 71 377 | |
| SARL 96 | 96 | 10 671 884 | | 433 323 | |
| SA LES CHARMILLES | 135 | | 221 048 | 246 293 | |
| SARL VILLA FOCH | 144 | 406 556 | | 28 647 | |
| SARL MAISON DE LOUISE | 150 | 1 278 865 | | 53 411 | |
| SARL GESSIMMO | 153 | 1 122 714 | | 48 081 | |
| SA CLINIQUE ST VINCENT | 155 | | 2 337 208 | | 100 219 |
| SARL MAISON DE CAMILLE | 156 | 400 890 | | 33 803 | |
| SARL MAISON DE LUCILE | 157 | 1 774 799 | | 76 244 | |
| SARL MAISON DE SALOME | 158 | 1 112 394 | | 31 703 | |
| SARL MAISON DE MATHYS | 159 | 389 137 | | 2 872 | |
| LES JARDINS DE L'OCEAN | 165 | 300 152 | | 10 030 | |
| Les JARDINS D'OMBELINE | 167 | 111 681 | | | |
| RESIDENCE D'OR | 168 | 587 674 | | 26 497 | |
| LES MAGNOLIAS | 177 | | 3 528 992 | | 180 203 |
| LA BRETAGNE | 180 | 1 362 852 | | 59 372 | |
| SARL CHATEAU DE VILLENIARD | 182 | | | 10 147 | |
| SARL PART HOTEL ALBI | 1 179 | | 1 219 422 | 18 276 | |
| LA VENITIE | 186 | 18 762 | | 858 | |
| SARL L'ATRIUM | 187 | 112 501 | | 8 519 | |
| SARL GESTIHOME | 189 | 2 055 | | | |
| SNC JARDINS DE JOUVENCE | 190 | 573 471 | | 28 270 | |
| SARL ST LUC | 192 | 953 619 | | 24 811 | |
| SARL MAISON DE CHARLOTTE | 193 | 506 274 | | 31 490 | |
| SAS cliniq LA LIRONDE | 197 | | 582 399 | | 9 656 |
| SA cliniq. CHATEAU D'HERBLAY | 198 | | 45 765 | 42 655 | |
| SAS CLINEA | 200 | 116 953 188 | | 4 931 756 | |
| SA La Provençale | 202 | 1 797 922 | | 52 324 | |
| FURIANI | 211 | 11 960 | | | |
| SAS LES CHARDONS BLEUS | 212 | 121 152 | | 8 385 | |
| SAS Cliniq. Médicale de CHAMPVERT | 214 | | 1 577 644 | | 31 347 |
| SAS CARDEM | 215 | 843 300 | | 24 040 | |
| SARL L'ERMITAGE | 216 | 72 189 | | 2 618 | |
| MAREUIL LES MEAUX | 230 | 6 694 | | | |
| SA LA ROSE DES SABLES | 237 | 615 419 | | 6 480 | |
| SNC POLYCINIQUE MED.LA LEZE | 242 | 1 219 844 | | 8 240 | |
| SA MONT D'AURELLE | 243 | 211 919 | | 748 | |
| SAS LE MELEZET | 244 | 81 651 | | | |
| SAS LE VIGE | 246 | 62 716 | | | |
| SARL CCR du LAVARIN | 247 | 985 779 | | 6 916 | |
| SA CLINIQ. DU CABIROL | 248 | | | 6 926 | |
| SA LES BORIES | 249 | 144 003 | | 992 | |
| SARL MOANA | 250 | 440 634 | | 4 143 | |
| SA GERONE CORP | 251 | 6 244 | | | |
| SARL DOMEA | 300 | 118 018 | | 5 552 | |
| SARL SER | 400 | 10 154 556 | | 469 692 | |
| SARL ORPEA DEV | 500 | | 999 554 | | |
| SAS ORGANIS- | 600 | 4 783 436 | | 214 788 | |
| GRUPO CARE | 800 | 11 463 111 | | 279 871 | |
| DINMORPEA | 802 | 6 036 192 | | 136 192 | |
| BRIGE | 900 | 2 884 550 | | 24 181 | |
| QUALISANITA | 902 | 4 550 015 | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| CASAMIA IMMOBILIARE | 907 | 4 410 591 | | | |
| ORPEA BELGIUM | 950 | 23 300 663 | | | |
| DOMAINE DE CHURCHILL | 951 | 2 922 031 | | 112 386 | |
| DOMAINE DE LONGCHAMP | 952 | 827 393 | | 22 207 | |
| DOMAINE DE LONGCHAMP | 953 | | | | |
| SUISSE CLINIQ. LA METAIRIE | 970 | 1 173 897 | | | |
| SARL TRANSAC Espagne | 980 | 190 716 | | | |
| SCI LES ECLUSES | 1 003 | | 580 278 | | 26 368 |
| SCI RIVES D OR | 1 009 | | 55 483 | 887 | |
| SCI DU CHÂTEAU | 1 014 | | 597 855 | | 24 884 |
| SCI TALAUDIERE | 1 015 | 1 907 997 | | 35 080 | |
| SCI ST PRIEST | 1 016 | | 502 485 | | 32 056 |
| SCI BALIBIGNY | 1 017 | | 620 798 | | 77 786 |
| SCI ST JUST | 1 018 | | 519 030 | | 85 174 |
| SCI CAUX | 1 019 | | 605 196 | | 86 829 |
| SCI TOUR PUJOLS | 1 020 | | 35 394 | 3 206 | |
| SCI CERISAIE | 1 027 | | 674 038 | | 31 200 |
| SCI VAL DE SEINE | 1 028 | | 964 880 | | 45 490 |
| SCI CLISCOUET | 1 033 | 25 448 | | 2 238 | |
| SCI AGE D OR | 1 040 | | 6 065 587 | | 295 643 |
| SCI GAMBETTA | 1 041 | | 1 684 149 | | 76 705 |
| SCI CROIX ROUSSE | 1 042 | | 2 490 631 | | 120 470 |
| SCI LES DORNETS | 1 046 | 974 977 | | 56 163 | |
| SCI CHÂTEAU ANGLETERRE | 1 047 | | 11 542 964 | 79 892 | |
| SCI MONTCHENOT | 1 048 | 1 972 584 | | 111 492 | |
| SCI 115 RUE DE LA SANTE | 1 052 | 34 884 508 | | 1 567 189 | |
| SCI ABBAYE VIRY | 1 053 | 13 243 408 | | 610 960 | |
| SCI TAMARIS | 1 054 | | 350 495 | | 15 376 |
| SCI VICTOR MARCHAND | 1 055 | | 107 411 | 820 | |
| SCI BEAULIEU | 1 056 | 7 599 | | | |
| SCI FAURIEL | 1 057 | 355 597 | | 18 915 | |
| SCI PORT THUREAU | 1 058 | 121 620 | | 9 530 | |
| SCI ABBAYE MOZAC | 1 059 | 717 248 | | 36 386 | |
| SCI LES MARAICHERS | 1 060 | | 216 569 | | 7 903 |
| 7903SCI BOSGUERARD | 1 065 | | 249 704 | | 12 038 |
| SCI LE VALLON | 1 066 | 7 344 775 | | 245 399 | |
| SCI BEL AIR | 1 071 | 1 166 525 | | 55 732 | |
| SCI BREST LE LYS BLANC | 1 072 | 11 835 843 | | 711 704 | |
| SARL SPI | 1 074 | 1 222 392 | | 61 832 | |
| SCI LES MAGNOLIAS | 1 080 | 76 002 | | 4 210 | |
| SCI COURBEVOIE DE L ARCHE | 1 081 | | 5 092 792 | | 88 867 |
| SARL AMARMAU | 1 083 | 1 082 588 | | 56 240 | |
| SCI STE BRIGITTE | 1 092 | 5 520 545 | | 206 142 | |
| SARL NIORT 94 | 1 094 | 80 658 788 | | 4 859 390 | |
| SCI LES TREILLES | 1 127 | | 1 726 562 | | 101 335 |
| SCI LES FAVIERES | 1 130 | 161 703 | | 6 738 | |
| SCI LA CLARTE | 1 137 | | 11 190 | | |
| SCI IBO | 1 142 | | 3 466 628 | | 199 753 |
| SCI KODS | 1 165 | 246 595 | | 13 099 | |
| SCI BARBACANNE | 1 166 | | 2 095 671 | | 123 881 |
| SCI SLIM | 1 167 | 22 831 | | 850 | |
| SARL L'ALLOCHON | 1 168 | | 6 792 687 | | 342 940 |
| SCBA | 1 171 | | 3 676 611 | | 201 090 |
| SCI ST DIDIER | 1 187 | 585 000 | | 14 074 | |
| SCI SELIKA | 1 192 | 393 260 | | 4 232 | |
| SCI JEM II | 1 193 | 344 285 | | 16 348 | |
| SCI CHATEAU DE LA CHARDONNIERE | 1 198 | 22 669 | | | |
| SCI LES ANES | 1 201 | 598 205 | | 4 122 | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SCI SPAGUY | 1 209 | 803 | | | |
| SC CALISTA SANTE | 1 211 | 142 907 | | 4 194 | |
| SARL REINE BELLEVUE | 1 213 | 2 101 207 | | 89 252 | |
| SI de CHAMPVERT | 1 214 | 185 851 | | 3 047 | |
| SCI LA SALVATE | 1 220 | 782 439 | | 12 042 | |
| SCI de la DRONE | 1 224 | 875 576 | | 14 991 | |
| SAS MAJA | 1 237 | 11 351 | | | |
| ASSOC LANGUEDOCIENNE GERIATRIE | 1 239 | 7 518 | | | |
| SARL LAGARDELLE | 1 240 | 2 434 | | | |
| SA GERCLIN | 1 241 | 33 985 | | | |
| SARL SOGIMOB | 1 242 | 344 | | | |
| SCI DE CAROUX | 1 243 | 1 375 | | | |
| DFS | | | | | 46 415 |
| SFI | | | | 591 120 | |
| Sociétés Tupées | | | | 78 367 | 138 685 |
| | | 416 683 466 | 61 237 120 | 18 490 827 | 2 502 313 |

## II . 2 COMPTE DE RESULTAT

### *II . 2 - 1 CHIFFRE D'AFFAIRES*

| | 31/12/07 | 31/12/06 |
|---|---|---|
| Exploitation de maisons de retraite | 251 471 241 | 219 909 747 |
| Cession de biens immobiliers | 60 414 813 | 15 757 960 |
| **Total** | 311 886 054 | 235 667 707 |

### *II . 2 - 2 PRODUITS D'EXPLOITATION*

| | 31/12/07 | 31/12/06 |
|---|---|---|
| Exploitation de maisons de retraite | 251 471 241 | 219 909 747 |
| Cession de biens immobiliers | 60 414 813 | 15 757 960 |
| Production stockée | -60 946 272 | -15 761 771 |
| Production immobilisée | 856 617 | 856 159 |
| Suventions d'exploitation | 64 002 | 75 422 |
| Reprises prov° et transfert de charges | 7 384 777 | 4 792 670 |
| Autres produits | 38 305 | 15 856 |
| **Total** | 259 283 484 | 225 646 043 |

### *II . 2 -3 RESULTAT FINANCIER*

| | 31/12/2007 |
|---|---|
| Intérêts sur dettes bancaires et autres charges financières | -30 470 867 |
| Charge nette sur abandons de créance | -7 318 798 |
| Charge nette sur instruments financiers | -1 421 860 |
| Reprise nette de provisions sur emprunt obligataire | 1 594 196 |
| Produits nets sur comptes courants intra-groupe | 15 988 508 |
| Frais financiers capitalisés | 5 051 064 |
| Produits sur cession VMP | 13 183 |
| Autres produits | 118 074 |
| **Résultat financier** | **-16 446 499** |

Au cours de l'exercice, la société a consenti des abandons de créances à trois de ses filiales : ORPEA ITALIA à hauteur de 2,2 M€, GRUPO CARE à hauteur de 3,3 M€, et ORPEA DEV à hauteur de 1,7 M€.

### *II . 2 -4 RESULTAT EXCEPTIONNEL*

| | | 31/12/2007 |
|---|---|---|
| Produits exceptionnels | | 6 843 765 |
| *Sur opération de gestion* | *980 072* | |
| *Sur opération en capital* | *5 599 313* | |
| *Reprises sur provisions et transfert de charges* | 264 381 | |
| Charges exceptionnelles | | 9 181 104 |
| *Sur opération de gestion* | *3 691 556* | |
| *Sur opération en capital* | *5 377 677* | |
| *Dotations exceptionnelles aux amort. et prov.* | *111 871* | |
| **Résultat exceptionnel** | | -2 337 339 |

| | **31/12/2007** |
|---|---|
| Boni de fusion | 455 763 |
| Moins values sur sorties d'immobilisations | -242 348 |
| Frais de restructuration et de développement | -2 795 774 |
| Diverses régularisations | 245 020 |
| **Résultat exceptionnel** | **-2 337 339** |

### *II . 2 - 5 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.

L'impôt comptabilisé dans les comptes de la société ORPEA SA s'élève à 492 097 €.

Au 31 Décembre 2007, en cas d'absence d'intégration fiscale, le résultat fiscal de ORPEA SA se serait élevé à 9,53 M € et l'impôt supporté aurait été de 3,25 M€.

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 en sursis imposition VMP : 0K€
  - Plus value latente sur fonds de commerce en sursis d'imposition issues des fusions : 43 560 K€
  - Plus value latente sur titres en sursis d'imposition issues des fusions : 19 021 K€
  - Plus value sur droit au crédit bail étalées sur 15 ans : 739 K€

- Déductions à venir sur les exercices futurs :
  - Organic : N : 477 K€
  - Plus value latente OPCVM : 204 K€
  - Provisions sur titres : 2 027 K€
  - Provisions sur contrats : 297 K€

La ventilation de l'impôt sur les sociétés se décompose comme suit :

| | Avant IS | IS | Après IS |
|---|---|---|---|
| Résultat courant | 4 947 696 | -571 762 | 4 375 934 |
| Résultat exceptionnel | -2 337 339 | 76 963 | -2 260 376 |
| Participation | | 2 702 | 2 702 |
| IS | -598 | 0 | -598 |
| | | | 0 |
| Résultat comptable | 2 609 759 | -492 097 | 2 117 662 |

### *II . 2 - 6 TRANSFERT DE CHARGES*

| | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| Coûts de restructuration | 2 575 754 | 305 091 |
| Frais portés à l'actif | 587 619 | |
| Remboursements d'assurance | 69 387 | 88 712 |
| Remboursements de prévoyance | 979 478 | 905 866 |
| Remboursements de formation | 1 075 688 | 949 725 |
| Remboursements de maladie | 148 414 | 149 987 |
| Divers | 5 254 | 799 867 |
| Frais financiers sur projets immobiliers | 5 051 064 | 3 126 403 |
| **Total** | 10 492 658 | 6 325 650 |

## III - ENGAGEMENTS FINANCIERS ET AUTRES INFORMATIONS

### III.1 ENGAGEMENTS HORS BILAN

#### Engagements financiers

| Obligations contractuelles (en K€) | 31/12/07 | 31/12/06 |
|---|---|---|
| Cautions de contre-garantie sur marchés | | |
| Créances cédées non échues (bordereaux Dailly …) | | |
| Nantissements, hypothèques et suretés réelles | 159 868 | 134 918 |
| Avals, cautions et garanties données | 93 856 | 93 856 |
| Autres engagements données | 13 398 | 13 398 |
| *souscription OC* | *13 398* | *13 398* |
| **Total** | 267 122 | 242 172 |

| Obligations contractuelles (en K€) | 31/12/07 | Paiements dus par période | | |
|---|---|---|---|---|
| | | à moins d'un an | de 1 à 5 ans | à plus de 5 ans |
| Dettes à long terme | 621 567 | 163 224 | 321 149 | 137 194 |
| Obligations en matière de location-financement | 16 543 | 1 982 | 7 930 | 6 631 |
| Contrats de location simple | | | | |
| Obligations d'achat irrévocables | | | | |
| Autres obligations à long terme | | | | |
| **Total** | 638 110 | 165 206 | 329 079 | 143 825 |

#### Crédits-baux immobiliers

| Ensembles Immobiliers | |
|---|---|
| Valeur d'origine | 27 963 093 |
| Redevances de l'exercice | 2 509 564 |
| Cumuls des redevances des exercices précédents | 4 510 849 |
| Dotation théorique de l'exercice | 575 484 |
| Cumuls des amortissements au titre des exercices précédents | 2 296 961 |
| Redevances restant à payer - à un an | 1 982 419 |
| Redevances restant à payer - à plus d'un an et jusqu'à cinq ans | 7 929 676 |
| Redevances restant à payer - à plus de cinq ans | 6 957 303 |
| Valeur de rachat | 13 371 142 |

**Autres types d'engagements**

Le montant des engagements de retraite, déterminé par application d'une méthode rétrospective avec projection des salaires de fin de carrière, s'est élevé en 2007 à 2 621 K€.

Les principales hypothèses actuarielles au 31 décembre 2007 sont les suivantes :

- taux de revalorisation : 3,5% en tenant compte de l'inflation ;
- taux d'actualisation : 5,0% ;
- âge de départ en retraite : 63 ans ;
- taux de charges sociales : conformes à ceux constatés en 2007.

Pour information, le montant versé par la société au titre des indemnités de départ à la retraite, s'élève, en 2007 à 150 193 €.

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

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 2007, 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 ;

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.

A fin 2007, le montant des engagements liés aux acquisitions d'établissements, de droits d'exploitation et de charges foncières sous protocole et dont la réalisation était subordonnée à la levée de conditions suspensives s'élève à 0.7 M€

## III.2 RESTRUCTURATIONS INTERNES

Afin de rationaliser son organigramme, la société a réalisé, en fin d'exercice, diverses opérations de restructurations internes par fusion par confusion de patrimoine de cinq de ses filiales : SAS Résidence IDF, SA YDA, SARL Résidence Chaillot, SARL Résidence Les Musiciens, SARL Villa Chaumeraie.

Aux termes d'une délibération en date du 04 octobre 2007, le conseil d'administration de ORPEA a décidé la dissolution anticipée, sans liquidation, de chacune des filiales, dans les conditions de l'article 1844-5 alinéa 3 du Code Civil.

Les différents éléments de l'actif et du passif de chacune des filiales sont repris au sein de la comptabilité de la société ORPEA.

Ces opérations ont conduit à la constatation d'un boni de 455 762€ au titre de la SA YDA et d'un mali de fusion de 12 278 289€ affecté en immobilisations incorporelles, au titre des filiales de l'ex-groupe Almage, détaillé comme suit :

- SAS Résidence IDF : 12 291 698 €
- SARL Résidence Chaillot : 34 142 €
- SARL Résidence Les Musiciens: - 361 063 €
- SARL Villa Chaumeraie: 313 512 €

## III.3 EFFECTIFS

Au 31 décembre 2007, les effectifs en équivalent temps plein de la SA ORPEA sont :

| | 31-déc-07 | 31-déc-06 |
|---|---|---|
| Cadres | 434 | 362 |
| Employés/Ouvriers | 4 168 | 3 834 |
| **Total** | 4 602 | 4 196 |

## III.4 AVANTAGES ACCORDES AUX DIRIGEANTS

Le montant global des rémunérations brutes, honoraires TTC et avantages versés au cours de l'exercice 2007 aux mandataires sociaux de la société ORPEA SA s'est élevé à 1 031 010 €, contre 1 215 720 € en 2006.

Les jetons de présence versés aux membres du conseil d'administration se sont élevés en 2007 à 60 000 €.

Il n'existe pas d'avantages postérieurs à l'emploi ni d'indemnités de fin de contrat de travail.

# RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX

# ORPEA

Société Anonyme

115, rue de la Santé
75013 Paris

---

## Rapport général
## des Commissaires aux Comptes

Comptes Annuels - Exercice clos le 31 décembre 2007

Jean-Pierre LE BRIS
4, rue Mugnier
B.P. 86
78600 Maisons-Laffitte

Deloitte & Associés
185, avenue Charles-de-Gaulle
B.P. 136
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

**ORPEA**

Société Anonyme

115, rue de la Santé
75013 Paris

---

**Rapport général des Commissaires aux Comptes**

Comptes Annuels - Exercice clos le 31 décembre 2007

---

Mesdames, Messieurs les 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 2007, 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 spécifiques et les informations 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 professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 1.2.2 de l'annexe présente les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des actifs incorporels constitués par les autorisations d'exploitation.

La note 1.2.3 de l'annexe présente les règles et méthodes comptables relatives à l'évaluation des immobilisations financières constituées par les titres de participation.

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 professionnelles 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,

- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, du changement, de la cessation de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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.

Maisons-Laffitte et Neuilly-sur-Seine, le 12 juin 2008

Les Commissaires aux Comptes

Jean-Pierre LE BRIS

Deloitte & Associés

Henri LEJETTE

# ELEMENTS JURIDIQUES RELATIFS A L'ASSEMBLEE GENERALE


**1. Avis de convocation** **178**

**2. Présentation des résolutions proposées par le Conseil d'Administration** **180**

**3. Texte des résolutions** **184**

**4. Rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions et engagements réglementés** **190**

**5. Rapport des commissaires aux comptes sur les autorisations financières** **194**

# 1. AVIS DE CONVOCATION

Mesdames et Messieurs les actionnaires sont convoqués en Assemblée générale mixte ordinaire et extraordinaire pour le vendredi 27 juin 2008 à 11h30, au 6/8 rue Jean-Jaurès - 92806 PUTEAUX, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

## Ordre du jour

***I – Résolutions prises aux conditions de quorum et de majorité des assemblées ordinaires***

1 – Présentation des rapports de gestion du Conseil d'Administration, du rapport du Président du Conseil d'Administration prévu à l'article L 225-37 du Code de commerce, et des rapports des Commissaires aux Comptes sur l'exécution de leur mission - Approbation des comptes annuels de l'exercice 2007

2 - Présentation des rapports de gestion du Conseil d'Administration et du rapport des Commissaires aux Comptes sur l'exécution de leur mission - Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2007

3 - Affectation du résultat

4 - Quitus aux administrateurs

5 - Présentation du rapport des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et s. du Code de commerce – Approbations des dites Conventions

6 – Fixation des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration

7 - Autorisation donnée au Conseil d'Administration en vue de permettre à la Société d'intervenir sur ses propres actions

8 - Nomination de co-commissaires aux comptes titulaire et suppléant en remplacement des mandats arrivés à terme de Monsieur Jean-Pierre LEBRIS et La Compagnie Française de Contrôle et d'Expertise Comptable

***II – Résolutions prises aux conditions de quorum et de majorité des assemblées extraordinaires***

9 - Délégation au Conseil d'Administration à l'effet d'annuler le cas échéant jusqu'à 10 % des actions de la Société

10- Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique portant sur les titres de la Société.

11 - Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital en période d'offre publique

12- Autorisation donnée au Conseil d'Administration de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions

13 - Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital par émission d'actions réservées aux salariés

14- Pouvoirs

*****

Tout actionnaire, quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, peut participer à l'assemblée générale.

**1- <u>Formalités préalables à effectuer pour participer à l'assemblée</u>** : les actionnaires souhaitant assister à cette assemblée, s'y faire représenter ou voter par correspondance, devront impérativement :

- pour les actionnaires nominatifs : être inscrits en compte nominatif au plus tard le mardi 24 juin 2008, à zéro heure, heure de Paris ;

- pour les actionnaires au porteur : faire établir, par l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte titres, une attestation de participation constatant l'inscription ou l'enregistrement comptable de leurs actions au plus tard le mardi 24 juin 2008, à zéro heure, heure de Paris.

**2- <u>Mode de participation à l'assemblée</u> :**

***2-1- Les actionnaires désirant assister à l'assemblée pourront demander une carte d'admission de la façon suivante :***

- pour les actionnaires nominatifs : demander une carte d'admission à la société ORPEA – Direction Juridique – 3 rue Bellini – 92806 Puteaux cedex (Fax : 01 47 75 77 99 – Tél : 01 47 75 78 07)

- pour les actionnaires au porteur : demander à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte titres, qu'une carte d'admission leur soit adressée par la société ORPEA au vu de l'attestation de participation qui lui aura été transmise ; l'actionnaire au porteur qui n'aurait pas reçu sa carte d'admission le mardi 24 juin 2008, à zéro heure, heure de Paris, pourra se faire délivrer directement l'attestation de participation par l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de son compte titres.

***2-2 – Les actionnaires ne pouvant personnellement assister à cette assemblée et souhaitant être représentés ou voter par correspondance pourront :***

- pour les actionnaires nominatifs : renvoyer le formulaire unique de pouvoir/vote par correspondance, qui leur sera adressé avec la convocation, à la société ORPEA – Direction Juridique – 3 rue Bellini – 92806 Puteaux cedex ;

- pour les actionnaires au porteur : demander à l'intermédiaire habilité qui assure la gestion de leur compte titres, un formulaire unique de pouvoir/vote par correspondance et le renvoyer, accompagné de l'attestation de participation, à la société ORPEA – Direction Juridique – 3 rue Bellini – 92806 Puteaux cedex.

Les formulaires de vote par correspondance devront être reçues effectivement par la Société ORPEA trois jours au moins avant la date de la réunion, soit au plus tard le 24 juin 2008.

Tout actionnaire ayant déjà exprimé son vote, envoyé un pouvoir, demandé sa carte d'admission ou sollicité une attestation de participation, ne pourra plus choisir un autre mode de participation.

# 2. PRESENTATION DES RESOLUTIONS PROPOSEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les résolutions qui vous sont proposées relèvent pour les résolutions 1 à 8 de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire, et pour les résolutions 9 à 14 de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire, étant précisé que pour la 11ème résolution, les règles de quorum et de majorité sont celles des Assemblées générales ordinaires.

Le texte intégral des résolutions qui vous sont proposées figurent en annexe aux présentes.

## RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

### *Approbation des comptes sociaux et consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007 et affectation du résultat (1ère, 2ème, 3ème et 4ème résolutions)*

Nous vous proposons, par ces résolutions, d'approuver les comptes sociaux de la société ORPEA (**1ère résolution**), ainsi que les comptes consolidés du groupe ORPEA (**2ème résolution**).

Les comptes sociaux de l'exercice 2007 font ressortir un bénéfice de 2 117 663 €.

Les comptes consolidés de l'exercice 2007 font ressortir un résultat groupe positif de 41 625 K€.

Les comptes sociaux et consolidés ont fait l'objet de commentaires figurant au rapport de gestion, qui inclut le rapport de gestion du Groupe.

Nous vous proposons à la **3ème résolution** d'affecter le résultat de l'exercice, qui s'élève donc à 2 117 663 euros de la manière suivante :

| | |
|---|---|
| A la réserve légale pour un montant de | 105 884 € |
| Le solde, en totalité au compte "report à nouveau", soit | 2 011 779 € |

Conformément à la loi, nous vous rappelons qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

Vous voudrez bien également donner quitus aux administrateurs pour l'accomplissement de leur gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2006 (**4ème résolution**).

### *Conventions réglementées (5ème résolution)*

La **5ème résolution** est relative aux conventions visées par l'article L.225-38 du Code de commerce qui font l'objet d'un rapport spécial de vos commissaires aux comptes.

Après avoir pris connaissance de ce rapport, il vous est demandé de l'approuver ainsi que les conventions qui y sont visées.

***Fixation des jetons de présence (6ème résolution)***

Nous vous proposons à la **6ème résolution** de fixer le montant global annuel des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration pour l'exercice en cours, à la somme de 75 000 euros.

***Autorisation donnée au Conseil d'administration en vue de permettre à la société d'intervenir sur ses propres actions (7ème résolution)***

La **7ème résolution** a pour objet de renouveler au Conseil d'administration l'autorisation annuelle d'acheter des actions ORPEA. En effet, la Société doit disposer à tout moment de la capacité d'opérer sur ses propres actions.

Nous vous proposons donc d'autoriser votre conseil d'Administration d'acheter un nombre d'actions représentant jusqu'à 10 % du capital de la Société au prix maximum par action de 60 €. A titre indicatif, le montant maximum théorique que la Société pourrait consacrer à des achats serait ainsi de 221 053 620 € correspondant à 3 684 227 actions acquises au prix maximum de 60 €.

Cette autorisation est destinée à permettre à ORPEA de continuer à procéder à des achats de ses propres actions par tous moyens, dans le respect de la réglementation en vigueur, principalement en vue de l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI, de l'attribution d'actions gratuites, de la remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières, de l'annulation des actions sous réserve de l'approbation de la dix-huitième résolution, du financement d'éventuelles opérations de croissance externe.

Le texte intégral de la septième résolution figure dans le texte des projets de résolutions annexé aux présentes.

***Nomination de co-commissaires aux comptes titulaire et suppléant en remplacement des mandats arrivés à terme de Monsieur Jean-Pierre LEBRIS et La Compagnie Française de Contrôle et d'Expertise Comptable (8ème résolution)***

Les mandats de Monsieur Jean-Pierre LEBRIS, co-commissaire aux comptes titulaire, et La Compagnie Française de Contrôle et d'Expertise Comptable (CFCE), co-commissaire aux comptes suppléant, viennent à échéance à l'issue de la présente assemblée générale ordinaire.

Il vous est proposé dans la **8ème résolution** de ne pas renouveler leurs mandats et de nommer, en remplacement, pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013 :

- la société BURBAND KLINGER & Associés représentée par Monsieur Frédéric BURBAND, sis 8 rue Jacques Bingen 75017 PARIS, en qualité de co-Commissaire aux Comptes titulaire,
- Monsieur Marc TENAILLON, né le 25 février 1963, demeurant Immeuble Somag – 16 rue Ampère – 95307 CERGY PONTOISE, en qualité de co-Commissaire aux Comptes suppléant,

Pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

Il est rappelé que les mandats du Cabinet Deloitte & Associés en qualité de co-Commissaire aux Comptes titulaire, et de BEAS en qualité de co-Commissaire aux Comptes suppléant, se poursuivent jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

# RESOLUTIONS DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

***Délégation au Conseil d'Administration à l'effet d'annuler le cas échéant jusqu'à 10 % des actions de la Société (9ème résolution)***

Aux termes de la **9ème résolution**, il vous est demandé de renouveler à votre Conseil d'administration l'autorisation qui lui avait été consentie par l'Assemblée générale mixte du 28 juin 2007, pour une durée de 18 mois, d'annuler éventuellement les actions de la Société acquises par elle à la suite des autorisations des Assemblées, et ce dans la limite de 10 % du capital social, par période de 24 mois.

Cette autorisation priverait d'effet pour la période non écoulée, et se substituerait à celle donnée par l'assemblée générale mixte du 28 juin 2007.

***Délégation de compétence au Conseil d'administration à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique portant sur les titres de la Société – Autorisation d'augmenter le capital en période d'offre publique (10ème et 11ème résolutions)***

Suivant la **10ème résolution**, il vous est proposé de renouveler au Conseil d'administration la délégation de compétence à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique portant sur les titres de la Société.

Cette délégation donnerait la faculté au Conseil d'administration de décider l'émission de bons attribués gratuitement à tous les actionnaires et permettant la souscription d'actions à des conditions préférentielles dans l'hypothèse d'une offre publique sur les titres de la société ORPEA survenant dans les 18 mois de la présente assemblée générale.

Cette délégation s'appliquerait dans les conditions prévues notamment par l'article L 233-33 du code de commerce, instaurant le principe de l' « exception de réciprocité », à savoir ne pas soumettre votre société au principe de la nécessité d'une autorisation de l'assemblée générale donnée pendant la période d'offre pour prendre des mesures susceptibles de faire échouer l'offre, lorsque l'auteur de l'offre n'est pas soumis à des dispositions identiques ou à des mesures équivalentes.

Le montant nominal maximum prévu pour l'augmentation de capital qui pourrait résulter de l'exercice des bons de souscription d'actions s'ils étaient émis serait de trente (30) millions d'euros. L'attribution gratuite de bons à tous les actionnaires constitue une technique équivalente au droit préférentiel de souscription : comme celui-ci, elle ouvre droit à chacun d'eux, proportionnellement au nombre des actions qu'il détient, un droit de préférence à la souscription de ces bons, qui est distinct des actions et est négociable pendant la durée de vie des bons.

En ce qui concerne le nombre maximum des bons de souscription pouvant être émis, il est proposé qu'il soit égal au nombre d'actions composant le capital social au moment de l'émission, de façon à faciliter leur répartition et à limiter les difficultés liées à des éventuelles rompus.

S'agissant des caractéristiques des bons, la délégation permettrait au Conseil d'administration de les arrêter le cas échéant au vu et en fonction du contenu et des modalités de l'offre publique visant la Société dans les limites et selon les précisions ci-après.

Par la **11ème résolution**, il vous est proposé de permettre au conseil d'administration d'utiliser, en période d'offre publique portant sur les titres de la société, les différentes délégations et autorisations à l'effet d'augmenter le capital consenties par l'assemblée générale.

Il s'agit, comme pour la 11ème résolution, d'appliquer le principe de réciprocité prévu par la loi.

Cette autorisation serait consentie pour une durée de 18 mois, et porte sur l'ensemble des autorisations d'augmentation de capital en vigueur.

***Autorisation de consentir des options de souscription et/ou d'achat des actions (12ème résolution) et Délégation de compétence à l'effet de procéder à une augmentation de capital par émissions d'actions réservées aux salariés(13ème résolution).***

Par la **12ème résolution**, et afin de continuer à pouvoir associer, en fonction de leur performance personnelle et de leur potentiel, certains collaborateurs et mandataires sociaux du groupe au succès de l'entreprise et à la valorisation de l'action, nous vous proposons de consentir à votre conseil une autorisation lui permettant de consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice de ceux qu'il désignera parmi les membres du personnel salarié et parmi les mandataires sociaux de la société et/ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés directement ou indirectement dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce, des options donnant droit, à son choix, soit à la souscription d'actions nouvelles de la société à émettre par voie d'augmentation de capital, soit à l'achat d'actions existantes de la société provenant de rachats effectués par celle-ci.

Cette autorisation serait valable pour une durée de trente-huit mois.

Le nombre total des options pouvant être consenties en vertu de cette autorisation ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre total d'actions représentant, à la date d'attribution, plus de 150 000 actions.

le prix de souscription sera fixé par le conseil d'administration au jour où l'option sera consentie, sans qu'il puisse être inférieur au montant minimum fixé dans l'un et l'autre cas par la loi en vigueur audit jour.

Conformément, aux dispositions d'une part du Code de commerce et notamment de ses articles L. 225-129-6 et L. 225-138-1, et d'autre part des articles L. 443-1 et suivants du Code du travail, il vous est proposé dans la **13ème résolution** d'autoriser le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions fixées par la loi, à décider éventuellement l'augmentation du capital social, en une ou plusieurs fois, sur ses seules délibérations, par l'émission de titres de capital réservée aux adhérents à un plan d'épargne d'entreprise du groupe ORPEA. Cette résolution implique la suppression du droit préférentiel de souscription. L'autorisation serait consentie dans la limite d'un montant nominal maximal de 400 000 €, et pour une durée de 26 mois.

***Formalités (14ème résolution)***

Cette dernière résolution a pour objet de donner pouvoir pour l'exécution des formalités légales ou administratives et tous dépôts de publicité des décisions de la présente Assemblée générale.

# 3. TEXTE INTEGRAL DES RESOLUTIONS

## PARTIE ORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

**1ère RESOLUTION** *(Approbation des comptes annuels de l'exercice 2007)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du Conseil d'Administration et de ses annexes, du rapport du Président du Conseil d'Administration prévu à l'article L. 225-37 du Code de commerce et des rapports des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes annuels, à savoir le bilan, le compte de résultat et l'annexe arrêtés au 31 décembre 2007, tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et résumées dans ces rapports.

**2ème RESOLUTION** *(Approbation des comptes consolidés de l'exercice 2007)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport de gestion du groupe et du rapport des Commissaires aux Comptes, approuve les comptes consolidés arrêtés au 31 décembre 2007, tels qu'ils lui ont été présentés.

**3ème RESOLUTION** *(Affectation du résultat)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, approuve la proposition du Conseil d'Administration, et décide d'affecter le bénéfice de 2 117 663 euros de l'exercice de la manière suivante :
- à la réserve légale pour un montant de 105 884 €
- le solde, en totalité au compte "report à nouveau", soit 2 011 779 €

Conformément à la loi, l'Assemblée Générale constate qu'aucun dividende n'a été distribué au titre des trois exercices précédents.

**4ème RESOLUTION** *(Quitus aux administrateurs)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, donne quitus aux administrateurs de l'accomplissement de leur gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2007.

**5ème RESOLUTION** *(Conventions visées à l'article L 225-38 du Code de commerce)*

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, après avoir pris connaissance du rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions visées à l'article L. 225-38 du Code de commerce et statuant sur ce rapport, approuve ledit rapport ainsi que les conventions qui y sont mentionnées.

**6ème RESOLUTION** (Jetons de présence)

L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, fixe le montant global annuel des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration pour l'exercice en cours, à la somme de 75 000 euros.

**7ème RESOLUTION** *(Autorisation donnée au Conseil d'Administration en vue de permettre à la société d'intervenir sur ses propres actions)*

L'Assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport du Conseil d'Administration, autorise, dans les conditions prévues par l'article L 225-209 et suivants du Code de commerce, le Conseil d'Administration à acquérir, en une ou plusieurs fois et par tout moyen, un nombre d'actions de la Société représentant jusqu'à 10 % du nombre des actions composant le capital social actuel de la Société, soit 3 684 227 actions.

L'Assemblée générale décide que les achats d'actions de la Société pourront être effectués notamment en vue de :

- l'animation du marché ou la liquidité de l'action par un prestataire de service d'investissement dans le cadre d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI ;
- l'attribution d'actions aux salariés et aux mandataires sociaux de la Société et des sociétés de son Groupe, dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation des

salariés aux fruits de l'expansion de l'entreprise, du régime des options d'achats d'actions, de l'attribution gratuite ou de la cession d'actions aux salariés ;

- l'attribution des actions correspondantes à titre de conversion ou d'échange de valeurs mobilières (y compris de titre de créances) donnant accès au capital de la Société ;
- leur annulation par réduction du capital dans les conditions prévues par le Code de commerce, sous réserve de l'approbation par l'Assemblée générale extraordinaire de la 9ème résolution ;
- l'achat pour conservation et remise ultérieure à l'échange, ou en paiement dans le cadre d'opération éventuelle de croissance externe ;
- les opérations en bourse ou hors marché sur les actions au titre de la mise en œuvre de toute pratique de marché qui viendrait à être autorisée par la loi ou la réglementation.

Le prix maximum d'achat est fixé à 60 € par action. Ce prix est fixé sous réserve des ajustements liés aux éventuelles opérations sur le capital de la Société. A titre indicatif le montant maximum théorique que la société pourrait consacrer à des achats serait ainsi de 221 053 620 €.

Les achats, attributions ou cessions de ces actions pourront être effectués et payés par tout moyen et notamment dans le cadre d'un contrat de liquidité conclu par la Société avec un prestataire de service d'investissement.

La présente autorisation est donnée pour une durée de dix-huit mois à compter de la présente l'Assemblée. Elle annule et remplace, pour la partie non utilisée, l'autorisation précédemment accordée par l'Assemblée générale mixte du 28 juin 2007.

L'Assemblée générale donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation au Président ou au Directeur Général Délégué, pour passer tous ordres de Bourse, conclure tous accords, effectuer toutes formalités et, d'une manière générale, faire le nécessaire pour l'application de la présente autorisation.

**8ème RESOLUTION** *(Nomination de co-commissaires aux comptes titulaire et suppléant en remplacement des mandats arrivés à terme de Monsieur Jean-Pierre LEBRIS et La Compagnie Française de Contrôle et d'Expertise Comptable)*

L'Assemblée Générale Ordinaire, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales ordinaires, constatant l'arrivée du terme, à l'issue de la présente assemblée générale, des mandats de Monsieur Jean-Pierre LEBRIS, co-commissaire aux comptes titulaire, et de La Compagnie Française de Contrôle et d'Expertise Comptable, co-commissaire aux comptes suppléant, décide de ne pas les renouveler et de nommer en remplacement :

- la société BURBAND KLINGER & Associés représentée par Monsieur Frédéric BURBAND, sis 8 rue Jacques Bingen 75017 PARIS, en qualité de co-Commissaire aux Comptes titulaire,
- Monsieur Marc TENAILLON, né le 25 février 1963, demeurant Immeuble Somag – 16 rue Ampère – 95307 CERGY PONTOISE, en qualité de co-Commissaire aux Comptes suppléant,

Pour une durée de 6 exercices, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2013.

L'assemblée Générale Ordinaire prend acte de la poursuite des mandats du Cabinet Deloitte & Associés en qualité de co-Commissaire aux Comptes titulaire, et de BEAS en qualité de co-Commissaire aux Comptes suppléant, ces mandats se poursuivant jusqu'à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

## PARTIE EXTRAORDINAIRE DE L'ASSEMBLEE GENERALE

**9ème RESOLUTION** *(Délégation au Conseil d'Administration à l'effet d'annuler le cas échéant jusqu'à 10 % des actions de la Société)*

Statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée extraordinaire, l'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales relatives aux sociétés commerciales, notamment à l'article L225-209 du Code de commerce :

1/ Autorise le Conseil d'Administration à faire annuler par la Société ses propres actions acquises à la suite des autorisations données par les Assemblées dans le cadre des rachats d'actions.

2/ Fixe à dix huit mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité durant laquelle cette délégation peut être utilisée par le Conseil d'Administration.

3/ Décide que le Conseil d'Administration pourra annuler sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, tout ou partie des actions acquises en vertu d'autorisations de rachat des actions propres de la Société et ce dans la limite de dix pour cent du capital social existant à la date de l'opération, par période de 24 mois, et procéder à due concurrence aux réductions de capital social. La différence entre le prix d'achat des actions annulées et leur valeur nominale sera imputée en partie sur la réserve légale à concurrence de 10 % du capital annulé et pour le surplus sur les primes et réserves disponibles.

4/ Donne au Conseil d'Administration tous pouvoirs pour mettre en oeuvre ou subdéléguer dans les limites fixées par la loi la présente délégation à l'effet d'annuler les actions, rendre définitives les réductions de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts, et d'une manière générale, à l'effet d'accomplir tous actes, formalités et déclarations.

5/ Prend acte que la présente délégation prive d'effet, pour la période non écoulée, et remplace la délégation accordée par l'Assemblée générale mixte du 28 juin 2007.

**10ème RESOLUTION** *(Délégation de compétence au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique portant sur les titres de la Société)*

Statuant aux conditions de quorum et de majorité d'une assemblée ordinaire, l'Assemblée générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des Commissaires aux comptes et conformément aux dispositions légales relatives aux sociétés commerciales et notamment aux articles L233-32 et L233-33 du Code de commerce :

1/ Délègue au Conseil d'Administration la compétence de décider l'émission de bons permettant de souscrire, à des conditions préférentielles, à des actions de la Société ORPEA, et leur attribution gratuite à tous les actionnaires de la Société ayant cette qualité avant l'expiration de la période d'offre publique. Ces bons deviendront caducs de plein droit dès que l'offre ou toute offre concurrente éventuelle auront échoué, seront devenues caduques ou auront été retirées

2/ Fixe à dix-huit mois à compter de la présente Assemblée générale la durée de validité durant laquelle cette délégation peut être utilisée par le Conseil d'Administration.

3/ Fixe en cas d'usage par le Conseil d'Administration de la présente délégation de compétence :

a) le montant nominal maximum de l'augmentation de capital pouvant résulter de l'exercice de ces bons de souscription, à 30 M€ (trente millions d'euros),

b) le nombre maximum de bons de souscription d'actions pouvant être émis, à un nombre égal à celui des actions composant le capital social lors de l'émission des bons,

4/ Donne tous pouvoirs au Conseil d'Administration pour mettre en oeuvre la présente délégation de compétence, à l'effet notamment de :

a) fixer les conditions d'exercice de ces bons de souscription, qui doivent être relatives aux termes de l'offre ou de toute offre concurrente éventuelle, et les autres caractéristiques des bons de souscription d'actions, dont le prix d'exercice ou les modalités de détermination de ce prix, ainsi que les conditions relatives à l'émission et à l'attribution gratuite de ces bons, avec faculté d'y surseoir ou d'y renoncer,

b) d'une manière générale, déterminer toutes autres caractéristiques et modalités de toute opération décidée sur le fondement de la présente délégation, passer toute convention, prendre toutes mesures et effectuer toutes formalités, constater le cas échéant l'augmentation de capital et procéder aux modifications corrélatives des statuts,

c) étant précisé que, sur la base d'un rapport établi par une banque non liée d'intérêts avec le Groupe ORPEA dont la désignation aura été approuvée notamment par la majorité des administrateurs de la Société ORPEA, le Conseil d'Administration devra rendre compte, au moment de l'émission, des circonstances et raisons pour lesquelles il estime que l'offre n'est pas dans l'intérêt des actionnaires et qui justifient qu'il soit procédé à l'émission de tels bons, ainsi que des critères et méthodes selon lesquelles sont fixées les modalités de détermination du prix d'exercice des bons.

La présente délégation prive d'effet et remplace l'autorisation conférée par l'Assemblée générale mixte du 28 juin 2007 dans sa 19ème résolution.

***11ème RESOLUTION*** *(Autorisation donnée au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le capital en période d'offre publique)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris

connaissance du rapport du conseil d'administration et conformément aux dispositions des articles L. 233-32 III et L. 233-33 du Code de commerce :

1. autorise expressément le conseil d'administration à utiliser, en période d'offre publique portant sur les titres de la société, et dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date d'une telle utilisation :

(i) les diverses délégations de compétence, délégations de pouvoirs et autorisations conférées au Conseil d'Administration par l'assemblée générale du 28 juin 2007 à l'effet d'augmenter, par tous moyens légaux, le capital social, dans les conditions et limites précisées par lesdites délégations et autorisations, dont notamment :

- 8ème résolution : Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société ;

- 9ème résolution : Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription, par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès à des actions de la société ;

-10ème résolution : Délégation de pouvoirs donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital en vue de rémunérer des apports en nature ;

- 11ème résolution : Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves ou bénéfices ;

- 12ème résolution : Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription ;

- 13ème résolution : Autorisation donnée au Conseil d'Administration à l'effet de fixer, selon les modalités fixées par l'assemblée générale, le prix d'émission par appel public à l'épargne, sans droit préférentiel de souscription, de titres de capital ou de valeurs mobilières donnant accès au capital, dans la limite de 10 % du capital ;

(ii) et, sous condition de son adoption par l'Assemblée générale de ce jour, l' autorisation conférée au Conseil d'Administration à l'effet de consentir des options de souscription d'actions.

2. fixe à dix-huit mois à compter du jour de la présente assemblée la durée de validité de la présente autorisation.

**12ème RESOLUTION** *(Autorisation donnée au conseil d'administration de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions)*

L'assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les assemblées générales extraordinaires, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes :

1. autorise le Conseil d'Administration, dans le cadre des articles L. 225-177 à L. 225-186 du Code de commerce, et pour une durée de trente-huit mois à compter de ce jour, à consentir, en une ou plusieurs fois, au bénéfice de ceux qu'il désignera parmi les membres du personnel salarié et parmi les mandataires sociaux de la société et/ou des sociétés ou groupements qui lui sont liés directement ou indirectement dans les conditions de l'article L. 225-180 du Code de commerce, des options donnant droit, à son choix, soit à la souscription d'actions nouvelles de la société à émettre par voie d'augmentation de capital, soit à l'achat d'actions existantes de la société provenant de rachats effectués par celle-ci ;

2. décide que le nombre total des options pouvant être consenties en vertu de cette autorisation ne pourra donner droit à souscrire ou acquérir un nombre total d'actions représentant, à la date d'attribution, plus de 150 000 actions.

3. décide qu'en cas d'octroi d'options de souscription, le prix de souscription sera fixé par le conseil d'administration au jour où l'option sera consentie, sans qu'il puisse être inférieur au montant minimum fixé dans l'un et l'autre cas par la loi en vigueur audit jour.

Ce prix ne pourra être modifié sauf, si pendant la période durant laquelle les options consenties pourront être exercées, la société vient à réaliser une des opérations financières ou sur titres prévues par la loi.

Dans ce dernier cas, le Conseil d'Administration procédera dans les conditions réglementaires, à un ajustement du nombre et du prix des actions comprises dans les options consenties pour tenir compte de l'incidence de l'opération intervenue.

4. décide que la durée de la période d'exercice des options consenties, tel qu'arrêtée par le conseil d'administration, ne pourra excéder 5 ans à compter de leur date d'attribution.

5. prend acte qu'en application de l'article L. 225-178 du code de commerce, la présente autorisation comporte, au profit des bénéficiaires des options de souscription, renonciation expresse des actionnaires à leur droit préférentiel de souscription aux actions qui seront émises au fur et à mesure des levées d'options de souscription ;

6. délègue tous pouvoirs au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les limites légales, pour fixer les autres conditions et modalités de l'attribution des options et de leur levée et, notamment pour :

- fixer les conditions dans lesquelles les options seront consenties et levées et arrêter la liste des bénéficiaires des options,

- fixer, le cas échéant, les conditions d'ancienneté que devront remplir les bénéficiaires de ces options,

- fixer la ou les périodes d'exercice des options et, le cas échéant, établir des clauses d'interdiction de revente immédiate de tout ou partie des actions,

- arrêter la date de jouissance, même rétroactive, des actions nouvelles provenant de l'exercice des options,

- pour les options consenties aux mandataires sociaux de la société, prévoir qu'elles ne pourront être levées avant la cessation de leurs fonctions ou fixer la quantité des actions devant être conservées au nominatif jusqu'à la cessation de leurs fonctions,

- prévoir la faculté de suspendre temporairement les levées d'options, en cas d'opérations financières ou sur titres,

- limiter, restreindre ou interdire l'exercice des options pendant certaines périodes ou à compter de certains événements, sa décision pouvant porter sur tout ou partie des options et concerner tout ou partie des bénéficiaires,

- passer toute convention, prendre toutes mesures, accomplir ou faire accomplir tous actes et formalités à l'effet de rendre définitives la ou les augmentations de capital qui pourront être réalisées en vertu de l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution ; modifier les statuts en conséquence et généralement faire tout ce qui sera nécessaire,

- s'il le juge opportun, imputer les frais des augmentations de capital sur le montant des primes afférentes à ces augmentations et prélever sur ce montant les sommes nécessaires pour porter la réserve légale au dixième du nouveau capital après chaque augmentation ;

7. décide que la présente autorisation prive d'effet et remplace, pour sa partie non utilisée, toute autre autorisation valide.

***13ème RESOLUTION*** *(Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital par émission d'actions réservées aux salariés).*

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport du Conseil d'Administration et du rapport spécial des commissaires aux comptes, et statuant conformément d'une part aux dispositions des articles L.225-129-2, L.225-138-1 et L.225-129-6 du Code de Commerce et d'autre part à celles des articles L.443-1 et suivants du Code du Travail, délègue au Conseil d'Administration la compétence à l'effet d'augmenter le capital social de la société en une ou plusieurs fois par l'émission d'actions nouvelles, dans la limite de 400 000 € de montant nominal, réservée aux adhérents à des plans d'épargne d'entreprise de la société et/ou des sociétés dont elle détient directement ou indirectement plus de 50% du capital ou des droits de vote.

Les actionnaires décident de renoncer expressément à leurs droits préférentiels de souscription au profit desdits adhérents.

Le prix des actions souscrites par les adhérents visés ci-dessus, en application de la présente autorisation, sera égal ou supérieur à 80% de la moyenne des cours cotés de l'action lors des vingt séances de bourse précédant le jour de la décision du Conseil d'Administration fixant la date d'ouverture de la souscription.

L'Assemblée Générale donne au Conseil d'Administration conformément aux dispositions légales et réglementaires dans les limites et sous les conditions précisées ci-dessus et, le cas échéant, dans le cadre des dispositions adoptées dans le ou les plans d'épargne, tous pouvoirs pour déterminer toutes les conditions et modalités des opérations et notamment :

- Fixer les conditions d'ancienneté que devront remplir les bénéficiaires des actions nouvelles à provenir des augmentations de capital, objet de la présente résolution ;

- Décider le montant à émettre, le prix d'émission, les modalités de chaque émission ;

- Arrêter les dates d'ouverture et de clôture des souscriptions ;

- Fixer, dans la limite d'une durée maximale de trois ans, le délai accordé aux souscripteurs pour la libération de leurs titres ;

- Arrêter la date, même rétroactive, à compter de laquelle les actions nouvelles porteront jouissance ;

- Constater la réalisation de l'augmentation de capital à concurrence du montant des actions qui seront effectivement souscrites ou décider de majorer le montant de ladite augmentation de capital pour que la totalité des souscriptions reçues puisse être effectivement servies, et

- Prendre toutes mesures pour la réalisation des augmentations de capital, procéder aux formalités consécutives à celles-ci et apporter aux statuts les modifications corrélatives à ces augmentations de capital.

La délégation de compétence ainsi conférée au Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation au Directeur Général Délégué, est valable à compter de la présente assemblée et ce pour une durée de 26 mois. En outre, elle prive d'effet toute délégation antérieure ayant le même objet.

***14ème RESOLUTION*** *(Pouvoirs)* .

L'assemblée générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des présentes pour accomplir toutes les formalités légales ou administratives et faire tous dépôts et publicités prévus par la législation en vigueur.

# ORPEA

Société Anonyme

115, rue de la Santé
75013 Paris

---

# Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2007

Jean-Pierre LE BRIS
4, rue Mugnier
B.P. 86
78600 Maisons Laffitte

Deloitte & Associés
185, avenue Charles-de-Gaulle
B.P. 136
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex

# ORPEA

Société Anonyme

115, rue de la Santé
75013 Paris

---

## Rapport spécial des Commissaires aux Comptes sur les conventions et engagements réglementés

Exercice clos le 31 décembre 2007

---

Mesdames, Messieurs les actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés.

### *1. Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice*

En application de l'article L. 225-40 du Code de Commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'Administration.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence éventuelle d'autres conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de Commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

***Abandons de créances***

Administrateurs concernés :
- Monsieur Jean-Claude MARIAN : en sa qualité d'administrateur de la société ORPEA Italia Srl et de Président du Conseil d'Administration de la société CALIDAD RESIDENCIAL 2000 ;
- Monsieur Yves LE MASNE : en sa qualité de gérant de la société ORPEA DEV.

Nature et objet : abandons de créances à caractère financier au bénéfice des filiales suivantes
- ORPEA Italia Srl (Filiale Italienne détenue à 100%)
- CALIDAD RESIDENCIAL 2000 (Holding Espagnole détenue à 100%)
- ORPEA DEV (Filiale Française détenue à 100%)

*(Autorisations en date du 26 novembre 2007)*

Modalités :
Le montant des abandons de créances s'est élevé respectivement à :
- 2 250 015 € au bénéfice d'ORPEA Italia Srl ;
- 3 335 450 € au bénéfice de CALIDAD RESIDENCIAL 2000 ;
- 1 733 333 € au bénéfice d'ORPEA DEV.

***2.2. Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice***

Par ailleurs, en application du Code de Commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et des engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice.

***2.1 Assistance juridique et judiciaire***

Administrateurs concernés :
Mademoiselle Brigitte MICHEL
Monsieur Alexandre MALBASA

Nature et objet :
a) Concernant Mademoiselle Brigitte MICHEL : Conseil et assistance juridique notamment dans le cadre d'opérations d'acquisition,
b) Concernant Monsieur Alexandre MALBASA : Assistance en matière de contentieux et précontentieux.

Modalités :
a) Au titre de l'exercice le montant des honoraires versés à Maître B. MICHEL s'est élevé à 447 338 € TTC ;
b) Au titre de l'exercice le montant des honoraires versés à Maître A. MALBASA s'est élevé à 74 336 € TTC.

***2.2 Cautions données***

Administrateur concerné :
Monsieur Jean Claude MARIAN.

Le tableau ci-après récapitule, pour chacune des opérations :
- la société concernée,
- la nature, l'objet et les modalités de l'engagement consenti par ORPEA au bénéfice de ses filiales.

| Sociétés | Nature, objet et modalités.<br>Date de l'autorisation |
|---|---|
| SARL 96 | Crédit-bail consenti par GENEFIM portant sur une clinique sise à MEYZIEU.<br>- Durée : correspondant à celle du crédit-bail soit 12 ans.<br>- Montant de l'investissement : 3 000 000 € TTC<br>- Nantissement au profit de GENEFIM de la totalité des parts détenues par ORPEA dans la SARL 96.<br>*(Autorisation du C.A. en date du 24/03/2004)* |
| SARL LES MATINES | Crédit-bail consenti par UCABAIL Immobilier portant sur un ensemble immobilier à usage de maison de retraite sis à Roquencourt (Yvelines).<br>- Durée : 12 ans<br>- Montant de l'investissement : 8 500 000 € HT<br>- Nantissement en premier rang au profit du crédit-bailleur du fonds de commerce de la maison de retraite,<br>- Nantissement au profit de la société de crédit-bail des loyers de sous location,<br>- Engagement d'ORPEA de maintenir son contrôle du preneur et du sous locataire, et engagement de mise à disposition au preneur en tant que de besoin des moyens financiers nécessaires pour la bonne exécution des obligations du crédit-bail et ce, pendant toute sa durée.<br>*(Autorisation du C.A. en date du 09/12/2004)* |
| SCI LE BOSGUERARD | Crédit-bail consenti par les sociétés AUXIMURS et BATICAL portant sur un ensemble immobilier sis à Longpont sur Orge (Essonne).<br>- Durée : 12 ans<br>- Montant de l'investissement : 4 000 000 € HT.<br>- Nantissement de l'intégralité des parts de la SCI BOSGUERRARD et engagement de non cession desdites parts sans l'accord préalable des crédit bailleresses, et accord préalable des crédit bailleresses en cas de modification du capital social de la SCI BOSGUERRARD,<br>- Cession en pleine propriété à titre de garantie des loyers à provenir du bail de sous location au profit de la SARL CLINIQUE DU CHATEAU DE VILLEBOUZIN,<br>- Engagement de la société CLINEA SAS de réaliser l'opération de fusion absorption de la SARL CLINIQUE DU CHATEAU DE VILLEBOUZIN avec effet au 1er Janvier 2005.<br>*(Autorisation du C.A. en date du 09/12/04)* |

Maisons-Laffitte et Neuilly, le 12 juin 2008

Les Commissaires aux Comptes

Jean-Pierre LE BRIS

Deloitte & Associés

Henri LEJETTE

**Deloitte & Associés**
185, Avenue Charles de Gaulle
B.P. 136
92524 Neuilly-sur-Seine Cedex
☎ 01 40 88 28 00
01 40 88 28 28

**Jean Pierre LE BRIS**
4, rue Mugnier
78600 MAISONS LAFFITTE
☎ 01 34 93 93 83
01 34 93 92 92

Commissaires aux comptes inscrits
à la Compagnie Régionale de Versailles

Société Anonyme
**ORPEA**
115 rue de la Santé
75013 PARIS

# RAPPORT SPECIAL
# DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR

1) **la délégation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions propres détenues par la société [9ème résolution],**

2) **la délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique portant sur les titres de la Société [10ème résolution],**

3) **l'autorisation donnée au Conseil d'Administration de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions au bénéfice du personnel salarié et des mandataires sociaux [12ème résolution],**

4) **la délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital par émission d'actions réservée aux salariés de la société ou des sociétés de son groupe [13ème résolution],**

Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2008

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En notre qualité de Commissaires aux Comptes de votre société et en exécution des missions prévues par le Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur les opérations suivantes sur lesquelles vous êtes appelés à vous prononcer.

**Délégation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions propres détenues par la société.**

- [9ème résolution] -

En exécution de la mission prévue à l'article L. 225-209, al. 7 du Code de Commerce, en cas de réduction du capital par annulation d'actions achetées, nous avons établi le présent rapport destiné à vous faire connaître notre appréciation sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relatives à cette mission. Ces diligences conduisent à examiner si les causes et conditions de la réduction du capital envisagée sont régulières.

Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'achat par votre société, dans la limite de 10 % de son capital, de ses propres actions, dans les conditions prévues à l'article L. 225-209 du Code de Commerce. Cette autorisation d'achat est proposée, par ailleurs, à l'approbation de votre Assemblée Générale et serait donnée pour une période de dix-huit mois.

Votre Conseil d'Administration vous demande de lui déléguer, pour une période de dix-huit mois, au titre de la mise en œuvre de l'autorisation d'achat par votre société de ses propres actions, tous pouvoirs pour annuler, dans la limite de 10 % de son capital, par période de vingt-quatre mois, les actions ainsi achetées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les causes et conditions de la réduction du capital envisagée, étant rappelé que celle-ci ne peut être réalisée que dans la mesure où votre Assemblée approuve au préalable l'opération d'achat, par votre société, de ses propres actions.

*****

**Délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique portant sur les titres de la Société**

- [10ème résolution] -

En exécution de la mission prévue par l'article L. 228-92 du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur le projet d'émission à titre gratuit de bons de souscription d'actions en période d'offre publique visant la société, opération sur laquelle vous êtes appelés à vous prononcer.

Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer, dans le cadre de l'article L. 233-32 II du Code de Commerce, pour une période de dix-huit mois la compétence à l'effet de :

- décider l'émission de bons attribués gratuitement à tous les actionnaires et permettant la souscription d'actions à des conditions préférentielles.

- fixer les conditions d'exercice et les caractéristiques desdits bons.

Le montant nominal maximum prévu pour l'augmentation de capital qui pourrait résulter de l'exercice des bons de souscription d'actions s'ils étaient émis serait de trente millions (30 000 000) d'euros et le

nombre maximum de bons qui pourraient être émis ne pourra excéder le nombre d'actions composant le capital social lors de l'émission des bons.

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R. 225-113, R. 225-114, R. 225-115 et R.225-117 du Code de Commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes et certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relatives à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'Administration relatif à cette opération.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les informations données dans le rapport du Conseil d'Administration portant sur l'opération envisagée d'émission de bons de souscription d'actions en cas d'offre publique visant la société.

Nous établirons un rapport complémentaire le cas échéant en vue de la confirmation par une assemblée générale prévue à l'article L.233-32 III du Code de Commerce, et conformément à l'article R.225-116 du Code de Commerce, lors de l'utilisation de cette délégation par votre Conseil d'Administration.

*****

**Autorisation donnée au Conseil d'Administration de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions au bénéfice du personnel salarié et des mandataires sociaux.**

- [12ème résolution] -

En exécution de la mission prévue par les articles L. 225-177 et R. 225-144 du Code de Commerce, nous avons établi le présent rapport relatif à l'autorisation à donner à votre Conseil d'Administration sur l'ouverture d'options de souscription ou d'achat d'actions au bénéfice des membres du personnel salarié et mandataires sociaux de la société et des sociétés qui lui sont liés au sens de l'article L. 225-180 du Code de Commerce.

Il appartient au Conseil d'Administration d'établir un rapport sur les motifs de l'ouverture des options de souscription ou d'achat d'actions ainsi que sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat. Il nous appartient de donner notre avis sur les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relatives à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier que les modalités proposées pour la fixation du prix de souscription ou d'achat sont mentionnées dans le rapport du Conseil d'administration, qu'elles sont conformes aux dispositions prévues par les textes, de nature à éclairer les actionnaires et qu'elles n'apparaissent pas manifestement inappropriées.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités proposées.

*******

**Délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital par émission d'actions réservée aux salariés de la société ou des sociétés de son groupe.**

- [13ème résolution] -

En exécution de la mission prévue par l'article L. 225-135 et suivants du Code de Commerce, nous vous présentons notre rapport sur la proposition de délégation au Conseil d'Administration de la compétence de décider une augmentation de capital en une ou plusieurs fois, par l'émission d'actions nouvelles d'un montant nominal maximal de 400 000 euros, réservée aux adhérents à des plans d'épargne d'entreprise de la société et/ou des sociétés dont elle détient directement ou indirectement plus de 50% du capital ou des droits de vote.

Ce projet d'augmentation de capital est soumis à votre approbation en application des dispositions de l'article L. 225-129-6 du Code de Commerce et de l'article L. 3332-18 et suivants du Code du Travail.

Votre Conseil d'Administration vous propose, sur la base de son rapport, de lui déléguer pour une durée de 26 mois, le pouvoir d'arrêter les modalités de cette opération et vous propose de supprimer votre droit préférentiel de souscription.

Il appartient à votre Conseil d'Administration d'établir un rapport conformément aux articles R.225-113 et R. 225-114 du Code de Commerce. Il nous appartient de donner notre avis sur la sincérité des informations chiffrées tirées des comptes, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription et sur certaines autres informations concernant l'émission, données dans ce rapport.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relatives à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier le contenu du rapport du Conseil d'Administration relatif à cette opération les modalités de détermination du prix d'émission.

Sous réserve de l'examen ultérieur des conditions de l'augmentation de capital proposée, nous n'avons pas d'observation à formuler sur les modalités de détermination du prix d'émission données dans le rapport du Conseil d'Administration.

Le montant du prix d'émission n'étant pas fixé, nous n'exprimons pas d'avis sur les conditions définitives dans lesquelles l'augmentation de capital sera réalisée et, par voie de conséquence, sur la proposition de suppression du droit préférentiel de souscription qui vous est faite.

Conformément à l'article R. 225-116 du Code de Commerce, nous établirons un rapport complémentaire lors de la réalisation de l'augmentation de capital par votre Conseil d'Administration.

Neuilly sur Seine et Maisons Laffitte, le 12 juin 2008

**Deloitte & Associés** **Jean Pierre LE BRIS**

**Henri LEJETTE**

**Deloitte & Associés**
185, Avenue Charles de Gaulle
B.P. 136
92524 NEUILLY-SUR-SEINE CEDEX
☎ 01 40 88 28 00
🖷 01 40 88 28 28

**Jean Pierre LE BRIS**
4, rue Mugnier
78600 MAISONS LAFFITTE
☎ 01 34 93 93 83
🖷 01 34 93 92 92

Commissaires aux Comptes inscrits
A la Compagnie Régionale de Versailles

Société Anonyme
**ORPEA**
115 rue de la Santé
75013 PARIS

# RAPPORT SPECIAL
# DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR

1) **la délégation au Conseil d'Administration à l'effet de réduire le capital par annulation d'actions propres détenues par la société [9ème résolution],**

2) **la délégation de compétence donnée au Conseil d'Administration à l'effet d'émettre des bons de souscription d'actions en période d'offre publique portant sur les titres de la Société [10ème résolution],**

3) **l'autorisation donnée au Conseil d'Administration de consentir des options de souscription et/ou d'achat d'actions au bénéfice du personnel salarié et des mandataires sociaux [12ème résolution],**

4) **la délégation de compétence consentie au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à une augmentation de capital par émission d'actions réservée aux salariés de la société ou des sociétés de son groupe [13ème résolution],**

Assemblée Générale Mixte du 27 juin 2008