

RCS : NANTERRE

Code greffe : 9201

Documents comptables

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de NANTERRE atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Documents comptables (B-C)

Numéro de gestion : 1999 B 04344

Numéro SIREN : 401 251 566

Nom ou dénomination : ORPEA

Ce dépôt a été enregistré le 13/08/2020 sous le numéro de dépôt 27484

Greffe du tribunal de commerce de Nanterre



Documents comptables déposés en annexe du RCS

Dépôt :

Date de dépôt : 13/08/2020

Numéro de dépôt : 2020/27484

Déposant :

Nom/dénomination : ORPEA

Forme juridique :

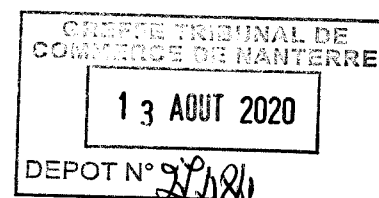
N° SIREN : 401 251 566

N° gestion : 1999 B 04344





6.1 États financiers consolidés au 31 décembre 2019.....	200
Compte de résultat consolidé	200
État du résultat global	201
Bilan Consolidé	202
Tableau des flux de trésorerie consolidé	203
Informations sur les capitaux propres consolidés	204
Notes annexes sur les comptes consolidés	205
6.2 Rapport des Commissaires aux comptes sur les comptes consolidés.....	236



6.1 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2019

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/2019	31/12/2018
Chiffre d'affaires		3 740 215	3 419 764
Achats consommés et autres charges externes		(718 664)	(915 600)
Charges de personnel		(1 978 058)	(1 802 301)
Impôts et taxes		(129 189)	(119 313)
Amortissements et provisions		(445 684)	(175 896)
Autres produits opérationnels courants		47 673	30 686
Autres charges opérationnelles courantes		(12 511)	(9 649)
Résultat opérationnel courant		503 782	427 691
Autres produits opérationnels non courants	3.20	109 297	134 839
Autres charges opérationnelles non courantes	3.20	(72 258)	(116 967)
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		540 821	445 563
Produits financiers		11 155	12 410
Charges financières		(226 107)	(148 576)
Résultat financier net	3.21	(214 952)	(136 166)
RÉSULTAT AVANT IMPÔT		325 869	309 397
Charge d'impôt	3.22	(98 610)	(95 309)
Quote-part de résultat dans les entreprises associées et coentreprises	3.6	5 509	6 987
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ		232 768	221 075
Part revenant aux intérêts minoritaires		(1 221)	684
Part du Groupe		233 990	220 391
Nombre d'actions		64 615 837	64 586 323
Résultat net part du Groupe consolidé par action (en euros)		3,62	3,41
Résultat net part du Groupe consolidé dilué par action (en euros)		3,57	3,41

Les notes font partie intégrante des comptes.

ÉTAT DU RÉSULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)		31/12/2019	31/12/2018
Résultat net de l'exercice	a	233 990	220 391
Variation des écarts de conversion		(3 515)	8 896
Variation de juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente			
Couverture des flux de trésorerie		(87 503)	(30 936)
Effet d'impôt sur les éléments susceptibles d'être reclassés en résultat		22 598	7 989
Total des éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	b	(68 420)	(14 050)
Résultat global après éléments susceptibles d'être reclassés en résultat	a+b	165 570	206 341
Gains et pertes actuariels		59	(16 043)
Réévaluations des ensembles immobiliers		79 505	171 710
Impact de la valorisation des ID au dernier taux connu			
Effet d'impôt sur les éléments non susceptibles d'être reclassés en résultat		(20 358)	(40 788)
Total des éléments non susceptibles d'être reclassés en résultat	c	59 206	114 879
Résultat global après éléments non susceptibles d'être reclassés en résultat	a+b+c	224 776	321 220
Autres éléments du résultat global (après impôt)	b+c	(9 214)	100 829
RÉSULTAT GLOBAL	A+B+C	224 776	321 220

BILAN CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)

	Notes	31/12/2019	31/12/2018
ACTIF			
Goodwill	3.1	1 298 972	1 137 160
Immobilisations incorporelles nettes	3.2	2 469 080	2 256 670
Immobilisations corporelles nettes	3.4	5 421 534	5 267 667
Immobilisations en cours de construction	3.4	595 123	445 627
Droit d'utilisation des actifs	3.5	2 334 315	
Participation dans les entreprises associées et coentreprises	3.6	166 853	111 136
Actifs financiers non courants	3.7	60 365	42 161
Actifs d'impôt différé	3.22	93 983	43 383
Actif non courant		12 440 225	9 303 806
Stocks		12 513	9 697
Créances clients et comptes rattachés	3.8	263 482	229 964
Autres créances et comptes de régularisation	3.9	584 060	626 626
Trésorerie et équivalents de trésorerie	3.13	838 741	767 987
Actif courant		1 698 796	1 634 274
Actifs détenus en vue de la vente	3.10	400 000	206 493
TOTAL DE L'ACTIF		14 539 021	11 144 573
PASSIF			
Capital		80 770	80 733
Réserves consolidées		2 147 260	2 110 438
Écart de réévaluation		552 021	557 720
Résultat de l'exercice		233 990	220 391
Capitaux propres - part du Groupe	3.11	3 014 041	2 969 282
Interêts minoritaires		(2 918)	1 392
Capitaux propres de l'ensemble consolidé		3 011 123	2 970 675
Dettes financières à long terme	3.13	5 858 457	5 104 441
Engagements locatifs à long terme		2 262 279	
Provisions	3.12	111 760	114 851
Provisions retraites et engagements assimilés	3.12	87 347	83 717
Passifs d'impôt différé	3.22	1 027 865	930 770
Passif non courant		9 347 708	6 233 778
Dettes financières à court terme	3.13	514 945	685 224
Engagements locatifs à court terme		237 597	
Provisions	3.12	27 253	32 489
Fournisseurs et comptes rattachés	3.15	253 782	268 456
Dettes fiscales et sociales	3.16	237 878	363 170
Passif d'impôt exigible		22 988	25 374
Autres dettes et comptes de régularisation	3.17	485 747	358 914
Passif courant		1 780 190	1 733 627
Dettes associées à des actifs détenus en vue de la vente		400 000	206 493
TOTAL DU PASSIF		14 539 021	11 144 573

Les notes font partie intégrante des comptes.

TABLEAU DES FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

(en milliers d'euros)	Notes	31/12/2019	31/12/2018
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS À L'ACTIVITÉ			
Résultat net de l'ensemble consolidé		233 990	220 391
Élimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie liée à l'activité *		132 064	120 637
Charge locative IFRS 16		298 255	
Coût de l'endettement financier	3.21	147 876	136 166
Charge financière sur engagement locatif	3.21	67 076	
Plus-values de cession non liées à l'activité nettes d'impôt		(5 791)	(22 108)
Marge brute d'autofinancement des sociétés intégrées		873 470	455 086
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
■ Stocks		(2 791)	(956)
■ Créances clients	3.8	(32 585)	(23 822)
■ Autres créances	3.9	(1 649)	(23 098)
■ Dettes fiscales et sociales		21 642	31 004
■ Fournisseurs	3.15	(8 703)	34 158
■ Autres dettes	3.17	(42 926)	(57 260)
Flux nets de trésorerie générés par l'activité		806 458	415 112
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT			
Investissements immobiliers		(718 123)	(718 689)
Cessions immobilières		16 027	23 258
Autres acquisitions et variations		(276 151)	(264 267)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations d'investissement		(978 247)	(959 698)
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT			
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	3.11	(77 539)	(71 045)
Encaissements nets - (décaissements nets) liés aux prêts relais et découverts bancaires	3.13	27 783	57 279
Encaissements liés aux nouveaux contrats de crédit-bail	3.13	97 217	189 861
Encaissements liés aux autres emprunts	3.13	1 642 877	1 612 412
Décaissements liés aux loyers IFRS 16		(298 255)	
Remboursements liés aux autres emprunts	3.13	(720 486)	(788 691)
Remboursements liés aux contrats de crédit-bail	3.13	(214 102)	(164 975)
Résultat financier net et autres variations	3.21	(214 952)	(136 166)
Flux nets de trésorerie liés aux opérations de financement		242 543	698 675
VARIATION DE TRÉSORERIE		70 754	154 089
Trésorerie à l'ouverture		767 987	613 898
Trésorerie à la clôture		838 741	767 987
Trésorerie au bilan		838 741	767 987
Valeurs mobilières de placement	3.13	10 870	77 876
Disponibilités	3.13	827 871	690 112

* 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 et les dépenses de restructuration et les coûts non courants induits par la reprise d'établissements, autres charges et produits IFRS 16.

Les notes font partie intégrante des comptes.

INFORMATIONS SUR LES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros sauf le nombre d'actions)	Nombre d'actions	Capital	Réserves liées au capital	Écarts de réévaluation	Autres réserves	Résultat	Total part du Groupe	Minoritaires	Total
31/12/2018	64 586 323	80 733	950 642	557 720	1 159 796	220 391	2 969 282	1 392	2 970 675
Variation de valeur des ensembles immobiliers				58 973			58 973		58 973
Engagements de retraite				233			233		233
Instruments financiers				(64 905)			(64 905)		(64 905)
Écart de conversion					(3 515)		(3 515)		(3 515)
Impact de la valorisation des ID							0		0
Variation de valeur reconnue directement en capitaux propres		0	0	(5 699)	(3 515)	0	(9 214)	0	(9 214)
Reclassements									
Affectation du résultat					142 852	(220 391)	(77 539)		(77 539)
Résultat 31 décembre 2019						233 990	233 990	(1 222)	232 768
OCEANE					51 839		51 839		51 839
Autres					(477)		(477)	(3 088)	(3 565)
Autres					(7 664)		(7 664)		(7 664)
Autres (IFRS 16)					(145 582)		(145 582)		(145 582)
Plan d'attribution des actions gratuites	29 514	37	(37)		(596)		(596)		(596)
Annulation des actions propres							0		0
31/12/2019	64 615 837	80 770	950 605	552 021	1 196 655	233 990	3 014 041	(2 918)	3 011 123

NOTES ANNEXES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

SOMMAIRE DES NOTES ANNEXES

1. Principes comptables	206	2. Périmètre de consolidation	215
1.1 Référentiel comptable retenu	206	3. Commentaires sur les comptes	216
1.2 IFRS 16	206	3.1 Goodwill	216
1.3 Bases d'évaluation	208	3.2 Immobilisations incorporelles	216
1.4 Utilisation d'estimations et d'hypothèses	208	3.3 Tests de dépréciation périodiques	217
1.5 Principes de consolidation	208	3.4 Immobilisations corporelles	218
1.6 Regroupements d'entreprises	208	3.5 Droit d'utilisation des actifs	219
1.7 Conversion des états financiers des filiales étrangères	209	3.6 Participations dans les entreprises associées et coentreprises	219
1.8 Immobilisations incorporelles	209	3.7 Actifs financiers non courants	220
1.9 Immobilisations corporelles	210	3.8 Créances clients et comptes rattachés	220
1.10 Dépréciation des actifs à long terme	211	3.9 Autres créances et comptes de régularisation	221
1.11 Actifs financiers non courants	211	3.10 Actifs détenus en vue de la vente	221
1.12 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées	211	3.11 Capitaux propres	221
1.13 Clients et créances d'exploitation	211	3.12 Provisions	223
1.14 Autres créances et dettes et comptes de régularisations	212	3.13 Dettes financières et trésorerie	224
1.15 Impôts différés	212	3.14 Instruments financiers	226
1.16 Contribution économique territoriale (France)	212	3.15 Fournisseurs et comptes rattachés	228
1.17 Trésorerie et équivalents de trésorerie	212	3.16 Dettes fiscales et sociales	228
1.18 Actions propres	212	3.17 Autres dettes et comptes de régularisation	228
1.19 Plans d'option d'achat et d'option de souscription d'actions et attributions d'actions gratuites	212	3.18 Dette associée à des actifs détenus en vue de la vente	229
1.20 Engagements de retraite et autres avantages du personnel	213	3.19 Information sectorielle	229
1.21 Provisions	213	3.20 Autres produits et charges opérationnels non courants	229
1.22 Dettes financières	213	3.21 Résultat financier net	230
1.23 Instruments financiers et dérivés	213	3.22 Charge d'impôt	230
1.24 Chiffre d'affaires	213	3.23 Engagements et passifs éventuels	231
1.25 Soldes intermédiaires du compte de résultat	214	3.24 Analyse des actifs et passifs financiers selon la norme IFRS 7	232
1.26 Résultat par action	214	3.25 Opérations avec les parties liées	233
1.27 Tableau des flux de trésorerie	214	3.26 Effectifs	233
1.28 Information sectorielle	214	3.27 Honoraires des Commissaires aux comptes	234
1.29 Croissance organique	214	3.28 Événements postérieurs à la clôture	234
1.30 Croissance externe	214	3.29 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2019	235

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

Les états financiers consolidés du groupe ORPEA pour l'exercice 2019 ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 23 avril 2020.

1. PRINCIPES COMPTABLES

ORPEA S.A. est une société de droit français ayant son siège social à Puteaux (92 800), 12, rue Jean-Jaurès. Elle est la société mère d'un groupe qui exerce son activité dans le secteur de la dépendance temporaire et permanente à travers principalement l'exploitation de maisons de retraite, de cliniques de soins de suite et psychiatriques et de soins à domicile.

1.1 Référentiel comptable retenu

En application du règlement européen 1606/2002 du 19 juillet 2002, le groupe ORPEA a établi ses comptes consolidés annuels 2019 conformément aux normes et interprétations publiées par l'*International Accounting Standards Board* (IASB) telles qu'adoptées par l'Union européenne et rendues obligatoires à la date de clôture de ces états financiers.

Ce référentiel, disponible sur le site de la Commission Européenne (http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm), intègre les normes comptables internationales (IAS et IFRS) et les interprétations de l'IFRIC (*International Financial Reporting Interpretations Committee*).

Les méthodes comptables exposées ci-après ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, à l'exception des nouvelles normes et interprétations décrites ci-dessous.

Les nouvelles normes et interprétations obligatoires à compter du 1^{er} janvier 2019 qui sont applicables par le groupe ORPEA sont :

- IFRS 16 – *Contrats de locations* ;
- amendements à IFRS 9 – *Clauses de remboursement anticipé prévoyant une compensation négative* ;
- amendements à IAS 28 – *Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise* ;
- IFRIC 23 – *Incertitude relative aux traitements fiscaux* ;
- améliorations annuelles des IFRS Cycle 2015-2017 ;
- amendement à IAS 19 – *Modification, réduction ou liquidation d'un régime*.

L'application de ces nouvelles normes et amendements n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes de la période à l'exception de la norme IFRS 16 dont les impacts sont détaillés en note 1.2.

Note IFRIC 23

L'interprétation d'IFRIC 23 vient compléter les dispositions d'IAS 12 – *Impôts sur le résultat* en précisant les modalités d'évaluation et de comptabilisation des incertitudes relatives aux impôts sur le résultat. L'application de l'interprétation IFRIC 23 – *Incertitude relative aux traitements fiscaux* n'a pas eu d'impact sur les états financiers au 31 décembre 2019.

Le Groupe n'a appliqué aucune des nouvelles normes et interprétations dont l'application n'est pas obligatoire au 1^{er} janvier 2019. Il s'agit principalement des textes suivants :

Textes adoptés par l'Union européenne dont l'application sera obligatoire au 1^{er} janvier 2020 :

- amendement à IFRS 3 – *Définition d'une entreprise* ;
- amendement aux références au Cadre conceptuel des IFRS ;
- amendements à IAS 1 et IAS 8 : modification de la définition du terme « significatif » ;
- amendements à IFRS 9, IAS 3 et IFRS 7 – *Réforme de la comparaison des taux d'intérêts*.

Texte non encore adopté par l'Union européenne :

- IFRS 17 – *Contrats d'assurance*.

L'analyse détaillée de ces normes et amendements est en cours, mais il n'est pas attendu d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Rappel sur l'adoption de la valorisation des ensembles immobiliers exploités selon IAS 16

Afin de donner une meilleure image de la valeur patrimoniale des ensembles immobiliers, terrains et constructions, détenus et exploités par le Groupe, il a été décidé, à compter de 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 IAS 16.

Les modalités de l'exercice de cette option sont décrites en note 1.9.

La devise de présentation des comptes consolidés et des annexes aux comptes est l'euro.

1.2 IFRS 16

Le Groupe a appliqué la norme IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 aux contrats de locations en cours à date de transition, selon la méthode dite « rétrospective simplifiée ». Les données de l'exercice 2018, présentées à titres comparatifs, n'ont donc pas été retraitées conformément aux dispositions transitoires d'IFRS 16.

IFRS 16 – *Contrats de location* modifie le mode de comptabilisation des contrats de location pour les preneurs. Elle remplace la norme IAS 17 et les interprétations IFRIC 4, SIC 15 et SIC 27. IFRS 16 impose un mode de comptabilisation unique des contrats par les preneurs consistant à enregistrer au passif un engagement de location égal à la somme des paiements futurs actualisés et à l'actif un droit d'utilisation.

À l'exception de certains contrats intra-groupe le Groupe n'a pas de contrat de location significatif en tant que bailleur. Le traitement comptable des contrats de location en tant que bailleur n'a pas été profondément modifié par IFRS 16 par rapport aux textes applicables jusqu'au 31 décembre 2018.

Le Groupe applique les dispositions d'IFRS 16, décrites ci-dessous, pour l'ensemble de ses contrats de location portant sur des actifs sous-jacents dont la valeur à neuf est significative et/ou dont la durée est de plus de douze mois en tenant compte des éventuelles options de renouvellement prévues dans le contrat.

Les contrats de location souscrits par le Groupe concernent essentiellement des biens immobiliers et certains matériels de transport et équipements nécessaires pour la prise en charge des patients et résidents.

La méthode rétrospective simplifiée permet de calculer de manière simplifiée certains impacts à la date de première application.

Cette méthode consiste à porter :

- au passif un engagement de location correspondant au montant actualisé des loyers futurs à compter de la date de transition sur la durée exécutoire du contrat y compris les options de renouvellement éventuelles et les options de résiliation anticipée si le Groupe est raisonnablement certain de les exercer ;
- à l'actif, un droit d'utilisation qui est, soit égal au passif de location ajusté des éventuelles provisions pour contrats onéreux et/ou des provisions pour loyers et/ou préloyers, soit pour un montant égal à l'engagement locatif calculé comme si la norme avait été appliquée dès la date de début du contrat et/ou à la date d'entrée dans le périmètre.

Les contrats portant sur des durées inférieures à un an ou sur des actifs de faible valeur restent comptabilisés au compte de résultat sans impact sur le bilan du Groupe.

Pour la détermination du taux marginal d'endettement utilisé pour l'actualisation des flux, le Groupe a retenu, comme base de calcul, le taux marginal d'emprunt du Groupe en fonction de la durée résiduelle des contrats ainsi que l'incidence des zones géographiques pour refléter les risques spécifiques à chaque pays et Business Unit.

Un impôt différé a été constaté sur l'écart entre les droits d'utilisation et les engagements de location entrant dans le champ de la norme IFRS 16 de façon similaire à ce qui était fait pour les locations financées.

L'appréciation de la période exécutoire des contrats de location a été effectuée en tenant compte de la décision finale de l'IFRIC IC à ce sujet, et ce dès la date de première application.

Les durées de bail considérées correspondent aux durées exécutoires sans prolongation, sauf lorsque la fin du bail en cours arrive dans les trois prochaines années alors la durée est adaptée en fonction des situations spécifiques à chacun des baux analysés en considérant l'exercice des options de prolongation ou le renouvellement des baux.

Traitement des crédits-bails selon la norme IFRS 16

Pour le financement des ensembles immobiliers acquis, pour leur restructuration ou pour la construction de nouveaux ensembles, le Groupe a fréquemment utilisé dans le passé et continue d'utiliser des contrats de crédit-bail avec ses partenaires financiers.

Les montants au 31 décembre 2019 relatifs à ces transactions sont respectivement de 1 527 M€ en immobilisations corporelles (cf. note 3.4.1) et de 928 M€ en dettes financières (cf. note 3.13).

Les contrats de crédit-bail entraînent une cession juridique des ensembles immobiliers mais ne donnent pas lieu à la décomptabilisation de l'actif. En effet, le Groupe conserve le contrôle de l'actif, s'agissant d'une opération de financement. Ces montages financiers étant des achats en substance d'actifs et non des locations, les actifs immobiliers sont considérés comme des immobilisations corporelles conformément à IAS 16 et les dettes correspondantes sont considérées comme des dettes financières au sens de la norme IFRS 9.

Ainsi la première application d'IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 n'a pas eu d'impact sur la comptabilisation et la présentation de ces opérations, ne s'agissant pas de contrat de locations entrant dans le champ d'application d'IFRS 16.

Les impacts de la première application d'IFRS 16 au 1^{er} janvier 2019 se présentent comme suit :

Actif (en milliers d'euros)	Passif (en milliers d'euros)
Droit d'utilisation des actifs	2 234 792
Impôts différés	50 909
Autres créances et comptes de régularisation	(3 509)
TOTAL	2 282 192
	Autres réserves (145 582)
	Engagements locatifs à LT 2 210 951
	Engagements locatifs à CT 216 823
	TOTAL 2 282 192

Rapprochement du montant de l'engagement locatif avec les engagements hors bilan au 1^{er} janvier 2019 :

Engagements donnés au titre des contrats de location simple au 31/12/2018 (en milliers d'euros)	3 098 153
Effets liés aux périodes optionnelles non prises en compte dans les EHB	97 923
Effets liés à des contrats de court terme non reconnus dans les engagements locatifs au 1 ^{er} janvier 2019	(274 370)
Autres effets (autres exemptions IFRS 16)	(258)
Engagement locatif avant actualisation	2 921 448
Effet de l'actualisation	(493 674)
ENGAGEMENT LOCATIF AU 01/01/2019	2 427 774

1.3 Bases d'évaluation

Les états financiers sont préparés selon le principe du coût historique. Par exception, les ensembles immobiliers exploités par le Groupe, détenus globalement ou conjointement, sont évalués à la juste valeur (cf. note 1.9), ainsi que les instruments financiers dérivés (cf. note 1.23) et la trésorerie et équivalents de trésorerie.

Les actifs disponibles à la vente sont 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.

1.4 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 valeur réévaluée des ensembles immobiliers (cf. § 3.4) ;
- ▣ les données utilisées pour la réalisation des tests de perte de valeur des actifs incorporels et corporels (cf. § 3.3) ;
- ▣ les provisions pour indemnités de départ en retraite et pensions (cf. § 3.12) ;
- ▣ les provisions pour risques ou litiges (cf. § 3.12) ;
- ▣ les instruments financiers (cf. § 3.14).

1.5 Principes de consolidation

Les sociétés dont le Groupe détient directement ou indirectement le contrôle exclusif sont consolidées par intégration globale.

Les partenariats qualifiés d'activités conjointes sont consolidés ligne à ligne, à hauteur de la quote-part effectivement apportée par le Groupe. Les partenariats qualifiés de coentreprises sont, quant à eux, consolidés par mise en équivalence.

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce directement ou indirectement une influence notable sont mises en équivalence. L'influence notable est présumée établie lorsque le Groupe détient plus de 20 % des droits de vote.

Ces participations dans les entreprises associées et les coentreprises sont comptabilisées selon la méthode de la mise en équivalence. Ces participations 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 intègre 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 et les coentreprises qui sont classées comme détenues en vue de la vente selon IFRS 5 sont comptabilisées conformément aux dispositions de cette norme (cf. note 1.12).

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 des entités incluses dans le périmètre de consolidation arrêtés au 31 décembre.

1.6 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*, publiée en janvier 2008 par l'*International Accounting Standard Board* (IASB) et adoptée de manière anticipée par le Groupe avec effet au 1^{er} janvier 2009.

Les acquisitions d'exploitation sont généralement réalisées sous la condition suspensive de l'agrément du Groupe en tant que nouvel exploitant par les autorités administratives de tutelle. Au cas par cas d'autres conditions suspensives peuvent être ajoutées.

L'acquisition dans ce cas et la consolidation interviennent une fois les conditions suspensives levées.

Un regroupement d'entreprises est réalisé et la méthode de l'acquisition est appliquée seulement à la date à laquelle le contrôle est obtenu.

Dans le cas où une participation était détenue antérieurement à la prise de contrôle, celle-ci est réévaluée à la juste valeur et l'écart de valeur est comptabilisé en résultat opérationnel non courant.

Les frais connexes à l'acquisition, tels que les rémunérations d'intermédiaires, les honoraires de conseil, juridiques, comptables,

de valorisation et autres honoraires professionnels, ainsi que les droits et taxes afférents, sont comptabilisés au cours de la période en charges opérationnelles non courantes.

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.

Au regard des dispositions réglementaires, les droits d'exploitation des cliniques et maisons de retraites constituent des actifs incorporels identifiables qui font l'objet d'une évaluation à la date de prise de contrôle.

Cette reconnaissance des actifs incorporels est opérée depuis le 1^{er} juillet 2007 pour les établissements acquis en Belgique et en

Italie, depuis 2014 pour les nouveaux établissements acquis en Espagne et en Suisse, en 2015 pour les établissements acquis en Autriche, en 2017 pour la Pologne et la République tchèque, en 2018 pour le Portugal et en 2019 pour les Pays-Bas.

Pour certains 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 à la juste valeur tenant compte des caractéristiques des biens acquis.

Le Groupe analyse également les éventuels risques et obligations (sociaux, fiscaux, immobiliers et divers) issus des diligences menées lors des acquisitions.

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, évalué dans la monnaie fonctionnelle de l'entité acquise, est comptabilisé à l'actif du bilan. Il n'est pas amorti et fait l'objet d'un test de dépréciation dès lors qu'un indice de perte de valeur est identifié et a minima une fois par an en fin d'exercice (voir note 1.9 *infra*). Le cas échéant, les pertes de

valeur sont comptabilisées en résultat dans les « Autres charges opérationnelles non courantes ». 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 » (cf. § 3.20).

Depuis la mise en œuvre d'IFRS 3 révisée, les participations minoritaires des filiales consolidées peuvent être évaluées à la juste valeur ou à la quote-part des intérêts minoritaires dans l'actif net identifiable de l'entreprise acquise.

Cette option est exerçable à chaque acquisition.

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

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 présenté en résultat opérationnel non courant.

1.7 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 résultant de l'application de ces cours sont enregistrées dans le poste « Réserve de conversion » au niveau du poste « Réserves consolidées » dans les capitaux propres consolidés.

Les comptes établis dans une autre devise concernent l'activité des filiales suisses, polonaises, tchèques, chinoises, brésiliennes, uruguayennes et chiliennes.

1.8 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, en Belgique, en Suisse, en Espagne, en Italie, en Autriche, en Pologne, en République tchèque, au Portugal, aux Pays-Bas et en Allemagne.

La durée d'utilité de ces autorisations est considérée comme indéfinie, en cohérence avec la position de place retenue par le secteur. Cette position se fonde sur les constats suivants, confortés par l'expérience passée du Groupe :

- la probabilité d'un retrait ou de l'absence de renouvellement des autorisations est faible puisque le Groupe veille à exploiter ses établissements dans le respect des conditions et normes imposées par les différentes autorités de tutelle ;
- les coûts encourus pour assurer le renouvellement des autorisations ne présentent pas de caractère significatif.

Ces actifs incorporels sont maintenus à leur coût d'acquisition. Le coût d'acquisition correspond soit au prix effectivement payé lorsqu'ils sont acquis séparément, soit à leur juste valeur s'ils sont acquis dans le cadre de regroupement d'entreprises.

Cette juste valeur est estimée suivant la nature de l'activité : de 100 % à 125 % du chiffre d'affaires annuel pour la France, 80 % à 100 % pour la Belgique et la Suisse, 80 % à 150 % pour l'Italie et l'Espagne, 50 % à 100 % pour l'Autriche et la République tchèque, à 100 % pour la Pologne et le Portugal et entre 75 et 100 % aux Pays-Bas et en Allemagne.

Le chiffre d'affaires annuel retenu pour valoriser les actifs est ajusté par rapport aux données historiques en tenant compte des principales hypothèses suivantes : prise en compte des capacités autorisées de l'établissement à la date d'acquisition ainsi que des tarifs d'hébergements ou des prix de journées applicables, taux d'occupation de l'établissement retenu à 95 %, prise en compte du nombre de chambres particulières qui seront exploitées et des tarifs afférents, et prise en compte pour les résidences pour personnes âgées des forfaits afférents aux soins et des forfaits afférents à la dépendance, le cas échéant. Pour les établissements en phase de démarrage, le chiffre d'affaires retenu est celui de l'établissement à maturité.

Les multiples retenus sont représentatifs des transactions de marché.

S'agissant d'actifs non amortissables, ces actifs incorporels font l'objet d'un test de dépréciation à chaque clôture annuelle ou dès l'identification 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 opérationnelles non courantes ».

La durée d'amortissement des autres immobilisations incorporelles est comprise entre un et dix ans.

1.9 Immobilisations corporelles

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

Les ensembles immobiliers exploités par le Groupe ont, soit été acquis lors de la reprise d'établissements en exploitation, soit été créés ou restructurés par le Groupe.

Dans le cadre de sa politique de gestion patrimoniale, le Groupe procède régulièrement à des arbitrages sur des ensembles immobiliers nécessaires à son exploitation et dont il est propriétaire. Ces ventes sont réalisées en bloc ou partiellement par lot et font l'objet d'une prise à bail par le Groupe.

Elles portent aussi bien sur des ensembles immobiliers exploités et propriété du Groupe depuis plusieurs années que sur des biens récemment acquis, restructurés ou construits par le Groupe.

Les biens conservés sont généralement financés par contrat de location financement.

Les ensembles immobiliers que le Groupe projette de céder sont classés à l'actif sous la rubrique « Actifs détenus en vue de la vente ».

Localisation des immobilisations

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

Les coûts d'emprunt attribuables à l'acquisition, la construction ou la production d'un actif qualifié sont incorporés au coût de l'actif conformément au traitement édicté par IAS 23 - *Coûts des emprunts*.

Revalorisation à la valeur réévaluée des ensembles immobiliers en exploitation

Les ensembles immobiliers, terrains et constructions, détenus, principalement par le biais de contrats de location financement, et exploités par le Groupe, sont réévalués à leur juste valeur en application de la norme IAS 16 - *Immobilisations corporelles* § 31.

La valeur réévaluée des ensembles immobiliers fait l'objet d'un examen par des évaluateurs professionnels qualifiés externes. Sauf en cas de fluctuation significative des conditions de marché, la totalité des ensembles immobiliers figurant dans le patrimoine exploité par le Groupe est examinée sur une période de trois ans, ceux nouvellement entrés étant examinés à la fin de l'exercice correspondant.

La juste valeur est déterminée en fonction de la localisation des biens, de la nature de l'activité exercée et en considération des conditions d'exploitation.

La valeur réévaluée des ensembles immobiliers est déterminée par capitalisation d'un loyer normatif pouvant être supporté par chacune des exploitations au regard des usages de la profession. Les taux de rendement retenus dépendent principalement de la localisation des biens, la nature de l'exploitation, le mode de détention.

L'écart entre le coût historique et la valeur réévaluée est inscrit en capitaux propres en « Écarts de réévaluation » pour le montant net de la charge fiscale latente.

Si la valeur réévaluée des ensembles immobiliers, terrains et constructions, devient inférieure au coût historique, une dépréciation est 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.

Amortissement des immobilisations corporelles

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 en « Autres charges opérationnelles non courantes ».

Opérations de promotion immobilière réalisées par le Groupe pour son propre compte

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 d'une grande partie des ensembles immobiliers en construction ou en restructuration destinés à son exploitation.

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

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*.

Pour les biens cédés à des investisseurs dans le cadre de contrats en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement), la société comptabilise les opérations de cession à l'avancement, en conformité avec l'interprétation IFRS 15.

Le degré d'avancement des travaux est déterminé en fonction des coûts comptabilisés après validation de la maîtrise d'œuvre, représentatifs de l'avancement technique au regard du coût de revient global estimé du projet.

Les frais de commercialisation directement affectables aux actifs cédés en VEFA sont portés à l'actif dans les immobilisations en cours et sont repris en charge au fur et à mesure de l'avancement des constructions.

Les ensembles immobiliers en cours de cessions, à l'actif du bilan sont diminués du montant des appels de fonds effectués sur les opérations de type VEFA.

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

Contrats de location

Pour les contrats de location simple, les paiements au titre de la location (à l'exclusion du coût des services tels que l'assurance et la maintenance) sont comptabilisés en charges sur une base linéaire, à moins qu'une autre base systématique de comptabilisation ne soit représentative de l'échelonnement dans le temps des avantages qu'en retirera l'utilisateur, même si les paiements ne sont pas effectués sur cette base.

Les cessions-bails suivies de la conclusion d'un contrat de location simple donnent lieu à la décomptabilisation de l'actif sous-jacent, à la comptabilisation d'un droit d'utilisation correspondant à la quote-part conservée de la valeur nette comptable de l'actif cédé

et de dette correspondante, ainsi qu'à la constatation d'une partie du résultat de cession en « Autres produits et autres charges opérationnels non courants » sur l'exercice, celui-ci est plafonné aux droits d'utilisation cédés à l'acheteur-bailleur.

1.10 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 goodwill 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 à la date de clôture de l'exercice.

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 (cf. § 3.3).

L'éventuelle dépréciation des actifs d'une unité génératrice de trésorerie (UGT) ou d'un groupe d'UGT pour les activités à l'étranger, est imputée prioritairement sur le goodwill concerné, s'il existe, le reliquat étant affecté au reste des actifs au prorata de leur valeur comptable.

Chaque site exploitant une maison de retraite ou une clinique constitue une UGT. Les principaux actifs rattachés à une UGT sont le goodwill lorsqu'il est suivi au niveau de l'UGT, les actifs incorporels (droits d'exploitation) et le cas échéant, les ensembles immobiliers exploités réévalués à leur juste valeur (cf. note 1.9).

1.11 Actifs financiers non courants

Les participations non consolidées en raison de leur caractère non significatif, sont évaluées au coût d'acquisition.

Les participations, qui n'entrent pas dans le périmètre de consolidation notamment en raison de leur pourcentage de contrôle, sont présentées 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.

1.12 Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Les actifs ou groupes d'actifs, et en particulier les ensembles immobiliers ou établissements pour lesquels le Groupe projette la cession dans un délai de douze mois, sont classés, conformément à IFRS 5, en « Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées ». Cela exclut les immeubles repris en crédit-bail.

Ce classement est effectué lorsque la vente est hautement probable et que l'actif ou le groupe d'actifs non courants détenus en vue

de la vente satisfont aux critères d'une telle classification et sont notamment immédiatement disponibles à la vente.

Ces actifs sont évalués au montant le plus bas entre leur valeur comptable et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Pour les immeubles en exploitation, la valeur comptable correspond à la dernière valeur réévaluée et déterminée conformément à la norme IAS 16 § 31 (cf. note 1.9).

1.13 Clients et créances d'exploitation

Les créances d'exploitation sont dépréciées de manière à refléter la meilleure estimation des pertes de crédit attendues sur leur durée de vie.

Conformément à IFRS 9, ces dépréciations sont reconnues au moment de la comptabilisation initiale des actifs correspondants. Les évaluations, initiales et ultérieures, de ces pertes de crédit attendues sont réalisées, sur une base individuelle ou collective, à partir de différents critères dont notamment l'antériorité des créances, les événements passés et les éléments de conjoncture (actuelle et future). Les corrections de valeur à apporter aux créances d'exploitation, au titre des pertes de crédit attendues sur leur durée de vie, sont revues à chaque clôture.

Des créances clients peuvent être cédées à des établissements bancaires, dans le cadre de financements. Une analyse est alors menée pour évaluer le transfert des risques et avantages inhérents à la propriété de ces créances. Si cet examen met en évidence le transfert de la quasi-totalité de ces risques et avantages, les créances clients sont décomptabilisées du bilan et tous les droits créés ou conservés lors du transfert sont reconnus, le cas échéant. Dans la situation inverse, les créances clients continuent à être comptabilisées au bilan et une dette financière est reconnue pour le montant cédé.

1.14 Autres créances et dettes et comptes de régularisations

L'actif courant et le passif courant comprennent principalement les créances et dettes liées au développement, aux cessions immobilières ainsi que les comptes courants envers des associés et des parties liées.

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. Les taux d'impôts utilisés sont fonction de l'échéancier de retournement des différences temporelles, des déficits fiscaux et autres crédits d'impôts. L'effet d'un changement de taux d'imposition est comptabilisé dans le résultat de l'exercice ou dans les capitaux propres, selon l'élément auquel il se rapporte.

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 événement comptabilisé directement en capitaux propres.

1.16 Contribution économique territoriale (France)

La cotisation foncière des entreprises (CFE) est comptabilisée en tant que charge opérationnelle courante.

La cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) est comptabilisée, en application d'IAS 12, en charge d'impôt.

1.17 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). Une compensation entre les actifs et passifs financiers peut être réalisée dès lors que les conditions imposées par la norme IAS 32 sont remplies.

Les disponibilités et équivalents de trésorerie sont constitués par les soldes des comptes bancaires, les montants en caisse, les dépôts à terme de moins de trois mois ainsi que les titres négociables sur des marchés officiels soumis à un risque négligeable de baisse de valeur, qui sont évalués à la juste valeur, et dont les variations sont constatées en résultat.

1.18 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 (déduits) des réserves consolidées pour leur montant net d'impôt.

1.19 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 salariés 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. 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.

La juste valeur des options et des droits est déterminée par des actuaires en utilisant des modèles de valorisation en fonction des caractéristiques du plan et des données de marché à la date d'attribution.

1.20 Engagements de retraite et autres avantages du personnel

En France, le Groupe 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.

Aucun autre avantage postérieur à l'emploi n'est octroyé, ni d'avantage à long terme au personnel en activité.

À l'étranger, le Groupe applique les dispositions propres à chaque pays et n'a d'engagement de retraite à prestations définies qu'en Suisse, en Autriche et pour certains établissements en Allemagne et en Italie.

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 § 3.12.

1.21 Provisions

Le Groupe constate une provision lorsqu'il a une obligation actuelle résultant d'événements passés, dont il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre cette obligation, et que le montant de cette dernière peut être estimé de manière fiable.

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.

1.22 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.

1.23 Instruments financiers et dérivés

Le Groupe utilise divers instruments financiers afin de gérer son exposition aux risques de taux et de change. Il s'agit d'instruments de gré à gré négociés avec des contreparties de premier rang.

1.24 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 résidents et patients. Il est enregistré dès lors que la prestation est réalisée.

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'IAS 19 révisée.

La charge relative au coût des services rendus au cours de l'exercice et, le cas échéant, au coût des services passés est comptabilisée en résultat opérationnel.

Le coût de l'actualisation et le rendement attendu des actifs, calculés selon le même taux, sont comptabilisés en résultat financier.

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, des contrats onéreux et des restructurations.

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, 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.

L'ensemble des instruments dérivés est comptabilisé au bilan en « Autres actifs et passifs courants » et évalué à la juste valeur dès la date de transaction (cf. § 3.14.1 - Stratégie de gestion du risque de taux et § 3.14.2 - Risque de change).

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.

1.25 Soldes intermédiaires du compte de résultat

L'activité principale du Groupe consiste à exploiter des établissements de prise en charge de dépendance temporaire et permanente.

Le résultat opérationnel courant provient de l'exploitation de ces établissements.

Les autres produits et autres charges opérationnels non courants enregistrent :

- les produits et charges afférents aux opérations immobilières du Groupe : cession d'ensembles immobiliers, coûts de développement et dépréciations éventuelles ;

- les charges de développement du Groupe ainsi que charges associées aux opérations de restructuration des établissements récemment acquis ;
- les produits et charges enregistrés dans le cadre de regroupements d'entreprise : charges d'acquisition, écarts d'acquisition négatifs ;
- les dépréciations d'actifs incorporels et de goodwill.

1.26 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 autodétenues 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 et bons 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 et bons 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.

1.27 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.

Le Groupe finançant une part importante de ses constructions par crédit-bail immobilier, les flux de trésorerie liés aux opérations de financement présentent notamment les avances concédées par les crédits bailleurs et leurs remboursements au sein des lignes

« Encaissements liés aux nouveaux contrats de crédit-bail » et « Remboursements liés aux contrats de crédit-bail ».

La trésorerie à l'ouverture et à la clôture inclut les disponibilités et autres instruments de placement, sous déduction des découverts bancaires qui ne sont pas affectés au financement relais des immeubles d'exploitation récemment acquis ou en cours de construction ou de restructuration.

1.28 Information sectorielle

L'information sectorielle (cf. § 3.19) reprend les segments définis par la direction du Groupe pour l'analyse de l'activité et le suivi du développement du Groupe. Les secteurs opérationnels sont présentés par zones géographiques, et se décomposent ainsi :

- France Benelux : France, Belgique, Luxembourg et Pays-Bas ;
- Europe centrale : Allemagne, Italie et Suisse ;

- Europe de l'Est : Autriche, Pologne et République tchèque, Slovaquie ;
- Péninsule Ibérique/Latam : Espagne et Portugal, Brésil, Uruguay, Chili ;
- Autres : Chine.

1.29 Croissance organique

Le Groupe communique régulièrement sur le taux de croissance organique de son chiffre d'affaires.

La croissance organique du chiffre d'affaires du Groupe intègre :

- la variation du chiffre d'affaires (N vs N-1) des établissements existants consécutive à l'évolution de leurs taux d'occupation et des prix de journée ;

- la variation du chiffre d'affaires (N vs N-1) des établissements restructurés ou dont les capacités ont été augmentées en N ou en N-1 ;
- le chiffre d'affaires réalisé en N par les établissements créés en N ou en N-1 et la variation du chiffre d'affaires des établissements récemment acquis sur une période équivalente en N à la période de consolidation en N-1.

1.30 Croissance externe

La croissance externe comprend l'acquisition (directement ou indirectement au travers de sociétés) d'établissements en exploitation ou en développement.

2. PÉRIMÈTRE DE CONSOLIDATION

Le chiffre d'affaires réalisé en 2019 est en progression de 9,4 % par rapport à celui réalisé en 2018 soit une augmentation de 320 M€.

Le développement du Groupe s'effectue à la fois par croissance organique et par croissance externe.

La croissance organique du chiffre d'affaires s'élève sur l'exercice à + 4,7 %.

Au cours de l'exercice, le Groupe a procédé à l'ouverture de plusieurs établissements à l'issue de la réalisation de constructions ou restructurations initiées au cours des exercices antérieurs et a poursuivi sa politique de croissance externe par l'acquisition d'établissements en exploitation ou en projet.

Le Groupe a également procédé ponctuellement à l'acquisition, directement ou au travers de sociétés, d'actifs isolés nécessaires à son développement (droits incorporels et immobiliers d'exploitation) et a cédé quelques établissements et ensembles immobiliers.

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 :

2019 (en millions d'euros)	Goodwills	Actifs incorporels d'exploitation	Ensembles immobiliers	Passifs éventuels	Autres actifs & autres passifs ⁽¹⁾	Impôts différés	Prix d'acquisition	Chiffre d'affaires année 2019	Résultat année 2019
France Benelux *	(37)	108	20	(3)	(3)	(27)	44	78	(1)
Europe centrale **	60	52	30	(5)	(10)	(10)	106	41	3
Péninsule Ibérique Latam	123	56	15	(5)	26	(10)	206	18	(3)
Europe de l'Est	8	0	12	(1)	(7)	0	12	2	0
Autres	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	155	215	76	(15)	6	(47)	367	139	(1)

(1) Dont actifs incorporels de concession le cas échéant.

* Variation des goodwills : dont affectation du goodwill provisoire 2018 Pays-Bas en incorporels 2019 pour 61 M€.

** Variation des goodwills : dont affectation du goodwill provisoire 2018 Allemagne en incorporels 2019 pour 37 M€.

Dans le cadre de sa stratégie de croissance externe, le Groupe réalise régulièrement des acquisitions.

Au cours de l'exercice, le Groupe a principalement acquis :

- en Allemagne, des Maisons de retraite (AXION) ;
- aux Pays-Bas, des unités de Soins à domicile (ALLERZORG) et des Maisons de retraite (SEPTEMBER) ;
- la totalité des parts des sociétés SIS BRASIL et PORT EXPLOIT exploitant des Maisons de retraite au Brésil et au Portugal.

Les autres produits et charges non courants liés aux acquisitions dans le cadre des regroupements d'entreprises sont présentés en note 3.20.

Le groupe ORPEA a également renforcé son développement en Amérique du Sud par la prise de participation à hauteur de 20 % dans la société brésilienne BRAZIL SENIOR LIVING et de 50 % du groupe chilien SENIOR SUITES.

En 2018, le total des investissements comptabilisés à la date de leur entrée dans le périmètre s'établissait comme suit :

2018 (en millions d'euros)	Goodwills	Actifs incorporels d'exploitation	Ensembles immobiliers	Passifs éventuels	Autres actifs & autres passifs ⁽¹⁾	Impôts différés	Prix d'acquisition
France Benelux		133	48	59	(5)	(48)	165
Europe centrale		39	45	66	(4)	(24)	103
Péninsule Ibérique		2	36	85	(2)	(41)	70
Europe de l'Est		8	9	30	0	(29)	11
Autres		0	0	0	0	0	0
TOTAL		181	138	239	(11)	(142)	348

(1) Dont actifs incorporels de concession le cas échéant.

3. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES

3.1 Goodwill

Les principaux mouvements de la période entre l'ouverture et la clôture s'analysent comme suit :

(en milliers d'euros)	TOTAL
Goodwills nets à l'ouverture	1 137 160
Regroupements d'entreprises	220 647
Ajustements des goodwills antérieurs et sorties de périmètre	(62 766)
Ecart de conversion	3 932
Goodwills détenus en vue de la vente	0
GOODWILLS NETS À LA CLÔTURE	1 298 972

Hors goodwills détenus en vue de la vente 58 133 K€.

Les regroupements d'entreprises comprennent notamment l'affectation provisoire du goodwill des sous-groupes portugais et brésiliens.

Les groupes d'UGT présentant des goodwills significatifs sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Sous-groupe MEDITER MIEUX VIVRE acquis en 2010	87 010	87 010
Sous-groupe SENEVITA	58 280	58 280
Périmètre allemand historique	341 649	341 649
Sous-groupe DAGELIJS LEVEN	76 735	122 860
Sous-groupe AXION	83 084	
Sous-groupe brésilien	74 950	
Autres	577 264	527 362
GOODWILLS NETS À LA CLÔTURE	1 298 972	1 137 160

Aucun autre groupe d'UGT ne représente plus de 5 % du total des Goodwills à la fin de l'exercice.

3.2 Immobilisations incorporelles

Les postes d'immobilisations incorporelles bruts et les amortissements cumulés correspondant sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2019			31/12/2018		
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Brut	Amortissements et provisions	Net
Autorisations d'exploitation	2 418 543	29 624	2 388 919	2 182 651	10 356	2 172 295
Avances et acomptes	303		303	8 978		8 978
Autres immobilisations incorporelles	205 389	121 696	83 693	110 558	31 326	79 232
Immobilisations incorporelles détenues en vue de la vente	(3 835)		(3 835)	(3 835)		(3 835)
TOTAL	2 620 400	151 320	2 469 080	2 298 353	41 682	2 256 670

Au 31 décembre 2019, le poste « Autorisations d'exploitation » comptabilise les incorporels d'exploitation non amortissables des sites situés en France, en Belgique, en Italie, en Espagne, en Suisse, en Autriche, en République tchèque, en Pologne, aux Pays-Bas, au Portugal et en Allemagne.

Les immobilisations incorporelles détenues en vue de la vente correspondent à des autorisations d'exploitation d'établissements dont la cession est programmée dans les douze mois.

Les groupes d'UGT présentant des montants d'autorisations d'exploitation significatifs sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Sous-groupe MEDITER MIEUX VIVRE acquis en 2010	187 125	187 125
Sous-groupe SENEVITA	116 337	116 337
Sous-groupe SENECURA	123 989	123 989
Autres	1 961 467	1 744 844
AUTORISATIONS D'EXPLOITATION NETTES À LA CLÔTURE	2 388 919	2 172 295

Aucun autre groupe d'UGT ne représente plus de 5 % du total du poste « Autorisations d'exploitation » à la fin de l'exercice.

Les amortissements des autres immobilisations incorporelles sont comptabilisés en « Amortissements et provisions » au compte de résultat.

Les pertes de valeur sont 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) :

(en milliers d'euros)	Autorisations d'exploitation	Avances et acomptes	Autres immobilisations incorporelles	Immobilisations incorporelles détenues en vue de la vente	TOTAL
Au 31 décembre 2017	2 024 496	2 642	85 705	(30 776)	2 082 066
Augmentation	20 095	7 752	9 059		36 907
Diminution	(12 991)		(10 523)		(23 514)
Amortissements et provisions	(1 406)		(7 614)		(9 021)
Reclassements et autres	3 986	(1 416)	1 094	26 941	30 605
Variations de périmètre	138 117		1 511		139 627
Au 31 décembre 2018	2 172 295	8 978	79 232	(3 835)	2 256 670
Augmentation	4 853	(1 342)	4 287		7 799
Diminution	(2 844)	(0)	414		(2 430)
Amortissements et provisions	(2 803)		(6 762)		(9 566)
Reclassements et autres	1 926	(7 333)	4 754		(652)
Variations de périmètre	215 491	0	1 768		217 259
Au 31 décembre 2019	2 388 919	303	83 693	(3 835)	2 469 080

Les variations de périmètre sont principalement liées aux acquisitions en France Benelux (105 M€), en Europe centrale (52 M€) et en Péninsule Ibérique (54 M€).

Les avances et acomptes comptabilisés en immobilisations incorporelles correspondent essentiellement aux avances et

acomptes versés dans le cadre d'acquisition d'exploitations sous protocole.

Les « autres immobilisations incorporelles » comprennent des actifs incorporels de concessions situés en Espagne à hauteur de 72 M€.

3.3 Tests de dépréciation périodiques

Conformément à IAS 36, des tests de dépréciation ont été effectués en fin d'exercice 2019 sur les unités génératrices de trésorerie incluant les goodwill, les immobilisations incorporelles non amortissables et les immobilisations corporelles (cf. note 1.9). Ils n'ont pas révélé de perte de valeur à comptabiliser.

La durée d'utilité retenue dans les plans d'affaires est de quatre ans et les principales hypothèses opérationnelles et de taux utilisées au 4^e trimestre 2019 ont été les suivantes :

- taux de croissance à l'infini : 1,5 % ;

- taux d'actualisation : 6,5 % ;

- taux d'investissement en maintien de l'actif : 2,5 % du chiffre d'affaires.

Certaines unités génératrices de trésorerie peuvent être sensibles à une variation hypothétique d'un des trois taux mentionnés ci-dessus.

Une variation hypothétique de 100 points de base de l'un des taux n'entraînerait pas la constatation d'une dépréciation au titre d'une perte de valeur.

3.4 Immobilisations corporelles

a. Variation des immobilisations corporelles et immobilisations en cours de construction

Les postes d'immobilisations corporelles brutes, incluant les immobilisations en cours de construction, et les amortissements cumulés correspondant sont les suivants :

(en milliers d'euros)	31/12/2019			31/12/2018		
	Brut	Amortissements et provisions	Net	Brut	Amortissements et provisions	Net
Terrains	1 950 670	4 433	1 946 237	1 707 985	3 183	1 704 802
Constructions	4 481 417	1 122 624	3 358 793	4 139 467	802 601	3 336 867
Installations techniques	678 619	388 650	289 969	472 758	279 196	193 562
Immobilisations en cours de construction	596 375	1 251	595 123	446 878	1 251	445 627
Autres immobilisations corporelles	390 806	226 239	164 567	408 241	231 280	176 961
Immobilisations corporelles détenues en vue de la vente	(338 032)		(338 032)	(144 525)		(144 525)
TOTAL	7 759 855	1 743 197	6 016 657	7 030 805	1 317 510	5 713 294

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 :

(en milliers d'euros)	Terrains	Constructions	Installations techniques	Immobilisations en cours de construction	Autres	Immobilisations corporelles détenues en vue de la vente	TOTAL
Au 31 décembre 2017	1 439 231	2 962 780	137 204	369 415	165 874	(32 929)	5 041 574
Acquisitions	37 405	189 051	99 161	235 162	32 600		593 382
Variation de valeur	171 710						171 710
Cessions et sorties	(7 810)	(10 808)	(367)	(25 623)	(3 290)		(47 898)
Amortissements & provisions	224	(107 746)	(43 340)		(22 221)		(173 083)
Reclassements et autres	8 297	140 384	(2 427)	(152 011)	(3 641)	(111 596)	(120 993)
Variations de périmètre	55 745	163 205	3 332	18 683	7 637		248 602
Au 31 décembre 2018	1 704 802	3 336 867	193 562	445 627	176 961	(144 525)	5 713 294
Acquisitions	127 462	195 935	126 128	185 827	(4 484)		630 868
Variation de valeur	79 505						79 505
Cessions et sorties		(7 655)	(1 539)	(7 037)	(2 440)		(18 672)
Amortissements & provisions	(168)	(126 701)	(71 164)		908		(197 124)
Reclassements et autres	28 785	(109 854)	41 038	(29 567)	(9 398)	(193 507)	(272 503)
Variations de périmètre	5 850	70 202	1 944	274	3 019		81 290
Au 31 décembre 2019	1 946 237	3 358 793	289 969	595 124	164 567	(338 032)	6 016 657

Les principales variations de l'exercice 2019 comprennent :

- la réévaluation des ensembles immobiliers (cf. § 3.4.2) ;
- les variations de périmètre ;
- les investissements nécessaires à l'exploitation courante des établissements, les investissements dans de nouveaux immeubles ou extensions, les ensembles immobiliers en

cours de construction ainsi que les actifs corporels acquis sur l'exercice dans le cadre des regroupements d'entreprises et ceux en cours de construction.

Au 31 décembre 2019, le montant des immobilisations financées par crédit-bail s'élève à 1 527 060 K€ soit 270 325 K€ en terrains et 1 256 735 K€ en constructions.

3.4.2 Comptabilisation à la valeur réévaluée des ensembles immobiliers exploités

L'incidence de la valorisation selon IAS 16 des ensembles immobiliers exploités se présente comme suit :

Incidence de la valorisation IAS 16 (en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Écart de réévaluation brut	941 384	861 879
Amortissements	(17 439)	(17 439)
ÉCART DE RÉÉVALUATION NET	923 945	844 440

L'écart de réévaluation brut des ensembles immobiliers s'élève à 941 M€ au 31 décembre 2019 contre 862 M€ fin 2018. La variation provient de la réévaluation de l'exercice qui s'élève à 80 M€.

L'impôt corrélatif à la comptabilisation de la réévaluation, calculé au taux de droit commun, s'élève au 31 décembre 2019 à 244 M€.

3.4.3 Locations simples

La charge locative s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Loyers	33 348	308 142
TOTAL CHARGE LOCATIVE	33 348	308 142

En application d'IFRS 16 à partir du 1^{er} janvier 2019, les loyers sont désormais uniquement constitués de baux renouvelables dont la durée est inférieure à une année ou sur des actifs de faible valeur (cf. note 1.2).

3.5 Droit d'utilisation des actifs

Au 31 décembre 2019, en application d'IFRS 16 (cf. note 1.2), le Groupe a comptabilisé à l'actif un droit d'utilisation dont le montant s'élève à 2 334 315 K€.

3.6 Participations dans les entreprises associées et coentreprises

Au 31 décembre 2019, les participations dans les entreprises associées et coentreprises se présentent comme suit :

Entreprises associées et coentreprises	Pourcentage de détention au 31/12/2019	Valeur comptable des participations (en milliers d'euros)
PCM (Six établissements de soins)	45 %	37 643
COFINEA (Société immobilière)	49 %	5 011
IDS (Société immobilière)	50 %	13 210
DANUVIUS KLINIK (Soins psychiatriques)	49 %	6 941
BRAZIL SENIOR LIVING	20 %	37 685
SENIOR SUITES	49 %	12 062
EXELUS	28 %	2 024
Autres	de 25 % à 60 %	20 735
TOTAL		135 311
Résultat mis en équivalence au titre des exercices précédents		26 033
Résultat mis en équivalence au titre de la période		5 509
PARTICIPATION DANS LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET COENTREPRISES		166 853

Eu égard au montant des investissements individuels, des flux financiers existants avec ces sociétés et de la stratégie globale du groupe ORPEA en France et à l'international, la direction du Groupe estime que ces participations ne sont pas individuellement significatives.

Au 31 décembre 2019, les principaux agrégats relatifs aux entreprises associées et coentreprises, présentés en fonction de la quote-part de détention, se décomposent comme suit :

	(en milliers d'euros)
Actifs non courants	222 320
Actifs courants	52 252
Capitaux propres	70 011
Passifs non courants	161 984
Passifs courants	42 578
Chiffre d'affaires	58 799
Résultat mis en équivalence	5 509
Autres éléments du résultat global	0
Résultat global net	5 509

3.7 Actifs financiers non courants

Les actifs financiers non courants sont détaillés ci-dessous :

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018 Net
Titres non consolidés	11 367	11 624
Prêts	34 560	22 482
Dépôts et cautionnements	14 437	8 055
TOTAL	60 365	42 161

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.

Les « Prêts » sont principalement constitués des prêts en cours au titre de l'effort construction au niveau des filiales françaises.

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.

3.8 Créances clients et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Créances clients	263 482	229 964
TOTAL	263 482	229 964

La variation de l'exercice s'explique principalement par la croissance de l'activité et les regroupements d'entreprises, dont Inoges.

L'antériorité des actifs financiers au 31 décembre 2019 s'analyse comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Créances non échues	Créances échues entre 0 et 6 mois	Créances échues entre 7 et 12 mois	Créances échues entre 1 et 2 ans	Créances échues plus de 2 ans
Créances clients	313 370	134 442	121 218	5 722	36 366	15 622
Dépréciations	(49 888)	(126)	(1 779)	(3 760)	(28 800)	(15 423)
TOTAL	263 482	134 316	119 439	1 962	7 566	199

3.9 Autres créances et comptes de régularisation

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Créances liées au développement	186 024	141 417
Créances sur cessions immobilières	20 339	24 431
Créances de TVA	74 456	41 438
Avances et acomptes versés sur commandes	3 061	3 514
Comptes courants (associés et parties liées)	197 548	276 249
Instruments dérivés de taux	5 292	7 977
Débiteurs divers	35 952	84 539
Fournisseurs débiteurs	28 350	8 508
Charges constatées d'avance d'exploitation	33 039	38 553
TOTAL	584 060	626 626

Les créances liées au développement sont principalement constituées par les montants versés dans le cadre 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.

Les constructions immobilières accompagnant le développement du Groupe expliquent principalement le montant des créances de TVA.

À fin 2018, le Groupe avait cédé des créances pour un montant total de 30,6 M€. Ces créances avaient été déconsolidées à hauteur du montant financé, soit 29,1 M€. Le reliquat (1,5) M€ constituant un dépôt de rétention, restant comptabilisé à l'actif du bilan.

3.10 Actifs détenus en vue de la vente

Les actifs disponibles à la vente sont constitués à hauteur de 338 M€ d'ensembles immobiliers que le Groupe a décidé de céder, en bloc ou par lots, à des investisseurs.

3.11 Capitaux propres

3.11.1 Capital social

	31/12/2019	31/12/2018
Nombre total d'actions	64 615 837	64 586 323
Nombre d'actions émises	64 615 837	64 583 323
Valeur nominale de l'action (en euros)	1,25	1,25
Capital social (en euros)	80 769 796	80 732 904
Actions de la société détenues par le Groupe	45 142	39 146

Depuis le 31 décembre 2017, les augmentations de capital et 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 31/12/2017	64 553 123	80 691	950 684
Affectation du résultat 2017			
Augmentation de capital	33 200	42	(42)
Capital au 31/12/2018	64 586 323	80 733	950 642
Affectation du résultat 2018			
Augmentation de capital	29 514	37	(37)
CAPITAL AU 31/12/2019	64 615 837	80 770	950 605

Calcul du nombre moyen pondéré d'actions détenues :

	31/12/2019		31/12/2018	
	de base	dilué	de base	dilué
Actions ordinaires	64 605 891	64 605 891	64 577 500	64 577 500
Actions d'autocontrôle	5 996	5 996	3 116	3 116
Autres actions		183 110		
Actions liées à la conversion des obligations OCEANE		2 164 842		
NOMBRE MOYEN PONDÉRÉ D'ACTIONS	64 611 887	66 959 839	64 580 616	64 580 616

Résultat net par action :

(en euros)	31/12/2019		31/12/2018	
	de base	dilué	de base	dilué
Résultat net - part du Groupe	3,62	3,57	3,41	3,41

Actions propres

L'Assemblée Générale 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 2019, le Groupe détenait 45 142 actions propres.

Le 4 mai 2017, le Conseil d'Administration a approuvé la mise en place d'un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions au profit de mandataires sociaux, pour un total de 29 514 actions. L'attribution est définitive depuis le 4 mai 2019, sous réserve de critères de performance, et les actions seront indisponibles pendant une période dite de conservation de deux ans.

Le 13 décembre 2017, le Conseil d'Administration a approuvé la mise en place de deux autres plans d'attribution gratuite d'actions au profit de certains salariés de la société ou de sociétés qui lui sont liées, pour un total de 26 000 actions. L'attribution sera définitive le 13 décembre 2020, sous condition de présence, pour les salariés du plan A et le 13 décembre 2021, sous condition de présence, pour les salariés du plan B, et pour chacun des plans les actions seront indisponibles durant une période dite de conservation d'un an.

Le 28 juin 2018, le Conseil d'Administration a approuvé la mise en place d'un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions au

profit de mandataires sociaux, pour un total de 44 701 actions. L'attribution sera définitive le 28 juin 2021, sous réserve de critères de performance.

Le 2 février 2019, le Directeur Général a, sur délégation du Conseil d'Administration du 28 juin 2018, décidé de l'attribution des actions de deux autres plans d'attribution gratuite d'actions au profit de certains salariés de la société ou de sociétés qui lui sont liées, pour un total de 101 025 actions. L'attribution sera définitive le 2 mai 2022, sous réserve de critères de performance.

Le 27 juin 2019, le Conseil d'Administration a approuvé la mise en place d'un nouveau plan d'attribution gratuite d'actions au profit de mandataires sociaux, pour un total de 45 279 actions. L'attribution sera définitive le 27 juin 2022, sous réserve de critères de performance.

Pour chaque plan, l'évaluation de la juste valeur IFRS 2 des avantages accordés aux bénéficiaires a été réalisée par un actuair. Elle tient compte de la valeur de marché de l'action attribuée, diminuée pour tenir compte à la fois du fait qu'aucun dividende n'est perçu jusqu'à la fin de la période d'acquisition et de l'incessibilité du titre pendant deux ans après la date d'acquisition. La charge totale est ensuite calculée en tenant compte des probabilités de présence des bénéficiaires et du nombre probable d'actions qui leur seront attribuées en fonction de la réalisation des critères de performance.

La juste valeur IFRS 2 des plans (hors charges sociales) s'élève à 14,4 M€. La charge comptable au titre de 2019 est de 4,4 M€

3.11.4 Dividendes

L'Assemblée Générale du 27 juin 2019 a approuvé le versement d'un dividende au titre de l'exercice 2018 d'un montant unitaire de 1,20 € par action soit un total de 77 539 004 € versés en juillet 2019.

3.12 Provisions

Les provisions se détaillent comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Variations de périmètre et autres	Capitaux propres	Reclassement	Dotations de l'exercice	Reprises de l'exercice		31/12/2019
						Provisions utilisées	Provisions non utilisées	
Provisions pour risques et charges	48 409	3 041		4 551	18 691	(18 482)	(8 875)	47 334
Provisions pour restructuration	98 931	13 542	(7 810)		2 236	(15 203)	(18)	91 679
TOTAL	147 341	16 583	(7 810)	4 551	20 927	(33 685)	(8 893)	139 013
Provisions ind. et engagements de retraite	83 717		(59)	401	3 595	(223)	(84)	87 347

Les sociétés du Groupe font régulièrement l'objet de contrôles fiscaux. La majeure partie des redressements notifiés par l'administration fiscale est contestée par ces sociétés, aucune provision n'est alors constituée au titre de ces redressements. Les redressements non contestés sont comptabilisés sur l'exercice.

La part des provisions à moins d'un an, d'un total de 27 M€, comprend, à fin 2019, les provisions pour litiges sociaux à hauteur de 19 M€ ainsi que des provisions pour restructuration pour 8 M€.

La provision pour engagements de retraite se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
France	40 739	34 414
International	46 608	49 303
TOTAL	87 347	83 717

L'évolution de la situation financière des engagements de retraite France et assimilés se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2019			31/12/2018		
	Provision au bilan	Résultat	Capitaux propres	Provision au bilan	Résultat	Capitaux propres
OUVERTURE	(34 414)			(34 244)		
Coût des services courants	(3 498)	(3 498)		(2 109)	(2 109)	
Charge d'intérêt (désactualisation)	(554)	(554)		(538)	(538)	
Rendement attendu des actifs						
Cotisations de l'employeur						
Écarts actuariels	(4 893)		(4 893)	(697)		(697)
Prestations de retraite payées	2 621			2 558		
Variations de périmètre						
Autres				616		
CLÔTURE	(40 739)	(4 053)	(4 893)	(34 414)	(2 647)	(697)

L'évolution de la situation financière des engagements de retraite à l'international et assimilés se détaille comme suit :

(en milliers d'euros)	31/12/2019			31/12/2018		
	Provision au bilan	Résultat	Capitaux propres	Provision au bilan	Résultat	Capitaux propres
OUVERTURE	(49 303)			(37 939)		
Coût des services courants	(2 258)	(2 258)		4 535	4 535	
Charge d'intérêt (désactualisation)						
Rendement attendu des actifs						
Cotisations de l'employeur						
Ecart actuariels	4 952		4 952	(15 346)		(15 346)
Coût des services passés				2 426		
Variations de périmètre				(1 772)		
Écart de conversion				(303)		
Autres				(902)		
CLÔTURE	(46 608)	(2 258)	4 952	(49 303)	4 535	(15 346)

Les principales hypothèses actuarielles au 31 décembre 2019 sont les suivantes :

	31/12/2019		31/12/2018	
	France	International	France	International
Taux d'actualisation	0,77 %	entre 0,85 % et 1,20 %	1,60 %	entre 0,85 % et 1,20 %
Taux de revalorisation annuelle des salaires en tenant compte de l'inflation	2,00 %	entre 1,25 % et 1,75 %	2,00 %	entre 1,25 % et 1,75 %
Taux de rendement attendu des actifs de couverture	NA	entre 1 % et 1,20 %	NA	entre 1 % et 1,20 %
Âge de départ en retraite	65 ans	65 ans	65 ans	65 ans
Taux de charges sociales	taux moyen réel		taux moyen réel	

3.13 Dettes financières et trésorerie

L'endettement financier net d'ORPEA se décompose de la manière suivante :

(en milliers d'euros)	31/12/2018	
	Brut	Net
Emprunts obligataires	1 273 121	1 028 048
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail	928 109	1 044 961
Prêts relais	409 589	381 653
Autres emprunts et dettes financières	4 162 583	3 541 496
TOTAL DETTES FINANCIÈRES BRUTES *	6 773 402	5 996 158
Trésorerie	(827 871)	(690 112)
Équivalents de trésorerie	(10 870)	(77 876)
TOTAL DETTES FINANCIÈRES NETTES *	5 934 661	5 228 171

* Dont dette associée à des actifs détenus en vue de la vente.

Les variations des dettes financières au cours de l'exercice 2019 se présentent ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2018	Augmentation	Diminution	Variations de périmètre	31/12/2019
Emprunts obligataires	1 028 048	425 481	(180 408)		1 273 121
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail	1 044 961	97 217	(214 102)	33	928 109
Prêts relais	381 653	220 836	(193 053)	153	409 589
Autres emprunts et dettes financières	3 541 496	1 142 895	(540 078)	18 270	4 162 583
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES BRUTES *	5 996 158	1 886 429	(1 127 641)	18 456	6 773 402
Trésorerie et équivalents	(767 987)	(70 754)			(838 741)
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NETTES *	5 228 172	1 815 675	(1 127 641)	18 456	5 934 661
Dette associée à des actifs détenus en vue de la vente	(206 493)	(193 507)			(400 000)
DETTES FINANCIÈRES NETTES HORS DETTE ASSOCIÉE À DES ACTIFS DÉTENUS EN VUE DE LA VENTE	5 021 679	1 622 168	(1 127 641)	18 456	5 534 661

* Dont dette associée à des actifs détenus en vue de la vente.

La répartition par échéance de la dette nette de la trésorerie positive se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2019	Moins d'un an *	Plus d'un an et moins de cinq ans	Plus de cinq ans
Emprunts obligataires	1 273 121	16 895	283 000	973 226
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail	928 109	155 423	462 795	309 891
Prêts relais	409 589	70 017	199 335	140 237
Autres emprunts et dettes financières	4 162 583	672 610	2 486 279	1 003 694
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES BRUTES *	6 773 402	914 945	3 431 409	2 427 048
Trésorerie et équivalents	(838 741)	(838 741)		
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES NETTES *	5 934 661	76 204	3 431 409	2 427 048

* Dont dette associée à des actifs détenus en vue de la vente.

Le détail des échéances à plus d'un an et moins de cinq ans se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	Plus d'un an et moins de cinq ans	2020	2021	2022	2023
Emprunts obligataires	283 000	0	70 000	0	213 000
Dettes correspondant à des contrats de crédit-bail	462 795	140 223	121 405	111 105	90 062
Prêts relais	199 335	90 523	39 271	39 271	30 270
Autres emprunts et dettes financières	2 486 279	734 957	674 272	590 785	486 265
TOTAL DES DETTES FINANCIÈRES BRUTES PAR ANNÉE	3 431 409	965 703	904 948	741 161	819 597

Financement du Groupe

Le développement du Groupe se concrétise à travers des investissements d'exploitations et des investissements immobiliers.

Ces investissements sont en partie financés par des ressources externes diversifiées :

- des prêts bancaires bilatéraux amortissables sur cinq, six ou sept ans alloués aux acquisitions d'établissements en exploitation, d'autorisations d'exploiter, de parts de sociétés d'exploitation etc. ;
- des prêts relais immobiliers constitués de lignes de financement dédiées à un projet ainsi que de lignes globales de concours bancaires préfinançant des ensembles immobiliers récemment acquis ou en cours de restructuration ou de construction en attente de refinancement ;
- des crédits-bails et des prêts hypothécaires amortissables sur des durées de douze à quinze ans finançant ou refinançant des opérations immobilières dédiées ;
- des obligations publiques ou privées ainsi que des *schuldscheindarlehen* dont le produit est globalement alloué aux investissements immobiliers.

Le Groupe procède également afin de financer son développement à la cession d'ensembles immobiliers auprès d'investisseurs de types foncières, fonds immobiliers, etc.

Covenants bancaires

La totalité des emprunts bilatéraux ainsi que les *schuldscheindarlehen* souscrits par le Groupe, est conditionnée depuis le 31 décembre 2006 par des engagements définis contractuellement en fonction des rapports :

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

et

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

3.14 Instruments financiers

3.14.1 Risque de taux

Stratégie de gestion du risque de taux

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.

La stratégie du Groupe consiste à couvrir le risque de variation de taux d'intérêt sur une très grande partie de la dette financière nette consolidée à taux variable. À cet effet, le Groupe recourt à instruments financiers pour couvrir sa dette à taux variable. Ces instruments financiers prennent la forme de :

- contrats d'échanges de taux dans lesquels il reçoit principalement l'Euribor (trois mois) et paye un taux fixe spécifique à chaque contrat ; et
- d'options de taux d'intérêts (*caps, collars, etc.*).

Le Groupe met en œuvre une comptabilité de couverture conforme à IFRS 9, qualifiant ces opérations de flux de trésorerie futurs. Les plus ou moins-values latentes résultant de la valeur de marché de

Au 31 décembre 2019, ces deux ratios s'élèvent respectivement à 1,2 et 1,7 dans les limites imposées qui sont principalement, au 31 décembre 2019, de 5,5 pour R1 et de 2,0 pour R2.

Après neutralisation de l'effet IFRS 16 positif de 299 M€ sur l'EBE et négatif de 158 M€ sur les fonds propres, les ratios R1 et R2 s'élèvent respectivement à 2,3 et 1,6.

Dette obligataire

En mai 2019, ORPEA a émis 500 M€ d'OCEANE (obligations à option de conversion et/ou d'échange en actions nouvelles ou existantes à échéance huit ans (mai 2027), avec un coupon annuel fixe de 0,375 %.

Le Groupe avait réalisé, en 2018, un placement public obligataire inaugural d'un montant total de 400 M€ à échéance sept ans (mars 2025), avec un coupon annuel fixe de 2,625 %.

Dette hypothécaire

Le groupe ORPEA a souscrit, au cours de l'année 2019, des prêts hypothécaires pour un montant de 308 M€, à échéance douze ans avec une LTV de 75 %.

Schuldscheindarlehen

Le groupe ORPEA a souscrit, au cours de l'année 2019, des *Schuldscheindarlehen* pour un montant de 391 M€.

Trésorerie

À fin 2019, la trésorerie positive du Groupe est composée de 10 870 K€ de placements courts termes de type comptes à terme non spéculatifs auprès d'établissements de premier rang et de 827 871 K€ de soldes bancaires créditeurs.

ces dérivés sont comptabilisées en capitaux propres à la clôture de l'exercice, à l'exception de la valeur temps à l'origine des options qui est amortie en résultat sur la durée de vie effective de ces instruments, conformément à l'approche « coût de la couverture » édictée par la norme.

La mise en place de produits de couverture pour limiter le risque de taux expose le Groupe à une éventuelle défaillance d'une contrepartie. Le risque de contrepartie est le risque de devoir remplacer une opération de couverture au taux de marché en vigueur à la suite d'un défaut d'une contrepartie. L'analyse menée par le Groupe n'a pas conduit à identifier d'impact matériel de ce risque.

Portefeuille de dérivés de taux

Au 31 décembre 2019, le portefeuille de dérivés se compose de contrats d'échanges de taux payeurs à taux fixes, contre Euribor, principalement trois mois et des options de taux d'intérêts. Ces instruments dérivés ont soit un profil de nominal constant soit un profil amortissable.

À fin 2019, la maturité des dérivés de taux est la suivante :

	Échéancier				
	2020	2021	2022	2023	2024
Notionnel moyen (en millions d'euros)	3 017	3 515	3 515	3 502	3 508
Taux d'intérêt	0,7 %	0,6 %	0,6 %	0,7 %	0,9 %

À fin 2018, la maturité des dérivés de taux était la suivante :

	Échéancier				
	2019	2020	2021	2022	2023
Notionnel moyen (en millions d'euros)	3 006	2 999	3 001	2 999	2 987
Taux d'intérêt	0,7 %	0,7 %	0,6 %	0,6 %	0,7 %

Au 31 décembre 2019, la juste valeur accumulée sur des instruments dérivés de couverture, soit (164,8) M€, a été comptabilisée en capitaux propres, au titre des couvertures de flux d'intérêt futurs, à hauteur de (164,3) M€ et en charge financière pour un montant de (0,5) M€.

Au 31 décembre 2018, la juste valeur accumulée sur des instruments dérivés de couverture, soit (77,5) M€, avait été comptabilisée en capitaux propres, au titre des couvertures de flux d'intérêt futurs, à hauteur de (75,0) M€ et en charge financière pour un montant de (2,5) M€.

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 :

- du montant de la dette à taux variable nette de la trésorerie disponible, au titre de la variation des intérêts ;

de l'évolution de la juste valeur de ses instruments dérivés.

La juste valeur des instruments dérivés est sensible à l'évolution de la courbe des taux et à l'évolution de la volatilité. Cette dernière est supposée constante dans l'analyse.

Au 31 décembre 2019, le Groupe a une dette nette de 5 935 M€ dont environ 45 % sont nativement à taux fixe, le solde étant à taux variable.

Compte tenu des couvertures mises en place :

- l'effet d'une hausse de la courbe des taux de 1 % (100 points de base) diminuerait la charge financière du Groupe (avant impôt et activation des frais financiers) d'un montant de 2,9 M€ ;
- l'incidence d'une baisse de 0,1 % (10 points de base) augmenterait la charge financière de 1,4 M€.

Variation de l'écart de réévaluation des couvertures de flux de trésorerie futurs

(en milliers d'euros)

	31/12/2019
Écart de réévaluation à l'ouverture	(58 820)
Nouveaux instruments	5 239
Incidence sur le résultat net	(2 305)
Variation en capitaux propres	(87 503)
ÉCART DE RÉÉVALUATION À LA CLÔTURE	(143 389)

3.14.2 Risque de change

Le Groupe utilise des achats et ventes à terme pour couvrir des transactions futures en devises. À cet effet, il a été souscrit auprès de contreparties de premier rang des *forwards* de change où il est échangé une somme en euro contre une autre en monnaie étrangère (franc suisse, zloty polonais ou couronne tchèque) à un cours et une date convenue d'avance.

Le Groupe a décidé de ne pas affecter ces transactions à une relation de couverture.

Les principales caractéristiques de ces instruments sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	Notionnel	Valeur de marché au 31/12/2019
Forward de change (CHF)	158 050	(1 769)
Forward de change (CZK)	1 318 098	(1 086)
Forward de change (PLN)	153 100	(384)
Forward de change (USD)	(300)	(2)
TOTAL	1 628 948	(3 241)

Tous les instruments de couvertures de change sont à échéance au premier trimestre 2020.

3.14 Valeur des instruments financiers hors dérivés

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Titres de participation	11 367	11 624
Autres actifs financiers non courants	34 560	22 482
Équivalents de trésorerie	10 870	77 876
INSTRUMENTS FINANCIERS HORS DÉRIVÉS	56 797	111 982

3.15 Fournisseurs et comptes rattachés

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	253 782	268 456
TOTAL	253 782	268 456

3.16 Dettes fiscales et sociales

La variation des dettes fiscales et sociales est liée au développement du Groupe.

3.17 Autres dettes et comptes de régularisation

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Dettes liées au développement	161 085	131 854
Dépôts de garantie	58 795	58 343
Engagements de travaux sur immeubles cédés	600	669
Clients créditeurs	7 723	927
Autres produits constatés d'avance	29 893	13 010
Instruments dérivés de taux	170 050	85 775
Instruments dérivés de change	3 242	944
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	21 755	19 374
Comptes courants (associés et parties liées)	3 233	39
Divers	29 371	47 979
TOTAL	485 747	358 913

La variation de l'exercice sur les dettes liées au développement est constituée du montant actualisé du paiement différé du prix d'exercice du *put* sur intérêts minoritaires DAGELIJS LEVEN et d'INOES ainsi que par les compléments de prix des parts des sociétés AXION, ALLERZORG et SEPTEMBER.

Les dépôts de garantie sont essentiellement constitués des sommes versées par les résidents en début de séjour.

3.18 Dette associée à des actifs détenus en vue de la vente

Les dettes associées à des actifs en vue de la vente correspondent au financement de ces actifs.

3.19 Information sectorielle

(en milliers d'euros)

	31/12/2019	31/12/2018
CHIFFRE D'AFFAIRES		
France Benelux	2 218 422	2 040 310
Europe centrale	961 646	875 094
Europe de l'Est	358 749	334 889
Péninsule Ibérique/Latam	198 280	167 442
Autres	3 117	2 030
TOTAL	3 740 215	3 419 764
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT AVANT LOYERS ET DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET PROVISIONS		
France Benelux	640 415	591 132
Europe centrale	232 216	225 760
Europe de l'Est	63 796	61 990
Péninsule Ibérique/Latam	47 651	35 148
Autres	(1 263)	(2 301)
TOTAL	982 814	911 729
ACTIF DU BILAN		
France Benelux	10 970 768	8 292 583
Hors France Benelux	3 568 253	2 851 990
TOTAL	14 539 021	11 144 573
PASSIF HORS CAPITAUX PROPRES		
France Benelux	8 215 329	5 632 050
Hors France Benelux	3 312 568	2 541 849
TOTAL	11 527 898	8 173 898

Les montants encourus pour l'acquisition d'actifs sectoriels sont présentés au § 2.

3.20 Autres produits et charges opérationnels non courants

(en milliers d'euros)

	31/12/2019	31/12/2018
Produits de cessions immobilières	18 441	47 896
Coût de cessions immobilières	(10 634)	(30 410)
Reprise sur provisions	1 909	7 094
Dotations aux provisions	(2 838)	(9 384)
Autres produits	88 947	79 849
Autres charges	(58 786)	(77 174)
AUTRES PRODUITS ET CHARGES OPÉRATIONNELS NON COURANTS	37 039	17 872

Les autres produits et charges non courants sont composés essentiellement du bénéfice net réalisé sur les cessions d'actifs immobiliers pour 8 M€, des produits et (charges) nets liés aux acquisitions dans le cadre de regroupements d'entreprises pour 73 M€ et des charges liées à la restructuration d'établissements récemment acquis et autres charges liées au développement pour (30) M€ ainsi que des charges diverses pour (14) M€.

3.21 Résultat financier net

(en milliers d'euros)

	31/12/2019	31/12/2018
Intérêts sur dettes bancaires et autres dettes financières	(114 931)	(97 145)
Intérêts sur biens financés en crédit-bail	(15 949)	(16 087)
Charge nette sur dérivés de taux	(28 150)	(35 344)
Charge financière sur engagement locatif	(67 076)	
Charge liée au remboursement anticipé de l'ORNANE		
Charges financières	(226 107)	(148 576)
Produits de la trésorerie	392	156
Frais financiers capitalisés *	10 763	12 254
Produits nets sur dérivés de taux		
Produits financiers	11 155	12 410
RÉSULTAT FINANCIER NET	(214 952)	(136 166)

* Calculés au taux moyen de 3,2 % en 2019.

3.22 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 2019.

(en milliers d'euros)

	31/12/2019	31/12/2018
Impôts exigibles	80 820	95 150
Impôts différés	17 790	158
TOTAL	98 610	95 309

La charge d'impôts exigibles 2019 inclut la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) pour un montant de 25 751 K€ contre 23 431 K€ en 2018.

Les impôts différés actifs/(passifs) par nature de différences temporaires se ventilent comme suit :

(en milliers d'euros)

	31/12/2019	31/12/2018
Juste valeur des actifs incorporels	(499 187)	(450 804)
Juste valeur des actifs corporels *	(428 914)	(417 007)
Activation du crédit-bail	(138 835)	(124 776)
Différences temporaires	(6 043)	(6 345)
Reports déficitaires	54 881	43 383
Étalement des plus-values de cession	135	284
Avantages au personnel	10 927	9 663
Impôt différé CVAE **	(4 002)	(4 408)
Instruments financiers et autres	77 156	62 623
TOTAL	(933 882)	(887 386)

* Dont 244 M€ d'impôt différé lié à la réévaluation des ensembles immobiliers (cf. notes 1.8 et 3.4.2)

** Impôt différé comptabilisé en application d'IAS 12 sur les actifs corporels et incorporels amortissables des entités françaises soumises à compter du 1^{er} janvier 2010 à la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

Les impôts différés calculés sur la valorisation en IFRS des incorporels d'exploitation s'élèvent au 31 décembre 2019 à 499 M€.

L'impôt différé au bilan se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Actif	93 983	43 383
Passif	(1 027 865)	(930 770)
NET	(933 882)	(887 386)

La différence entre le taux théorique d'impôt, soit 34,43 % en 2019, et le taux effectif, tel qu'il apparaît dans le compte de résultat, se présente ainsi :

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Taux effectif :	29,76 %	30,12 %
Différences permanentes	- 1,45 %	1,18 %
Regroupements d'entreprises	7,80 %	2,37 %
Incidence du taux réduit	- 1,99 %	1,00 %
Incidence des sociétés mises en équivalence	0,58 %	0,76 %
Incidence des sociétés étrangères	0,68 %	0,16 %
Autres	2,07 %	1,68 %
Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE)	- 3,02 %	- 2,84 %
TAUX THÉORIQUE	34,43 %	34,43 %

3.23 Engagements et passifs éventuels

3.23.1 Engagements hors bilan

Engagements liés à la dette

(en milliers d'euros)	31/12/2019	31/12/2018
Obligations contractuelles	2 069 900	1 788 451
TOTAL	2 069 900	1 788 451

Les engagements liés à la dette sont principalement issus de nantissements, hypothèques, sûretés réelles et autres cautions.

Engagements liés aux activités opérationnelles du Groupe

Engagements sur sociétés mises en équivalence

Concernant la participation de 45 % détenue via PCM SANTÉ, le Groupe a actionné en 2019 les accords antérieurement pris afin de prendre le contrôle du Groupe SINOUE.

À la date d'arrêté des comptes, la prise de contrôle de PCM Santé est conditionnée à la décision des Autorités de la concurrence.

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

- ✱ promesse d'achat par ORPEA entre le 1^{er} juillet 2019 et le 30 juin 2020.

Concernant la participation de 20 % du capital de la société Brazil Senior Living, les engagements suivants, ont été échangés pour une possible prise de contrôle à 100 % :

- ✱ promesses de cession à ORPEA et d'achat par ORPEA à l'issue de la clôture des comptes 2023 et sous conditions ;
- ✱ promesses cession à ORPEA et d'achat par ORPEA à l'issue de la clôture des comptes 2024.

Concernant la participation de 50 % du capital de la société Senior Suites, les engagements suivants, ont été échangés pour une possible prise de contrôle à 100 % :

- ✱ promesse de cession à ORPEA jusqu'au 31 juillet 2024 ;
- ✱ promesse d'achat par ORPEA entre le 1^{er} janvier et le 31 juillet 2024 ;
- ✱ promesse d'achat par le vendeur entre le 1^{er} août 2024 et le 31 juillet 2025.

Engagements sur sociétés mises en équivalence

Concernant la participation de 74,9 % du capital de la société INOGES, les engagements suivants, ont été échangés pour une possible acquisition des 25 % de titres restants :

- ✱ promesse de cession à ORPEA entre le 30 août 2020 et le 31 octobre 2020 ;
- ✱ promesse d'achat par ORPEA entre le 30 avril 2020 et le 30 juin 2020.

Concernant la participation de 75 % du capital de la société Dagelijks Leven, les engagements suivants, ont été échangés pour une possible acquisition des 25 % de titres restants :

- ✱ promesse de cession par tranche à ORPEA à partir de 2019 ;
- ✱ promesse d'achat par tranche par ORPEA entre le 1^{er} janvier et le 15 février 2020 et 2021 si les actionnaires minoritaires n'ont pas eux-mêmes exercé leur option, puis à partir de 2022.

ORPEA a accordé au bénéfice de la société belge INTORP une garantie de paiement des loyers pour quatre immeubles loués à des filiales belges.

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.

Le Groupe a par ailleurs, la possibilité de bénéficier d'options d'achats d'actifs immobiliers pris à bail en Belgique.

3.23 Provisions financières

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.

3.24 Analyse des actifs et passifs financiers selon la norme IFRS 7

Les actifs et passifs financiers selon la norme IFRS 7 se présentent comme suit :

(en milliers d'euros)		Valeur au bilan		Juste valeur	
Catégorie au bilan	Niveau *	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Actifs financiers détenus jusqu'à échéance		0	0	0	0
Obligations et titres de créances négociables	Trésorerie et équivalents de Trésorerie				
Prêts et créances		891 247	879 150	891 247	879 150
Prêts à court terme	Prêt à court terme				
Prêts à long terme	Actifs financiers non courants	2	34 560	22 482	34 560
Créances sur cession d'actifs	Créances sur cession d'actifs à court terme		20 339	24 431	20 339
Dépôts et cautionnements	Actifs financiers non courants	2	14 437	8 055	14 437
Autres créances	Autres créances	2	558 429	594 218	558 429
Créances clients	Créances clients et comptes rattachés	2	263 482	229 964	263 482
Actifs financiers disponibles à la vente		0	0	0	0
Autres					
Actifs financiers à la juste valeur		844 033	775 965	844 033	775 965
Derivés de taux		2	5 292	7 977	5 292
Derivés de change		2		0	7 977
SICAV et fonds communs de placement	Trésorerie et équivalents de trésorerie	1	10 870	77 876	10 870
Disponibilités	Trésorerie et équivalents de trésorerie	1	827 871	690 112	827 871
ACTIFS FINANCIERS		1 735 280	1 655 115	1 735 280	1 655 115

- * Niveau 1 : pour les actifs et passifs financiers cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond au prix coté.
 Niveau 2 : pour les actifs et passifs financiers non cotés sur un marché actif et pour lesquels des données observables de marché existent sur lesquelles le Groupe peut s'appuyer pour en évaluer la juste valeur.
 Niveau 3 : pour les actifs et passifs financiers non cotés sur un marché actif et pour lesquels il n'existe pas de données de marché observables pour en évaluer la juste valeur.

(en milliers d'euros)	Catégorie au bilan	Niveau *	Valeur au bilan		Juste valeur	
			31/12/2019	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2018
Passifs financiers à la juste valeur			173 292	86 719	173 292	86 719
Dérivés de change	Autres dettes		3 242	944	3 242	944
Dérivés de taux	Autres dettes	2	170 050	85 775	170 050	85 775
Variation de la juste valeur du droit d'attribution d'actions de l'ORNANE		2	0	0	0	0
Autres obligations	Autres dettes					
Passifs financiers à coût amorti			7 339 639	6 536 809	7 419 118	6 540 922
Obligations convertibles, échangeables, remboursables en actions	Dettes financières à long terme + court terme	1	1 273 121	1 028 048	1 352 600	1 032 161
Dettes bancaires	Dettes financières à long terme + court terme	2	4 572 172	3 923 149	4 572 172	3 923 149
Endettement de crédit-bail	Dettes financières à long terme + court terme	2	928 109	1 044 961	928 109	1 044 961
Autres dettes	Dettes courantes	2	312 455	272 195	312 455	272 195
Fournisseurs	Fournisseurs et comptes rattachés	2	253 782	268 456	253 782	268 456
PASSIFS FINANCIERS			7 512 931	6 623 528	7 592 410	6 627 641

- * Niveau 1 : pour les actifs et passifs financiers cotés sur un marché actif, la juste valeur correspond au prix coté.
Niveau 2 : pour les actifs et passifs financiers non cotés sur un marché actif et pour lesquels des données observables de marché existent sur lesquelles le Groupe peut s'appuyer pour en évaluer la juste valeur.
Niveau 3 : pour les actifs et passifs financiers non cotés sur un marché actif et pour lesquels il n'existe pas de données de marché observables pour en évaluer la juste valeur.

3.25 Opérations avec les parties liées

Transactions avec les parties liées

Le groupe ORPEA réalise différentes transactions dans le cadre de son activité avec des parties liées au sens de la norme IAS 24.

Au titre de l'exercice, les impacts sont les suivants :

- les avances accordées par le groupe ORPEA aux entreprises associées et coentreprises ainsi que les parties liées s'élèvent au 31 décembre 2019 à 198 M€ ;
- les avances reçues par le groupe ORPEA des entreprises associées et coentreprises ainsi que des parties liées s'élèvent au 31 décembre 2019 à 3 M€ ;
- le groupe ORPEA est locataire des murs de certains sites d'exploitation détenus par des parties liées au sens de la norme IAS 24 - *Information relative aux parties liées*. Le montant des loyers comptabilisés à ce titre en charge de l'exercice s'élève à 12 M€.

Avantages accordés aux mandataires sociaux

Le montant global des rémunérations brutes, honoraires hors taxes et avantages versés au cours de l'exercice 2019 aux mandataires sociaux de la SA ORPEA s'est élevé à 3 480 K€ dont 131 K€ au titre des jetons de présence.

La valeur comptable des actions attribuées en 2019 s'élève à 1 400 K€.

3.26 Effectifs

Les effectifs du groupe ORPEA s'élèvent à 65 020 collaborateurs au 31 décembre 2019.

3.27 Honoraires des Commissaires aux comptes

La charge comptabilisée en 2019 au titre des honoraires des Commissaires aux comptes de la société ORPEA pour leurs diligences au niveau du Groupe se décompose comme suit :

	Deloitte & Associés				Saint-Honoré BK&A			
	Commissaire aux comptes		Commissaire aux comptes		Commissaire aux comptes		Commissaire aux comptes	
	Réseau		Réseau		Réseau		Réseau	
(en milliers d'euros)	2019	2019	2018	2018	2019	2019	2018	2018
Certification et examen limité semestriel des comptes individuels et consolidé	1 280	1 456	1 181	1 399	959	0	1 027	0
- ORPEA SA	982	0	890	0	725	0	710	0
- Filiales intégrées globalement *	298	1 456	291	1 399	234	0	317	0
Services autres que la certification des comptes **	33	44	73	100	0	0	7	0
ORPEA SA	33	0	73	0	0	0	7	0
- Filiales intégrées globalement *	0	44	0	100				

- * Les entités contrôlées prises en compte sont les filiales intégrées globalement ainsi que les entités contrôlées conjointement dès lors que les honoraires sont comptabilisés dans le compte de résultat consolidé.
- ** Les prestations fournies couvrent les SACC requis par les textes légaux et réglementaires ainsi que les SACC fournis à la demande du Groupe. Elles correspondent principalement au rapport de l'Organisme Tiers Indépendant sur les informations sociales, environnementales et sociétales prévu par l'article L. 225-102-1 du Code de commerce (33 K€) et à diverses attestations et/ou rapports complémentaires au sein du réseau (44 K€).

3.28 Événements postérieurs à la clôture

Depuis le 1^{er} janvier 2020, le Groupe poursuit son développement notamment en acquérant le groupe TLC acteur majeur dans les maisons de retraite en Irlande.

À la date du 23 avril 2020, ORPEA maîtrise globalement dans son réseau d'établissements la pandémie de Covid-19.

En raison de l'incertitude sur la durée de l'épidémie, il est cependant trop tôt pour mesurer l'impact possible sur les résultats financiers futurs du Groupe.

Quoi qu'il en soit, ORPEA n'anticipe aucune perte de valeur de ses actifs ou réévaluation de ses passifs.

3.29 Périmètre de consolidation au 31 décembre 2019

Les principales sociétés permettant au groupe ORPEA d'exercer son activité et de gérer son patrimoine immobilier sont :

Entreprises consolidées	Contrôle Groupe	Intérêt Groupe	Méthode de consolidation
SA ORPEA	100 %	100 %	Mère
SAS CLINEA	100 %	100 %	IG
SARL NIORT 94	100 %	100 %	IG
DOMIDOM - ADHAP	100 %	100 %	IG
SA ORPEA BELGIUM	100 %	100 %	IG
ORPIMMO	100 %	100 %	IG
ORPEA ITALIA SRL	100 %	100 %	IG
CASAMIA IMMOBILIARE	100 %	100 %	IG
ORPEA IBERICA	100 %	100 %	IG
SL DINMORPEA	100 %	100 %	IG
SENEVITA AG	100 %	100 %	IG
ORPEA DEUTCHLAND	100 %	100 %	IG
ORPEA NETHERLAND	100 %	100 %	IG
CELENUS	100 %	100 %	IG
SENECURA	100 %	100 %	IG
MEDISYSTEM	100 %	100 %	IG
CEESCH	100 %	100 %	IG
GCSE	100 %	100 %	IG
NIORPEA	100 %	100 %	IG
ORPEA LATAM	100 %	100 %	IG

6.2 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS

Exercice clos le 31 décembre 2019

Aux actionnaires de la société ORPEA,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société ORPEA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2019, tels qu'ils sont joints au présent rapport. Ces comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 23 avril 2020 sur la base des éléments disponibles à cette date dans un contexte évolutif de crise sanitaire liée au Covid-19.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, 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, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au Comité d'Audit.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « *Responsabilités des Commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés* » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1^{er} janvier 2019 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes.

OBSERVATION

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 1.2 « IFRS 16 » de l'annexe des comptes consolidés qui expose les impacts de l'application au 1^{er} janvier 2019 de la norme IFRS 16 – *Contrats de location*.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS – POINTS CLÉS DE L'AUDIT

En application des dispositions des articles L. 823-9 et R.823-7 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

ÉVALUATION DES ENSEMBLES IMMOBILIERS, TERRAINS ET CONSTRUCTIONS DÉTENUS ET EXPLOITÉS PAR LE GROUPE

RISQUES IDENTIFIÉS

Au 31 décembre 2019, les immobilisations corporelles du groupe ORPEA représentent une valeur nette de 5 427 M€, soit 37 % du total Actif. Elles sont constituées essentiellement de terrains, de constructions et d'aménagements.

Comme spécifié en note 1.9. Immobilisations corporelles de l'annexe, les ensembles immobiliers, terrains et constructions détenus et exploités par le groupe ORPEA sont réévalués à leur juste valeur en application de la norme IAS 16 - *Immobilisations corporelles* § 31.

Pour apprécier la juste valeur des biens immobiliers en exploitation, les experts immobiliers mandatés par la direction utilisent la méthode de valorisation par capitalisation. La valeur de ces biens est déterminée au regard des revenus qu'ils génèrent, leur loyer normatif, auquel il est appliqué un taux de capitalisation (rentabilité escomptée). Le loyer normatif est estimé à partir d'un taux d'effort conforme aux pratiques de marché de chaque pays. Les taux de rendement retenus dépendent principalement de la localisation des biens, la nature de l'exploitation et du mode de détention de ces actifs.

En raison de la valeur significative des actifs concernés et des estimations inhérentes aux méthodes d'évaluation retenues par les experts immobiliers mandatés par la direction, nous avons considéré que la correcte évaluation de ces actifs constituait un point clé de l'audit.

PROCÉDURES D'AUDIT MISES EN ŒUVRE FACE AUX RISQUES IDENTIFIÉS

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation de la juste valeur des ensembles immobiliers, terrains et constructions détenus et exploités par le Groupe, nos travaux ont consisté à :

- obtenir les évaluations effectuées par les experts immobiliers mandatés par la direction ;
- apprécier la compétence et l'indépendance de ces experts ;
- vérifier la concordance des montants comptabilisés dans les états financiers avec ces évaluations ;
- vérifier la correcte application de la procédure permettant de couvrir l'évaluation de l'intégralité des ensembles immobiliers sur une période de trois ans ;
- apprécier le caractère raisonnable des hypothèses retenues par les experts (loyer normatif, taux de capitalisation) en s'appuyant sur l'intervention de nos spécialistes immobiliers le cas échéant.

Enfin nous avons vérifié que les notes 1.9. « Immobilisations corporelles » et 3.4.2. « Comptabilisation à la valeur réévaluée des ensembles immobiliers exploités » de l'annexe aux comptes consolidés donnent une information appropriée.

VÉRIFICATION DES INFORMATIONS RELATIVES AU GROUPE DONNÉES DANS LE RAPPORT DE GESTION

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion du Conseil d'Administration arrêté le 23 avril 2020. S'agissant des événements survenus et des éléments connus postérieurement à la date d'arrêté des comptes relatifs aux effets de la crise liée au Covid-19, la direction nous a indiqué qu'ils feront l'objet d'une communication à l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

INFORMATIONS RÉSULTANT D'AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

DÉSIGNATION DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Nous avons été nommés Commissaires aux comptes de la société ORPEA par l'Assemblée Générale du 29 juin 2006 pour Deloitte & Associés et par celle du 27 juin 2008 pour Saint-Honoré BK&A.

Au 31 décembre 2019, Deloitte & Associés était dans la 14^e année de sa mission sans interruption et Saint-Honoré BK&A dans la 12^e année, dont respectivement 14 et 12 années depuis que les titres de la Société ont été admis aux négociations sur un marché réglementé.

RESPONSABILITÉS DE LA DIRECTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES CONSOLIDÉS

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ses comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la Société ou de cesser son activité.

Il incombe au Comité d'Audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration.

RESPONSABILITÉS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES CONSOLIDÉS

OBJECTIF ET DÉMARCHE D'AUDIT

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre Société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le Commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- i il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- ii il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- iii il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;

- iv il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;

- v il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;

- vi concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

RAPPORT AU COMITÉ D'AUDIT

Nous remettons un rapport au Comité d'Audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au Comité d'Audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au Comité d'Audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du Code de commerce et dans le Code de déontologie de la profession de Commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le Comité d'Audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

Paris et Paris-La Défense, le 24 avril 2020

Les Commissaires aux comptes

Saint-Honoré BK&A

Emmanuel Klingner

Deloitte & Associés

Jean-Marie Le Guiner

Greffe du Tribunal de Commerce
Service du dépôt des comptes annuels
4 rue Pablo Neruda
92020 Nanterre Cedex

Puteaux, le 3 août 2020

DOSSIER : ORPEA – Comptes 2019

Maître,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint, le document relatif à l'approbation des comptes sociaux et des comptes consolidés 2019 de la société citée en objet, savoir :

- un exemplaire du Document d'Enregistrement Universel.

Nous vous remercions de prélever le montant de vos frais et honoraires **sur le compte ouvert auprès de votre Greffe sous le numéro 9201 6648 au nom d'ORPEA** et de nous nous envoyer en retour le récépissé de dépôt des comptes à l'adresse suivante :

ORPEA
Direction juridique
CS 10032
92813 PUTEAUX Cedex

Dans cette attente,

Nous vous prions de croire, Maître, en l'expression de nos salutations distinguées.

Claudy Sambissa
01 47 75 77 87
c.sambissa@orpea.net



ORPEA S.A. capital de 80 769 796,25 € / 401 251 566 RCS Nanterre / APE 8710 A
Siège social : 12 rue Jean Jaurès, CS 10032, 92 813 Puteaux Cedex