

# Gecimed

## RAPPORT ANNUEL

### 2007



« HOPITAL PRIVE DE L'ESTUAIRE », LE HAVRE - EN DEVELOPPEMENT POUR LE COMPTE DE GENERALE DE SANTE.

**SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 58 897 020 EUROS**  
**SIEGE SOCIAL : 14-16 RUE DES CAPUCINES – 75002 PARIS**  
**TELEPHONE : 01 40 40 50 50**



## RAPPORT ANNUEL

### EXERCICE DE NEUF MOIS CLOS LE 31 DECEMBRE 2007

**GECIMED**, société cotée sur Euronext Paris (compartiment C), est une structure dédiée à l'immobilier de la santé. En septembre 2006, GECIMED et Générale de Santé ont signé les actes définitifs portant sur l'acquisition par GECIMED des murs de 28 établissements de santé.

**GECIMED** a opté pour le régime fiscal de faveur des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> avril 2007.

**E**n juillet 2007, GECIMED a annoncé l'acquisition d'un portefeuille de trois établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) auprès de Medica France qui les exploite, initiant ainsi son entrée sur le segment des EHPAD, et poursuivant son développement par le biais d'un nouveau partenariat avec un acteur majeur sur ce secteur porteur.

**GECIMED** s'est également engagé dans le développement d'un établissement de santé en partenariat avec Générale de Santé, l'«Hôpital Privé de l'Estuaire», sur la commune du Havre (Seine-Maritime). GECIMED acquiert ainsi une expertise en matière de montage et de construction d'établissements de santé, et va accroître son patrimoine avec un actif neuf, de grande taille et performant.

**A**vec à ce jour un patrimoine d'immobilier de santé composé de 32 actifs et d'une réserve de projets de développement comprenant trois EHPAD, un hôpital privé et une résidence pour personnes âgées, GECIMED confirme sa stratégie de diversification par une entrée sur le marché de l'hébergement non médicalisé, positionnement complémentaire à son offre actuelle.



**EXERCICE DE NEUF MOIS CLOS LE 31 DECEMBRE 2007**

## **SOMMAIRE**

<b>1. RAPPORT DE GESTION</b>	<b>5</b>
<b>2. RAPPORT DU PRESIDENT</b>	<b>31</b>
<b>3. COMPTES CONSOLIDES</b>	<b>43</b>
<b>4. COMPTES ANNUELS</b>	<b>63</b>
<b>5. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>83</b>
<b>6. INFORMATIONS JURIDIQUES</b>	<b>90</b>
<b>7. LISTE DU PATRIMOINE</b>	<b>110</b>
<b>8. SOMMAIRE DETAILLE</b>	<b>111</b>

## MESSAGE DU PRESIDENT



Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

Après la création et l'ouverture du capital en mars 2007 de GECIMED, première société foncière française consacrée à l'immobilier de santé qui bénéficie du régime fiscal SIIC, le développement de votre Société s'est poursuivi avec dynamisme : sept établissements ont été acquis pour près de 55 millions d'euros et des projets de développement ont été engagés avec 10 millions d'euros investis en 2007.

GECIMED continue de se développer sur ce secteur porteur, marqué par l'allongement de la durée de vie et une insuffisance de chambres pour l'accueil des personnes âgées, la concentration des exploitants de cliniques et l'accélération de l'externalisation de leur patrimoine.

Dans ce cadre, GECIMED entend poursuivre les investissements pour doubler son patrimoine en cinq ans, continuer d'accompagner les exploitants dans leur développement et conforter sa position de référence en immobilier de la santé.

Joaquín RIVERO VALCARCE  
Président-Directeur Général

## ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport de gestion figurant ci-après présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »

Joaquín RIVERO VALCARCE  
Président-Directeur Général

## ACTIONNARIAT ET ORGANES DE DIRECTION

### ACTIONNARIAT

Au 31 décembre 2007, la répartition du capital et des droits de vote, telle qu'elle est connue par GECIMED est la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital
GECINA	22 449 824	38,12%
ISM (Groupe GE Real Estate France)	11 268 177	19,13%
RBS-CBFM Netherlands BV (Groupe Royal Bank of Scotland)	10 496 475	17,82%
SCOR Global P&C (Groupe SCOR)	5 916 571	10,05%
MACSF Epargne Retraite	1 833 700	3,11%
OPCVM	2 202 028	3,74%
Actionnaires individuels	1 564 245	2,66%
Autres institutionnels résidents	1 262 317	2,14%
Autres institutionnels non résidents	779 183	1,32%
Autodétention	1 124 500	1,91%
<b>Total</b>	<b>58 897 020</b>	<b>100,00%</b>

### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION

Au 31 décembre 2007, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- Monsieur Joaquín RIVERO VALCARCE, Président du Conseil d'administration (renouvelé en cette qualité par le Conseil d'Administration du 30 mars 2007),
- Monsieur Antonio TRUAN, Directeur Général, Administrateur (renouvelé en cette qualité par le Conseil d'Administration du 30 mars 2007),
- Monsieur Michel GAY,
- Monsieur Bruno LERAY (Groupe GENERAL ELECTRIC) ;
- Monsieur Bernard DOUSSOT (Groupe GENERAL ELECTRIC) ;
- Monsieur Christophe MONTCERISIER (Groupe RBS) ;
- La société SCOR GLOBAL P&C, représentée par Monsieur Jean GUITTON (Groupe SCOR),
- Monsieur Jean Paul SORAND

### COMMISSAIRES AUX COMPTES

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63, rue de Villiers à Neuilly sur Seine (92200), représenté par Monsieur Eric BULLE, désigné pour une durée de six exercices par l'Assemblée Générale du 10 juillet 2007.

MAZARS & GUERARD, Tour Exaltis, 61 rue Henri Regnault à Courbevoie (92400), représenté par Monsieur ISIMAT-MIRIN, désigné pour une durée de six exercices par l'Assemblée Générale du 10 juillet 2007.

## 1. RAPPORT DE GESTION

### EXERCICE DE NEUF MOIS CLOS LE 31 DECEMBRE 2007

La clôture de l'exercice social ouvert au 1er janvier 2007 a été fixée au 31 mars 2007. Cette clôture anticipée a permis à GECIMED d'opter sur le second trimestre de l'année 2007, pour le statut fiscal de société d'investissement immobilier cotée (SIIC) avec effet rétroactif au 1er avril 2007. L'exercice débutant le 1er avril 2007 clôture le 31 décembre 2007 tandis qu'à compter du 1er janvier 2008, chaque nouvel exercice sera ouvert le 1er janvier puis clos le 31 décembre.

#### 1.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

GECIMED a mené au cours de l'exercice 2007 une stratégie patrimoniale dynamique en développant des relations privilégiées avec les principaux opérateurs du secteur de la santé : exploitants sanitaires (cliniques, hôpitaux) et médico-sociaux (EHPAD).

##### *Développement d'un hôpital privé au Havre*

GECINA a acquis le 31 juillet 2007 un terrain de plus de 8 hectares auprès de Générale de Santé afin de réaliser la construction de l'« Hôpital Privé de l'Estuaire », sur la commune du Havre (Seine-Maritime).

Cet hôpital regroupera deux cliniques privées actuellement exploitées par Générale de Santé. D'une capacité d'accueil de 356 lits, et d'une surface de 34 000 m<sup>2</sup>, cet établissement sera principalement centré sur des prestations de soins dans le secteur Médecine – Chirurgie – Obstétrique (MCO).

Le montant total de l'opération est de plus de 100 M€ dont près de 15 M€ à la charge de Générale de Santé. La livraison de cet actif devrait intervenir à la fin de l'année 2009.

Cet investissement est accompagné d'un contrat de location d'une durée initiale ferme de 12 ans avec le groupe Générale de Santé.



« HOPITAL PRIVE DE L'ESTUAIRE », LE HAVRE - EN DEVELOPPEMENT POUR LE COMPTE DE GENERALE DE SANTE.

### *Entrée sur le secteur des EHPAD - Acquisition d'un portefeuille de 3 actifs*

GECIMED a acquis sur le second semestre 2007 un portefeuille de trois établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) auprès de Medica France. Le portefeuille est constitué de trois actifs situés sur le territoire français, à proximité de Paris (Villemomble en Seine-Saint-Denis) et dans deux villes de province du sud ouest de la France (à Mazères dans l'Ariège, et Castera Verduzan dans le Gers).

Cet ensemble de 280 lits développe une surface d'environ 13 000 m<sup>2</sup>. Parmi ces établissements, l'un des actifs est actuellement en exploitation (Mazères), les deux autres, en cours de création, font l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement. Leur livraison devrait intervenir au cours du premier semestre 2009.

La réalisation de cette opération s'accompagne de la mise en œuvre de contrats de location d'une durée ferme de près de 12 ans, avec le groupe Medica France.



« RESIDENCE GASTON DE FOIX », MAZERES - EHPAD EXPLOITE PAR MEDICA FRANCE.

### *Acquisition d'une clinique à Carcassonne*

GECIMED a acquis le 30 novembre 2007 les murs d'une polyclinique exploitée par Médi-Partenaires, quatrième exploitant privé sur le marché français. Cette clinique privée « Montréal » est située dans l'agglomération de Carcassonne et est le seul établissement privé de la ville, au cœur du dispositif sanitaire local.

Loué sur la base d'un nouveau bail de 12 ans, cet établissement offre 148 lits sur une superficie de 12 000 m<sup>2</sup>.

### *Développement d'établissements d'hébergement pour personnes âgées à La Roche-sur-Yon*

En décembre 2007, GECIMED a poursuivi son partenariat avec Medica France à travers une opération de développement d'un nouvel établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), et d'une résidence non médicalisée pour personnes âgées (RPA) à La Roche-sur-Yon (Vendée).

L'ensemble immobilier acquis se décompose en deux types d'actifs situés au sein d'un même bâtiment : un EHPAD de 73 lits et une RPA de 35 logements. Ce projet, développé à travers deux ventes en l'état futur d'achèvement, s'accompagne en outre de la mise en place de baux d'une durée ferme de près de 12 ans pour l'EHPAD, et de près de 12 ans dont 6 ans fermes pour la RPA.

La livraison devrait intervenir au milieu de l'année 2009.



« COURS RICHELIEU », LA ROCHE SUR YON - EHPAD ET RPA EN DEVELOPPEMENT POUR LE COMPTE DE MEDICA FRANCE.

## 1.2 REVUE DE L'ACTIVITE

L'exercice clos au 31 décembre 2007 est d'une durée exceptionnelle de neuf mois suite à la décision de l'assemblée générale du 30 mars 2007 qui avait permis à GECIMED d'opter pour le régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIC) à compter de l'exercice ouvert le 1er avril 2007.

Les données consolidées présentées sur douze mois recouvrent l'exercice de trois mois clos au 31 mars 2007 et l'exercice de neuf mois du 1er avril au 31 décembre 2007.

### **1.2.1. COMPTES CONSOLIDES**

#### **BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2007**

Le montant net de l'actif non courant s'élève à 613 150 milliers d'euros contre 540 669 milliers d'euros au 31 mars 2007. La progression est due aux acquisitions d'actifs (28 582 milliers d'euros) et travaux engagés sur actifs en cours de construction (36 067 milliers d'euros) et dans une moindre mesure à la variation de juste valeur (7 832 milliers d'euros).

Les éléments courants de l'actif sont de 18 976 milliers d'euros contre 22 787 milliers d'euros au 31 mars 2007, du fait principalement de la baisse de 8 137 milliers d'euros de la trésorerie nette. Cette baisse s'explique notamment par les remboursements d'emprunts intervenus pour 15 335 milliers d'euros et des intérêts payés sur l'endettement financier pour 16 925 milliers d'euros non totalement couverts par le flux de trésorerie généré par l'activité de la période pour 18 746 milliers d'euros.

La progression des capitaux propres, lesquels s'élèvent à 159 188 milliers d'euros contre 147 849 milliers d'euros au 31 mars 2007, correspond essentiellement au résultat de l'exercice au 31 décembre 2007, soit 13 682 milliers d'euros et à l'imputation des actions propres pour -2 271 milliers d'euros.

Les dettes financières (part court terme et part long terme) sont de 461 155 milliers d'euros contre 410 725 milliers d'euros au 31 mars 2007. La variation est notamment liée à l'accroissement du compte-courant GECINA qui s'élève au 31 décembre 2007 à 69 383 milliers d'euros.

Les dettes courantes (hors part court terme des dettes financières pour 11 355 milliers d'euros) s'élèvent à 8 581 milliers d'euros contre 4 813 milliers d'euros au 31 mars 2007. La hausse s'explique essentiellement par l'augmentation des dettes sur immobilisations relatives aux projets de développement et les acquisitions récentes de GECIMED (+4 362 milliers d'euros d'accroissement du solde fournisseurs).

#### **COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2007**

Les revenus locatifs bruts sont au 31 décembre 2007 de 24 956 milliers d'euros contre 8 208 milliers d'euros au 31 mars 2007. Sur une période de douze mois, le montant des revenus locatifs bruts s'élève à 33 164 milliers d'euros et ressort en progression en fin d'année grâce aux récentes acquisitions et à l'indexation des loyers.

Le résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles) est de 21 616 milliers d'euros (29 459 milliers d'euros sur une période de douze mois) contre 7 843 milliers d'euros au 31 mars 2007. A période comparable, la baisse s'explique par l'augmentation de frais de gestion calculés sur les acquisitions de la période.

La variation de valeur des immeubles représente 7 832 milliers d'euros contre 5 572 milliers d'euros au 31 mars 2007.

Les frais financiers nets représentent 14 303 milliers d'euros (18 856 milliers d'euros sur douze mois) contre 4 553 milliers d'euros au 31 mars 2007 soit un niveau sensiblement stable à période comparable.

Le résultat net consolidé de l'exercice au 31 décembre 2007 s'établit donc à 13 682 milliers d'euros contre 8 772 milliers d'euros au 31 mars 2007.

## **DONNEES PAR ACTION**

Rapporté sur une période de douze mois, le cash flow courant avant impôt ressort à 0,18 € par action au 31 décembre 2007 et 0,22 € par action au 31 mars 2007.

Le résultat net consolidé ressort à 0,23 € par action (non dilué et dilué) au 31 décembre 2007 contre 0,15 € par action au 31 mars 2007. Sur douze mois, il s'élève à 0,38 € par action au 31 décembre 2007.

## **ACTIF NET REEVALUE**

Sur la base de l'expertise du patrimoine, l'actif net réévalué s'élève, au 31 décembre 2007, à 159,2 millions d'euros, soit 2,76 € par action, contre 147,8 millions d'euros, soit 2,51 € par action, au 31 mars 2007.

### **1.2.2. COMPTES ANNUELS**

#### **BILAN AU 31 DECEMBRE 2007**

A l'actif les immobilisations corporelles s'élèvent à 509 630 milliers d'euros au 31 décembre 2007 contre 451 144 milliers d'euros au 31 mars 2007. La progression s'explique principalement par les acquisitions de l'exercice : 64 382 milliers d'euros d'immobilisations corporelles dont 42 796 milliers d'euros de travaux inscrits en immobilisations en cours.

Les immobilisations financières (46 758 milliers d'euros contre 44 543 milliers d'euros au 31 mars 2007) correspondent essentiellement aux titres des filiales, SCI de Bazincourt, SCI Clairval et SCI Pierre Curie. La variation depuis le 31 mars 2007 intègre essentiellement l'acquisition d'actions propres pour 2 172 milliers d'euros et la cession de la SCI Foch.

L'actif circulant (41 508 milliers d'euros contre 50 180 milliers d'euros au 31 mars 2007) enregistre une diminution de 8 672 milliers d'euros, principalement liée à la baisse des disponibilités (valeurs mobilières comprises) pour 6 454 milliers d'euros.

L'évolution des capitaux propres (142 987 milliers d'euros contre 145 340 milliers d'euros au 31 mars 2007) s'explique pour l'essentiel par la perte de l'exercice de 2 353 milliers d'euros.

Les dettes financières sont de 449 881 milliers d'euros contre 399 384 milliers d'euros au 31 mars 2007. La variation est liée à l'accroissement des avances de GECINA qui s'élèvent à 69 383 milliers d'euros au 31 décembre 2007 et au paiement des échéances de l'emprunt pour 6 004 milliers d'euros.

Les autres dettes totalisent 4 960 milliers d'euros contre 1 039 milliers d'euros au 31 mars 2007. La progression est principalement liée aux sommes dues sur les travaux de développement en cours.

#### **COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2007**

L'exercice ayant débuté le 1<sup>er</sup> avril 2007, les comptes individuels 2007 portent sur une durée de 9 mois.

En outre, l'activité de gestion de murs de cliniques n'ayant été réellement exercée que depuis le 7 septembre 2006, l'exercice 2006 ne comprend que 3,7 mois d'activité.

Le chiffre d'affaires s'élève à 20 980 milliers d'euros au 31 décembre 2007 contre 6 892 milliers d'euros au 31 mars 2007.

L'activité du groupe GECIMED s'est intensifiée au cours du dernier trimestre avec notamment l'acquisition de murs d'établissements de santé à Mazères le 10 octobre et à Carcassonne le 30 novembre. Le chiffre d'affaires progresse ainsi sous l'effet de ces deux acquisitions, et du fait de l'indexation des loyers.

Le montant des charges d'exploitation totalise 11 224 milliers d'euros contre 2 975 milliers d'euros au 31 mars 2007. A période comparable, les charges d'exploitation progressent, principalement sous l'effet des honoraires liés au développement.

Le résultat d'exploitation de l'exercice est de 11 889 milliers d'euros contre 4 697 milliers d'euros au 31 mars 2007.

Les charges financières nettes sont de 14 197 contre 4 546 milliers d'euros au 31 mars 2007. A période comparable, elles suivent le rythme de la progression de l'endettement.

Le résultat net de l'exercice clos au 31 décembre 2007 s'établit ainsi à -2 353 milliers d'euros contre 251 milliers d'euros au 31 mars 2007.

### 1.3. TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

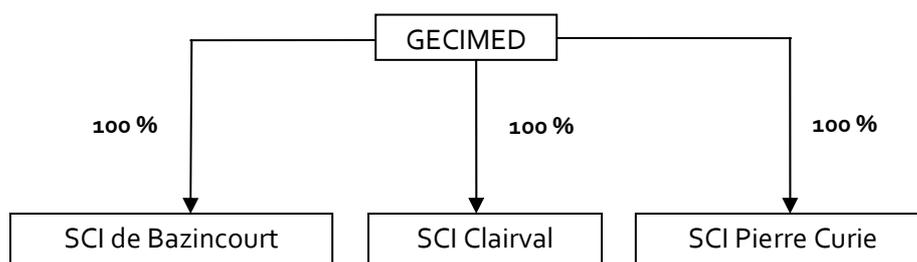
Date d'arrêté Durée de l'exercice (mois)	31/12/2007 9	31/03/2007 3	31/12/2006 12	31/12/2005 12	31/12/2004 12
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	58 897 020	58 897 020	58 897 020	3 062 585	3 062 585
Nombre d'actions					
- ordinaires	58 897 020	58 897 020	58 897 020	1 004 462	1 004 462
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations			27 254	224 772	226 272
- par droit de souscription					
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	20 980 208	6 891 556	6 321 493	26 130	26 846
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	3 506 718	2 054 535	(5 002 388)	(1 458 455)	(264 162)
Impôts sur les bénéficiaires				(6 724)	(14 480)
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	5 859 517	1 803 339	542 308	(1 067 208)	411 766
Résultat net	(2 352 799)	251 196	(5 544 696)	(384 523)	(661 448)
Résultat distribué					
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	0	0	(0)	(1)	(0)
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	(0)	0	(0)	(0)	(1)
Dividende attribué					
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés				1	2
Masse salariale			52 162	53 686	103 847
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)			13 906	27 152	46 801

#### 1.4. FILIALES

Le 7 septembre 2006, concomitamment à l'acquisition des murs de 25 cliniques auprès de la société Générale de Santé, GECIMED a acquis l'intégralité des titres des SCI de Bazincourt, Clairval et Pierre Curie.

La SCI Foch, détenue à 50% antérieurement à l'acquisition de GECIMED par GECINA, et qui n'avait plus d'activité, a été cédée sur l'exercice 2007.

*Organigramme du Groupe GECIMED au 31 décembre 2007*



Au 31 décembre 2007 l'activité et les résultats des filiales de GECIMED se résument ainsi :

##### *SCI de Bazincourt*

La SCI, détient, au travers d'un contrat de crédit-bail, une clinique située à Chapet (78130), route de Verneuil.

Au 31 décembre 2007 le montant des loyers s'élève à 457 milliers d'euros contre 363 milliers d'euros pour l'exercice 2006 (12 mois). Le résultat net ressort à 97 milliers d'euros contre -176 milliers d'euros durant l'exercice 2006.

##### *SCI Clairval*

La SCI est propriétaire d'une clinique située boulevard de Redon à Marseille (13008).

Les loyers se sont élevés à 3 888 milliers d'euros contre 1 346 milliers d'euros en 2006. Le résultat net au 31 décembre 2007 ressort à 3 313 milliers d'euros contre 398 milliers d'euros au 31 décembre 2006.

##### *SCI Pierre Curie*

La SCI détient, au travers d'un contrat de crédit-bail, une clinique située 294 boulevard du Général de Gaulle à Guilhernand Granges (07500).

Au 31 décembre 2007 le montant des loyers s'élève à 1 212 milliers d'euros contre 1 807 milliers d'euros en 2006. Le résultat net ressort à -979 milliers d'euros contre - 40 milliers d'euros pour l'exercice 2006.

Les relations intra-groupe existant ou pouvant exister entre GECIMED et GECINA, ainsi qu'entre GECIMED et ses filiales portent sur la distribution de dividendes et les avances en compte courant d'associés. De plus, il

a été conclu un contrat de prestations de service entre GECIMED et GECINA le 30 janvier 2007 dont les principaux termes et conditions sont décrits dans la partie Informations juridiques du présent document.

Un mandat de gestion a également été conclu avec la Compagnie Foncière de Gestion, filiale de GECINA. Ce mandat porte notamment sur la gestion immobilière des biens composant le patrimoine de GECIMED.

## 1.5. LE FINANCEMENT

Au 31 décembre 2007, la dette financière nette s'élevait à 455 806 milliers d'euros contre 398 191 milliers d'euros au 31 mars 2007, la dette financière brute à 461 155 milliers d'euros contre 410 725 milliers d'euros au 31 mars 2007.

### SOURCES DE FINANCEMENT

#### *Endettement Bancaire et Leasing*

L'évolution de l'encours de la dette est liée aux investissements réalisés par GECIMED au cours de l'exercice. La convention de prêt et de crédit hypothécaire mise en place le 7 septembre 2006 pour une durée de 7 ans et d'un montant global de 413 863 milliers d'euros a fait l'objet d'un avenant le 7 août 2007 qui a porté le nominal à 423 259 milliers d'euros.

A l'origine, cette convention comportait un prêt de 383 863 milliers d'euros et une ligne de crédit de 30 millions d'euros. Cette dernière a été portée à 39 936 milliers d'euros en vue du financement des travaux d'extension de certaines cliniques de Générale de Santé.

Au 31 décembre 2007, l'encours du prêt s'élevait à 376 186 milliers d'euros et l'encours tiré de la ligne était nul. L'encours global des deux contrats de crédit-bail s'élevait à 12 224 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

#### *Répartition de la dette*

La répartition de l'endettement était la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2007		31/03/2007	
Financement bancaire hypothécaire	376 186	82%	382 591	93%
Intérêts courus	2 259	-	4 291	1%
Crédit-bail	12 224	3%	13 243	3%
Avances en compte-courant GECINA	69 383	15%	10 600	3%
Découverts bancaires	1 103	-	-	-
<b>Dette financière brute</b>	<b>461 155</b>	<b>100%</b>	<b>410 725</b>	<b>100%</b>

### SECURITE DES FINANCEMENTS

GECIMED dispose essentiellement d'une ligne de 39 millions d'euros, s'insérant dans le cadre du crédit à échéance du 7 septembre 2013, afin d'assurer le financement des travaux prévus sur les cliniques acquises.

Les avances en compte-courant de GECINA seront remboursées progressivement en 2008 par les tirages de cette ligne et grâce à de nouveaux financements bancaires en cours de finalisation, notamment destinés à financer l'« Hôpital Privé de l'Estuaire » au Havre.

## ECHEANCIER DE LA DETTE

Comme en témoigne l'échéancier ci-dessous, 75 % de l'encours de la dette de GECIMED au 31 décembre 2007 a une maturité supérieure à 5 ans.

En milliers d'euros	31/12/2007	%
Echéance < 1an	12 457	2%
1 an < Echéance < 5 ans	106 492	23%
Supérieure à 5 ans	342 206	75 %
<b>Total</b>	<b>461 155</b>	<b>100 %</b>

La duration de la dette est d'environ 4,8 années.

## COUT MOYEN DE LA DETTE ET RISQUE DE TAUX

Le coût de la dette s'élève à 4,72% pour l'exercice.

La dette étant majoritairement à taux variable, elle est soumise au risque de taux. Pour pallier ce risque, des contrats de couverture ont été mis en place, comprenant la vente d'un Floor à 3,25 % et l'achat d'un Cap à 4,25 % à échéance octobre 2011. Depuis la date de mise en place des contrats, le niveau de l'Euribor s'étant maintenu entre les bornes de la couverture, la très grande majorité de la dette est donc restée indexée sur l'Euribor.

L'encours de la dette à taux variable de 386 millions d'euros au 31 décembre 2007, était donc couvert à hauteur de 314 millions d'euros soit 81 %.

Une hausse des taux d'intérêts de 1 %, sur l'exercice 2008, au regard des prévisions au 31 décembre 2007, aurait un impact négatif de 1,8 millions d'euros sur le résultat avant impôt et une baisse de 1 %, un impact positif de 3,8 millions d'euros sur le résultat avant impôt.

La valorisation des contrats de couverture au 31 décembre 2007 s'élevait à 4 014 milliers d'euros contre 2 191 milliers d'euros au 31 mars 2007, soit une variation de 1 823 milliers d'euros liée à la hausse des taux d'intérêts.

## GARANTIES DONNEES

L'essentiel des garanties données concerne le crédit hypothécaire à échéance du 7 septembre 2013 qui fait l'objet notamment d'un privilège de prêteur de denier ainsi que d'un nantissement des parts sociales des filiales de GECIMED, les SCI Bazincourt, Clairval, Pierre Curie.

Les contrats de leasing sont nantis au profit des crédits bailleurs.

## SOLVABILITE

Le tableau ci-dessous résume les principaux ratios financiers prévus dans les contrats :

	Référence	Ratio au 31/12/2007
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV Groupe	Max.80%	74%
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV (2)	Max.80%	69%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI Groupe	Min.150% (1)	165%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI (2)	Min.150%	177%
Revenu locatif net / montant dus au titre des remboursements en capital et des intérêts du crédit (2)	Min.105 %	127%

(1) Sauf exception temporaire

(2) Ratio limité au seul patrimoine financé par le crédit hypothécaire

## SITUATION DE TRESORERIE

En milliers d'euros	31/12/2007	31/03/2007
Comptes à terme et SICAV	5 348	12 534
Banques et caisses	-1 103	
<b>Total</b>	<b>4 245</b>	<b>12 534</b>

## ENCOURS DE LA DETTE RENDUE EXIGIBLE PAR UN CHANGEMENT DE CONTROLE

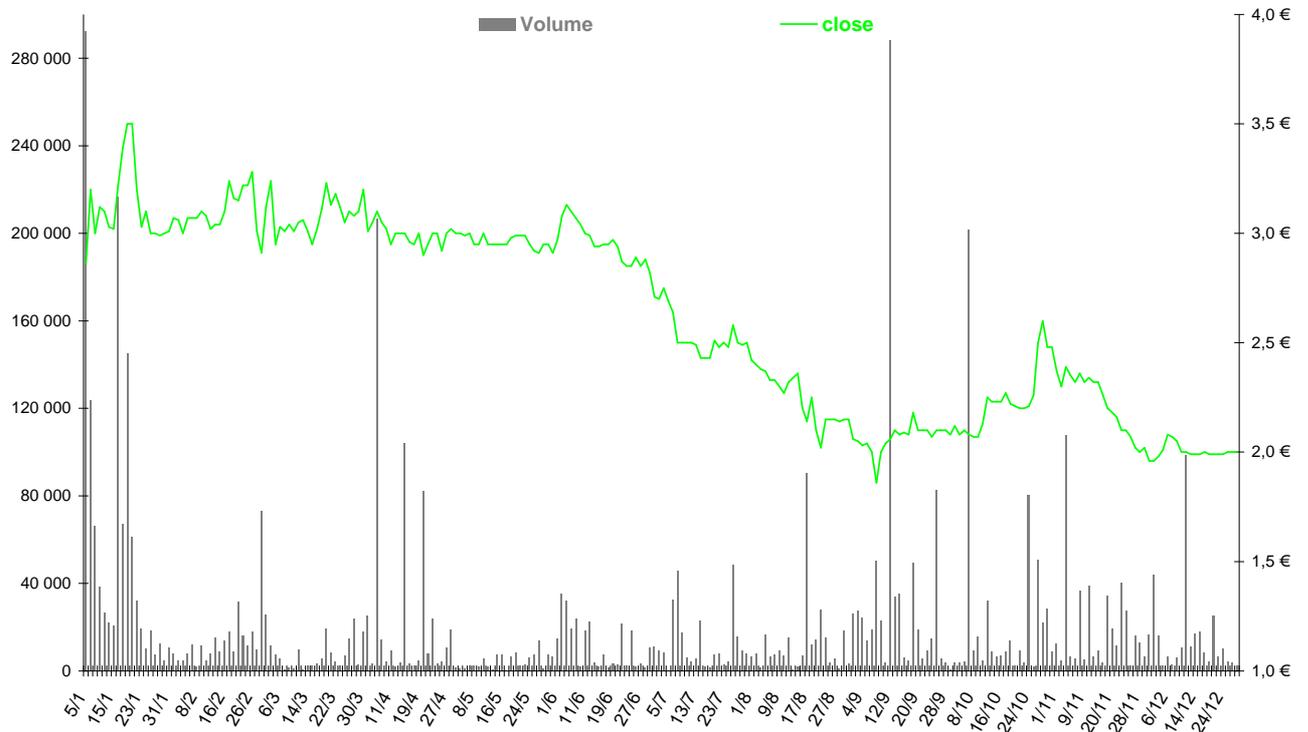
La convention de crédit à échéance du 7 septembre 2013 comporte une clause de changement de contrôle qui stipule que dans le cas où l'actionnaire GECINA viendrait à détenir moins de 35 % du capital social et des droits de vote, le crédit serait exigible.

### 1.6. L'ACTION

Le cours de l'action GECIMED s'est inscrit entre un plus bas de 1,82 € le 7 septembre 2007 et un plus haut de 3,60 € le 19 janvier 2007.

Le tableau présenté dans la partie consacrée au marché des titres donne une synthèse des statistiques relatives au comportement de l'action en Bourse au cours de la période de 18 mois allant du mois d'août 2006 au mois de janvier 2008. Au total 14 360 783 titres ont été échangés au cours de l'année 2007 pour un montant total de capitaux 40 170,76 milliers d'euros. A la fin de l'année 2007, la capitalisation boursière de GECIMED s'élevait à 117,79 millions d'euros.

## Evolution du cours de bourse de l'action GECIMED depuis le 1er janvier 2007



### 1.7. AFFECTATION DU RESULTAT

Il est proposé d'affecter le résultat de l'exercice, soit -2 353 milliers d'euros, au compte report à nouveau. Au titre des trois derniers exercices 2004, 2005 et 2006, aucun dividende n'a été distribué par GECIMED à ses actionnaires.

### 1.8. MODIFICATIONS DU CAPITAL

Au cours de l'exercice écoulé, il n'y a pas eu d'opération relative au capital social. En conséquence, le capital social de GECIMED est composé de 58 897 020 actions et s'élève au 31 décembre 2007 à 58 897 020 euros.

### 1.9. RESSOURCES HUMAINES

GECIMED n'emploie à ce jour aucun salarié.

## 1.10. EXPOSITION AUX RISQUES

### IDENTIFICATION DES RISQUES

#### ***Risques liés aux sociétés***

Certains investissements immobiliers se font à travers l'acquisition de leur structure juridique porteuse (SCI ou autre). De ce fait, un risque existe sur la reprise du « passif » de la dite société, l'acquéreur en assurant alors la responsabilité, assortie ou non d'une garantie dite de passif.

#### ***Risques afférents aux conditions économiques***

Les loyers perçus par GECIMED sont indexés sur l'ICC. Ainsi les loyers évolueront positivement ou négativement selon l'évolution de l'indice de référence. A titre d'exemple, une évolution de l'indice de 1% entraînerait une variation annuelle des loyers de 1% soit près de 352 000 € HT.

Une baisse des loyers aurait une incidence sur les loyers perçus par l'entreprise mais aussi sur la valeur des actifs. Toute chose étant égale par ailleurs, une baisse des loyers de 1% entraînerait une baisse des valeurs des actifs de 1%, soit 6,1 millions d'euros.

#### ***Risques locatifs***

Au 31 décembre 2007, le patrimoine de GECIMED est loué à quatre exploitants de premier rang, via des sociétés d'exploitation dont les engagements au titre des baux sont garantis par les maisons-mères, dont le principal est le groupe Générale de Santé qui représente 94% des revenus locatifs.

Ainsi, le risque locatif repose aujourd'hui essentiellement sur la bonne santé financière de cette société et sur sa capacité à payer les loyers. Une difficulté financière grave de la société preneuse impliquerait un risque immédiat pour GECIMED en termes de revenus locatifs.

Il convient néanmoins de souligner que les actifs immobiliers logent des exploitants ayant leurs propres risques d'exploitation. Ainsi des risques inhérents à l'activité hospitalière ou propre aux activités liées à la santé peuvent avoir une incidence indirecte sur les revenus de GECIMED.

#### ***Risques liés au renouvellement des baux***

Le renouvellement des baux porte sur 2 types de risques :

- Le renouvellement des baux ou non  
C'est le marché sur lequel porte l'activité de l'exploitant qui est en cause. Une baisse de l'activité de santé induirait un besoin moins important en terme de locaux, et donc une vacance structurelle plus importante pour l'entreprise bailleuse ; et
- Le niveau de location  
C'est la confrontation de l'offre et la demande qui détermine les valeurs locatives de marché d'un site. La conjoncture économique lors du renouvellement des baux est susceptible d'encourager ou, au contraire, de freiner le niveau de relocation des sites.

On pourrait éventuellement évoquer un risque de regroupement d'établissements (concentration pour augmenter le nombre de lits par établissement et générer des économies d'échelle) qui induirait la fermeture d'établissements excentrés et petits.

### ***Risques juridiques***

- Sur la durée ferme des baux

Une remise en question de la validité juridique des baux fermes de longue durée pourrait affecter significativement le marché et plus particulièrement la valeur des actifs immobiliers détenus aujourd'hui par GECIMED. Les contrats de baux conclus entre Générale de Santé et GECIMED sont des baux fermes de longue durée, de 12 à 14 ans.

- Sur le montant de la TVA

Les baux conclus avec des exploitants opérant dans le domaine de la santé peuvent ne pas être soumis à la taxe sur la valeur ajoutée. La TVA n'étant pas neutre pour le bailleur mais correspondant alors à une charge. De ce fait un changement du taux de la TVA aurait un impact direct sur les résultats de GECIMED.

### ***Risques de liquidité des actifs***

Les murs d'établissements médicaux ne sont pas aujourd'hui un marché aussi liquide que d'autres classes d'actifs comme celle des bureaux par exemple. Ainsi il se peut que les opportunités d'investissements ou désinvestissements qui s'offriront à GECIMED ne soient pas satisfaisantes, modifiant par la même les rythmes d'investissements / désinvestissements de la Société.

De ce fait, un risque lié au secteur d'activité des locataires représente un risque pour GECIMED (risques liés à l'obtention et aux renouvellements des autorisations d'exploitation ; la création, la transformation et l'extension d'établissement de santé peuvent nécessiter la délivrance d'une autorisation préalable par les autorités de tutelle).

### ***Risques afférents à la valorisation des actifs***

La variation de la juste valeur des immeubles de placement aurait les conséquences suivantes : une baisse de 1% de la juste valeur des immeubles de placement entraînerait une diminution de 6,1 millions d'euros des capitaux propres. Elle ferait passer le ratio de "LTV" (comportant au numérateur la dette bancaire nette à la date de détermination considérée et au dénominateur, la valeur des actifs immobiliers détenus par les sociétés du groupe) de 74% sur la base de la situation au 31 décembre 2007 à 75%.

Précisons que ledit ratio de « LTV », ne viendrait à franchir sa limite autorisée par les contrats de crédit de 80% que si la valeur des actifs était inférieure à 576,4 millions d'euros, compte tenu de la dette bancaire nette actuelle.

### ***Risques afférents aux taux d'intérêts***

Les taux d'intérêts se situant à des niveaux historiquement faibles, ils exercent ainsi une influence favorable sur l'activité immobilière. Une augmentation conséquente des taux d'intérêts aurait une incidence sur le taux de rendement des actifs et par la même sur la valeur des actifs qui s'en trouverait dégradée.

Une augmentation des taux d'intérêt influencerait négativement tant sur le résultat de la Société, au travers de l'augmentation des charges financières des emprunts à taux variable, que sur le coût de financement des investissements futurs. Pour modérer ce risque, on peut penser que les taux de capitalisation augmenteraient aussi.

GECIMED étant endettée à plus de 90 % à taux variable, la Société est soumise au risque de taux.

Eu égard à ce dernier et compte tenu de l'activité de la Société, ce risque a été couvert par le recours à un collar (vente d'un Floor, achat d'un Cap) à hauteur de 80 % environ de la dette à taux variable. Celui ci, indexé sur l'Euribor 3 mois, d'une durée de 5 ans, a pour bornes 3,25 % et 4,25 %.

Compte tenu de cette couverture, une hausse des taux de 1 %, soit cent points de base, de l'ensemble de la courbe des taux, se traduirait par un accroissement de 1,8 millions d'euros de la charge financière.

Les ratios du crédit bancaire, mis en place le 7 septembre, à hauteur de 383,3 millions d'euros, seraient respectés malgré cette hausse.

### ***Risques en matière de système d'information***

Dans le cadre de son activité de gestion comptable, administrative, locative, pour le compte de GECIMED, la société GECINA utilise un certain nombre d'outils informatiques, et de systèmes d'information, dont le logiciel NSI. La société dispose d'un système de sauvegarde informatique relatif à ses bases de données. Toutefois, si ces systèmes d'information et/ou ces bases de données devaient être détruits ou endommagés pour une raison quelconque, l'activité de gestion de GECINA pour le compte de GECIMED pourrait s'en trouver perturbée, ce qui pourrait avoir une incidence négative sur l'activité de GECIMED ainsi que sur sa situation financière ou ses résultats.

Au regard du faible nombre de locataire, le risque cité ci-dessus reste limité à ce jour.

### ***Risques juridiques***

GECIMED détient et a détenu des participations dans des sociétés dont la responsabilité des membres est indéfinie. Il pourrait en résulter, le cas échéant, une mise en jeu de sa responsabilité, notamment au titre de la contribution aux dettes sociales. GECIMED n'a connaissance au 31 décembre 2007 d'aucune situation contentieuse justifiant la constitution de provisions et pouvant affecter sa situation financière consolidée de façon significative en cas d'issue défavorable.

Il n'existe aucune procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage en cours ou dont GECIMED est menacée, susceptible d'avoir, ou ayant eu, au cours des 3 derniers mois, une incidence significative sur la situation financière, les résultats, l'activité ou le patrimoine de GECIMED.

Les annexes aux comptes consolidés et annuels donnent toutes les informations relatives aux engagements hors-bilan.

### ***Risques de dépendance***

GECINA occupe un rôle important vis à vis de GECIMED en sa qualité de fournisseur au titre de diverses prestations de services rendues à GECIMED et de gérant de ses actifs.

En cas de défaillance de GECINA, GECIMED devra trouver un remplaçant pour assurer les différentes missions de gestion, prospection et analyses liées aux activités de GECIMED.

### ***Risques environnementaux***

La composition du patrimoine de GECIMED n'est pas de nature à l'exposer à des risques environnementaux importants. Toutefois, les immeubles détenus par GECIMED peuvent être exposés à des problèmes mettant en jeu des questions de santé publique ou de sécurité.

GECIMED s'attache donc à assurer la protection de ses clients, de ses actifs, et de ses activités.

Les risques sanitaires et environnementaux font l'objet de prescriptions légales et réglementaires spécifiques à l'activité immobilière notamment en ce qui concerne l'amiante, la lutte contre le saturnisme et la légionellose et la sécurité incendie, pour lesquelles GECIMED adopte une politique d'anticipation.

Les actifs de santé peuvent être munis d'équipements pouvant représenter un risque sur l'environnement. A ce titre GECIMED peut être amenée à détenir des équipements soumis à déclaration ou autorisation d'exploiter soumis à la réglementation ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).

Dans le cadre des baux conclus avec Générale de Santé, une clause spécifique a été intégrée relative à l'environnement au terme de laquelle le preneur se déclare l'exploitant des installations classées pour la protection de l'environnement dans les locaux loués, et s'engage expressément à respecter l'ensemble des prescriptions préfectorales ou réglementaires applicables à ces installations. En fin de jouissance des locaux loués, en cas de cessation d'activité d'une installation classée du preneur, ce dernier devra se conformer à toutes les obligations lui étant imposées dans ce cadre, et notamment à toute remise en état, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre.

D'autre part, tous les travaux de mise aux normes, contrôles et diligences nécessaires sont à la charge du preneur.

GECIMED, en tant que Bailleur ne peut exclure que le Preneur ne respecte pas les dispositions du bail, toutefois, GECIMED dispose de tous les moyens légaux et judiciaires pour faire respecter ses obligations au Preneur. Elle pourrait, le cas échéant, remplir les engagements aux frais avancés du Preneur.

#### *a) Termites et autres parasites*

Au 31 décembre 2007, aucun immeuble n'est concerné par la présence éventuelle de termites.

#### *b) Lutte contre l'incendie*

Le patrimoine du Groupe ne comprend que des ERP (Etablissement Recevant du Public). Les registres de sécurité à charge des locataires sont régulièrement contrôlés par les autorités (Commission de Sécurité) qui n'ont pas relevé d'anomalie susceptible de porter atteinte à la sécurité des occupants ou des ouvrages.

Par ailleurs, GECIMED réalise des diagnostics sécurité sur l'ensemble de son patrimoine permettant d'identifier les actifs à risque, d'évaluer leur vulnérabilité et de mettre en place des actions préventives et des mesures de réduction des risques, notamment au niveau de la sécurité incendie.

Tous les actifs répondent aux objectifs de sécurité diagnostiqués par la Direction des Risques et du Développement Durable.

#### *c) Risques liés à l'implantation des immeubles*

Pour répondre à l'exigence réglementaire de fourniture d'un état des risques naturels et technologiques (ERNT) lors des transactions immobilières (location, vente), GECIMED a mis en place un processus garantissant la production d'ERNT systématiquement valides.

Compte tenu de la division et de la répartition du patrimoine, l'évaluation des risques liés aux cavités souterraines et à la pollution des sols n'est pas susceptible d'avoir un impact sur la situation du Groupe de manière significative.

La recherche de sites où les sols pourraient être pollués n'a pas mis en évidence de travaux importants à réaliser par GECIMED.

Concernant les immeubles éventuellement construits sur cavité souterraine, zone de carrières ou de terrains exposés à un risque naturel, des travaux de comblement ont été réalisés dans la totalité des cas. Aucun immeuble ne fait l'objet d'une procédure de surveillance particulière pour un éventuel risque d'effondrement.

#### *d) Amiante*

La responsabilité et la conformité au risque lié à l'amiante sont transférées via les baux à la charge des locataires. GECIMED est donc peu exposée à ce risque de responsabilité.

En sa qualité de propriétaire, GECIMED conserve la responsabilité de la constitution et la communication des Dossiers Techniques Amiante.

Au 31 décembre 2007, tous les immeubles ont fait l'objet d'un diagnostic tous matériaux et de la réalisation du Dossier Technique Amiante. Les diagnostics n'ont pas révélé de présence d'amiante dégradée susceptible d'entraîner des travaux importants à charge de GECIMED.

Par ailleurs, les matériaux sont en général en bon état et nécessitent peu de travaux d'enlèvement.

GECIMED bénéficie de la politique active de GECINA qui poursuit sa maîtrise du risque face à l'amiante en s'attachant à respecter sa Charte amiante conclue en 2003.

Pour réduire le risque et assurer la conformité du patrimoine avec la Charte, le Groupe GECINA s'est associé à un prestataire indépendant qui vérifie dans le détail l'adéquation entre la situation par actif et les engagements pris au titre de la Charte.

Pour remplir ses objectifs de communication et de transparence vis-à-vis des locataires et des entreprises intervenantes sur les immeubles à l'occasion des opérations de travaux et de maintenance, le même prestataire met en place un service accessible sur Internet qui permet aux parties prenantes de visualiser facilement et en temps réel l'évolution de la situation des actifs face à la présence éventuelle de matériaux amiantés.

#### *e) Risques liés aux peintures*

Les peintures au plomb sont interdites en France depuis 1948. Elles sont présentes dans la plupart des immeubles construits avant cette date.

Aucun matériau en mauvais état n'a été identifié par les experts et aucun locataire n'a mentionné de dégradation significative. Les peintures éventuellement encore concernées sont en bon état, avec ponctuellement la réalisation de travaux de suppression des risques d'exposition pour les personnes à charge des locataires.

Aucun cas de saturnisme ni aucune plainte ne sont à signaler pour l'année 2007.

#### *f) Risques liés à la légionellose*

L'entretien des systèmes de distribution d'eau, de chauffage ou de refroidissement, est de la responsabilité et à la charge des locataires. GECIMED n'est donc pas exposée à ce risque de responsabilité.

#### *g) Risques liés aux installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)*

Au 31 décembre 2007, GECIMED n'exploite aucune ICPE.

#### *h) Risque de crue*

Compte tenu de la division et de la répartition du patrimoine, l'évaluation des risques liés au risque de crue n'est pas susceptible d'avoir un impact sur la situation du Groupe de manière significative.

Dans le cadre de son évaluation globale des risques, le référentiel en cours de définition comprend une politique de « Gestion du risque inondation », avec comme champ d'application, les actifs existants comme les opérations de constructions neuves / rénovations ou d'acquisition.

En 2006, GECINA a confié à un expert la mission d'évaluation des actifs concernés (y compris le patrimoine de GECIMED) par le risque inondation, qui a permis d'aboutir à la cartographie de cet aléa pour les régions IdF et Sud-Est (couvrant ainsi une part significative du parc de GECIMED).

Cinq actifs ont été identifiés en zone de risque inondation.

#### **GESTION ET CONTROLE DES RISQUES**

GECIMED est un investisseur à long terme qui, pour être compétitif sur ses marchés, s'attache à anticiper et maintenir une certaine avance sur les évolutions réglementaires et relatives aux risques.

En tant qu'investisseur immobilier, GECINA, conformément au contrat de gestion met à la disposition de GECIMED son équipe de Risk-Management qui a engagé une démarche volontariste de gestion des risques de son patrimoine immobilier. Cette équipe assure la veille, le contrôle et le conseil concernant les risques opérationnels.

Il existe un dispositif de gestion de crise susceptible d'être déclenché en cas de survenance d'un accident majeur. Aucun accident grave n'ayant été constaté, il n'a pas été nécessaire de mobiliser la cellule de crise en 2007.

La Direction Générale souhaite assurer la réussite de GECIMED en s'attachant à maîtriser les risques qui sont liés notamment à son activité. La Direction des Risques et du Développement Durable, dans son rôle de fonction support, met en place un dispositif de maîtrise, de contrôle et de reporting des risques, ce qui implique d'en dresser une cartographie actualisée.

La Direction des Risques et du Développement Durable coordonne le dispositif de maîtrise des risques.

Le Comité Opérationnel des Risques a pour mission de définir :

- les risques pris en compte dans la cartographie,
- leur pondération relative éventuelle dans le cadre du calcul du risque par immeuble et de la définition des priorités à traiter ; les référentiels sur l'amiante, les ascenseurs et la gestion de la qualité de l'eau ont été considérés comme prioritaires,
- les niveaux de risques inacceptables ou à réduire sans délai.

L'équipe opérationnelle assure la gestion de la sécurité et des risques, elle définit :

- les plans d'action à mener, travaux, cessions, transferts contractuels,
- la planification,
- et les budgets correspondants à mettre en œuvre.

L'équipe opérationnelle assume le suivi des risques relatifs aux actifs immobiliers. Elle est aussi responsable et garante de la bonne maîtrise de ces risques. Le preneur est tenu responsable, au titre des baux, de la plupart des risques encourus.

La politique de gestion des risques vise donc à :

- mieux impliquer les différents acteurs internes dans le processus de maîtrise des risques,
- leur apporter un outil de contrôle et de pilotage des risques dans :
  - o l'identification des risques, qui implique leur recensement et leur évaluation,
  - o la gestion des risques, qui implique leur suivi, leur prévention, leur conservation, voire leur transfert contractuel,
- élaborer un dispositif de reporting appuyé sur un outil de consolidation.

## **CARTOGRAPHIE DES RISQUES**

La mise en place d'une cartographie constitue une étape incontournable dans la mise en œuvre d'une démarche de bonne gestion des risques.

Les principes qui guident cette démarche sont les suivants :

- la cartographie n'est qu'un outil au service de la stratégie de gestion des risques de l'entreprise et non une finalité ;
- sa mise en place, et plus encore son actualisation, doit aider les différents acteurs du Groupe à mieux prendre en compte les risques dans leur action quotidienne et à arbitrer au mieux les actions à engager en s'attachant à toujours mieux maîtriser les risques auxquels ils sont confrontés dans le cadre de leurs activités ;
- la maîtrise des risques est une composante importante à prendre en compte dans la bonne gestion opérationnelle ;
- la démarche concerne l'ensemble des acteurs tout en prenant en compte leurs contraintes opérationnelles ;
- la maîtrise des risques est un thème au centre des préoccupations de plusieurs réglementations en matière de sécurité, notamment les lois NRE et LSF.

Dans le cadre de l'élaboration de la cartographie liée aux actifs immobiliers, l'équipe de la Direction des Risques et du Développement Durable et le Comité Opérationnel des Risques ont identifié les 18 risques significatifs suivants : amiante, ascenseurs, gestion de la qualité et de la ressource en eau, Installations Classées pour la Protection de l'Environnement dont tours aérofrigorifères, inondation, risques liés aux clauses d'assurance et de responsabilité introduites dans les contrats, contrôle technique des équipements, sécurité générale, incendie, insécurité urbaine, légionellose, pollution des sols, ondes électromagnétiques (téléphonie mobile), plomb dans les peintures, risques professionnels, risques naturels et technologiques, termites.

La Direction des Risques et du Développement Durable a présenté ce projet aux assureurs du Groupe afin de s'assurer de la confiance du marché dans un contexte où le nombre d'intervenants tend à se restreindre, et afin de maintenir de bonnes conditions de garantie et de tarifs de Groupe.

Un référentiel de maîtrise des risques est défini pour évaluer le niveau de conformité des actifs. Le processus de gestion des risques étant itératif, la cartographie sera mise à jour par des évaluations régulières.

Les chartes et référentiels préconisés par le COR sur l'amiante, la sécurité liée aux ascenseurs et la gestion de la qualité/consommation de l'eau constituent les trois premiers chapitres de ce référentiel.

Au-delà de la diffusion du référentiel, la maîtrise des risques dans l'entreprise implique de procéder à une évaluation du niveau effectif de maîtrise des risques sur chaque site. Le dispositif comprend une partie d'auto-évaluation au regard du référentiel qui définit précisément les contrôles et critères de validation.

Tenant compte de la charge que représente l'évaluation et des biais susceptibles d'être introduits, cette appréciation est complétée par l'intervention de tiers externes, qualifiés et indépendants.

A l'occasion des acquisitions réalisées en 2007, les équipes de développement sollicitent la Direction des Risques et du Développement Durable pour participer aux études et évaluer le niveau de conformité par rapport au même référentiel simplifié.

#### **ASSURANCES-COUVERTURE DES RISQUES**

GECIMED bénéficie du programme d'assurance du Groupe GECINA et à ce titre, l'ensemble des risques constituant son patrimoine ou son activité est assuré dans le cadre de ce programme. La politique en matière d'assurance mise en oeuvre a notamment pour objectif la protection de son patrimoine et sa protection contre des responsabilités encourues.

L'objectif de ce programme d'assurance est de garantir la pérennité de GECIMED face aux différents risques, de réduire les coûts liés à la réalisation des risques, d'optimiser les garanties et la gestion des flux d'indemnisation, et d'apporter un service de qualité aux locataires.

Les principaux risques pour lesquels GECIMED a organisé une protection d'assurance sont : les dommages causés au patrimoine et les pertes de loyers consécutives, les risques liés à la construction, les Responsabilités Civiles encourues par GECIMED en tant que propriétaire d'immeubles ou en tant que professionnel de l'immobilier.

Le programme d'assurance comprend quatre parties distinctes :

- l'assurance des actifs immobiliers construits, y compris la responsabilité civile propriétaire d'immeuble (« RCPI ») ;
- l'assurance de la construction ;
- les responsabilités civiles (hors RCPI).

Dans un souci de bonne couverture des grands risques et de bonne gestion, le Groupe a privilégié des montants de garanties élevés avec des franchises permettant de limiter les coûts de l'assurance. Les couvertures dommages aux biens/pertes d'exploitation et responsabilité civile propriétaire d'immeuble représentent l'essentiel du budget des primes payées en raison de leur importance stratégique pour le Groupe en termes de capitaux assurés et de risques.

Ces risques sont assurés dans un programme fondé sur une rétention permettant :

- de limiter les coûts de gestion des sinistres de fréquence,
- de responsabiliser les directions opérationnelles,
- de transférer les risques de gravité à l'assurance,

GECIMED et ses filiales sont ainsi couverts auprès d'assureurs de premier rang. Il n'existe pas de captive d'assurances au sein du Groupe.

GECIMED utilise principalement les services de courtage d'assurance de SIACI-Saint Honoré. Le pool d'assureurs des couvertures d'assurances comprend principalement ACE EUROPE, GENERALI et COVEA RISK.

GECIMED favorise dans les baux la renonciation à recours au bénéfice du bailleur pour réduire son exposition et celle de ses assureurs.

Un audit du programme d'assurance a été réalisé mi-2006 par un auditeur indépendant du courtage et de l'assurance, spécialisé en assurance.

L'auditeur a conclu que « le programme d'assurance actuel du Groupe GECINA (incluant GECIMED) est globalement très adapté, tant sur le plan quantitatif que qualitatif. Il en est de même de la Convention de courtage. Les polices d'assurance sont peu nombreuses, mais suffisantes, et correspondent aux risques encourus. »

Pendant, il a relevé sept points pour lesquels il recommande d'améliorer les garanties, qui ont tous été réglés. Les autres recommandations bénignes issues de l'audit des assurances ont toutes été réalisées autant que de besoin.

#### *a) Couverture des dommages et responsabilités liées aux immeubles*

Du fait de la forte dispersion géographique des actifs du Groupe et grâce à la couverture d'assurances adaptée du Groupe, un sinistre total touchant l'un de ses immeubles aurait peu d'incidence sur sa situation financière. En effet, les montants de couverture ont été évalués pour couvrir largement le sinistre total qui frapperait l'immeuble le plus important.

Les niveaux de franchises du programme d'assurances permettent d'absorber sans effet les sinistres de fréquence qui se trouvent ainsi mutualisés entre tous les immeubles du Groupe. Au-delà des niveaux de conservation, les risques sont transférés au marché de l'assurance traditionnel.

GECIMED bénéficie d'un programme d'assurances Groupe couvrant les dommages sur l'ensemble de son patrimoine, y compris les tempêtes, les actes de terrorisme et attentats, le recours des voisins et des tiers, la perte de loyers jusqu'à 3 ans et les pertes et indemnités consécutives. Les immeubles sont assurés en valeur à neuf de reconstruction au jour du sinistre. Le patrimoine est couvert sans limite à l'exception de 2 actifs qui sont couverts avec une Limite Contractuelle d'Indemnité (LCI) par sinistre s'élevant à 83 millions d'euros.

Le programme a été renouvelé pour une période de deux ans à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2007, soit jusqu'au 30 juin 2009.

Le programme comporte une garantie automatique d'adjonction de risques pendant l'exercice en cours avec régularisation à terme.

Les Responsabilités Civiles « propriétaire d'immeubles et des risques d'atteinte à l'environnement » sont incluses dans les contrats dommage.

Les exclusions générales à l'ensemble du marché de l'assurance (faits de guerre, préjudices consécutifs à la présence éventuelle de l'amiante) s'appliquent normalement à GECIMED.

Le programme d'assurances des immeubles comprend aussi des polices souscrites à l'occasion des opérations de construction, opération par opération.

Une assurance Dommage Ouvrages (D.O.) conforme à la loi 78.12 du 04/01/1978 est souscrite chaque fois que nécessaire. Le Groupe a défini une politique de souscription visant à maîtriser ses coûts et protéger ses risques.

La Société souscrit une assurance D.O. ou Police Unique de Chantier (P.U.C) dans les cas suivants :

- Travaux dépassant 300.000 euros TTC comprenant :
  - o un risque d'impropriété à destination de l'ouvrage, ou
  - o un risque d'atteinte à la solidité de l'ouvrage, ou
  - o un risque important sur les éléments d'équipement indissociable (objet du chantier).
- Travaux pour des montants inférieurs avec risque important, compte-tenu des techniques employées, sur les existants (gros œuvre, charpente, étanchéité, etc.), ou de dommages immatériels consécutifs.

Les chantiers courants et d'un montant inférieur à 4 millions d'euros sont couverts dans le cadre du Protocole SIACI / AXA. Dans les autres cas, les contrats sont négociés et conclus au cas par cas.

#### *b) Responsabilité Civile générale et professionnelle*

Les préjudices corporels, matériels ou non de la responsabilité civile du fait des activités du Groupe ou d'une faute professionnelle de ses commettants sont assurés par un contrat Groupe. Dans un contexte de renouvellement et de contraction de l'offre d'assurance, GECIMED a maintenu ses garanties sans difficulté au 1er janvier 2008.

Une garantie de la Responsabilité Civile Environnementale innovante dans le secteur immobilier a été mise en place en 2007 pour couvrir les conséquences de la responsabilité civile de GECIMED à raison des préjudices subis par des tiers, ainsi que des dommages à la biodiversité, lorsque les dommages résultent d'atteintes à l'environnement imputables aux activités du Groupe, ainsi que les éventuels frais engagés pour procéder aux opérations de dépollution du site visant à neutraliser ou à éliminer un risque d'atteintes à l'environnement.

#### *c) Les sinistres*

Aucun sinistre significatif n'a été déclaré en 2007.



*Clinique du Château de Perreuse à Jouarre – Seine et Marne*

### **1.11. INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES**

Des actions en faveur du développement durable et de la qualité environnementale du bâti sont prises en compte dans toutes les grandes étapes de la gestion du patrimoine et GECIMED s'attache à porter une attention particulière à la réduction de l'impact que pourraient avoir ses activités sur l'environnement et le Développement durable.

#### LA RECHERCHE D'UNE MAITRISE DE L'IMPACT DES ACTIVITES DE GECIMED SUR L'ENVIRONNEMENT

##### *a) Gestion des énergies*

Au 31 décembre 2007, tous les actifs détenus par GECIMED sont mono-locataires. GECIMED n'achète donc aucune énergie et l'ensemble des charges afférentes à ce poste sont gérées par les locataires.

A travers la politique de « Gestion énergétique du parc immobilier », GECIMED affirme son ambition d'être un acteur respectueux du Développement Durable, pour la gestion du risque énergie – émission de gaz à effet de serre.

La mise en œuvre de cette politique devra s'accompagner d'une volonté affirmée de suivi. En effet, les décisions affectant l'énergie dans les bâtiments sont souvent éclatées, ici, entre le propriétaire et le locataire. Le reporting de la cartographie doit donc être à disposition des locataires, Générale de Santé en particulier.

##### *b) L'eau*

Au 31 décembre 2007, tous les actifs détenus par GECIMED sont mono-locataires. GECIMED n'achète donc aucune consommation d'eau et n'assume pas l'entretien des réseaux. L'ensemble des responsabilités et charges afférentes à ce poste sont assumées et gérées par les locataires.

Toutefois, dans le cadre de sa cartographie, le COR a fixé le référentiel pour la Gestion de la ressource en eau et de sa qualité.

Sa prise en compte et son respect par l'ensemble des acteurs (internes et externes) constituent un facteur déterminant dans la gestion du risque.

Trois tendances se dégagent dans les évolutions réglementaires à anticiper :

- sur le plomb, la réglementation impose depuis 2003 l'obligation de ne pas dépasser une teneur de 25 µg/l d'eau à tous les points de puisage. Ce seuil passera à 10 µg/L en 2013 ;
- la progression des contaminations par la legionella permet de penser que de nouvelles obligations renforceront la réalisation d'analyse dans les années à venir ;
- enfin, la réglementation dans le cadre de la loi SRU, renforce l'obligation de mise en conformité technique et sanitaire des installations privées, en particulier pour le passage à l'abonnement individuel au service de l'eau.

La totalité des immeubles est alimentée en eau potable par le réseau public communal. Chaque site est raccordé au réseau public de traitement des eaux usées.

*c) Nuisances sonores*

L'activité de GECIMED ne génère aucune émission sonore.

*d) Nuisances olfactives*

L'activité de GECIMED ne génère aucune émission olfactive.

*e) Déchets*

C'est le professionnel de santé qui est responsable des déchets médicaux qu'il produit.

Il a l'obligation de passer une convention avec des sociétés ou des collectivités locales pour assurer l'élimination des déchets selon la réglementation en vigueur.

L'activité de GECIMED ne génère donc aucun déchet.

**LA DEMARCHE DE CERTIFICATION HAUTE QUALITE ENVIRONNEMENTALE**

La démarche environnementale de GECIMED est guidée par la volonté de prendre en compte et de réduire l'impact de ses activités sur l'environnement aux différents stades du cycle de vie des immeubles de son parc.

Tenir compte, dès la conception, de tous les impacts en termes de consommation de matériaux, de gestion d'énergie, de confort, d'insertion environnementale et de maintenance, tel est notamment l'objet de la démarche haute qualité environnementale (HQE).

Ainsi, GECIMED veille à apporter un soin attentif aux aspects environnementaux pour toutes ses opérations de développement où des études rigoureuses, portant par exemple sur les risques de pollution des sols, sont systématiquement conduites avant toute décision d'investissement.

Le projet de construction d'une clinique s'inscrit dans le cadre d'une démarche Haute Qualité Environnementale. GECIMED prévoit l'attribution du certificat portant sur les performances d'éco-construction, d'éco-gestion, de confort et de santé de l'opération de construction.

**1.12. EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE**

Néant.

### 1.13. PERSPECTIVES

Après l'acquisition en 2006 de 28 cliniques auprès de Générale de Santé, opérateur de renom, GECIMED a continué d'appliquer sa stratégie de développement dans l'immobilier de santé en acquérant des Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes ainsi que des Résidences pour Personnes Agées lui permettant ainsi d'affirmer sa place de leader sur le marché français.

Les objectifs de croissance pour 2008 s'appuient sur trois grands axes :

- La poursuite des développements déjà entrepris
- L'intensification des accords de partenariat noués sur 2006 et 2007
- L'acquisition d'actifs auprès de nouveaux exploitants

GECIMED a entrepris sur l'année 2007 la réalisation de cinq projets de développement relatifs à des établissements de santé. La construction au Havre d'un hôpital de 356 lits avec Générale de Santé et l'acquisition en vente en l'état futur d'achèvement de 3 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes et d'une Résidence pour Personnes Agées avec Medica France. L'ensemble de ces projets sera livré sur 2008 et 2009. GECIMED poursuivra donc sur 2008 le suivi et le financement de ces différents chantiers, qui lui permettent d'enrichir son patrimoine d'actifs neufs et d'ores et déjà loués pour des durées fermes d'environ 12 ans.



EHPAD DE VILLEMOMBLE, EN DEVELOPPEMENT POUR LE COMPTE DE MEDICA FRANCE.

Les loyers prévisionnels à la livraison générés par les opérations en développement sont présentés dans le tableau ci-dessous (en milliers d'euros)

Opérations	Loyer prévisionnel à la livraison
Le Havre	6 119
Villemomble	881
Castera Verduzan	534
La Roche sur Yon	774
<b>Total</b>	<b>8 308</b>

GECIMED entretient des relations privilégiées avec ses locataires-exploitants, en particulier avec Générale de Santé et Orpéa depuis 2006 et avec Médi-Partenaires et Medica France depuis 2007. GECIMED étudie ainsi de nombreux projets communs avec ces exploitants afin de les accompagner sur des projets de développement, des externalisations d'actifs et des opérations de croissance externe.

De nouvelles externalisations de portefeuilles d'actifs de santé devraient voir le jour en 2008 et GECIMED s'est naturellement positionné comme candidat.

GECIMED continue à mener une politique active de rencontre des exploitants internationaux, nationaux et régionaux afin de diversifier ses locataires. GECIMED s'emploie également à étudier des dossiers de différentes tailles dans des secteurs de santé variés toujours dans le but d'élargir le profil de son patrimoine.

GECIMED prévoit d'investir environ 150 millions d'euros dans des actifs d'immobilier de santé sur l'année 2008, principalement dans des bâtiments existants et exploités, générant ainsi des revenus immédiats, mais aussi dans de nouveaux projets de développement offrant des rendements plus élevés.

## **2. RAPPORT DU PRESIDENT**

### **RAPPORT DU PRESIDENT SUR LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE ET LE CONTROLE INTERNE**

**EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2007**

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

Le Président doit, en application de la loi de Sécurité Financière du 1er Août 2003, modifiée par la loi du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, rendre compte chaque année aux actionnaires, dans un rapport joint à celui du Conseil d'Administration, des conditions de préparation et d'organisation de ses travaux ainsi que des procédures de contrôle interne mises en place par la Société. Etabli dans ce cadre, le présent rapport traite donc de chacun des deux points visés par la loi. Il a été préparé avec l'appui de l'Audit Interne, de la Direction Juridique et du Secrétariat du Conseil. Son élaboration a également été appuyée par des réunions avec les responsables des différentes Directions du Groupe.

#### **I • Conditions d'organisation et de préparation des travaux du Conseil**

Les règles de gouvernance définies par le Conseil d'Administration de GECIMED s'inscrivent dans le cadre des recommandations énoncées dans le rapport de l'AFEP et du MEDEF publié en octobre 2003.

##### **1 • Modalités d'organisation et de fonctionnement du Conseil**

Le Conseil d'Administration de GECIMED est constitué au 31 décembre 2007 de huit membres.

Le Conseil d'Administration a adopté, le 29 janvier 2007 son règlement intérieur qui précise et complète les modalités de fonctionnement du Conseil.

##### **Réunions du Conseil d'Administration**

Les statuts, au 31 décembre 2007, prévoient que le Conseil d'Administration comprend entre trois et dix-huit membres.

Le Conseil se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur convocation du Président du Conseil d'Administration. Les Administrateurs constituant au moins le tiers des membres du Conseil d'Administration peuvent, en indiquant l'ordre du jour de la séance, convoquer le Conseil à tout moment. Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du Président de la séance est prépondérante.

##### **Actions détenues**

Pendant la durée de son mandat, chaque Administrateur doit être propriétaire d'une action au moins de un euro de valeur nominale.

L'Administrateur déclare dans le délai de 5 jours de bourse, auprès du Secrétariat Général de GECIMED, les opérations sur les titres de la Société qu'il a effectuées directement ou par personne interposée, pour son propre compte ou pour un tiers en vertu d'un mandat ne s'exerçant pas dans le cadre du service de gestion

pour compte de tiers. Sont également concernées les opérations effectuées sur les comptes de l'Administrateur par son conjoint non séparé ou toute personne disposant d'un mandat.

### **Rémunération des Administrateurs**

Aucun jeton de présence n'a été versé aux administrateurs de GECIMED au titre de l'exercice écoulé.

### **Composition du Conseil**

Au 31 décembre 2007, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- Monsieur Joaquín RIVERO VALCARCE, Président du Conseil d'administration (renouvelé en cette qualité par le Conseil d'Administration du 30 mars 2007),
- Monsieur Antonio TRUAN, Directeur Général, Administrateur (renouvelé en cette qualité par le Conseil d'Administration du 30 mars 2007),
- Monsieur Michel GAY,
- Monsieur Bruno LERAY (Groupe GENERAL ELECTRIC) ;
- Monsieur Bernard DOUSSOT (Groupe GENERAL ELECTRIC) ;
- Monsieur Christophe MONTCERISIER (Groupe RBS) ;
- La société SCOR GLOBAL P&C, représentée par Monsieur Jean GUITTON (Groupe SCOR)
- Monsieur Jean Paul SORAND

Au cours de l'exercice écoulé, certaines modifications relatives à la composition du Conseil sont intervenues.

Le 18 décembre 2007, le Conseil d'Administration a pris acte de la démission Monsieur Minh PHAM (Groupe GENERAL ELECTRIC) et a coopté en lieu et place Monsieur Bernard DOUSSOT (Groupe GENERAL ELECTRIC).

Le 30 mars 2007 le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Monsieur Jérôme CALVET (Groupe LEHMAN BROTHERS) de ses fonctions d'administrateur.

Monsieur Jean Paul SORAND a été nommé administrateur par l'assemblée générale du 10 juillet 2007.

Il n'y a pas d'administrateur indépendant, au 31 décembre 2007, tel que cela est défini par le MEDEF et AFEP dans leur recommandation relative au gouvernement d'entreprise.

### **Missions du Conseil (article 15 des statuts et règlement intérieur)**

Le Conseil d'administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées Générales et dans la limite de l'objet social, il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de la Société et règle, par ses délibérations, les affaires qui la concernent. Le Conseil procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Il autorise les investissements ou les cessions d'une valeur égale ou supérieure à 150 millions d'euros, à l'unanimité des votants moins une voix.

Il approuve tous les projets d'investissements ou de désinvestissements d'un montant supérieur à 30 millions d'euros ou qui ne s'inscrivent pas dans le cadre du business plan annuel adopté en début d'exercice.

Dans le cadre des autorisations données par l'Assemblée générale des actionnaires, le Conseil d'Administration décide de toute opération entraînant une modification du capital social ou la création d'actions nouvelles de la Société.

## **2 • Activité du Conseil au cours de l'exercice**

Le Conseil s'est réuni 3 fois au cours de l'exercice de 9 mois clos le 31 décembre 2007, avec un taux de présence de 96,29 %.

Le Conseil d'Administration a notamment statué sur les points spécifiques suivants :

- Adoption du régime des Sociétés d'Investissement Immobilier Cotées (SIIC),
- Arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 mars 2007,
- Convocation et agrément des résolutions présentées à l'Assemblée Générale du 10 juillet 2007,
- Etudes et autorisations de dossiers d'investissements.

## **3 • Conventions réglementées**

Au cours de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> avril 2007 au 31 décembre 2007, aucune convention réglementée n'a été conclue. Les conventions réglementées suivantes, entrant dans le champ d'application de l'article L. 225-38, se sont poursuivies :

- Convention de prestation de service avec la société GECINA portant sur des missions administratives et financières, de représentation et d'animation, des missions au titre des investissements et des arbitrages et des missions de gestion technique courantes.
- Convention de gestion avec la COMPAGNIE FONCIERE DE GESTION (filiale à 100% de GECINA) portant des missions de gestion locative, de gestion comptable et d'éventuelles missions spécifiques.
- Convention de compte-courant avec la société GECINA

## **4 • Délégations en matière de cautions, avals et garanties – Art. L. 225-35 du Code de commerce**

Le Conseil d'administration du 18 décembre 2007 a autorisé le Directeur Général de GECIMED, avec faculté de subdélégation à tout mandataire qu'il désignera, à consentir, au nom de la Société des cautions, avals et garanties :

- à concurrence d'un montant de 100 millions d'euros et pour la durée desdits engagements, pour le compte de ses filiales,
- et sans limitation de montant pour les garanties à l'égard des Administrations Fiscales et Douanières.

Cette autorisation a été donnée pour une durée de un an à compter du 18 décembre 2007.

## **5 • Pouvoirs du Président et du Directeur Général**

Le Conseil d'administration du 30 mars 2007 a confirmé la décision du Conseil d'administration du 3 juillet 2006 qui avait opté pour la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

Le Président, nommé par le Conseil d'administration pour le représenter, organise et dirige, sous réserve des dispositions légales et réglementaires, les travaux de celui-ci et en rend compte à l'Assemblée générale. Il veille au bon fonctionnement des organes de la Société et s'assure, en particulier, que les administrateurs sont en mesure de remplir leur mission.

Le Directeur Général, nommé par le Conseil d'Administration, est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société. Il exerce ces pouvoirs dans la limite de l'objet social et sous réserve de ceux que la loi attribue expressément aux Assemblées Générales et au Conseil d'Administration. Il représente la Société dans ses rapports avec les tiers.

## **II • Contrôle interne**

Depuis la prise de participation de GECINA au capital de GECIMED en juin 2006, le dispositif de contrôle interne en vigueur chez GECINA est appliqué à l'ensemble du Groupe GECIMED. Cette application a été confirmée en 2007 par la mise en place de contrats de prestations de services exclusifs entre le Groupe GECINA et GECIMED, dans le cadre desquels le Groupe GECINA assure des fonctions de représentation et d'animation administratives et financières, d'asset management, et de gestion.

Ce dispositif de contrôle interne a pour objet :

- De veiller à ce que les actes de gestion ou de réalisation des opérations s'inscrivent dans le cadre défini par les orientations données aux activités de l'entreprise par les organes sociaux, conformément aux lois et règlements applicables, et aux règles internes de l'entreprise ;
- De veiller à la sauvegarde des actifs, et, plus généralement, de prévenir et maîtriser les risques résultant de l'activité de l'entreprise ;
- De s'assurer que les informations comptables, financières et de gestion reflètent avec sincérité l'activité et la situation de la Société.

Ce dispositif, comme tout système de contrôle, ne peut cependant fournir une garantie absolue d'élimination totale des risques. La description de ce dispositif suit le plan proposé dans le « Cadre de référence du Contrôle Interne » publié en janvier 2007, et rédigé par le Groupe de Place établi sous l'égide de l'AMF.

Il sera par ailleurs fait référence au rapport du Président de GECINA. De larges extraits de ce dernier sont à ce titre intégrés au descriptif ci-après.

### **1 • Organisation et Direction de la Société**

#### *Direction de la Société*

La Direction Générale de GECIMED est assumée par le Directeur Général. Les fonctions de contrôle de gestion et d'audit interne, exercées pour le compte de GECIMED par les fonctions équivalentes de GECINA, sont regroupées dans une même Direction, directement rattachée au Président.

#### *Organisation de la Société*

Les opérations de GECIMED sont suivies au sein de la Direction de l'Immobilier de Diversification de GECINA, dédiée à la recherche de diversification de produits, et intégrant les activités de santé de

GECIMED. Cette Direction assure notamment la représentation et l'animation de GECIMED, la gestion locative et l'asset-management du patrimoine de GECIMED ;

Les directions de GECINA assurant pour le compte de GECIMED les fonctions de gestion administrative et financière, ainsi que la Direction Juridique sont pour leur part organisées sur le mode classique propre à ces structures.

L'organisation « support » de GECINA, dont bénéficie GECIMED, sera par ailleurs adaptée en 2008 : une Direction des Ressources Stratégiques sera notamment mise en place, regroupant les fonctions de management de l'information & des technologies numériques, d'architecture & construction, et de marketing. Outre une meilleure cohérence des actions dans les domaines concernés, cette Direction aura pour objectif de renforcer les outils et process des entités du Groupe à l'appui des nouvelles technologies numériques.

## **Organisation du Groupe**

Le groupe GECIMED est constitué de la société-mère et des filiales incluses dans le périmètre de consolidation. La gestion du Groupe est organisée de manière centralisée auprès d'équipes et services communs qui appliquent les mêmes méthodes et procédures pour l'ensemble des sociétés.

### *Définition des responsabilités et des pouvoirs*

Les responsabilités accordées aux personnes de GECINA, agissant pour le compte de GECIMED, sont formalisées au travers de descriptions d'emplois et de délégations de pouvoirs, trouvant leur prolongement dans les procédures de gestion. Des organigrammes détaillés sont par ailleurs en libre accès au travers des outils de communication interne.

### *Gestion des ressources humaines*

GECIMED n'a pas de salariés et s'appuie dans sa gestion sur les collaborateurs de GECINA agissant pour son compte, dans le cadre des contrats de prestations de services exclusifs rappelés ci-avant, entre le Groupe GECINA et GECIMED. Le recrutement des collaborateurs de GECINA agissant pour le compte de GECIMED est effectué en fonction de règles précises, comprenant notamment une validation du profil de poste, la passation de différents tests et entretiens, ainsi que, en fonction des cas, la vérification des références des candidats. Les décisions prises font l'objet d'une consultation collégiale. Selon les profils de postes, il est fait appel en tant que de besoin à des cabinets extérieurs reconnus. L'ensemble des collaborateurs fait l'objet d'entretiens d'évaluation annuels centralisés par la Direction des Ressources Humaines de GECINA. Les actions de formation éventuellement nécessaires sont prises en compte dans le cadre du plan de formation annuel, subdivisé en besoins collectifs et individuels.

## **Systèmes d'information**

Les systèmes d'information du Groupe GECINA sont utilisés en support des activités de GECIMED. Ils s'articulent principalement autour des applications de gestion immobilière, reliées aux applications fonctionnelles. Les applications métiers sont développées en fonction des besoins des utilisateurs et ont été adaptées aux activités de santé de GECIMED. Ces outils, ainsi que leur architecture, font l'objet d'une documentation précise.

La protection de ces systèmes est assurée par un ensemble d'outils et de procédures, comprenant en particulier des règles de gestion des habilitations, des applications de sécurité logique et des procédures

formalisées de sauvegarde régulière des données. Les supports des sauvegardes sont doublés et conservés chez des prestataires spécialisés. Les équipements informatiques sont regroupés dans un local protégé, dont l'accès est sécurisé. Leur continuité d'exploitation est assurée au moyen de plans de secours formalisés. Un contrat de "back-up" auprès d'un prestataire externe permet par ailleurs d'assurer la poursuite de l'activité de la Société en cas d'indisponibilité des systèmes d'information suite à un sinistre majeur.

### *Procédures de gestion*

Les procédures de gestion du Groupe GECINA, également applicables à GECIMED, intègrent les meilleures pratiques et permettent de renforcer la sécurité des opérations en positionnant les contrôles nécessaires. Elles sont accessibles au travers des outils informatiques de communication interne.

La coordination et l'accompagnement nécessaires à l'évolution du référentiel de procédures sont assurés par l'audit interne de GECINA.

## **2 • Modalités de diffusion interne des informations pertinentes**

Les processus de communication interne d'informations pertinentes, fiables et diffusées en temps opportun aux acteurs concernés s'appuient en premier lieu sur les applications de production « métiers » et « finance » du Groupe GECINA, utilisés en support des activités de GECIMED. Ces dernières mettent à disposition de leurs utilisateurs les états de suivi et les modules de consultation nécessaires à l'exercice de leur activité. A un second niveau, l'informatique décisionnelle, qui s'appuie sur les entrepôts de données et les outils d'analyse du Groupe GECINA, permet l'élaboration des divers tableaux de bord et états de contrôle budgétaire nécessaires au pilotage des activités.

Les outils collaboratifs (intranet, messagerie électronique, internet...) assurent enfin un accès et un partage rapide des informations. L'outil intranet sert notamment au partage des organigrammes et procédures du Groupe, de la documentation, des archives, ainsi que des informations pertinentes relatives aux immeubles. Des espaces réseau partagés permettent également la diffusion de modèles ou d'états de contrôle, notamment au sein des Directions opérationnelles.

## **3 • Systèmes d'analyse et de gestion des risques**

Les systèmes d'analyse et de gestion des risques du Groupe GECINA sont utilisés en support des activités de GECIMED. Ces systèmes sont mis en œuvre par le Département Risques et Développement Durable de GECINA pour ce qui est des risques opérationnels liés aux immeubles, et par l'audit interne de GECINA pour ce qui concerne les risques généraux.

S'agissant des risques opérationnels liés aux immeubles, le recensement de ces derniers fait l'objet d'une revue régulière et d'une validation par le Comité Opérationnel des Risques de GECINA. Il est procédé à leur évaluation à partir d'un référentiel de maîtrise défini pour chaque risque, et d'indicateurs permettant de mesurer le niveau de conformité des immeubles par rapport à ce référentiel. Pour certains sujets jugés plus importants ou liés à des obligations réglementaires, une évaluation externe du niveau de conformité a été privilégiée. A l'issue de chaque évaluation, des plans d'actions sont mis en place en fonction des objectifs à atteindre. L'évaluation de ces risques est en cours, atteignant à ce jour un taux de près de 50% du patrimoine et/ou des référentiels, avec un objectif de finalisation à fin 2008.

Au terme de cette démarche, la cartographie sera consolidée par risque et par immeuble sur la base de critères d'occurrence et de gravité. Les évaluations feront l'objet de plans pluriannuels de mise à jour.

S'agissant des risques généraux, l'audit interne de GECINA a finalisé cette année la mise à jour de leur cartographie, ainsi que leur évaluation en fonction des paramètres d'occurrence et de gravité. Ces travaux se sont déroulés dans le cadre d'une démarche d'auto-évaluation, dont la mise en œuvre intègre une appréciation des dispositifs de contrôle. Cette évaluation a été effectuée au moyen d'entretiens d'évaluation auprès des différentes Directions du Groupe, sur la base de supports d'analyse et de grilles de notation préalablement définis. Ce nouvel outil a donné lieu à un plan d'action au titre des domaines devant en priorité faire l'objet d'une amélioration de leurs dispositifs de maîtrise. Il a également servi d'appui à la fixation du plan de charge de l'audit interne, au titre des domaines critiques mais relativement bien maîtrisés, dont la maîtrise doit être régulièrement vérifiée.

#### **4 • Activités de contrôle**

Les procédures de contrôle interne, ayant pour objet la maîtrise des risques associés aux opérations de la Société, sont décrites ici au travers de quatre processus majeurs : la valorisation du patrimoine, la gestion locative, l'élaboration et le traitement de l'information comptable et financière ainsi que les fonctions transverses.

##### *Valorisation du patrimoine*

Principaux risques visés dans ce processus : les risques associés à l'autorisation et au suivi des investissements, désinvestissements et travaux, ainsi que les risques liés à l'entretien et à la sécurité des immeubles.

##### *Investissements / Désinvestissements*

La maîtrise des risques associés à l'autorisation des investissements (portefeuilles d'actifs et projets de développement) est assurée par un processus d'acquisition reposant sur leur étude technique, juridique et financière. Ce processus est mené pour le compte de GECIMED par la Direction d'Immobilier de Diversification de GECINA, avec le soutien des fonctions supports de GECINA (Direction Juridique et Direction Financière, notamment). Il intègre également, l'assistance de conseils extérieurs (avocats, fiscalistes, auditeurs...) et d'experts immobiliers ou spécialisés sur le domaine de la Santé. Les actes liés aux acquisitions sont enfin sécurisés par l'intervention des notaires et / ou des avocats.

Les projets d'investissements ou de désinvestissements d'un montant inférieur à 30 millions d'euros sont validés par le Directeur Général de GECIMED sur la base des dossiers présentés par l'asset-management. Les investissements ou cessions d'un montant supérieur à 30 millions d'euros sont pour leur part approuvés par le Conseil d'Administration. Enfin, les investissements ou les cessions d'une valeur égale ou supérieure à cent cinquante millions d'euros sont approuvés par le Conseil d'Administration à l'unanimité des votants moins une voix.

##### *Sécurité, entretien et amélioration du patrimoine*

La Direction d'Immobilier de Diversification de GECINA ayant en charge le patrimoine de santé de GECIMED participe à la gestion des risques physiques des immeubles : elle est notamment associée aux évaluations réalisées sous le contrôle du Département Risques et Développement Durable de GECINA, et supervise la mise en œuvre des actions de prévention ou de correction retenues suite aux évaluations.

La gestion directe des travaux et de la sécurité des immeubles de GECIMED reste toutefois placée sous la responsabilité de l'exploitant, qui se doit d'informer sur une base régulière la Direction d'Immobilier de Diversification de GECINA. Cette dernière veille en particulier à la conformité des travaux envisagés et, le

cas échéant, au respect des contrats de maîtrise d'ouvrage déléguée, en s'appuyant sur les compétences de la Direction de la Construction de GECINA.

#### *Gestion locative*

Principaux risques visés dans ce processus : les risques associés au quittancement et au recouvrement des créances des locataires.

L'activité de gestion locative de GECIMED se concentre essentiellement sur l'application des baux à long-terme conclus avec GENERALE DE SANTE et les exploitants des sites.

Dans ce contexte, les quittancements sont effectués par une gestionnaire comptable et font l'objet d'un contrôle hiérarchique de la part de l'asset manager.

Les loyers sont, dans une très large majorité, réglés au moyen de prélèvements automatiques, ces derniers faisant l'objet d'une constante surveillance. Les éventuels impayés donneront lieu à des relances régulières et seront, si nécessaire, traités en relation avec le service contentieux de GECINA constitué de collaborateurs spécialisés en la matière.

#### *Elaboration et traitement de l'information comptable et financière*

Les travaux comptables des sociétés du Groupe GECIMED sont réalisés par la Direction Comptable de GECINA au sein d'une même direction et sur un système d'information unique. Cette centralisation permet un meilleur contrôle des traitements comptables et de consolidation, dans le respect des principes et normes définis au niveau consolidé.

D'une manière générale, la fiabilité des informations comptables est assurée par une organisation reposant sur la séparation des fonctions et sur les contrôles et circuits d'informations exercés par les différentes structures du groupe. La facturation et le recouvrement des loyers et charges sont assurés par la Direction de l'Immobilier de Diversification, selon des procédures spécifiques intégrant un ensemble de contrôles détaillés. La prise en compte des principales transactions dans le système d'information comptable est automatisée.

Le processus d'arrêté des comptes fait l'objet d'un planning précis, diffusé à l'ensemble des acteurs concernés et intégrant les tâches de centralisation, de rapprochement et d'analyse nécessaires à la sincérité des informations financières et comptables. Ce processus intègre une revue hiérarchique des travaux d'arrêté de l'ensemble des Sociétés du Groupe GECIMED. Le suivi budgétaire établi à partir du plan de compte Groupe et les analyses comparatives développées pour GECIMED par le Contrôle de Gestion de GECINA assurent en outre un contrôle complémentaire de second niveau.

La fiabilité du processus de consolidation est notamment contrôlée au travers d'un rapprochement détaillé des soldes comptables issus des comptes sociaux avec ceux repris dans l'outil de consolidation et d'une justification documentée des retraitements de consolidation.

Enfin, s'agissant plus particulièrement de la fiabilité de l'évaluation du patrimoine de GECIMED dans le contexte de l'élaboration de l'information comptable et financière, celle-ci repose sur le processus des expertises immobilières bi-annuelles de GECINA : le contrôle de gestion de GECINA a la responsabilité de coordonner et superviser la réalisation des expertises immobilières des Groupes GECINA et GECIMED, effectuées deux fois par an au moins, dans le cadre des clôtures semestrielles, par des experts indépendants. Cette fonction est ainsi centralisée et dissociée de la responsabilité d'arbitrage des immeubles, du ressort de la Direction de l'Immobilier de Diversification, afin de garantir la fiabilité et l'objectivité des données relatives aux expertises immobilières.

Conformément aux recommandations de l'Autorité des marchés financiers, ces expertises sont faites selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre et d'un expert à l'autre.

Le processus des expertises immobilières semestrielles fait l'objet d'une procédure dédiée, définissant notamment les principes de sélection et de rotation des experts, et de fonctionnement des campagnes d'expertises.

#### *Fonctions transverses*

Au travers des fonctions supports de GECINA concernées, agissant pour le compte de GECIMED, seront plus particulièrement évoqués ici les risques de défaillance dans le traitement des données informatiques, les risques de non-fiabilité des informations financières et comptables, ainsi que les risques juridiques, fiscaux et financiers.

#### *Informatique*

L'évolution des applications métiers de GECIMED est pilotée par la fonction informatique de GECINA dans le respect des bonnes pratiques en matière de gestion de projet, comprenant notamment la formalisation des différentes étapes, la réalisation de tests, la validation par les utilisateurs et la réalisation de modes opératoires et de supports de formation.

La maintenance applicative est supportée par un processus de réunions périodiques avec les représentants de chaque Direction utilisatrice. Une application dédiée permet par ailleurs le recensement et le suivi partagé des demandes des utilisateurs.

La surveillance du bon fonctionnement des systèmes informatiques est pour sa part assurée par une équipe dédiée, agissant en fonction de procédures et de plannings précis. Dans ce contexte, une analyse complète du fonctionnement des systèmes est réalisée chaque semaine.

Un Comité Informatique se réunit tous les trimestres afin de suivre le déroulement des activités et projets liés à cette fonction et leur adéquation aux attentes et aux besoins des utilisateurs. La qualité de la fonction informatique fait par ailleurs l'objet d'un contrat de service interne, dont le bon déroulement est suivi à l'aide d'indicateurs mensuels.

Les actions menées par la fonction informatique de GECINA au cours de l'exercice ont notamment porté sur la mise en place de la gestion électronique des documents des Directions Opérationnelles.

#### *Juridique*

Les risques juridiques de GECIMED sont gérés par la Direction Juridique de GECINA selon les principales modalités suivantes :

Les opérations d'acquisition et de cession sont réalisées via des études notariales soigneusement sélectionnées en fonction de leur fiabilité et de leur compétence, qui sont systématiquement encadrées par les juristes internes, assistées ou non d'avocats spécialisés. Les autres risques juridiques sont suivis en interne avec recours fréquent à des cabinets d'avocats d'affaires parmi les plus réputés.

Concernant les opérations de gestion locative, les baux des nouveaux locataires sont tous rédigés sur la base de standards définis par la Direction Juridique de GECINA en collaboration avec les services de gestion.

Enfin, la Direction Juridique de GECINA assure l'ensemble du suivi juridique des sociétés du groupe GECIMED.

#### *Fiscalité*

Le respect de la réglementation fiscale, et notamment des obligations résultant du régime SIIC, est supervisé par un responsable interne expérimenté de GECINA, qui procède à des revues périodiques et s'appuie en tant que de besoin sur un conseil externe. Le responsable fiscal intervient également en soutien systématique dans le contexte de la gestion des risques fiscaux liés aux opérations d'acquisitions / cessions d'actifs.

## *Gestion financière*

Les risques financiers de GECIMED sont gérés par la Direction Trésorerie et Financement de GECINA qui suit en permanence l'évolution des marchés, les ratios financiers du Groupe, les projections de trésorerie et le plan prévisionnel de financement mis à jour de façon régulière. La gestion du risque de taux s'effectue par recours à des instruments de couverture dans le cadre d'une politique visant à protéger la société des évolutions des marchés et à optimiser le coût de la dette. La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources.

La sécurité des flux financiers est assurée quant à elle par la procédure d'organisation des signatures bancaires, qui confie à un nombre restreint d'intervenants, dans le strict respect de la séparation des fonctions et dans le cadre de limites précisément définies, les délégations nécessaires au fonctionnement des comptes bancaires.

### **5 • Surveillance du dispositif**

GECINA est dotée de trois structures exerçant des activités de surveillance du contrôle interne et des risques: le Département Risques et Développement Durable, la Direction du Contrôle de Gestion et l'audit interne. Ces entités sont rattachées à la Direction Financière pour ce qui est du Département Risques et Développement Durable et à la Direction de l'Audit, du Contrôle et de la Communication financière pour ce qui est du contrôle de gestion et l'audit interne.

Ces trois structures agissent également pour le compte de GECIMED.

#### ***Le Département Risques et Développement Durable***

Le Département Risques et Développement Durable est chargé, en soutien des directions opérationnelles et fonctionnelles, d'identifier et de traiter les risques liés à la sécurité des actifs, des personnes, à la maîtrise des responsabilités, et au respect de l'environnement. Il constitue une fonction experte responsable de l'animation, de la coordination et du contrôle de la gestion des risques aléatoires. Il est composé de 5 personnes.

Ce Département, chargé d'accompagner et d'encadrer, dans son domaine d'expertise, les différentes directions du Groupe, est également amené à réaliser des contrôles et faire des recommandations.

Plus particulièrement, il a la charge :

- de procéder à des évaluations des risques sur les immeubles par inspection directe et à la définition de préconisations techniques, grâce à son expertise entretenue par une veille technologique et réglementaire ;
- d'assister les responsables opérationnels dans leurs opérations d'acquisitions et dans le suivi et la maîtrise des risques des immeubles dont ils ont la charge ;
- d'assurer la centralisation et le contrôle du suivi des risques ; à cet effet, il supervise l'élaboration de la cartographie des risques liés aux actifs immobiliers du Groupe, ainsi que le suivi des plans d'actions qui en découlent ;
- d'informer la Direction Générale et de formuler les propositions appropriées ;
- de procéder à des actions de sensibilisation et de formation.

Le Département Risques et Développement Durable supervise également la réalisation des Dossiers Techniques Amiante de l'ensemble du Patrimoine, ainsi que leur mise à disposition (en ligne) aux locataires et aux prestataires externes intervenant sur les immeubles.

Les activités du département risques & développement durable sont également appuyées par un Comité Opérationnel des Risques (COR) chargé de définir des normes internes et d'organiser une prise de décision collégiale en matière de risques. Au cours de l'exercice 2007, le COR a notamment vu aboutir les travaux précédemment engagés sur les thèmes des risques « gestion des énergies », « pollution des sols » et « risques naturels » au travers de la validation des référentiels concernés.

Enfin, en complément de ses fonctions, le Département Risques et Développement Durable assure la gestion des contrats d'assurances et des sinistres déclarés. Il assiste également, en tant que de besoin, la Direction de l'Immobilier de Diversification lors de la négociation des clauses particulières d'assurances figurant dans les baux.

### ***Le contrôle de gestion***

Au travers de ses activités budgétaires et de ses analyses, le contrôle de gestion du Groupe contribue significativement à la surveillance et la maîtrise des risques, notamment pour ce qui concerne la valorisation du patrimoine, la gestion locative et l'élaboration de l'information financière et comptable.

Afin d'assurer un meilleur suivi des opérations, le contrôle de gestion est assuré à un double niveau : sur un plan opérationnel au niveau de chacune des directions et à un niveau centralisé par la Direction du Contrôle de Gestion. Cette dernière s'appuie donc sur un réseau de contrôleurs de gestion au sein des directions opérationnelles.

La Direction du Contrôle de Gestion est actuellement composée de 6 personnes et travaille en étroite relation avec la fonction business-plan.

La Direction du Contrôle de Gestion est plus particulièrement chargée de l'élaboration et du contrôle budgétaire, du suivi des indicateurs clés de l'activité, de l'analyse de la rentabilité des immeubles et de l'évaluation du patrimoine. Elle produit, à l'attention du Comité Résultats, un reporting trimestriel détaillé par lignes d'activité.

#### *Elaboration et contrôle budgétaire*

S'agissant des activités de santé de GECIMED, un budget prévisionnel est établi pour chaque immeuble comprenant les loyers, les travaux, les autres charges immobilières et les coûts de fonctionnement. Le suivi budgétaire des immeubles est effectué chaque année sur une base régulière. Les écarts entre les prévisions et les réalisations sont identifiés, analysés et justifiés en liaison avec les services opérationnels.

#### *Suivi des indicateurs de gestion*

Des indicateurs d'activité ont été mis en place afin de mesurer la performance de l'activité locative. Ces indicateurs portent principalement sur les taux de recouvrement des loyers et d'occupation des immeubles. Le Contrôle de Gestion, en liaison avec la direction opérationnelle, analyse de manière récurrente ces indicateurs.

#### *Analyse de la rentabilité des immeubles*

La rentabilité des immeubles est évaluée par référence aux dernières expertises immobilières connues. Les immeubles sont classés par catégorie (par type d'actif et par région). Les immeubles présentant une rentabilité anormalement faible font l'objet d'un suivi particulier afin d'optimiser leur résultat ou de décider de leur évolution patrimoniale.

### ***L'audit interne***

Le département d'audit interne, composé de quatre personnes, exerce des missions d'audit, d'évaluation des risques généraux de l'entreprise, et d'accompagnement dans la formalisation du référentiel de procédures.

Les missions principales de l'audit interne, ainsi que les responsabilités des directions opérationnelles et fonctionnelles en matière de contrôle interne, sont définies dans la charte d'audit du Groupe.

Un programme annuel des missions d'audit est préparé par la Direction de l'audit et validé par le Président. Les rapports d'audit sont diffusés, au Président, au Directeur Général, et aux membres des Directions concernées.

### 3. COMPTES CONSOLIDES

#### COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

	Notes	1-janv.-2007 au 31-déc.-2007 12 mois	1-avril-2007 au 31-déc.-2007 9 mois	1-janv.-2007 au 31-mars-2007 3 mois	1-janv.-2006 au 31-déc.-2006 12 mois
<b>Revenus locatifs bruts</b>	6.1	33 164	24 956	8 208	10 161
Charges sur immeubles		-4 286	-3 303	-983	-478
Charges refacturées		3 738	2 765	973	457
<b>Revenus locatifs nets</b>		32 616	24 418	8 198	10 140
Services et autres produits		2	2	0	9
Services et autres charges		0	0	0	0
<b>Revenus nets des immeubles et services</b>		32 618	24 420	8 198	10 149
Charges de personnel		0	0	0	-67
Frais de gestion nets		-3 159	-2 804	-355	-1 154
<b>Excédent brut d'exploitation avant cessions</b>		29 459	21 616	7 843	8 928
Résultat de cessions des stocks		0	0	0	0
Résultat de cessions d'actifs		0	0	0	0
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	6.2	29 459	21 616	7 843	8 928
Variation de valeur des immeubles	6.3	13 404	7 832	5 572	-14 592
Amortissements		0	0	0	-2
Dépréciations nettes		0	0	0	10
<b>Résultat opérationnel</b>		42 863	29 448	13 415	-5 656
Frais financiers nets	6.4	-18 856	-14 303	-4 553	-7 987
Amortissements et provisions à caractère financier		84	0	84	1 849
Variation de valeur des instruments financiers	6.3	1 496	1 670	-174	38
<b>Résultat avant impôts</b>		25 587	16 815	8 772	-11 756
Impôts	6.5	-3 133	-3 133	0	0
<b>Résultat net consolidé</b>		22 454	13 682	8 772	-11 756
Intérêts minoritaires		0	0	0	0
<b>Résultat net consolidé part du Groupe</b>		22 454	13 682	8 772	-11 756
<b>Résultat net consolidé par action</b>	6.6	0,38 €	0,23 €	0,15 €	-7,41 €
<b>Résultat net consolidé dilué par action</b>	6.6	0,38 €	0,23 €	0,15 €	-7,29 €

# BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)

Actif	Notes	Brut	Amortissements et provisions	31-déc.-07 Net	31-mars-07 Net	31-déc.-06 Net
<b>Eléments non courants</b>		<b>613 150</b>	<b>0</b>	<b>613 150</b>	<b>540 669</b>	<b>535 059</b>
Immeubles de placement	5.1	577 079	0	577 079	540 665	535 055
Immeubles en restructuration	5.1	36 067	0	36 067	0	0
Immobilisations financières		4	0	4	4	4
Impôts différés	6.5	0	0	0	0	0
<b>Eléments courants</b>		<b>18 976</b>	<b>0</b>	<b>18 976</b>	<b>22 787</b>	<b>28 039</b>
Clients et créances rattachées	5.2	3 021	0	3 021	3 275	2 865
Autres créances	5.3	3 349	0	3 349	1 139	2 118
Charges constatées d'avance		3 244	0	3 244	3 648	3 894
Instruments dérivés	5.6	4 014	0	4 014	2 191	2 518
Disponibilités et équivalents	5.4	5 348	0	5 348	12 534	16 644
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>632 126</b>	<b>0</b>	<b>632 126</b>	<b>563 456</b>	<b>563 098</b>

Passif	Notes	31-déc.-07	31-mars-07	31-déc.-06
<b>Capital et réserves</b>	5.5	<b>159 188</b>	<b>147 849</b>	<b>139 077</b>
Capital		58 897	58 897	58 897
Primes d'émission, de fusion, d'apport		86 249	92 139	92 212
Réserves consolidées		360	-11 959	-276
Résultat consolidé du Groupe		13 682	8 772	-11 756
<b>Capitaux propres du groupe</b>		<b>159 188</b>	<b>147 849</b>	<b>139 077</b>
<b>Total des intérêts minoritaires</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dettes non courantes</b>		<b>451 901</b>	<b>396 305</b>	<b>406 207</b>
Dettes financières	5.6	448 699	396 236	406 055
Instruments dérivés	5.6	0	0	0
Impôts différés passifs	6.5	3 133	0	0
Provisions pour risques et charges	5.7	69	69	152
Dettes fiscales et sociales	5.8	0	0	0
<b>Dettes courantes</b>		<b>21 037</b>	<b>19 302</b>	<b>17 814</b>
Part court terme des dettes financières	5.6	12 456	14 489	0
Instruments dérivés	5.6	0	0	0
Dépôts de garantie		171	171	171
Fournisseurs		4 638	276	623
Dettes fiscales et sociales	5.8	2 142	3 094	2 257
Autres dettes	5.9	1 630	1 272	14 763
<b>Total PASSIF</b>		<b>632 126</b>	<b>563 456</b>	<b>563 098</b>

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)

	<i>Nombre d'actions</i>	<i>Capital social</i>	<i>Primes et réserves consolidées</i>	<i>Capitaux propres part du Groupe</i>	<i>Intérêts minoritaires</i>	<i>TOTAL CAPITAUX PROPRES</i>
<b>Solde au 1er janvier 2006</b>	1 004 462	8 520	-13 717	-5 197		-5 197
Augmentation de capital	197 373	6 901	-883	6 018		6 018
Autres immobilisations financières			7	7		7
Augmentation de capital	57 695 185	43 476	106 529	150 005		150 005
<b>Résultat au 31 décembre 2006</b>			<b>-11 756</b>	<b>-11 756</b>		<b>-11 756</b>
<b>Solde au 31 décembre 2006</b>	<b>58 897 020</b>	<b>58 897</b>	<b>80 180</b>	<b>139 077</b>	<b>0</b>	<b>139 077</b>
<b>Résultat au 31 mars 2007</b>			<b>8 772</b>	<b>8 772</b>		<b>8 772</b>
<b>Solde au 31 mars 2007</b>	<b>58 897 020</b>	<b>58 897</b>	<b>88 952</b>	<b>147 849</b>	<b>0</b>	<b>147 849</b>
Valeur des actions propres imputée			-2 271	-2 271		-2 271
Frais d'augmentation de capital			-72	-72		-72
<b>Résultat au 31 décembre 2007</b>			<b>13 682</b>	<b>13 682</b>		<b>13 682</b>
<b>Solde au 31 décembre 2007</b>	<b>58 897 020</b>	<b>58 897</b>	<b>100 291</b>	<b>159 188</b>	<b>0</b>	<b>159 188</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE NETTE

(en milliers d'euros)

	31-déc.-2007 12 mois	31-déc.-2007 9 mois	31-mars-2007 3 mois	31-déc.-2006 12 mois
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	22 454	13 682	8 772	-11 756
Dotations nettes aux amortissements et provisions	-84	-1	-83	-1 857
Variations de juste valeur et actualisation des dettes et créances	-14 901	-9 502	-5 399	14 554
Charges d'impôts (y compris impôts différés)	3 133	3 133	0	0
<b>CASH FLOW COURANT AVANT IMPOTS</b>	<b>10 602</b>	<b>7 312</b>	<b>3 290</b>	<b>941</b>
Autres produits et charges calculés	-230	-175	-55	-1 431
Coût de l'endettement financier net	18 856	14 304	4 552	7 988
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts (A)</b>	<b>29 228</b>	<b>21 441</b>	<b>7 787</b>	<b>7 498</b>
Impôts versé (B)	0	0	0	0
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité (C)	-4 295	-2 696	-1 599	10 752
<b>FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A+B+C)</b>	<b>24 933</b>	<b>18 745</b>	<b>6 188</b>	<b>18 250</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-64 687	-64 649	-38	-549 647
Incidence des variations de périmètre	992	992	0	1 123
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié aux opérations d'investissement	4 165	4 095	70	-67
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)</b>	<b>-59 530</b>	<b>-59 562</b>	<b>32</b>	<b>-548 591</b>
Sommes reçues lors d'augmentations de capital	0	0	0	156 030
Rachats et reventes d'actions propres	-2 270	-2 270	0	0
Nouveaux emprunts	67 283	67 283	0	399 866
Remboursements d'emprunts	-20 539	-15 335	-5 204	-6 350
Intérêts financiers nets versés	-22 146	-16 925	-5 221	-3 029
Autres flux liés aux opération de financement	-72	-72	0	0
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)</b>	<b>22 256</b>	<b>32 681</b>	<b>-10 425</b>	<b>546 517</b>
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D+E+F)</b>	<b>-12 341</b>	<b>-8 136</b>	<b>-4 205</b>	<b>16 176</b>
Trésorerie d'ouverture	16 587	12 382	16 587	411
Trésorerie de clôture	4 246	4 246	12 382	16 587

Voir Note 6.7

# ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

1 – FAITS SIGNIFICATIFS

2 – PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION

3 – METHODES COMPTABLES

4 – GESTION DES RISQUES FINANCIERS

5 – NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

6 – NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

7 – AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

*Les chiffres sont indiqués en milliers d'euros (m€) ou en millions d'euros (M€)*

## **1 - FAITS SIGNIFICATIFS**

### **Année 2007**

Conformément à la treizième résolution de l'Assemblée Générale du 30 mars 2007, la date de clôture de l'exercice débutant le 1er janvier 2007 a été fixée au 31 mars 2007. L'exercice débutant le 1<sup>er</sup> avril 2007 a clôturé ses comptes le 31 décembre 2007. L'année 2007 comprend donc deux exercices.

Le Groupe a procédé à de nouvelles acquisitions pour un montant de 54 517 m€. GECIMED a opté pour le régime fiscal des SIIC avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> avril 2007.

L'Assemblée Générale du 30 mars 2007 a décidé de modifier la dénomination sociale de SOFCO en GECIMED.

Le 2 janvier 2007, la société a procédé au remboursement des 27 254 obligations convertibles en actions émises en octobre 2004. Il n'existe plus d'obligations en circulation.

### **Exercice 2006**

Au mois de juin, GECINA a acquis une participation de 90,52 % dans le capital de GECIMED et 90,58 % des droits de vote, pour un montant total de 2 829 m€.

A la suite de cette acquisition et conformément à la réglementation boursière, une garantie de cours est intervenue du 1er au 14 août 2006 inclus, à l'issue de laquelle GECINA détient 93,94 % du capital et 94 % des droits de vote.

GECIMED a acquis le 7 septembre 2006 les murs de 28 cliniques appartenant au groupe Générale de Santé (médecine, chirurgie, obstétrique, rééducation fonctionnelle et psychiatrie). Cet investissement d'un montant de 538 M€ s'inscrit dans le cadre annoncé lors de l'acquisition de la société par GECINA au mois de juin 2006. Elle permet à GECIMED de devenir une structure cotée dédiée à l'immobilier de santé.

Cette opération s'accompagne de la mise en œuvre auprès du groupe Générale de Santé de contrats de location d'une durée de 10 à 14 ans fermes, générant un loyer triple net de 32,4 M€. Dans le cadre de cette transaction, GECIMED prend à sa charge une enveloppe de 30 M€ de travaux d'extension de capacité, donnant lieu à un loyer complémentaire aux mêmes conditions que l'ensemble.

A la suite de la signature d'accords avec un groupe d'investisseurs, intervenue le 29 décembre 2006, la participation de GECINA s'établit à 37,99 %.

## **2 - PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION**

Les comptes consolidés au 31 décembre 2007 couvrent l'exercice de neuf mois clos au 31 décembre 2007. En regard sont présentés les comptes de l'exercice de trois mois clos le 31 mars 2007, la somme de ces deux exercices présentant une activité de douze mois, et les comptes consolidés de l'exercice de douze mois clos le 31 décembre 2006.

### **2.1 - Référentiel**

Les comptes consolidés de GECIMED et de ses filiales (« le Groupe ») sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne.

Ce référentiel est disponible sur le site Intern et de la Communauté européenne : <http://ec.europa.eu/internal2market/accounting/ias2fr.htm#adopted-commision>. Le groupe GECIMED n'étant pas concerné par l'exclusion d'IAS 39 relative à la comptabilisation des instruments financiers, ni par les normes non encore adoptées par l'Union Européenne, ces normes sont également conformes aux IFRS de l'IASB. Les comptes consolidés ont été établis selon la convention du coût historique, à l'exception des terrains et constructions, des actifs disponibles à la vente, des instruments dérivés et des valeurs mobilières de placement, évalués à la juste valeur.

La préparation des états financiers conformément aux normes IFRS nécessite de retenir certaines estimations comptables déterminantes. Le Groupe est également amené à exercer son jugement lors de l'application des méthodes comptables. Les domaines pour lesquels les enjeux sont les plus élevés en termes de jugement ou de complexité ou ceux pour lesquels les hypothèses et les estimations sont significatives au regard des états financiers consolidés sont exposés à la Note 3.11.

Les normes et interprétations officielles éventuellement applicables postérieurement à la date de clôture n'ont pas été appliquées par anticipation et ne devraient pas avoir d'impact significatif sur ces comptes.

### **2.2 - Méthodes de consolidation**

Entrent dans le périmètre de consolidation et sont consolidées par intégration globale toutes les sociétés dont GECIMED détient directement ou indirectement le contrôle exclusif. Sont consolidées par intégration proportionnelle les sociétés sur lesquelles GECIMED exerce un contrôle conjoint avec un autre partenaire.

### **2.3 - Périmètre de consolidation**

Au 31 décembre 2007, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après.

	SIRET	31/12/2007 % d'intérêts	Méthode de consolidation	31/03/2007 % d'intérêts	31/12/2006 % d'intérêts
SA GECIMED	320 649 841	100.00%	<b>Mère</b>	100.00%	100.00%
SCI 55 Av. Foch.	389 837 311	Cédée	Cédée	50.00%	50.00%
<b>Entrée de périmètre 2006</b>					
SCI Bazincourt	449 212 562	100.00%	IG	100.00%	100.00%
SCI Clairval	489 924 035	100.00%	IG	100.00%	100.00%
SCI Pierre Curie	443 957 014	100.00%	IG	100.00%	100.00%

IG : intégration globale

## 2.4 - Retraitements de consolidation et éliminations

### 2.4.1 - Retraitements d'homogénéisation des comptes sociaux

Les règles et méthodes appliquées par les filiales entrant dans le périmètre de consolidation font l'objet de retraitements pour les rendre homogènes avec celles de GECIMED. La monnaie de fonctionnement du Groupe est l'euro.

### 2.4.2 - Opérations réciproques

Les opérations réciproques ainsi que les éventuels résultats de cessions résultant d'opérations entre les sociétés consolidées sont éliminés.

### 2.4.3 - Regroupements d'entreprises (IFRS 3)

Le coût d'acquisition correspond à la juste valeur à la date d'échange des actifs et passifs apportés et des instruments de capitaux propres émis en échange de l'entité acquise. Le goodwill positif est comptabilisé comme un actif pour l'excédent du coût d'acquisition sur la part d'intérêt de l'acquéreur dans la juste valeur des actifs et passifs acquis en tenant compte de la fiscalité latente qui est inscrite au poste d'impôts différés. Le goodwill négatif est porté en compte de résultat.

Lorsque l'acquisition porte sur une entité constituée d'un groupement d'actifs et de passifs sans activité commerciale au sens d'IFRS 3, cette acquisition ne relevant pas de regroupement d'entreprise, elle est enregistrée comme une acquisition d'actifs et de passifs sans constater de goodwill.

## 3 - METHODES COMPTABLES

### 3.1 - Patrimoine immobilier

Les immeubles détenus durablement et destinés à être mis en location dans le cadre de contrats de location simple sont considérés comme des immeubles de placement (IAS 40).

Lors de leur acquisition, les immeubles de placement sont inscrits au bilan pour leur valeur d'acquisition, frais et droits inclus.

Les frais financiers liés aux opérations de construction, ainsi que les indemnités d'éviction versées dans le cadre de restructurations d'immeubles sont immobilisés.

Les contrats de biens acquis en crédit-bail s'analysent comme des contrats de location financement et sont inscrits à l'actif du bilan, et les emprunts correspondant sont repris au passif dans les dettes financières. Corrélativement, les redevances sont annulées et la charge financière liée au financement ainsi que la juste valeur du bien sont constatées conformément aux méthodes comptables du Groupe GECIMED.

GECIMED a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur, c'est à dire à la valeur en bloc, hors droits de mutation, déterminée par des experts indépendants, dans une perspective de détention durable.

La valeur d'expertise retenue correspond à la moyenne arithmétique des résultats provenant des deux méthodes d'évaluation retenues par les experts indépendants ci-après :

- la première méthode est celle de la capitalisation des revenus nets ;
- la seconde méthode est celle de l'actualisation des flux futurs (discounted cash-flow) ;

La variation de la juste valeur des immeubles de placement est inscrite au compte de résultat. Ces immeubles ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements ni de dépréciation. Le compte de résultat enregistre sur l'exercice la variation de la juste valeur de chaque immeuble déterminée de la façon suivante :

Valeur de marché – (valeur inscrite au bilan + montant des dépenses capitalisées de la période)

Les immeubles acquis depuis moins de 6 mois ne font généralement pas l'objet d'une expertise indépendante à la date d'arrêt.

Les immeubles en construction ou acquis en vue de leur restructuration dans la perspective de leur exploitation future en tant qu'immeubles de placement restent valorisés au coût historique majoré des travaux et des frais financiers capitalisés jusqu'à l'achèvement des travaux et sont comptabilisés en immeubles en cours. Lorsque que l'évaluation devient inférieure au coût, une dépréciation est inscrite en variation de juste valeur.

### **3.2 - Créances d'exploitation**

Les créances sont comptabilisées pour le montant initial de la facture. Elles font éventuellement l'objet d'une provision pour dépréciation évaluée sur la base du risque de non recouvrement.

### **3.3 - Disponibilités et équivalents**

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur juste valeur.

### **3.4 - Actions propres (IAS 32)**

Les actions propres détenues par GECIMED sont déduites des capitaux propres consolidés pour leur valeur d'acquisition.

### **3.5 - Instruments dérivés (IAS 39)**

La norme IAS 39 distingue deux types de couverture de taux d'intérêt :

- la couverture d'éléments inscrits au bilan dont la juste valeur fluctue en raison d'un risque de taux (« fair value hedge »)
- la couverture d'un risque de variabilité des flux futurs (« cash-flow hedge ») qui consiste à fixer les flux futurs d'un instrument financier à taux variable.

Certains instruments dérivés attachés à des financements spécifiques sont qualifiés d'instruments de couverture de flux futurs au sens de la réglementation comptable. Conformément à la norme IAS 39, seule la variation de juste valeur de la partie efficace de ces dérivés mesurée par des tests d'efficacité prospectifs et rétrospectifs est portée en capitaux propres. La variation de juste valeur de la part inefficace de la couverture est inscrite au compte de résultat.

La couverture du risque de taux du Groupe est assurée par un portefeuille de dérivés non affectés de manière spécifique qui ne répondent pas aux critères de tests d'efficacité de la comptabilité de couverture. Ces instruments dérivés sont donc enregistrés au bilan à leur juste valeur avec inscription des variations de juste valeur au compte de résultat.

La détermination de la juste valeur résulte de la mise en œuvre de techniques de valorisation mises en place par le Groupe basées sur la méthode des « flux forward ». Les valorisations sont également confortées par des confirmations d'organismes bancaires.

### **3.6 - Passifs financiers (IAS 32 et 39)**

Les emprunts bancaires sont majoritairement constitués d'emprunts amortissables et de lignes de crédit à moyen et long terme utilisables par tirages de durée variable. Les tirages successifs sont constatés dans les états financiers pour leur montant nominal, la capacité d'emprunt résiduelle constituant un engagement hors bilan.

L'impact de l'actualisation des dépôts de garantie est considéré comme non significatif.

### **3.7 - Provisions et passifs non financiers à long terme**

En application de la norme IAS 37, le Groupe actualise les passifs à long terme non rémunérés lorsqu'un calendrier peut être estimé et lorsque l'effet d'actualisation est significatif.

### **3.8 - Impôts différés (IAS 12)**

Pour les sociétés ne relevant pas du régime SIIC, les impôts différés résultant des décalages temporaires d'impositions ou de déductions sont calculés selon la méthode du report variable sur la totalité des différences temporaires existant dans les comptes individuels ou provenant des retraitements de consolidation ou des éliminations de résultats internes. Ils apparaissent dès lors que la valeur comptable d'un actif ou d'un passif est différente de sa valeur fiscale. Un impôt différé actif net n'est constaté sur les reports déficitaires que dans la mesure où son imputation sur des bénéfices taxables futurs est considérée comme probable. Les impôts différés sont déterminés en utilisant les taux d'imposition des lois de finances votées à la date d'arrêté des comptes et susceptibles de s'appliquer à la date de réalisation de ces impôts différés.

### **3.9 - Reconnaissance des loyers (IAS 17)**

Les loyers sont enregistrés au compte de résultat lors du quittancement. Toutefois, en application de la norme IAS 17 les avantages accordés aux locataires (principalement des franchises et paliers de loyers) sont linéarisés sur la durée ferme du bail.

### **3.10 - Résultat ou données d'exploitation par action (avant et après dilution)**

Il est calculé en rapportant les données consolidées au nombre moyen d'actions en circulation hors autocontrôle au cours de la période, les éléments de dilution étaient constitués par les obligations convertibles.

### **3.11 - Estimations et jugements comptables déterminants**

Pour l'établissement des comptes consolidés, le Groupe utilise des estimations et formule des jugements, qui sont régulièrement mis à jour et sont fondés sur des informations historiques et sur d'autres facteurs, notamment des anticipations d'événements futurs jugés raisonnables au vu des circonstances.

Les estimations risquant de façon importante d'entraîner un ajustement significatif de la valeur comptable des actifs et des passifs au cours de la période suivante sont analysées ci-après.

La juste valeur du patrimoine immobilier, qu'il soit détenu durablement ou destiné à la vente, est déterminée notamment en se basant sur l'évaluation du patrimoine effectuée par des experts indépendants selon des méthodes décrites au paragraphe 3.1. La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché actif (tels que les dérivés négociés de gré à gré) est déterminée à l'aide de techniques d'évaluation. Le Groupe retient les méthodes et hypothèses qui lui paraissent le plus adéquates en se basant principalement sur les conditions de marché existant à la date de clôture. La valeur de réalisation de ces instruments peut, elle aussi, s'avérer significativement différente de la juste valeur retenue pour l'arrêté comptable.

## **4 - GESTION DES RISQUES FINANCIERS**

### **4.1 - Les risques de marché**

La détention d'actifs immobiliers destinés à la location expose le groupe au risque de fluctuation de la valeur des actifs immobiliers et des loyers.

Toutefois, cette exposition est atténuée car :

- les actifs sont essentiellement détenus dans une perspective de long terme et valorisés dans les comptes pour leur juste valeur, même si cette dernière est déterminée sur la base d'estimations décrites au paragraphe 3.1. ci-dessus ;
- les loyers facturés sont issus d'engagements de location dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

### **4.2 - Le risque de liquidité**

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Elle est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées non tirées.

### **4.3 - Le risque de taux d'intérêt**

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. Ce risque est limité par la politique de gestion du risque de taux mise en place à l'aide d'instruments dérivés (swaps et caps).

## 5 - NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

### 5.1 - Immobilisations corporelles

#### 5.1.1 - Tableau de mouvements des immobilisations

<i>Valeurs brutes (en m€)</i>	<i>Au 31/12/2006</i>	<i>Au 31/03/2007</i>	<i>Acquisitions</i>	<i>Cessions</i>	<i>Variation de juste valeur</i>	<i>Au 31/12/2007</i>
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	535 055	540 665	28 582	0	7 832	577 079
Immeubles en cours	0	0	36 067	0	0	36 067
Immeubles d'exploitation	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0
<b>Total immobilisations non courantes &amp; courantes</b>	<b>535 055</b>	<b>540 665</b>	<b>64 649</b>	<b>0</b>	<b>7 832</b>	<b>613 146</b>

<i>Amort. / Dépréciations (en m€)</i>	<i>Au 31/12/2006</i>	<i>Au 31/03/2007</i>	<i>Dotations de l'exercice</i>	<i>Reprises de l'exercice</i>	<i>Variation de juste valeur</i>	<i>Au 31/12/2007</i>
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0
Immeubles d'exploitation	0	0	0	0	0	0
Autres immobilisations corporelles	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<i>Valeurs nettes (en m€)</i>	<i>535 055</i>	<i>540 665</i>	<i>64 649</i>	<i>0</i>	<i>7 832</i>	<i>613 146</i>

#### Acquisitions 2007

EHPAD Résidence Gaston de Foix - Faubourg du Cardinal d'Este - MAZERES	4 923
Clinique Montréal - Route de Bram - CARCASSONNE	13 528
Hôpital Privé de l'Estuaire - Rue Irène Joliot-Curie - LE HAVRE	19 784
EHPAD Résidence des Cèdres - Avenue de la Station - VILLEMOMBLE	9 287
EHPAD - Rue de l'Armagnac - CASTERA-VERDUZAN	2 627
EHPAD et RPA du Cours Richelieu - Boulevard des Belges - LA ROCHE SUR YON	4 368
Travaux et autres	10 132
	64 649

#### Acquisitions 2006

Portefeuille Générale de Santé (28 cliniques)	538 352
---	---------

#### 5.1.2 - Immeubles de placement détenus en crédit bail

Le Groupe détient 2 contrats de crédit bail. Il s'agit de contrats à taux fixe ou taux variable souscrits pour des durées moyennes de 15 ans auprès d'organismes de référence (taux variable à échéance le 2 juillet 2014 pour la SCI Pierre Curie et taux fixe à échéance le 8 octobre 2021 pour la SCI de Bazincourt).

## 5.2 - Clients et comptes rattachés

<i>En m€</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/03/2007</i>	<i>31/12/2006</i>
Clients	735	790	314
Etalement des franchises et paliers de loyers (IAS 17)	2 286	2 485	2 551
<b>Total brut</b>	<b>3 021</b>	<b>3 275</b>	<b>2 865</b>
Dépréciation de créances	0	0	0
<b>Clients et comptes rattachés, net</b>	<b>3 021</b>	<b>3 275</b>	<b>2 865</b>

## 5.3 - Autres créances de l'actif courant

<i>En m€</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/03/2007</i>	<i>31/12/2006</i>
Taxe sur la valeur ajoutée	3 297	110	131
Impôt sur les sociétés	0	0	0
Autres créances de l'actif circulant	52	1 029	1 987
<b>Valeurs brutes</b>	<b>3 349</b>	<b>1 139</b>	<b>2 118</b>
Provisions pour dépréciation	0	0	0
<b>Valeurs nettes</b>	<b>3 349</b>	<b>1 139</b>	<b>2 118</b>

## 5.4 - Disponibilités et équivalents

<i>En m€</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/03/2007</i>	<i>31/12/2006</i>
OPCVM monétaires et valeurs mobilières de placement	5 340	11 854	16 261
Comptes courants bancaires	8	680	383
<b>Disponibilités et équivalents brut</b>	<b>5 348</b>	<b>12 534</b>	<b>16 644</b>
Découverts bancaires	-1 101	0	0
<b>Disponibilités et équivalents nets</b>	<b>4 247</b>	<b>12 534</b>	<b>16 644</b>
Variation de valeur des valeurs mobilières	0	-152	-57
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>4 247</b>	<b>12 382</b>	<b>16 587</b>

## 5.5 - Capitaux propres consolidés

Le tableau de variation des capitaux propres figure à la page qui précède la présente annexe.

Les capitaux propres comprennent pour -1 188 m€ l'impact cumulé depuis fin juin 2006 (date de début de l'activité de foncière) de la variation de juste valeur des immeubles de placement.

## 5.6 - Emprunts, dettes financières & instruments de couverture

En m€	A moins de 1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	TOTAL 31/12/2007	31/03/2007	31/12/2006
Emprunt Natexis	7 677	30 709	337 800	376 186	382 591	385 364
Intérêts courus	2 259			2 259	4 291	5 016
Prêt GECINA		69 383		69 383	10 600	2 100
Crédit bail	1 418	6 400	4 406	12 224	13 243	13 575
<b>TOTAL</b>	<b>11 354</b>	<b>106 492</b>	<b>342 206</b>	<b>460 052</b>	<b>410 725</b>	<b>406 055</b>

Le coût moyen de la dette s'est élevé sur l'exercice à 4,72%.

Sur la base du portefeuille de couverture existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2007, une hausse des taux d'intérêt de 1% aurait un impact négatif de 1,8 M€ sur le résultat de l'exercice 2007. Une baisse des taux d'intérêt de 1% aurait, quant à elle, un impact positif sur le résultat de 3,8 M€.

Au 31 décembre 2007, la juste valeur de la dette brute est de 460 052 m€ et la juste valeur des instruments dérivés, inscrite au bilan est de 4 014 m€.

L'emprunt Natexis à taux variable d'un montant de 376 186 m€ au 31 décembre 2007, est couvert par un contrat comprenant la vente d'un floor à 3,25% et d'un cap à 4,25% à échéance octobre 2007. Le notionnel de ce contrat est de 313 600 m€.

Il n'y a pas eu de restructuration d'instruments financiers au cours de l'exercice et le Groupe ne détient pas d'instruments financiers échangés sur un marché actif et valorisés en « mark to model ».

La convention de crédit Natexis à échéance du 7 septembre 2013 comporte une clause de changement de contrôle qui stipule que dans le cas où l'actionnaire GECINA viendrait à détenir moins de 35 % du capital social et des droits de vote, le crédit serait exigible.

Par ailleurs, des ratios financiers déterminant des conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité doivent être respectés.

Le tableau ci-dessous résume les principaux ratios financiers prévus dans les contrats :

	Norme de référence	Ratio au 31/12/2007
Dettes financières nettes / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV Groupe	maximum 80%	74%
Dettes financières nettes / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV	maximum 80%	69%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI Groupe	minimum 130%	165%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI	minimum 150%	177%
Revenus locatifs nets / montants dus au titre des remboursements en capital et des intérêts du crédit ou DSCR	minimum 105%	124%

## 5.7 - Provisions pour risques et charges

<i>En m€</i>	<i>31/12/2006</i>	<i>31/03/2007</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Effet d'actualisation</i>	<i>Au 31/12/2007</i>
Provision pour risques (1)	83	0				0
Provisions pour charges	69	69		-1		68
<b>Total</b>	<b>152</b>	<b>69</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>68</b>

(1) La provision pour risques correspondant à la prime de remboursement des obligations convertibles a été reprise suite au remboursement de la totalité des obligations convertibles restantes.

## 5.8 - Dettes fiscales et sociales

<i>En m€</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/03/2007</i>	<i>31/12/2006</i>
Dettes sociales (organic)	44	21	10
Taxe de sortie ("exit tax")	0	0	0
Autres dettes fiscales (dont taxes locales)	2 098	3 073	2 247
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>2 142</b>	<b>3 094</b>	<b>2 257</b>

## 5.9 - Autres dettes

<i>En m€</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/03/2007</i>	<i>31/12/2006</i>
Clients créditeurs	78	0	0
Créditeurs divers (1)	1 463	1 272	14 763
Produits comptabilisés d'avance	90	0	0
<b>Autres dettes</b>	<b>6 268</b>	<b>1 548</b>	<b>15 385</b>
(1) Dont C/C GECINA	1 461	1 272	13 603
Dont C/C SCI Foch	0	0	1 160

Le compte courant avec GECINA au 31 décembre 2006 était essentiellement composé d'un prêt de 10,6 M€, reclassé en dettes financières à court terme en 2007.

## 5.10 - Engagements hors bilan

En m€	31/12/2007	31/03/2007	31/12/2006
<b>Engagements reçus</b>			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Lignes de crédit non utilisées	39 936	30 000	30 000
Caps	313 600	320 000	320 000
Autres	0	0	0
<b>Total</b>	<b>354 036</b>	<b>350 500</b>	<b>350 500</b>
<b>Engagements donnés</b>			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Caps	313 600	320 000	320 000
Dettes garanties par des sûretés réelles	376 186	381 944	383 863
Engagements de travaux	32 248	30 000	30 000
Autres	0	0	0
<b>Total</b>	<b>722 534</b>	<b>732 444</b>	<b>734 363</b>

GECIMED est partie prenante à une clause de retour à meilleure fortune visée dans un protocole d'accord en date du 30 janvier 1998, conclu entre GECIMED, la société A2F (anciennement Sofco Automobile qu'elle détenait à 95%) et Sofinco, dans le cadre du plan de continuation de la société A2F. L'engagement maximum de GECIMED à ce titre s'élève à 500 m€. Par acte sous-seing privé en date du 19 mai 2006, la société Rallimo, s'est engagée à se substituer à GECIMED dans le cadre de l'éventuelle exécution de l'engagement de GECIMED.

Par ailleurs, au 31 décembre 2007, GECIMED était engagée à procéder à des travaux de restructuration de certaines cliniques pour un montant total de 32 248 m€.

Enfin, le crédit hypothécaire fait l'objet d'un privilège de prêteur de deniers ainsi que d'un nantissement des parts sociales de chacune des 3 SCI filiales de GECIMED. Les contrats de location-financement sont en outre nantis au profit des crédits-bailleurs.

## 6 - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

### 6.1 - Loyers

Les loyers correspondent aux loyers facturés, ajustés de l'impact des franchises et paliers accordés aux locataires (cf. Note 3.9).

### 6.2 - Excédent Brut d'Exploitation

L'excédent brut d'exploitation intègre principalement les loyers diminués des charges nettes des immeubles et d'honoraires, dont ceux relatifs à la gestion locative comptable, administrative et financière assurée par le Groupe GECINA.

### 6.3 - Variations de valeur

Elles correspondent pour l'exercice de neuf mois clos le 31 décembre 2007 :

- à la variation de la juste valeur des immeubles de placement pour 7 832 m€ (en application de la norme IAS 40)
- à la variation de la juste valeur des instruments financiers pour 1 670 m€ (en application de la norme IAS 39).

### 6.4 - Frais financiers nets

Ils correspondent aux intérêts dus sur les financements mis en place. Ils n'incluent au 31 décembre 2007 (i) aucune commission relative à la mise en place d'instruments financiers, (ii) aucun intérêt, coupon ou dividende reçu ou payé sur les actifs et passifs financiers et (iii) aucun profit ou perte net relatif aux actifs détenus à des fins de transactions.

### 6.5 - Impôts

Ils correspondent (i) aux reports déficitaires considérés comme récupérables et (ii) aux impôts différés calculés sur la base de la variation de valeur des immeubles détenus par le biais de contrats de location-financement et ne bénéficiant pas du régime SIIC.

### 6.6 - Résultat par action

Le résultat par action est calculé en divisant le résultat net attribuable aux actionnaires par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de la période. Il n'y a plus d'élément de dilution depuis le remboursement au 2 janvier 2007 des obligations convertibles restantes.

	31/12/2007 12 mois	31/12/2007 9 mois	31/03/2007 3 mois	31/12/2006 12 mois
Résultat net part du Groupe (en m€)	22 454	13 682	8 772	-11 756
Nombre moyen d'actions pondéré	58 589 893	58 589 893	58 589 893	1 586 000
Résultat net part du Groupe par action	0,38 €	0,23 €	0,15 €	-7,41 €
Résultat net part du Groupe après effets des titres dilutifs (en m€)	22 454	13 682	8 772	-11 756
Nombre moyen d'actions pondéré après dilution	58 589 893	58 589 893	58 589 893	1 613 000
Résultat net part du Groupe par action, dilué	0,38 €	0,23 €	0,15 €	-7,29 €

## 6.7 - Cash-flow courant avant cessions et impôts (données comptables)

<i>En m€</i>	31/12/2007 12 mois	31/12/2007 9 mois	31/03/2007 3 mois	31/12/2006 12 mois
Excédent brut d'exploitation	29 459	21 616	7 843	8 936
Amortissements	0	0	0	2
Autres provisions d'exploitation (net de reprises)	0	0	0	-10
<b>Excédent brut d'exploitation retraité</b>	<b>29 459</b>	<b>21 616</b>	<b>7 843</b>	<b>8 928</b>
Frais financiers nets	-18 856	-14 303	-4 553	-7 987
<b>Cash flow courant avant cessions et impôts</b>	<b>10 603</b>	<b>7 313</b>	<b>3 290</b>	<b>941</b>

## 7 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

### 7.1 - Evénements postérieurs à l'établissement des comptes consolidés

Néant

### 7.2 - Actionnariat

Au 31 décembre 2007 la société GECINA consolide par mise en équivalence la société GECIMED dont elle détient 38,12% du capital et 38,86% des droits de vote.

<i>Actionnaires</i>	<i>Nombre d'actions</i>	<i>% du capital</i>
GECINA	22 449 824	38,12%
ISM (Groupe GE Real Estate France)	11 268 177	19,13%
RBS-CBFM Netherlands BV (Groupe Royal Bank of Scotland)	10 496 475	17,82%
SCOR Global P&C (Groupe SCOR)	5 916 571	10,05%
MACSF Epargne Retraite	1 833 700	3,11%
Auto détention	1 124 500	1,91%
Flottant	5 807 773	9,86%
<b>Total</b>	<b>58 897 020</b>	<b>100%</b>

GECIMED n'a émis aucun titre non représentatif de capital.

La valeur comptable des actions auto détenues par GECIMED s'élève à 2 275 710 € soit un prix unitaire de 2,02 €.

### 7.3 - Actif Net Réévalué

<i>En millions d'euros</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/03/2007</i>	<i>31/12/2006</i>
Capital et réserves consolidées	159,2	147,8	139,1
+ Plus-values			
+/- Dette			
<b>= ANR</b>	<b>159,2</b>	<b>147,8</b>	<b>139,1</b>
Nombre d'actions (hors auto-détention)	57 772 520	58 893 767	58 893 767
<b>= ANR par action</b>	<b>2,76 €</b>	<b>2,51 €</b>	<b>2,36 €</b>

Il n'y a plus d'élément de dilution depuis le remboursement au 2 janvier 2007 des obligations convertibles restantes.

### 7.4 - Information sectorielle

La société n'exerce son activité que sur un seul secteur : la gestion d'un patrimoine de murs de cliniques ; et aucune région d'implantation ne représente de secteur géographique déterminant.

### 7.5 - Parties liées

La société est détenue à près de 38% par GECINA qui assure la gestion locative comptable, administrative et financière comme indiqué ci-dessus (pour un montant de 1 571 m€ sur l'exercice et 1 707 m€ pour l'année 2007) et participe au financement détaillé aux notes 5.6 et 5.9. GECIMED ne verse pas de rémunération à ses administrateurs.

### 7.6 - Rémunération et opérations conclues avec les organes d'administration et de direction

Néant



« Centre Hospitalier Privé Claude Galien », Quincy-sous-Sénart - Exploité par Générale de Santé.

## 4. COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RESULTAT (en €)	31.12.2007 9 mois	31.03.2007 3 mois	31.12.2006 12 mois
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Loyers	20 980 208	6 891 556	6 321 493
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	2 132 805	780 997	156 154
Autres produits	1	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>23 113 013</b>	<b>7 672 553</b>	<b>6 477 648</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Autres achats et charges externes	3 355 169	277 048	1 039 807
Impôts et taxes	2 029 658	811 910	2 423 956
Salaires et traitements			52 162
Charges sociales			13 906
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	5 838 499	1 886 436	2 394 122
Sur actif circulant : dotations aux provisions			
Pour risques et charges : dotations aux provisions			709
Autres charges	710	16	
<b>TOTAL</b>	<b>11 224 035</b>	<b>2 975 410</b>	<b>5 924 662</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>11 888 978</b>	<b>4 697 143</b>	<b>552 986</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Produits financiers de participation	394 316		1
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés	597 852		17 727
Reprises sur provisions et transfert de charges		83 097	1 856 647
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	447 417	16 804	52 497
<b>TOTAL</b>	<b>1 439 584</b>	<b>99 901</b>	<b>1 926 872</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			
Intérêts et charges assimilées	15 636 270	4 545 848	8 017 069
Dotations aux dépréciations et provisions			4 123
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			72
<b>TOTAL</b>	<b>15 636 270</b>	<b>4 545 848</b>	<b>8 021 264</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-14 196 686</b>	<b>-4 445 948</b>	<b>-6 094 393</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-2 307 708</b>	<b>251 196</b>	<b>-5 541 406</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels sur opérations en capital	63 993	463 305	2
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Reprises sur provisions et transferts de charges			
<b>TOTAL</b>	<b>63 993</b>	<b>463 305</b>	<b>2</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	52 621	463 305	3 292
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions	56 462		
<b>TOTAL</b>	<b>109 083</b>	<b>463 305</b>	<b>3 292</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>-45 091</b>	<b>0</b>	<b>-3 290</b>
Participations des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôt sur les bénéfices			
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-2 352 799</b>	<b>251 196</b>	<b>-5 544 696</b>

BILAN ACTIF (en €)					
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	31.12.2007	31.03.2007	31.12.2006
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Autres immobilisations incorporelles					
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains	157 988 570	56 462	157 932 108	151 841 140	151 817 208
Constructions	318 911 739	10 115 266	308 796 473	299 302 442	301 175 596
Constructions sur sol d'autrui					
Autres					
Immobilisations en cours	42 797 828		42 797 828		
Avances et acomptes	103 579		103 579		
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>					
Autres participations	44 538 715		44 538 715	44 539 477	45 002 782
Créances rattachées à des participations					
Prêts					
Autres immobilisations financières	2 219 603		2 219 603	3 497	3 497
<b>TOTAL I</b>	<b>566 560 034</b>	<b>10 171 728</b>	<b>556 388 306</b>	<b>495 686 556</b>	<b>497 999 083</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Avances et acomptes	2 500		2 500		3 021
<b>CREANCES</b>					
Créances locataires	735 311		735 311	615 059	26 511
Autres	30 023 175		30 023 175	31 579 732	33 541 769
Valeurs mobilières de placement	5 399 364		5 399 364	11 786 356	15 568 577
Disponibilités	251 160		251 160	317 761	251 560
<b>COMPTE DE REGULARISATION ACTIF</b>					
Charges constatées d'avance	5 096 577		5 096 577	5 881 006	6 143 090
<b>TOTAL II</b>	<b>41 508 087</b>		<b>41 508 087</b>	<b>50 179 915</b>	<b>55 534 526</b>
<b>CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS TOTAL III</b>					
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>608 068 121</b>	<b>10 171 728</b>	<b>597 896 394</b>	<b>545 866 471</b>	<b>553 533 609</b>

<b>BILAN PASSIF (en €)</b>			
	<b>31.12.2007</b>	<b>31.03.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital	58 897 020	58 897 020	58 897 020
Primes d'émission, de fusion, d'apports	86 249 627	92 139 329	92 212 064
Ecart de réévaluation			
Réserves :			
Réserve légale	5 889 702		
Réserve légale provenant des plus-values à long terme			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-5 696 363	-5 947 558	-4 028 863
Résultat de l'exercice	-2 352 799	251 196	-5 544 696
Provisions réglementées			
<b>TOTAL I</b>	<b>142 987 188</b>	<b>145 339 987</b>	<b>145 161 525</b>
<b>PROVISIONS</b>			
Provisions pour risques			83 097
Provisions pour charges	68 230	103 674	103 674
<b>TOTAL II</b>	<b>68 230</b>	<b>103 675</b>	<b>186 772</b>
<b>DETTES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			830 969
Emprunts et dettes auprès des établissements	379 036 932	386 073 413	388 923 513
Emprunts et dettes financières divers	70 855 900	13 321 793	18 067 468
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	76 154		
Dettes fournisseurs	337 435	194 006	275 107
Dettes fiscales et sociales	325 229	796 765	42 817
Dettes sur immobilisations	4 100 738	4 551	13 156
Autres dettes	33 705	32 282	32 282
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance	74 881		
<b>TOTAL III</b>	<b>454 840 975</b>	<b>400 422 810</b>	<b>408 185 312</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>597 896 394</b>	<b>545 866 471</b>	<b>553 533 609</b>

## **ANNEXE AUX COMPTES SOCIAUX AU 31 DECEMBRE 2007**

**1 – FAITS SIGNIFICATIFS DE L'EXERCICE**

**2 – REGLES ET METHODES COMPTABLES**

**3 – METHODES D'EVALUATION**

**4 – EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN**

**5 – EXPLICATIONS DU COMPTE DE RESULTAT**

**6 – AUTRES INFORMATIONS**

*Les chiffres sont indiqués en milliers d'euros (m€) ou en millions d'euros (M€)*

## **1 - FAITS SIGNIFICATIFS**

### **Exercice du 1<sup>er</sup> avril au 31 décembre 2007**

L'exercice débutant le 1er avril clôture le 31 décembre 2007.

GECIMED a accru son patrimoine par l'acquisition :

- d'un terrain de 3 029 m€ auprès de Générale de Santé afin de réaliser la construction d'un hôpital sur la commune du Havre. Les travaux en cours se montent à 16 573 m€ ;
- de deux cliniques existantes : un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) situé à Mazères pour 4 923 m€ et une clinique MCO (médecine – chirurgie – obstétrique) située à Carcassonne pour 13 528 m€ ;
- de contrats en l'état futur d'achèvement d'un EHPAD à Villemomble pour 4 309 m€ (9 201m€ de travaux au 31 décembre 2007), d'un EHPAD à Castera Verduzan pour 2 627 m€, d'un EPHAD pour 4 096 m€ et d'une RPA (résidence pour personnes âgées) pour 271 m€ à la Roche sur Yon.

Par ailleurs, GECIMED a cédé sa participation de 50% dans la SCI Foch

### **Exercice du 1er janvier au 31 mars 2007**

L'Assemblée Générale du 30 mars 2007 a décidé de modifier la dénomination sociale de SOFCO en GECIMED.

Conformément à la treizième résolution de l'Assemblée Générale du 30 mars 2007, la date de clôture de l'exercice débutant le 1er janvier 2007 a été fixée au 31 mars 2007. L'exercice débutant le 1er avril clôturera le 31 décembre 2007.

Le 2 janvier 2007, la société a procédé au remboursement des 27 254 obligations convertibles en actions émises en octobre 2004. Il n'existe plus d'obligations en circulation.

### **Exercice 2006**

La société GM2R a fait l'objet d'une transmission universelle de patrimoine au bénéfice de son actionnaire unique, la société GECIMED.

Au cours de la période, il a été procédé à la conversion de 197 518 obligations. Le Conseil d'Administration, au cours de ses réunions du 14 juin 2006 et du 25 octobre 2006, a constaté que le nombre d'actions émises s'élève à 197 518 et représente une augmentation de capital de 603 m€ et une prime de conversion de 5 420 m€, soit un total de 6 023 m€. A l'issue de cette conversion, l'emprunt obligataire ne comprend plus que 27 254 obligations convertibles inscrites.

Suite à la cession des participations détenues dans les 6 ex-concessions Mercedes (SAS Alcia Lyon Sud, SA Vega, SAS Alcia Saint Etienne, SAS Espace Bourg Automobiles, SAS Etoile Service 38 et SAS Etoile Service 73) et à la radiation au greffe du tribunal de commerce de la société Paris Nord Motors, GECIMED n'est plus

partie prenante au procès l'opposant à Mercedes, suite à la résiliation, considérée comme abusive, des relations commerciales en juillet 1997.

La SCI Jules Massenet a cédé au cours de la période l'immeuble qu'elle détenait. Ce dernier était évalué dans les comptes de la SCI Jules Massenet au 31 décembre 2005 à sa valeur de réalisation. La cession n'a donc pas d'impact sur les comptes au 31 décembre 2006. Il a ensuite été procédé à la cession de la SCI Jules Massenet laquelle n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes au 31 décembre 2006.

Au mois de juin, GECINA a acquis une participation de 90,52 % dans le capital de GECIMED et 90,58 % des droits de vote, pour un montant total de 2 829 m€.

A la suite de cette acquisition et conformément à la réglementation boursière, une garantie de cours est intervenue du 1er au 14 août 2006 inclus, à l'issue de laquelle GECINA détenait 93,94 % du capital et 94 % des droits de vote.

L'assemblée générale du 13 novembre 2006 a décidé de procéder à une réduction du capital motivée par des pertes d'un montant de 2.462.833,50 € par diminution du pair de chacune des actions.

A l'issue de cette opération, le capital est composé de 1 201 980 actions de 1 € de nominal.

Le conseil d'administration du 18 décembre 2006 a procédé à une augmentation de capital de 150 007 104 € par création de 57 695 040 actions de 1 € de nominal et d'une prime d'émission de 92 312 064 €.

A l'issue de cette opération, le capital est composé de 58 897 020 actions.

GECINA détient 97.12% du capital et des droits de vote.

GECIMED a acquis le 7 septembre 2006 un portefeuille d'actifs immobiliers se composant de 25 immeubles situés en France (médecine – chirurgie – obstétrique, rééducation fonctionnelle et psychiatrie) actuellement en exploitation appartenant au Groupe Générale de Santé et de trois sociétés civiles immobilières (les SCI de Bazincourt, SCI Clairval et la SCI Pierre Curie). Cet investissement d'un montant total « acte en mains » de 503 M€ permet à GECIMED de devenir une société d'investissement cotée dédiée à l'immobilier de santé.

Cette opération s'accompagne de la mise en œuvre auprès du Groupe Générale de Santé de contrats de location d'une durée de 10 à 14 ans fermes, générant un loyer triple net de 32,4 M€. Dans le cadre de cette transaction, GECIMED prend à sa charge une enveloppe de 30 M€ de travaux d'extension de capacité, donnant lieu à un loyer complémentaire aux mêmes conditions que l'ensemble.

GECIMED a acquis le 26 juillet 2006 auprès de la société GECINA un cabinet de radiologie à Issy-les-Moulineaux pour un montant hors droits de 711 m€ ainsi que le 22 décembre 2006 les murs d'une clinique à Plancoët (Côte d'Armor) pour un montant de 11 M€.

## 2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

Les états financiers sont établis conformément aux conventions du Plan Comptable Général et dans le principe de continuité de l'exploitation.

## 3 - METHODES D'EVALUATION

La méthode retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est celle des coûts historiques.

### 3.1 - Actifs immobilisés

#### 3.1.1 – Valeur brute des immobilisations et amortissements

Conformément au règlement CRC 2002-10, GECIMED a procédé à la mise en place de l'approche par composants.

La méthode, validée par des experts indépendants, a consisté pour chacun des immeubles à déterminer la valeur brute de chaque composant, en appliquant à son coût de remplacement à neuf un coefficient de vétusté.

Le tableau ci-dessous donne la ventilation de la valeur des constructions entre les quatre composants principaux ainsi que les durées d'amortissement de chacun des composants :

	Quote-part du composant	Durée d'amortissement (en années)
Gros œuvre	55 - 60%	80
Couverture, façade	20 - 30%	30 - 40
Equipement, technique	10 - 15%	10 - 14
Agencements	5%	10 - 14

La valeur du terrain a été déterminée par différence entre la valeur de l'immeuble à la date d'acquisition et la valeur brute des composants.

Les nouveaux actifs sont comptabilisés pour leur coût d'acquisition constitué du prix d'achat et de tous les coûts directement rattachables, y compris les droits de mutation, honoraires et commissions liés à l'acquisition, ou pour leur prix de revient s'il s'agit de constructions.

#### 3.1.2 – Dépréciation des immeubles et corrections de valeurs

Les dépréciations des immeubles en cas de baisses de valorisation sont calculées selon les modalités suivantes :

### ***Patrimoine en détention longue***

Une dépréciation est constituée, ligne à ligne, lorsque la valeur d'expertise de l'immeuble établie par un expert indépendant, est inférieure à la valeur nette comptable de l'immeuble, sous déduction d'une franchise de 15%.

Cette dépréciation est affectée prioritairement aux éléments non amortissables et ajustée chaque année en fonction des nouvelles expertises.

### ***Patrimoine en vente ou cessible à court terme***

Les immeubles en vente ou destinés à être cédés à court terme sont valorisés par référence à leur valeur d'expertise ou à leur valeur de réalisation sur le marché et font l'objet d'une dépréciation si ce montant est inférieur à la valeur nette comptable.

### **3.2 - Immobilisations financières**

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût de souscription ou d'acquisition, Les frais d'acquisition des titres sont depuis l'application du règlement CRC 2004-06 comptabilisés en charges et non inclus dans le coût d'acquisition des immobilisations financières.

Cette rubrique enregistre notamment la participation de GECIMED dans des sociétés détenant du patrimoine locatif (participation en capital) ainsi que les actions propres détenues directement par la société.

Il n'est pratiqué une dépréciation de ces titres ou créances que s'il est justifié d'une moins-value par rapport à la valeur d'usage. Celle-ci est déterminée en considération de plusieurs facteurs : actif net comptable corrigé, rentabilité, valeur stratégique pour le Groupe.

### **3.3 - Créances d'exploitation**

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Les créances locataires sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires. Les dépréciations ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

### **3.4 - Valeurs mobilières de placement**

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan pour leur prix d'acquisition. Elles font l'objet d'une dépréciation lorsque leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur nette comptable.

Les actions propres détenues par la Société par le biais d'un contrat de liquidité confié à un prestataire de services d'investissement sont inscrites en valeurs mobilières de placement et sont valorisées à leur valeur d'utilité.

### **3.5 - Comptes de régularisation actifs et assimilés**

Ce poste comprend essentiellement les charges constatées d'avance suivantes :

- les frais d'émission des emprunts ;

- les primes payées sur les instruments dérivés de couverture qui sont étalées sur la durée des contrats.

### 3.6 - Emprunts obligataires

L'emprunt obligataire a été intégralement remboursé le 2 janvier 2007.

### 3.7 - Instruments financiers

La Société utilise des contrats d'échange de taux d'intérêts (swaps) et des instruments conditionnels (caps et floors) en couverture des lignes de crédits et des emprunts. Les charges et produits correspondants sont inscrits prorata temporis au compte de résultat.

## 4 – EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

### 4.1 - Actif immobilisé

Valeurs brutes des actifs (en m€)	31.12.2006	31.03.2007	Virements de poste à poste	Acquisitions	Diminutions	31.12.2007
<b>Immobilisations incorporelles</b>	0	0	0	0	0	0
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>455 383</b>	<b>455 420</b>	0	<b>64 382</b>	0	<b>519 802</b>
Terrains	151 817	151 841		6 147		157 988
Constructions	303 566	303 579		15 333		318 912
Constructions sur sol d'autrui						0
Autres immobilisations corporelles						0
Immobilisations en cours				42 798		42 798
Avances et acomptes				104		104
<b>Immobilisations financières</b>	<b>45 006</b>	<b>44 543</b>	0	<b>2 900</b>	<b>685</b>	<b>46 758</b>
Participations	45 002	44 539			1	44 538
Prêts	4	4				4
Autres immobilisations financières				2 900	684	2 216
<b>Total</b>	<b>500</b>	<b>499 963</b>	0	<b>67 282</b>	<b>685</b>	<b>566 560</b>

### Immobilisations corporelles

Les acquisitions de l'exercice s'analysent de la manière suivante :

L'acquisition le 31 juillet 2007 d'un terrain auprès de Générale de Santé afin de réaliser la construction d'un hôpital sur la commune du Havre. Le montant du terrain est de 3 029 m€ et les travaux en cours s'élèvent à 16 573 m€.

GECIMED a acquis un portefeuille de trois établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) auprès de Medica France :

- Le 27 juillet 2007, acquisition d'un contrat de vente en état futur d'achèvement portant sur les murs d'un établissement à Villemomble en Seine-Saint-Denis pour 4 309 m€ (honoraires et frais de conseils compris). Au 31 décembre 2007, compte tenu de l'avancement des travaux, les immobilisations en cours s'élèvent à 9 201 m€.
- Le 10 octobre 2007, acquisition des murs d'un établissement situé à Mazères dans l'Ariège pour un montant de 4 923 m€ (honoraires et frais de conseil compris).
- Le 12 décembre 2007, acquisition d'un contrat de vente en état futur d'achèvement portant sur les murs d'un établissement à Castéra Verduzan dans le Gers pour un montant de 2 627 m€ (honoraires et frais de conseil compris).

L'acquisition le 30 novembre 2007 des murs d'une polyclinique exploitée par Medi-Partenaires à Carcassonne dans l'Aude pour un montant de 13 528 m€ (honoraires et frais de conseils compris).

GECIMED a poursuivi son partenariat avec Medica France à travers une opération de développement d'un nouvel établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et d'une résidence non médicalisée (RPA : résidence pour personnes âgées) à la Roche-sur-Yon en Vendée.

Ces deux ventes en l'état futur d'achèvement s'élèvent respectivement au 31/12/2007 à 4 096 m€ et 271 m€ (honoraires d'intermédiaires compris).

GECIMED s'est engagé à financer des travaux de rénovation ou d'extension sur des cliniques acquises en 2006. Les travaux en cours s'élèvent à 10 132 m€.

### Immobilisations financières

La variation des autres immobilisations financières correspond principalement (i) à l'acquisition d'actions propres pour 2 172 m€ ; (ii) ainsi que 44 m€ confiés à un prestataire de services d'investissement chargé de la gestion du contrat de liquidité de l'action GECIMED et (iii) à la cession de la SCI Foch

Amortissements (en m€)	31.12.2006	31.03.2007	Dotations	Reprises	31.12.2007
<b>Immobilisations incorporelles</b>	0	0	0	0	0
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>2 391</b>	<b>4 277</b>	<b>5 838</b>	0	<b>10 115</b>
Constructions	2 391	4 277	5 838		10 115
Constructions sur sol d'autrui					0
Autres immobilisations corporelles					0
<b>Total</b>	<b>2 391</b>	<b>4 277</b>	<b>5 838</b>	0	<b>10 115</b>

Dépréciations (en m€)	31.12.2006	31.03.2007	Dotations	Reprises	31.12.2007
<b>Immobilisations incorporelles</b>	0	0	0	0	0
<b>Immobilisations corporelles</b>	0	0	56	0	56
Terrains			56		56
Constructions					0
<b>Immobilisations financières</b>	0	0	0	0	0
Participations	0	0			0
Créances rattachées à des participations					0
Autres titres immobilisés					0
Prêts					0
Autres immobilisations financières					0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>56</b>	<b>0</b>	<b>56</b>

#### 4.2 - Créances d'exploitation

Créances nettes (en m€)	31.12.2007	31.03.2007	31.12.2006
Créances clients			
Créances locataires	735	615	27
Dépréciations des créances locataires			
<b>Total locataires et comptes rattachés</b>	<b>735</b>	<b>615</b>	<b>27</b>
Acomptes sur cessions d'immobilisations			
Créances Groupe	26 717	29 306	30 312
Produits à recevoir	0	2 155	2 155
Etat - impôt sur les bénéfices			
Etat - TVA	3 222		
Divers autres créances	84	119	1 074
Dépréciations des créances Groupe			
Dépréciations des autres créances			
<b>Total autres créances</b>	<b>30 023</b>	<b>31 580</b>	<b>33 541</b>

Les créances groupe sont consenties au profit des filiales SCI de Bazincourt, SCI Clairval et SCI Pierre Curie.

#### 4.3 - Valeurs mobilières de placement

Valeurs brutes (en m€)	31.12.2007	31.03.2007	31.12.2006
Valeurs mobilières (FCP monétaires)	5 295	11 780	15 563
Actions propres	104	6	6
<b>Total</b>	<b>5 399</b>	<b>11 786</b>	<b>15 569</b>

Les actions propres sont composées de 52 228 actions.

#### 4.4 - Evolution du capital et de la situation nette

En m€	Capital	Primes d'émission de fusion et de conversion	Réserves	Report à nouveau	Situation nette hors résultat de l'exercice et subventions
<b>01.01.2006</b>	<b>3 063</b>	<b>5 459</b>	<b>1 360</b>	<b>-15 604</b>	<b>-5 722</b>
Affectation du résultat 2005				-384	-384
TUP GM2R		883			883
Conversion d'obligations en actions	602	5 420			6 022
Apurement des pertes par prélèvements sur réserves		-11 763	-1 360	13 123	0
Réduction de capital par diminution du pair des actions	-2 463			2 463	0
Augmentation de capital	57 695	92 312			150 007
Imputation des frais d'augmentation de capital sur les primes		-100			-100
<b>31.12.2006</b>	<b>58 897</b>	<b>92 211</b>	<b>0</b>	<b>-402</b>	<b>150 706</b>
Imputation des frais d'augment capital sur prime		-72			-72
Affectation du résultat 2006				-5 545	-5 545
<b>31.03.2007</b>	<b>58 897</b>	<b>92 139</b>	<b>0</b>	<b>-5 947</b>	<b>145 089</b>
Affectation du résultat 2007 (résultat du 1er janvier 2007 au 31 mars 2007)		-5 890	5 890	251	251
					0
<b>31.12.2007</b>	<b>58 897</b>	<b>86 249</b>	<b>5 890</b>	<b>-5 696</b>	<b>145 340</b>

Le capital est composé, fin décembre 2007, de 58 897 020 actions de 1 € dont 1 124 500 actions propres.

#### 4.5 - Provisions pour risques et provisions pour charges

Provisions (en m€)	31.12.2006	31.03.2007	Dotations	Reprises	Valeurs 31.12.2007
Prime de remboursement des emprunts obligataires	83	0		0	0
Autres provisions pour risques (1)	103	103		35	68
<b>Total</b>	<b>186</b>	<b>103</b>	<b>0</b>	<b>35</b>	<b>68</b>

(1) Les autres provisions pour risques se décomposent de la façon suivante :

- Provision pour risque de mise en jeu de garantie de passif de 38 m€ correspondant au risque de redressement fiscal de l'ex-filiale Sarl Massenet Santé
- Provision pour risque d'appel en caution de 30 m€ correspondant au risque de mise en jeu d'une caution donnée à un établissement bancaire pour le compte d'une filiale en plan de cession, Sarl Paris Nord Motors.

La provision pour litige de 35 m€ correspondant à 50 % de la demande émise par l'Hôtel Foch aux associés de la SCI Foch, en réparation de préjudices subis lors des travaux effectués dans le cadre de l'opération immobilière a été reprise lors de la cession des titres de la SCI Foch, cette cession n'incluant aucune garantie de passif.

#### 4.6 - Emprunts et dettes financières

Durée restant à courir (en m€)	Moins d'un an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total 31.12.2007	Total 31.03.2007	Total 31.12.2006
Autres emprunts obligataires				0	0	831
Emp. et dettes financières (hors groupe)	9 346	30 709	337 800	377 855	386 073	388 923
Banques créditrices	1 182			1 182		
Dettes financières groupe	1 461	69 383		70 844	13 311	18 056
<b>Total</b>	<b>11 989</b>	<b>100 092</b>	<b>337 800</b>	<b>449 881</b>	<b>399 384</b>	<b>407 810</b>

Les variations du 1er avril au 31 décembre 2007 sont essentiellement dues :

- au remboursement des échéances de l'emprunt auprès d'établissements de crédit ;
- à l'augmentation des avances en comptes courant de GECINA.

La convention de crédit à échéance du 7 septembre 2013, portant sur la totalité de la dette hors Groupe, comporte une clause de changement de contrôle qui stipule que dans le cas où l'actionnaire GECINA viendrait à détenir moins de 35 % du capital social et des droits de vote, le crédit serait exigible.

Par ailleurs, des ratios financiers déterminant des conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité doivent être respectés à chaque arrêté semestriel.

Le tableau ci-dessous résume les principaux ratios financiers prévus dans les contrats :

	Norme de référence	Ratio au 31.12.2007
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV Groupe	maximum 80%	74%
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV (2)	maximum 80%	69%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI Groupe	minimum 130% (1)	165%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI (2)	minimum 150%	177%
Revenus locatif net / montant dus au titre des remboursements en capital et des intérêts du crédit (2) ou DSCR	minimum 105 %	124%

(1) Sauf exception temporaire

(2) Ratio limité au seul patrimoine financé par le crédit hypothécaire

#### 4.7 - Exposition au risque de taux

En m€	Endettement avant	Effet des couvertures au	Endettement après	Endettement après	Endettement après
	couverture au		couverture au	couverture au	couverture au
	31.12.2007	31.12.2007	31.12.2007	31.03.2007	31.12.2006
Passif financier à taux variable	379 036	-313 600	65 436	61 944	63 863
Passif financier à taux fixe		313 600	313 600	320 000	320 831
<b>Passif financier portant intérêt (*)</b>	<b>379 036</b>	<b>0</b>	<b>379 036</b>	<b>381 944</b>	<b>384 694</b>

(\*) dette brute hors intérêts courus, découverts bancaires et dettes Groupe

#### Portefeuille d'instruments dérivés

En m€	31.12.2007	31.03.2007	31.12.2006
Caps et collars	313 600	320 000	320 000
<b>Total</b>	<b>313 600</b>	<b>320 000</b>	<b>320 000</b>

Les instruments financiers mis ont pour objet la protection de la dette financière face aux risques d'évolution des taux.

La juste valeur du portefeuille de produits dérivés fait apparaître au 31 décembre 2007 un gain de résiliation de 4 M€.

Sur la base du portefeuille de couvertures existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2007, une hausse des taux d'intérêt de 1% aurait un impact négatif de 1,8 M€ sur le résultat de l'exercice 2007. Une baisse des taux d'intérêt de 1% aurait un impact positif sur le résultat de 3,8 M€.

#### 4.8 - Charges à payer, produits à recevoir et charges et produits constatés d'avance

Ces éléments sont inclus dans les postes suivants du bilan :

En m€	31.12.2007	31.03.2007	31.12.2006
Emprunts obligataires			
Dettes financières	1 669	4 247	4 959
Fournisseurs (factures non parvenues)	183	75	188
Dettes fiscales et sociales	262	776	2
Dettes sur immobilisations	4 101	4	
Divers	1		
<b>Total charges à payer</b>	<b>6 216</b>	<b>5 102</b>	<b>5 149</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>75</b>		
<b>Total passif</b>	<b>6 291</b>	<b>5 102</b>	<b>5 149</b>
Immobilisations financières			
Créances clients		615	2
Autres créances		2 155	2 155
Intérêts courus à recevoir	425		
Disponibilités			
<b>Total produits à recevoir</b>	<b>425</b>	<b>2 770</b>	<b>2 157</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>5 097</b>	<b>5 881</b>	<b>6 143</b>
<b>Total Actif</b>	<b>5 522</b>	<b>8 651</b>	<b>8 300</b>

Les dettes financières à payer correspondent aux intérêts courus sur emprunts.

Les dettes fiscales à payer correspondent aux taxes foncières et à la contribution annuelle sur les revenus locatifs.

Les autres créances à recevoir fin mars 2007 correspondaient essentiellement à la quote-part des résultats non approuvés des exercices 1999 à 2005 de la SCI Foch pour 2 111 m€.

Les charges constatées d'avance correspondent aux frais d'émission des emprunts pour 3 221 m€ et les primes payées sur les instruments dérivés de couverture qui sont étalées sur la durée des contrats pour 1 859 m€.

Les dettes sur immobilisations correspondent aux dettes envers les fournisseurs d'immobilisations en cours.

#### 4.9 - Dépôts et cautionnements reçus

Ce poste, d'un montant de 11 m€, représente essentiellement les dépôts versés par les preneurs en garantie de loyers et sont comptabilisés en emprunts et dettes financières.

#### 4.10 - Engagements hors bilan

En m€	31.12.2007	31.03.2007	31.12.2006
<b>Engagements reçus</b>			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Lignes de crédit non utilisées	39 936	30 000	30 000
Caps	313 600	320 000	320 000
Autres			
<b>Total</b>	<b>354 036</b>	<b>350 500</b>	<b>350 500</b>
<b>Engagements donnés</b>			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Caps	313 600	320 000	320 000
Dettes garanties par des sûretés réelles	376 186	381 944	383 863
Engagements de travaux	32 248	30 000	30 000
Autres			
<b>Total</b>	<b>722 534</b>	<b>732 444</b>	<b>734 363</b>

GECIMED est partie prenante à une clause de retour à meilleure fortune visée dans un protocole d'accord en date du 30 janvier 1998, conclu entre GECIMED, la société A2F (anciennement Sofco Automobile qu'elle détenait à 95%) et Sofinco, dans le cadre du plan de continuation de la société A2F. L'engagement maximum de GECIMED à ce titre s'élève à 500 K€. Par acte sous-seing privé en date du 19 mai 2006, la société Rallimo, s'est engagée à se substituer à GECIMED dans le cadre de l'éventuelle exécution de l'engagement de GECIMED.

Il est précisé qu'il n'y a pas omission d'un engagement significatif dans les engagements figurant dans la présente note.

### 5 - EXPLICATIONS DU COMPTE DE RESULTAT

#### 5.1 – Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement constitués par les loyers des cliniques et du laboratoire. Les loyers sur les acquisitions 2006 se montent à 20 819 m€. Les cliniques de Mazères et Carcassonne acquises en 2007 ont généré un loyer de 161 m€.

La société n'exerce son activité que sur un seul secteur, la gestion d'un patrimoine de murs de cliniques et aucune région d'implantation ne représente de secteur géographique déterminant.

#### 5.2 - Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation (hors amortissements et provisions) comprennent essentiellement des honoraires et des impôts et taxes.

### 5.3 - Dotations et reprises aux amortissements, provisions et dépréciations

En m€		31.12.2007		31.03.2007		31.12.2006	
		Dotations	Reprises	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissements des immobilisations (1)		5 838		1 886		2 394	
Amortissements des charges à répartir							
Dépréciations des immobilisations corporelles							
Dépréciations des immobilisations financières (1)							3
Dépréciations des créances							1 244
Provisions pour risques et charges (2)			35		83	1	602
Autres provisions						4	8
<b>Total</b>		<b>5 838</b>	<b>35</b>	<b>1 886</b>	<b>83</b>	<b>2 399</b>	<b>1 857</b>
Dont	- exploitation	5 838	35	1 886		2 395	
	- financier				83	4	1 857
	- exceptionnel et impôt						

(1) cf. note 4.1

(2) cf. note 4.5

Ces mouvements concernent essentiellement les amortissements des immobilisations selon les principes définis en note 3.1.2, ainsi que les reprises de provisions pour risques et charges et dépréciation des créances.

### 5.4 – Résultat financier

En m€		31.12.2007		31.03.2007		31.12.2006	
		Charges	Produits	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts et charges ou produits assimilés		15 636		4 546		8 017	17
Produits nets sur cessions de V.M.P.			447		17		53
Produits des participations et autres immo. fi.			394				
Autres produits			598				
Transferts de charges							
Dot. ou rep. aux amort. dépréciations et prov.:							
	- provision primes de remboursement (1)				83		602
	- dép. des titres de filiales ou actions propres (2)					4	3
	- provisions pour risques sur filiales						
	- dépréciation des créances						1 252
<b>Total</b>		<b>15 636</b>	<b>1 439</b>	<b>4 546</b>	<b>100</b>	<b>8 021</b>	<b>1 927</b>

(1) cf. note 4.5

(2) cf. note 4.1

## 5.5 - Résultat exceptionnel

En m€	31.12.2007	31.03.2007	31.12.2006
Plus ou moins values sur cessions de titres	49		
Boni ou malis /actions propres	-8		
Autres produits et charges exceptionnels	-30		-3
Dotations / dépréciations d'immeubles	-56		
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>-45</b>	<b>0</b>	<b>-3</b>

## 5.6 - Opérations avec des sociétés liées

Les sociétés liées sont les trois filiales ainsi que la société GECINA.

Actif (en m€)		Passif (en m€)		Résultat financier (en m€)	
Immobilisations financières	44 539	Dettes financières	70 844	Charges financières	1 120
Créances clients		o Fournisseurs			
Autres créances	26 717	Autres dettes	o	Produits financiers	558
Cautions données par Gecimed au bénéfice de sociétés liées :			Néant		

## 6 – AUTRES INFORMATIONS

### 6.1 - Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice

Néant

### 6.2 - Faits ou litiges exceptionnels

Néant

### 6.3 - Effectif

Néant

### 6.4 - Rémunération des organes d'administration et de direction

Les mandataires sociaux ne perçoivent pas de rémunération.

## 6.5 - Prêts et garanties accordés ou constitués en faveur des membres des organes d'administration, de direction :

Néant.

## 6.6 - Société consolidante

GECINA détient 38.12 % de la société et la consolide par mise en équivalence.

## 6.7 - Options de souscription ou d'achat d'actions

Néant

## 6.8 - Tableau des flux de trésorerie

En m€	31.12.2007	31.03.2007	31.12.2006
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net	-2 353	251	-5 545
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
- Amortissements, dépréciations et provisions	5 859	1 803	1 793
- Subventions d'investissement rapportées au résultat	0	0	0
- Plus-values de cession	-49	0	2
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>3 457</b>	<b>2 054</b>	<b>-3 750</b>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
- Créances d'exploitation	-404	-362	-4 465
- Dettes d'exploitation hors dette option SIIC	-3 806	-157	4 399
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>-753</b>	<b>1 535</b>	<b>-3 816</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations	-67 282	-39	-500 374
Apport en compte courant			-30 313
Cessions d'immobilisations	4 179	537	-122
Paie ment de la taxe de sortie	0	0	0
Réductions des immobilisations financières	685	0	864
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-62 418</b>	<b>498</b>	<b>-529 945</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Dividendes versés	0	0	0
Augmentation de capital	0	-72	156 812
Emissions d'emprunts	62 721		399 566
Remboursements d'emprunts	-6 004	-6 489	-6 022
Compte bloqué remboursement de l'emprunt obligataire	0	914	-914
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>56 717</b>	<b>-5 647</b>	<b>549 442</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-6 454</b>	<b>-3 614</b>	<b>15 681</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>12 103</b>	<b>15 717</b>	<b>36</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>5 650</b>	<b>12 103</b>	<b>15 717</b>

## 6.9 – Liste des filiales et participations

Dénomination	En m€	Capital	Q.P Détenue	Val.brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social		Capitaux propres	Divid. Encaiss.	Val.nette Titres	Cautions	Résultat
<b>Filiales (plus de 50 %)</b>						
SCI de Bazincourt		1	96.67%	2 977		457
14-16 rue des Capucines 75002 PARIS		97		2 977		97
SCI Clairval		2	99.00%	35 490		3 888
14-16 rue des Capucines 75002 PARIS		3 315		35 490		3 313
SCI Pierre Curoe		427	99.96%	6 072		1 212
14-16 rue des Capucines 75002 PARIS		-553		6 072		-979
<b>Participations (10 à 50 %)</b>						
Néant						



« Maison de Velleda », Plancoët - Clinique de Soins de Suite et Réadaptation exploitée par Orpéa.

## 5. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

### RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous avons procédé au contrôle des comptes consolidés de la société GECIMED relatifs à l'exercice de 9 mois clos le 31 décembre 2007 ainsi qu'à la période de 12 mois du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2007, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

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

#### 1. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en oeuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière, ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

#### 2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

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

- Le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon des modalités décrites dans la note 3.1 de l'annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur application. Nous avons également vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement telle que présentée dans le bilan consolidé et la note 5.1 de l'annexe était effectuée sur la base de ces expertises externes. Nous nous sommes par ailleurs assurés que, pour les immeubles valorisés au coût historique, le niveau de dépréciation était suffisant au regard de ces expertises externes. Comme indiqué dans la note 3.11 de l'annexe, les évaluations effectuées par les experts immobiliers indépendants reposent sur des estimations et il est donc possible que la valeur à laquelle le patrimoine immobilier pourrait être cédé diffère de l'évaluation effectuée en date d'arrêté.
- Comme indiqué dans la note 3.5 de l'annexe, le Groupe a recours à des instruments dérivés comptabilisés en juste valeur au bilan consolidé. Pour déterminer cette juste valeur, le Groupe utilise des techniques d'évaluation basées sur des paramètres de marché. Nous avons apprécié les données et les hypothèses sur

lesquelles se fondent ces estimations, et revu les calculs effectués par le Groupe. Comme indiqué dans la note 3.11 de l'annexe, les évaluations effectuées par le Groupe reposent sur des estimations et il est donc possible que la valeur à laquelle ces instruments dérivés pourraient être réalisés diffère de l'évaluation effectuée en date d'arrêt.

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

### 3. VERIFICATIONS SPECIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, à la vérification des informations relatives au Groupe, données dans le rapport de gestion. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 28 avril 2008

Les Commissaires aux Comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Eric Bulle  
Associé

**Mazars & Guérard**

Guy Isimat-Mirin  
Associé

## **RAPPORT GENERAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS**

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice de 9 mois clos le 31 décembre 2007 sur :

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

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

### **1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS**

Nous avons effectué notre audit selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à examiner, par sondages, les éléments probants justifiant les données contenues dans ces comptes. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes et à apprécier leur présentation d'ensemble. Nous estimons que nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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

### **2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

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

- Les règles et méthodes comptables applicables à la détermination de la valeur du patrimoine immobilier sont décrites dans la note 3.1.2 de l'annexe. Nous avons apprécié le caractère approprié de ces modalités d'estimation de la valeur du patrimoine immobilier et de leur correcte application.

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

### **3. VERIFICATIONS ET INFORMATIONS SPECIFIQUES**

Nous avons également procédé, conformément aux normes professionnelles applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur :

- la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels,
- la sincérité des informations données dans le rapport de gestion relatives aux rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux concernés ainsi qu'aux engagements consentis en leur faveur à l'occasion de la prise, de la cessation ou du changement de fonctions ou postérieurement à celles-ci.

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

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 28 avril 2008

Les Commissaires aux Comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Eric Bulle  
Associé

**Mazars & Guérard**

Guy Isimat-Mirin  
Associé

## **RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS REGLEMENTEES**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions et engagements réglementés dont nous avons été avisés.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de ces conventions et engagements mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de ceux dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article R. 225-31 du Code de commerce, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions et engagements en vue de leur approbation.

Nous avons effectué nos travaux selon les normes professionnelles applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

### **Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice.**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucun engagement ou convention soumis aux articles L.225-38 et L. 225-42-1 du Code de commerce.

### **Conventions et engagements approuvés au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie durant l'exercice.**

Par ailleurs, en application des dispositions de l'article R. 225-30 du Code de commerce, nous avons été informés que l'exécution des conventions et engagements suivants, approuvés au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours du dernier exercice :

- Convention de prestation de services entre les sociétés Gecina et Gecimed

Le Conseil d'Administration du 29 janvier 2007 a autorisé la conclusion d'un contrat de prestations de services entre Gecina et Gecimed. Cette convention, signée le 30 janvier 2007, porte sur la réalisation, par Gecina, et pour le compte de Gecimed, de missions administratives et financières, de représentation et d'animation, de missions au titre des investissements et des arbitrages, et de missions de gestion technique courante.

La rémunération est propre à chaque mission. Pour l'exercice, les honoraires perçus par Gecina se sont élevés à 1.197.499,81 €.

- Convention de gestion avec la société Compagnie Foncière de Gestion (C.F.G.)

Le Conseil d'Administration du 29 janvier 2007 a autorisé la conclusion d'une convention de gestion avec la société Compagnie Foncière de Gestion. Cette convention, signée le 5 mars 2007, porte sur des missions de gestion locative (gestion de baux, quittancement, contentieux, fiscalité...), des missions de gestion comptable (état des dépôts de garantie, facturation des honoraires de gestion, suivi de la ventilation des dépenses entre le récupérable et le non récupérable...), et d'éventuelles missions spécifiques.

En contrepartie de l'exécution des missions confiées, C.F.G. perçoit une rémunération égale à 1,25%, TVA en sus, du montant des loyers hors taxes et hors charges, appelés par C.F.G. au nom et pour le compte de Gecimed. Pour l'exercice, le montant des honoraires perçus par C.F.G. s'est élevé à 373.583,84 €.

- Convention de prêt entre les sociétés Gecina et Gecimed

Le Conseil d'Administration du 16 mai 2007 a autorisé, pour régularisation, la conclusion d'une convention de prêt intragroupe entre Gecina et Gecimed, portant sur un montant de 10.600.000 €, avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2007.

Cette convention a fait l'objet d'un avenant le 1<sup>er</sup> août 2007, portant le montant de l'avance à 25.950.000 €. Il est prévu une rémunération de ces prêts au taux fixe de 4,95%.

Cette convention a été annulée le 10 octobre 2007. La charge d'intérêts comptabilisée au titre de ces prêts au cours de l'exercice s'élève à 422 123,29 €.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 28 avril 2008

Les Commissaires aux Comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Eric Bulle  
Associé

**Mazars & Guérard**

Guy Isimat-Mirin  
Associé

**RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES ETABLI EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 225-235 DU CODE DE COMMERCE, SUR LE RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION POUR CE QUI CONCERNE LES PROCEDURES DE CONTROLE INTERNE RELATIVES A L'ELABORATION ET AU TRAITEMENT DE L'INFORMATION COMPTABLE ET FINANCIERE**

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaires aux comptes de la société GECIMED et en application des dispositions de l'article L. 225-235 du Code de commerce, nous vous présentons notre rapport sur le rapport établi par le Président de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice de 9 mois clos le 31 décembre 2007.

Il appartient au Président de rendre compte, dans son rapport, notamment des conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'Administration et des procédures de contrôle interne mises en place au sein de la société.

Il nous appartient de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations données dans le rapport du Président concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

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

- prendre connaissance des procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière sous-tendant les informations présentées dans le rapport du Président ainsi que de la documentation existante;
- prendre connaissance des travaux ayant permis d'élaborer ces informations et de la documentation existante;
- déterminer si les déficiences majeures du contrôle interne relatif à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière que nous aurions relevées dans le cadre de notre mission font l'objet d'une information appropriée dans le rapport du Président.

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

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 28 avril 2008

Les Commissaires aux Comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Eric Bulle  
Associé

**Mazars & Guérard**

Guy Isimat-Mirin  
Associé

## 6. INFORMATIONS JURIDIQUES

### 6.1 RENSEIGNEMENTS A CARACTERE GENERAL

*Dénomination sociale et siège social:*

La dénomination sociale de la société est GECIMED.

Siège social : 14-16, rue des Capucines, Paris (2<sup>o</sup>).

*Registre du commerce et des sociétés :*

La société est immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 320 649 841.

Numéro Siret : 320 649 841 000 63

Code APE : 701 A

*Forme juridique :*

GECIMED est une société anonyme, régie par les articles L. 225-1 du Code de commerce et le décret du 23 mars 1967 et tous les textes subséquents.

*Législation :*

Législation française.

*Régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées :*

La Société GECIMED a opté pour le régime des SIIC en mai 2007.

*Date de constitution et d'expiration de la Société :*

La société a été constituée en 1980 sous la dénomination de SOFRALOG CONSTRUCTION.

La durée de la société est fixée à 75 ans à compter de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, soit jusqu'au 12 octobre 2065.

*Objet social (article 3 des statuts) :*

L'assemblée générale extraordinaire des actionnaires en date du 30 juin 2006 a modifié l'objet social comme suit :

La société GECIMED a pour objet :

- l'acquisition ou la construction d'immeubles en vue de la location;
- la prise de participation sous toutes formes, au capital de toutes sociétés existantes ou nouvelles ayant le même objet que celui visé ci-dessus et la gestion de ces participations ; et
- accessoirement toutes opérations financières, commerciales, industrielles, immobilières, mobilières pouvant se rattacher directement aux objets ci-dessus spécifiés ou à tout autre objet connexe ou complémentaire.

### *Présidence et Direction Générale :*

Le Conseil d'administration du 3 juillet 2006 a décidé de confier les fonctions de Président à Monsieur Joaquin Riviero Valcare et de Directeur Général à Monsieur Antonio Truan.

Le Conseil d'administration du 30 mars 2007 a renouvelé Monsieur Riviero Valcarce dans ses fonctions de Président du Conseil et Monsieur Antonio Truan dans ses fonctions de Directeur Général.

### *Lieu où peuvent être consultés les documents relatifs société à la Société.*

Les documents relatifs à la société peuvent être consultés au siège social de la Société.

### *Exercice social :*

L'exercice social commence exceptionnellement le 1<sup>er</sup> avril et finit le 31 décembre 2007, il a une durée de neuf mois. Les exercices suivants auront une durée de 12 mois et clôtureront le 31 décembre.

### *Répartition statutaire des bénéfices (article 23 des statuts) :*

Le bénéfice de l'exercice arrêté conformément aux dispositions légales est à la disposition de l'Assemblée Générale.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures ainsi que des sommes portées en réserves en application de la loi et augmenté du report à nouveau.

Après approbation des comptes et constatation de l'existence de sommes distribuables, l'Assemblée Générale détermine la part attribuée aux actionnaires sous forme de dividende.

L'Assemblée Générale statuant sur les comptes de l'exercice peut accorder à chaque actionnaire, pour tout ou partie du dividende ou des acomptes sur dividendes mis en distribution, une option entre le paiement du dividende ou des acomptes sur dividendes, soit en numéraire, soit en actions de la Société, conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

L'Assemblée décide l'affectation du solde qui peut être, soit reporté à nouveau, soit inscrit à un ou plusieurs postes de réserve.

L'époque, le mode et le lieu de paiement des dividendes sont fixés par l'Assemblée Générale annuelle ou à défaut le Conseil d'Administration.

### *Assemblées Générales (article 20 des statuts) :*

#### *1. Convocation*

Les Assemblées Générales sont convoquées et délibèrent dans les conditions fixées par les dispositions légales et réglementaires.

Les réunions se tiennent, soit au siège social, soit en tout autre lieu précisé dans l'avis de convocation.

#### *2. Droit d'accès*

Les Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires se composent de tous les actionnaires qui détiennent, dans les conditions ci-dessous, au moins une action. Les Assemblées Spéciales se composent de tous les actionnaires détenteurs d'actions de la catégorie concernée qui détiennent, dans les conditions ci-dessous, au moins une action de cette catégorie.

Les actions sur le montant desquelles les versements exigibles n'ont pas été effectués cessent de donner droit à admission dans les Assemblées Générales et sont déduites pour le calcul du quorum.

Sous réserve des dispositions ci-dessus, tout actionnaire a le droit de participer aux Assemblées Générales dans les formes fixées par les dispositions légales et réglementaires.

### *3. Bureau - Feuille de présence*

Les Assemblées Générales sont présidées par le Président du Conseil d'Administration ou en son absence par un Vice-Président ou en l'absence de ce dernier par un administrateur, spécialement délégué à cet effet par le Conseil. A défaut, l'Assemblée Générale élit elle-même son Président.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'Assemblée conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, disposant du plus grand nombre de voix.

Le bureau de l'Assemblée désigne le secrétaire qui peut être choisi en dehors des actionnaires.

### *4. Droit de vote*

Chaque membre de l'Assemblée a droit à autant de voix qu'il possède ou représente d'actions.

Un droit de vote double de celui conféré aux autres actions ordinaires, eu égard à la quotité du capital qu'elles représentent, est attribué à toutes les actions entièrement libérées pour lesquelles il est justifié d'une inscription nominative depuis quatre ans au moins au nom du même actionnaire.

Les Assemblées Générales et Spéciales délibèrent aux conditions de quorum et majorité prévues par les dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Sont réputés présents ou représentés pour le calcul du quorum et de la majorité, les actionnaires qui participent aux Assemblées par visioconférence ou par des moyens de télécommunication permettant leur identification et dont la nature et les modalités d'application sont déterminées par décret en Conseil d'Etat.

Les procès-verbaux d'assemblées sont dressés et leurs copies sont certifiées et délivrées conformément à la loi.

### ***Déclaration de franchissements de seuils (article 9 des statuts) :***

Outre l'obligation légale d'informer la Société de la détention de certaines fractions du capital et d'effectuer toute déclaration d'intention en conséquence, toute personne physique ou morale, agissant seule ou de concert, qui vient à détenir ou cesse de détenir une fraction égale à 2% du capital social ou des droits de vote ou tout multiple de ce pourcentage doit informer la Société du nombre total d'actions et de droits de vote qu'elle possède par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social dans un délai de quinze jours à compter du franchissement de l'un de ces seuils.

Cette obligation d'information s'applique dans tous les cas de franchissement des seuils stipulés ci-dessus, y compris au-delà des seuils prévus par la loi. A défaut d'avoir été déclarées dans les conditions ci-dessus, les actions excédant la fraction qui aurait dû être déclarée sont privées du droit de vote dans les conditions prévues par la loi dans la mesure où un ou plusieurs actionnaires détenant au moins 5% du capital social en font la demande consignée dans le procès-verbal de l'Assemblée Générale.

***Forme des actions et identification des actionnaires (article 7 des statuts) :***

Sauf dispositions contraires du contrat d'émission ou de la loi, les titres de capital et toutes autres valeurs mobilières pouvant être émis par la société revêtent la forme nominative ou au porteur au choix de leur titulaire. Ils ne peuvent revêtir la forme au porteur qu'après leur complète libération.

La société est autorisée à demander à tout moment au dépositaire central d'instruments financiers les renseignements prévus par la loi relatifs à l'identification des détenteurs de titres au porteur conférant immédiatement ou à terme le droit de vote aux assemblées d'actionnaires. La société est en outre en droit de demander dans les conditions fixées par la loi l'identité des propriétaires de titres lorsqu'elle estime que certains détenteurs dont l'identité lui a été révélée sont propriétaires de titres pour le compte de tiers.

La société peut demander à toute personne morale propriétaire de plus de 2,5% du capital ou des droits de vote de lui faire connaître l'identité des personnes détenant directement ou indirectement plus du tiers du capital social de cette personne morale ou des droits de vote à ses assemblées générales.

**6.2 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE CAPITAL**

***Conditions de modification du capital et des droits respectifs des diverses catégories d'actions***

L'Assemblée Générale Extraordinaire peut déléguer au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires à la modification du capital social et au nombre d'actions, notamment en cas d'augmentation ou de réduction de celui-ci.

***Capital social***

Le capital social s'élève, au 31 décembre 2007, à 58 897 020 euros divisé en 58 897 020 actions de 1 euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie.

**Montant du capital autorisé et non émis**

Tableau récapitulatif des autorisations financières en cours de validité :

Titres concernés Date d'assemblée générale (durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
<b>1. Emissions avec droit préférentiel</b>		
<p><b>Augmentation de capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ ou par incorporation de réserves, bénéfices ou primes</b></p> <p>AG du 30 mars 2007 - 16<sup>ème</sup> résolution (26 mois maximum, expiration le 30 mai 2009)</p>	<p><u>Montant maximum d'augmentation du capital</u> Limité à 150 millions d'euros.</p>	Néant.
<b>2. Emissions avec suppression du droit préférentiel</b>		
<p><b>Augmentation de capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital et/ ou par incorporation de réserves, bénéfices ou primes</b></p> <p>AG du 30 mars 2007 – 17<sup>ème</sup> résolution (26 mois maximum, expiration le 30 mai 2009)</p>	<p><u>Montant maximum d'augmentation du capital</u> Limité à 150 millions d'euros</p>	Néant
<p><b>Augmentation de capital par émissions réservées aux adhérents de plans d'épargne d'entreprise</b></p> <p>AG du 30 mars 2007 – 22<sup>ème</sup> résolution (26 mois maximum, expiration le 30 mai 2009)</p>	<p><u>Montant maximum d'augmentation du capital</u> 1,5 millions d'euros</p>	Néant

<p><b>Augmentation de capital en rémunération d'apports en nature</b></p> <p>AG du 30 mars 2007 – 19<sup>ème</sup> résolution.</p>	<p><u>Montant maximum d'augmentation de capital</u></p> <p>10% du capital social. Plafond global : 180 millions d'euros.</p>	<p>Néant</p>
<p><b>3. Emissions avec ou sans droit préférentiel</b></p>		
<p><b>Option de surallocation dans le cadre d'une augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription</b></p> <p>AG du 30 mars 2007 – 18<sup>ème</sup> résolution.</p>	<p><u>Montant maximum d'émission</u></p> <p>15% de l'émission initiale selon les dispositions légales. Plafond global : 180 millions d'euros.</p>	<p>Néant</p>
<p><b>3. Rachat d'actions</b></p>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Opérations de rachat d'actions</u></li> </ul> <p>AG du 29 janvier 2007 – 8<sup>ème</sup> résolution (18 mois maximum, expiration le 29 juillet 2008)</p>	<p><u>Nombre maximum d'actions pouvant être rachetées</u></p> <p>10% du capital social ajusté, ou 5% dans le cas de rachats d'actions en vue d'opérations de croissance externe</p> <p><u>Nombre maximum d'actions pouvant être détenues par la Société</u></p> <p>10% du capital</p> <p><u>Montant global maximum du programme de rachat d'actions</u></p> <p>70 676 424 euros (prix maximum d'achat fixé à 12 euros par action)</p>	<p>Néant</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Réduction du capital par annulation d'actions auto-détenues</u></li> </ul> <p>AG du 29 janvier 2007 – 9<sup>ème</sup> résolution (24 mois maximum, expiration le 29 janvier 2009)</p>	<p><u>Nombre maximum d'actions pouvant être annulées pendant 24 mois soit jusqu'au 29 janvier 2009</u></p> <p>10% du capital</p>	<p>Néant</p>

La société n'a pas émis de parts fondateurs, ni de certificats de droits de vote.  
Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la Société.  
La Société n'a pas de nantissement sur ses actions propres.

### **Evolution de la répartition du capital durant les trois derniers exercices :**

L'actionnariat de la Société a évolué ainsi :

	<b>31/12/2005</b>	<b>31/12/2006</b>	<b>31/12/2007</b>
GECINA		97.12%	38.12%
Epoux Goudon	88.50%		
ISM (Groupe GE Real Estate France)			19.13%
RBS-CBFM Netherlands BV (Groupe Royal Bank of Scotland)			17.82%
SCOR Global P&C (Groupe SCOR)			10.05%
MACSF Epargne Retraite			3.11%
Autres investisseurs	11.20%	2.87%	9.86%
Autodétention	0.30%	0.01%	1.91%

Les pourcentages présentés dans ce tableau représentent le pourcentage en capital détenu par les différents actionnaires.

### **Opérations de la Société sur ses propres actions :**

L'Assemblée Générale Mixte du 29 janvier 2007 a autorisé le Conseil d'administration, pour une période de dix-huit mois, à racheter les titres de la Société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social. Le prix maximum d'achat est fixé à 12 euros.

Au cours de l'année 2007, GECIMED a utilisé l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale du 29 janvier 2007, de procéder au rachat de ses propres actions.

Ainsi, au cours de l'exercice, 1 072 272 actions ont été acquises au prix moyen d'achat de 2,03 €.

L'autorisation ayant été donnée par la précédente Assemblée Générale pour une durée de 18 mois, il est proposé de procéder à son renouvellement.

Les conditions de mise en oeuvre du programme de rachat soumis à autorisation fait l'objet d'un descriptif du programme et sont encadrées, notamment, par les dispositions prévues par les articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, ainsi que par le Règlement européen n°2273/2003 du 22 décembre 2003 pris en application de la Directive 2003/6/CE du 28 janvier 2003, dite Directive "Abus de marché", entrée en vigueur à compter du 13 octobre 2004. Ces conditions ont été aménagées par la loi 2005-842 du 26 juillet 2005.

Au 31 décembre 2007, la Société détenait 1 124 500 actions propres.

### **Opérations réalisées par les dirigeants, les hauts responsables ou par les personnes auxquelles ils sont étroitement liés, sur les titres de la Société.**

A la connaissance de la Société, aucune déclaration n'a été effectuée par les dirigeants ainsi que par les personnes visées à l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier auprès de l'Autorité des marchés

financiers en application des dispositions des articles 222-23 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

***Éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique initiée sur la Société.***

En vertu de l'article 225-100-3 du Code de commerce, la Société doit identifier les éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique. Parmi ces éléments, figure les accords conclus par la Société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la Société. A cet effet, la Société a mentionné les clauses de changement de contrôle contenues dans les contrats de financement (cf. Partie relative au financement du présent rapport).

***Dividendes :***

La Société n'a pas versé de dividende au titre des trois derniers exercices.

### **6.3 MARCHE DES TITRES**

***Place de cotation :***

L'action GECIMED est cotée à Euronext Paris- Eurolist Compartiment C (Small Caps) sous le code ISIN FR 0000061566.

Classification ICB « Industry Classification Benchmark » : 8675, Real Estate Investment Trust.

***Autres places de cotation :***

Néant.

### **Volumes traités en titres et capitaux :**

**Actions** (code ISIN FR 0000061566)

Volume des transactions et évolution des cours.

Mois	Nombre de titres Traités mensuellement	Capitaux échangés par mois (en milliers d'€)	Cours extrêmes plus haut (en €)	Cours extrêmes plus bas (en €)
octobre-06	34 224	512,64	3,62	1,64
novembre-06	16 117	235,04	3,18	2,17
décembre-06	38 963	347,26	11,00	2,50
janvier-07	1 194 948	3728.31	7.60	2.60
février-07	288 515	886.15	3.28	2.91
mars-07	7 057 080	20847.13	3.25	2.95
avr. 2007	535 303	1630.32	3.19	2.90
mai-07	805 700	2411.56	3.02	2.90
juin-07	1 375 683	4008.28	3.17	2.66
juil. 2007	277 043	707.42	2.80	2.38
août-07	307 310	671.39	2.48	2.01
sept. 2007	1 258 952	2545.35	2.25	1.82
oct. 2007	529 122	1175.91	2.60	2.07
nov. 2007	431 193	962.09	2.49	1.96
déc. 2007	299 934	596.84	2.08	1.93
janv. 2008	489 484	949.21	2.09	1.83
fevr. 2008	214 917	400.18	1.94	1.82
mars. 2008	77 891	141.17	1.88	1.75

Source: Euronext

Le cours de l'action GECIMED était de 6,48 € le 31 décembre 2006, de 2,00 € le 31 décembre 2007 et de 1,79 le 31 mars 2008.

Au total 14 360 783 actions ont été échangées au cours de l'année 2007 pour un montant total de capitaux de 40 170,76 milliers d'euros. Au 31 décembre 2007, la capitalisation boursière s'élevait à 117,79 millions d'euros. 5 820 240 titres ont été échangés pour l'exercice de neuf mois ouvert au 1<sup>er</sup> avril 2007 et clos au 31 décembre 2007. Au 31 mars 2008, la capitalisation boursière s'élevait à 105,42 millions d'euros.

Volume des transactions et évolution des cours sur 5 ans :

Années	Nombre de titres traités	Nombre de jours de bourse	Cours extrêmes plus haut	Cours extrêmes plus bas	Derniers cours
2002	51 240	30	0.26	0.06	0.13
2003	118 518	55	0.21	0.06	0.15
2004	108 741	36	0.25	0.11	0.11
2005	208 961	48	0.19	0.09	0.11
2006	180 953	75	11.00	0.42	6.48
2007	14 360 783	252	3,60	1,82	2,00

Source: Euronext

## 6.4 CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GENERALE

Au 31 décembre 2007, le Conseil d'administration était composé de huit administrateurs.

- **Joaquin RIVERO VALCARCE**

**Administrateur** (date de première nomination : 14 juin 2006, renouvelé par l'Assemblée Générale Mixte du 30 mars 2007)

Président du Conseil d'administration de GECIMED, renouvelé par le Conseil d'administration du 30 mars 2007.

Fin du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice :

- Président Directeur Général de Gecina (depuis le 7 octobre 2005) ;
- Administrateur de Gecina (depuis le 29 juin 2005) ;
- Président Directeur Général de Bami Newco SA ;
- Administrateur unique de Alteco Gestion y Promocion de Marcas, SL ;
- Président, Administrateur de la SA Compagnie Foncière de Gestion (depuis le 11 décembre 2006) ;
- Président, Administrateur de la SA Locare (depuis le 28 septembre 2006) ;
- Représentant légal de GECINA, elle-même Président de :
  - SAS Gec 4 (depuis le 8 juin 2006)
  - SAS Tour H 15 (depuis le 7 octobre 2005)
  - SAS 23/29 rue de Châteaudun (depuis le 7 octobre 2005)
  - SAS AIC (depuis le 7 octobre 2005)
  - SAS Gec 3 (depuis le 7 octobre 2005)
  - SAS Gec 5 (depuis le 8 juin 2006)
  - SAS Gec 6 (depuis le 8 juin 2006)
  - SAS Gecilog (depuis le 7 octobre 2005)
  - SAS Geciotel (depuis le 7 octobre 2005)
  - SAS Parigest (depuis le 7 octobre 2005)
  - SAS Fedim (depuis le 7 octobre 2005)
  - SAS Geciter (depuis le 7 octobre 2005)
  - SAS Investibail Transactions (depuis le 7 octobre 2005)
  - SAS Le Pyramidion Courbevoie (depuis le 30 mai 2007)
  - SAS PB Ilot 1-4 (depuis le 7 octobre 2005)
  - SAS Sadia (depuis le 28 décembre 2007)
  - SAS SPL (depuis le 7 octobre 2005)
  - SAS Société Parisienne Immobilière d'Investissement 1 (depuis le 7 octobre 2005)
  - SAS Société Pairsienne Immobilière d'Investissement 2 (depuis le 7 octobre 2005)
  - SAS UIG (depuis le 7 octobre 2005)
  - SAS Société Parisienne Immobilière de la Place de la Madeleine (depuis le 28 décembre 2007)
- Représentant légal de GECINA, elle-même Gérant de :
  - SCI Immobilière du 5 Bd Montmartre (depuis le 28 décembre 2007)
  - SCI Immobilière Saint Augustin Marsollier (depuis le 28 décembre 2007)
  - SCI Monttessuy 357 (depuis le 28 décembre 2007)
  - SCI Paris Saint Michel (depuis le 7 octobre 2005)
  - SCI Immobilière du 55 rue d'Amsterdam (depuis le 28 décembre 2007)

- SCI 16 VE Investissement (depuis le 7 octobre 2005)
- SNC Michelet Levallois (depuis le 7 octobre 2005)
- SCI Immobilière Beaugrenelle (depuis le 7 octobre 2005)
- SCI du 77/81 Bd Saint Germain (depuis le 7 octobre 2005)
- Représentant légal de GECINA, elle-même Directeur Général Délégué de :
  - SAS Société Immobilière et Commerciale de Banville (depuis le 29 juin 2007)
  - SAS 1 Quai M. Dassault Suresnes (depuis le 29 juin 2007)
- Gérant de la SARL Colvel Windsor (depuis le 5 avril 2007)
- Président de la Compagnie Foncière de Gestion, elle-même Gérant de :
  - SCI Saccef Champs Elysées (depuis le 11 décembre 2006)
  - SCI Saccef La Boétie (depuis le 11 décembre 2006)
- Président de la SA Gecimed, elle-même Gérant de :
  - SCI Pierre Curie (depuis le 7 septembre 2006)
  - SCI de Bazincourt (depuis le 7 septembre 2006)
  - SCI Clairval (depuis le 7 septembre 2006)
- **Antonio TRUAN**

**Administrateur** (date de première nomination : 14 juin 2006 renouvelé par l'Assemblée Générale Mixte du 30 mars 2007)

Directeur Général de GECIMED, renouvelé par le Conseil d'administration du 30 mars 2007.

Fin du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice :

- Directeur Général Délégué de la SA Gecina (depuis le 15 février 2007),
- Administrateur de la Société Gecina (depuis le 28 décembre 2007),
- Président des SAS :
  - Hôtel d'Albe (depuis le 10 octobre 2007)
  - Haris (depuis le 13 juin 2007)
  - Gec 7 (depuis le 10 octobre 2007)
  - Immofac (depuis le 27 décembre 2007)
  - Rue de la Faisanderie Poissy (depuis le 4 décembre 2007)
  - Société Immobilière et Commerciale de Banville (depuis le 4 décembre 2007)
  - 1 Quai M. Dassault Suresnes (depuis le 4 décembre 2007)
- Gérant de :
  - SCI Capucines (depuis le 28 décembre 2007)
  - SARL Braque (depuis le 13 juin 2007)
  - SARL Chagall Développement (depuis le 13 juin 2007)
  - SARL Denis (depuis le 14 juin 2007)
  - SARL Ernst (depuis le 13 juin 2007)
  - SARL Nikad (depuis le 13 juin 2007)
  - SCI Saint Genis Industries (depuis le 18 juin 2007)

- SNC Arnas (depuis le 18 juin 2007)
  - SNC Joba (depuis le 18 juin 2007)
  - SCI les Grands Bouessays (depuis le 18 juin 2007)
  - SCI Val Notre Dame (depuis le 13 juin 2007)
- Liquidateur de la SARL Foncigef, (depuis le 19 décembre 2007)
  - Représentant permanent de la société Geciter, Administrateur de la SA Locare (depuis le 28 septembre 2006)
  - Représentant permanent de la société Geciter, Administrateur de la SA Compagnie Foncière de Gestion (depuis le 11 décembre 2006),
  - Représentant légal de la société GECINA, elle-même Président de :
    - SAS Tour H 15 (depuis le 15 février 2007)
    - SAS 23/29 rue de Châteaudun (depuis le 15 février 2007)
    - SAS AIC (depuis le 15 février 2007)
    - SAS Gec 3 (depuis le 15 février 2007)
    - SAS Gec 5 (depuis le 15 février 2007)
    - SAS Gec 6 (depuis le 15 février 2007)
    - SAS Gecilog (depuis le 15 février 2007)
    - SAS Geciotel (depuis le 15 février 2007)
    - SAS Parigest (depuis le 15 février 2007)
    - SAS Fedim (depuis le 15 février 2007)
    - SAS Geciter (depuis le 15 février 2007)
    - SAS Investibail Transactions (depuis le 15 février 2007)
    - SAS Le Pyramidion Courbevoie (depuis le 30 mai 2007)
    - SAS PB Ilot 1-4 (depuis le 15 février 2007)
    - SAS Sadia (depuis le 28 décembre 2007)
    - SAS SPL (depuis le 15 février 2007)
    - SAS Société Parisienne Immobilière d'Investissement 1 (depuis le 15 février 2007)
    - SAS Société Pairsienne Immobilière d'Investissement 2 (depuis le 15 février 2007)
    - SAS UIG (depuis le 15 février 2007)
    - SAS Société Parisienne Immobilière de la Place de la Madeleine (depuis le 28 décembre 2007)
- Représentant légal de GECINA, elle-même Gérant de :
    - SCI Immobilière du 5 Bd Montmartre (depuis le 28 décembre 2007)
    - SCI Immobilière Saint Augustin Marsollier (depuis le 28 décembre 2007)
    - SCI Monttessuy 357 (depuis le 28 décembre 2007)
    - SCI Paris Saint Michel (depuis le 15 février 2007)
    - SCI Immobilière du 55 rue d'Amsterdam (depuis le 28 décembre 2007)
    - SCI 16 VE Investissement (depuis le 15 février 2007)
    - SNC Michelet Levallois (depuis le 15 février 2007)
    - SCI Immobilière Beaugrenelle (depuis le 15 février 2007)
    - SCI du 77/81 Bd Saint Germain (depuis le 15 février 2007)
- Représentant légal de GECINA, elle-même Directeur Général Délégué de :
    - SAS Société Immobilière et Commerciale de Banville (depuis le 29 juin 2007)
    - SAS 1 Quai M. Dassault Suresnes (depuis le 29 juin 2007)
- Représentant légal de Gecimed, elle-même Gérant de :
    - SCI Pierre Curie (depuis le 7 septembre 2006)
    - SCI de Bazincourt (depuis le 7 septembre 2006)

- SCI Clairval (depuis le 7 septembre 2006)

- **Michel GAY**

**Administrateur** (date de première nomination : 14 juin 2006)

Fin du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant, en 2012, sur les comptes de l'exercice 2011.

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice :

- Directeur administratif et financier de Gecina ;
- Président du GIE Gessi (depuis le 22 janvier 2004) ;
- Représentant permanent de la Société des Immeubles de France, administrateur d'Hôtel d'Halbe, administrateur de Locare, administrateur de la Compagnie Foncière de Gestion (jusqu'au 28 décembre 2007)
- Représentant permanent de Gecina, administrateur de la Société des Immeubles de France (depuis le 20/12/05 et jusqu'au 28 décembre 2007)
- Liquidateur de la SNC Foncirente (depuis le 29 mars 2007).

- **Jean-Paul Bertolas**

**Administrateur** (date de première nomination : 25 octobre 2006)

Fin du mandat : 15 octobre 2007.

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice :

- Directeur Général de la Copagnie Foncière de Gestion (jusqu'au 15 octobre 2007) ;
- Représentant permanent de la société Parigest, administrateur de la Compagnie Foncière de Gestion (jusqu'au 15 novembre 2007) ;
- Administrateur de GIE Gessi (jusqu'au 15 octobre 2007) ;
- Président des SAS :
  - 1 Quai M. Dassault Suresnes (jusqu'au 4 décembre 2007),
  - Rue de la Faisanderie Poissy (jusqu'au 4 décembre 2007)
  - Société Immobilière et Commerciale de Banville (SICB) (jusqu'au 4 décembre 2007)
  - HARIS (jusqu'au 13 juin 2007) ;
- Liquidateur de la SARL Foncigef (jusqu'au 19 décembre 2007) ;
- Représentant permanent de la société Parigest, administrateur de Locare (jusqu'au 15 novembre 2007) ;
- Gérant des SARL :
  - Chagall Développement (jusqu'au 13 juin 2007),
  - Nikad (jusqu'au 13 juin 2007),
  - Braque (jusqu'au 13 juin 2007),
  - Denis (jusqu'au 14 juin 2007),
  - Ernst (jusqu'au 13 juin 2007),
- Gérant des SNC :
  - Arnas (jusqu'au 18 juin 2007),
  - Joba (jusqu'au 18 juin 2007),
- Gérant des SCI :
  - Les Grands Bouessays (jusqu'au 18 juin 2007),

- Saint Genis Industries (jusqu'au 18 juin 2007),
- Val Notre Dame (jusqu'au 13 juin 2007)

- **Bruno LERAY (Groupe GENERAL ELECTRIC) ;**

**Administrateur** (date de première nomination : 5 février 2007)

Fin du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice :

Néant

- **Minh PHAM (Groupe GENERAL ELECTRIC) ;**

**Administrateur** (jusqu'au 23 novembre 2007)

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice :

Néant

- **Christophe MONTCERISIER (Groupe RBS) ;**

**Administrateur** (date de première nomination : 5 février 2007)

Fin du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice :

- Président des SAS Rose Barn Securities et Immobilière Merlin Transactions,
- Administrateur de Quatre Vingt Huit Quatre Vingt Dix Avenue Niel,
- Administrateur de RBS-CBFM Netherlands BV.
- **La société SCOR GLOBAL P&C, représentée par Monsieur Jean GUITTON (Groupe SCOR)**

**Administrateur** (date de première nomination : 5 février 2007)

Fin du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice :

- Gérant des SCI Auber-Mathurins, Compagnie Parisienne de Parkings, Garibaldi-Scor, Hauteville-Scor, Anatole France-Scor et Léon Eyrolles Cachan-Scor,
- Directeur Général Délégué et administrateur de Scor Auber SA,
- Gérant de Scor Hanovre EURL,
- Représentant permanent de Scor, membre du Comité Directeur de Cogedim Office Partners.
- **Jean-Paul SORAND ;**

**Administrateur** (date de première nomination : 10 juillet 2007)

Fin du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice :

- Administrateur de la Société des Immeubles de France (jusqu'au 28 décembre 2007),

- Administrateur de la Compagnie Financière de Paris,
- Administrateur de la société Eurosic,
- Administrateur de la société Vectrane,
- Membre du Conseil de Surveillance de la SCPI Haussmann Immobilier.
- **Bernard DOUSSOT (Groupe GENERAL ELECTRIC) ;**

**Administrateur** (date de première nomination : 18 décembre 2007)

Fin du mandat : Assemblée Générale Ordinaire statuant en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

Autres mandats et fonctions exercées au cours de l'exercice :

- Directeur Financier de la SARL GE Real Estate France, au titre d'un contrat de travail.
- Président du Conseil d'administration de la SAS GE Capital Financement Immobiliers d'Entreprise (depuis le 27 février 2007),
- Administrateur de la SA Sophia GE (depuis le 27 février 2007),
- Administrateur de la SA Sophia Bail (depuis le 27 mars 2007),
- Administrateur de la SA Fine GE (depuis le 30 novembre 2007),
- Member of the Supervisory Board de la société IMLY (depuis mars 2007),

#### **Rémunération et avantages de toute nature**

Les administrateurs de GECIMED n'ont reçu, au cours de l'exercice écoulé, aucun jeton de présence, aucune rémunération de quelque nature que ce soit, ni aucun avantage en nature qui aurait été susceptible d'être versé ou octroyé par GECIMED ou une de ses filiales.

Il n'existe pas d'options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux membres du Conseil d'administration de la Société.

De plus il n'existe pas de contrat de services liant les membres des organes d'administration et de direction à GECIMED et prévoyant l'octroi d'avantages d'aucune sorte.

#### **6.5 COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Les mandats de Commissaires aux Comptes titulaires de la Société sont exercés par :

- Le Cabinet PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT, 63, rue de Villiers à Neuilly sur Seine (92200), représenté par Monsieur Eric BULLE, désigné pour une durée de six exercices par l'Assemblée Générale du 10 juillet 2007.
- Le Cabinet MAZARS & GUERARD, Tour Exaltis, 61 rue Henri Regnault à Courbevoie (92400), représenté par Monsieur ISIMAT-MIRIN, désigné pour une durée de six exercices par l'Assemblée Générale du 10 juillet 2007.

Les mandats des Commissaires aux Comptes suppléants de la Société sont exercés par :

- Monsieur Etienne BORIS, 63 rue de Villiers – 92200 Neuilly sur Seine, désigné pour une durée de six exercices par l'Assemblée Générale du 10 juillet 2007.
- Monsieur Patrick de CAMBOURG, 61 rue Henri Regnault – Tour Exaltis – 92400 Courbevoie, désigné pour une durée de six exercices par l'Assemblée Générale du 10 juillet 2007.



*« Centre Hospitalier Privé Saint-Martin », Caen - Exploité par Générale de Santé.*

Les honoraires des Commissaires aux Comptes pris en charge au titre de l'exercice de 9 mois clos le 31 décembre 2007 pour la certification, l'examen des comptes individuels et consolidés ainsi que diverses missions accessoires à l'audit se présentent comme suit.

En milliers d'euros	PricewaterhouseCoopers				Mazars et Guérard				TOTAL			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant HT		%	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<b>Audit</b>												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés...												
Emetteur	38	0	100%	0%	38	0	100%	0%	76	0	100%	0%
Filiales	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes...												
Emetteur	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
Filiales intégrées												
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Autres prestations</b>												
Juridique, fiscal, social,												
Autres...												
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>38</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>76</b>	<b>0</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>

## 6.6 PROJET DE RESOLUTIONS

### Première résolution (approbation des rapports et des comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2007)

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports du conseil d'administration, du Président et des commissaires aux comptes, approuve les comptes sociaux de l'exercice clos le 31 décembre 2007, se soldant par une perte de (2 352 798,50) €, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et décrites dans ces rapports.

### Deuxième résolution (Approbation des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007)

L'assemblée générale, connaissance prise des rapports du conseil d'administration, du Président et des commissaires aux comptes, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007, se

soldant par un bénéfice de 13 682 000 €, tels qu'ils ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes et décrites dans ces rapports.

#### **Troisième résolution** (*Affectation du résultat*)

L'Assemblée Générale, approuvant les propositions présentées par le conseil d'Administration, décide de reporter à nouveau la perte de l'exercice de (2 352 798,50) €.

#### **Quatrième résolution** (*Approbaton des conventions réglementées*)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rapport spécial des commissaires aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce, approuve les conventions dont il fait état.

#### **Cinquième résolution** (*ratification de la cooptation d'un administrateur*)

L'assemblée générale ratifie la cooptation en qualité d'administrateur de Monsieur Bernard DOUSSOT en remplacement de Monsieur Minh PHAM, décidée par le conseil d'administration du 18 décembre 2007.

Monsieur Bernard DOUSSOT exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera en 2013 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

#### **Sixième résolution** (*ratification de la cooptation d'un administrateur*)

L'assemblée générale ratifie la cooptation en qualité d'administrateur de Monsieur Eric MAURICE en remplacement de Monsieur Jean-Paul BERTOLAS, décidée par le conseil d'administration du 21 février 2008.

Monsieur Eric MAURICE exercera ses fonctions pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale ordinaire qui statuera en 2012 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2011.

#### **Septième résolution** (*démission d'un Commissaire aux comptes titulaire*)

L'assemblée générale prend acte de la démission, de ses fonctions de Commissaire aux comptes titulaire, du Cabinet BOREL ET ASSOCIES, sis 1 rue Dutrievoz – 69100 Villeurbanne, à compter du 17 juillet 2007.

La société disposant déjà du nombre suffisant de Commissaires aux comptes titulaires, l'assemblée décide de ne pas pourvoir au remplacement du Cabinet BOREL ET ASSOCIES.

#### **Huitième résolution** (*démission d'un Commissaire aux comptes titulaire*)

L'assemblée générale prend acte de la démission, de ses fonctions de Commissaire aux comptes titulaire, du Cabinet FIDUCIAIRE LYONNAISE, sis 69, Bd des Canuts – 69004 Lyon, à compter du 17 juillet 2007.

La société disposant déjà du nombre suffisant de Commissaires aux comptes titulaires, l'assemblée décide de ne pas pourvoir au remplacement du Cabinet FIDUCIAIRE LYONNAISE.

### **Neuvième résolution** (démission d'un Commissaire aux comptes suppléant)

L'assemblée générale prend acte de la démission, de ses fonctions de Commissaire aux comptes suppléant, de Monsieur Yves BOREL, 1 rue Dutrievoz – 69100 Villeurbanne, à compter du 17 juillet 2007.

La société disposant déjà du nombre suffisant de Commissaires aux comptes suppléants, l'assemblée décide de ne pas pourvoir au remplacement de Monsieur Yves BOREL.

### **Dixième résolution** (démission d'un Commissaire aux comptes suppléant)

L'assemblée générale prend acte de la démission, de ses fonctions de Commissaire aux comptes suppléant, de Monsieur Olivier SUCROT, 69, Bd des Canuts – 69004 Lyon, à compter du 17 juillet 2007.

La société disposant déjà du nombre suffisant de Commissaires aux comptes suppléant, l'assemblée décide de ne pas pourvoir au remplacement de Monsieur Olivier SUCROT.

### **Onzième résolution** (autorisation au Conseil pour le rachat d'actions)

L'Assemblée Générale, connaissance prise du rapport du Conseil d'Administration, autorise ce dernier, pour une période de dix huit mois, conformément aux articles L. 225-209 et suivants du Code de commerce, à procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10% du nombre d'actions composant le capital social.

Les acquisitions pourront être effectuées en vue de :

— La remise d'actions lors de l'exercice de droits attachés à des valeurs mobilières donnant accès au capital par remboursement, conversion, échange, présentation d'un bon ou de toute autre manière, émises par la société ou une autre société,

— Assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action GECIMED par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AFEI admise par l'AMF,

— Conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, de fusions, de scission ou d'apport, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,

— Assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions,

— Assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,

— Procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, conformément à l'autorisation donnée par l'assemblée générale du 29 janvier 2007 dans sa 9<sup>ème</sup> résolution à caractère extraordinaire.

— La réalisation d'opérations d'achats, ventes ou transferts par tous moyens par un prestataire de services d'investissement, notamment dans le cadre de transactions hors marché.

Ce programme serait également destiné à permettre à la Société d'opérer dans tout autre but autorisé ou qui viendrait à être autorisé par la loi ou la réglementation en vigueur. Dans une telle hypothèse la Société informerait ses actionnaires par voie de communiqué.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, par des opérations transférant immédiatement ou à terme la propriété des actions concernées, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le conseil d'administration appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière.

Le prix maximum d'achat est fixé à 12 euros par action. En cas d'opération sur le capital notamment de division ou de regroupement des actions ou d'attribution gratuite d'actions, le montant sus-indiqué sera ajusté dans les mêmes proportions (coefficient multiplicateur égal au rapport entre le nombre d'actions composant le capital avant l'opération et le nombre d'actions après l'opération).

Le montant global de l'opération est ainsi fixé à 70 676 424 €.

L'Assemblée Générale confère tous pouvoirs au Conseil d'Administration à l'effet de procéder à ces opérations, d'en arrêter les conditions et les modalités, de conclure tous accords et d'effectuer toutes formalités.

#### **Douzième résolution** (*Pouvoirs pour formalités*)

L'assemblée générale confère tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de ses délibérations pour effectuer tous dépôts et formalités requis par la loi.

## 7. LISTE DU PATRIMOINE

Libellé	Spécialité	Surface	Nombre de lits	Date de livraison prévue
Laboratoire Diderot	Laboratoire médical	220	-	
Clinique d'Aulnay	Clinique MCO	11 407	191	
Clinique de l'Auzon	Clinique Psychiatrique	4 987	100	
Clinique Beauregard	Clinique MCO	20 338	326	
Clinique Bois Bernard	Clinique MCO	22 170	186	
Clinique la Bourbonne	Clinique SSR	9 139	120	
Clinique Claude Galien	Clinique MCO	21 297	235	
Clinique de Convert	Clinique MCO	17 028	167	
Clinique de l'Escrebieux	Clinique Psychiatrique	3 850	75	
Clinique Eugenie	Clinique Psychiatrique	2 131	42	
Clinique Kennedy	Clinique MCO	12 380	116	
Clinique Monticelli	Clinique MCO	3 910	42	
Clinique du moulin	Clinique Psychiatrique	5 135	72	
Clinique Notre-Dame de Pritz	Clinique Psychiatrique	1 978	50	
Clinique du Chateau de Perreuse	Clinique Psychiatrique	5 031	96	
Clinique st- Martin de Pessac	Clinique MCO	15 418	185	
Clinique Rech	Clinique Psychiatrique	13 873	182	
Clinique Mon repos	Clinique Psychiatrique	5 015	98	
Clinique Rosemond	Clinique SSR	6 702	117	
Clinique Saint-Ame	Clinique MCO	15 114	145	
Clinique Sainte-Marie	Clinique MCO	16 211	197	
Clinique Saint-Martin de Caen	Clinique MCO	36 631	167	
Clinique de Sourdille	Clinique MCO	7 057	50	
Clinique de Tourny	Clinique MCO	6 266	55	
Clinique de Vignoli	Clinique MCO	4 722	54	
Clinique d'Yvelines	Clinique Psychiatrique	6 499	120	
Clinique de Bazincourt	Clinique SSR	5 062	60	
Clinique de Clairval	Clinique MCO	31 035	289	
Clinique Pasteur	Clinique MCO	17 276	199	
Clinique de Plancouet	Clinique SSR	5 970	105	
Hôpital prive de l'Estuaire	Clinique MCO	33 877	356	déc-09
Ehpad de Villemomble	EHPAD	5 206	116	nov-08
Ehpad de Mazerès	EHPAD	3 306	80	
Ehpad de Castera Verduzan	EHPAD	4 424	84	juil-09
Clinique Montreal	Clinique MCO	12 000	148	
Ehpad la Roche sur Yon	EHPAD	3 629	75	mars-09
Rpa la Roche sur Yon	RPA	2 231	35	juil-09

## **8. SOMMAIRE DETAILLE**

<b>1. RAPPORT DE GESTION</b>	<b>5</b>
1.1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE	5
1.2. REVUE DE L'ACTIVITE	7
1.2.1 COMPTES CONSOLIDES	8
1.2.2 COMPTES ANNUELS	9
1.3 TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES	11
1.4 FILIALES	12
1.5 FINANCEMENT	13
1.6 L'ACTION	15
1.7 AFFECTATION DU RESULTAT	16
1.8 MODIFICATIONS DU CAPITAL	16
1.9 RESSOURCES HUMAINES	16
1.10 EXPOSITION AUX RISQUES	17
1.11 INFORMATIONS ENVIRONNEMENTALES	27
1.12 EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE	28
1.13 PERSPECTIVES	29
<b>2. RAPPORT DU PRESIDENT</b>	<b>31</b>
<b>3. COMPTES CONSOLIDES</b>	<b>43</b>
<b>4. COMPTES ANNUELS</b>	<b>63</b>
<b>5. RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES</b>	<b>83</b>
<b>6. INFORMATIONS JURIDIQUES</b>	<b>90</b>
6.1 RENSEIGNEMENTS A CARACTERE GENERAL	90
6.2 RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LE CAPITAL	93
6.3 MARCHE DES TITRES	97
6.4 CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GENERALE	99
6.5 COMMISSAIRES AUX COMPTES	104
6.6 PROJET DE RESOLUTIONS	106
<b>7. LISTE DU PATRIMOINE</b>	<b>110</b>
<b>8. SOMMAIRE DETAILLE</b>	<b>111</b>