



RAPPORT ANNUEL 2008

La première foncière dédiée à l'immobilier de santé



*EHPAD de Villemomble (93) - Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes -
Livré en décembre 2008, d'une capacité de 116 lits. Exploité par Medica France*

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1	MESSAGE DU PRESIDENT	4
CHAPITRE 2	PERSONNES RESPONSABLES	5
CHAPITRE 3	INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	5
3.1	HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE	6
3.2	REPARTITION DU CAPITAL	9
3.3	DROITS DE VOTE DIFFERENTS	9
3.4	CONTROLE.....	9
3.5	CHANGEMENT DE CONTROLE	10
CHAPITRE 4	APERÇU DES ACTIVITES	10
4.1	PRINCIPALES ACTIVITES	10
4.2	PRINCIPAUX MARCHES	13
4.3	INVESTISSEMENTS	15
4.4	VALORISATION DES INVESTISSEMENTS	18
4.5	DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS, LICENCES OU CONTRATS	21
CHAPITRE 5	TRESORERIE ET CAPITAUX	21
5.1	CAPITAUX	21
5.2	FLUX DE TRESORERIE	21
5.3	FINANCEMENT	23
CHAPITRE 6	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	26
CHAPITRE 7	INFORMATIONS FINANCIERES	31
7.1	COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008	31
7.2	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2008.....	51
CHAPITRE 8	ORGANISATION DU GROUPE	72
8.1	ORGANIGRAMME	72
8.2	ACTIVITE ET RESULTAT DES FILIALES	72
8.3	OPERATIONS ENTRE LE GROUPE ET SES ACTIONNAIRES	73
8.4	OPERATIONS MERE-FILIALES	73
CHAPITRE 9	RISQUES ET DEVELOPPEMENT DURABLE	74
9.1	CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES	74
9.2	AUTRES FACTEURS DE RISQUES	78
9.3	GESTION ET CONTROLE DES RISQUES	83
9.4	CARTOGRAPHIE DES RISQUES	84
9.5	ASSURANCES-COUVERTURE DES RISQUES	86
9.6	PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	88
CHAPITRE 10	ORGANES D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GENERALE	89
10.1	COMPOSITION DES ORGANES DE DIRECTION	89
10.2	CONFLITS D'INTERET	97
CHAPITRE 11	REMUNERATION ET AVANTAGES	98
CHAPITRE 12	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	99
12.1	DATE D'EXPIRATION DES MANDATS	99

12.2	CONTRATS DE SERVICE	99
12.3	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE.....	99
CHAPITRE 13	TENDANCES, PERSPECTIVES, PREVISIONS	112
13.1	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE.....	112
13.2	EVOLUTIONS RECENTES	112
13.3	PERSPECTIVES D'AVENIR.....	112
13.4	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DE BENEFICES	114
CHAPITRE 14	DIVIDENDE, CAPITAL, TITRES ET STATUTS.....	115
14.1	DIVIDENDE.....	115
14.2	CAPITAL SOCIAL	115
14.3	MARCHE DES TITRES	118
14.4	ACTES CONSTITUTIF ET STATUTS.....	121
CHAPITRE 15	AUTRES INFORMATIONS	128
15.1	CONTRATS IMPORTANTS	128
15.2	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS	128
CHAPITRE 16	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES.....	129
CHAPITRE 17	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	138
CHAPITRE 18	TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL.....	145

CHAPITRE 1 MESSAGE DU PRESIDENT

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

2008 aura permis la poursuite du développement de Gecimed avec l'arrivée de nouveaux actifs. Sur le premier semestre, l'acquisition de la clinique de Clermont-Ferrand puis en fin d'année la livraison de l'EHPAD de Villemomble, complètent un patrimoine désormais composé de 34 actifs en exploitation auxquels s'ajoutent 4 projets en développement livrables en fin d'année 2009.

Dans le même temps, les contacts qui ont été noués cette année avec de nouveaux exploitants devraient permettre la poursuite de la diversification en termes de signatures et de secteurs, puis renforcer Gecimed en tant que partenaire stratégique de groupes souhaitant externaliser leur patrimoine.

Demain, à l'issue de l'offre publique obligatoire déposée par Gecina sur ses actions, Gecimed verra son actionnariat recomposé, adapté à ses investissements à long terme et disposera d'une structure financière consolidée par une augmentation de capital à venir de 100 millions d'euros.

Gecimed poursuivra alors la mise en place de partenariats long terme avec les grands exploitants d'un secteur stratégique porteur, en recherchant un rendement régulier et sécurisé de ses actifs.

Joaquín Rivero Valcarce
Président



Joaquín Rivero Valcarce - Antonio Truan

CHAPITRE 2 PERSONNES RESPONSABLES

RESPONSABLE DU RAPPORT ANNUEL

Monsieur Antonio Truan, Directeur Général de Gecimed (ci-après la « Société » ou « l'Émetteur » ou « Gecimed »)

ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT 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 ci-joint 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. »

Antonio Truan
Directeur Général

CHAPITRE 3 INFORMATIONS CONCERNANT L'ÉMETTEUR

Dénomination sociale et siège social :

La dénomination sociale de la Société est Gecimed.
Siège social : 14-16, rue des Capucines, Paris (2^e).

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 et suivants du Code de commerce ainsi que les articles R. 210-1 et suivants du même Code et tous les textes subséquents.

Législation :

Législation française.

Régime des Sociétés d'Investissements Immobiliers Cotées (SIIC) :

Gecimed a opté pour le régime des SIIC en mai 2007 avec effet rétroactif au 1^{er} avril 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.

3.1 HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE

1980

La société Sofralog Constructions, créée en 1980 par Jean-Christian Gounon, est devenue en 1988 Sofco et a démarré son activité dans le secteur de l'immobilier industriel.

1990

A partir de 1990, le groupe Sofco a diversifié ses activités dans le domaine de la santé (maisons de retraite) et dans la distribution automobile.

1991

Le 22 mai 1991, Sofco est cotée au Second Marché (Bourse de Lyon).

1997

En 1997, Sofco a rencontré des difficultés financières du fait de la situation de sa principale filiale, la société A2F (anciennement Sofco Automobile), dont elle détenait 95 % du capital social et qui représentait, à cette époque, plus de 97 % du chiffre d'affaires du groupe. La société A2F a été admise en septembre 1997 au bénéfice d'une procédure de redressement judiciaire.

Depuis cette date, Sofco gère ses actifs résiduels et a défendu au mieux ses intérêts dans le cadre des procédures qui l'ont opposée au constructeur Mercedes. Sofco n'est plus partie à la date du présent document à une quelconque procédure l'opposant à Mercedes.

2005

Le 24 novembre 2005, l'assemblée générale des obligataires a décidé le report de l'échéance finale de l'emprunt obligataire souscrit par Sofco, du 1^{er} janvier 2006 au 1^{er} janvier 2007.

Le 13 décembre 2005, Sofco a demandé et obtenu la suspension de la cotation des actions et des obligations convertibles émises par la Société.

2006

En 2006, diverses opérations sont intervenues et réalisées à leur valeur nette comptable (donc sans impact financier pour Sofco) ayant uniquement pour objet de mettre un terme aux liens juridiques qui pouvaient exister entre Sofco et ses filiales et/ou participations qui n'avaient plus d'activités opérationnelles, à savoir principalement :

- la dissolution et/ou liquidation des sociétés GM2R, Paris Nord Motors, Sofco Pacifique et Progrès et Santé ;

- la cession des sociétés Espace Bourg Auto SAS, Alcia Lyon Sud SAS, Alcia Saint-Etienne SAS, Etoiles Service 38 SAS, Etoile Service 73 SAS, Vega Automobiles SA, anciennes concessions automobiles ayant fait l'objet d'un plan de cession ;
- la cession de l'unique action que Sofco détenait dans le capital social de la société Britannique Automobile Porte de Saint-Cloud ;
- la cession de la société Sci Fara Nui ; et
- la cession de la Sci Jules Massenet dont l'unique actif (un immeuble situé à Villetaneuse, Seine Saint-Denis) avait été cédé le 30 mars 2006.

Le 14 juin 2006, Gecina a acquis auprès de la famille Gounon 90,52% du capital et 90,58% des droits de vote de Sofco. A l'issue de la garantie de cours, Gecina détenait 93,94% du capital et 94,00% des droits de vote de Sofco.

Dans le cadre du nouveau développement annoncé par Gecina lors de sa prise de contrôle de la Société, Sofco 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, Clairval et Pierre Curie). Cet investissement d'un montant total « acte en mains » de 538 millions d'euros permet à Sofco de devenir une société d'investissement cotée dédiée à l'immobilier de santé.



Centre Hospitalier Privé St-Martin, Caen (14) - Exploité par Générale de Santé

La réalisation de l'opération s'accompagne de la mise en œuvre de contrats de location d'une durée ferme de 10 à 14 ans au profit de Général de Santé, renouvelables à l'initiative de Générale de Santé, et générant un loyer triple net de 32,4 millions d'euros (soit un taux de rendement de 6,04% par an). Dans le cadre de cette transaction, Sofco prend à sa charge une enveloppe de 30 millions d'euros 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%

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.

La date de clôture de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2007 a été fixée au 31 mars 2007 afin de pouvoir opter pour le régime fiscal des SIIC suite à l'ouverture du capital au public. L'exercice débutant le 1^{er} avril 2007 a clôturé ses comptes le 31 décembre 2007. L'année 2007 comprend donc deux exercices.

L'Assemblée Générale du 30 mars 2007 a décidé de modifier la dénomination sociale de Sofco en Gecimed. Gecimed a opté pour le régime fiscal des SIIC avec effet rétroactif au 1^{er} avril 2007.

Le Groupe a procédé à de nouvelles acquisitions pour un montant de 54,5 millions d'euros.

2008

En mars 2008 Gecimed a finalisé le financement de l'opération du Havre pour un montant de 61,9 millions d'euros. Le chantier se poursuit conformément au planning initial en vue d'une livraison fin 2009.

Gecimed a achevé en décembre 2008 la construction de la Résidence des Cèdres à Villemomble (Seine St Denis), louée à Medica France qui a débuté l'exploitation de cet Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) de 116 lits, dans le cadre d'un bail d'une durée de 11 ans et 9 mois permettant d'accroître les revenus locatifs bruts annuels de Gecimed de 901 milliers d'euros HT HC.

Le 30 décembre 2008, la société ISM (filiale de GE Real Estate France) a cédé l'intégralité de sa participation dans Gecimed, par réalisation de transactions de blocs hors marché, au prix de 0,70 euro par action dans les proportions suivantes :

- Gecina : 5.533.420 actions Gecimed, soit 9,40% du capital, pour un total de 3 873 milliers d'euros, portant ainsi la participation de Gecina dans le capital de Gecimed de 38,60% à 48,00% ;
- Scor Global P&C SE : 2 714 758 actions Gecimed, soit 4,61% du capital ;
- RBS CBFM Netherlands BV: 3 020 000 actions Gecimed, soit 5,13 % du capital.

Cette acquisition a entraîné une obligation pour Gecina de déposer un projet d'offre publique sur les actions de Gecimed.

A cet égard, Gecina a déposé le 2 mars 2009 auprès de l'Autorité des marchés financiers ("AMF") un projet d'offre publique alternative d'achat ou d'échange sur les actions Gecimed. Gecina s'est ainsi engagée irrévocablement auprès de l'AMF à offrir alternativement aux actionnaires de Gecimed pendant une durée de 25 jours de négociation la possibilité, selon les termes modifiés suivants :

- Soit de lui céder les actions de la Société à un prix de 1,48 euro par action Gecimed apportée (la "Branche Achat"),
- Soit d'échanger les actions de la Société selon une parité de 1 action Gecina contre 20 actions Gecimed apportées (la "Branche Echange").

Il est précisé que les actionnaires de Gecimed pourront combiner comme ils l'entendent l'apport d'une partie de leurs actions Gecimed à la Branche Achat et l'apport d'une autre partie de leurs actions Gecimed à la Branche Echange.

Gecina a par ailleurs précisé que, quel que soit le résultat de l'offre publique obligatoire, elle n'avait pas l'intention de demander la mise en œuvre d'un retrait obligatoire.

3.2 REPARTITION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2008, la répartition du capital et des droits de vote était la suivante :

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote	% des droits de vote
Gecina	28 270 569	48,00%	28 270 569	48,95%
RBS-CBFM Netherlands BV (Groupe Royal Bank of Scotland)	13 516 475	22,95%	13 516 475	23,41%
SCOR Global P&C (Groupe SCOR)	8 631 329	14,65%	8 631 329	14,95%
MASCF Epargne Retraite	1 833 700	3,11%	1 833 700	3,18%
Autres investisseurs	5 495 315	9,33%	5 497 346	9,52%
Autodétention	1 149 632	1,95%		0,00%
Total	58 897 020	100,00%	57 749 419	100,00%

3.3 DROITS DE VOTE DIFFERENTS

Selon l'extrait de l'article 10 des statuts « *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.* »

Sur les 58 897 020 actions qui composent le capital social, 2 031 actions ont un droit de vote double.

3.4 CONTROLE

Evolution de la répartition du capital durant les trois dernières années :

L'actionnariat de la Société a évolué ainsi :

	31/12/2006	31/12/2007	31/12/2008
Gecina	97,12%	38,12%	48,00%
ISM (Groupe GE Real Estate France)	-	19,13%	-
RBS-CBFM Netherlands BV (Groupe Royal Bank of Scotland)	-	17,82%	22,95%
SCOR Global P&C (Groupe SCOR)	-	10,05%	14,65%
MASCF Epargne Retraite	-	3,11%	3,11%
Autres investisseurs	2,87%	9,86%	9,33%
Autodétention	0,01%	1,91%	1,95%
Total	100,00%	100,00%	100,00%

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

3.5 CHANGEMENT DE CONTROLE

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, il convient de se référer aux clauses de changement de contrôle contenues dans les contrats de financement (cf. Chapitre 5 Trésorerie et capitaux du présent rapport annuel).

CHAPITRE 4 APERÇU DES ACTIVITES

4.1 PRINCIPALES ACTIVITES

Gecimed est une société foncière cotée sur Euronext Paris (compartiment C), dédiée à l'immobilier de la santé. Elle exerce une activité patrimoniale consistant en l'acquisition, la détention et la gestion, en vue de leur location de longue durée, d'établissements de santé. Gecimed a opté pour le régime fiscal de faveur des SIIC à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} avril 2007.

Gecimed a assuré son développement en procédant à l'acquisition d'actifs de santé auprès des principaux exploitants français, tant dans le domaine sanitaire (cliniques) que médico-social (EHPAD).

En septembre 2006, Gecimed et Générale de Santé ont signé les actes définitifs portant sur l'acquisition par Gecimed des murs de 28 cliniques exploitées par Générale de Santé :

- 16 cliniques MCO (Médecine, Chirurgie et Obstétrique),
- 3 cliniques SSR (Soins de Suite et Réadaptation),
- 9 cliniques PSY (Psychiatrie).

Cette acquisition a donné lieu à la mise en place d'un partenariat immobilier non exclusif entre Gecimed et le groupe Générale de Santé. Dans le cadre de ce partenariat, Gecimed s'est ensuite engagée dans le développement de l'«Hôpital Privé de l'Estuaire », exploité par Générale de Santé sur la commune du Havre (Seine-Maritime). Cet établissement de 34 000 m² dont la livraison est prévue pour décembre 2009 permet à Gecimed d'accroître son patrimoine avec un actif neuf, de grande taille et performant, ainsi que d'acquérir une expertise en matière de montage et de construction d'établissements de santé.



Perspective de l'Hôpital Privé de l'Estuaire, Le Havre (76) - Exploité par Générale de Santé

En juillet 2007, Gecimed a procédé à l'acquisition de trois EHPAD dont deux en construction, auprès de Medica France, l'un des principaux exploitants nationaux. Cette diversification sur le segment des EHPAD, complémentaire du patrimoine des cliniques, est assortie d'un partenariat immobilier non exclusif entre Gecimed et Medica France.

Ce partenariat s'est traduit par l'acquisition en décembre 2007 à la Roche-sur-Yon (Vendée) d'un ensemble de deux établissements qui seront, après achèvement des travaux, exploités par Medica France, un EHPAD et une Résidence pour Personnes Agées non médicalisée (RPA).

Gecimed possède également deux cliniques SSR et PSY exploitées par le groupe Orpéa, une clinique MCO exploitée par le groupe Médi-Partenaires, ainsi qu'un laboratoire médical.

Au total, le patrimoine de Gecimed compte à ce jour 34 établissements de santé en exploitation, ainsi qu'une réserve de projets en construction comprenant deux EHPAD, un hôpital privé et une résidence non médicalisée pour personnes âgées. Tous les bâtiments en construction sont déjà loués.

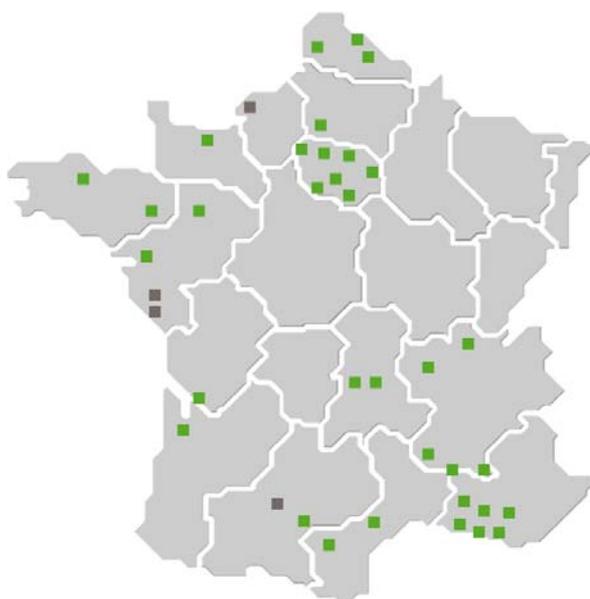
Le patrimoine de Gecimed est ainsi composé de :

- 18 cliniques MCO dont une en construction - Hôpital Privé de l'Estuaire (4,8% du patrimoine)
- 10 cliniques PSY (26% du patrimoine)
- 4 cliniques SSR (10% du patrimoine)
- 4 EHPAD dont 2 en construction (10% du patrimoine)
- 1 RPA en construction (3% du patrimoine)
- 1 laboratoire médical (3% du patrimoine)

Le chiffre d'affaires par établissement en opération est réparti entre les cliniques MCO pour 80%, les cliniques PSY pour 11%, les cliniques SSR pour 6%, les EHPAD pour 3%.

Gecimed exerce son activité sur l'ensemble du territoire français, en validant, préalablement à chaque investissement, le choix de l'implantation géographique de l'établissement dans son environnement, notamment son adéquation avec les orientations définies par les Schémas Régionaux d'Organisation Sanitaire (SROS) et Médico-Sociale (SROSMS).

PATRIMOINE



Etablissements en exploitation / en construction

Nom	Localisation	Spécialité	Surface	Nb lits	Livraison
Laboratoire Diderot	Issy-les-Moulineaux	Laboratoire médical	211		
Hôpital Privé de l' Est Parisien	Aulnay sous Bois	Clinique MCO	11 567	191	
Clinique de l'Auzon	La Roche Blanche	Clinique Psychiatrique	5 172	100	
C.H.P. Beauregard	Marseille	Clinique MCO	20 698	326	
Polyclinique Bois Bernard	Rouvroy	Clinique MCO	22 170	186	
CMPR de Provence	Aubagne	Clinique SSR	9 249	120	
C.H.P. Claude Galien	Quincy-sous-Sénart	Clinique MCO	20 481	235	
Clinique Convert	Bourg-en-Bresse	Clinique MCO	17 550	164	
Clinique de l'Escrebieux	Esquerchin	Clinique Psychiatrique	3 405	75	
Clinique Eugenie	Pierrefonds	Clinique Psychiatrique	2 161	42	
Clinique Kennedy	Montélimar	Clinique MCO	12 466	116	
Clinique Monticelli	Marseille	Clinique MCO	4 069	42	
Clinique du Moulin	Rennes	Clinique Psychiatrique	5 147	72	
Clinique Notre Dame de Pritz	Laval	Clinique Psychiatrique	1 978	50	
Clinique du Château de Perreuse	Jouarre	Clinique Psychiatrique	5 139	96	
Clinique Saint Martin	PESSAC	Clinique MCO	16 527	185	
Clinique Rech	Montpellier	Clinique Psychiatrique	13 930	182	
Clinique Mon Repos	Ecully	Clinique Psychiatrique	5 028	98	
CRRF Rosemond	Marseille	Clinique SSR	6 702	117	
Clinique Saint Amé	Lambres-lez-Douai	Clinique MCO	15 713	145	
Clinique Sainte Marie	Chalon-sur-Saône	Clinique MCO	9 539	197	
C.H.P Saint Martin	Caen	Clinique MCO	36 631	167	
Clinique Sourdille	Nantes	Clinique MCO	7 057	50	
Clinique Tourdy	Bordeaux	Clinique MCO	6 277	55	
Clinique Vignoli	Salon de Provence	Clinique MCO	4 850	54	
Clinique d'Yveline	Vieille-Eglise-en-Yvelines	Clinique Psychiatrique	6 042	120	
CMPR Bazincourt	Chapet	Clinique SSR	5 092	60	
C.H.P. Clairval	Marseille	Clinique MCO	31 035	289	
Hopital Privé Drôme Ardèche	Valence	Clinique MCO	17 276	199	
Maison de Velleda	Plancoët	Clinique SSR	5 970	105	
Hôpital Privé de l'Estuaire	Le Havre	Clinique MCO	33 877	356	déc-09
Résidence des Cèdres	Villemomble	EHPAD	5 206	116	déc-09
Résidence Gaston de Foix	Mazeres	EHPAD	3 306	80	
Résidence Armagnac	Castera Verduzan	EHPAD	4 424	84	juil-09
Clinique Montréal	Carcassonne	Clinique MCO	12 000	148	
Résidence du Cours Richelieu	La Roche sur Yon	EHPAD	3 629	75	juil-09
RPA La Roche sur Yon	La Roche sur Yon	RPA	2 231	35	juil-09
Clinique du Grand Pré	Clermont Ferrand	Clinique Psychiatrique	7 500	144	

4.2 PRINCIPAUX MARCHES

4.2.1 Présentation des marchés

Gecimed est spécialisé en immobilier de santé, secteur qui recouvre à la fois des établissements sanitaires (cliniques MCO, PSY, SSR) et médico-sociaux (EHPAD). On recense trois niveaux de prise en charge de la dépendance en établissements de santé spécialisés, en fonction de la durée moyenne de séjour :

- Le court séjour : cette prise en charge concerne essentiellement la MCO (Médecine-Chirurgie-Obstétrique) dont la durée moyenne de séjour est d'environ 4,5 jours.
- Le moyen séjour : il regroupe essentiellement les cliniques de soins de suite et de réadaptation (SSR) et les cliniques psychiatriques (PSY). La durée moyenne de séjour est de 30 jours et la moyenne d'âge de 65 ans.
- Le long séjour : il s'agit des maisons de retraite médicalisées, autrement dénommées EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes). La dépendance permanente se caractérise par une durée moyenne de séjour de 2 ans et une moyenne d'âge de 85 ans. Cette activité est naturellement portée par le vieillissement de la population.

1) Le court séjour : les cliniques MCO

Les établissements privés jouent un rôle essentiel dans le système français de santé où ils assurent 60% des soins de chirurgie (source SAE 2006). La tendance est au développement de l'ambulatoire et à la réduction de la durée moyenne de séjour.

En France le groupe Générale de Santé est le leader du marché hospitalier privé avec plus de 16% de marché et 186 établissements, devant Vitalia, Capio ou encore Médi-partenaires.

2) Le moyen séjour : les cliniques SSR et PSY

Les principaux opérateurs privés sont soit des exploitants spécialisés dans le court-séjour tel Générale de Santé, soit des exploitants spécialisés dans les EHPAD, tels Korian, Medica France ou Orpéa.

Le secteur du Moyen Séjour est porté par la tendance à la réduction de la durée moyenne des séjours constatée dans les établissements MCO.

3) Le long-séjour : les EHPAD

Le vieillissement de la population va participer à l'augmentation importante dans les prochaines années de la population dépendante en France. On compte environ 1,3 million de personnes dépendantes aujourd'hui et on en prévoit près de 2 millions en 2015. On évalue aujourd'hui entre 25 000 et 40 000 le nombre de lits manquants pour répondre à la demande.

L'entrée de plus en plus tardive des résidents (85 ans en moyenne) dans les EHPAD entraîne un besoin de médicalisation croissant. Par ailleurs, l'âge favorise la survenance de pathologies neuro-dégénératives telles la maladie d'Alzheimer qui, passé un certain stade, rendent le placement en maison de retraite inévitable. En effet, ces pathologies représentent l'une des principales causes d'entrée en EHPAD. En 2004, on

comptait en France plus de 800 000 personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de troubles apparentés, dont 40% étaient prises en charge dans un établissement (Source : Ministère des Solidarités, de la Santé et de la Famille, « Plan maladie d'Alzheimer et maladies apparentées 2004-2007 »). Une forte augmentation du nombre de personnes atteintes de ces pathologies est attendue, l'incidence de cette maladie étant corrélée à l'âge.

Le dernier « Plan Alzheimer 2008-2012 » traduit la mobilisation des pouvoirs publics et prévoit des dépenses d'un montant total de près de 1,6 milliard d'euros sur 5 ans. Il se traduit notamment par la création d'unités spécialisées au sein des EHPAD et des SSR accueillant des malades atteints d'Alzheimer. L'objectif est de disposer de 30 000 places dotées d'un projet spécifique adapté à la gravité des troubles du comportement. Le plan prévoit pour cela l'adaptation de 18 000 places existantes et la création de 12 000 places supplémentaires.

Le secteur privé commercial représente 20% des capacités d'accueil en EHPAD, derrière le secteur public (55%) et le privé non lucratif (25%). Néanmoins, il est le secteur qui présente la croissance la plus rapide (+7 % de 2001 à 2005, contre -1,5% pour le public et +3,5% pour le privé non commercial) et est dominé par 5 acteurs majeurs (source : Mensuel des Maisons de Retraite, janvier 2009) :

Rang 2007	Rang 2008	Nom du groupe	Lits France	2008	
				Ets France	Lits étranger
2	1	Orpea	10 678	117	3 991
1	2	Korian	10 169	120	5 790
3	3	Dolcea /GDP Vendome	8 612	113	0
4	4	Medica France	7780	96	1 434
5	5	Domus Vi	6 296	74	1 989
7	6	Groupe IGH	2 441	33	0
6	7	Groupe Noble Age	2 281	26	407
8	8	Emera	2 059	25	220
9	9	Colisee Patrimoine	2 054	27	?
10	10	Mieux Vivre (ELC)	1 482	25	0
11	11	SGMR	1425	23	0
12	12	SAS Omeris	1 199	17	0
14	13	Societes Didier Germain	1123	18	0
13	14	Groupe A plus sante	886	13	88
-	15	Résidalya	861	13	0
15	-	Repotel	-	-	-

4.2.2 Politique immobilière des opérateurs et positionnement concurrentiel de Gecimed

Les murs d'établissements de santé ont longtemps été la propriété des sociétés d'exploitation ou de leurs dirigeants. Cependant depuis quelques années on observe une tendance à l'externalisation des murs de la part des sociétés exploitantes qui souhaitent se dégager des moyens financiers et se concentrer sur leur cœur de métier qu'est la gestion. Si Gecimed reste la seule foncière spécialisée en santé, d'autres foncières plus généralistes ont également affirmé leur intérêt pour le secteur des EHPAD et des cliniques.

Ainsi :

- Foncière des Murs possède un patrimoine santé de 430 millions d'euros HD (source expertises au 31/12/ 2008), majoritairement dans le secteur du long séjour (54 EHPAD, 8 cliniques),
- Icade a un patrimoine santé de 546 millions d'euros (source : expertises au 31 décembre 2008) composé d'une vingtaine de cliniques essentiellement dans le secteur du court séjour,

- Cofinimmo, foncière d'origine belge, a procédé en 2008 à des investissements de 373.4 millions d'euros (source résultats annuels 2008) lui permettant de se constituer un patrimoine de 24 EHPAD et de 22 cliniques de moyen séjour.

4.3 INVESTISSEMENTS

4.3.1 Investissements réalisés

2006

Le 26 juillet 2006, Gecimed a acquis auprès de Gecina, les murs d'un cabinet de radiologie situé 35 rue Danton et 30-32 rue Diderot à Issy-les-Moulineaux (92130), pour un prix « acte en mains » de 0,7 million d'euros ;

Le 7 septembre 2006, Gecimed a acquis un portefeuille d'actifs immobiliers se composant de 25 immeubles situés en France appartenant au groupe Générale de Santé (Hôpitaux et Cliniques Médecine – Chirurgie – Obstétrique, Soins de Suite de Rééducation et réadaptation fonctionnelle et psychiatrie) et de trois sociétés civiles immobilières (les Sci de Bazincourt, Sci Clairval et la Sci Pierre Curie). Ces actifs, en exploitation, représentent un investissement d'un montant total « acte en mains » de 538 millions d'euros. La réalisation de cette opération s'est accompagnée de la conclusion de contrats de location entre Gecimed et le groupe Générale de Santé, d'une durée ferme de 10 à 14 ans et générant un loyer triple net de 32,4 millions d'euros. En complément de cette transaction, Gecimed prend à sa charge, au moment de la livraison de ces ouvrages à intervenir entre 2007 et 2009, les travaux d'extension de capacité de certaines des cliniques pour un montant de 39 millions d'euros. Au titre de ces extensions, le groupe Générale de Santé verse, à compter de leur date de livraison, un loyer complémentaire à Gecimed.

Le 19 décembre 2006, Gecimed a acquis une clinique de soins de suite et de rééducation auprès de la société Maison de Velleda pour un montant de 9,9 millions d'euros « actes en mains ». Un bail de 12 ans ferme a été signé avec la société Clinea, filiale du Groupe Orpea, l'un des plus importants opérateurs privés du secteur de la santé.

2007

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

Gecimed 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 m², 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 millions d'euros dont près de 15 millions d'euros 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.



Chantier de l'Hôpital Privé de l'Estuaire, Le Havre (76) - Janvier 2009

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 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 m². 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.

Acquisition d'une clinique à Carcassonne

Gecimed a acquis le 30 novembre 2007 les murs d'une polyclinique exploitée par Médi-Partenaires, troisième groupe de cliniques privées en France. Cette clinique « 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 m².

2008

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

Gecimed a annoncé le 8 janvier 2008 la poursuite de son partenariat avec Medica France à travers une opération de développement d'un nouvel EHPAD et d'un 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.

Acquisition d'une clinique psychiatrique auprès d'Orpéa

En juin 2008, Gecimed a réalisé pour 11,1 millions d'euros l'acquisition auprès d'Orpéa de la clinique du Grand Pré située dans l'aire urbaine de Clermont-Ferrand (Auvergne), au cœur d'un parc de 5 hectares. Cet établissement psychiatrique, tourné vers l'accueil des personnes âgées et des patients atteints de la maladie d'Alzheimer, offre une capacité de 144 lits sur 7 500 m².

Poursuite du programme de travaux avec Générale de Santé

Le partenariat immobilier noué avec Générale de Santé s'est traduit en 2008 par la poursuite du financement d'un programme de travaux de rénovation et d'extension des établissements. Après une première tranche de 10,1 millions d'euros décaissée en décembre 2007, Gecimed a ainsi financé en 2008 deux autres tranches de travaux pour un montant de 26,4 millions d'euros. Une dernière tranche de 2,8 millions d'euros sera décaissée en 2009. Tous ces travaux, permettant l'adaptation des établissements aux besoins de l'exploitation, sont financés en contrepartie de loyers complémentaires.

Acquisition d'un bâtiment à Nantes

Gecimed a procédé à l'acquisition d'un bâtiment contigu à la clinique Sourdille exploitée à Nantes par Générale de Santé, permettant son extension future. Cette acquisition s'est traduite par la prorogation de 2 ans du bail de la clinique, portant sa durée de 10 à 12 ans ferme.

4.3.2 Investissements en cours

4 des établissements de Gecimed sont en cours de construction :

- L'Hôpital privé de l'Estuaire, situé au Havre, clinique MCO (médecine - chirurgie – obstétrique) dont la livraison est prévue en décembre 2009, avec une surface de 33 877 m² et qui offrira 356 lits ;
- L'EHPAD de Castera Veruzan, dans le Gers, sera livré en juillet 2009 et représentera 4 424 m² et 84 lits ;
- L'EHPAD de la Roche-sur-Yon, en Vendée, dont la livraison est prévue mi-2009, aura une surface de 3 629 m² et 75 lits ;
- La RPA de la Roche-sur-Yon, en Vendée, représentera à sa livraison prévue en juillet 2009, 2 231 m² et 35 lits.



EHPAD et RPA de La Roche-sur-Yon (85) - Exploité par Medica France

L'Hôpital de l'Estuaire est financé par un concours bancaire spécifique d'un montant total de 61,9 millions d'euros pour un budget de travaux à financer de 85 millions d'euros. Ce crédit, dont 30,4 millions ont été tirés au 31 octobre 2008 a une durée totale de 9 ans.

Le solde du financement des travaux de cet actif, ainsi que le montant des autres projets en cours (qui sont tous des VEFA) sera financé par fonds propres ou concours nouveaux.

4.3.3 Engagements d'investissement

Il n'existe pas d'engagement d'investissement en dehors des 4 projets identifiés au paragraphe précédent.

4.4 VALORISATION DES INVESTISSEMENTS

Gecimed a opté pour la valorisation de ses immeubles de placement à la juste valeur. Cette valeur s'entend hors droits de mutation et est déterminée par des experts indépendants (au 31 décembre 2008 : Catella Valuation Advisors) qui valorisent le patrimoine du groupe dans une perspective de détention durable au 30 juin et au 31 décembre de chaque exercice et qui prend en compte les travaux immobilisés. Les expertises sont réalisées conformément aux règles de la profession d'expert immobilier en utilisant les méthodes

d'évaluation de la valeur vénale de chacun des actifs, conformément aux prescriptions de la charte de l'expertise en évaluation immobilière :

- Les immeubles acquis depuis moins de 6 mois ne font généralement pas l'objet d'une expertise indépendante à la date d'arrêt dans la mesure où il n'y a pas de modifications significatives de l'environnement de marché.
- Les immeubles de placement en cours de réaménagement sont comptabilisés à la juste valeur.
- 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 restructuration. Lorsque l'évaluation indépendante devient inférieure à cette valeur, une dépréciation est inscrite en variation de juste valeur.
- Les immeubles de placement faisant l'objet d'une restructuration sont valorisés à leur valeur au bilan d'ouverture de l'exercice de leur mise en restructuration, majorée des travaux et des frais financiers capitalisés jusqu'à l'achèvement de la construction et sont comptabilisés en immeubles en restructuration. Lorsque l'évaluation indépendante devient inférieure à cette valeur, une dépréciation est inscrite en variation de juste valeur.

Méthodologie d'évaluation

Chaque actif immobilier est évalué séparément par un expert indépendant. L'actif est évalué à sa valeur vénale de marché qui correspond au prix auquel sa vente pourrait être effectuée entre des parties bien informées consentantes et agissant dans des conditions de concurrence normales sans prendre en compte les considérations de financement à la date de l'évaluation.

La valeur vénale bloc de chaque actif est déterminée à partir des résultats des deux méthodes suivantes : capitalisation des revenus et actualisation des flux futurs (DCF). Dans le cas où une différence entre le résultat des deux méthodes atteint ou dépasse 10%, l'expert a la possibilité de déterminer la valeur la plus pertinente.

- Méthode par capitalisation du revenu net : cette méthode consiste à retenir un revenu constaté ou potentiel puis à le capitaliser sur la base d'un taux de rendement attendu par un investisseur pour un même type d'actif. L'assiette de revenus est généralement constituée, soit par le loyer annuel net hors taxes et hors charges locatives, soit par la valeur locative de marché. Pour les locaux occupés l'expert procède à une analyse bail par bail des conditions juridiques, financières et du marché de location. Pour les locaux vacants, la valeur locative de marché est prise en référence en tenant compte des délais de relocation, d'éventuels travaux de rénovation et d'autres frais divers.
- Méthode par actualisation des flux futurs (Discounted Cash Flows) : la valeur du bien est égale à la somme actualisée des flux financiers attendus par l'investisseur, y compris la revente supposée au terme d'une durée de détention de 10 ans. Le prix de revente en fin de période est déterminé sur la base du cash-flow net de l'année 11 capitalisé à un taux de rendement. Le taux d'actualisation est déterminé sur la base du taux d'intérêt sans risque (type Obligation Assimilable du Trésor 10 ans) majoré d'une prime de risque associée à l'immeuble et définie par comparaison avec des taux d'actualisation pratiqués sur les flux générés par des actifs de même nature.

Valorisation des immeubles du patrimoine

En millions d'euros	31 décembre 2008	31 décembre 2007	Variation
Expertise du patrimoine	672	613	9,6%
Expertise du patrimoine à périmètre constant	577	576	0,2%

La variation de valorisation du patrimoine entre 2007 et 2008 est de 9,6%. A périmètre comparable, cette progression est de 0,2%.

Immeubles du patrimoine en exploitation à périmètre comparable

	Valeur d'expertise en millions d'euros	Valeur / m ² en €	Taux de cap des expertises	Loyers 2008 / valeur d'expertise
Région parisienne	95	1 949	6,90%	6,4%
Lyon et autres régions	482	1 628	7,03%	6,5%

Attestation de l'expert indépendant

L'ensemble des actifs immobiliers composant le patrimoine loué du groupe Gecimed a fait l'objet d'une valorisation au 31 décembre 2008, par l'expert que le groupe Gecimed a missionné : Catella Valuation Advisors.

Ces évaluations répondent aux normes professionnelles nationales de la Charte de l'Expertise en Evaluation Immobilière du rapport AMF (anciennement COB) de février 2000. Ces expertises répondent également aux normes professionnelles européennes TEGOVA et aux pratiques de The Royal Institution of Chartered Surveyors.

La méthodologie d'évaluation est résumée dans la note 3.1 de l'annexe aux comptes consolidés.

Les valeurs vénales ont été déterminées hors droits de mutation et frais d'acquisition.

Catella Valuation Advisors déclare être indépendant et n'avoir aucun intérêt dans Gecimed, confirme les valeurs des actifs immobiliers dont il a lui-même réalisé l'évaluation et consent à l'inclusion de la présente attestation au Rapport Annuel de Gecimed.

Il est précisé que la crise actuelle des banques et des institutions financières a entraîné la dégradation des marchés immobiliers en tarissant les sources de financement. Dans ce contexte, il est possible que les valeurs et les prix traversent une période de volatilité accrue.

Catella Valuation Advisors

4.5 DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS, LICENCES OU CONTRATS

Néant

CHAPITRE 5 TRESORERIE ET CAPITAUX

5.1 CAPITAUX

Le tableau ci-dessous présente les variations des capitaux propres du Groupe au 31 décembre 2008.

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008
(en milliers d'euros, sauf le nombre d'actions)

	<i>Nombre d'actions</i>	<i>Capital social</i>	<i>Primes et réserves consolidées</i>	<i>Capitaux propres part du Groupe</i>	<i>Intérêts minoraire</i>	<i>TOTAL CAPITAUX PROPRES</i>
Solde au 1er janvier 2006	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
Résultat au 31 décembre 2006			-11 756	-11 756		-11 756
Solde au 31 décembre 2006	58 897 020	58 897	80 180	139 077	0	139 077
Résultat au 31 mars 2007			8 772	8 772		8 772
Solde au 31 mars 2007	58 897 020	58 897	88 952	147 849	0	147 849
Valeur des actions propres imputée			-2 270	-2 270		-2 270
Frais augmentation de capital			-72	-72		-72
Résultat au 31 décembre 2007			13 681	13 681		13 681
Solde au 31 décembre 2007	58 897 020	58 897	100 291	159 188	0	159 188
Valeur des actions propres imputée			20	20		20
Résultat au 31 décembre 2008			-26 201	-26 201		-26 201
Solde au 31 décembre 2008	58 897 020	58 897	74 111	133 008	0	133 008

5.2 FLUX DE TRESORERIE

Les liquidités du Groupe proviennent de ses flux d'exploitation et des flux de financement. Les loyers et charges étant facturés aux locataires trimestriellement d'avance, le besoin en fonds de roulement du Groupe lié à l'activité courante est structurellement faible.

Les liquidités du Groupe seront principalement utilisées afin de (i) financer le programme d'investissements, (ii) rembourser les lignes de crédits et régler les intérêts y afférents, (iii) financer les travaux de rénovation et de grosses réparations et (iv) distribuer des dividendes. En particulier, Gecimed ayant opté pour le régime SIIC, elle a l'obligation de distribuer au moins 85% de ses bénéfices exonérés d'impôts provenant des activités locatives, au moins 50% des plus-values provenant de la cession d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières et 100% des dividendes reçus de filiales soumises au régime SIIC. Au titre des exercices clos les 31 décembre 2008, 2007 et 2006, Gecimed n'a pas distribué de dividende, étant en phase de démarrage de son activité de SIIC et ne remplissant pas encore ces conditions d'obligation de distribution.

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE NETTE CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008
(en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	-26 201	22 453	-11 756
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0	-83	-1 857
Variations de juste valeur et actualisation des dettes et créances	42 270	-14 900	14 554
Charges et produits calculés liés aux stocks options	0	0	0
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	-606	3 133	0
= CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔTS	15 463	10 603	941
Plus et moins-values de cession	0	0	0
Autres produits et charges calculés	46	-231	-1 430
Coût de l'endettement financier net	20 046	18 856	7 988
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financiers net et impôts (A)	35 555	29 229	7 498
Impôts versé (B)	0	0	0
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité (C)	8 442	-4 295	10 752
= FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'ACTIVITE (D) = (A+B+C)	43 997	24 934	18 250
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-88 507	-64 687	-549 647
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0	0
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	0	0	0
Incidence des variations de périmètre	0	991	1 123
Autres flux liés aux opérations d'investissement	0	0	0
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié aux opérations d'investissement	-2 909	4 165	-67
= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)	-91 416	-59 531	-548 591
Apport en capital des actionnaires de la société mère	0	0	0
Apport en capital des minoritaires des sociétés intégrées	0	0	0
Sommes reçues lors d'augmentation de capital	0	0	156 030
Rachats et reventes d'actions propres	20	-2 270	0
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0	0	0
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	0	0	0
Nouveaux emprunts	75 972	67 283	399 866
Remboursements d'emprunt	-9 901	-20 539	-6 350
Intérêts financiers nets versés	-20 291	-22 146	-3 029
Autres flux liés aux opérations de financement	0	-72	0
= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)	45 800	22 257	546 517
= VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D+E+F)	-1 619	-12 340	16 176
Trésorerie d'ouverture	4 246	16 586	411
Trésorerie de clôture	2 627	4 246	16 587

Voir Note 6.7

5.3 FINANCEMENT

Au 31 décembre 2008, la dette financière nette s'élevait à 523 252 milliers d'euros contre 455 806 milliers d'euros au 31 décembre 2007, la dette financière brute à 529 668 milliers d'euros contre 461 155 milliers d'euros au 31 décembre 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 en vue de l'acquisition d'un portefeuille de cliniques composé de 28 établissements 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 le 7 août 2007 en vue du financement des travaux d'extension de certaines cliniques de Générale de Santé.

Un contrat de crédit d'un maximum de 61 874 milliers d'euros et d'une durée de 10 ans a été mis en place le 27 mars 2008 pour couvrir les dépenses relatives à la construction de l'« Hôpital Privé de l'Estuaire » au Havre, puis financer cet établissement à l'issue de son achèvement.

Au 31 décembre 2008, l'encours du prêt du 7 septembre 2006 s'élevait à 368 509 milliers d'euros et l'encours tiré de la ligne était de 36 247 milliers d'euros. Le contrat de crédit du Havre était quant à lui tiré à hauteur de 37 432 milliers d'euros.

L'encours global des deux contrats de crédit-bail portant sur les cliniques de Bazincourt et Pasteur Valence s'élevait à 11 318 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

Répartition de la dette

La répartition de l'endettement était la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2008		31/12/2007	
Financement bancaire hypothécaire du 7/09/2006	368 509	70%	376 186	82%
Financement bancaire hypothécaire Capex	36 247	7%		
Financement bancaire hypothécaire le Havre	37 432	7%		
Intérêts courus	1 424	0%	2 259	-
Crédit-bail	11 318	2%	12 224	3%
Avance Gecina	70 950	13%	69 383	15%
Découverts bancaires	3 789	1%	1 102	-
Dette financière brute	529 668	100%	461 154	100%

SECURITE DES FINANCEMENTS

Gecimed dispose essentiellement d'une ligne de 62 millions d'euros, dont 25 millions restant disponibles, à échéance du 27 mars 2018, afin d'assurer le financement de l'« Hôpital Privé de l'Estuaire » au Havre.

ECHEANCIER DE LA DETTE

Comme en témoigne l'échéancier ci-dessous, 90 % de l'encours de la dette de Gecimed au 31 décembre 2008 a une maturité comprise entre 1 et 5 ans.

En milliers d'euros	31/12/2008	%
Echéance < 1an	15 178	3 %
1 an < Echéance < 5 ans	474 205	89,5 %
Supérieure à 5 ans	40 285	7,5 %
Total	529 668	100 %

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

COUT MOYEN DE LA DETTE ET RISQUE DE TAUX

Le coût de la dette s'est élevé à 4,78% pour l'exercice 2008.

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 un collar constitué par la vente d'un Floor à 3,25% et l'achat d'un Cap à 4,25 % à échéance octobre 2011. Les taux Euribor ayant largement dépassé les 4,25%, une grande partie de l'indexation de la dette a été limitée par le cap à 4,25%.

L'encours de la dette à taux variable de 522 millions d'euros au 31 décembre 2008, était donc couvert à hauteur de 367 millions d'euros soit 70 %.

Sur la base du portefeuille de couverture existant, une hausse des taux d'intérêt de 1%, sur l'exercice 2009, au regard des prévisions au 31 décembre 2008, aurait un impact négatif de 2,1 millions d'euros sur le résultat avant impôt et une baisse de 1%, un impact positif de 1,8 millions d'euros sur le résultat avant impôt.

La valorisation des contrats de couverture au 31 décembre 2008 s'élevait à -9 028 milliers d'euros contre 4 014 milliers d'euros au 31 décembre 2007, cette variation étant liée à la baisse des taux d'intérêt en fin d'année 2008.

GARANTIES DONNEES

L'essentiel des garanties données concerne les crédits hypothécaires :

- le crédit 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.
- le crédit à échéance du 27 mars 2018, qui fait l'objet d'une hypothèque

La partie 5.11 *Engagements hors-bilan* du présent rapport précise le montant des dettes garanties par des sûretés réelles.

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 31/12/2008
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV Groupe	Max.80%	78%
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV (1)	Max.80%	74%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI Groupe	Min.130%	163%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI (1)	Min.150%	185%
Revenus locatifs nets / montant dus au titre des remboursements en capital et des intérêts du crédit (1)	Min.110 %	129%

(1) Ratio limité au seul patrimoine financé par le crédit hypothécaire du 7 septembre 2006

SITUATION DE TRESORERIE

En milliers d'euros	31/12/2008	31/12/2007
Comptes à terme et SICAV	6 416	5 348
Banques et caisses	-3 789	-1 103
Total	2 627	4 245

Les OPCVM incluent un montant de 4 525 milliers d'euros en représentation de l'obligation prévue au contrat de prêt principal de maintenir bloquée la somme de 4 500 milliers d'euros.

ENCOURS DE LA DETTE RENDUE EXIGIBLE PAR UN CHANGEMENT DE CONTROLE

Les conventions de crédit à échéance du 7 septembre 2013 et du 27 mars 2018 comportent 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.

CHAPITRE 6 EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT

Le compte de résultat consolidé du Groupe est présenté selon un format adapté à son activité immobilière et comprend notamment les éléments suivants :

- les produits enregistrés dans le compte de résultat du Groupe (revenus locatifs bruts) proviennent essentiellement des loyers payés par les locataires des immeubles du Groupe.
- l'excédent brut d'exploitation avant cessions (total des revenus locatifs bruts et des produits de services et autres diminué du total des charges nettes sur immeubles, services et autres ainsi que des frais de structures – charges de personnels et frais de gestion nets) représente le résultat des opérations attachées aux immeubles et des activités de service.

La Société utilise également comme indicateur le résultat récurrent (correspondant à l'excédent brut d'exploitation avant cessions diminué des frais financiers nets). Cet indicateur permet d'évaluer la progression du résultat de la gestion du Groupe avant prise en compte des cessions, des variations de valeurs et des impôts.

L'évolution des revenus locatifs dépend, notamment, des conditions du marché locatif et de l'efficacité de la gestion du patrimoine par le Groupe. Ainsi, le principal facteur affectant le montant des loyers perçus par le Groupe est le niveau du loyer moyen par mètre carré facturé aux locataires. Son évolution est principalement fonction de l'évolution de l'indice de référence (ICC) pour les baux en cours. Les revenus du Groupe sont également impactés par les acquisitions ou cessions d'établissements.

Les charges sur immeubles correspondent aux frais supportés dans le cadre de l'exploitation des immeubles et notamment : les dépenses d'entretien, les charges d'exploitation (qui regroupent principalement les fournitures de consommables, les contrats de maintenance et les frais de gardiennage) et les impôts fonciers. Suivant le bail, une partie de ces charges est refacturée aux locataires.

Outre les dépenses d'entretien qui sont incluses dans les charges sur immeubles, le Groupe encourt des dépenses de rénovation qui sont, elles, immobilisées et ne sont donc pas comprises dans les charges sur immeubles. Les montants immobilisés ne sont pas amortis, mais leur montant est pris en compte dans la détermination de la juste valeur des immeubles.

L'évolution du niveau des charges sur immeubles dépend principalement de l'évolution des impôts fonciers et plus généralement du taux d'inflation des coûts supportés par le Groupe dans le cadre de l'exploitation des immeubles.

Les frais de gestion recouvrent principalement les honoraires liés à la gestion (confiée à Gecina) et au développement du groupe.

La variation de la valeur des immeubles sur une période donnée correspond à la différence entre (i) la valeur expertisée des immeubles détenus par le Groupe à la fin de la période considérée et (ii) la valeur expertisée des immeubles détenus par le Groupe au début de l'exercice considéré augmentée du montant des dépenses de travaux immobilisées pendant cette période. La variation de la juste valeur des immobilisations est également ajustée (le cas échéant) pour prendre en compte les acquisitions et les cessions de la période concernée.

Le compte de résultat enregistre donc sur une période (annuelle ou semestrielle) la variation de la juste valeur de chaque immeuble (ajustée pour les acquisitions et cessions), déterminée de la façon suivante :

Variation de la juste valeur = Valeur de marché fin de la période N – (Valeur de marché début de l'exercice N + montant des travaux immobilisés de la période N)

Les immeubles de placement ne font par conséquent l'objet ni d'amortissements, ni de dépréciation.

L'évolution des frais financiers dépend principalement du niveau d'endettement moyen, mais aussi de l'évolution des taux d'intérêt auquel le Groupe peut se financer et de la trésorerie générée par l'activité.

La variation de la juste valeur des instruments financiers représente principalement le résultat issu de l'ajustement de la juste valeur des instruments de couverture relatifs à l'endettement financier brut du Groupe. La politique du Groupe est de poursuivre une politique de couverture globale de ses risques financiers, principalement le risque de taux. Ainsi, les instruments de couverture feront l'objet d'une réévaluation lors de chaque arrêté comptable en application des normes IAS 32 et 39 dont l'impact est pour l'essentiel comptabilisé en résultat.

En raison du statut SIIC, les activités relatives aux immeubles en exploitation du Groupe sont exonérées d'impôt. Les charges d'impôts correspondent aux impôts sur le résultat des filiales détentrices de contrats de crédit-bail, non éligibles au régime.

EVOLUTION DE L'ACTIVITE AU COURS DE L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

Il est rappelé que l'exercice clos au 31 décembre 2007 était 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 SIIC à compter de l'exercice ouvert le 1^{er} avril 2007.

Au titre de l'exercice 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 1^{er} avril au 31 décembre 2007.

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2008

Les revenus locatifs bruts sont au 31 décembre 2008 de 37 589 milliers d'euros contre 33 164 milliers d'euros au 31 décembre 2007, en progression grâce à l'effet des acquisitions, en ce compris les travaux facteurs de loyers additionnels et dans une moindre mesure, de l'indexation des loyers, celle-ci étant intervenue en septembre 2008.

Le résultat opérationnel (avant variation de valeur des immeubles) est de 35 509 milliers d'euros contre 29 459 milliers d'euros au 31 décembre 2007. Cette hausse s'explique principalement par des frais de gestion calculés sur les acquisitions, en recul par rapport à une année 2007 marquée par de plus forts investissements.

La variation de valeur des immeubles représente -29 359 milliers d'euros contre 13 404 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

Les frais financiers nets représentent 20 046 milliers d'euros contre 18 856 milliers d'euros au 31 décembre 2007, en hausse de 6% du fait de la progression de l'endettement afférent aux projets de développement.

La variation de valeur des instruments financiers (-12 912 milliers d'euros contre 1 496 milliers d'euros au 31 décembre 2007) traduit l'effet de la valorisation des contrats de couverture et s'explique par la baisse des taux d'intérêt en fin d'année 2008.

Le résultat net consolidé de l'exercice au 31 décembre 2008 s'établit donc à -26 201 milliers d'euros contre 22 453 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2008

Le montant net de l'actif non courant s'élève à 672 299 milliers d'euros contre 613 150 milliers d'euros au 31 décembre 2007. La progression est due aux acquisitions d'actifs (44 512 milliers d'euros) et travaux engagés sur actifs en cours de construction (43 995 milliers d'euros) et à la variation de juste valeur (-29 358 milliers d'euros).

Les éléments courants de l'actif sont de 14 547 milliers d'euros contre 18 976 milliers d'euros au 31 décembre 2007. L'écart provient pour l'essentiel, de la valorisation des contrats de couverture (-9 028 milliers d'euros contre 4 014 milliers d'euros au 31 décembre 2007) et est lié à la baisse des taux d'intérêt en fin d'année 2008.

La baisse des capitaux propres, lesquels s'élèvent à 133 008 milliers d'euros contre 159 188 milliers d'euros au 31 décembre 2007, correspond essentiellement au résultat de l'exercice au 31 décembre 2008, soit -26 201 milliers d'euros.

Les dettes financières (part court terme et part long terme) sont de 529 668 milliers d'euros contre 461 155 milliers d'euros au 31 décembre 2007. La variation est notamment liée à l'effet des nouveaux emprunts souscrits (36 247 milliers d'euros au titre de travaux sur le patrimoine en exploitation et 37 432 milliers d'euros au titre des projets en développement). L'avance consentie par Gecina reste stable à 70 950 milliers d'euros.

Les dettes courantes (hors part court terme des dettes financières pour 15 178 milliers d'euros) s'élèvent à 12 546 milliers d'euros contre 8 581 milliers d'euros au 31 décembre 2007. La hausse s'explique essentiellement par l'avance consentie à Gecimed par Générale de Santé dans le cadre de la construction de « l'Hôpital privé de l'Estuaire » (8 706 milliers d'euros).

DONNEES PAR ACTION

Le cash flow courant avant impôt ressort à 0,27 € par action au 31 décembre 2008 contre 0,18 € par action au 31 décembre 2007.

Le résultat net consolidé ressort à -0,45 € par action (non dilué et dilué) au 31 décembre 2008 contre 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 2008, à 133,0 millions d'euros, soit 2,30 € par action, contre 159,2 millions d'euros, soit 2,76 € par action, au 31 décembre 2007.

COMPTES ANNUELS

BILAN AU 31 DECEMBRE 2008

A l'actif les immobilisations corporelles s'élèvent à 589 716 milliers d'euros au 31 décembre 2008 contre 509 630 milliers d'euros au 31 décembre 2007. La progression s'explique principalement par les acquisitions de l'exercice : 88 507 milliers d'euros d'immobilisations corporelles dont 77 347 milliers d'euros de travaux inscrits en immobilisations en cours.

Les immobilisations financières (45 252 milliers d'euros contre 46 758 milliers d'euros au 31 décembre 2007) correspondent essentiellement aux titres des filiales, SCI de Bazincourt, SCI Clairval et SCI Pierre Curie. La variation depuis le 31 décembre 2007 intègre essentiellement la dépréciation des titres d'autocontrôle pour 1 475 milliers d'euros.

L'actif circulant (40 020 milliers d'euros contre 41 508 milliers d'euros au 31 décembre 2007) enregistre une diminution de 1 488 milliers d'euros, principalement liée à la baisse des autres créances (remboursement de crédit de TVA) pour 2 891 milliers d'euros.

L'évolution des capitaux propres (145 636 milliers d'euros contre 142 987 milliers d'euros au 31 décembre 2007) s'explique par le bénéfice de l'exercice de 2 649 milliers d'euros.

Les dettes financières sont de 518 615 milliers d'euros contre 449 881 milliers d'euros au 31 décembre 2007. La variation est liée pour l'essentiel à l'endettement afférent aux investissements de la période (37 432 milliers d'euros pour « l'Hôpital privé de l'Estuaire »).

Les autres dettes totalisent 10 669 milliers d'euros contre 4 960 milliers d'euros au 31 décembre 2007. La progression est principalement liée à l'avance consentie par Générale de Santé (8 706 milliers d'euros), et relative à des travaux complémentaires sur « l'Hôpital privé de l'Estuaire ».

COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2008

Il est rappelé que l'exercice clos au 31 décembre 2007 ayant débuté le 1^{er} avril 2007, les comptes individuels présentés portent sur une durée de 9 mois.

Le chiffre d'affaires s'élève à 31 871 milliers d'euros au 31 décembre 2008 contre 20 980 milliers d'euros au 31 décembre 2007. Sur une période comparable, la progression est liée aux acquisitions, en ce compris les travaux facteurs de loyers additionnels et dans une moindre mesure, à l'indexation des loyers celle-ci étant intervenue en septembre 2008.

Le montant des charges d'exploitation totalise 16 106 milliers d'euros en 2008 contre 11 224 milliers d'euros au 31 décembre 2007. A période comparable, les charges d'exploitation progressent, principalement sous l'effet des impôts fonciers et taxes d'urbanisation des investissements récents, et des amortissements de la période.

Le résultat d'exploitation de l'exercice est de 21 475 milliers d'euros en 2008 contre 11 889 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

Les charges financières nettes sont de 18 830 milliers d'euros en 2008 contre 14 197 milliers d'euros au 31 décembre 2007. A période comparable, elles suivent le rythme de la progression de l'endettement.

Le résultat net de l'exercice clos au 31 décembre 2008 s'établit ainsi à 2 649 milliers d'euros contre -2 353 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

<i>Date d'arrêté</i> <i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>31/12/2008</i> <i>12</i>	<i>31/12/2007</i> <i>9</i>	<i>31/03/2007</i> <i>3</i>	<i>31/12/2006</i> <i>12</i>	<i>31/12/2005</i> <i>12</i>
<i>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</i>					
Capital social	58 897 020	58 897 020	58 897 020	58 897 020	3 062 585
Nombre d'actions					
- ordinaires	58 897 020	58 897 020	58 897 020	58 897 020	1 004 462
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations				27 254	224 772
- par droit de souscription					
<i>OPERATIONS ET RESULTATS</i>					
Chiffre d'affaires hors taxes	31 870 809	20 980 208	6 891 556	6 321 493	26 130
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	12 635 161	3 506 718	2 054 535	(5 002 388)	(1 458 455)
Impôts sur les bénéficiaires					(6 724)
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	9 986 230	5 859 517	1 803 339	542 308	(1 067 208)
Résultat net	2 648 931	(2 352 799)	251 196	(5 544 696)	(384 523)
Résultat distribué					
<i>RESULTAT PAR ACTION</i>					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	0	0	0	0	(1)
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	0	0	0	0	0
Dividende attribué					
<i>PERSONNEL</i>					
Effectif moyen des salariés				1	1
Masse salariale				52 162	53 686
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)				13 906	27 152

CHAPITRE 7 INFORMATIONS FINANCIERES

7.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008

BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2008 (en milliers d'euros)

Actif	Notes	Brut	31-déc.-08 Amortissements et provisions	Net	31-déc.-07 Net	31-déc.-06 Net
Eléments non courants		672 299	0	672 299	613 150	535 059
Immeubles de placement	5.1	601 520	0	601 520	577 079	535 055
Immeubles en restructuration	5.1	70 775	0	70 775	36 067	0
Immobilisations financières		4	0	4	4	4
Eléments courants		14 547	0	14 547	18 976	28 039
Clients et créances rattachées	5.2	2 729	0	2 729	3 021	2 865
Autres créances	5.3	1 790	0	1 790	3 349	2 118
Charges constatées d'avance		3 612	0	3 612	3 244	3 894
Instruments financiers	5.6	0	0	0	4 014	2 518
Disponibilités et équivalents	5.4	6 416	0	6 416	5 348	16 644
TOTAL ACTIF		686 846	0	686 846	632 126	563 098

Passif	Notes	31-déc.-08		31-déc.-07	31-déc.-06
Capital et réserves	5.5			159 188	139 077
Capital				58 897	58 897
Primes d'émission, de fusion, d'apport				86 250	92 212
Réserves consolidées				14 062	-276
Résultat consolidé du Groupe				-26 201	-11 756
Capitaux propres du groupe				133 008	139 077
Total des intérêts minoritaires				0	0
Dettes non courantes				451 900	406 207
Dettes financières	5.6			514 490	448 698
Instruments financiers	5.6			9 028	0
Impôts différés passifs	5.7			2 527	3 133
Provisions pour risques et charges	5.8			69	69
Dettes courantes				21 038	17 814
Part court terme des dettes financières	5.7			15 178	12 457
Dépôts de garantie				13	171
Fournisseurs				1 726	4 638
Dettes fiscales et sociales	5.9			1 516	2 142
Autres dettes	5.10			9 291	1 630
Total PASSIF				686 846	632 126

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2008

(en milliers d'euros)

	Note	31-déc.-2008	31-déc.-2007	31-déc.-2006
Revenus locatifs bruts	6.1	37 589	33 164	10 161
Charges sur immeubles		-6 732	-4 286	-478
Charges refacturées		5 933	3 738	457
Revenus locatifs nets		36 790	32 616	10 140
Services et autres produits		1	2	9
Services et autres charges		0	0	0
Revenus nets des immeubles et services		36 791	32 618	10 149
Charges de personnel		0	0	-67
Autres frais de gestion		-1 282	-3 159	-1 154
Excédent brut d'exploitation avant cessions		35 509	29 459	8 928
Résultat de cession des stocks		0	0	0
Résultat de cession d'actifs		0	0	0
Excédent brut d'exploitation	6.2	35 509	29 459	8 928
Variation de valeur des immeubles	6.3	-29 358	13 404	-14 592
Amortissements		0	0	-2
Dépréciations nettes		0	0	10
Résultat opérationnel		6 151	42 863	-5 656
Frais financiers nets	6.4	-20 046	-18 856	-7 987
Amortissements et provisions à caractère financier		0	83	1 849
Variation de valeur des instruments financiers	6.3	-12 912	1 496	38
Résultat net des sociétés mises en équivalence		0	0	0
Résultat avant impôts		-26 807	25 586	-11 756
Impôts	6.5	606	-3 133	0
Résultat net consolidé		-26 201	22 453	-11 756
Intérêts minoritaires		0	0	0
Résultat net consolidé part du groupe		-26 201	22 453	-11 756
Résultat net consolidé part du Groupe par action	6.6	-0.45 €	0.38 €	-7.41 €
Résultat net consolidé dilué part du Groupe par action	6.6	-0.45 €	0.38 €	-7.29 €

TABLEAU DES VARIATIONS DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS AU 31 DÉCEMBRE 2008
(en milliers d'euros, sauf le nombre d'actions)

	<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>
Solde au 1er janvier 2006	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
Résultat au 31 décembre 2006			-11 756	-11 756		-11 756
Solde au 31 décembre 2006	58 897 020	58 897	80 180	139 077	0	139 077
Résultat au 31 mars 2007			8 772	8 772		8 772
Solde au 31 mars 2007	58 897 020	58 897	88 952	147 849	0	147 849
Valeur des actions propres imputée			-2 270	-2 270		-2 270
Frais augmentation de capital			-72	-72		-72
Résultat au 31 décembre 2007			13 681	13 681		13 681
Solde au 31 décembre 2007	58 897 020	58 897	100 291	159 188	0	159 188
Valeur des actions propres imputée			20	20		20
Résultat au 31 décembre 2008			-26 201	-26 201		-26 201
Solde au 31 décembre 2008	58 897 020	58 897	74 111	133 008	0	133 008

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE NETTE CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008
(en milliers d'euros)

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	-26 201	22 453	-11 756
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0	-83	-1 857
Variations de juste valeur et actualisation des dettes et créances	42 270	-14 900	14 554
Charges et produits calculés liés aux stocks options	0	0	0
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	-606	3 133	0
= CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔTS	15 463	10 603	941
Plus et moins-values de cession	0	0	0
Autres produits et charges calculés	46	-231	-1 430
Coût de l'endettement financier net	20 046	18 856	7 988
Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financiers net et impôts (A)	35 555	29 229	7 498
Impôts versé (B)	0	0	0
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité (C)	8 442	-4 295	10 752
= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A+B+C)	43 997	24 934	18 250
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-88 507	-64 687	-549 647
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0	0
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations financières (titres non consolidés)	0	0	0
Incidence des variations de périmètre	0	991	1 123
Autres flux liés aux opérations d'investissement	0	0	0
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié aux opérations d'investissement	-2 909	4 165	-67
= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)	-91 416	-59 531	-548 591
Apport en capital des actionnaires de la société mère	0	0	0
Apport en capital des minoritaires des sociétés intégrées	0	0	0
Sommes reçues lors d'augmentation de capital	0	0	156 030
Rachats et reventes d'actions propres	20	-2 270	0
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0	0	0
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	0	0	0
Nouveaux emprunts	75 972	67 283	399 866
Remboursements d'emprunt	-9 901	-20 539	-6 350
Intérêts financiers nets versés	-20 291	-22 146	-3 029
Autres flux liés aux opérations de financement	0	-72	0
= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)	45 800	22 257	546 517
= VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D+E+F)	-1 619	-12 340	16 176
Trésorerie d'ouverture	4 246	16 586	411
Trésorerie de clôture	2 627	4 246	16 587

ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2008

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 RESULTAT CONSOLIDE

7 – AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

1 - FAITS SIGNIFICATIFS

Année 2008

D'une part le Groupe a acquis la clinique du Grand Pré à Clermont-Ferrand pour 11 050 milliers d'euros et le groupe a d'autre part poursuivi les travaux de construction de l'hôpital du Havre pour 34 511 milliers d'euros.

La clinique à Villemomble en Seine-Saint-Denis acquise depuis le 27 juillet 2007 par un contrat en état futur d'achèvement a été terminée le 19 décembre 2008. Elle a été immobilisée pour 15 212 milliers d'euros (dont 6 011 milliers d'euros de travaux sur 2008).

Année 2007

Conformément à la treizième résolution de l'Assemblée Générale du 30 mars 2007, la date de clôture de l'exercice débutant le 1^{er} janvier 2007 a été fixée au 31 mars 2007. L'exercice débutant le 1^{er} 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 54 516 milliers d'euros. Gecimed a opté pour le régime fiscal des SIIC avec effet rétroactif au 1^{er} 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.

2 - PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION

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 Internet de la Communauté européenne : http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias_fr.htm#iasb_adoption. 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 informations requises par la norme IFRS 7 relatives à la nature et aux risques liés aux instruments financiers figurent aux Notes 3.5, 3.6 et 4.

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.

Changement dans la présentation du bilan

Le Groupe a décidé de clarifier la présentation des instruments financiers en classant en instruments financiers non courants les instruments dérivés de couverture de taux dont l'échéance est à plus d'un an. Cette modification a également été portée sur les états financiers présentés au titre des exercices 2007 et 2006.

2.2 - Méthodes de consolidation

Gecimed exerçant un contrôle exclusif sur ses participations, elles sont contrôlées par intégration globale.

2.3 - Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2008, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après.

	<i>SIRET</i>	<i>31/12/2008 % d'intérêts</i>	<i>Méthode de consolidation</i>	<i>31/12/2007 % d'intérêts</i>	<i>31/12/2006 % d'intérêts</i>
SA GECIMED	320 649 841	100,00%	Mère	100,00%	100,00%
Entrée de périmètre 2006					
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 l'évaluation en juste valeur est 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. Toutefois, compte tenu du caractère estimatif inhérents à ces évaluations, il est possible que le résultat de cession de certains immeubles diffère significativement de l'évaluation effectuée, même en cas de cession dans les quelques mois suivant l'arrêté comptable. La juste valeur des instruments financiers qui ne sont pas négociés sur un marché organisé (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 immobilier

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 contrepartie

Dans le cadre de son développement, le Groupe veille à acquérir des actifs dont le portefeuille locatif est basé notamment sur des critères de sélection des locataires et des sûretés fournies par ces derniers.

Les opérations financières, notamment de couverture du risque de taux, sont réalisées avec un panel d'institutions financières de premier plan. Une mise en concurrence est réalisée pour toute opération financière significative et le maintien d'une diversification satisfaisante des ressources et des intervenants est un critère de sélection.

4.3 - 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.

4.4 - 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 (collar et caps).

4.5 - Risques sur actions

Gecimed peut être soumise à l'évolution du cours des actions au travers des titres d'autocontrôle détenus, suite à la mise en place de son programme de rachats d'actions. Une baisse du cours de l'action n'a pas d'impact sur les comptes consolidés mais uniquement sur les comptes annuels : une baisse du cours de l'action Gecimed de 5% en dessous du cours au 30 décembre 2008 entraînerait une provision supplémentaire de 37 milliers d'euros dans les comptes annuels de Gecimed.

5 - NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

5.1 - Immobilisations corporelles

5.1.1 - Tableau de mouvements des immobilisations.

<i>Valeurs brutes (en milliers d'euros)</i>	<i>Au 31/12/2006</i>	<i>Au 31/12/2007</i>	<i>Acquisitions</i>	<i>Cessions</i>	<i>Variation de juste valeur</i>	<i>Virements de poste à poste</i>	<i>Au 31/12/2008</i>
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	535 055	577 079	44 512	0	-29 358	9 287	601 520
Immeubles en restructuration	0	36 067	43 995	0	0	-9 287	70 775
Total immobilisations non courantes & courantes	535 055	613 146	88 507	0	-29 358	0	672 295

<i>Amortissements et provisions (en milliers d'euros)</i>	<i>Au 31/12/2006</i>	<i>Au 31/12/2007</i>	<i>Dotation de l'exercice</i>	<i>Reprise de l'exercice</i>	<i>Variation de juste valeur</i>	<i>Virements de poste à poste</i>	<i>Au 31/12/2008</i>
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles en restructuration	0	0	0	0	0	0	0
Total	0	0	0	0	0	0	0
Valeurs nettes (en milliers d'euros)	535 055	613 146	88 507	0	-29 358	0	672 295

Acquisitions 2008

Clinique du Grand Pré - Lieu dit "les Chaves" - CLERMONT-FERRAND	11 050
Travaux de construction - Clinique du Havre	34 511
Travaux de rénovations et VEFA	42 946
	<hr/>
	88 507

Acquisitions 2007

EHPAD Résidence Gaston de Foix - Faubourg du Cardinal d'Este - MAZERE	4 923
Clinique Montréal - Route de Bram - CARCASSONNE	13 528
Hôpital Privé de l'Estuaire - 505, rue Irène Joliot Curie - LE HAVRE	19 784
Clinique Ehpac de Villemomble - 36, rue de la Montagne Savart - 93250 - VILLEMOMBLE	9 287
Clinique hepac de Castera - "Lieu dit au Conte" - 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
	<hr/>
	64 649

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 milliers d'euros</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/12/2006</i>
Clients	490	735	314
Etalement des franchises et paliers de loyers (IAS 17)	2 239	2 286	2 551
Total brut	2 729	3 021	2 865
Dépréciation de créances	0	0	0
Clients et comptes rattachés, net	2 729	3 021	2 865

5.3 - Autres créances de l'actif courant

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/12/2006</i>
Taxe sur la valeur ajoutée	816	3 297	130
Impôt sur les sociétés	0	0	0
Autres créances de l'actif circulant	974	52	1 988
Valeurs brutes	1 790	3 349	2 118
Provisions pour dépréciation	0	0	0
Valeurs nettes	1 790	3 349	2 118

5.4 - Disponibilités et équivalents

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/12/2006</i>
OPCVM monétaires et valeurs mobilières de placement	6 416	5 340	16 261
Comptes courants bancaires	0	8	383
Disponibilités et équivalents brut	6 416	5 348	16 644
Découverts bancaires	-3 789	-1 102	-57
Disponibilités et équivalents nets	2 627	4 246	16 587

Les OPCVM incluent un montant de 4 525 milliers d'euros en représentation de l'obligation prévue au contrat de prêt principal de maintenir bloquée la somme de 4 500 milliers d'euros.

5.5 - Capitaux propres consolidés

Le tableau de variation des capitaux propres est inclus aux états comptables.

Les capitaux propres comprennent pour -21 340 milliers d'euros 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 et instruments de couverture

<i>En milliers d'euros</i>	<i>A moins de 1 an</i>	<i>De 1 à 5 ans</i>	<i>A plus de 5 ans</i>	<i>TOTAL 31/12/2008</i>	<i>TOTAL 31/12/2007</i>	<i>TOTAL 31/12/2006</i>
Emprunt Natexis	7 677	360 831		368 509	376 186	385 364
Crédit Capex Natexis	731	35 516		36 247		
Crédit construction Nordbank			37 432	37 432		
Intérêts courus	1 424			1 424	2 259	5 016
Prêts GECINA		70 950		70 950	69 383	2 100
Crédit Bail	1 557	6 908	2 853	11 318	12 224	13 575
Solde créiteur de banque	3 789			3 789	1 102	
Total	15 178	474 205	40 285	529 668	461 154	406 055

Sur la base du portefeuille de couverture existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2008, une hausse des taux d'intérêt de 1 %, sur l'exercice 2009, au regard des prévisions au 31 décembre 2008, aurait un impact négatif de 2,1 millions d'euros sur le résultat avant impôt et une baisse de 1 %, un impact positif de 1,8 millions d'euros sur le résultat avant impôt..

Au 31 décembre 2008, la juste valeur de la dette brute est de 529 668 milliers d'euros et la juste valeur des instruments dérivés, inscrite au bilan est de -9 028 milliers d'euros.

L'emprunt Natexis à taux variable d'un montant de 368 509 milliers d'euros au 31 décembre 2008, est couvert par un contrat comprenant la vente d'un floor à 3,25% et l'achat d'un cap à 4,25% à échéance octobre 2011. Le notionnel de ce contrat est de 307 200 milliers d'euros. Cet emprunt, à échéance du 7 septembre 2013, comporte une clause de changement de contrôle qui stipule que le crédit serait exigible si le Groupe Gecina venait à détenir moins de 35 % du capital et des droits de vote.

Le Groupe a mis en place en 2008 les trois instruments suivants :

- Cap d'un notionnel de 60 millions d'euros à 3,95 %
- Swaption d'un montant de 62 millions d'euros pour couvrir le financement des travaux du Havre sur la période 2010-2014.
- Swaption d'un montant de 75 millions d'euros pour couvrir le financement d'acquisitions ou de travaux de rénovations sur la période 2010-2015.

Sur la base du portefeuille au 31 décembre 2008 et en comparaison à celui du 31 décembre 2007, la variation de juste valeur du portefeuille de dérivés, pour une hausse de 1 % des taux, serait de -2 millions d'euros inscrits en résultat. La variation de juste valeur pour une baisse de 1 % des taux serait de -26 millions d'euros, inscrits en résultat.

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 ».

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 :

	<i>Norme de référence</i>	<i>Situation au 31/12/2008</i>	<i>Situation au 31/12/2007</i>	<i>Situation au 31/12/2006</i>
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV Groupe	maximum 80%	78%	74%	73%
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV (2)	maximum 80%	74%	69%	72%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI Groupe	minimum 130% (1)	163%	165%	173%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI (2)	minimum 150%	185%	177%	183%
Revenus locatif nets / montant dus au titre des remboursements en capital et des intérêts du crédit (2) ou DSCR	minimum 110%	129%	124%	127%

(1) *Sauf exception temporaire*

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

5.7 - Impôts différés passifs

Les impôts différés sont imputables à la variation de valeur des sociétés non-SIIC, c'est-à-dire les filiales détenant un contrat de crédit-bail et non éligibles au régime SIIC.

5.8 - Provisions pour risques et charges

<i>En milliers d'euros</i>	<i>Au 31/12/2006</i>	<i>Au 31/12/2007</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Effets d'actualisation</i>	<i>Au 31/12/2008</i>
Provision pour risques (1)	83	0				0
Provisions pour charges	69	69				69
Total	152	69	0	0	0	69

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

5.9 - Dettes fiscales

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/12/2006</i>
Dettes sociales	51	44	10
Taxe de sortie ("exit tax")	0	0	0
Autres dettes fiscales (dont TVA à payer et taxes locales)	1 465	2 098	2 247
Dettes fiscales et sociales	1 516	2 142	2 257
<i>dont dettes non courantes</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>dont dettes courantes</i>	<i>1 516</i>	<i>2 142</i>	<i>2 257</i>

5.10 - Autres dettes

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/12/2006</i>
Clients créditeurs	298	78	0
Créditeurs divers (1)	8 993	1 463	14 763
Produits comptabilisés d'avance	0	90	0
Autres dettes	9 291	1 630	14 763
(1) Dont comptes courants GECINA	253	1 461	13 603
Dont avance Générale de Santé / Le Havre	8 738		

5.11 - Engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/12/2006</i>
Engagements reçus			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Lignes de crédit Capex non utilisées	27 297	39 936	30 000
Caps	367 200	313 600	320 000
Swaptions	137 000		
Immeubles en VEFA	4 604	17 181	
Total	536 601	371 217	350 500
Engagements donnés			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Floors	307 200	313 600	320 000
Swaptions	137 000		
Dettes garanties par des sûretés réelles	452 993	376 186	383 863
Immeubles en VEFA	4 604	17 181	
Engagements de travaux	2 900	32 254	30 000
Engagements de travaux, hôpital du Havre	36 355	60 414	
Total	941 552	800 135	734 363

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 milliers d'euros. 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.

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 de 37 589 milliers d'euros 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 de 35 509 milliers d'euros intègre principalement les loyers diminués de charges d'honoraires, dont ceux relatifs à la gestion locative, comptable, administrative et financière assurée par le groupe Gecina, pour un montant de 696 milliers d'euros.

6.3 - Variations de valeur

Elles correspondent :

- à la variation de la juste valeur des immeubles de placement pour -29 358 milliers d'euros (en application de la norme IAS 40)
- à la variation de la juste valeur des instruments financiers pour -12 912 milliers d'euros (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 2008 (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.

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.

	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	-26 201	22 453	-11 756
Nombre moyen d'action pondéré	57 759 005	58 589 893	1 586 000
Résultat net part du Groupe par action	- 0,45 €	0,38 € -	7,41 €

6.7 - Cash-flow courant avant cessions et impôts

<i>En milliers d'euros (données comptables)</i>	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006
Excédent brut d'exploitation avant cessions	35 509	29 459	8 928
Créances irrécouvrables	0	0	0
Excédent brut d'exploitation retraité	35 509	29 459	8 928
Frais financiers nets	-20 046	-18 856	-7 987
Cash flow courant avant impôts	15 463	10 603	941

7 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

7.1 - Evénements postérieurs à l'établissement des comptes consolidés

Conformément à la réglementation boursière en vigueur, le Conseil d'administration de Gecimed a été informé que le Conseil d'administration de Gecina a décidé le 26 février 2009 de lancer sur Gecimed une Offre Publique Obligatoire alternative. Le paiement des actions Gecimed se fera, au choix de l'actionnaire, soit en numéraire au prix de 1,30 euros par action, soit en actions Gecina sur la base d'une parité de 1 action Gecina contre 20 actions Gecimed.

7.2 - Actionariat

Au 31 décembre 2008 la Société Gecina consolide par mise en équivalence la Société Gecimed dont elle détient 48,00% du capital et 48,95% des droits de vote.

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital
GECINA	28 270 569	48,00%
RBS-CBFM Netherlands BV (Groupe Royal Bank of Scotland)	13 516 475	22,95%
SCOR Global P&C (Groupe SCOR)	8 631 329	14,65%
Autres investisseurs	7 329 015	12,44%
Autodétention	1 149 632	1,95%
Total	58 897 020	100,00%

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

La valeur comptable des actions auto détenues par Gecimed s'élève à 2 255 300 € soit un prix unitaire de 1,96 €.

7.3 - Actif Net Réévalué

<i>En millions d'euros</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/12/2006</i>
Capital et réserves consolidées	133,0	159,2	139,1
+ Plus-values latentes			
+/- Dettes			
= ANR	133,0	159,2	139,1
Nombre d'actions (hors auto-contrôle)	57 747 388	57 772 520	58 893 767
= ANR par action	2,30 €	2,76 €	2,36 €

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 48% par Gecina qui assure la gestion locative, comptable, administrative et financière comme indiqué ci-dessus (honoraires d'un montant de 1 269 milliers d'euros pour 2008) et le financement détaillé aux notes 5.6 et 5.10.

Gecimed ne verse pas de rémunération à ses administrateurs.

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

Néant

7.2 COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2008



COMPTE DE RESULTAT (en €)	31.12.2008	31.12.2007	31.03.2007
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Loyers	31 870 809	20 980 208	6 891 556
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	5 709 317	2 132 805	780 997
Autres produits	295	1	0
TOTAL	37 580 421	23 113 013	7 672 553
CHARGES D'EXPLOITATION			
Autres achats et charges externes	3 777 900	3 355 169	277 048
Impôts et taxes	3 849 135	2 029 658	811 910
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	8 477 683	5 838 499	1 886 436
Sur actif circulant : dotations aux provisions			
Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges	946	710	16
TOTAL	16 105 663	11 224 035	2 975 410
RESULTAT D'EXPLOITATION	21 474 757	11 888 978	4 697 143
OPERATIONS EN COMMUN			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
PRODUITS FINANCIERS			
Produits financiers de participation	3 373 581	394 316	
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés	2 784 356	597 852	
Reprises sur provisions et transfert de charges	2 457 206		83 097
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	430 019	447 417	16 804
TOTAL	9 045 163	1 439 584	99 901
CHARGES FINANCIERES			
Intérêts et charges assimilées	26 367 288	15 636 270	4 545 848
Dotations aux dépréciations et provisions	1 508 035		
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
TOTAL	27 875 323	15 636 270	4 545 848
RESULTAT FINANCIER	-18 830 160	-14 196 686	-4 445 948
RESULTAT COURANT	2 644 597	-2 307 708	251 196
PRODUITS EXCEPTIONNELS			
Produits exceptionnels sur opérations en capital	700	63 993	463 305
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Reprises sur provisions et transferts de charges	56 462		
TOTAL	57 162	63 993	463 305
CHARGES EXCEPTIONNELLES			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	52 828	52 621	463 305
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		56 462	
TOTAL	52 828	109 083	463 305
RESULTAT EXCEPTIONNEL	4 334	-45 091	0
Participations des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôt sur les bénéfices			
RESULTAT DE L'EXERCICE	2 648 931	-2 352 799	251 196

BILAN ACTIF (en €)					
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	31.12.2008	31.12.2007	31.03.2007
ACTIF IMMOBILISE					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Autres immobilisations incorporelles					
IMMOBILISATIONS CORPORELLES					
Terrains	166 023 105		166 023 105	157 932 108	151 841 140
Constructions	338 289 947	18 592 948	319 696 999	308 796 473	299 302 442
Constructions sur sol d'autrui					
Autres					
Immobilisations en cours	103 995 925		103 995 925	42 797 828	
Avances et acomptes				103 579	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES					
Autres participations	44 538 715		44 538 715	44 538 715	44 539 477
Créances rattachées à des participations					
Prêts					
Autres immobilisations financières	2 187 887	1 475 009	712 878	2 219 603	3 497
TOTAL I	655 035 579	20 067 957	634 967 621	556 388 306	495 686 556
ACTIF CIRCULANT					
Avances et acomptes	125 388		125 388	2 500	
CREANCES					
Créances locataires	381 870		381 870	735 311	615 059
Autres	27 131 959		27 131 959	30 023 175	31 579 732
Valeurs mobilières de placement	7 261 404	33 026	7 228 378	5 399 364	11 786 356
Disponibilités	217		217	251 160	317 761
COMPTE DE REGULARISATION ACTIF					
Charges constatées d'avance	5 151 392		5 151 392	5 096 577	5 881 006
TOTAL II	40 052 229	33 026	40 019 203	41 508 087	50 179 915
CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS TOTAL III					
TOTAL GENERAL (I + II + III)	695 087 808	20 100 983	674 986 825	597 896 394	545 866 471

BILAN PASSIF (en €)			
	31.12.2008	31.12.2007	31.03.2007
CAPITAUX PROPRES			
Capital	58 897 020	58 897 020	58 897 020
Primes d'émission, de fusion, d'apports	86 249 627	86 249 627	92 139 329
Ecart de réévaluation			
Réserves :			
Réserve légale	5 889 702	5 889 702	
Réserve légale provenant des plus-values à long terme			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-8 049 161	-5 696 363	-5 947 558
Résultat de l'exercice	2 648 931	-2 352 799	251 196
Provisions réglementées			
TOTAL I	145 636 119	142 987 188	145 339 987
PROVISIONS			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges	68 230	68 230	103 674
TOTAL II	68 230	68 230	103 675
DETTES			
Emprunts obligataires convertibles			
Emprunts et dettes auprès des établissements	447 398 752	379 036 932	386 073 413
Emprunts et dettes financières divers	71 215 759	70 855 900	13 321 793
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	238 703	76 154	
Dettes fournisseurs	270 569	337 435	194 006
Dettes fiscales et sociales	57 682	325 229	796 765
Dettes sur immobilisations	1 259 043	4 100 738	4 551
Autres dettes	8 737 968	33 705	32 282
COMPTES DE REGULARISATION			
Produits constatés d'avance	104 000	74 881	
TOTAL III	529 282 476	454 840 975	400 422 810
TOTAL GENERAL (I + II + III)	674 986 825	597 896 394	545 866 471

ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2008

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

1 - FAITS SIGNIFICATIFS

Exercice 2008

Gecimed a accru son patrimoine principalement par :

l'acquisition :

- d'une clinique située à Clermont Ferrand pour 11 050 milliers d'euros,
- d'un pavillon attenant à la clinique Sourdille pour 505 milliers d'euros,

les travaux complémentaires :

- de rénovation ou d'extension sur des cliniques acquises en 2006 pour 26 836 milliers d'euros
- dans le contrat de vente en l'état futur d'achèvement de la clinique située à Castera Verduzan pour 3 534 milliers d'euros,
- dans les contrats de vente en l'état futur d'achèvement des cliniques situées à la Roche/Yon pour 5 951 milliers d'euros,
- pour la construction de l'hôpital du Havre se sont poursuivis en 2008 pour 35 510 milliers d'euros.

La clinique à Villemomble en Seine-Saint-Denis acquise depuis le 27 juillet 2007 par un contrat en état futur d'achèvement a été terminée le 19 décembre 2008. Elle a été immobilisée pour 15 212 milliers d'euros (dont 6 011 milliers d'euros de travaux sur 2008).

Exercice du 1^{er} avril au 31 décembre 2007

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

Gecimed a accru son patrimoine par l'acquisition :

- d'un terrain de 3 029 milliers d'euros 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 milliers d'euros ;
- de deux cliniques existantes : un EHPAD (établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes) situé à Mazères pour 4 923 milliers d'euros et une clinique MCO (médecine – chirurgie – obstétrique) située à Carcassonne pour 13 528 milliers d'euros ;
- de contrats en l'état futur d'achèvement d'un EHPAD à Villemomble pour 4 309 milliers d'euros (9 201 milliers d'euros de travaux au 31 décembre 2007), d'un EHPAD à Castera Verduzan pour 2 627 milliers d'euros, d'un EPHAD pour 4 096 milliers d'euros et d'une RPA (résidence pour personnes âgées) pour 271 milliers d'euros à la Roche sur Yon.

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

Exercice du 1^{er} 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 1^{er} janvier 2007 a été fixée au 31 mars 2007. L'exercice débutant le 1^{er} 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.

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 baisse de valorisation sont déterminées selon les modalités suivantes :

Patrimoine en détention longue

Une dépréciation est constituée, ligne à ligne, s'il existe un indice de perte de valeur, notamment lorsque la valeur d'expertise bloc de l'immeuble établie par un expert indépendant est inférieure de plus de 15% à la valeur nette comptable de l'immeuble, le montant de la dépréciation comptabilisée est alors calculé par rapport à la valeur d'expertise.

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 la Société.

3.3 - 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.

3.4 - 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

Valeurs brutes des actifs (en milliers d'euros)	31.03.2007	31.12.2007	Virements de poste à poste	Acquisitions	Diminutions	31.12.2008
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	455 420	519 802	0	88 507	0	608 309
Terrains	151 841	157 988		8 035		166 023
Constructions	303 579	318 912	16253	3 125		338 290
Constructions sur sol d'autrui						0
Autres immobilisations corporelles						0
Immobilisations en cours		42798	-16149	77 347		103 996
Avances et acomptes		104	-104			0
						0
Immobilisations financières	44 542	46 758	0	0	32	46 726
Participations	44 539	44 539				44 539
Prêts	3	3				3
Autres immobilisations financières		2216			32	2 184
Total	499 962	566 560	0	88 507	32	655 035

4.1.1 - Acquisitions et cessions

Exercice 2008

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

Le 9 juin 2008, acquisition auprès d'Orpéa des murs de la clinique du Grand Pré située à Clermont-Ferrand pour un montant de 11 050 milliers d'euros (honoraires et frais de conseil compris).

Le 26 septembre 2008, acquisition d'un pavillon attenant à la clinique Sourdillé pour 505 milliers d'euros.

Gecimed s'est engagé à financer des travaux de rénovation ou d'extension sur des cliniques acquises en 2006. Les travaux réalisés en 2008 s'élèvent à 26 836 milliers d'euros (dont 417 milliers d'euros de frais) ce qui porte à 35 927 milliers d'euros les travaux en cours.

La clinique à Villemomble en Seine-Saint-Denis acquise depuis le 27 juillet 2007 par un contrat en état futur d'achèvement a été terminée le 19 décembre 2008. Elle a été immobilisée pour 15 212 milliers d'euros (dont 6 011 milliers d'euros de travaux sur 2008).

Les travaux pour la construction de l'hôpital du Havre se sont poursuivis en 2008 pour 34 510 milliers d'euros. Ils s'élèvent fin 2008 à 54 295 milliers d'euros, terrain inclus.

Dans le cadre du contrat de vente en état futur d'achèvement de la clinique située à Castera Verduzan, les immobilisations en cours de 2008 ont augmenté de 3 534 milliers d'euros pour s'élever fin 2008 à 6 161 milliers d'euros.

Concernant les contrats de vente en état futur d'achèvement à la Roche sur Yon portant sur l'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et la résidence non médicalisée (RPA :

résidence pour personnes âgées), les immobilisations en cours de 2008 ont augmenté respectivement de 2 343 milliers d'euros et de 3 608 milliers d'euros pour s'élever fin 2008 à 6 439 milliers d'euros et 3 880 milliers d'euros.

L'avance de 8 738 milliers d'euros versée par Générale de Santé sur travaux à effectuer pour son compte a été virée en compte « créiteurs divers ».

Exercice 2007

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 milliers d'euros et les travaux en cours s'élèvent à 16 573 milliers d'euros.

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 milliers d'euros (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 milliers d'euros.
- Le 10 octobre 2007, acquisition des murs d'un établissement situé à Mazères dans l'Ariège pour un montant de 4 923 milliers d'euros (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 Castera Verduzan dans le Gers pour un montant de 2 627 milliers d'euros (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 milliers d'euros (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 milliers d'euros et 271 milliers d'euros (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 milliers d'euros.

4.1.2 - Amortissements

Amortissements (en milliers d'euros)	31.03.2007	31.12.2007	Dotations	Reprises	31.12.2008
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	4 277	10 115	8 478	0	18 593
Constructions	4 277	10 115	8 478		18 593
Constructions sur sol d'autrui					0
Autres immobilisations corporelles					0
Total	4 277	10 115	8 478	0	18 593

4.1.3 - Dépréciations

Dépréciations (en milliers d'euros)	31.03.2007	31.12.2007	Dotations	Reprises	31.12.2008
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	0	56	0	56	0
Terrains		56		56	0
Constructions					0
Total	0	56	0	56	0

4.2 - Immobilisations financières

La variation de -32 milliers d'euros des autres immobilisations financières correspond aux mouvements sur les actions propres confiées à un prestataire de services d'investissement chargé de la gestion du contrat de liquidité de l'action Gecimed.

Compte tenu du cours des actions Gecimed au 31 décembre de 0,65 €, Gecimed a provisionné intégralement la moins value latente s'élevant à la clôture à 1 475 milliers d'euros.

4.3 - Créances d'exploitation

Créances nettes (en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007	31.03.2007
Créances clients			
Créances locataires	382	735	615
Dépréciations des créances locataires			
Total locataires et comptes rattachés	382	735	615
Acomptes sur cessions d'immobilisations			
Créances Groupe	26 244	26 717	29 306
Produits à recevoir		0	2 155
Etat - impôt sur les bénéfices			
Etat - TVA	816	3 222	
Divers autres créances	72	84	119
Dépréciations des créances Groupe			
Dépréciations des autres créances			
Total autres créances	27 132	30 023	31 580

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

4.4 - Valeurs mobilières de placement

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2007	31.03.2007
Valeurs mobilières (FCP monétaires)	7 179	5 295	11 780
Actions propres	83	104	6
Total	7 262	5 399	11 786

Les OPCVM incluent un montant de 4 525 milliers d'euros en représentation de l'obligation prévue au contrat de prêt principal de maintenir bloquée la somme de 4 500 milliers d'euros.

Les actions propres sont composées de 77 360 actions.

Compte tenu du cours des actions Gecimed au 31 décembre de 0,65 €, Gecimed a provisionné une moins value latente de 33 milliers d'euros.

4.5 - Evolution du capital et de la situation nette

En milliers d'euros	Capital	Primes d'émission de fusion et de conversion	Réserves	Report à nouveau	Situation nette hors résultat de l'exercice et subventions
31.12.2006	58 897	92 211	0	-402	150 706
Imputation des frais d'augment capital sur prime		-72			-72
Affectation du résultat 2006				-5 545	-5545
31.03.2007	58 897	92 139	0	-5 947	145 089
Affectation du résultat 2007 (résultat du 1er janvier au 31 mars 2007)		-5 890	5 890	251	251
31.12.2007	58 897	86 249	5 890	-5 696	145 340
Affectation du résultat 2007 (résultat du 1er avril au 31 décembre 2007)				-2 353	-2 353
31.12.2008	58 897	86 249	5 890	-8 049	142 987

Le capital est composé de 58 897 020 actions de 1 € dont 1 149 632 actions propres.

4.6 - Provisions pour risques et provisions pour charges

Provisions (en milliers d'euros)	31.03.2007	31.12.2007	Dotations	Reprises	Valeurs 31.12.2008
Autres provisions pour risques	103	68			68
Total	103	68	0	0	68

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

- Provision pour risque de mise en jeu de garantie de passif de 38 milliers d'euros correspondant au risque de redressement fiscal de l'ex-filiale Sarl Massenet Santé
- Provision pour risque d'appel en caution de 30 milliers d'euros 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.

4.7 - Emprunts et dettes financiers

Durée restant à courir (en milliers d'euros)	Moins d'un an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total 31.12.2008	Total 31.12.2007	Total 31.03.2007
Autres emprunts obligataires					0	0
Emp.et dettes financières bancaires	9 832	396 360	37 432	443 624	377 855	386 073
Banques créditrices	3 788			3 788	1 182	
Dettes financières (Gecina)	253	70 950		71 203	70 844	13 311
Total	13 873	467 310	37 432	518 615	449 881	399 384

Les variations en 2008 sont essentiellement dues :

- au remboursement des échéances des emprunts auprès de Natexis et Nordbank,
- à la mise en place d'emprunts liés au financement de nouveaux travaux,
- à l'augmentation des avances en comptes courant de Gecina qui s'élèvent à 71 203 milliers d'euros.

La convention de crédit à échéance du 7 septembre 2013, portant sur la totalité de la dette bancaire, 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 31.12.2008
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV Groupe	maximum 80%	78%
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV (2)	maximum 80%	74%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI Groupe	minimum 130% (1)	163%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI (2)	minimum 150%	185%
Revenus locatif net / montant dus au titre des remboursements en capital et des intérêts du crédit (2) ou DSCR	minimum 110 %	129%

(1) Sauf exception temporaire

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

4.8 - Exposition au risque de taux

En milliers d'euros	Endettement avant couverture au 31.12.2008	Effet des couvertures au 31.12.2008	Endettement après couverture au 31.12.2008	Endettement après couverture au 31.12.2007	Endettement après couverture au 31.03.2007
Passif financier à taux variable	447 412	-367 200	80 212	65 436	61 944
Passif financier à taux fixe		367 200	367 200	313 600	320 000
Passif financier portant intérêt	447 412	0	447 412	379 036	381 944

Portefeuille d'instruments dérivés

En milliers d'euros	31.12.2008	31.12.2007	31.03.2007
Caps et collars	367 200	313 600	320 000
Swaptions	137 800		
Total	505 000	313 600	320 000

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

La variation de juste valeur du portefeuille de produits dérivés est négative de -9 millions d'euros au 31 décembre 2008.

Sur la base du portefeuille de couvertures existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2008, une hausse des taux d'intérêt de 1% aurait un impact négatif de 2,1 millions d'euros sur le résultat de l'exercice 2008. Une baisse des taux d'intérêt de 1% aurait un impact positif sur le résultat de 1,8 millions d'euros.

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

Ces éléments sont inclus dans les postes suivants du bilan :

En milliers d'euros	31.12.2008	31.12.2007	31.03.2007
Emprunts obligataires			
Dettes financières	1 424	1 669	4 247
Fournisseurs (factures non parvenues)	145	183	75
Dettes fiscales et sociales	-2	262	776
Dettes sur immobilisations	900	4101	4
Divers		1	
Total charges à payer	2 467	6 216	5 102
Produits constatés d'avance	104	75	
Total passif	2 571	6 291	5 102
Immobilisations financières			
Créances clients	348		615
Autres créances			2 155
Intérêts courus à recevoir	775	425	
Disponibilités			
Total produits à recevoir	1123	425	2 770
Charges constatées d'avance	5 151	5 097	5 881
Total Actif	6 274	5 522	8 651

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

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

Les charges constatées d'avance correspondent principalement aux frais d'émission des emprunts pour 3 474 milliers d'euros et les primes payées sur les instruments dérivés de couverture qui sont étalées sur la durée des contrats pour 1 539 milliers d'euros.

4.10 - Dépôts et cautionnements reçus

Ce poste, d'un montant de 13 milliers d'euros, représente essentiellement les dépôts versés par les preneurs en garantie de loyers et sont comptabilisés en emprunts et dettes financières.

4.11 - Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31.12.2008	31.12.2007	31.03.2007
Engagements reçus			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Lignes de crédit Capex non utilisées	27 297	39 936	30 000
Caps	367 200	313 600	320 000
Swaptions	137 000		
Engagements de travaux	43 859	32 248	30 000
Total	575 856	386 284	380 500
Engagements donnés			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Floors	307 200	313 600	320 000
Swaptions	137 000		
Dettes garanties par des sûretés réelles	442 186	376 186	381 944
Engagements de travaux	43 859	32 248	30 000
Total	930 745	722 534	732 444

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 2007 se montent à 31 445 milliers d'euros. La clinique de Villemomble terminée en 2008 a généré un loyer de 34 milliers d'euros.

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 charges de copropriétés pour 1 116 milliers d'euros, des assurances pour 336 milliers d'euros, des honoraires pour 1659 milliers d'euros, des frais bancaires pour 634 milliers d'euros et des impôts et taxes pour 3849 milliers d'euros.

5.3 - Dotations et reprises aux amortissements, provisions et dépréciations

En milliers d'euros	31.12.2008		31.12.2007		31.03.2007	
	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissements des immobilisations (1)	8 478		5 838		1 886	
Amortissements des charges à répartir						
Dépréciations des immobilisations corporelles						
Dépréciations des immobilisations financières (1)	1 475					
Dépréciations des créances						
Provisions pour risques et charges (2)				35		83
Autres provisions	33					
Total	9 986	0	5 838	35	1 886	83
Dont - exploitation	8 478		5 838	35	1 886	
- financier	1 508					83
- 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, et les provisions des actions propres.

5.4 – Résultat financier

En milliers d'euros	31.12.2008		31.12.2007		31.03.2007	
	Charges	Produits	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts et charges ou produits assimilés	26 367		15 636		4 546	
Produits nets sur cessions de V.M.P.		430		447		17
Produits des participations et autres immo. fi.		3374		394		
Autres produits		2784		598		
Transferts de charges		2457				
Dot. ou rep. aux amort. dépréciations et prov.:						
- provision primes de remboursement (1)						83
- dép. des titres de filiales ou actions propres (2)		1508				
- provisions pour risques sur filiales						
- dépréciation des créances						
Total	27 875	9 045	15 636	1 439	4 546	100

(1) cf. note 4.5

(2) cf. note 4.1

5.5 - Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31.12.2008	31.12.2007	31.03.2007	31.12.2006
Plus ou moins values sur cessions de titres		49		
Boni ou mali s /actions propres	-52	-8		
Autres produits et charges exceptionnels		-30		-3
Dotations / dépréciations d'immeubles		-56		
Reprise / dépréciation d'immeubles	56			
Résultat exceptionnel	4	-45	0	-3

5.6 - Opérations avec des sociétés liées

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

En milliers d'euros		Passif		Résultat financier	
Actif					
Immobilisations financières	44 539	Dettes financières	71 203	Charges financières	4 416
Créances clients	0	Fournisseurs			
Autres créances	26 244	Autres dettes	0	Produits financiers	3374
Cautions données par Gecimed au bénéfice de sociétés liées :			Néant		

6 – AUTRES INFORMATIONS

6.1 - Evénements postérieurs à la clôture de l'exercice

Conformément à la réglementation boursière en vigueur, le Conseil d'administration de Gecimed a été informé que le Conseil d'administration de Gecina a décidé le 26 février 2009 de lancer sur Gecimed une Offre Publique Obligatoire alternative. Le paiement des actions Gecimed se fera, au choix de l'actionnaire, soit en numéraire au prix de 1,30 euros par action, soit en actions Gecina sur la base d'une parité de 1 action Gecina contre 20 actions Gecimed.

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 48 % 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 milliers d'euros	31.12.2008	31.12.2007	31.03.2007
Flux de trésorerie liés à l'activité			
Résultat net	2 649	-2353	251
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
- Amortissements, dépréciations et provisions	9 896	5 859	1 803
- Subventions d'investissement rapportées au résultat	0	0	0
- Plus-values de cession	0	-49	0
Marge brute d'autofinancement	12 545	3 457	2 054
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
- Créances d'exploitation	2595	-404	-362
- Dettes d'exploitation hors dette option SIIC	10 925	-3806	-157
Flux net de trésorerie généré par l'activité	26 065	-753	1 535
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement			
Acquisitions d'immobilisations	-88 507	-67282	-39
Apport en compte courant			
Cessions d'immobilisations	-2 842	4179	537
Paiement de la taxe de sortie	0	0	0
Réductions des immobilisations financières	32	685	0
Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement	-91 317	-62418	498
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement			
Dividendes versés	0	0	0
Augmentation de capital	0	0	-72
Emissions d'emprunts	76 023	62721	
Remboursements d'emprunts	-9 190	-6 004	-6 489
Compte bloqué remboursement de l'emprunt obligataire	0	0	914
Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement	66 833	56 717	-5 647
Variation de trésorerie	1 581	-6 454	-3 614
Trésorerie d'ouverture	5 650	12 103	15 717
Trésorerie de clôture	7 229	5 650	12 103

6.9 – Liste des filiales et participations

Dénomination	En milliers d'euros	Capital	Q.P Détenue	Val.brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège social		Capitaux propres	Divid. Encaiss.	Val.nette Titres	Cautions	Résultat

Filiales (plus de 50 %)

SCI de Bazincourt 14-16 rue des Capucines 75002 PARIS	1 150	96.67%	2 977 2 977	475 149		
SCI Clairval 14-16 rue des Capucines 75002 PARIS	2 3 315	99.00%	35 490 35 490	4 033 3 439		
SCI Pierre Curie 14-16 rue des Capucines 75002 PARIS	427 -553	99.96%	6 072 6 072	1 258 -958		

Participations (10 à 50 %)

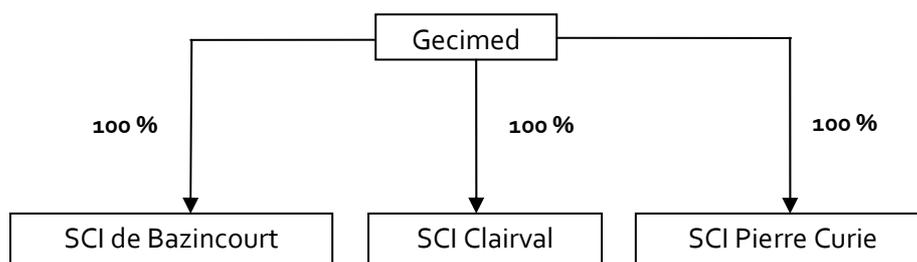
Néant

CHAPITRE 8 ORGANISATION DU GROUPE

8.1 ORGANIGRAMME

Tous les actifs d'immobilier de santé sont directement détenus par Gecimed à l'exclusion de trois actifs détenus par les trois filiales de Gecimed (SCI de Bazincourt, Clairval et Pierre Curie : voir ci-après). 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.

Organigramme du Groupe Gecimed au 31 décembre 2008



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 le chapitre 8.3 *Opérations entre le Groupe et ses actionnaires* 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.

8.2 ACTIVITE ET RESULTAT DES FILIALES

Au 31 décembre 2008 l'activité et les résultats des filiales de Gecimed se résument ainsi :

SCI de Bazincourt

La SCI, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 449 212 562, détient, au travers d'un contrat de crédit-bail, une clinique située à Chapet (78130), route de Verneuil.

Au 31 décembre 2008 le montant des loyers s'élève à 475 milliers d'euros contre 457 milliers d'euros pour l'exercice 2007. Le résultat net ressort à 149 milliers d'euros contre 97 milliers d'euros durant l'exercice 2007.

SCI Clairval

La SCI, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 489 924 035, est propriétaire d'une clinique située boulevard de Redon à Marseille (13008).

Les loyers se sont élevés à 4 033 milliers d'euros contre 3 888 milliers d'euros en 2007. Le résultat net au 31 décembre 2008 ressort à 3 441 milliers d'euros contre 3 315 milliers d'euros au 31 décembre 2007.

SCI Pierre Curie

La SCI, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 443 957 014, 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 2008 le montant des loyers s'élève à 1 258 milliers d'euros contre 1 212 milliers d'euros en 2007. Le résultat net ressort à -958 milliers d'euros contre - 979 milliers d'euros pour l'exercice 2007.

8.3 OPERATIONS ENTRE LE GROUPE ET SES ACTIONNAIRES

Les opérations entre Gecimed et ses actionnaires recouvrent :

- 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. Pour l'exercice clos au 31 décembre 2008, les honoraires perçus par Gecina se sont élevés à 785 369 euros HT.
- Convention de gestion avec la Compagnie Foncière de Gestion (« C.F.G. » filiale à 100% de Gecina) portant des missions de gestion locative, de gestion comptable et d'éventuelles missions spécifiques. Pour l'exercice clos au 31 décembre 2008, le montant des honoraires perçus par C.F.G. s'est élevé à 397 439 euros au titre de Gecimed et à 72 058 euros au titre de ses trois filiales.
- Convention de compte-courant avec la société Gecina. A compter du 1^{er} janvier 2009, il a été instauré une rémunération de ces prêts au taux de Euribor 3 mois défini 2 jours ouvrés avant chaque période d'intérêts de 3 mois + 1 % de marge (100bp). La charge d'intérêts comptabilisée au titre de ces prêts au cours de l'exercice de clos au 31 décembre 2008 s'élève à 3 437 milliers d'euros.

8.4 OPERATIONS MERE-FILIALES

Les opérations entre Gecimed et ses trois filiales figurent en partie 5.6 de l'annexe des comptes annuels.

CHAPITRE 9 RISQUES ET DEVELOPPEMENT DURABLE

9.1 CONTRAINTES 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

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

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 Comité Opérationnel des Risques (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.

AUTRES 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 conformément à la réglementation ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement).

Dans le cadre des baux conclus, 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 respectera pas les dispositions du contrat de 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 2008, 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 principaux objectifs de sécurité diagnostiqués par la Direction des Risques et du Développement Durable ("DRDD").

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 2008, 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 2008.

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 un risque de responsabilité à cet égard.

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

Au 31 décembre 2008, 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.

Depuis 2006, Gecimed a confié à un expert la mission d'évaluation des actifs concernés par le risque inondation, qui a permis d'aboutir à la cartographie de cet aléa couvrant ainsi une part significative du parc. Cinq actifs ont été identifiés en zone de risque inondation.

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.

9.2 AUTRES FACTEURS DE RISQUES

IDENTIFICATION DES RISQUES

Les risques présentés ci-dessous sont, à la date du présent document, ceux dont la réalisation est susceptible d'avoir un effet défavorable significatif sur la Société, son activité, sa situation, ses résultats ou le cours de ses actions. La liste des risques présentés ci-dessous n'est pas exhaustive et d'autres risques, inconnus à la date du présent document et susceptibles d'avoir un effet défavorable sur la Société peuvent exister.

Risques liés aux structures juridiques d'investissement

Certains investissements immobiliers sont réalisés à travers l'acquisition de leur structure juridique "porteuse" (SCI ou autre). De ce fait, il existe un risque sur la reprise du "passif" de ladite structure juridique, l'acquéreur en assurant alors la responsabilité, qui peut être assortie ou non d'une garantie dite de "garantie de passif".

Risques liés aux conditions économiques

Les locataires étant détenteurs d'autorisations émises par leurs autorités de tutelle spécifiques concernant un lieu donné, il leur est difficile de déménager leurs activités à un autre endroit. De plus, la plupart des baux conclus sont de longue durée (10 ans à 14 ans). En conséquence, au regard des spécificités de son activité, les variations du marché immobilier impactent dans une moindre mesure Gecimed.

Les résultats courants de Gecimed sont issus des loyers perçus de ses locataires. Ils sont à ce titre soumis aux variations de l'Indice national du Coût de la Construction (ICC) sur la base duquel les loyers sont indexés. Ainsi les loyers évolueront positivement ou négativement selon l'évolution de l'indice de référence. A titre d'exemple, sur la base de revenus locatifs annuels de 42 milliers d'euros au 31 décembre 2008, une évolution de l'indice de 1% entraînerait une variation annuelle des loyers de 1% soit près de 420 000 € HT. Une baisse des loyers aurait une incidence sur les loyers perçus par l'entreprise mais aussi sur la valeur des actifs. Toutes choses égales par ailleurs, une baisse des loyers de 1% entraînerait une baisse des valeurs des actifs de 1%, soit 6 millions d'euros.

Risques liés à la concurrence

Gecimed est la foncière dédiée à l'immobilier de santé de référence. Gecimed doit faire face à une forte concurrence de nombreux acteurs internationaux, nationaux ou locaux. Ces acteurs ont notamment la possibilité de procéder à des opérations d'acquisition d'actifs à des conditions, par exemple de prix, ne répondant pas aux critères d'investissements et aux objectifs que Gecimed s'est fixés.

Cette concurrence s'exerce en particulier sur l'acquisition du foncier et des actifs disponibles, pour lesquels Gecimed estime que son positionnement d'acteur majeur constitue un avantage concurrentiel. Si Gecimed n'est pas en mesure de conduire sa politique d'investissements et d'arbitrage et de maintenir ou renforcer ses niveaux de loyers et ses marges, sa stratégie, ses activités et ses résultats pourraient en être négativement affectés.

Les principales foncières cotées intervenant sur le marché de Gecimed sont Icade, Foncière des Murs et Cofinimmo, Gecimed étant la première foncière dédiée à l'immobilier de santé tant en terme de chiffre d'affaires que de valeur des actifs.

Risques locatifs

Au 31 décembre 2008, 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 90% 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 du groupe Générale de Santé impliquerait un risque immédiat pour Gecimed en termes de revenus locatifs.

Premier Groupe privé de soins et services à la santé, Générale de Santé compte 20 000 salariés dont 6 500 infirmier(e)s et 3 800 aides soignant(e)s dans plus de 200 établissements et centres. Avec 5 200 praticiens, elle représente la première communauté libérale de France. Générale de Santé couvre l'ensemble de la chaîne de soins : médecine-chirurgie-obstétrique, cancérologie, soins de suite et de réadaptation, santé mentale et soins à domicile (source : site Internet du groupe Générale de Santé).

Il convient néanmoins de souligner que les exploitants ont leurs propres risques d'exploitation. Ainsi des risques inhérents à l'activité sanitaire et/ou d'hébergement médicalisé peuvent avoir une incidence indirecte sur les revenus de Gecimed (risques liés à l'obtention et aux renouvellements des autorisations d'exploitation ; risques liés à la création, à la transformation et à l'extension d'établissement de santé pouvant nécessiter la délivrance d'une autorisation préalable par les autorités de tutelle).

Risques liés au renouvellement des baux

Le renouvellement des baux porte sur deux types de risques :

- Risque de vacance

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.

- Risque lié au niveau de location

C'est la confrontation de l'offre et de 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.

Par ailleurs, le regroupement d'établissements (concentration pour augmenter le nombre de lits par établissement et générer des économies d'échelle) pourrait induire la fermeture d'établissements excentrés et petits.

Risques juridiques opérationnels

- Risque lié à 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 10 ans à 14 ans.

- Risque lié au 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 (TVA), 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 liés aux contraintes résultant du régime fiscal applicable aux SIIC

Gecimed est soumise au régime fiscal des SIIC prévu à l'article 208 C du Code général des impôts, qui lui permet de bénéficier d'une exonération d'impôt sur les sociétés sous condition de distribution sur la partie de son bénéfice provenant de la location de ses immeubles, des plus-values réalisées sur les cessions d'immeubles ou de certaines participations dans des sociétés immobilières et des dividendes reçus des filiales soumises au même régime fiscal.

Dans le cadre du régime SIIC, Gecimed est soumise à une règle d'exclusivité de l'objet. Elle peut cependant se livrer à des activités accessoires à son objet principal (telles que, par exemple, des activités de marchand de biens, de commercialisation et de promotion immobilière) sous réserve que la valeur des actifs utilisés pour l'exercice desdites activités accessoires et qui y sont attachés ne dépasse pas 20% de la valeur brute des actifs de Gecimed, ainsi qu'à l'activité de crédit-bail immobilier si l'actif de Gecimed n'est pas constitué à plus de 50% d'encours de crédit-bail immobilier. A défaut, le bénéfice du régime SIIC pourrait être remis en cause. En tout état de cause, les bénéfices réalisés au titre des activités accessoires sont soumis à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun.

Les critères d'éligibilité au régime SIIC et l'exonération d'imposition liée à ce régime sont susceptibles d'être modifiés par le législateur ou par l'interprétation des autorités fiscales. A titre d'exemple, la loi de finance rectificative pour l'année 2006, la loi de finances pour 2009 et la loi de finances rectificative pour 2009 ont apporté certaines modifications au régime, notamment les dispositifs relatifs à la détention par un actionnaire de 60% du capital, au prélèvement de 20%, au taux de l'"*exit tax*" qui a été porté de 16,5% à 19% à compter du 1^{er} janvier 2009, à l'extension du régime à certains droits immobiliers, au régime SIIC III qui a été prorogé jusqu'au 31 décembre 2011, aux sanctions en cas de sortie définitive du régime SIIC et à l'extension du régime SIIC III aux opérations de "*sale & lease back*". Ces modifications pourraient donner lieu à une ou plusieurs instructions de la part des autorités fiscales, dont le contenu n'est pas connu à la date du présent document. Des modifications futures du régime SIIC pourraient avoir un effet défavorable significatif sur l'activité, la situation financière et les résultats du groupe.

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.

Risques liés à la valorisation des actifs

L'évaluation du patrimoine immobilier de Gecimed dépend de la conjoncture économique et de l'évolution des marchés immobiliers. Une 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 6,7 millions d'euros des capitaux propres. Elle ferait passer le ratio "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 78% sur la base de la situation au 31 décembre 2008 à 79%.

Il est précisé que ledit ratio "LTV" ne viendrait à franchir sa limite autorisée par les contrats de crédit de 80% que si la valeur des actifs était inférieure à 654,1 millions d'euros, compte tenu de la dette bancaire nette actuelle.

Il est par ailleurs rappelé que la valeur du patrimoine de Gecimed s'élevait au 31 décembre 2008 à 672,3 millions d'euros. Une baisse de 2,8% de cette valeur, sur la base d'une dette restant inchangée, entraînerait le non-respect du ratio financier LTV visé ci-dessus. Toutefois, Gecimed a la possibilité d'ajuster la valeur du ratio en procédant le cas échéant à des remboursements partiels de sa dette. A cet égard, l'augmentation de capital d'un montant de 100 millions d'euros décidée par le Conseil d'administration de la Société du 25 février 2009 (voir paragraphe 4.6.1 du présent document) donnera les moyens de procéder, si nécessaire à de tels remboursements partiels, limitant ainsi le risque de non-respect du ratio LTV.

Risques de liquidité (trésorerie)

Au 31 décembre 2008, la Société disposait d'une trésorerie de 2,7 millions contre 4,2 millions d'euros au 31 décembre 2007. La capacité d'endettement de Gecimed est bornée par ses "covenants" bancaires et principalement le ratio "LTV" mentionné au paragraphe précédent. Voir également le paragraphe 5.1.5 du présent document pour une description des principaux engagements relatifs aux ratios financiers prévus par les contrats de crédit conclus par la Société.

Risques liés aux taux d'intérêt

Les taux d'intérêt se situant à des niveaux historiquement faibles, ils exercent ainsi une influence favorable sur l'activité immobilière tant que les marges bancaires n'augmentent pas de manière disproportionnée. Une augmentation conséquente des taux d'intérêt 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 non couverts par des instruments financiers appropriés, que sur le coût de financement des investissements futurs. Le cas échéant, il est vraisemblable que la corrélation des taux de capitalisation à cette évolution viendrait modérer ce risque.

La dette de la Société étant majoritairement à taux variable, elle est soumise au risque de taux. Ce risque est atténué par le recours aux instruments financiers suivants qui assurent une couverture de la dette à taux variable de la Société à hauteur de 70% :

- un *collar* (vente d'un *floor*, achat d'un *cap*) à hauteur de 60% environ de la dette à taux variable. Celui ci, indexé sur l'Euribor 3 mois et d'une durée de 5 ans, a pour bornes 3,25% et 4,25%.
- un *cap* à 3,95% couvrant la dette à taux variable à hauteur de 11% environ.
- des swaptions qui couvrent les périodes 2010-2014 et 2010-2015.

Sur la base du portefeuille de couverture existant au 31 décembre 2008, une hausse des taux d'intérêt de 1%, sur l'exercice 2009, au regard des prévisions au 31 décembre 2008, aurait un impact négatif de 2,1 millions d'euros sur le résultat avant impôt et une baisse de 1%, un impact positif de 1,8 million d'euros sur le résultat avant impôt.

Les ratios du crédit bancaire mis en place le 7 septembre 2006, à hauteur de 383,3 millions d'euros, similaires à ceux du crédit d'un maximum de 61,9 millions d'euros mis en place le 27 mars 2008 seraient respectés malgré cette hausse.

Risques en matière de système d'information

Dans le cadre de son activité de gestion comptable, administrative et locative pour le compte de Gecimed, 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, 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 2008 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 trois derniers exercices, une incidence significative sur la situation financière, les résultats, l'activité ou le patrimoine de Gecimed.

Les annexes aux comptes consolidés et annuels détaillent les 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.



Centre Hospitalier Privé Claude Galien, Quincy-sous-Sénart (91) – Exploité par Générale de Santé

9.3 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 ni en 2007, ni en 2008.

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.

9.4 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, doivent 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 et le Comité Opérationnel des Risques et du Développement Durable ont identifié les 17 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 aéroréfrigérantes, 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 de nouveau présenté ce projet en 2008 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.

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, 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.

Un système de management des risques audité par un contrôleur externe

Gecina, pour son compte et celui de Gecimed, a fait auditer son système fin 2008 pour contrôler la cartographie sur les deux axes suivants :

- Le caractère approprié du dispositif de maîtrise des risques
- Le contrôle des résultats obtenus par rapport aux objectifs

Les conclusions de l'auditeur sont :

« Evaluation du processus de conception des référentiels et des indicateurs clés :

Le processus de conception des référentiels et des indicateurs est jugé pertinent pour 16 des 18 domaines de la cartographie des risques. Concernant 2 domaines (Tours Aéro-Réfrigérantes et ICPE), nous pensons qu'une assistance externe aurait pu être intéressante en apportant une vision extérieure. Néanmoins, le processus de conception de ces 2 domaines est considéré comme satisfaisant. Nous n'avons pas constaté de manquements dans le cadre de la conception des 18 domaines.

Identification des écarts entre d'une part les obligations légales ou réglementaires et d'autre part les bonnes pratiques définies par Gecina :

Il n'a pas été identifié d'écarts significatifs entre les obligations légales ou réglementaires de la profession et les bonnes pratiques définies par Gecina.

Evaluation de la pertinence du choix des indicateurs clés :

Au regard du système de maîtrise des risques défini par Gecina, les indicateurs clés sont pertinents.

Evaluation du taux de remplissage des indicateurs au 31 décembre 2008 :

L'objectif du taux d'évaluation du remplissage des indicateurs de la cartographie des risques de Gecina de 80% au 31 décembre 2008, est atteint et dépassé. Il est de 83% (1) au 31 décembre 2008.

Contrôle de la qualité des auto-évaluations réalisées :

L'audit portant sur les auto-évaluations réalisées par les équipes Gecina au travers des kits démontre que celles-ci sont de très bonnes qualités. Certaines erreurs ont été identifiées dans les kits: elles sont minoritaires et sont majoritairement dues à la difficulté d'obtenir les données. Le fait que les personnes intègrent uniquement les données dont elles sont sûres est un gage de qualité des auto-évaluations. »

(1) 81% pour le patrimoine de Gecimed

(2) grilles d'évaluation

81 % d'évaluation

Le contrôle quantitatif et qualitatif des évaluations confirme l'atteinte de l'objectif fixé à 80% : le taux d'évaluation relevé est de 81%, les auto-évaluations réalisées par les équipes Gecina au travers des kits sont de très bonnes qualités.

Les évaluations sont aussi exigées pour l'analyse des actifs en projet d'acquisition par la DRDD à la demande des équipes de Développement.

50% de performance : un excellent résultat global

79% des indicateurs (122/153) font référence à des objectifs qui vont au-delà de la réglementation et montre le niveau d'exigence extrêmement ambitieux des référentiels de Gecina. Le taux de 50% de performance obtenu pour Gecimed représente donc un très bon résultat pour cette première campagne d'évaluation.

9.5 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 trois 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.»*

Cependant, 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^{er} 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 1^{er} 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 ou en 2008.

9.6 PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE

Néant

CHAPITRE 10 ORGANES D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GENERALE

10.1 COMPOSITION DES ORGANES DE DIRECTION

Au 31 décembre 2008, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- Monsieur Joaquín Rivero Valcarce, président du conseil d'administration
- Monsieur Antonio Truan, directeur général
- Monsieur Michel Gay
- Monsieur Eric Maurice
- Monsieur Bruno Leray
- Monsieur Bernard Doussot
- Monsieur Christophe Montcerisier
- La société Scor Global P&C, représentée par Monsieur Jean Guitton
- Monsieur Jean Paul Sorand

A la date du présent document, la composition du conseil d'administration est la suivante :

- Monsieur Joaquín Rivero Valcarce, président du conseil d'administration
- Monsieur Antonio Truan, directeur général
- Monsieur Michel Gay
- Monsieur Eric Maurice
- La société Scor Global P&C, représentée par Monsieur Jean Guitton
- Monsieur Jean Paul Sorand
- Monsieur Emilio Zurita Delgado
- Monsieur Juan Suquet

Le conseil d'administration de Gecimed du 25 février 2009 a pris acte de la démission de Messieurs Bernard Doussot et Bruno Leray, qui représentaient les intérêts de la société ISM au sein du conseil d'administration de Gecimed, et a coopté pour remplacer ces derniers Messieurs Emilio Zurita Delgado et Juan Suquet. Durant cette même séance, il a pris acte de la démission de Monsieur Christophe Montcerisier.

Joaquín Rivero Valcarce

Administrateur (date de première nomination : 14 juin 2006, mandat renouvelé par l'assemblée générale mixte du 30 mars 2007) et président du conseil d'administration de Gecimed (mandat renouvelé par le conseil d'administration du 30 mars 2007).

Expiration du mandat : assemblée générale ordinaire statuant en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

Autres mandats et fonctions actuellement exercés :

- Président directeur général de Gecina (depuis le 7 octobre 2005)
- Administrateur de Gecina (depuis le 29 juin 2005)
- Président Directeur Général de Bami (depuis juin 2007)
- Administrateur unique de Alteco Gestion y Promocion de Marcas, SL (depuis le 16 janvier 2006)
- 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 :
 - o SAS Gec 4 (du 8 juin 2006 au 10 janvier 2008)
 - o SAS Tour H 15 (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SAS 23/29 rue de Châteaudun (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SAS AIC (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SAS Gec 3 (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SAS Gec 5 (du le 8 juin 2006 au 13 juin 2008)
 - o SAS Gec 6 (depuis le 8 juin 2006)
 - o SAS Gecilog (du 7 octobre 2005 au 28 avril 2008)
 - o SAS Geciotel (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SAS Parigest (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SAS Fedim (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SAS Geciter (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SAS Investibail Transactions (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SAS Le Pyramidion Courbevoie (depuis le 30 mai 2007)
 - o SAS PB Ilot 1-4 (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SAS Sadia (depuis le 28 décembre 2007)
 - o SAS SPL (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SAS Société Parisienne Immobilière d'Investissement 1 (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SAS Société Parisienne Immobilière d'Investissement 2 (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SAS UIG (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SAS Société Parisienne Immobilière de la Place de la Madeleine (depuis le 28 décembre 2007)

- Représentant légal de Gecina, elle-même Gérant de :
 - o SCI Immobilière du 5 Bd Montmartre (depuis le 28 décembre 2007)
 - o SCI Immobilière Saint Augustin Marsollier (depuis le 28 décembre 2007)
 - o SCI Monttessuy 357 (depuis le 28 décembre 2007)
 - o SCI Paris Saint Michel (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SCI Immobilière du 55 rue d'Amsterdam (depuis le 28 décembre 2007)
 - o SCI 16 VE Investissement (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SNC Michelet Levallois (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SCI Immobilière Beaugrenelle (depuis le 7 octobre 2005)
 - o SCI du 77/81 Bd Saint Germain (depuis le 7 octobre 2005)

- Représentant légal de Gecina, elle-même Directeur Général Délégué de :
 - o SAS Société Immobilière et Commerciale de Banville (depuis le 29 juin 2007)
 - o 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 :
 - o SCI Saccef Champs Elysées (depuis le 11 décembre 2006)
 - o SCI Saccef La Boétie (depuis le 11 décembre 2006)

- Président de la SA Gecimed, elle-même Gérant de :
 - o SCI Pierre Curie (depuis le 7 septembre 2006)
 - o SCI de Bazincourt (depuis le 7 septembre 2006)
 - o SCI Clairval (depuis le 7 septembre 2006)

- Administrateur solidaire de la Société des Immeubles de France (Espagne) jusqu'au 18 décembre 2008
- Président, Administrateur de la Société des Immeubles de France (Espagne) depuis le 18 décembre 2008

Autres mandats et fonctions exercées les cinq dernières années (autres que ceux exercés au sein du groupe) :

- Président de Bami
- Président du Conseil d'administration et de la Commission Exécutive de Metrovacesa
- Président de la Société des Immeubles de France

Expérience professionnelle

Monsieur Joaquín Rivero Valcarce est le fondateur de l'entreprise de construction Riobra. Il est également associé de Edinco et de Patron Inmobiliario et actionnaire d'autres sociétés de promotion aux Etats-Unis, au Costa Rica, en Belgique, en Hollande et en Allemagne, qui développent plus de 25.000 logements.

Depuis 1997, avec l'acquisition d'un pourcentage de référence dans la compagnie immobilière Bami, Joaquín Rivero Valcarce développe l'activité immobilière de Bami avec l'absorption de différentes entreprises régionales. Bami, en peu d'années, et avec l'acquisition de Zabalburu, est devenue la quatrième compagnie immobilière cotée en Espagne.

En 2002, Joaquín Rivero Valcarce devient le Président de Metrovacesa, laquelle, grâce à une fusion avec Bami, devient la première compagnie immobilière d'Espagne et une des dix plus importantes d'Europe. En 2005, Metrovacesa réussit son offre publique sur Gecina et le nouveau groupe devient un des cinq plus importants groupes fonciers d'Europe. En 2007, Gecina se sépare de Metrovacesa et Joaquín Rivero Valcarce choisit de poursuivre le développement de Gecina.

Antonio Truan

Administrateur (date de première nomination : 14 juin 2006, mandat renouvelé par l'assemblée générale mixte du 30 mars 2007) et directeur général de Gecimed (mandat renouvelé par le conseil d'administration du 30 mars 2007).

Expiration du mandat : assemblée générale ordinaire statuant en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

Autres mandats et fonctions actuellement exercés :

- Directeur général délégué de Gecina (depuis le 15 février 2007)
- Administrateur de Gecina (depuis le 28 décembre 2007, renouvelé le 22 avril 2008)
- Président des SAS suivantes :
 - o Hôtel d'Albe (depuis le 10 octobre 2007)
 - o Haris (depuis le 13 juin 2007)
 - o Gec 7 (depuis le 10 octobre 2007)
 - o Campuséa (depuis le 27 décembre 2007)
 - o Rue de la Faisanderie Poissy (depuis le 4 décembre 2007)
 - o Société Immobilière et Commerciale de Banville (depuis le 4 décembre 2007)
 - o 1 Quai M. Dassault Suresnes (depuis le 4 décembre 2007)
 - o GEC 4 (depuis le 10 janvier 2008)
 - o SAS L'Angle (depuis le 28 avril 2008)
 - o SAS Khapa (depuis le 1^{er} juillet 2008)
- Gérant de :
 - o SCI Capucines (depuis le 28 décembre 2007)
 - o SARL Braque (depuis le 13 juin 2007)
 - o SARL Chagall Développement (depuis le 13 juin 2007)
 - o 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 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 (du 15 février 2007 au 13 juin 2008)
 - SAS Gec 6 (depuis le 15 février 2007)
 - SAS Gecilog (du 15 février 2007 au 28 avril 2008)
 - 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 Parisienne 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 :
 - o SCI Pierre Curie (depuis le 7 septembre 2006)
 - o SCI de Bazincourt (depuis le 7 septembre 2006)
 - o SCI Clairval (depuis le 7 septembre 2006)
- Représentant légal de GEC 4, elle-même Gérante de SCI Camargue Logistique
- Administrateur solidaire de la Société des immeubles de France (Espagne) jusqu'au 18 décembre 2008
- Administrateur, Directeur général de la Société des Immeubles de France (Espagne)

Autres mandats et fonctions exercées les cinq dernières années (autres que ceux exercés au sein du groupe) :

- Directeur général d'Intercaixa Valores
- Représentant permanent de Metrovacesa, Administrateur de Gecina
- Directeur Général Adjoint auprès du Président de Metrovacesa
- Administrateur de la Société des Immeubles de France

Expérience professionnelle

Lauréat en droit à l'Université de Deusto (Bilbao, Espagne), IESE PDG, Monsieur Antonio Truan a été Directeur de Supervision et des Affaires Légales de la Bourse de Bilbao, administrateur de Bilbao Plaza Financiera Saav et membre de la commission technique de SIBE, Renta Variable y Renta Fija (Sociedad de Bolsas Española, S.A.).

Antonio Truan a également exercé au sein du groupe Argentaria auprès de la Banque d'investissements comme Secrétaire Général et comme secrétaire du conseil d'administration du Banco de Negocios Argentaria S.A.. Il a été membre du conseil d'administration d'Argentaria Valores (AVSA), Argentaria International Securities (USA), Astilleros Españoles, NCO Dealer (Portugal) et Aceria Compacta de Vizcaya (Espagne).

Antonio Truan a ensuite été directeur général du Banco de Inversion (Groupe HyppoVereins Bank) et président de BI Capital AV. puis directeur général de Invercaixa Valores (Groupe La Caixa).

Michel Gay

Administrateur (date de première nomination : 30 juin 2006).

Expiration du mandat : assemblée générale ordinaire statuant, en 2012, sur les comptes de l'exercice 2011.

Autres mandats et fonctions actuellement exercés :

- Directeur financier de la société Gecina (depuis le 18 février 2001)
- Président du GIE Gessi (depuis le 22 janvier 2004)
- Représentant permanent de la 23/29 Rue de Chateaudun, administrateur de la Compagnie Foncière de Gestion (AG 17 juin 2008 jusqu'à l'AG 2014)
- Liquidateur de la SNC Foncirente (depuis le 29 mars 2007)

Autres mandats et fonctions exercées les cinq dernières années (autres que ceux exercés au sein du groupe) :

- Administrateur de Simco (jusqu'au 31 décembre 2003) et de Société des Immeubles de France (jusqu'au 20 décembre 2005)
- Directeur Général de la Société des Immeubles de France (du 12 décembre 2002 au 1^{er} juin 2005)
- Gérant de la SNC Foncirente (du 31 août 2006 au 29 mars 2007)

- Représentant permanent de :
 - o Gecina, administrateur de Locare (jusqu'au 1^{er} juin 2005)
 - o Gecina, administrateur de Parigest (jusqu'au 21 mai 2004)
 - o Gecina, administrateur de la Société des Immeubles de France (jusqu'au 28 décembre 2007)
 - o UIG, administrateur des sociétés 26/28 rue Saint-Georges et 23/29 rue de Châteaudun (jusqu'au 25 juin 2004)
 - o Société des Immeubles de France, administrateur d'Hôtel d'Albe (jusqu'au 28 décembre 2007)
 - o Société des Immeubles de France, administrateur de Locare (jusqu'au 28 décembre 2007)
 - o Société des Immeubles de France, administrateur de la Compagnie Foncière de Gestion (jusqu'au 28 décembre 2007)

- Représentant légal (jusqu'au 20 décembre 2005) de :
 - o Société des Immeubles de France, président de la Société Parisienne Immobilière de la Place de la Madeleine
 - o Société des Immeubles de France, président de la Compagnie Foncière de Gestion
 - o Société des Immeubles de France, président de Sadia
 - o Société des Immeubles de France, président de la Compagnie Foncière de Gestion, elle-même gérant des SCI : Saceff Champs-Élysées, Saceff La Boétie
 - o Société des Immeubles de France, gérant des SCI : Capucines, Montessuy 357, 55 rue d'Amsterdam, 5 boulevard Montmartre, Saint-Augustin-Marsollier

Expérience professionnelle

Diplômé de l'école des Hautes Etudes Commerciales (HEC), Monsieur Michel Gay a débuté sa carrière professionnelle en 1972, chez Coopers & Lybrand (aujourd'hui PricewaterhouseCoopers Audit), comme auditeur. En 1978, il a rejoint le Groupe de la Compagnie de Navigation Mixte où il a exercé, jusqu'en 1988, les fonctions de directeur en charge des filiales et des opérations financières. Puis Michel Gay est devenu Secrétaire Général de l'Union Industrielle de Crédit, établissement spécialisé dans le financement de l'immobilier, où il dirigeait la gestion financière, juridique et fiscale du groupe. Entre 1999 et 2000, il a réalisé des missions d'organisation et de stratégie pour différents groupes immobiliers français.

Michel Gay a rejoint Gecina en février 2001 où il occupe le poste de directeur financier. Outre ces fonctions, il a été nommé le 22 janvier 2008 adjoint au directeur général délégué de Gecina, Monsieur Antonio Truan.

Eric Maurice

Administrateur (date de première nomination : 21 février 2008).

Expiration du mandat : assemblée générale ordinaire statuant, en 2012, sur les comptes de l'exercice 2011.

Autres mandats et fonctions actuellement exercés :

- Directeur financier adjoint de Gecina (depuis le 2 avril 2007)

Autres mandats et fonctions exercées les cinq dernières années (autres que ceux exercés au sein du groupe) :

Néant.

Expérience professionnelle

Diplômé de l'Ecole de Management de Lyon (EM Lyon) et d'une Maîtrise de Sciences de Gestion, Monsieur Eric Maurice a rejoint le groupe Gecina le 2 avril 2007 en qualité de directeur financier-adjoint. Il est

notamment chargé des aspects d'information financière en liaison avec la Direction Comptable, le Service Titres et Bourse, le Service Fiscalité et les autres Directions et Services du groupe.

Avant son arrivée au sein de Gecina, Eric Maurice a travaillé pendant plus de 13 ans chez PricewaterhouseCoopers Audit où il était Senior-Manager spécialisé de l'audit des sociétés immobilières, et membre de divers groupes internationaux d'analyse et de normalisation des spécificités comptables applicables aux sociétés foncières cotées.

Eric Maurice a ainsi dirigé les équipes chargées de l'audit d'un grand nombre de sociétés foncières, tant au bureau de Paris, qu'au bureau de New-York où il a passé 3 ans (de 1999 à 2002) ou au bureau de Milan où il était affecté avant de rejoindre Gecina.

Scor Global P&C (Groupe SCOR) - représentée par Monsieur Jean Guitton.

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

Expiration du mandat : assemblée générale ordinaire statuant en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

Autres mandats et fonctions actuellement exercés :

- Gérant des SCI Auber-Mathurins, Compagnie Parisienne de Parkings, Garibaldi-Scor, Hauteville-Scor, Anatole France-Scor et Léon Eyrolles Cachan-Scor
- Administrateur de Scor Auber SA
- Administrateur de Berckmans Scor à Bruxelles
- Gérant de Scor Hanovre EURL
- Représentant permanent de Scor, membre du Comité Directeur de Cogedim Office Partners

Autres mandats et fonctions exercées les cinq dernières années (autres que ceux exercés au sein du groupe) : Néant.

Expérience professionnelle

Monsieur Jean Guitton est Architecte DPLG et diplômé de l'Institut d'Etudes Politiques de Paris (DESS aménagement et urbanisme).

Après trois années d'exercice libéral, Jean Guitton intègre Bourdais en 1984, où il travaille au Département Expertises et Etudes puis à l'international. Il rejoint Pelège Entreprises en 1990 en tant que Directeur du Développement international puis est nommé Directeur des Programmes d'immobilier d'entreprise de S.M.C.I.

Il rejoint, en 1996, la seconde défaisance du Comptoir des Entrepreneurs, Sagitrans / Safitrans, en tant que Directeur du Pôle Immobilier d'Entreprise puis des Relations Investisseurs.

Jean Guitton est Directeur de l'Immobilier de SCOR depuis 2000.

Jean-Paul Sorand

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

Expiration du mandat : assemblée générale ordinaire statuant en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

Autres mandats et fonctions actuellement exercés :

- 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

Autres mandats et fonctions exercées les cinq dernières années (autres que ceux exercés au sein du groupe) :

- Administrateur de la Société des Immeubles de France (jusqu'au 28 décembre 2007)
- Président de Parigest (du 21 mai 2004 au 1^{er} février 2005)
- Président Directeur Général de Parigest (jusqu'au 21 mai 2004)
- Administrateur de Locare (jusqu'au 1^{er} février 2005)
- Vice-Président Directeur Général de Simco (jusqu'au 31 décembre 2003)
- Administrateur de Gecina (jusqu'au 7 juin 2005)

Expérience professionnelle

Monsieur Sorand, Ingénieur ESTP, Diplômé de l'IAE – Paris, titulaire du DEA en Finance, Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS) a exercé une grande partie de sa carrière professionnelle dans des sociétés immobilières de premier plan.

Il a notamment été Administrateur-Directeur Général de l'Union Foncière et Financière, Secrétaire Général de Sliminco, Directeur Adjoint de la Banque Indosuez en charge de la Direction des Participations Immobilières en France et à l'étranger, Directeur Général de Sogepi, Président - Directeur Général de l'Immobilier Service Satis, Membre du Comité de defeasance UAP – Banque Worms, Membre du Comité des Investissements Immobiliers du Groupe UAP, Administrateur de Saggel-Vendôme, Administrateur de la SICAV Aedificandi, Président Directeur Général de la Compagnie des Immeubles de la Plaine Monceau, Président de la Foncière Haussmann, Vice-Président Directeur Général de Simco, Président - Directeur Général de Locare, Président - Directeur Général de Parigest, Administrateur de Gecina. Il est Maire de Chataincourt (28).

Emilio Zurita Delgado

Administrateur indépendant (date de première nomination : 25 février 2009).

Expiration du mandat : assemblée générale ordinaire statuant en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

Expérience professionnelle

Monsieur Emilio Zurita Delgado est Capitaine de la Marine Marchande Espagnole.

Entrepreneur doté d'une grande expérience professionnelle, diplômé d'études immobilières, il a été, pendant de nombreuses années, administrateur de diverses sociétés de renom.

Il est aujourd'hui responsable de la chaîne de franchise "Compania del Tropic" leader dans la distribution dans le secteur hôtelier, en Espagne.

Juan Suquet

Administrateur indépendant (date de première nomination : 25 février 2009).

Expiration du mandat : assemblée générale ordinaire statuant en 2013 sur les comptes de l'exercice 2012.

Expérience professionnelle

Monsieur Juan Suquet est ingénieur diplômé de l'Instituto Catolico de Artes e Industrias de Madrid (spécialité électricité) - Universidad Pontificia de Comillas.

Il est également titulaire d'un Master en Administration d'Entreprise de l'Instituto Catolico de Artes Empresariales (Madrid) - Université Pontificia de Comillas.

Monsieur Juan Suquet a occupé des fonctions de direction dans différentes entreprises espagnoles cotées, fondamentalement, en rapport avec le secteur immobilier. Il est actuellement consultant.

10.2 CONFLITS D'INTERET

Conflits d'intérêt

A la connaissance de Gecimed, il n'existe pas de conflits d'intérêts entre les devoirs, à l'égard de Gecimed, des membres du Conseil d'administration et leurs intérêts privés ou leurs autres devoirs.

Il n'existe pas d'arrangement ou d'accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients, des fournisseurs, ou autre, en vertu duquel un membre du Conseil d'administration a été sélectionné.

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 223-22-A et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers.

CHAPITRE 11 REMUNERATION ET AVANTAGES

Gecimed n'emploie aucun salarié.

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.



Clinique du Grand Pré, Clermont-Ferrand (63) - Exploité par Orpéa

CHAPITRE 12 FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION

12.1 DATE D'EXPIRATION DES MANDATS

La date de fin de mandat des membres du Conseil d'Administration sont indiquées au chapitre 10.1 « *Composition des organes de direction* » du présent document

12.2 CONTRATS DE SERVICE

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.

12.3 GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE

Du fait de l'implication des membres du Conseil d'Administration dans la marche de l'entreprise et de l'organisation mise en place, il n'a pas été procédé à la création d'un Comité d'Audit ou d'un Comité des Rémunérations. Pour autant Gecimed estime se conformer au régime de gouvernement d'entreprise en vigueur. Les informations relatives au gouvernement d'entreprise correspondent à celles fournies par le rapport 2008 du Président sur le gouvernement d'entreprise et le contrôle interne reproduit ci-dessous.

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

EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2008

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

Le Président doit, en application de la loi de Sécurité Financière du 1^{er} 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. Il a, enfin, été présenté pour approbation au Conseil d'Administration.

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 2008 de neuf 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 2008, 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 2008, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- Monsieur Joaquín Rivero Valcarce, Président du Conseil d'administration
- Monsieur Antonio Truan, Directeur Général
- Monsieur Michel Gay,
- Monsieur Eric Maurice
- Monsieur Bruno Leray
- Monsieur Bernard Doussot
- Monsieur Christophe Montcerisier
- La société Scor Global P&C, représentée par Monsieur Jean Guitton
- Monsieur Jean Paul Sorand

A la date du présent document, la composition du conseil d'administration est la suivante :

- Monsieur Joaquín Rivero Valcarce, président du conseil d'administration
- Monsieur Antonio Truan, directeur général
- Monsieur Michel Gay
- Monsieur Eric Maurice
- La société Scor Global P&C, représentée par Monsieur Jean Guitton
- Monsieur Jean Paul Sorand
- Monsieur Emilio Zurita Delgado
- Monsieur Juan Suquet

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

- Le 21 février 2008, le Conseil d'Administration a pris acte de la démission Monsieur Jean-Paul Bertolas et a coopté en lieu et place Monsieur Eric Maurice.
- Le conseil d'administration de Gecimed du 25 février 2009 a pris acte de la démission de Messieurs Bernard Doussot et Bruno Leray, qui représentaient les intérêts de la société ISM au sein du conseil d'administration de Gecimed, et a coopté pour remplacer ces derniers Messieurs Emilio Zurita Delgado et Juan Suquet. Durant cette même séance, il a pris acte de la démission de Monsieur Christophe Montcerisier.

Il n'y a pas d'administrateur indépendant, au 31 décembre 2008, tel que cela est défini par le Medef et l'Afep dans leur recommandation relative au gouvernement d'entreprise, en revanche, depuis le 25 février 2009, deux administrateurs sont indépendants aux termes de la recommandation Afep-Medef, Messieurs Zurita Delgado et Suquet.

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 5 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, avec un taux de présence de 86,36 %.

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

- Démission d'un administrateur ; cooptation d'un nouvel administrateur.
- Nomination d'un nouveau Secrétaire du Conseil.
- Besoins de financement. Modalités, statut juridique de la Société
- Réorganisation de l'actionnariat.

3 • Conventions réglementées

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2008, 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 Foncière de Gestion (filiale à 100% de Gecina) portant sur des missions de gestion locative, de gestion comptable et d'éventuelles missions spécifiques.
- Convention de prêt intra-groupe 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 par la mise en place de contrats de prestations de services 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. Les supports d'auto-évaluation du Groupe seront par ailleurs progressivement révisés en fonction du guide d'application publié par l'AMF, afin de compléter le rapprochement du dispositif avec le cadre de référence.

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, sont exercées pour le compte de Gecimed par les fonctions équivalentes de Gecina et 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, a par ailleurs vu cette année la mise en place d'une Direction des Ressources Stratégiques assurant le développement et la cohésion du Groupe dans les

domaines du management de l'information & des technologies numériques, de l'architecture-construction, du marketing et de la communication.

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 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 et du Développement Durable de Gecina. Il est procédé à leur évaluation à partir d'un référentiel de maîtrise défini pour chaque domaine de 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. Le taux d'évaluation des référentiels se situait à 80% au 31 décembre 2008.

Au terme de cette démarche, la cartographie est consolidée par risque et par immeuble. Les évaluations font l'objet de plans pluriannuels de mise à jour.

S'agissant des risques généraux, l'audit interne de Gecina supervise l'élaboration et la mise à jour de leur cartographie, ainsi que leur évaluation en fonction des paramètres d'occurrence et de gravité. Ces travaux s'effectuent dans le cadre d'une démarche d'auto-évaluation, dont la mise en œuvre intègre une appréciation des dispositifs de contrôle. Cette évaluation est effectuée au moyen d'entretiens auprès des

différentes Directions du Groupe, sur la base de supports d'analyse et de grilles de notation préalablement définis. Cet outil donne lieu à des plans d'actions au titre des domaines devant en priorité faire l'objet d'une amélioration de leurs dispositifs de maîtrise. Il sert également 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.

Architecture & construction

La fonction architecture & construction a été mise en place cette année, au sein de la Direction des Ressources Stratégiques. Cette fonction a pour charge d'assurer, dans son domaine, la cohérence des politiques et processus du Groupe. Elle veille notamment à l'amélioration de la gestion des différents risques associés aux opérations de construction.

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 Générale de Santé et les exploitants des sites.

Dans ce contexte, les quittancements sont effectués par une attachée de gestion et font l'objet d'un contrôle hiérarchique.

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 du bon 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 au cours de l'exercice ont notamment porté sur la mise en place d'un nouveau système décisionnel et la refonte de l'outil budgétaire. La prévention des risques liés aux utilisateurs a également fait l'objet d'une attention particulière, avec la mise à niveau de la charte informatique et le lancement d'une campagne de sensibilisation.

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 avec des études notariales soigneusement sélectionnées en fonction de leur fiabilité et de leur compétence. Elles sont systématiquement encadrées par les juristes internes, assistées ou non d'avocats spécialisés. 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.

La Direction Juridique de Gecina assure également l'ensemble du suivi juridique des sociétés du groupe Gecimed.

La Direction juridique de Gecina veille au respect de la réglementation applicable, notamment dans le suivi de la rédaction et la validation des divers contrats conclus au sein du Groupe Gecimed, ainsi que par ses interventions sur des questions spécifiques auxquelles les sociétés du Groupe sont confrontées.

D'une manière générale, les risques juridiques sont suivis en interne avec recours, si cela est nécessaire, à des cabinets d'avocats d'affaires parmi les plus réputés.

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.

5 • 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 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. Cette surveillance a été renforcée en 2008 par la création d'un Comité de Surveillance et de Contrôle des Investissements et des Désinvestissements. Ce Comité, qui se réunit sur un mode bi-mensuel, œuvre pour les Groupes Gecina et Gecimed. Son rôle consiste notamment à suivre le déroulement des opérations d'investissements et de désinvestissements, afin d'ajuster au mieux la gestion financière.

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 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.

6 • 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 7 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, d'assister les responsables opérationnels dans leurs opérations d'acquisitions ou de gestion, ainsi que de procéder à des actions de sensibilisation et de formation.

Les activités du département risques & développement durable sont également appuyées par un Comité Opérationnel des Risques et du Développement Durable chargé de définir des normes internes et d'organiser une prise de décision collégiale en matière de risques.

Enfin, le Département Risques et Développement Durable assure la gestion du programme 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 et autres contrats.

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 7 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 et réalise toute analyse financière spécifique demandée par la Direction Générale.

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 en fonction des références de marché et des 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 trois 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.

CHAPITRE 13 TENDANCES, PERSPECTIVES, PREVISIONS

13.1 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE

Le Groupe n'a pas connu de tel changement significatif depuis le démarrage de son activité de foncière dédiée à l'immobilier de Santé en septembre 2006.

13.2 EVOLUTIONS RECENTES

L'activité ne connaît pas d'évolution notable. L'avancement des projets de développement est en ligne avec les plannings initiaux. Quant à l'exploitation des actifs de placement, les taux d'occupation comme le recouvrement des loyers sont tout à fait satisfaisants.

Le 30 décembre 2008, la société ISM (filiale de GE Real Estate France) a cédé l'intégralité de sa participation dans Gecimed au prix de 0,70 euros par action, à Gecina, RBS CBFM Netherlands BV et Scor Global P&C SE. Gecina a donc porté sa participation de 38,6% à 48%, la conduisant à déposer un projet d'offre publique obligatoire. Les termes de l'offre sont décrits dans la partie 3.1 *Histoire et évolution de la Société* de ce rapport.

Par ailleurs, le Conseil d'administration du 25 février 2009 a décidé de procéder à une augmentation de capital de 100 millions d'euros afin d'assurer, d'une part, le financement des projets engagés et, d'autre part, de réduire l'endettement de la Société en apurant l'avance d'associé dont Gecimed bénéficie. Cette augmentation de capital qui serait effectuée au pair, soit 1 euro par action, serait proposée à tous les actionnaires avec maintien de leur droit préférentiel de souscription. Gecina a indiqué son intention de souscrire à cette augmentation de capital de manière à en assurer la réalisation.

13.3 PERSPECTIVES D'AVENIR

Perspectives opérationnelles

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 qu'une Résidence pour Personnes Agées lui permettant ainsi d'affirmer sa place de leader sur le marché français.

Les objectifs de croissance pour 2009 s'appuient sur trois grands axes :

- La poursuite des développements déjà entrepris
- L'intensification des accords de partenariat noués depuis 2006
- 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. Le premier de ces établissements, un EHPAD à Villemomble, a été livré à son locataire, Medica, pour une durée de 11 ans et 9 mois à compter de décembre 2008, permettant ainsi d'accroître les revenus locatifs bruts de Gecimed de 901 144 € HT HC. Les trois autres projets, dont deux se trouvent à La Roche sur Yon, seront livrés courant

2009. Gecimed poursuivra donc sur 2009 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 (93) - Exploité par Medica France

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

Opérations	Loyer prévisionnel à la livraison
Le Havre	6 119
Castera Verduzan	534
La Roche sur Yon	774
Total	7 427

Gecimed entend poursuivre les relations privilégiées qu'elle entretient avec ses locataires-exploitants, Générale de Santé, Orpéa, Médi-Partenaires et Medica France.

Gecimed souhaite accompagner ses exploitants dans leur croissance en étudiant, à leurs côtés, le financement (i) de restructurations ou extensions des actifs déjà détenus, (ii) de nouveaux projets de développement, (iii) d'externalisations d'actifs et (iv) d'opérations de croissance externe.

Les actifs immobiliers de santé occupent à présent une place à part entière dans les classes d'actifs ; ainsi, 2009 devrait donner lieu à de nouvelles externalisations de portefeuilles d'actifs de santé. Gecimed entend naturellement étudier tous les dossiers d'immobilier de santé qui lui seront présentés.

Le développement de Gecimed passe par des prises de contact avec les exploitants internationaux, nationaux et régionaux dans le but de se positionner face à ces acteurs de la santé. La stratégie de Gecimed passe par une diversification s'appuyant tant sur un panel accru de locataires que sur des actifs couvrant l'ensemble des secteurs de la santé.

La stratégie d'acquisition consiste toujours à panacher l'acquisition de bâtiments existants et exploités, générant des revenus immédiats, et le financement de bâtiments en construction, qui permettent d'offrir des outils de travail parfaitement adaptés aux besoins des exploitants et en les sélectionnant selon des critères de solvabilité et de résultats d'exploitation afin d'assurer la pérennité de ses revenus.

Perspectives économiques et financières

La crise économique et financière engendre une forte volatilité des marchés et rend plus complexe l'appréhension des perspectives d'activité. Prenant en compte la modification de l'environnement économique, né de la crise financière actuelle qui a tari les sources de financement, Gecimed adaptera son programme d'investissements en prenant en considération les ressources dont elle pourra disposer soit par apport de fonds propres, soit par financement bancaire.

En 2009, l'excédent brut d'exploitation devrait enregistrer une progression par rapport à 2008, sous l'effet des livraisons de cliniques qui s'échelonnent de mars à décembre 2009. Ces quatre établissements procureront des loyers complémentaires de plus de 7 millions d'euros en année pleine. Par ailleurs les perspectives d'évolution de la situation de trésorerie en 2009, intègrent le montant limité des échéances de remboursement de la dette, l'effet net de l'augmentation de capital envisagée et les lignes de crédit disponibles.

13.4 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DE BENEFICES

Néant.

CHAPITRE 14 DIVIDENDE, CAPITAL, TITRES ET STATUTS

14.1 DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration du 25 février 2009 a proposé à l'Assemblée Générale d'affecter le résultat de l'exercice, soit 2 649 milliers d'euros, au compte report à nouveau.

Au titre des trois précédents exercices (2005, 2006 et 2007), aucun dividende n'a été distribué par Gecimed à ses actionnaires.

Il est par ailleurs rappelé que Gecimed a opté a effet du 1^{er} avril 2007 pour le régime fiscal des SIIC (article 208 C du Code Général des Impôts). Cette option entraîne une obligation de distribution minimum au titre de l'exercice de 85% des bénéfices provenant des opérations de location d'immeubles, de 100% des dividendes reçus des filiales ayant opté pour le régime SIIC et, dans un délai de deux ans, de 50% des plus values de cession réalisées.

Compte tenu du plafonnement de l'obligation de distribution au bénéfice comptable, le régime SIIC n'impose pas la distribution d'un dividende au titre de l'exercice social clos au 31 décembre 2008.

14.2 CAPITAL SOCIAL

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 2008, 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 délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité :

Délégations en matière d'augmentation de capital	Montant autorisé	Utilisation des délégations
<p>Délégation de compétence au conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission - avec maintien du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.</p> <p>16^{ème} résolution de l'assemblée générale du 30 mars 2007 (26 mois)</p>	<p>Montant nominal maximum d'augmentation du capital : 150 millions d'euros.</p> <p>Montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la 16^{ème}, 17^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème}, 21^{ème} et 22^{ème} résolutions de la l'assemblée générale du 30 mars 2007 : 180 millions d'euros.</p>	Néant.
<p>Délégation de compétence au conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par émission - sans droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou l'émission de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.</p> <p>17^{ème} résolution de l'assemblée générale du 30 mars 2007 (26 mois)</p>	<p>Montant nominal maximum d'augmentation du capital : 150 millions d'euros.</p> <p>Montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la 16^{ème}, 17^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème}, 21^{ème} et 22^{ème} résolutions de la l'assemblée générale du 30 mars 2007 : 180 millions d'euros.</p>	Néant
<p>Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription.</p> <p>18^{ème} résolution de l'assemblée générale du 30 mars 2007 (26 mois).</p>	<p>Montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la 16^{ème}, 17^{ème}, 18^{ème}, 19^{ème}, 20^{ème}, 21^{ème} et 22^{ème} résolutions de la l'assemblée générale du 30 mars 2007 : 180 millions d'euros.</p>	Néant
<p>Possibilité d'émettre des actions ou des valeurs mobilières donnant accès au capital sans droit préférentiel de souscription en rémunération d'apports en nature portant sur des titres de capital ou des valeurs mobilières donnant accès au capital.</p> <p>19^{ème} résolution de l'assemblée</p>	<p>Limite de 10% du capital social à quelque moment que ce soit, ce pourcentage s'appliquant à un capital ajusté en fonction des opérations l'affectant postérieurement à l'assemblée générale du 30 mars 2007.</p> <p>Montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la 16^{ème}, 17^{ème},</p>	Néant

Délégations en matière d'augmentation de capital	Montant autorisé	Utilisation des délégations
générale du 30 mars 2007 (26 mois).	18 ^{ème} , 19 ^{ème} , 20 ^{ème} , 21 ^{ème} et 22 ^{ème} résolutions de la l'assemblée générale du 30 mars 2007 : 180 millions d'euros.	
Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfiques ou autres. 20^{ème} résolution de l'assemblée générale du 30 mars 2007 (26 mois)	Montant nominal maximum d'augmentation de capital : 100 millions d'euros. Montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la 16 ^{ème} , 17 ^{ème} , 18 ^{ème} , 19 ^{ème} , 20 ^{ème} , 21 ^{ème} et 22 ^{ème} résolutions de la l'assemblée générale du 30 mars 2007 : 180 millions d'euros.	Néant
Détermination du prix d'émission des actions, dans la limite de 10% du capital par an, dans le cadre d'une augmentation du capital social par émission - sans droit préférentiel de souscription - d'actions. 21^{ème} résolution de l'assemblée générale du 30 mars 2007 (26 mois)	Voir l'information ci-dessus relative à la 17 ^{ème} résolution de l'assemblée générale du 30 mars 2007.	Néant
Délégation de compétence à donner au conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social par émission d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux adhérents de plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers. 22^{ème} résolution de l'assemblée générale du 30 mars 2007 (26 mois)	Montant nominal maximum d'augmentation de capital : 1,5 million d'euros. Montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu de la 16 ^{ème} , 17 ^{ème} , 18 ^{ème} , 19 ^{ème} , 20 ^{ème} , 21 ^{ème} et 22 ^{ème} résolutions de la l'assemblée générale du 30 mars 2007 : 180 millions d'euros.	Néant

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.

Opérations de la Société sur ses propres actions :

L'Assemblée Générale Ordinaire du 14 mai 2008 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.

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 2008, la Société détenait 1 149 632 actions propres.

Au cours de l'année 2008, hors contrat de liquidité, Gecimed n'a pas procédé au rachat de ses propres actions. Le nombre d'actions auto-détenues (hors contrat de liquidité) au 31 décembre 2008 s'élève à 1 072 272, soit 1,95 % du capital. Elles représentent un investissement total de 2 171 985,84 €, pour un prix de revient unitaire moyen de 2,03 € par action.

14.3 MARCHE DES TITRES

Place de cotation :

L'action Gecimed est cotée à Euronext Paris- 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	Capitaux échangés	Cours	Cours
	Traités mensuellement	par mois	extrêmes	extrêmes
		(en milliers d'€)	plus haut	plus bas
			(en €)	(en €)
janv-07	1 194 948	3728.31	3.60	2.60
févr-07	288 515	886.15	3.28	2.91
mars-07	7 057 080	20847.13	3.25	2.95
avr-07	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-07	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
avr. 2008	65 429	116.19	1.84	1.73
mai-08	171 372	304.25	1.85	1.75
juin-08	134 803	226.16	1.77	1.57
juil. 2008	42 852	66.94	1.69	1.42
août-08	135 548	189.79	1.65	1.35
sept. 2008	56 219	78.69	1.58	1.25
oct. 2008	2 217 392	1799.03	1.26	0.57
nov. 2008	281 938	213.36	1.00	0.59
déc. 2008	193 087	114.72	0.69	0.56

Source : Euronext

Le cours de l'action Gecimed passe de 2,00 € le 31 décembre 2007 à 0,65 € le 31 décembre 2008.

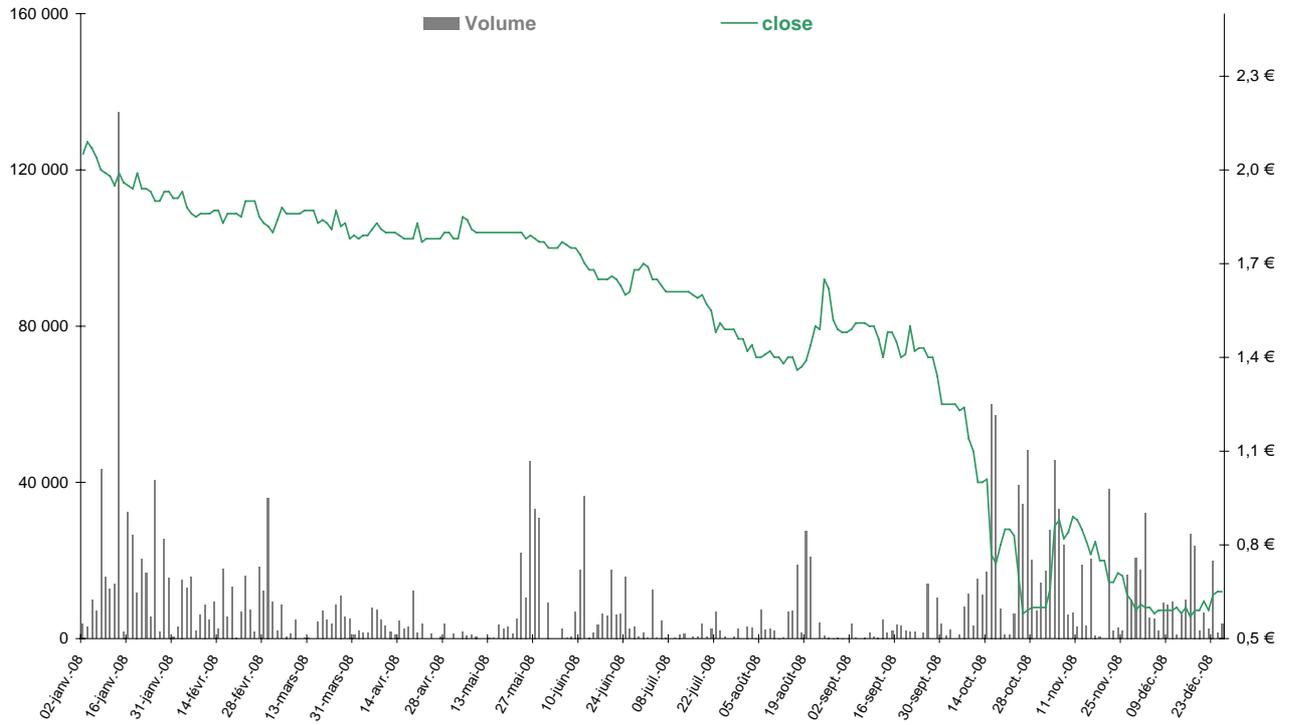
Au total 4 080 932 actions ont été échangées au cours de l'année 2008 pour un montant total de capitaux de 4 600,40 milliers d'euros. Au 31 décembre 2008, la capitalisation boursière s'élevait à 38,28 millions d'euros.

Volume des transactions et évolution des cours sur 5 ans :

Années	Nombre de titres	Nombre de jours	Cours extrêmes	Cours extrêmes	Derniers cours
	Traités	Bourse	Plus haut	plus bas	
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
2008	4 080 932	254	2,09	0,56	0,65

Source : Euronext

Evolution du cours de bourse de l'action Gecimed depuis le 1^{er} janvier 2008



14.4 ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS

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 à la Société.

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

Exercice social :

Chaque exercice social, d'une durée d'une année, commence le 1^{er} janvier et expire 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.

Droit de vote (article 10 des statuts) :

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.

Administration de la société (article 12 à 19 des statuts) :

ARTICLE 12 - CONSEIL D'ADMINISTRATION

La Société est administrée par un Conseil d'Administration composé de six (6) membres au moins et de dix-huit (18) membres au plus, sous réserve des dérogations prévues par la Loi.

Les administrateurs sont nommés pour une durée de six années. Ils sont rééligibles et peuvent être révoqués à tout moment par l'Assemblée Générale ordinaire.

Nul ne peut être nommé administrateur s'il est âgé de plus de 75 ans. Si un administrateur vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Pendant la durée de son mandat chaque administrateur doit être propriétaire d'une action au moins.

ARTICLE 13 - BUREAU DU CONSEIL

Le Conseil d'Administration élit parmi ses membres un Président qui doit être une personne physique et, éventuellement un ou plusieurs Vice-Présidents.

Le Conseil d'Administration fixe la durée des fonctions du Président et, le cas échéant du ou des Vice-Présidents, qui ne peut excéder celle de leur mandat d'administrateur.

Le Président du Conseil d'Administration et, éventuellement, le ou les Vice-Présidents sont révocables à tout moment par le Conseil d'Administration.

Nul ne peut être nommé Président ou Vice-Président s'il est âgé de plus de 70 ans. Si le Président, un Vice-Président vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Les séances du Conseil sont présidées par le Président. En cas d'absence du Président, la réunion est présidée par l'un des Vice-Présidents présents sur désignation, pour chaque séance, par le Conseil. En cas d'absence du Président, et des Vice-Présidents, le Conseil désigne, pour chaque séance, celui des membres présents qui présidera la réunion.

Le Conseil choisit la personne devant remplir les fonctions de Secrétaire.

ARTICLE 14 - DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, soit au siège social, soit en tout autre lieu, y compris à l'étranger.

Le Président arrête l'ordre du jour de chaque Conseil et convoque, par tous moyens appropriés, les administrateurs.

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.

Le cas échéant, le Directeur Général peut également demander au Président de convoquer le Conseil d'Administration sur un ordre du jour déterminé.

Le Président est lié par les demandes qui lui sont adressées en vertu des deux alinéas précédents.

La présence effective de la moitié au moins des membres du Conseil est nécessaire pour la validité des délibérations.

Un administrateur peut donner mandat à un autre administrateur de le représenter à une séance du Conseil d'Administration conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux représentants permanents d'une personne morale administrateur.

Le Conseil d'Administration peut se réunir et délibérer par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi, selon les conditions et modalités fixées dans son règlement intérieur.

A cet égard, dans les limites fixées par la loi, le règlement intérieur peut prévoir que sont réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen dont la nature et les conditions d'application sont déterminées par les dispositions réglementaires en vigueur.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ou représentés, l'administrateur mandataire d'un de ses collègues disposant de deux voix ; en cas de partage des voix celle du Président de la séance est prépondérante.

ARTICLE 15 - POUVOIRS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration détermine les orientations de l'activité de la Société et veille à leur mise en œuvre. Sous réserve des pouvoirs expressément attribués aux Assemblées 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.

Dans les rapports avec les tiers, la Société est engagée même par les actes du Conseil d'Administration qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Le Conseil d'Administration procède aux contrôles et vérifications qu'il juge opportuns.

Le Conseil d'Administration peut conférer à un ou plusieurs de ses membres ou à des tiers, actionnaires ou non, tous mandats spéciaux pour un ou plusieurs objets déterminés.

Il peut décider également la création de comités chargés d'étudier les questions que lui-même ou son Président soumet pour avis à leur examen. Ces Comités, dont la composition et les attributions sont fixées dans le règlement intérieur exercent leur activité sous la responsabilité du Conseil d'Administration.

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

ARTICLE 16 - POUVOIRS DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Conformément à l'article L. 225-51 du Code de commerce, le Président du Conseil d'Administration représente le Conseil d'Administration. Sous réserve des dispositions légales et réglementaires, il organise et dirige 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.

Il peut également, en application de l'Article 17 des présents statuts, assurer la direction générale de la Société.

ARTICLE 17 - DIRECTION DE LA SOCIÉTÉ

- 17.1 La direction générale de la Société est assumée, au choix du Conseil d'Administration, soit par le Président du Conseil d'Administration, soit par une autre personne physique nommée par le Conseil d'Administration et portant le titre de Directeur Général.

Le Conseil d'Administration choisit entre les deux modalités d'exercice de la direction générale visée à l'alinéa précédent.

Le Conseil d'Administration exerce ce choix à la majorité des voix des administrateurs présents ou représentés.

Les actionnaires et les tiers sont informés de ce choix conformément aux dispositions réglementaires applicables.

- 17.2 Lorsque la direction générale est assumée par le Président du Conseil d'Administration, il occupe la fonction de Président-directeur général. Le Conseil d'Administration détermine la durée des fonctions du Président-directeur général qui ne peut excéder la durée de son mandat d'administrateur. Le Président-directeur général est révocable à tout moment par le Conseil d'Administration.

- 17.3 Si la direction générale n'est pas assumée par le Président du Conseil d'Administration, un Directeur Général est nommé par le Conseil d'Administration.

La durée des fonctions du Directeur Général est librement fixée par le Conseil d'Administration.

- 17.4 Le Directeur Général ou, le cas échéant, le Président-directeur général sont investis des pouvoirs les plus étendus pour agir en toute circonstance au nom de la Société et notamment pour procéder à l'achat ou à la vente de tous biens ou droits immobiliers. Ils exercent leurs 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.

Ils représentent la Société dans leurs rapports avec les tiers. La Société est engagée même par les actes du Directeur Général ou, le cas échéant, du Président-directeur général qui ne relèvent pas de l'objet social, à moins qu'elle ne prouve que le tiers savait que l'acte dépassait cet objet ou qu'il ne pouvait l'ignorer compte tenu des circonstances, étant exclu que la seule publication des statuts suffise à constituer cette preuve.

Dans le cadre de l'organisation interne de la Société, le Conseil d'Administration peut limiter les pouvoirs du Directeur Général ou le cas échéant, du Président-directeur général, mais les restrictions qui seraient ainsi apportées à leurs pouvoirs ne sont pas opposables aux tiers.

- 17.5 Sur proposition du Directeur Général ou le cas échéant, du Président-directeur général, le Conseil d'Administration peut nommer une ou plusieurs personnes physiques chargées d'assister le Directeur Général ou le cas échéant, le Président-directeur général avec le titre de Directeur Général Délégué.

Le nombre de Directeurs Généraux Délégués ne peut dépasser un maximum de cinq.

En accord avec le Directeur Général ou le cas échéant, le Président-directeur général, le Conseil d'Administration détermine l'étendue et la durée des pouvoirs conférés aux Directeurs Généraux Délégués.

Lorsque le Directeur Général ou, le cas échéant, le Président-directeur général cessent ou sont empêchés d'exercer leurs fonctions, les Directeurs Généraux Délégués conservent, sauf décision contraire du Conseil, leurs fonctions et leurs attributions jusqu'à la nomination du nouveau Directeur Général ou le cas échéant, du nouveau Président-directeur général.

Les Directeurs Généraux Délégués disposent, à l'égard des tiers, des mêmes pouvoirs que le Directeur Général ou le cas échéant, que le Président-directeur général.

- 17.6 Le Directeur Général est révocable à tout moment sur juste motif par le Conseil d'Administration. Il en est de même, sur proposition du Directeur Général ou, le cas échéant, du Président-directeur général, des Directeurs Généraux Délégués.
- 17.7 Nul ne peut être nommé Directeur Général ou Directeur Général Délégué s'il est âgé de plus de 65 ans. Si un Directeur Général ou un Directeur Général Délégué en fonction vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

ARTICLE 18 - CENSEURS

L'Assemblée Générale annuelle peut nommer auprès de la Société des censeurs choisis parmi les actionnaires sans que leur nombre puisse être supérieur à trois. Les censeurs peuvent également être nommés par le Conseil d'Administration de la Société sous réserve de la ratification de cette nomination par la plus proche Assemblée Générale.

Nul ne peut être nommé censeur s'il est âgé de plus de 75 ans. Si un censeur vient à dépasser cet âge, il est réputé démissionnaire d'office à l'issue de l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes de l'exercice au cours duquel il a atteint la limite d'âge.

Les censeurs sont nommés pour une durée de trois années et sont rééligibles. Ils sont convoqués aux séances du Conseil d'Administration et prennent part à ses délibérations avec voix consultative.

Les censeurs peuvent se voir confier des missions spécifiques.

ARTICLE 19 - REMUNERATION DES ADMINISTRATEURS, DES CENSEURS, DU PRESIDENT, DU DIRECTEUR GENERAL ET DES DIRECTEURS GENERAUX DELEGUES

- 19.1 Les administrateurs reçoivent, en rémunération de leur activité, une somme fixe annuelle, à titre de jetons de présence, dont le montant est déterminé par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le Conseil d'Administration répartit librement entre ses membres et les censeurs le montant de ces jetons de présence.

Il peut aussi allouer des rémunérations exceptionnelles pour les missions ou mandats effectifs confiés à des administrateurs ou à des censeurs. Ces conventions sont soumises aux dispositions légales relatives aux conventions sujettes à autorisation préalable du Conseil d'Administration.

- 19.2 Le Conseil d'Administration détermine la rémunération du Président, du Directeur Général et des Directeurs Généraux Délégués.

CHAPITRE 15 AUTRES INFORMATIONS

15.1 CONTRATS IMPORTANTS

Outre les contrats de bail conclus pour l'exploitation de ses établissements de santé et les contrats de financement de son activité, le Groupe a conclu des conventions avec le groupe Gecina. Ces conventions sont décrites au chapitre Opérations entre le Groupe et ses actionnaires.

15.2 INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS

Néant

CHAPITRE 16 CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

PriceWaterhouseCoopers Audit, membre de la Compagnie Générale de Versailles - 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 & Guérard, membre de la Compagnie Générale de Versailles - Tour Exaltis, 61 rue Henri Regnault à Courbevoie (92400), représenté par Monsieur Guy Isimat-Mirin, désigné pour une durée de six exercices par l'Assemblée Générale du 10 juillet 2007.

COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLEANTS

Monsieur Etienne Boris, membre de la Compagnie Générale de Versailles - 63, rue de Villiers à Neuilly sur Seine (92200), désigné pour une durée de six exercices par l'Assemblée Générale du 10 juillet 2007.

Monsieur Patrick de Cambourg, membre de la Compagnie Générale de Paris - Tour Exaltis, 61 rue Henri Regnault à Courbevoie (92400), désigné pour une durée de six exercices par l'Assemblée Générale du 10 juillet 2007.

HONORAIRES DES COMMISSAIRES AUX COMPTES

Les honoraires des Commissaires aux Comptes pris en charge au titre de l'exercice de 12 mois clos le 31 décembre 2008 pour la certification, l'examen des comptes individuels et consolidés ainsi que diverses missions accessoires à l'audit se présentent comme suit.

	PricewaterhouseCoopers Audit				Mazars & Guérard				Total			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
En milliers d'euros	2008	2007 *	2008	2007	2008	2007 *	2008	2007	2008	2007 *	2008	2007
Audit												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés...												
Emetteur	49	38	89%	100%	44	38	100%	100%	93	76	94%	100%
Filiales	6	0	11%	0%	0	0	0%	0%	6	0	6%	0%
SOUS-TOTAL	55	38	100%	100%	44	38	100%	100%	99	76	100%	100%
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												
SOUS-TOTAL	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
Autres prestations												
Juridique, fiscal, social, autres												
SOUS-TOTAL	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	55	38	100%	100%	44	38	100%	0%	99	76	100%	100%

* Honoraires 2007 au titre d'un exercice de 9 mois clos le 31 décembre.

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Ce rapport porte sur les comptes présentés au chapitre 7.1.

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 clos le 31 décembre 2008, sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Gecimed, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

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

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

2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

La crise financière et économique emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de forte volatilité des marchés et de complexité à appréhender les perspectives économiques et financières que nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L.823.9 du Code de commerce:

- 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. 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, notamment compte tenu de la situation du marché immobilier en termes de volatilité et de liquidité, que la valeur à laquelle le patrimoine immobilier pourrait être cédé diffère significativement 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'arrêté.

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. VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification spécifique prévue par la loi des informations données dans le rapport sur la gestion du groupe.

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

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 9 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle
Associé

Mazars

Guy Isimat-Mirin
Associé

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Ce rapport porte sur les comptes présentés au chapitre 7.2.

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 clos le 31 décembre 2008 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 et les informations spécifiques prévues par la loi.

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

1. OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

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

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

2. JUSTIFICATIONS DES APPRECIATIONS

La crise financière et économique emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de forte volatilité des marchés et de complexité à appréhender les perspectives économiques et financières que nous avons procédé à nos propres appréciations que nous portons à votre connaissance en application des dispositions de l'article L.823.9 du Code de commerce:

- les règles et méthodes comptables applicables au patrimoine immobilier et aux titres de participation sont décrites dans les notes 3.1 et 3.2 de l'annexe, respectivement. Nous avons apprécié le caractère approprié de ces modalités d'estimation 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 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 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 9 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle
Associé

Mazars

Guy Isimat-Mirin
Associé

RAPPORT SPECIAL DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS REGLEMENTES

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 fier 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 :

1. Convention de prestation de services entre les sociétés Gecina et Gecimed

Administrateurs concernés : Messieurs Joaquin Rivero Valcarce et Antonio Truan.

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 comptabilisés par Gecimed se sont élevés à 785 368,57 € dont 186 925,94 € ont été réglés à Gecina

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

Administrateur concerné : Monsieur Joaquin Rivero Valcarce.

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 comptabilisés et payés par Gecimed s'est élevé à 397.439,33 €.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 9 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle
Associé

Mazars

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 DE LA SOCIETE GECIMED

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 du conseil d'administration de votre société conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2008.

Il appartient au Président d'établir et de soumettre à l'approbation du conseil d'administration, un rapport rendant compte des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place au sein de la société et donnant les autres informations requises par l'article L. 225-37 du Code de commerce relatives notamment au dispositif en matière de gouvernement d'entreprise.

Il nous appartient :

- de vous communiquer les observations qu'appellent de notre part les informations contenues dans le rapport du Président, concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière, et
- d'attester que le rapport comporte les autres informations requises par l'article L.225-37 du Code de commerce, étant précisé qu'il ne nous appartient pas de vérifier la sincérité de ces autres informations.

Nous avons effectué nos travaux conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France.

Informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

Les normes d'exercice professionnel requièrent la mise en œuvre de diligences destinées à apprécier la sincérité des informations concernant les procédures de contrôle interne relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière contenues dans le rapport du Président. Ces diligences consistent notamment à :

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

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

Autres informations

Nous attestons que le rapport du Président du conseil d'administration comporte les autres informations requises à l'article L225-37 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 9 mars 2009

Les Commissaires aux Comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Eric Bulle
Associé

Mazars

Guy Isimat-Mirin
Associé

CHAPITRE 17 DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC

DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL 2008/2009

(Article 221-1-1 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers)

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
INFORMATIONS FINANCIERES			
PUBLICATIONS PERIODIQUES – Sociétés commerciales et industrielles - Informations trimestrielles (Chiffres d'affaires et situations trimestrielles) – Chiffre d'affaires du 4 ^e trimestre 2007	15 février 2008	BALO n° 20 n°d'affaire 0801325	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecimed.fr
PUBLICATIONS PERIODIQUES – Sociétés commerciales et industrielles - (Comptes annuels) – Comptes sociaux et comptes consolidés avant l'AG	30 avril 2008	BALO n° 52 n°d'affaire 0804590	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecimed.fr
PUBLICATIONS PERIODIQUES – Sociétés commerciales et industrielles - Informations trimestrielles (Chiffres d'affaires et situations trimestrielles) – Chiffre d'affaires du 1 ^e trimestre 2008	14 mai 2008	BALO n° 59 n°d'affaire 0805974	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecimed.fr
PUBLICATIONS PERIODIQUES – Sociétés commerciales et industrielles - (Comptes annuels) – Comptes sociaux, comptes consolidés et rapports généraux des Commissaires aux comptes sur les comptes sociaux et sur les comptes consolidés	4 juin 2008	BALO n° 68 n°d'affaire 08087753	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecimed.fr
PUBLICATIONS PERIODIQUES – Sociétés commerciales et industrielles - Informations trimestrielles (Chiffres d'affaires et situations trimestrielles) – Chiffre d'affaires du 1 ^e trimestre 2008	8 août 2008	BALO n° 96 n° d'affaire 0811417	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecimed.fr
RESULTATS ANNUELS 2008	27 février 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr

ASSEMBLEES GENERALES – DROITS DE VOTE			
CONVOICATIONS – Assemblées d'actionnaires et de porteurs de parts - Avis de réunion valant avis de convocation : AGO du 14 mai 2008	9 avril 2008 8/9 avril 2008	BALO n° 43 n°d'affaire 0803512 Le Publicateur Légal n° 42 Affaire 5764174	http://balo.journal-officiel.gouv.fr www.gecimed.fr

Avis de convocation : AGO du 14 mai 2008	24/25 avril 2008	Le Publicateur Légal n° 49 Affaire 5889553	www.gecimed.fr
Nombre total des droits de vote à l'AGO du 14 mai 2008	22/23 mai 2008	Le Publicateur Légal n° 60 Affaire 6038699	www.gecimed.fr
Avis de réunion valant avis de convocation : AGM du 13 mai 2009	8 avril 2009	BALO n°42 n° d'affaire : 0901792 Le Publicateur Légal n°41 Affaire7566571	www.gecimed.fr
Communiqué de presse : Assemblée Générale Mixte du 13 mai 2009	8 avril 2009	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr

AVIS DIVERS			
AGO du 14 mai 2008 : Démission des Commissaires aux comptes titulaires et suppléants	14/15/16 juin 2008	Le Publicateur Légal n° 70 Affaire 6156156	www.gecimed.fr
CA du 21 février 2008 : cooptation d'un administrateur	15/16/17 mars 2008	Le Publicateur Légal n° 33 Affaire 5638617	www.gecimed.fr

INFORMATIONS DEPOSEES AU GREFFE			
Acte : Pouvoir général pour formalités	Dépôt n° 104038 du 23 novembre 2007	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 18 décembre 2007 : Changement d'administrateurs	Dépôt n° 20496 du 29 février 2008	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 21 février 2008 : Démission d'administrateurs – Cooptation d'administrateurs	Dépôt n° 25889 du 17 mars 2008	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Comptes consolidés	Dépôt n° 21423 du 11 mai 2008	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Comptes annuels 2007	Dépôt n° 27600 du 17 juin 2008	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal de l'AGO du 14 mai 2008 : Démission des deux Commissaires aux comptes titulaires et suppléants	Dépôt n° 53859 du 17 juin 2008	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr

COMMUNIQUES DE PRESSE ET AUTRES COMMUNIQUES

Gecimed : Nouvelle acquisition d'une clinique à Carcassonne (148 lits) (<i>Communiqué de presse</i>)	4 décembre 2007	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed : Nouveaux développements à la Roche-sur-Yon – 73 lits et 35 appartements (<i>Communiqué de presse</i>)	8 janvier 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Document d'Information mensuelle : Nombre total des droits de vote et d'actions	9 janvier 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed - Bilan semestriel du contrat de liquidité	9 janvier 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Document d'Information mensuelle : Nombre total des droits de vote et d'actions	4 février 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Chiffre d'affaires du 4 ^e trimestre 2007	15 février 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Résultats annuels 2007 (<i>communiqué de presse</i>)	21 février 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Document d'Information mensuelle : Nombre total des droits de vote et d'actions	4 mars 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – <i>Communiqué de presse</i> rectificatif	13 mars 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Document d'Information mensuelle : Nombre total des droits de vote et d'actions	3 avril 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – <i>Communiqué de presse</i> : Assemblée générale Ordinaire	9 avril 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Avis de réunion – Assemblée Générale Ordinaire du 14 mai 2008	9 avril 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Rapport Annuel – Exercice de 9 mois clos le 31 décembre 2007	29 avril 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Modalités de mise à disposition et de consultation du Rapport Annuel 2007	29 avril 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Document d'Information mensuelle : Nombre total des droits de vote et d'actions	6 mai 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Assemblée Générale du 14 mai 2008	16 mai 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Document d'information annuel 2007/2008 (<i>Communiqué de presse</i>)	28 mai 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Document d'Information mensuelle : Nombre total des droits de vote et d'actions	5 juin 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Chiffre d'affaires du 1 ^{er}	13 juin 2008	Autorité des marchés	www.amf-france.org

trimestre 2008		Financiers	www.gecimed.fr
Gecimed – Procès-verbal des délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire du 14 mai 2008	13 juin 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Poursuite du partenariat avec ORPEA – Acquisition de la clinique du Grand Pré en Auvergne (<i>communiqué de presse</i>)	17 juin 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Bilan semestriel du contrat de liquidité	2 juillet 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Document d'Information mensuelle : Nombre total des droits de vote et d'actions	2 juillet 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Résultats au 30 juin 2008 (<i>communiqué de presse</i>)	31 juillet 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Chiffre d'affaires du 2 ^e trimestre 2008	4 août 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Rapport semestriel 2008	4 août 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Document d'information mensuelle – Nombre total des droits de vote et d'actions	5 août 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Document d'Information mensuelle : Nombre total des droits de vote et d'actions	4 septembre 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Document d'Information mensuelle : Nombre total des droits de vote et d'actions	2 octobre 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Document d'Information mensuelle : Nombre total des droits de vote et d'actions	4 novembre 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Information financière au 30 septembre 2008	13 novembre 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Document d'Information mensuelle : Nombre total des droits de vote et d'actions	5 décembre 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Descriptif du programme de rachat d'actions	22 décembre 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Gecina porte de 38,6 % à 48 % sa participation dans le capital de Gecimed (<i>communiqué de presse</i>)	30 décembre 2008	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Bilan semestriel du contrat de liquidité	7 janvier 2009	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – document d'information mensuelle : nombre total des droits de vote et d'actions	7 janvier 2009	Autorité des marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – document d'information mensuelle : nombre total des droits de vote et d'actions	4 février 2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr

OFFRE PUBLIQUE			
Gecimed – dépôt d'un projet d'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société Gecimed initiée par la société Gecina	3 mars 2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société Gecimed initiée par la société Gecina	3 mars 2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Réponse à l'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société Gecimed initiée par la société Gecina	3 mars 2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – projet de note d'information relative à l'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société Gecimed initiée par Gecina	3 mars 2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – Communiqué de mise à disposition de la réponse de Gecimed à l'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société Gecimed initiée par la société Gecina	3 mars 2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – note d'information présentée par Gecimed en réponse à l'offre publique alternative d'achat ou d'échange initiée par Gecina	23 avril 2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – mise à disposition de la note d'information Gecimed – Réponse à l'OPA/OPE Gecina sur Gecimed	23 avril 2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – mise à disposition de la note d'information Gecimed – réponse à l'OPA/OPE Gecina sur Gecimed	24 avril 2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – document « autres informations » - OPA/OPE Gecina sur Gecimed	24 avril 2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr
Gecimed – mise à disposition du document « autres informations » - OPA/OPE Gecina sur Gecimed	24 avril 2009	Autorité des Marchés Financiers	www.amf-france.org www.gecimed.fr

COMMUNIQUES AMF			
Seuil			
Déclaration de franchissement de seuils	30 décembre 2008	Décision et information n°208C2357	www.amf-france.org
Déclaration de franchissement de seuils et d'intention	6 janvier 2009	Décision et information n°209C0013	www.amf-france.org
Déclaration d'intention	7 janvier 2009	Décision et information n°209C0023	www.amf-france.org
COMMUNIQUES AMF			
Pacte			
Résiliation des clauses d'une convention visée par l'article L. 233-11 du code de commerce	7 janvier 2009	Décision et information n°209C0022	www.amf-france.org
COMMUNIQUES AMF			
Déclaration			
Déclaration des achats et cession par les sociétés de leurs propres actions	14 janvier 2008	Décision et information n°208C0077	www.amf-france.org
Déclaration des achats et cession par les sociétés de leurs propres actions	11 février 2008	Décision et information n°208C0283	www.amf-france.org
Déclaration des achats et cession par les sociétés de leurs propres actions	28 avril 2008	Décision et information n°208C0785	www.amf-france.org
Déclaration des achats et cession par les sociétés de leurs propres actions	2 juin 2008	Décision et information n°208C1055	www.amf-france.org
Déclaration des achats et cession par les sociétés de leurs propres actions	23 juin 2008	Décision et information n°208C1195	www.amf-france.org
Déclaration des achats et cession par les sociétés de leurs propres actions	16 juillet 2008	Décision et information n°208C1356	www.amf-france.org
Déclaration des achats et cession par les sociétés de leurs propres actions	27 août 2008	Décision et information n°208C1587	www.amf-france.org
Déclaration des achats et cession par les sociétés de leurs propres actions	12 septembre 2008	Décision et information n°208C1667	www.amf-france.org
Déclaration des achats et cession par les sociétés de leurs propres actions	11 décembre 2008	Décision et information n°208C2226	www.amf-france.org
COMMUNIQUES AMF			
Offre Publique			
Décision de conformité d'un projet d'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société Gecimed ; reprise de la cotation des actions de la société Gecimed	22 avril 2009	Décision et information n°209C0559	www.amf-france.org
Ouverture et calendrier de l'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société Gecimed	24 avril 2009	Décision et information n°209C0574	www.amf-france.org

PLAN DU SITE Gecimed (www.gecimed.fr)
Profil
Chiffres Clés
Organes de Direction
Communiqués et Documents
Contacts
Agenda

CHAPITRE 18 TABLE DE CONCORDANCE AVEC LE RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Information requise par le rapport financier annuel	Paragraphe dans le présent document	Page dans le présent document
Attestation du responsable du document	2.	5
Rapport de gestion		
- Analyse des résultats, de la situation financière, des risques et liste des délégations en matière d'augmentation du capital de la société mère et de l'ensemble consolidé (art. L.225-100 et L.225-100-2 du Code de commerce)	6. 9. 14.2	26-30 74-88 115-118
- Informations requises par l'article L.225-100-3 du code de commerce relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique	3.5	10
- Informations relatives aux rachats d'actions (art. L.225-211, al.2, du Code de commerce)	14.2	115-118
Etats financiers		
- Comptes annuels	7.2	51-71
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	16.	132
- Comptes consolidés	7.1	31-50
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	16.	130