



## Rapport Financier Semestriel 2009

- Attestation du responsable du Rapport Financier Semestriel
- Rapport d'activité
- Rapport des commissaires aux comptes
- Etats financiers consolidés



SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE € 58 897 020  
320 649 841. R.C.S.PARIS  
SIEGE SOCIAL : 14-16, rue des Capucines 75002 PARIS

**ATTESTATION DE LA PERSONNE PHYSIQUE  
RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL**

---

Paris, le 24 août 2009

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes complets pour le semestre écoulé 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 semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Antonio TRUAN  
Directeur Général



## RAPPORT D'ACTIVITE POUR LE PREMIER SEMESTRE 2009

### COMPTES CONSOLIDES

#### COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 30 JUIN 2009

Le chiffre d'affaires (21,0 millions d'euros contre 17,9 millions d'euros au 30 juin 2008) progresse de 17,0% grâce à la contribution pour 0,8 million d'euro de deux établissements loués sur des durées fermes de près de douze ans, une clinique psychiatrique, à Clermont Ferrand, exploitée par Orpea et acquise au deuxième semestre 2008 et un EHPAD, à Villemomble, exploité par Medica et livré en décembre 2008. A nombre constant de cliniques, la progression de 12,4% provient de l'indexation des loyers et des extensions de cliniques ayant permis de générer des loyers complémentaires.

Les frais de gestion représentent 1,0 million d'euros contre 1,5 millions d'euros au 30 juin 2008 et comprennent principalement les honoraires de Gecina pour 0,4 million d'euros et des honoraires d'intervenants externes pour 0,4 million d'euros (dont 0,3 million d'euros lié aux opérations de restructuration du capital) et des frais bancaires (étalés sur la durée des emprunts) pour 0,1 million d'euros.

Après prise en compte des charges foncières et des coûts de gestion, l'excédent brut d'exploitation s'établit à 19,5 millions d'euros, en progression de 20,9%. Les frais financiers, en baisse de 36,2% du fait de la baisse des taux de marché, s'élèvent à 6,8 millions, pour un coût moyen de la dette de 3,10% contre 4,78% en 2008, entraînant une progression du résultat récurrent de 5,4 millions d'euros au 30 juin 2008 à 12,7 millions d'euros au 30 juin 2009.

Du fait de la hausse des taux de capitalisation, la valorisation du patrimoine est en baisse de 6,4% à périmètre comparable, entraînant un impact de -51,8 millions d'euros dans le compte de résultat. Le résultat est également impacté par la baisse de -5,8 millions d'euros de la valorisation en fin de semestre des instruments de couverture de la dette, due à la baisse des taux depuis fin 2008. Du fait de ces variations négatives de juste valeur et malgré une exploitation extrêmement satisfaisante, le résultat net consolidé affiche une perte de -44,9 millions d'euros.

#### BILAN CONSOLIDE AU 30 JUIN 2009

Le patrimoine immobilier inscrit au bilan s'élève à 645,2 millions d'euros. Il est composé de 35 établissements en activité pour 570,6 millions d'euros et des 3 projets en cours pour 74,6 millions d'euros. Il affiche une diminution de 27,0 millions d'euros depuis le 31 décembre 2008 du fait de la baisse des valeurs de 51,8 millions d'euros (dont 11,8 millions d'euros sur les projets) et ce malgré des travaux de 2,3 millions d'euros sur des cliniques en exploitation et 22,5 millions d'euros investis sur les projets.

Les 4,2 millions d'euros de créances clients et rattachés ne font apparaître aucun impayé, les autres créances pour 1,0 millions d'euros recouvrent des créances de TVA et les charges constatées d'avance de 3,5 millions d'euros recouvrent principalement des frais de mise en place des financements, étalés sur la durée de ceux-ci.

Les disponibilités s'élèvent à 11,4 millions d'euros afin de faire face à des échéances programmées de règlement de fournisseurs.

Les capitaux propres sont de 158,2 millions d'euros, ils sont impactés par le résultat de la période, soit une perte de 44,9 millions d'euros et par la souscription de Gecina à l'augmentation de capital à hauteur de 70 millions d'euros par incorporation de créance.

Les dettes financières (long terme de 454,5 millions d'euros et court terme pour 11,9 millions d'euros soit un total de 466,4 millions d'euros) sont en baisse de 63,3 millions d'euros sur le semestre, soit une baisse de la dette nette de 68,3 millions d'euros correspondant principalement à la souscription de Gecina à l'augmentation de capital à hauteur de 70 millions d'euros par incorporation de créance.

Les instruments financiers de 14,8 millions d'euros servent à la couverture à 81% de la dette et leur valorisation diminue de 5,8 millions d'euros du fait de la baisse des taux de marché.

Les autres éléments de passifs (dettes fournisseurs, dettes fiscales et autres) correspondent aux dettes liées à l'activité : fournisseurs, TVA et avance reçue de Générale de Santé pour la construction de la clinique du Havre.

#### **DONNEES PAR ACTION**

Le cash flow courant par action ressort à 0,22 € par action sur six mois contre un montant de 0,27 € par action pour les douze mois de 2008 et 0,09 € pour le premier semestre 2008.

Le résultat net consolidé ressort à -0,77 € par action au 30 juin 2009 contre -0,13 € par action au 30 juin 2008. Il n'y a pas d'élément de dilution.

#### **ACTIF NET REEVALUE**

Sur la base de l'expertise du patrimoine, l'actif net réévalué s'élève, au 30 juin 2009, à 158,2 millions d'euros, soit 1,24 € par action contre 133,0 millions d'euros, soit 2,30 € par action au 31 décembre 2008 et 151,7 millions d'euros, soit 2,63 € par action au 30 juin 2008.

La baisse des valeurs immobilières sur le semestre mais surtout l'augmentation de capital réalisée à hauteur de 70 millions d'actions au 30 juin 2009 pèse fortement sur l'ANR (hors augmentation de capital, l'ANR serait de 1,53 € par action au 30 juin 2008).

#### **COMPTES INDIVIDUELS**

En ce qui concerne les comptes individuels de la société Gecimed, établis suivant les normes comptables françaises, le chiffre d'affaires est de 18,0 millions d'euros, en progression de 18,4% par rapport au premier semestre 2008 et le résultat net est de 7,1 millions d'euros en croissance de 689% sur la même période.

#### **PERSPECTIVES**

Grâce à l'augmentation de capital, Gecimed retrouve les moyens de poursuivre en 2009 les développements engagés de trois actifs, une résidence pour personnes âgées à la Roche sur Yon qui sera livrée à Medica courant juillet, un EHPAD à Castera Verduzan, dans le Gers, qui sera livré courant août à Medica et l'hôpital privé de l'Estuaire dont la livraison est prévue en janvier 2010 et qui sera exploité par Générale de Santé. A leur livraison, ces trois établissements procureront des loyers complémentaires de près de 7 millions d'euros.



## RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE 2009

Mesdames, Messieurs,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application des articles L. 232-7 du Code de commerce et L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés de la société GECIMED, relatifs à la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2009, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration dans un contexte de diminution sensible du volume des transactions immobilières et, par ailleurs, de complexité à appréhender les perspectives économiques et financières qui prévalait déjà à la clôture de l'exercice au 31 décembre 2008. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre opinion sur ces comptes.

### 1. CONCLUSION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives, obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, la régularité et la sincérité des comptes semestriels consolidés et l'image fidèle qu'ils donnent du patrimoine et de la situation financière à la fin du semestre ainsi que du résultat du semestre écoulé de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur la note 2.1 de l'annexe relative aux nouvelles normes d'application obligatoire et en particulier sur la description qui est faite de l'incidence de la révision de la norme IAS 40.

## 2. VERIFICATION SPECIFIQUE

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés sur lesquels a porté notre examen limité.

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

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 24 aout 2009

Les Commissaires aux Comptes

**PricewaterhouseCoopers Audit**

Eric Bulle  
Associé

**Mazars**

Guy Isimat-Mirin  
Associé



**BILAN CONSOLIDE**  
(en milliers d'euros)

Actif	Notes	30-juin-09			31-déc.-08	30-juin-08
		Brut	Amortissements et provisions	Net	Net	Net
<b>Eléments non courants</b>		<b>645 254</b>	<b>0</b>	<b>645 254</b>	<b>672 299</b>	<b>637 210</b>
Immeubles de placement	5.1	570 630	0	570 630	601 520	582 925
Immeubles en restructuration	5.1	74 620	0	74 620	70 775	54 281
Immobilisations financières		4	0	4	4	4
<b>Eléments courants</b>		<b>20 146</b>	<b>0</b>	<b>20 146</b>	<b>14 547</b>	<b>34 923</b>
Clients et créances rattachées	5.2	4 246	0	4 246	2 729	3 908
Autres créances	5.3	972	0	972	1 790	987
Charges constatées d'avance		3 518	0	3 518	3 612	3 830
Instruments financiers	5.6	0	0	0	0	11 584
Disponibilités et équivalents	5.4	11 410	0	11 410	6 416	14 614
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>665 400</b>	<b>0</b>	<b>665 400</b>	<b>686 846</b>	<b>672 133</b>
<b>Passif</b>	<b>Notes</b>	<b>30-juin-09</b>			<b>31-déc.-08</b>	<b>30-juin-08</b>
<b>Capital et réserves</b>	5.5			<b>158 199</b>	<b>133 008</b>	<b>151 669</b>
Capital				128 897	58 897	58 897
Primes d'émission, de fusion, d'apport				86 250	86 250	86 250
Réserves consolidées				-12 060	14 062	14 031
Résultat consolidé du Groupe				-44 888	-26 201	-7 509
<b>Capitaux propres du groupe</b>				<b>158 199</b>	<b>133 008</b>	<b>151 669</b>
<b>Total des intérêts minoritaires</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dettes non courantes</b>				<b>471 843</b>	<b>526 114</b>	<b>494 228</b>
Dettes financières	5.6			454 507	514 490	491 225
Instruments financiers	5.6			14 802	9 028	0
Impôts différés passifs	5.7			2 465	2 527	2 934
Provisions pour risques et charges	5.8			69	69	69
<b>Dettes courantes</b>				<b>35 358</b>	<b>27 724</b>	<b>26 236</b>
Part court terme des dettes financières	5.6			11 886	15 178	11 942
Dépôts de garantie				13	13	13
Fournisseurs				8 185	1 726	6 578
Dettes fiscales et sociales	5.9			3 871	1 516	3 801
Autres dettes	5.10			11 403	9 291	3 902
<b>Total PASSIF</b>				<b>665 400</b>	<b>686 846</b>	<b>672 133</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE (en milliers d'euros)

	Notes	30-juin-2009	31-déc.-2008	30-juin-2008
<b>Revenus locatifs bruts</b>	6.1	20 950	37 589	17 899
Charges sur immeubles		-3 413	-6 732	-3 273
Charges refacturées		2 885	5 933	2 927
<b>Revenus locatifs nets</b>		<b>20 422</b>	<b>36 790</b>	<b>17 553</b>
Services et autres produits		111	1	1
Services et autres charges		0	0	0
<b>Revenus nets des immeubles et services</b>		<b>20 533</b>	<b>36 791</b>	<b>17 554</b>
Charges de personnel		0	0	0
Autres frais de gestion		-1 080	-1 282	-1 466
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	6.2	<b>19 453</b>	<b>35 509</b>	<b>16 088</b>
Résultat de cessions		0	0	0
Variation de valeur des immeubles	6.3	-51 836	-29 358	-20 799
Amortissements		0	0	0
Dépréciations nettes		0	0	0
<b>Résultat opérationnel</b>		<b>-32 383</b>	<b>6 151</b>	<b>-4 711</b>
Frais financiers nets	6.4	-6 793	-20 046	-10 655
Amortissements et provisions à caractère financier		0	0	0
Variation de valeur des instruments financiers	6.3	-5 774	-12 912	7 658
Résultat net des sociétés mises en équivalence		0	0	0
<b>Résultat avant impôts</b>		<b>-44 950</b>	<b>-26 807</b>	<b>-7 708</b>
Impôts	6.5	62	606	200
<b>Résultat net consolidé</b>		<b>-44 888</b>	<b>-26 201</b>	<b>-7 508</b>
Intérêts minoritaires		0	0	0
<b>Résultat net consolidé part du groupe</b>		<b>-44 888</b>	<b>-26 201</b>	<b>-7 508</b>
Résultat net consolidé part du Groupe par action	6.6	-0.77 €	-0.45 €	-0.13 €
Résultat net consolidé dilué part du Groupe par action	6.6	-0.77 €	-0.45 €	-0.13 €



TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS  
(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 2008	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
Valeur des actions propres imputée			79	79		79
Augmentation de capital	70 000 000	70 000		70 000		70 000
Résultat au 30 juin 2009			-44 888	-44 888		-44 888
Solde au 30 juin 2009	128 897 020	128 897	29 302	158 199	0	158 199

**TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE NETTE CONSOLIDES**  
(en milliers d'euros)

	30-juin-2009	31-déc.-2008	30-juin-2008
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	<b>-44 888</b>	<b>-26 201</b>	<b>-8 083</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0	0	0
Variations de juste valeur et actualisation des dettes et créances	57 610	42 270	18 933
Charges et produits calculés liés aux stocks options	0	0	0
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	-62	-606	-144
<b>= CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>12 660</b>	<b>15 463</b>	<b>10 706</b>
Plus et moins-values de cession	0	0	0
Autres produits et charges calculés	75	46	35
Coût de l'endettement financier net	6 791	20 046	15 208
Impôts versés	0	0	0
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité	3 582	8 442	1 286
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'ACTIVITE (A)</b>	<b>23 108</b>	<b>43 997</b>	<b>27 235</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	-24 791	-88 507	-56 218
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	0	0
Autres flux liés aux opérations d'investissement	0	0	0
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié aux opérations d'investissement	6 664	-2 909	312
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (B)</b>	<b>-18 127</b>	<b>-91 416</b>	<b>-55 906</b>
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	0
Rachats et reventes d'actions propres	79	20	2
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0	0	0
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	0	0	0
Nouveaux emprunts	15 024	75 972	46 235
Remboursements d'emprunt	-4 975	-9 901	-433
Intérêts financiers nets versés	-6 326	-20 291	-15 217
Autres flux liés aux opérations de financement	0	0	88
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (C)</b>	<b>3 802</b>	<b>45 800</b>	<b>30 675</b>
<b>= VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (A+B+C)</b>	<b>8 783</b>	<b>-1 619</b>	<b>2 004</b>
Trésorerie d'ouverture	2 627	4 246	4 246
Trésorerie de clôture	11 410	2 627	6 250

Voir Note 6.7

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 30 JUIN 2009

- 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

### 1<sup>er</sup> semestre 2009

Gecimed a fait l'objet d'une offre publique alternative d'achat et d'échange par son principal actionnaire, Gecina. A l'issue de ces opérations le 1<sup>er</sup> juillet 2009, 356 176 actions Gecimed ont été apportées à l'offre d'achat pour un montant de 0,5 millions d'euros et 28 805 740 actions Gecimed ont été apportées à l'offre d'échange contre 1 440 287 actions Gecina.

Gecimed a réalisé une augmentation de capital en numéraire de 100 millions d'euros du 29 juin au 10 juillet qui a été souscrite au 30 juin par Gecina à hauteur de 70 millions d'euros, Gecina capitalisant son avance en compte courant. A l'issue de ces opérations, fin juillet 2009, Gecina détient 98,5% de capital de Gecimed.

Fin juin 2009, Gecimed a mis à disposition de Medica un nouvel EHPAD à la Roche sur Yon, dans le cadre d'un bail commercial d'une durée ferme de près de douze ans.

### 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).

## 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](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. Le Groupe n'anticipe pas l'application de normes ou interprétations. Gecimed est notamment concernée, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 par l'application prospective de la révision de la norme IAS 40 entraînant la comptabilisation de la juste valeur des immeubles en restructuration selon les modalités décrites en Note 3.1. La baisse de valeur des immeubles en restructuration qui en résulte est de -11 829 milliers d'euros pour les immeubles du patrimoine immobilier.

Par ailleurs, l'application de la révision de la norme IAS 1 n'a pas eu d'impact significatif sur le résultat ou la situation financière ; de plus le Groupe n'enregistrant pas de charges et produits en capitaux propres le résultat net consolidé est égal au résultat global. Il n'est donc pas présenté d'état de résultat global.

Enfin, la norme IFRS 8 remplace la norme IAS 14 et traite des informations à fournir au titre des segments opérationnels. Cette norme n'a pas d'impact sur l'information donnée par le groupe sur ses secteurs opérationnels.

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.

## 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 30 juin 2009, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après.

	<i>SIRET</i>	<i>30/06/2009</i> <i>% d'intérêts</i>	<i>Méthode de</i> <i>consolidation</i>	<i>31/12/2008</i> <i>% d'intérêts</i>	<i>30/06/2008</i> <i>% d'intérêts</i>
SA GECIMED	320 649 841	100.00%	<b>Mère</b>	100.00%	100.00%
<b>Entrée de périmètre 2006</b>					
SCI BAZINCOURT	449 212 562	100.00%	IG	100.00%	100.00%
SCI CLAIRVAL	489 924 035	100.00%	IG	100.00%	100.00%
SCI PIERRE CURIE	443 957 014	100.00%	IG	100.00%	100.00%

IG : intégration globale

## 2.4 - Retraitements de consolidation et éliminations

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

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

### *2.4.2 - Opérations réciproques*

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

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

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

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

## **3 - METHODES COMPTABLES**

### **3.1 - Patrimoine immobilier**

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

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

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

Les contrats de biens acquis en crédit-bail s'analysent comme des contrats de location financement et sont inscrits à l'actif du bilan, et les emprunts correspondants 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: 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.
- la seconde méthode est celle de l'actualisation des flux futurs (discounted cash-flow) : 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.

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.

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 ou faisant l'objet d'une restructuration sont, du fait de la modification de la norme IAS 40 effective au 1<sup>er</sup> janvier 2009 et appliquée prospectivement, comptabilisés à la juste valeur. Cette juste valeur est déterminée par les experts sur la base de l'évaluation du prix de sortie de l'immeuble, déduction faite de l'ensemble des coûts directs et indirects liés à l'opération de développement qui restent à engager.

### **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. Du fait de la volatilité des marchés, 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, notamment en 2009 grâce à une augmentation de capital. 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 juin 2009 entrainerait une correction de la provision pour 82 milliers d'euros dans les comptes annuels de Gecimed.

## 5 - NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

### 5.1 - Immobilisations corporelles

#### 5.1.1 - Tableau de mouvements des immobilisations.

<i>Valeurs brutes (en milliers d'euros)</i>	<i>Au 30/06/2008</i>	<i>Au 31/12/2008</i>	<i>Acquisitions</i>	<i>Cessions</i>	<i>Variation de juste valeur</i>	<i>Virements de poste à poste</i>	<i>Au 30/06/2009</i>
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	582 925	601 520	2 297	0	-40 007	6 820	570 630
Immeubles en restructuration	54 281	70 775	22 494	0	-11 829	-6 820	74 620
<b>Total immobilisations non courantes &amp; courantes</b>	<b>637 206</b>	<b>672 295</b>	<b>24 791</b>	<b>0</b>	<b>-51 836</b>	<b>0</b>	<b>645 250</b>

<i>Amortissements et provisions (en milliers d'euros)</i>	<i>Au 30/06/2008</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 30/06/2009</i>
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles en restructuration	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Valeurs nettes (en milliers d'euros)</b>	<b>637 206</b>	<b>672 295</b>	<b>24 791</b>	<b>0</b>	<b>-51 836</b>	<b>0</b>	<b>645 250</b>

#### Acquisitions 2009

Travaux de construction - Clinique du Havre	17 986
Travaux de rénovations et VEFA	6 805
	<u>24 791</u>

#### Acquisitions 2008

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

#### 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>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>30/06/2008</i>
Clients	2 080	490	1 754
Etalement des franchises et paliers de loyers (IAS 17)	2 166	2 239	2 154
<b>Total brut</b>	<b>4 246</b>	<b>2 729</b>	<b>3 908</b>
Dépréciation de créances	0	0	0
<b>Clients et comptes rattachés, net</b>	<b>4 246</b>	<b>2 729</b>	<b>3 908</b>

### 5.3 - Autres créances de l'actif courant

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>30/06/2008</i>
Taxe sur la valeur ajoutée	972	816	982
Impôt sur les sociétés	0	0	0
Autres créances de l'actif circulant	0	974	5
<b>Valeurs brutes</b>	<b>972</b>	<b>1 790</b>	<b>987</b>
Provisions pour dépréciation	0	0	0
<b>Valeurs nettes</b>	<b>972</b>	<b>1 790</b>	<b>987</b>

### 5.4 - Disponibilités et équivalents

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>30/06/2008</i>
OPCVM monétaires et valeurs mobilières de placement	9 510	6 416	12 204
Comptes courants bancaires	1 900	0	410
<b>Disponibilités et équivalents brut</b>	<b>11 410</b>	<b>6 416</b>	<b>12 614</b>
Découverts bancaires	0	-3 789	0
<b>Disponibilités et équivalents nets</b>	<b>11 410</b>	<b>2 627</b>	<b>12 614</b>

### 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 30/06/2009</i>	<i>TOTAL 31/12/2008</i>	<i>TOTAL 30/06/2008</i>
Emprunt Natexis	7 677	356 993		364 670	368 509	372 347
Crédit Capex Natexis	731	37 405		38 136	36 247	25 342
Crédit construction Nordbank			49 702	49 702	37 432	22 700
Intérêts courus	1 889			1 889	1 424	2 305
Prêts GECINA		1 450		1 450	70 950	68 950
Crédit Bail	1 589	7 053	1 905	10 547	11 318	11 523
Solde créditeur de banque				0	3 789	0
<b>Total</b>	<b>11 886</b>	<b>402 901</b>	<b>51 607</b>	<b>466 394</b>	<b>529 668</b>	<b>503 167</b>

Sur la base du portefeuille de couverture existant et compte tenu des conditions contractuelles au 30 juin 2009, une hausse des taux d'intérêt de 1%, sur l'exercice 2009, au regard des prévisions au 30 juin 2009, aurait un impact négatif de 0,6 millions d'euros sur le résultat avant impôt et une baisse de 1%, un impact positif de 0,5 millions d'euros sur le résultat avant impôt.

Au 30 juin 2009 la juste valeur de la dette brute est de 466 394 milliers d'euros et la juste valeur des instruments dérivés, inscrite au bilan est de 14 803 milliers d'euros.

L'emprunt Natexis à taux variable d'un montant de 364 670 milliers d'euros au 30 juin 2009, 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 pour un notionnel de 304 000 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.

Sur la base du portefeuille au 30 juin 2009 et en comparaison à celui du 31 décembre 2008, la variation de juste valeur du portefeuille de dérivés, pour une hausse de 1% des taux, serait de 4,6 millions d'euros inscrits en résultat. La variation de juste valeur pour une baisse de 1% des taux serait de -18,1 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 30/06/2009</i>	<i>Situation au 31/12/2008</i>	<i>Situation au 30/06/2008</i>
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV Groupe	maximum 80%	71%	78%	77%
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV (2)	maximum 80%	79%	74%	74%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI Groupe	minimum 130% (1)	258%	163%	156%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI (2)	minimum 150%	303%	185%	179%
Revenus locatif nets / montant dus au titre des remboursements en capital et des intérêts du crédit (2) ou DSCR	minimum 110%	179%	129%	126%

(1) Sauf exception temporaire

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

Par ailleurs, au titre d'un contrat de prêt, Gecimed s'est engagé à maintenir un montant disponible minimum de 4 500 milliers d'euros. En représentation de cet engagement, les OPCVM de trésorerie incluent un montant de 4 525 milliers d'euros.

## 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 30/06/2008</i>	<i>Au 31/12/2008</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Effets d'actualisation</i>	<i>Au 30/06/2009</i>
Provision pour risques	0	0				0
Provisions pour charges	69	69				69
<b>Total</b>	<b>69</b>	<b>69</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>69</b>

## 5.9 - Dettes fiscales

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>30/06/2008</i>
Dettes sociales	29	51	26
Taxe de sortie ("exit tax")	0	0	0
Autres dettes fiscales (dont TVA à payer et taxes locales)	3 842	1 464	3 776
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>3 871</b>	<b>1 516</b>	<b>3 801</b>
<i>dont dettes non courantes</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>dont dettes courantes</i>	<i>3 871</i>	<i>1 516</i>	<i>3 801</i>

## 5.10 -Autres dettes

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>30/06/2008</i>
Clients créditeurs	176	298	2
Créditeurs divers (1)	11 227	8 993	3 900
Produits comptabilisés d'avance	0	0	0
<b>Autres dettes</b>	<b>11 403</b>	<b>9 291</b>	<b>3 902</b>
(1) Dont comptes courants GECINA	1 450	253	3 867
Dont avance Générale de Santé / Le Havre	9 365	8 738	

## 5.11 - Engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>30/06/2008</i>
<b>Engagements reçus</b>			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Lignes de crédit Capex non utilisées	12 172	27 297	53 228
Caps et collars	364 000	367 200	432 400
Swaptions	137 000	137 000	
Immeubles en VEFA	69	4 604	9 293
<b>Total</b>	<b>513 741</b>	<b>536 601</b>	<b>495 421</b>
<b>Engagements donnés</b>			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Floors	304 000	307 200	432 400
Swaptions	137 000	137 000	
Dettes garanties par des sûretés réelles	452 507	452 993	503 315
Immeubles en VEFA	69	4 604	9 293
Engagements de travaux	2 900	39 255	67 588
<b>Total</b>	<b>896 976</b>	<b>941 552</b>	<b>1 013 096</b>

Gecimed est partie prenante à une clause de retour à meilleure fortune visée dans un protocole d'accord en date du 30 janvier 1998, conclu entre Gecimed, la société A2F (anciennement Sofco Automobile qu'elle détenait à 95%) et Sofinco, dans le cadre du plan de continuation de la société A2F. L'engagement maximum de Gecimed à ce titre s'élève à 500 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 20 950 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 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 378 milliers d'euros sur la période.

### 6.3 - Variations de valeur

Elles correspondent :

- à la variation de la juste valeur des immeubles de placement pour -51 836 milliers d'euros (en application de la norme IAS 40)
- à la variation de la juste valeur des instruments financiers pour -5 774 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 30 juin 2009 (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.

	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>30/06/2008</i>
Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	-44 888	-26 201	-7 508
Nombre moyen d'action pondéré	58 532 600	57 759 005	57 713 856
Résultat net part du Groupe par action	- 0.77 €	- 0.45 €	- 0.13 €

### 6.7 - Cash-flow courant avant cessions et impôts

<i>En milliers d'euros (données comptables)</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>30/06/2008</i>
Excédent brut d'exploitation	19 453	35 509	16 088
Créances irrécouvrables	0	0	0
<b>Excédent brut d'exploitation retraité</b>	<b>19 453</b>	<b>35 509</b>	<b>16 088</b>
Frais financiers nets	-6 793	-20 046	-10 655
<b>Cash flow courant avant cessions et impôts</b>	<b>12 660</b>	<b>15 463</b>	<b>5 433</b>

## 7 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

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

Ainsi qu'indiqué en Note 1, Gecimed a réalisé une augmentation de capital en numéraire de 100 millions d'euros du 29 juin au 10 juillet qui a été souscrite au 30 juin par Gecina à hauteur de 70 millions d'euros, Gecina capitalisant son avance en compte courant. A l'issue de ces opérations, fin juillet 2009, Gecina détient 98,5% de capital de Gecimed.

### 7.2 - Actionnariat

A compter du 30 juin 2009 la Société Gecina consolide le groupe Gecimed par intégration globale, la détention étant à cette date de 98% (98,5% à l'issue de l'augmentation de capital de Gecimed le 24 juillet 2009).

Actionnaires	Nombre d'actions	% du capital
GECINA	126 314 399	98.00%
Autres investisseurs	1 464 958	1.14%
Autodétention	1 117 663	0.87%
<b>Total</b>	<b>128 897 020</b>	<b>100.00%</b>

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

La valeur comptable brute des actions auto détenues par Gecimed s'élève à 2 279 598 € soit un prix unitaire de 2,04 €.

### 7.3 - Actif Net Réévalué

<i>En millions d'euros</i>	<i>30/06/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>30/06/2008</i>
Capital et réserves consolidées	158.2	133.0	151.7
+ Plus-values latentes			
+/- Dettes			
<b>= ANR</b>	<b>158.2</b>	<b>133.0</b>	<b>151.7</b>
Nombre d'actions (hors auto-contrôle)	127 779 357	57 747 388	57 762 329
<b>= ANR par action</b>	<b>1.24 €</b>	<b>2.30 €</b>	<b>2.63 €</b>

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

### 7.4 - Information sectorielle

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

## **7.5 - Parties liées**

La société est détenue à 98% par Gecina qui assure la gestion locative, comptable, administrative et financière comme indiqué ci-dessus (honoraires d'un montant de 378 milliers d'euros pour le 1<sup>er</sup> semestre 2009) et le financement détaillé aux notes 5.6 et 5.10.

L'assemblée générale des actionnaires de Gecimed du 13 mai 2009 a décidé la fixation d'une enveloppe de jetons de présence annuelle de 50 milliers d'euros. Les administrateurs ont décidé à l'unanimité que seuls ceux qui ne sont ni salarié ni mandataire social d'un groupe actionnaire percevront des jetons de présence. Au 30 juin 2009, Gecimed a versé 3 milliers d'euros de jetons de présence à ses administrateurs.

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

Voir Note 7.5.