



RAPPORT  
ANNUEL  
2009

*La première foncière française dédiée à l'immobilier de santé*



*Hôpital Privé de l'Estuaire, Le Havre (Seine-Maritime)*

## TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1	MESSAGE DU PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL .....	4
CHAPITRE 2	PERSONNES RESPONSABLES.....	5
CHAPITRE 3	INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR .....	6
3.1	CHIFFRES CLES .....	6
3.2	HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE.....	7
3.3	REPARTITION DU CAPITAL.....	10
3.4	DROITS DE VOTE DIFFERENTS .....	10
3.5	CONTROLE .....	11
3.6	CHANGEMENT DE CONTROLE .....	11
CHAPITRE 4	APERÇU DES ACTIVITES .....	12
4.1	PRINCIPALES ACTIVITES.....	12
4.2	PRINCIPAUX MARCHES .....	14
4.3	INVESTISSEMENTS .....	17
4.4	VALORISATION DES INVESTISSEMENTS .....	20
4.5	DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS, LICENCES OU CONTRATS .....	22
CHAPITRE 5	TRESORERIE ET CAPITAUX.....	23
5.1	CAPITAUX .....	23
5.2	FLUX DE TRESORERIE .....	23
5.3	FINANCEMENT .....	24
CHAPITRE 6	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT .....	28
CHAPITRE 7	INFORMATIONS FINANCIERES .....	34
7.1	COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009 .....	34
7.2	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2009 .....	52
CHAPITRE 8	ORGANISATION DU GROUPE .....	70
8.1	ORGANIGRAMME.....	70
8.2	ACTIVITE ET RESULTAT DES FILIALES .....	70
8.3	OPERATIONS ENTRE LE GROUPE ET SES ACTIONNAIRES .....	71
8.4	OPERATIONS MERE-FILIALES.....	71
CHAPITRE 9	RISQUES ET DEVELOPPEMENT DURABLE.....	72
9.1.	COMPRENDRE LE SECTEUR IMMOBILIER ET GECIMED .....	72
9.2	NOTRE DEMARCHE DEVELOPPEMENT DURABLE .....	74
9.3	LES ENGAGEMENTS DE GECIMED POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE.....	76
9.4.	MAXIMISER LA GREEN VALUE (PLUS VALUE VERTE) DE NOTRE PATRIMOINE.....	78
9.5	DEVELOPPER UN PATRIMOINE DURABLE, RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT .....	78
9.6	MANAGER LA PREVENTION .....	83
9.7	AUTRES FACTEURS DE RISQUES .....	89
9.8	GESTION ET CONTROLE DES RISQUES .....	93
9.9	ASSURANCES-COUVERTURE DES RISQUES .....	94

<b>CHAPITRE 10</b>	<b>ORGANES D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GENERALE</b> .....	97
<b>10.1</b>	<b>COMPOSITION DES ORGANES DE DIRECTION</b> .....	97
<b>10.2</b>	<b>CONFLITS D'INTERET</b> .....	104
<b>CHAPITRE 11</b>	<b>REMUNERATION ET AVANTAGES</b> .....	105
<b>CHAPITRE 12</b>	<b>FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION</b> .....	106
<b>12.1</b>	<b>DATE D'EXPIRATION DES MANDATS</b> .....	106
<b>12.2</b>	<b>CONTRATS DE SERVICE</b> .....	106
<b>12.3</b>	<b>GOVERNEMENT D'ENTREPRISE</b> .....	106
<b>CHAPITRE 13</b>	<b>TENDANCES, PERSPECTIVES, PREVISIONS</b> .....	120
<b>13.1</b>	<b>CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE</b> .....	120
<b>13.2</b>	<b>EVOLUTIONS RECENTES</b> .....	120
<b>13.3</b>	<b>PERSPECTIVES D'AVENIR</b> .....	120
<b>13.4</b>	<b>PREVISIONS OU ESTIMATIONS DE BENEFICES</b> .....	120
<b>CHAPITRE 14</b>	<b>DIVIDENDE, CAPITAL, TITRES ET STATUTS</b> .....	121
<b>14.1</b>	<b>DIVIDENDE</b> .....	121
<b>14.2</b>	<b>CAPITAL SOCIAL</b> .....	121
<b>14.3</b>	<b>MARCHE DES TITRES</b> .....	124
<b>14.4</b>	<b>ACTES CONSTITUTIF ET STATUTS</b> .....	126
<b>CHAPITRE 15</b>	<b>AUTRES INFORMATIONS</b> .....	133
<b>15.1</b>	<b>CONTRATS IMPORTANTS</b> .....	133
<b>15.2</b>	<b>INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS</b> .....	133
<b>CHAPITRE 16</b>	<b>CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES</b> .....	134
<b>CHAPITRE 17</b>	<b>DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC</b> .....	144
<b>CHAPITRE 18</b>	<b>TABLES DE CONCORDANCE</b> .....	154
<b>18.1</b>	<b>DOCUMENT DE REFERENCE</b> .....	154
<b>18.2</b>	<b>RAPPORT FINANCIER ANNUEL</b> .....	156

## CHAPITRE 1 MESSAGE DU PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

**2009** aura vu la reconstitution du capital : Gecina détient 98,5% du capital de Gecimed, après l'offre alternative d'achat ou d'échange, puis l'augmentation de capital de 100 millions d'euros qui permet de donner des moyens nouveaux à Gecimed.

**L**es établissements en développement destinés à être exploités par Medica ont été livrés : l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement de Personnes Agées Dépendantes) de Villemomble (Seine-Saint-Denis) a été achevé fin décembre 2008, l'EHPAD de la Roche-sur-Yon (Vendée) a été mis à disposition fin juin 2009 et la RPA (Résidence pour Personnes Agées) de la Roche-sur-Yon (Vendée) a été livrée en juillet 2009. Enfin l'EHPAD de Castera Verduzan (Gers) a été terminé en août 2009.

**D**ans 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.

**D**emain, le dernier actif en développement, l'Hôpital privé de l'Estuaire, au Havre (Seine-Maritime) sera mis à la disposition de son exploitant Générale de Santé, au printemps 2010. Tous les actifs de Gecimed seront alors achevés, procurant des loyers à long terme et Gecimed disposera d'une structure financière solide.

**Gecimed** procédera à une nouvelle augmentation de capital pour accueillir de nouveaux investisseurs et poursuivra 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.

Christophe Clamageran  
Président-Directeur Général



## CHAPITRE 2 PERSONNES RESPONSABLES

### RESPONSABLE DU RAPPORT ANNUEL

Monsieur Christophe Clamageran, Président-Directeur Général de Gecimed (ci-après la « Société » ou « l'Émetteur » ou « Gecimed »)

### ATTESTATION DU RESPONSABLE DU DOCUMENT DE REFERENCE CONTENANT UN RAPPORT ANNUEL

“J’atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans le présent Document de référence sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d’omission de nature à en altérer la portée.

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 les informations relevant du rapport de gestion, dont une table de concordance figure en page 156, présentent 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 auxquelles elles sont confrontées.

J’ai obtenu des contrôleurs légaux des comptes une lettre de fin de travaux, dans laquelle ils indiquent avoir procédé à la vérification des informations portant sur la situation financière et les comptes donnés dans le présent document ainsi qu’à la lecture d’ensemble du document.

Les états financiers consolidés et annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2009 présentés dans ce document ont fait l’objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant au chapitre 16 du présent document, et le rapport sur les comptes consolidés contient une observation. Les états financiers consolidés de l’exercice clos le 31 décembre 2008 figurant dans le Prospectus enregistré par l’Autorité des marchés financiers sous le numéro 09-0203 le 24 juin 2009 ont fait l’objet d’un rapport des contrôleurs légaux, figurant en pages 113-115 dudit document. Les états financiers consolidés de l’exercice clos le 31 décembre 2007 figurant dans le Prospectus enregistré par l’Autorité des marchés financiers sous le numéro 09-0203 le 24 juin 2009 ont fait l’objet d’un rapport des contrôleurs légaux, figurant en pages 154-156 dudit document.”

Christophe Clamageran  
Président-Directeur Général

## CHAPITRE 3      INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR

### **Dénomination sociale et siège social :**

La dénomination sociale de la Société est Gecimed.

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

### **Registre du commerce et des sociétés :**

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

Numéro Siret : 320 649 841 000 63 - Code APE : 701 A

### **Forme juridique :**

Gecimed est une société anonyme, régie par les articles L. 225-1 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<sup>er</sup> 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      CHIFFRES CLES

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31-déc.-2009</i>	<i>31-déc.-2008</i>	<i>%</i>
Revenus locatifs	42 522	37 589	13.1%
Excédent brut d'exploitation	38 860	35 509	9.4%
Variation de valeur des immeubles	-40 738	-29 358	38.8%
Résultat opérationnel	-1 957	6 151	-131.8%
Résultat net part du Groupe	-21 865	-26 201	-16.5%
Résultat récurrent <sup>(1)</sup>	26 408	15 463	70.8%
Cash flow par action (en euros) <sup>(2)</sup>	0.17 €	0.28 €	na
Valeur du patrimoine	664 365	672 295	-1.2%
Actif Net Réévalué par action (en euros)	1.34 €	2.30 €	-41.7%
Dividende par action (en euros) <sup>(3)</sup>	0.07 €	- €	na

(1) Excédent brut d'exploitation - frais financiers nets

(2) Avant cessions et après impôts

(3) En 2009, sous réserve d'approbation par l'assemblée générale



## **3.2 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<sup>er</sup> janvier 2006 au 1<sup>er</sup> 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) 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 a permis à Sofco de devenir une société d'investissement cotée dédiée à l'immobilier de santé.

La réalisation de l'opération s'est accompagnée de la mise en œuvre de contrats de location d'une durée ferme à l'acquisition de 10 à 14 ans au profit de Générale 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 a pris à sa charge une enveloppe de 30 millions d'euros (portée ensuite à 39 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'est établie 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> avril 2007 s'est achevé le 31 décembre 2007. L'année 2007 a donc compris 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<sup>er</sup> 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 avec Nordbank. Le chantier s'est poursuivi conformément au planning initial en vue d'une livraison au printemps 2010.

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.





*EHPAD de Villemomble (Seine-St-Denis) – exploité par Medica*

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.

## 2009

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").

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.

Le nombre d'actions apportées à la Branche Achat s'est élevé à 356 176, tandis que le nombre d'actions apportées à la Branche Echange s'est élevé à 28 805 740. A l'issue de cette offre, le 29 juin 2009, Gecina détenait 97,5% du capital de Gecimed.

Gecimed a effectuée une augmentation de capital de 100 millions d'euros, souscrite notamment par compensation du compte courant de Gecina de 70 millions d'euros et pour le solde en numéraire. A l'issue de cette augmentation de capital, Gecina détient 98,5% du capital de la société.

Les établissements en développement destinés à Medica ont été livrés : l'EHPAD (Etablissement d'Hébergement de Personnes Agées Dépendantes) de Villemomble (Seine-Saint-Denis) a été achevée fin décembre 2008, l'EHPAD de la Roche-sur-Yon (Vendée) a été mis à disposition fin juin 2009 et la RPA (Résidence pour Personnes Agées) de la Roche-sur-Yon (Vendée) a été livrée en juillet 2009. Enfin l'EHPAD de Castera Verduzan (Gers) a été terminé en août 2009.

Le chantier de l'Hôpital de l'Estuaire, au Havre, se poursuit de façon satisfaisante en vue d'une livraison au printemps 2010.

Le Directeur Général, Monsieur Antonio Truan, a démissionné le 16 décembre 2009, il a été remplacé par Monsieur Christophe Clamageran.

#### 2010

Le Président du Conseil d'administration, Monsieur Joaquin Rivero, a démissionné le 1<sup>er</sup> mars 2010, il a été remplacé par Monsieur Christophe Clamageran qui devient Président-Directeur Général.

### 3.3 REPARTITION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2009, 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	156 658 061	98,51%	156 658 061	99,23%
Autres investisseurs	1 208 788	0,76%	1 208 819	0,77%
Autodétention	1 155 105	0,73%		0,00%
<b>Total</b>	<b>159 021 954</b>	<b>100,00%</b>	<b>157 866 880</b>	<b>100,00%</b>

### 3.4 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 159 021 954 actions qui composent le capital social, 31 actions ont un droit de vote double.

### 3-5 CONTROLE

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

L'actionnariat de la Société a évolué ainsi :

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Gecina	98,51%	48,00%	38,12%
ISM (Groupe GE Real Estate France)	-	-	19,13%
RBS-CBFM Netherlands BV (Groupe Royal Bank of Scotland)	-	22,95%	17,82%
SCOR Global P&C (Groupe SCOR)	-	14,65%	10,05%
MASCF Epargne Retraite	-	3,11%	3,11%
Autres investisseurs	0,76%	9,33%	9,86%
Autodétention	0,73%	1,95%	1,91%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Les droits de vote ont évolué ainsi

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Gecina	99,23%	48,95%	38,86%
ISM (Groupe GE Real Estate France)	-	-	19,50%
RBS-CBFM Netherlands BV (Groupe Royal Bank of Scotland)	-	23,21%	18,17%
SCOR Global P&C (Groupe SCOR)	-	14,95%	10,24%
MASCF Epargne Retraite	-	3,18%	3,17%
Autres investisseurs	0,77%	9,51%	10,06%
Autodétention	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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

### 3.6 CHANGEMENT DE CONTROLE

#### *Eléments 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<sup>er</sup> 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 m<sup>2</sup> dont la livraison est prévue pour le printemps 2010 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.

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, livrés en 2009, sont 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 37 établissements de santé en exploitation, ainsi qu'un hôpital privé en construction (qui est déjà pré-loué).

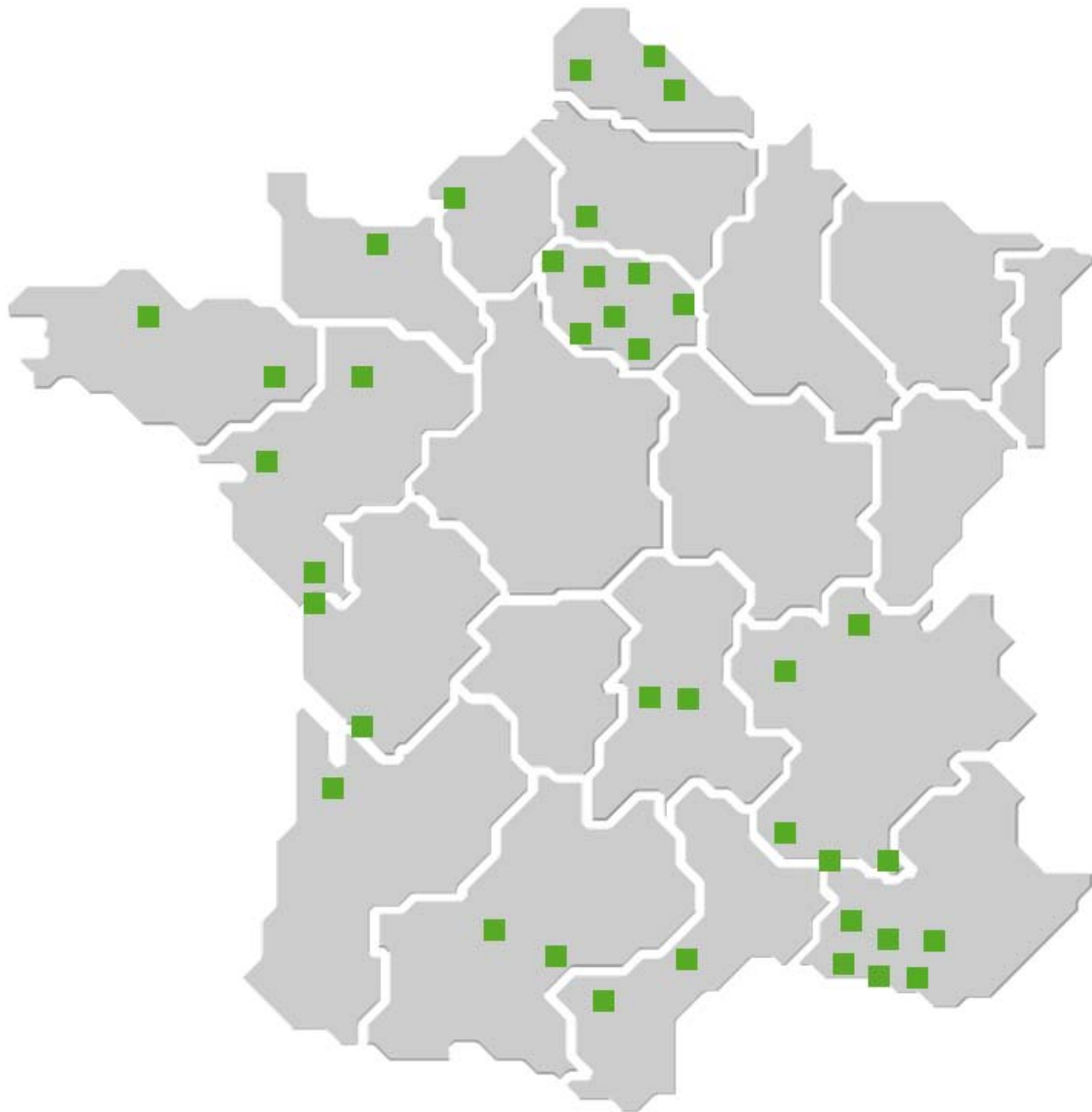
Le patrimoine de Gecimed est ainsi composé de :

- 18 cliniques MCO dont une en construction - Hôpital Privé de l'Estuaire (48% du patrimoine)
- 10 cliniques PSY (26% du patrimoine)
- 4 cliniques SSR (10% du patrimoine)
- 4 EHPAD (10% du patrimoine)
- 1 RPA (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**



*Répartition des établissements de Gecimed*

Nom	Localisation	Spécialité	Surface	Nb lits
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
Résidence des Cèdres	Villemomble	EHPAD	5 206	116
Résidence Gaston de Foix	Mazeres	EHPAD	3 306	80
Résidence Armagnac	Castera Verduzan	EHPAD	4 424	84
Clinique Montréal	Carcassonne	Clinique MCO	12 000	148
Résidence du Cours Richelieu	La Roche sur Yon	EHPAD	3 629	75
RPA La Roche sur Yon	La Roche sur Yon	RPA	2 231	35
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 110 hôpitaux privés et cliniques soit près de 16% de part de marché et, 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

La population française des plus de 65 ans devrait augmenter de 31% d'ici à 2020 et de 84% d'ici 2050, selon les projections du scénario central de l'INSEE, pour représenter à terme 26% de la population contre 16% actuellement.

Ce vieillissement de la population va participer à l'augmentation importante dans les prochaines années de la population dépendante en France.

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 concernent près de 850 000 personnes en France et représentent la première cause de dépendance lourde des personnes âgées. Une augmentation sensible du nombre de personnes atteintes de ces pathologies est attendue, l'incidence de cette maladie étant corrélée à l'âge : on estime ainsi qu'à partir de 85 ans, une femme sur 4 et un homme sur 5 sont touchés.

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.

Le classement des exploitants privés d'EHPAD révèle que 4 seulement dépassent le seuil des 5 000 lits (source : Mensuel des Maisons de Retraite, janvier 2010) :

Rang 2009	Nom du groupe	Lits	Etablissements
1	DomusVi / Dolcece (DVD)	15 555	194
2	Orpéa	12 010	135
3	Korian	10 106	116
4	Medica France	7 636	93
5	Groupe Noble Age	2 489	28
6	IGH	2 487	33
7	Colisee Patrimoine	2 266	30
8	Emera	2 252	27
9	SGMR	1 630	25
10	Mieux Vivre	1 621	26

#### 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 exclusivement 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 382 millions d'euros HD (source expertises au 31 décembre 2009), majoritairement dans le secteur du long séjour (50 EHPAD, 8 cliniques),
- Icade a un patrimoine santé de 660 millions d'euros HD (source : expertises au 31 décembre 2009) composé d'une vingtaine de cliniques essentiellement dans le secteur du court séjour,
- Cofinimmo, foncière d'origine belge, possède une cinquantaine d'établissements de long et moyen séjour, valorisé près de 332 millions d'euros HD (source résultats annuels 2009)
- Foncière Sagesse Retraite, foncière historique non cotée de l'exploitant DomusVi, possède un patrimoine de 36 établissements, majoritairement des EHPAD, valorisé 210 millions d'euros (source Société).

## 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 a pris à sa charge des 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 du paiement ou remboursement de ces travaux, 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 m<sup>2</sup>, cet établissement sera principalement centré sur des prestations de soins dans le secteur Médecine – Chirurgie – Obstétrique (MCO). Le montant total de l'opération est de plus de 100 millions d'euros dont près de 15 millions d'euros à la charge de Générale de Santé. La livraison de cet actif devrait intervenir au printemps 2010.

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 (Seine-Maritime) - Janvier 2009*



*Hôpital Privé de l'Estuaire, Le Havre (Seine-Maritime) –Avril 2010*

#### *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 m<sup>2</sup>. Parmi ces établissements, l'un des actifs est actuellement en exploitation (Mazères), les deux autres, en cours de création, font l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement. Leur livraison est intervenue 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 m<sup>2</sup>.

### **2008**

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



*EHPAD et RPA de La Roche-sur-Yon (Vendée) - exploité par Medica*

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 est intervenue 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 m<sup>2</sup>.

#### *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 a été 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

Un des établissements de Gecimed est en cours de construction : l'Hôpital privé de l'Estuaire, situé au Havre, clinique MCO (médecine - chirurgie – obstétrique) dont la livraison est prévue au printemps 2010, avec une surface de 33 877 m<sup>2</sup> et qui offrira 356 lits ;

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 52,4 millions d'euros ont été tirés au 31 décembre 2009 a une durée totale de 8 ans à compter de la livraison.

Le solde du financement des travaux de cet actif 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 travaux en cours identifiés au paragraphe précédent.

## 4.4 VALORISATION DES INVESTISSEMENTS

Gecimed, qui adhère au code de déontologie des SIIC, 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 2009 : 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. Une rotation d'expert est organisée par les procédures du groupe, toutefois l'activité de Gecimed n'étant exercée que depuis trois ans, la rotation n'a pas encore trouvé à s'appliquer. 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 experts produisent un rapport détaillé pour chaque immeuble valorisé. Les expertises sont réalisées selon des méthodes reconnues et homogènes d'une année sur l'autre sur la base des prix nets vendeurs, c'est-à-dire hors frais et droits. Gecimed ne communique pas sur les valeurs droits inclus, car les droits ne revenant pas à l'actionnaire, ils ne participent pas à la création de valeur. Gecimed estime qu'une information droits inclus, qui surélève artificiellement la valeur du patrimoine, n'est pas pertinente.

Les taux de rendement sont déterminés comme le rapport des loyers annualisés sur les valeurs d'expertise hors droits. Des informations sur la sensibilité de la valorisation du patrimoine à la conjoncture sont indiquées au chapitre sur les facteurs de risque.

- Les immeubles acquis depuis moins de 6 mois ne font généralement pas l'objet d'une expertise indépendante à la date d'arrêté 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 sont, depuis l'exercice 2009 comptabilisés à la juste valeur, suite à une modification de la norme comptable IAS 40. Auparavant ils étaient valorisés au coût historique majoré des travaux et des frais financiers capitalisés jusqu'à l'achèvement des travaux et comptabilisés en immeubles en restructuration et dépréciés, le cas échéant, pour ramener leur valorisation dans les comptes consolidés à la valeur de l'évaluation indépendante.

### **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 2009	31 décembre 2008	Variation
Expertise du patrimoine	664	672	-1,2%
Expertise du patrimoine à périmètre homogène	564	577	-2,3%

La variation de valorisation du patrimoine entre 2008 et 2009 est de -1,2%. A périmètre homogène (hors acquisitions et cessions de 2009), cette variation est de -2,3%.

### Immeubles du patrimoine en exploitation à périmètre homogène

	Valeur d'expertise en millions d'euros	Valeur / m <sup>2</sup> en €	Taux de rendement
Région parisienne	102	1 904	7,32%
Autres régions	462	1 523	7,53%

### 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 2009, 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.

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 2009.

**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>
<b>Solde au 1er janvier 2007</b>	58 897 020	58 897	80 180	139 077	0	139 077
Valeur des actions propres imputée			(2 270)	(2 270)		(2 270)
Frais augmentation de capital			(72)	(72)		(72)
<b>Résultat au 31 décembre 2007</b>			22 453	22 453		22 453
<b>Solde au 31 décembre 2007</b>	58 897 020	58 897	100 291	159 188	0	159 188
Valeur des actions propres imputée			20	20		20
<b>Résultat au 31 décembre 2008</b>			(26 201)	(26 201)		(26 201)
<b>Solde au 31 décembre 2008</b>	58 897 020	58 897	74 110	133 007	0	133 007
Valeur des actions propres imputée			32	32		32
Augmentation de capital	100 124 934	100 125		100 125		100 125
<b>Résultat au 31 décembre 2009</b>			(21 865)	(21 865)		(21 865)
<b>Solde au 31 décembre 2009</b>	159 021 954	159 022	52 277	211 299	0	211 299

### 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 CONSOLIDES**  
(en milliers d'euros)

	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	(21 865)	(26 201)	22 453
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0	0	(83)
Variations de juste valeur et actualisation des dettes et créances	48 625	42 270	(14 900)
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	31	(606)	3 133
<b>= CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>26 791</b>	<b>15 463</b>	<b>10 603</b>
Plus et moins-values de cession	79	0	0
Autres produits et charges calculés	183	46	(231)
Coût de l'endettement financier net	12 453	20 046	18 856
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts (A)</b>	<b>39 506</b>	<b>35 555</b>	<b>29 229</b>
Impôts versés (B)	0	0	0
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité (C)	(5 622)	8 442	(4 295)
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE GENERALE PAR L'ACTIVITE (D) = (A+B+C)</b>	<b>33 883</b>	<b>43 997</b>	<b>24 934</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(32 887)	(88 507)	(64 687)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0	0
Incidence des variations de périmètre	0	0	991
Autres flux liés aux opérations d'investissement	0	0	0
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié aux opérations d'investissement	621	(2 909)	4 165
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)</b>	<b>(32 266)</b>	<b>-91 416</b>	<b>-59 531</b>
Apport en capital des actionnaires de la société mère	30 125	0	0
Rachats et reventes d'actions propres	32	20	(2 270)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0	0	0
Nouveaux emprunts	22 224	75 972	67 283
Remboursements d'emprunt	(15 988)	(9 901)	(20 539)
Intérêts financiers nets versés	(11 583)	(20 291)	(22 146)
Autres flux liés aux opérations de financement	0	0	(72)
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)</b>	<b>24 811</b>	<b>45 800</b>	<b>22 257</b>
<b>= VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D+E+F)</b>	<b>26 428</b>	<b>(1 619)</b>	<b>(12 340)</b>
Trésorerie d'ouverture	2 627	4 246	16 586
Trésorerie de clôture	29 055	2 627	4 246

### 5.3 FINANCEMENT

Au 31 décembre 2009, la dette financière nette s'élevait à 433 930 milliers d'euros contre 523 252 milliers d'euros au 31 décembre 2008, la dette financière brute à 463 274 milliers d'euros contre 529 668 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

#### SOURCES DE FINANCEMENT

##### *Endettement Bancaire et Leasing*

L'évolution de l'encours de la dette est liée aux investissements réalisés par Gecimed (40 400 milliers d'euros) au cours de l'exercice ainsi qu'à une augmentation de capital à hauteur de 100 millions d'euros, dont 70 millions d'euros par incorporation du compte courant Gecina, et 30 millions par apport en numéraire au cours des mois de juin et juillet 2009.

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 avait été portée à 39 396 milliers d'euros le 7 août 2007 en vue du financement des travaux d'extension de certaines cliniques de Générale de Santé, et était disponible jusqu'au 30 avril 2009. Elle a finalement été utilisée à hauteur de 38 805 milliers d'euros, Gecimed ayant renoncé à 591 milliers d'euros.

Un contrat de crédit d'un maximum de 61 874 milliers d'euros et d'une durée de 8 ans à compter de la livraison 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 2009, l'encours du prêt du 7 septembre 2006 s'élevait à 360 831 milliers d'euros et l'encours de la ligne était de 37 747 milliers d'euros. Le contrat de crédit du Havre était quant à lui tiré à hauteur de 52 352 milliers d'euros.

L'encours global des deux contrats de crédit-bail portant sur les cliniques de Bazincourt et Pasteur Valence s'élevait à 9 761 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

#### Répartition de la dette

La répartition de l'endettement était la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2009		31/12/2008	
Financement bancaire hypothécaire du 7/09/2006	360 831	78%	368 509	70%
Financement bancaire hypothécaire Capex	37 747	8%	36 247	7%
Financement bancaire hypothécaire le Havre	52 352	11%	37 432	7%
Intérêts courus	2 294	1%	1 424	0%
Crédit-bail	9 761	2%	11 318	2%
Avance Gecina	0	0%	70 950	13%
Découverts bancaires	289	0%	3 789	1%
<b>Dette financière brute</b>	<b>463 274</b>	<b>100%</b>	<b>529 668</b>	<b>100%</b>

#### SECURITE DES FINANCEMENTS

Gecimed dispose essentiellement d'une ligne de 62 millions d'euros, dont 9,5 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, 85,5 % de l'encours de la dette de Gecimed au 31 décembre 2009 a une maturité comprise entre 1 et 5 ans.

En milliers d'euros	31/12/2009	%
Echéance < 1an	12 658	3 %
1 an < Echéance < 5 ans	396 468	85,5 %
Supérieure à 5 ans	54 149	11,5 %
<b>Total</b>	<b>463 274</b>	<b>100 %</b>

La duration de la dette est d'environ 3 années.

## COUT MOYEN DE LA DETTE ET RISQUE DE TAUX

Le coût de la dette s'est élevé à 3,06% pour l'exercice 2009.

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, ainsi qu'un Cap de 60 millions d'euros à 3,95% à échéance mars 2010, issu d'un collar acquis en mars 2008 dont le floor avait été racheté en mai 2008. Gecimed a également en portefeuille au 31 décembre 2009 un montant notionnel de 362 millions d'euros d'instruments dérivés dont la prise d'effet est différée sur les exercices à venir :

2010-2014 : 62 millions d'euros

2010-2015 : 75 millions d'euros

2011-2013 : 75 millions d'euros

2011-2014 : 50 millions d'euros

2011-2015 : 100 millions d'euros

L'encours de la dette à taux variable de 461 millions d'euros au 31 décembre 2009, était donc couvert à hauteur de 362 millions d'euros soit 80 %. Après le 4 janvier 2010, elle est couverte à 100 %.

Sur la base du portefeuille de couverture existant, une hausse ou une baisse des taux d'intérêt de 1%, sur l'exercice 2010, au regard des prévisions au 31 décembre 2009, aurait un impact négligeable sur le résultat avant impôt.

La valorisation des contrats de couverture au 31 décembre 2009 s'élevait à -16 915 milliers d'euros contre -9 028 milliers d'euros au 31 décembre 2008, cette variation étant liée à la baisse des taux d'intérêt au cours de l'année 2009.

Sur la base du portefeuille au 31 décembre 2009, la variation de juste valeur du portefeuille de dérivés, pour une hausse de 1 % des taux, aurait été de + 8,2 millions d'euros. La variation de juste valeur pour une baisse de 1 % des taux aurait été de -24,6 millions d'euros.

## 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 31/12/2009
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV Groupe	Max : 80%	65%
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV (1)	Max : 80%	78%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI Groupe	Min : 130%	282%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI (1)	Min : 150%	302%
Revenus locatifs nets / montant dus au titre des remboursements en capital et des intérêts du crédit (1)	Min : 110 %	178%

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

Selon les contrats de financement ces ratios doivent être respectés à chaque fin de semestre. La société respecte tous ses covenants au 31 décembre 2009.

## SITUATION DE TRESORERIE

En milliers d'euros	31/12/2009	31/12/2008
Comptes à terme et SICAV	29 344	6 416
Banques et caisses	-289	-3 789
<b>Total</b>	<b>29 055</b>	<b>2 627</b>

Les OPCVM incluent un montant de 4 559 milliers d'euros en représentation de l'obligation prévue au contrat de prêt hypothécaire de 2006 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.

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 (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 structure – 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 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 2009**

### **COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2009**

Les revenus locatifs bruts sont au 31 décembre 2009 de 42 522 milliers d'euros contre 37 589 milliers d'euros au 31 décembre 2008, en progression de 13% 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 2009.

L'excédent brut d'exploitation est de 38 860 milliers d'euros contre 35 509 milliers d'euros au 31 décembre 2008, soit une hausse de 9%, moindre que la hausse des loyers du fait de frais non récurrents générés en 2009 par l'offre publique et l'augmentation de capital.

Le résultat opérationnel est de -1 957 milliers d'euros contre 6 151 milliers d'euros du fait de l'impact de la baisse de valeur des immeubles qui représente -40 738 milliers d'euros contre -29 358 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

Les frais financiers nets s'élèvent à 12 452 milliers d'euros contre 20 046 milliers d'euros au 31 décembre 2008, en baisse de 38% du fait de la baisse des taux d'intérêt, mais surtout de la réduction de l'endettement provenant de l'augmentation de capital.

La variation de valeur des instruments financiers (-7 425 milliers d'euros contre -12 912 milliers d'euros au 31 décembre 2008) traduit l'effet de la valorisation des contrats de couverture et s'explique par la baisse des taux d'intérêt.

Le résultat net consolidé de l'exercice au 31 décembre 2009 s'établit donc à -21 865 milliers d'euros contre -26 201 milliers d'euros au 31 décembre 2008. Hors variations de valeurs, cessions et impôts, le résultat récurrent s'élève à 26 408 milliers d'euros, en progression de 71%.

## **BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2009**

Le montant net de l'actif non courant s'élève à 664 369 milliers d'euros contre 672 299 milliers d'euros au 31 décembre 2008. La réduction est due à la baisse de valeur du patrimoine immobilier (-40 738 milliers d'euros), malgré les travaux réalisés (32 887 milliers d'euros).

Les éléments courants de l'actif sont de 35 514 milliers d'euros contre 14 547 milliers d'euros au 31 décembre 2008. L'écart provient pour l'essentiel, de l'augmentation des disponibilités de 22 928 milliers d'euros provenant de l'augmentation de capital réalisée en numéraire pour 30 millions d'euros.

La hausse des capitaux propres, lesquels s'élèvent à 211 299 milliers d'euros contre 133 008 milliers d'euros au 31 décembre 2008, correspond essentiellement à l'augmentation de capital de 100 millions d'euros et au résultat de l'exercice au 31 décembre 2009, soit -21 865 milliers d'euros.

Les dettes financières (part court terme et part long terme) sont de 463 274 milliers d'euros contre 529 668 milliers d'euros au 31 décembre 2008. La variation est notamment liée à la capitalisation, au cours de l'augmentation de capital, de 70 millions d'euros de compte courant de Gecina.

Les dettes courantes (hors part court terme des dettes financières pour 12 658 milliers d'euros) s'élèvent à 5 768 milliers d'euros contre 12 546 milliers d'euros au 31 décembre 2008. La baisse s'explique essentiellement par l'utilisation de la majeure partie de l'avance consentie à Gecimed par Générale de Santé dans le cadre de la construction de « l'Hôpital privé de l'Estuaire ».

## **DONNEES PAR ACTION**

Le cash flow courant avant cessions et après impôts ressort à 0,17 € par action au 31 décembre 2009 contre 0,28 € par action au 31 décembre 2008 du fait de l'accroissement du nombre d'actions provenant de l'augmentation de capital.

Le résultat net consolidé ressort à -0,14 € par action (non dilué et dilué) au 31 décembre 2009 contre -0,45 € par action au 31 décembre 2008.

## **ACTIF NET REEVALUE**

Sur la base de l'expertise du patrimoine, l'actif net réévalué s'élève, au 31 décembre 2009, à 211,3 millions d'euros, soit 1,34 € par action, contre 133,0 millions d'euros, soit 2,30 € par action, au 31 décembre 2008, les principaux impacts de cette évolution étant l'augmentation de capital et du nombre d'actions corrélatif et la baisse de valeur du patrimoine.

## **COMPTES ANNUELS**

### **BILAN AU 31 DECEMBRE 2009**

A l'actif les immobilisations corporelles s'élèvent à 576 406 milliers d'euros au 31 décembre 2009 contre 589 716 milliers d'euros au 31 décembre 2008. Cette baisse s'explique par une dépréciation de 35 514 milliers d'euros due à la baisse de la valeur des immeubles. Hors dépréciations et amortissements, la valeur brute du patrimoine immobilier augmente de 32 875 milliers d'euros notamment grâce aux travaux sur les établissements de Castera Verduzan (achevés en août 2009), de la Roche-sur-Yon (achevés en juillet 2009) du Havre (26 014 milliers d'euros sur l'exercice).



*EHPAD de Castera-Verduzan (Gers) – exploité par Medica*

Les immobilisations financières (43 847 milliers d'euros contre 45 252 milliers d'euros au 31 décembre 2008) correspondent essentiellement aux titres des filiales, SCI de Bazincourt, SCI Clairval et SCI Pierre Curie. La variation depuis le 31 décembre 2008 intègre essentiellement la dépréciation de 2 059 milliers d'euros concernant les titres de la SCI Clairval dont la valeur du patrimoine a diminué et une reprise de provision de 622 milliers d'euros concernant les titres d'autocontrôle.

L'actif circulant (61 609 milliers d'euros contre 40 020 milliers d'euros au 31 décembre 2008) enregistre une augmentation de 21 589 milliers d'euros, principalement liée à l'augmentation de la trésorerie provenant de l'augmentation de capital en numéraire.

L'évolution des capitaux propres (219 896 milliers d'euros contre 145 636 milliers d'euros au 31 décembre 2008) s'explique par l'augmentation de capital de 100 millions d'euros et par la perte de l'exercice de -25 865 milliers d'euros.

Les dettes financières sont de 453 529 milliers d'euros contre 518 615 milliers d'euros au 31 décembre 2008. La variation est liée pour l'essentiel la capitalisation de l'avance en compte courant de Gecina pour 70 millions d'euros au cours de l'augmentation de capital.

Les autres dettes totalisent 8 370 milliers d'euros contre 10 669 milliers d'euros au 31 décembre 2008. La diminution est principalement liée à l'utilisation d'une grande partie de l'avance consentie par Générale de Santé relative à des travaux complémentaires sur « l'Hôpital privé de l'Estuaire ».

#### **COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2009**

Le chiffre d'affaires s'élève à 36 629 milliers d'euros au 31 décembre 2009 contre 31 871 milliers d'euros au 31 décembre 2008. 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.

Le montant des charges d'exploitation totalise 54 759 milliers d'euros en 2009 contre 16 106 milliers d'euros au 31 décembre 2008. Cette progression est due aux dépréciations de 35 514 milliers d'euros et aux honoraires pour 544 milliers d'euros, notamment liés à l'offre publique et l'augmentation de capital, les autres charges d'exploitation étant globalement stables. Hors les dépréciations d'immeubles de 35 514 milliers d'euros, le résultat d'exploitation serait de 22 430 milliers d'euros en progression par rapport aux 21 475 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

Les charges financières nettes sont de 19 181 milliers d'euros en 2009 contre 18 830 milliers d'euros au 31 décembre 2008, soit une très grande stabilité, les provisions sur titres étant compensées par la baisse de la charge d'intérêt des emprunts.

Le résultat net de l'exercice clos au 31 décembre 2009 s'établit ainsi à -25 865 milliers d'euros contre 2 649 milliers d'euros au 31 décembre 2008.



*EHPAD de Villemomble (Seine-St-Denis) – exploité par Medica*



TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

<i>Date d'arrêté</i>	<i>31/12/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>	<i>31/03/2007</i>	<i>31/12/2006</i>
<i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>12</i>	<i>12</i>	<i>9</i>	<i>3</i>	<i>12</i>
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	159 021 954	58 897 020	58 897 020	58 897 020	58 897 020
Nombre d'actions					
- ordinaires	159 021 954	58 897 020	58 897 020	58 897 020	58 897 020
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					27 254
- par droit de souscription					
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	36 628 935	31 870 809	20 980 208	6 891 556	6 321 493
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	21 727 232	12 635 161	3 506 718	2 054 535	(5 002 388)
Impôts sur les bénéfices					
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	47 591 994	9 986 230	5 859 517	1 803 339	542 308
Résultat net	(25 864 762)	2 648 931	(2 352 799)	251 196	(5 544 696)
Résultat distribué					
<b>RESULTAT PAR ACTION</b>					
Résultat après impôt, participation, avant dot.amortissements, provisions	0	0	0	0	0
Résultat après impôt, participation dot. amortissements et provisions	0	0	0	0	0
Dividende attribué					
<b>PERSONNEL</b>					
Effectif moyen des salariés					1
Masse salariale					52 162
Sommes versées en avantages sociaux					
(sécurité sociale, œuvres sociales...)					13 906

## CHAPITRE 7 INFORMATIONS FINANCIERES

### 7.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009

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

Actif	Notes	Brut	31-déc.-09 Amortissements et provisions	Net	31-déc.-08 Net	31-déc.-07 Net
<b>Eléments non courants</b>		<b>664 369</b>	<b>0</b>	<b>664 369</b>	<b>672 299</b>	<b>613 150</b>
Immeubles de placement	5.1	582 975	0	582 975	601 520	577 079
Immeubles en restructuration	5.1	81 390	0	81 390	70 775	36 067
Immobilisations financières		4	0	4	4	4
<b>Eléments courants</b>		<b>35 514</b>	<b>0</b>	<b>35 514</b>	<b>14 547</b>	<b>18 976</b>
Clients et créances rattachées	5.2	2 202	0	2 202	2 729	3 021
Autres créances	5.3	676	0	676	1 790	3 349
Charges constatées d'avance		3 292	0	3 292	3 612	3 244
Instruments financiers	5.6	0	0	0	0	4 014
Disponibilités et équivalents	5.4	29 344	0	29 344	6 416	5 348
<b>TOTAL ACTIF</b>		<b>699 883</b>	<b>0</b>	<b>699 883</b>	<b>686 846</b>	<b>632 126</b>

Passif	Notes	31-déc.-09		31-déc.-08	31-déc.-07
<b>Capital et réserves</b>	5.5		<b>211 299</b>	<b>133 008</b>	<b>159 188</b>
Capital			159 022	58 897	58 897
Primes d'émission, de fusion, d'apport			86 250	86 250	86 250
Réserves consolidées			(12 108)	14 062	(8 412)
Résultat consolidé du Groupe			(21 865)	(26 201)	22 453
<b>Capitaux propres du groupe</b>			<b>211 299</b>	<b>133 008</b>	<b>159 188</b>
<b>Total des intérêts minoritaires</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dettes non courantes</b>			<b>470 158</b>	<b>526 114</b>	<b>451 900</b>
Dettes financières	5.6		450 616	514 490	448 698
Instruments financiers	5.6		16 915	9 028	0
Impôts différés passifs	5.7		2 558	2 527	3 133
Provisions pour risques et charges	5.8		69	69	69
<b>Dettes courantes</b>			<b>18 426</b>	<b>27 724</b>	<b>21 038</b>
Part court terme des dettes financières	5.6		12 658	15 178	12 457
Dépôts de garantie			13	13	171
Fournisseurs			2 134	1 726	4 638
Dettes fiscales et sociales	5.9		1 472	1 516	2 142
Autres dettes	5.10		2 149	9 291	1 630
<b>TOTAL PASSIF</b>			<b>699 883</b>	<b>686 846</b>	<b>632 126</b>

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

	31-déc.-2009	31-déc.-2008	31-déc.-2007
<b>Revenus locatifs bruts</b>	<b>42 522</b>	<b>37 589</b>	<b>33 164</b>
Charges sur immeubles	(6 586)	(6 732)	(4 286)
Charges refacturées	5 206	5 933	3 738
<b>Revenus locatifs nets</b>	<b>41 142</b>	<b>36 790</b>	<b>32 616</b>
Services et autres produits	202	1	2
Services et autres charges	0	0	0
<b>Revenus nets des immeubles et services</b>	<b>41 344</b>	<b>36 791</b>	<b>32 618</b>
Charges de personnel	0	0	0
Autres frais de gestion	(2 484)	(1 282)	(3 159)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	<b>38 860</b>	<b>35 509</b>	<b>29 459</b>
Résultat de cession d'actifs	(79)	0	0
Variation de valeur des immeubles	(40 738)	(29 358)	13 404
Amortissements, dépréciations et provisions	0	0	0
<b>Résultat opérationnel</b>	<b>(1 957)</b>	<b>6 151</b>	<b>42 863</b>
Frais financiers nets	(12 452)	(20 046)	(18 856)
Amortissements et provisions à caractère financier	0	0	83
Variation de valeur des instruments financiers	(7 425)	(12 912)	1 496
<b>Résultat avant impôts</b>	<b>(21 834)</b>	<b>(26 807)</b>	<b>25 586</b>
Impôts	(31)	606	(3 133)
Intérêts minoritaires	0	0	0
<b>Résultat net consolidé part du groupe</b>	<b>(21 865)</b>	<b>(26 201)</b>	<b>22 453</b>
<b>Résultat récurrent</b>	<b>26 408</b>	<b>15 463</b>	
Résultat net consolidé part du Groupe par action	(0.14) €	(0.45) €	0.38 €
Résultat net consolidé dilué part du Groupe par action	(0.14) €	(0.45) €	0.38 €

**TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS**  
(en milliers d'euros, sauf le nombre d'actions)

	Nombre d'actions	Capital social	Primes et réserves consolidées	Capitaux propres part du Groupe	Intérêts minoritaires	TOTAL CAPITAUX PROPRES
<b>Solde au 1er janvier 2007</b>	58 897 020	58 897	80 180	139 077	0	139 077
Valeur des actions propres imputée			(2 270)	(2 270)		(2 270)
Frais augmentation de capital			(72)	(72)		(72)
<b>Résultat au 31 décembre 2007</b>			22 453	22 453		22 453
<b>Solde au 31 décembre 2007</b>	58 897 020	58 897	100 291	159 188	0	159 188
Valeur des actions propres imputée			20	20		20
<b>Résultat au 31 décembre 2008</b>			(26 201)	(26 201)		(26 201)
<b>Solde au 31 décembre 2008</b>	58 897 020	58 897	74 110	133 007	0	133 007
Valeur des actions propres imputée			32	32		32
Augmentation de capital	100 124 934	100 125		100 125		100 125
<b>Résultat au 31 décembre 2009</b>			(21 865)	(21 865)		(21 865)
<b>Solde au 31 décembre 2009</b>	159 021 954	159 022	52 277	211 299	0	211 299

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

	31-déc.-09	31-déc.-08	31-déc.-07
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	(21 865)	(26 201)	22 453
Dotations nettes aux amortissements et provisions	0	0	(83)
Variations de juste valeur et actualisation des dettes et créances	48 625	42 270	(14 900)
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	31	(606)	3 133
<b>= CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>26 791</b>	<b>15 463</b>	<b>10 603</b>
Plus et moins-values de cession	79	0	0
Autres produits et charges calculés	183	46	(231)
Coût de l'endettement financier net	12 453	20 046	18 856
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôts (A)</b>	<b>39 506</b>	<b>35 555</b>	<b>29 229</b>
Impôts versés (B)	0	0	0
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité (C)	(5 622)	8 442	(4 295)
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A+B+C)</b>	<b>33 883</b>	<b>43 997</b>	<b>24 934</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(32 887)	(88 507)	(64 687)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	0	0	0
Incidence des variations de périmètre	0	0	991
Autres flux liés aux opérations d'investissement	0	0	0
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié aux opérations d'investissement	621	(2 909)	4 165
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)</b>	<b>(32 266)</b>	<b>-91 416</b>	<b>-59 531</b>
Apport en capital des actionnaires de la société mère	30 125	0	0
Rachats et reventes d'actions propres	32	20	(2 270)
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	0	0	0
Nouveaux emprunts	22 224	75 972	67 283
Remboursements d'emprunt	(15 988)	(9 901)	(20 539)
Intérêts financiers nets versés	(11 583)	(20 291)	(22 146)
Autres flux liés aux opérations de financement	0	0	(72)
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)</b>	<b>24 811</b>	<b>45 800</b>	<b>22 257</b>
<b>= VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D+E+F)</b>	<b>26 428</b>	<b>(1 619)</b>	<b>(12 340)</b>
Trésorerie d'ouverture	2 627	4 246	16 586
Trésorerie de clôture	29 055	2 627	4 246

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009

### 1 - FAITS SIGNIFICATIFS

#### Année 2009

Au premier semestre 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 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 et à hauteur de 30 millions d'euros en numéraire en juillet 2009. 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 (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes) à la Roche sur Yon, dans le cadre d'un bail commercial d'une durée ferme de près de douze ans.

En juillet et août 2009, Gecimed a livré à Medica la RPA (Résidence pour Personnes Agées) de la Roche sur Yon et l'EHPAD de Castera Verduzan dans le Gers.

#### 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 livrée 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<sup>er</sup> janvier 2007 a été fixée au 31 mars 2007. L'exercice débutant le 1<sup>er</sup> avril 2007 a clôturé ses comptes le 31 décembre 2007. L'année 2007 comprend donc deux exercices.

Le Groupe a procédé à de nouvelles acquisitions pour un montant de 54 516 milliers d'euros. Gecimed a opté pour le régime fiscal des SIIC avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> avril 2007.

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

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

## **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/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm). 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 entrainant 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 -1 081 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 consolidées par intégration globale.

## 2.3 - Périmètre de consolidation

Au 31 décembre 2009, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après.

	<i>SIRET</i>	<i>31/12/2009</i> <i>% d'intérêts</i>	<i>Méthode de</i> <i>consolidation</i>	<i>31/12/2008</i> <i>% d'intérêts</i>	<i>31/12/2007</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 comprises 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 inhérent 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 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 à long terme 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 hypothécaires 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 (swaps, floors 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 31 décembre 2009 entraînerait une correction de la provision pour 32 milliers d'euros dans les comptes annuels de Gecimed.

### 5 - NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDÉ

#### 5.1 - Patrimoine

##### 5.1.1 - Tableau de mouvements du patrimoine

(en milliers d'euros)	Au 31/12/2007	Au 31/12/2008	Acquisitions	Cessions	Variation de juste valeur	Virements de poste à poste	Au 31/12/2009
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0	0	0	0
Immeubles de placement	577 079	601 520	2 297	(79)	(39 483)	18 720	582 975
Immeubles en restructuration	36 067	70 775	30 590	0	(1 255)	(18 720)	81 390
<b>Patrimoine net</b>	<b>613 146</b>	<b>672 295</b>	<b>32 887</b>	<b>(79)</b>	<b>-40 738</b>	<b>0</b>	<b>664 365</b>

##### Acquisitions 2009

Travaux de construction - Clinique du Havre	26 014
Travaux de rénovations et VEFA	6 873
	<u>32 887</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>31/12/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>
Clients	142	489	735
Étalement des franchises et paliers de loyers (IAS 17)	2 060	2 240	2 286
<b>Total brut</b>	<b>2 202</b>	<b>2 729</b>	<b>3 021</b>
Dépréciation de créances	0	0	0
<b>Clients et comptes rattachés, net</b>	<b>2 202</b>	<b>2 729</b>	<b>3 021</b>

## 5.3 - Autres créances de l'actif courant

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>
Taxe sur la valeur ajoutée	633	816	3 297
Impôt sur les sociétés	0	0	0
Autres créances de l'actif circulant	42	974	52
<b>Valeurs brutes</b>	<b>676</b>	<b>1 790</b>	<b>3 349</b>
Dépréciation	0	0	0
<b>Valeurs nettes</b>	<b>676</b>	<b>1 790</b>	<b>3 349</b>

## 5.4 - Disponibilités et équivalents

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>
OPCVM monétaires et valeurs mobilières de placement	5 738	6 416	5 340
Comptes courants bancaires	23 606	(0)	8
<b>Disponibilités et équivalents brut</b>	<b>29 344</b>	<b>6 416</b>	<b>5 348</b>
Découverts bancaires	(289)	(3 789)	(1 102)
<b>Disponibilités et équivalents nets</b>	<b>29 055</b>	<b>2 627</b>	<b>4 246</b>

## 5.5 - Capitaux propres consolidés

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

Les capitaux propres comprennent pour -71 284 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 31/12/2009</i>	<i>TOTAL 31/12/2008</i>	<i>TOTAL 31/12/2007</i>
Emprunt Natexis	7 677	353 154	0	360 831	368 509	376 186
Crédit Capex Natexis	776	36 971	0	37 747	36 247	
Crédit construction Nordbank	0	0	52 352	52 352	37 432	
Intérêts courus	2 294			2 294	1 424	2 259
Prêts GECINA		0		0	70 950	69 383
Crédit Bail	1 621	6 343	1 797	9 761	11 318	12 224
Solde créditeur de banque	289			289	3 789	1 102
<b>Total</b>	<b>12 658</b>	<b>396 468</b>	<b>54 149</b>	<b>463 274</b>	<b>529 668</b>	<b>461 154</b>

Sur la base du portefeuille de couverture existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2009, une hausse ou une baisse de 1% des taux d'intérêt aurait un impact non significatif sur le compte de résultat.

Au 31 décembre 2009 la juste valeur de la dette brute est de 463 274 milliers d'euros et la juste valeur des instruments dérivés, inscrite au bilan est de 16 915 milliers d'euros.

L'emprunt Natexis à taux variable d'un montant de 360 831 milliers d'euros au 31 décembre 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 31 décembre 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 8,2 millions d'euros inscrits en résultat. La variation de juste valeur pour une baisse de 1% des taux serait de -24,6 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 31/12/2009</i>	<i>Situation au 31/12/2008</i>	<i>Situation au 31/12/2007</i>
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV Groupe	maximum 80%	65%	78%	74%
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV (2)	maximum 80%	78%	74%	69%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI Groupe	minimum 130% (1)	282%	163%	165%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI (2)	minimum 150%	302%	185%	177%
Revenus locatif nets / montant dus au titre des remboursements en capital et des intérêts du crédit (2) ou DSCR	minimum 110%	178%	129%	124%

(1) Sauf exception temporaire

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

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 4 559 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 31/12/2007</i>	<i>Au 31/12/2008</i>	<i>Dotations</i>	<i>Reprises</i>	<i>Effets d'actualisation</i>	<i>Au 31/12/2009</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>

– Mise en jeu de garantie de passif : 39

– Mise en jeu de caution : 30

## 5.9 - Dettes fiscales

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Dettes sociales	59	51	44
Taxe de sortie ("exit tax")	0	0	0
Autres dettes fiscales (dont TVA à payer et taxes locales)	1 414	1 464	2 098
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>1 472</b>	<b>1 516</b>	<b>2 142</b>
<i>dont dettes non courantes</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>dont dettes courantes</i>	<i>1 472</i>	<i>1 516</i>	<i>2 142</i>

## 5.10 - Autres dettes

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
Clients créditeurs	9	298	78
Créditeurs divers (1)	2 140	8 993	1 463
Produits comptabilisés d'avance	0	0	90
<b>Autres dettes</b>	<b>2 149</b>	<b>9 291</b>	<b>1 630</b>
(1) Dont comptes courants Gecina	2	253	1 463
Dont avance Générale de Santé / Le Havre	2 135	8 738	

## 5.11 - Engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>	<b>31/12/2007</b>
<b>Engagements reçus</b>			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Lignes de crédit non utilisées	9 522	27 297	39 936
Swaps	137 000		
Caps et collars	435 800	367 200	313 600
Swaptions	150 000	137 000	
Engagement de travaux	8 285	36 355	60 414
Immeubles en VEFA	0	4 604	17 181
<b>Total</b>	<b>741 107</b>	<b>572 956</b>	<b>431 631</b>
<b>Engagements donnés</b>			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Swaps	137 000		
Floors	375 800	307 200	313 600
Swaptions	150 000	137 000	
Dettes garanties par des sûretés réelles	460 249	452 993	376 186
Le Havre	8 285	36 355	60 414
Immeubles en VEFA	0	4 604	17 181
Engagements de travaux	2 900	2 900	32 254
<b>Total</b>	<b>1 134 734</b>	<b>941 552</b>	<b>800 135</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 Natexis 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 42 522 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 762 milliers d'euros sur la période.

### **6.3 - Variations de valeur**

Elles correspondent :

- à la variation de la juste valeur des immeubles de placement et en restructuration pour -40 738 milliers d'euros (en application de la norme IAS 40)
- à la variation de la juste valeur des instruments financiers pour -7 425 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 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.

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	(21 865)	(26 201)	(22 453)
Nombre moyen d'action pondéré	157 896 264	57 759 005	58 589 893
Résultat net part du Groupe par action	- 0.14 € -	0.45 € -	0.38 €

## 6.7 - Cash-flow courant avant cessions

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007
Excédent brut d'exploitation	38 860	35 509	29 459
Créances irrécouvrables (inclues ds dépréciations nettes)	0	0	0
<b>Excédent brut d'exploitation retraité</b>	<b>38 860</b>	<b>35 509</b>	<b>29 459</b>
Frais financiers nets	(12 452)	(20 046)	(18 856)
<b>Cash Flow courant avant cessions et impôts</b>	<b>26 408</b>	<b>15 463</b>	<b>10 603</b>
Impôts	(31)	606	(3 133)
<b>Cash flow courant avant cessions et après impôts</b>	<b>26 377</b>	<b>16 069</b>	<b>7 470</b>
Nombre moyen d'action pondéré	157 896 264	57 759 005	58 589 893
<b>Cash flow courant avant cessions et après impôts</b>	<b>0.17 €</b>	<b>0.28 €</b>	<b>0.13 €</b>

## 7 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

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

Néant.

### 7.2 - Actionnariat

Depuis le 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	156 658 061	98.51%
Autres investisseurs	1 208 788	0.76%
Autodétention	1 155 105	0.73%
<b>Total</b>	<b>159 021 954</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 2 276 543 € soit un prix unitaire de 1.97 €.

### 7.3 - Actif Net Réévalué

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2009</i>	<i>31/12/2008</i>	<i>31/12/2007</i>
Capital et réserves consolidées	211 299	133 008	159 188
+ Plus-values latentes			
+/- Dettes			
<b>= ANR</b>	<b>211 299</b>	<b>133 008</b>	<b>159 188</b>
Nombre d'actions (hors auto-contrôle)	157 866 849	57 747 388	57 772 520
<b>= ANR par action</b>	<b>1,34 €</b>	<b>2,30 €</b>	<b>2,76 €</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 d'EHPAD ; et aucune région d'implantation ne représente de secteur géographique déterminant.

### 7.5 - Parties liées

La société est détenue à 98,5% par Gecina qui assure la gestion locative, comptable, administrative et financière comme indiqué ci-dessus (honoraires d'un montant de 762 milliers d'euros sur la période) 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 31 décembre 2009, Gecimed a versé 12 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.

7.2 COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2009

BILAN ACTIF (en €)					
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Autres immobilisations incorporelles					
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains	168 558 809	34 817 030	133 741 779	166 023 105	157 932 108
Constructions	395 024 214	29 960 788	365 063 426	319 696 999	308 796 473
Constructions sur sol d'autrui					
Autres					
Immobilisations en cours	77 601 057		77 601 057	103 995 925	42 797 828
Avances et acomptes					103 579
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>					
Autres participations	44 538 715	2 059 395	42 479 320	44 538 715	44 538 715
Créances rattachées à des participations					
Prêts					
Autres immobilisations financières	2 220 647	853 091	1 367 556	712 878	2 219 603
<b>TOTAL I</b>	<b>687 943 442</b>	<b>67 690 304</b>	<b>620 253 138</b>	<b>634 967 621</b>	<b>556 388 306</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Avances et acomptes	17		17	125 388	2 500
<b>CREANCES</b>					
Créances locataires	139 458		139 458	381 870	735 311
Autres	49 383 874		49 383 874	27 131 959	30 023 175
Valeurs mobilières de placement	5 797 781	2 673	5 795 108	7 228 378	5 399 364
Disponibilités	41 914		41 914	217	251 160
<b>COMPTE DE REGULARISATION ACTIF</b>					
Charges constatées d'avance	6 248 535		6 248 535	5 151 392	5 096 577
<b>TOTAL II</b>	<b>61 611 580</b>	<b>2 673</b>	<b>61 608 906</b>	<b>40 019 203</b>	<b>41 508 087</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II)</b>	<b>749 555 022</b>	<b>67 692 977</b>	<b>681 862 044</b>	<b>674 986 825</b>	<b>597 896 394</b>

<b>BILAN PASSIF (en €)</b>			
	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital	159 021 954	58 897 020	58 897 020
Primes d'émission, de fusion, d'apports	86 249 627	86 249 627	86 249 627
Ecart de réévaluation			
Réserves :			
Réserve légale	5 889 702	5 889 702	5 889 702
Réserve légale provenant des plus-values à long terme			
Réserves réglementées			
Autres réserves			
Report à nouveau	-5 400 230	-8 049 161	-5 696 363
Résultat de l'exercice	<b>-25 864 762</b>	<b>2 648 931</b>	<b>-2 352 799</b>
Provisions réglementées			
<b>TOTAL I</b>	<b>219 896 292</b>	<b>145 636 119</b>	<b>142 987 188</b>
<b>PROVISIONS</b>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges	68 230	68 230	68 230
<b>TOTAL II</b>	<b>68 230</b>	<b>68 230</b>	<b>68 230</b>
<b>DETTES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Emprunts et dettes auprès des établissements	453 513 399	447 398 752	379 036 932
Emprunts et dettes financières divers	15 262	71 215 759	70 855 900
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	6 267	238 703	76 154
Dettes fournisseurs	98 142	270 569	337 435
Dettes fiscales et sociales	114 609	57 682	325 229
Dettes sur immobilisations	1 995 537	1 259 043	4 100 738
Autres dettes	2 134 551	8 737 968	33 705
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance	4 019 756	104 000	74 881
<b>TOTAL III</b>	<b>461 897 522</b>	<b>529 282 476</b>	<b>454 840 975</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>681 862 044</b>	<b>674 986 825</b>	<b>597 896 394</b>



<b>COMPTE DE RESULTAT (en €)</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>	<b>31.12.2007</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Loyers	36 628 935	31 870 809	20 980 208
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	5 045 438	5 709 317	2 132 805
Autres produits	20	295	1
<b>TOTAL</b>	<b>41 674 393</b>	<b>37 580 421</b>	<b>23 113 013</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Autres achats et charges externes	4 511 656	3 777 900	3 355 169
Impôts et taxes	4 050 135	3 849 135	2 029 658
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	10 670 709	8 477 683	5 838 499
Sur immobilisations : dotations aux provisions	35 514 160		
Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges	12 002	946	710
<b>TOTAL</b>	<b>54 758 663</b>	<b>16 105 663</b>	<b>11 224 035</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>-13 084 270</b>	<b>21 474 757</b>	<b>11 888 978</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Produits financiers de participation	3 549 354	3 373 581	394 316
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés	89 007	2 784 356	597 852
Reprises sur provisions et transfert de charges	2 616 307	2 457 206	
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	103 793	430 019	447 417
<b>TOTAL</b>	<b>6 358 461</b>	<b>9 045 163</b>	<b>1 439 584</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			
Intérêts et charges assimilées	17 121 670	26 367 288	15 636 270
Dotations aux dépréciations et provisions	2 059 395	1 508 035	
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>TOTAL</b>	<b>19 181 065</b>	<b>27 875 323</b>	<b>15 636 270</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-12 822 604</b>	<b>-18 830 160</b>	<b>-14 196 686</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>-25 906 874</b>	<b>2 644 597</b>	<b>-2 307 708</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels sur opérations en capital	112 933	700	63 993
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Reprises sur provisions et transferts de charges	0	56 462	
<b>TOTAL</b>	<b>112 933</b>	<b>57 162</b>	<b>63 993</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	70 820	52 828	52 621
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			56 462
<b>TOTAL</b>	<b>70 820</b>	<b>52 828</b>	<b>109 083</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>42 113</b>	<b>4 334</b>	<b>-45 091</b>
Participations des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôt sur les bénéfices			
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>-25 864 762</b>	<b>2 648 931</b>	<b>-2 352 799</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2009

### 1 - FAITS SIGNIFICATIFS

#### Exercice 2009

Gecimed a accru son patrimoine principalement grâce aux travaux complémentaires :

- de rénovation ou d'extension sur des cliniques acquises en 2006 pour 2 254 milliers d'euros
- de construction de l'hôpital du Havre qui se sont poursuivis en 2009 pour 26 014 milliers d'euros.
- relatifs aux contrats en état futur d'achèvement des deux résidences pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) situées respectivement à CASTERA et à la ROCHE SUR YON ainsi que la résidence non médicalisée pour personnes âgées (RPA) située à la ROCHE SUR YON. Ils ont été terminés respectivement le 12 août 2009, le 29 juin 2009 et le 24 juillet 2009 et ont été immobilisés pour 21 056 milliers d'euros (dont 4 576 milliers d'euros de travaux sur 2009).

L'augmentation de capital décidée par l'Assemblée Générale a été réalisée le 30 juin 2009 pour 70 millions d'euros par incorporation des avances à long-terme consenties par la société Gecina et en juillet pour 30,1 millions d'euros en numéraire.

#### Exercice 2008

Gecimed a accru son patrimoine principalement par :

- l'acquisition d'une clinique située à Clermont Ferrand pour 11 050 milliers d'euros, et d'un pavillon appartenant à la clinique Sourdille pour 505 milliers d'euros,
- des travaux complémentaires de rénovation ou d'extension sur des cliniques acquises en 2006 pour 26 836 milliers d'euros,
- la réalisation de travaux dans le cadre des contrats de vente en l'état futur d'achèvement de la clinique située à Castera Verduzan pour 3 534 milliers d'euros et des cliniques situées à la Roche/Yon pour 5 951 milliers d'euros,
- des travaux de construction de l'hôpital du Havre qui 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).

#### Année 2007

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

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

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

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

## 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. En cas de moins value latente globale du patrimoine la dépréciation est constituée pour chaque immeuble en moins value latente.

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)	Virements de poste à					31.12.2009
	31.12.2007	31.12.2008	poste	Acquisitions	Diminutions	
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>519 802</b>	<b>608 309</b>	<b>0</b>	<b>39 962</b>	<b>7 087</b>	<b>641 184</b>
Terrains	157 988	166 023	2540	8	12	168 559
Constructions	318 912	338 290	49867	6 867		395 024
Immobilisations en cours	42798	103996	-52407	33 087	7075	77 601
Avances et acomptes	104					0

#### 4.1.1 - Acquisitions et cessions

##### Exercice 2009

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

- La clinique située à Castera Verduzan acquise le 27 juillet 2007 par un contrat en état futur d'achèvement a été terminée le 12 août 2009. Elle a été immobilisée pour 8 867 milliers d'euros (dont 2 707 milliers d'euros de travaux sur 2009).
- Les établissements situés à la Roche sur Yon portant sur l'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) et la résidence non médicalisée (RPA : résidence pour personnes âgées), acquis le 27 juillet 2007 par un contrat en état futur d'achèvement ont été terminés respectivement le 26 juin 2009 et le 24 juillet 2009. Ils ont été immobilisés pour 12 189 milliers d'euros (dont 1 870 milliers d'euros de travaux sur 2009).
- Les travaux pour la construction de l'hôpital du Havre se sont poursuivis en 2009 pour 26 014 milliers d'euros. Ils s'élèvent fin 2009 à 80 126 milliers d'euros, terrain inclus.
- Les travaux réalisés pour le compte de Générale de Santé ont été reclassés en compte « créiteurs divers ». Le solde du compte se monte à 2 135 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

- En 2009, la société Gecimed a cédé au Département d'Ille et Vilaine une parcelle de son terrain situé à Bruz au prix de 1 milliard d'euros pour une superficie de 620 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.2 - Amortissements

Amortissements (en milliers d'euros)	31.12.2007	31.12.2008	Dotations	Reprises	31.12.2009
<b>Immobilisations incorporelles</b>	0	0	0	0	0
<b>Immobilisations corporelles</b>	10 115	18 593	10 671	0	29 264
Constructions	10 115	18 593	10 671		29 264
Constructions sur sol d'autrui					0
Autres immobilisations corporelles					0
<b>Total</b>	10 115	18 593	10 671	0	29 264

#### 4.1.3 - Dépréciations

Dépréciations (en milliers d'euros)	31.12.2007	31.12.2008	Dotations	Reprises	31.12.2009
<b>Immobilisations incorporelles</b>	0	0	0	0	0
<b>Immobilisations corporelles</b>	0	0	35 514	0	35 514
Terrains	0	0	34 817	0	34 817
Constructions	0	0	697	0	697
<b>Total</b>	0	0	35 514	0	35 514

Les dépréciations relatives au patrimoine en détention longue comptabilisées sur la période sont, d'une part, la conséquence de l'évolution de la juste valeur des immeubles sur la période; et d'autre part, d'une évolution des modalités d'estimation.

#### 4.2 - Immobilisations financières

##### 4.2.1 - Valeurs brutes

Valeurs brutes des actifs (en milliers d'euros)	31.12.2007	31.12.2008	Virements de poste à poste	Acquisitions	Diminutions	31.12.2009
<b>Immobilisations financières</b>	46 758	46 726	0	33	0	46 759
Participations	44 539	44 539				44 539
Prêts	3	3				3
Autres immobilisations financières	2216	2184		33		2 217



La variation de +33 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.

#### 4.2.2 – Dépréciations

Dépréciations (en milliers d'euros)	31.12.2007	31.12.2008	Dotations	Reprises	31.12.2009
<b>Immobilisations financières</b>	<b>0</b>	<b>1475</b>	<b>2059</b>	<b>622</b>	<b>2912</b>
Participations	0	0	2059		2059
Créances rattachées à des participations					0
Autres titres immobilisés					0
Prêts					0
Autres immobilisations financières		1475		622	853

La provision de 2 059 milliers d'euros concerne les titres de la sci Clairval.

Concernant les autres immobilisations financières, Gecimed a ajusté la provision en procédant à une reprise de 622 milliers d'euros afin de ramener la valeur unitaire des titres auto-détenus au cours de bourse des actions Gecimed au 31 décembre 2009, soit 1,23 €.

#### 4.3 - Créances d'exploitation

Créances nettes (en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Créances clients			
Créances locataires	139	382	735
Dépréciations des créances locataires			
<b>Total locataires et comptes rattachés</b>	<b>139</b>	<b>382</b>	<b>735</b>
Acomptes sur cessions d'immobilisations			
Créances Groupe	48 562	26 244	26 717
Etat - TVA	633	816	3222
Divers autres créances	188	72	84
Dépréciations des autres créances			
<b>Total autres créances</b>	<b>49383</b>	<b>27132</b>	<b>30023</b>

Les créances groupe correspondent au comptes courants au profit des filiales SCI de Bazincourt, SCI Clairval et SCI Pierre Curie ainsi qu'au pool de trésorerie avec Gecina.

#### 4.4 - Valeurs mobilières de placement

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Valeurs mobilières (FCP monétaires)	5 693	7 179	5 295
Actions propres	105	83	104
<b>Total</b>	<b>5 798</b>	<b>7 262</b>	<b>5 399</b>

Les actions propres sont composées de 82 833 actions. Gecimed a ajusté la provision en procédant à une reprise de 30 milliers d'euros afin de ramener la valeur unitaire des titres auto-détenus au cours de bourse des actions Gecimed au 31 décembre 2009, soit 1,23 €.

#### 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	Résultat de l'exercice	Situation nette
Résultat de l'exercice <b>31.03.2007</b>	<b>58 897</b>	<b>92 139</b>	<b>0</b>	<b>-5 947</b>	<b>251</b>	<b>251</b>
Affectation du résultat 2007 (résultat du 1er janvier 2007 au 31 mars 2007)		-5 890	5 890	251		
Résultat de l'exercice <b>31.12.2007</b>	<b>58 897</b>	<b>86 249</b>	<b>5 890</b>	<b>-5 696</b>	<b>-2 353</b>	<b>-2 353</b>
Affectation du résultat 2007 (résultat du 1er avril 2007 au 31 décembre 2007)				-2 353		
Résultat de l'exercice <b>31.12.2008</b>	<b>58 897</b>	<b>86 249</b>	<b>5 890</b>	<b>-8 049</b>	<b>2 649</b>	<b>2 649</b>
Affectation du résultat 2008				2 649		
Augmentation de capital	100 125					100 125
Résultat de l'exercice <b>31.12.2009</b>	<b>159 022</b>	<b>86 249</b>	<b>5 890</b>	<b>-5 400</b>	<b>-25 865</b>	<b>-25 865</b>
					<b>-25 865</b>	<b>219 896</b>

Le capital est composé de 159 021 954 actions de 1 € dont 1 155 105 actions propres.

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

Provisions (en milliers d'euros)	31.12.2007	31.12.2008	Dotations	Reprises	Valeurs 31.12.2009
Autres provisions pour risques	68	68			68
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68</b>

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 financières

Durée restant à courir (en milliers d'euros)	Moins d'un an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total 31.12.2009	Total 31.12.2008	Total 31.12.2007
Emp. et dettes financières bancaires	10 747	390 125	52 352	453 224	443 624	377 855
Banques créditrices	289			289	3 788	1 182
Dettes financières (Gecina)	2			2	71 203	70 844
<b>Total</b>	<b>11 038</b>	<b>390 125</b>	<b>52 352</b>	<b>453 515</b>	<b>518 615</b>	<b>449 881</b>

Les variations en 2009 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,
- au remboursement des avances en compte courant de 71 201 milliers d'euros dont 70 000 milliers d'euros incorporés au capital.

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 31.12.2009
Dettes financières nettes / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV Groupe	maximum 80%	65%
Dettes financières nettes / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV (2)	maximum 80%	78%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI Groupe	minimum 130% (1)	282%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI (2)	minimum 150%	302%
Revenus locatif net / montant dus au titre des remboursements en capital et des intérêts du crédit (2) ou DSCR	minimum 110 %	178%

(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 4 559 milliers d'euros.

#### 4.8 - Exposition au risque de taux

En milliers d'euros	Endettement avant couverture au 31.12.2009	Effet des couvertures au 31.12.2009	Endettement après couverture au 31.12.2009	Endettement après couverture au 31.12.2008	Endettement après couverture au 31.12.2007
Passif financier à taux variable	450 930	-360 800	90 130	80 212	65 436
Passif financier à taux fixe		360 800	360 800	367 200	313 600
<b>Passif financier portant intérêt</b>	<b>450 930</b>	<b>0</b>	<b>450 930</b>	<b>447 412</b>	<b>379 036</b>

#### Portefeuille d'instruments dérivés

En milliers d'euros	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Swaps	137 000		
Caps et collars	435 800	367 200	313 600
Swaptions	150 000	137 800	
<b>Total</b>	<b>722 800</b>	<b>505 000</b>	<b>313 600</b>

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

Sur la base du portefeuille de couvertures existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2009, une hausse des taux d'intérêt de 1% aurait un impact positif de 0,3 million d'euros sur le résultat de l'exercice 2010. Une baisse des taux d'intérêt de 1% aurait un impact sur le résultat non significatif (-0,07 million 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	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Emprunts obligataires			
Dettes financières	2 294	1 424	1 669
Fournisseurs (factures non parvenues)	98	145	183
Dettes fiscales et sociales	-2	-2	262
Dettes sur immobilisations	1 915	900	4 101
Divers			1
<b>Total charges à payer</b>	<b>4 305</b>	<b>2 467</b>	<b>6 216</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>4 020</b>	<b>104</b>	<b>75</b>
<b>Total passif</b>	<b>8 325</b>	<b>2 571</b>	<b>6 291</b>
Immobilisations financières			
Créances clients	139	348	
Autres créances			
Intérêts courus à recevoir	0	775	425
Disponibilités			
<b>Total produits à recevoir</b>	<b>139</b>	<b>1 123</b>	<b>425</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>6 249</b>	<b>5 151</b>	<b>5 097</b>
<b>Total Actif</b>	<b>6 388</b>	<b>6 274</b>	<b>5 522</b>

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 2 818 milliers d'euros, à l'étalement des assurances dommages-ouvrages, aux instruments dérivés pour 2 058 milliers d'euros et aux primes payées sur les instruments dérivés de couverture qui sont étalées sur la durée des contrats pour 898 milliers d'euros.

Les produits constatés d'avance correspondent aux primes liées aux instruments dérivés.

#### 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	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
<b>Engagements reçus</b>			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Lignes de crédit non utilisées	10 113	27 297	39 936
Swaps	137 000		
Caps et collars	435 800	367 200	313 600
Swaptions	150 000	137 000	
Engagements de travaux	8 285	43 859	32 248
<b>Total</b>	<b>741 698</b>	<b>575 856</b>	<b>386 284</b>
<b>Engagements donnés</b>			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Swaps	137 000		
Floors	375 800	307 200	313 600
Swaptions	150 000	137 000	
Dettes garanties par des sûretés réelles	450 930	442 186	376 186
Engagements de travaux	11 185	43 859	32 248
<b>Total</b>	<b>1 125 415</b>	<b>930 745</b>	<b>722 534</b>

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

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

## 5 - EXPLICATIONS DU COMPTE DE RESULTAT

### 5.1 – Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement constitués par les loyers des cliniques et du laboratoire. L'EHPAD de Castera terminé en 2009 a généré un loyer de 206 milliers d'euros et les établissements de la Roche sur Yon ont généré un loyer de 374 milliers d'euros.

La société n'exerce son activité que sur un seul secteur, la gestion d'un patrimoine de murs de cliniques et d'EHPAD ; 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 1 187 milliers d'euros, des assurances pour 345 milliers d'euros, des honoraires pour 2 203 milliers d'euros, des frais bancaires pour 703 milliers d'euros et des impôts et taxes pour 4 050 milliers d'euros.

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

En milliers d'euros	31.12.2009		31.12.2008		31.12.2007	
	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissements des immobilisations (1)	10 671		8 478		5 838	
Amortissements des charges à répartir						
Dépréciations des immobilisations corporelles	35 514					
Dépréciations des immobilisations financières (1)	2 059	622	1 475			
Dépréciations des créances						
Provisions pour risques et charges (2)						35
Autres provisions		30	33			
<b>Total</b>	<b>48 244</b>	<b>652</b>	<b>9 986</b>	<b>0</b>	<b>5 838</b>	<b>35</b>
Dont - exploitation	46 185		8 478		5 838	35
- financier	2 059	652	1 508			
- exceptionnel et impôt						

(1) cf. note 4.1

(2) cf. note 4.6

Ces mouvements concernent essentiellement les amortissements et dépréciations des immobilisations selon les principes définis en note 3.1.2, les titres de la Sci Clairval et les provisions des actions propres.

## 5.4 – Résultat financier

En milliers d'euros	31.12.2009		31.12.2008		31.12.2007	
	Charges	Produits	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts et charges ou produits assimilés	17 122		26 367		15 636	
Produits nets sur cessions de V.M.P.		104		430		447
Produits des participations et autres immo. fi.		3549		3374		394
Autres produits		89		2784		598
Transferts de charges		1964		2457		
Dot. ou rep. aux amort. dépréciations et prov.:						
- dép. des titres de filiales ou actions propres (1)	2059	652	1508			
- provisions pour risques sur filiales						
- dépréciation des créances						
<b>Total</b>	<b>19 181</b>	<b>6 358</b>	<b>27 875</b>	<b>9 045</b>	<b>15 636</b>	<b>1 439</b>

(1) cf. note 4.2

## 5.5 - Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Plus ou moins values sur cessions de titres			49
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	-11		
Boni ou mali s /actions propres	53	-52	-8
Autres produits et charges exceptionnels			-30
Dotations / dépréciations d'immeubles	0		-56
Reprise / dépréciation d'immeubles		56	
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>42</b>	<b>4</b>	<b>-45</b>

## 5.6 - Opérations avec des sociétés liées

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

En milliers d'euros					
Actif		Passif		Résultat financier	
Immobilisations financières	44 539	Dettes financières	2	Charges financières	2 086
Créances clients	0	Fournisseurs			
Autres créances	48 562	Autres dettes	0	Produits financiers	3 626
Cautions données par Gecimed au bénéfice de sociétés liées :			Néant		

## **6 – AUTRES INFORMATIONS**

### **6.1 - Faits ou litiges exceptionnels**

Néant

### **6.2 - Effectif**

Néant

### **6.3 - Rémunération des organes d'administration et de direction**

Les jetons de présence alloués aux membres du conseil d'Administration de Gecimed au titre de l'exercice 2009 s'élèvent à 12 milliers d'euros.

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

Néant.

### **6.5 - Société consolidante**

Gecina détient 98 % de la société et la consolide par intégration globale.

### **6.6 - Options de souscription ou d'achat d'actions**

Néant



## 6.7 - Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net	-25 865	2 649	-2 353
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
- Amortissements, dépréciations et provisions	47 622	9 896	5 859
- Subventions d'investissement rapportées au résultat	0	0	0
- Plus-values de cession	11	0	-49
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>21 768</b>	<b>12 545</b>	<b>3 457</b>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
- Créances d'exploitation	-671	2 595	-404
- Dettes d'exploitation hors dette option SIIC	-5 954	10 925	-3 806
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>15 143</b>	<b>26 065</b>	<b>-753</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations	-32 919	-88 507	-67 282
Apport en compte courant			
Cessions d'immobilisations	745	-2 842	4 179
Paiement de la taxe de sortie	0	0	0
Réductions des immobilisations financières	0	32	685
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>-32 174</b>	<b>-91 317</b>	<b>-62 418</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Dividendes versés	0	0	0
Augmentation de capital	100 125	0	0
Emissions d'emprunts	21 725	76 023	62 721
Remboursements d'emprunts	-106 500	-9 190	-6 004
Compte bloqué remboursement de l'emprunt obligataire	0	0	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>15 350</b>	<b>66 833</b>	<b>56 717</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>-1 681</b>	<b>1 581</b>	<b>-6 454</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>7 229</b>	<b>5 650</b>	<b>12 103</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>5 548</b>	<b>7 229</b>	<b>5 650</b>

## 6.8 – 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	1 173	96.67%	2 977 2 977	501 173
SCI Clairval 14-16 rue des Capucines 75002 PARIS	2 3 669	99.00%	35 490 33 431	4 256 3 669
SCI Pierre Curie 14-16 rue des Capucines 75002 PARIS	427 157	99.96%	6 072 6 072	1 327 -584

### Participations (10 à 50 %)

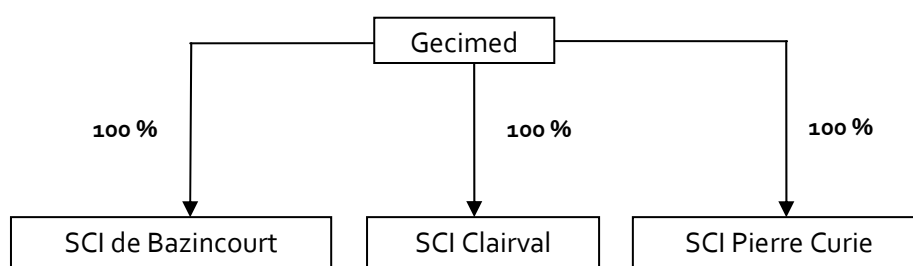
Néant

## 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 2009*



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. Par avenant en date du 15 mars 2010 il a été décidé de résilier, par anticipation, ce contrat. Un nouveau contrat a été conclu le même jour et sur les mêmes conditions, avec la société Gecina.

### 8.2 ACTIVITE ET RESULTAT DES FILIALES

Au 31 décembre 2009 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 2009 le montant des loyers s'élève à 501 milliers d'euros contre 475 milliers d'euros pour l'exercice 2008. Le résultat net ressort à 173 milliers d'euros contre 149 milliers d'euros durant l'exercice 2008.

### *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 4 256 milliers d'euros contre 4 033 milliers d'euros en 2008. Le résultat net au 31 décembre 2009 ressort à 3 669 milliers d'euros contre 3 439 milliers d'euros au 31 décembre 2008.

### *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 2009, le montant des loyers s'élève à 1 327 milliers d'euros contre 1 258 milliers d'euros en 2008. Le résultat net ressort à -584 milliers d'euros contre -958 milliers d'euros pour l'exercice 2008.

## **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 2009, les honoraires perçus par Gecina se sont élevés à 827 746 euros HT.
- Convention de gestion avec la Compagnie Foncière de Gestion (« C.F.G. » filiale à 100% de Gecina) portant sur des missions de gestion locative, de gestion comptable et d'éventuelles missions spécifiques. Pour l'exercice clos au 31 décembre 2009, le montant des honoraires perçus par C.F.G. s'est élevé à 458 568 euros au titre de Gecimed et à 76 045 euros au titre de ses trois filiales.
- Convention de compte-courant avec la société Gecina. A compter du 1<sup>er</sup> 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 clos au 31 décembre 2009 s'élève à 1 129 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.

**9.1. COMPRENDRE LE SECTEUR IMMOBILIER ET GECIMED**

**9.1.1. Les enjeux du secteur immobilier**

Au plan des impacts environnementaux, le bâtiment représente plus de 45 % des consommations d'énergie, plus de 20 % des émissions de gaz à effet de serre (GES), et plus de 40 % des déchets, avec une croissance anticipée, toutes choses égales par ailleurs, de 30 % d'ici dix ans.

L'empreinte environnementale des bâtiments est donc aujourd'hui unanimement reconnue comme un enjeu capital du secteur. Il est désormais admis que les bâtiments du futur proche seront des centres de production d'énergie positive "propre", la question centrale restant celle de la capacité du secteur à produire, de manière industrielle, des ouvrages à un coût acceptable.

Le secteur immobilier représente ainsi un énorme potentiel de réduction inexploité (en termes de consommation d'énergie et émission de GES) : 25% de l'énergie mondiale peut être économisée si le potentiel dans les bâtiments est exploité.

**9.1.2. Le Grenelle de l'environnement**

Ces thématiques énergétiques et climatiques ont été au centre du Grenelle de l'Environnement, dont l'une des mesures phares en matière de constructions neuves est l'avancement du facteur 4 (50 kWh/m<sup>2</sup> annuels) à 2012 au lieu de 2015. La Réglementation Thermique 2005 (RT 2005), d'ores et déjà rendue obsolète par la future RT 2012, et le Diagnostic de Performance Energétique ne sont que quelques-uns des outils de l'arsenal législatif mis en place pour réduire les impacts environnementaux du secteur.

*L'immobilier est donc bien au centre de la "révolution verte", la rupture annoncée par le Grenelle de l'Environnement, et l'immobilier locatif y a largement sa part.*

Au-delà de ces enjeux, d'autres problématiques environnementales doivent être prises en compte, notamment : la réduction des consommations d'eau, la biodiversité, la pollution des sols, le choix de matériaux "propres", le transport, la gestion des déchets, la lutte contre le bruit, le respect des standards les plus exigeants en matière de sécurité (notamment la sous-traitance sur les chantiers) et l'attractivité des métiers du secteur qui constituent des enjeux sociaux clés.

**9.1.3. Le groupe de travail investissement immobilier du PNUE**

Les principales conclusions du groupe de travail Investissement Immobilier du PNUE (Programme des Nations Unies pour l'Environnement) (ONU) ont constitué un premier référentiel international cadre :

- Economies d'énergie (efficacité énergétique, ...)
- Protection de l'environnement (préservation des ressources en eau, recyclage des déchets, ...)
- Certifications volontaires (utilisation de bois certifiés (forêts gérées durablement), ...)
- Développements favorisant l'utilisation des transports publics (mixité fonctionnelle, voie piétonne, ...)
- Réhabilitation urbaine et adaptabilité des immeubles (intérieurs modulables, agrandissements, ...)
- Santé et sécurité (sécurité du site, accessibilité des premiers secours, ...)
- Bien être des travailleurs (qualité de l'air intérieur, ...)

- Citoyenneté d'entreprises (adoption de codes de conduite éthique volontaires, implication des parties prenantes, ...)
- Equité sociale et développement local (logement social, pratiques justes du travail, ...)
- Citoyenneté locale (minimiser les impacts pour les riverains, architecture de qualité, emploi local, ...)

#### **9.1.4. WBCSD (World Business Council for Sustainable Development)**

Le World Business Council for Sustainable Development est un consortium regroupant plus de 200 entreprises, avec pour objectif l'étude de l'activité économique et du développement durable. Il permet aux entreprises de disposer d'une plate-forme pour approfondir leur connaissance du développement durable, échanger savoirs, expériences et bonnes pratiques, et défendre leurs positionnements sur ces questions, en association avec les Etats, les ONG et les organismes intergouvernementaux.

Le rapport 2009 « Transforming the market - Energy Efficiency in Buildings » indique que la consommation d'énergie dans les bâtiments pourrait être réduite de 60% dans le monde avant 2050, à condition d'engager dès à présent une transformation profonde du secteur du bâtiment.

Le rapport expose les vecteurs de transformation nécessaires, propose une feuille de route pour réduire la consommation d'énergie dans les bâtiments et donne aussi des bouquets de recommandations par segment (logement individuel, logement collectif, bureaux, commerces), par acteurs (autorités, promoteurs, investisseurs, professionnels du bâtiment, occupants...).

Les six grandes recommandations sont :

- Renforcer la réglementation thermique et les labels énergétiques afin de permettre une meilleure information
- Mettre en place les subventions et les signaux prix nécessaires au soutien des investissements en efficacité énergétique
- Encourager les innovations et une approche intégrée dès la conception
- Développer et utiliser des technologies de pointe qui suscitent des comportements économes en énergie
- Développer les filières professionnelles et les compétences nécessaires aux économies d'énergie
- Mobiliser la société autour des économies d'énergie.

#### **9.1.5. Les facteurs d'évolution du secteur**

Les principaux facteurs d'évolution français vers une meilleure prise en compte du développement durable dans les activités :

- Les attentes des clients (acheteur : acheter un bâtiment anticipant les normes et les standards, locataire : réduire les charges liées aux consommations énergétiques, sensibilité citoyenne),
- La réglementation (réglementation de plus en plus contraignante sur les sujets environnementaux : Grenelle de l'environnement, Réglementation thermique),
- Les attentes des collaborateurs (attente forte d'un projet d'entreprise motivant intégrant les problématiques du développement durable),
- Les attentes du marché financier (actionnaires, investisseurs, analystes) (démontrer l'analyse des risques et opportunités, le positionnement / l'avance par rapport au marché).

Dans le secteur de l'immobilier, un effet conjugué d'attentes plus fortes des clients (acheteurs et locataires) et d'un durcissement de la réglementation est à anticiper aux échéances 2012/2020.

## 9.2 NOTRE DEMARCHE DEVELOPPEMENT DURABLE

### 9.2.1. Développement Durable et gestion des risques

En tant qu'investisseur immobilier, Gecina, conformément au contrat de gestion, met à la disposition de Gecimed son équipe de gestion du Risk-Management et Développement Durable qui a engagé une démarche volontariste de veille, de contrôle et de conseil concernant les risques opérationnels depuis 2001. Dans ce cadre, Gecimed est engagé dans la mise en œuvre d'une politique de prévention et d'anticipation.

Elle comprend quatre niveaux de contrôle, depuis les responsables opérationnels jusqu'au Conseil d'Administration :

- les directions opérationnelles et fonctionnelles,
- la direction des risques et du développement durable (DRDD),
- le comité opérationnel des risques et du développement durable (CORDD), ayant fusionné fin 2009 avec le comité directeur développement durable (CDDD),
- le comité pour la qualité et le développement durable (CQDD), comité spécialisé du Conseil d'administration ; devenu comité d'audit, des risques et du développement durable fin 2009.

Gecimed considère que la maîtrise des risques est une composante essentielle de la gestion de son patrimoine. Les équipes disposent aujourd'hui d'un outil complet, la cartographie des risques, et du support de la Direction des Risques et du Développement Durable. 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.

Fin 2009, la DRDD a intégré la Direction des Ressources Stratégiques (DRS).

Cette organisation offre la synergie avec les 4 départements constitutifs de la DRS « systèmes d'information/technologies numériques », « marketing/communication », « architecture/construction » et aussi « risques/développement durable », et optimise ses leviers d'action :

- « Développement durable », pour le pilotage du projet,
- « Risques », pour la réduction des risques à long terme,
- « architecture/construction », pour l'exemplarité, l'innovation, et la projection dans le futur,
- « marketing/communication », pour le « faire savoir »,
- « systèmes d'information/technologies numériques », pour l'intégration dans les processus du Groupe.

#### **Le Comité Opérationnel des Risques et Développement Durable (CORDD)**

Le Comité est composé de 20 membres associant opérationnels et fonctionnels :

Tous les directeurs du comité exécutif de Gecina ainsi que des membres choisis pour leur expérience, leur sensibilité et leur implication dans la gestion des risques.

Le CORDD, dans le cadre de la politique proposée par la DRDD, fixe les priorités en matière de gestion des risques, notamment en définissant les niveaux d'acceptabilité des risques.

Il analyse les évolutions de la gestion des risques et détermine les mesures à prendre en matière de risques, notamment en validant ou non les propositions que lui présente la DRDD.

## 9.2.2. Mobilisation de nos collaborateurs

### Sensibiliser et partager avec les équipes

Pour que sa démarche développement durable soit véritablement intégrée dans ses activités et ses process, Gecimed s'attache à partager et enrichir la vision de ses enjeux avec l'ensemble de ses collaborateurs de Gecina au travers d'initiatives de sensibilisation et de formation.

Depuis 2008, la Semaine Nationale du Développement Durable est devenu pour Gecimed et Gecina un des rendez-vous dédiés et incontournables pour l'ensemble des collaborateurs.

A cette occasion, les animations et échanges sont riches et variés : expositions thématiques, séries de conférences, tables rondes...

A l'occasion de l'édition 2009, il a été mis en œuvre une animation autour de :

- une exposition avec les panneaux thématiques du Ministère, en relais de la campagne nationale axée en 2009 sur la consommation durable,
- une série de conférences sur les différents thèmes :
  - « développement durable : enjeux et politique »,
  - « référentiel LEED »,
  - « démarche Energie/Carbone du patrimoine »,
  - « management de la prévention – résultat de la cartographie des risques immobiliers »,
  - « handicap et accessibilité immeuble »,
  - « regards croisés sur le développement durable – table ronde avec un client ».

### Ancrer le changement et inscrire le développement durable au cœur des métiers

Pour la mise en œuvre de notre politique développement durable, la déclinaison de ses engagements en plans d'actions et indicateurs est réalisée et animée par des groupes internes transversaux (avec des feuilles de route spécifiques).

Ce fonctionnement permet un enrichissement continu et une meilleure appropriation par les équipes.

## 9.2.3. Gecina, un leader reconnu en matière de développement durable

### Gecina n°1 des foncières au baromètre 2009 NOVETHIC-ADEME

Gecina obtient la meilleure note du Baromètre NOVETHIC-ADEME 2009, évaluant la qualité de son reporting incluant Gecimed sur la performance énergétique et les émissions de CO<sub>2</sub> des entreprises cotées du secteur immobilier.

NOVETHIC a publié, le 21 janvier 2010, les résultats de son baromètre annuel sur la qualité de la communication des entreprises sur les enjeux énergétiques et climatiques au travers des rapports d'activité, rapports de développement durable et/ou site internet d'un panel de Promoteurs, Foncières et Gestionnaires d'actifs.

Pour cette 3<sup>ème</sup> édition du baromètre, lancé en 2006 avec le soutien de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME), Gecina améliore considérablement son score 2008 passant de 58% à 79% de performance moyenne sur l'ensemble des critères évalués par l'étude.

Un saut qualitatif de 21 points la propulsant au premier rang des foncières et la plaçant également au premier rang de toutes les catégories confondues devant le premier promoteur et le premier gestionnaire d'actifs.



### Etude de la Banque SARASIN 2009

#### “Sustainable real estate - Investing in bricks and mortar Sustainability as a criterion for investing in the real estate sector”

L'univers analysé actuellement par la Banque Sarasin englobe 160 sociétés immobilières de 17 pays ; 64 d'entre elles sont jugées durables par la banque. La palme revient aux entreprises britanniques mais Gecina incluant Gecimed obtient également un très bon résultat.

### Etude KPMG 2009 « 68 bonnes pratiques pour améliorer votre rapport développement durable »

Dans le cadre de son étude annuelle, KPMG met en avant les meilleures pratiques en matière de rapport développement durable.

A cette occasion, et une nouvelle fois en 2009 (après l'édition 2008), Gecina a été cité et mis en lumière pour la meilleure pratique « Présenter le dispositif de gestion des risques » :

« ...Gecina a réalisé une cartographie des risques liés à ses activités dans le but d'aider les différents acteurs du Groupe à mieux prendre en compte les risques dans leur gestion quotidienne. La cartographie couvre dix-huit domaines de risque, de danger ou relevant de la protection de l'environnement. En 2008, l'objectif était de réaliser l'évaluation de 80% des indicateurs sur les dix-huit référentiels. Un contrôleur externe a réalisé un audit qui révèle que cet objectif a été atteint... »

## 9.3 LES ENGAGEMENTS DE GECIMED POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

En tant que propriétaire d'immobilier locatif détenu dans une perspective à long terme, Gecimed est convaincu que la qualité des constructions et le comportement responsable constituent les axes majeurs d'innovation et de différenciation, d'autant plus que les attentes aujourd'hui exprimées en termes de performances de développement durable se généralisent. Les projets de Gecimed reposent sur une approche intégrant le développement durable.

La gestion du patrimoine existant intègre les enjeux de développement durable et se combine à ceux d'assurer aux clients des prestations de qualité répondant à leurs besoins et attentes.



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

## Les thématiques incontournables pour Gecimed, par parties prenantes

ENGAGEMENTS (politique développement durable)	ECHEANCE POUR L'OBJECTIF « déclinaison des engagements en actions »	Mode de déclinaison	Nombre de participants	Mode : réunions (nb) / interview, en 2009	STATUTS
Améliorer la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des immeubles	2009-2010	Groupe interne spécifique	12	7	↑
Contribuer à la réduction des consommations d'eau / Concourir à la qualité de l'eau	2009-2010	CORDD	20	4	↑
Concourir à la qualité de l'air	2010	CORDD			- Objectif 2010
Contribuer au tri sélectif des déchets et au recyclage	2010	CORDD			- Objectif 2010
Veiller à la qualité sanitaire et la sécurité des bâtiments	2009	CORDD			√
Faciliter l'accès des bâtiments à tout type de handicap	2009	Groupe interne spécifique	7	5	↑
Etre à l'écoute des besoins des clients	2009	interviews	6	interviews	√
Mettre en œuvre une démarche d'achats responsables avec les partenaires et fournisseurs	2009	Groupe interne spécifique	10	3	↑
S'inscrire dans les politiques de la Cité	2010	Inventaire et recensement par DRDD	-	-	- Objectif 2010
Contribuer aux réflexions et travaux relatifs à la définition des meilleures pratiques ou à l'évolution des standards	2010	Inventaire et recensement par DRDD	-	-	- Objectif 2010



objectif atteint ou dépassé -



Objectif partiellement atteint

#### 9.4. MAXIMISER LA « GREEN VALUE » (PLUS VALUE VERTE) DE NOTRE PATRIMOINE

Définition de green value pour un actif immobilier :

(IEIF - *Réflexions immobilières* - janvier 2010 - n°51, article par Aurélien Chazel)

« ...Amélioration de la performance financière d'un actif immobilier, mais surtout, diminution du risque d'obsolescence lié à cet actif grâce à la simple relation qui le lie à des facteurs de développement durable... »

« ...La green value s'exprime au travers de nombreuses variables (et non seulement d'une valeur vénale plus élevée): augmentation du loyer, diminution des délais de commercialisation, amélioration de la valeur de revente, taux de vacance moins élevé. Tous ces paramètres identifient la présence de la green value par une meilleure performance financière de l'actif immobilier... »

Gecimed, comme tout propriétaire, joue le rôle de centre décisionnel principal.

Ainsi, si l'actif immobilier est étudié par sa modélisation financière, le facteur développement durable est intégré :

Tout au long du cycle de vie de l'immeuble

- Achat : valeur d'acquisition
- Détention : loyers, dépenses
- Revente : valorisation, liquidité de l'actif

Sur une double démarche

- En termes de flux (investissements, désinvestissements)
- En termes de stocks (patrimoine)

A moyen terme, Gecimed passera d'une démarche de progrès continu (déploiement et intégration) à un profil offensif.

Le développement durable sera un moteur de l'innovation stratégique pour faire évoluer de manière adaptée le business model de l'entreprise.

#### 9.5 DEVELOPPER UN PATRIMOINE DURABLE, RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

##### 9.5.1. Lutter contre le changement climatique

Le rôle des activités humaines dans le changement climatique, via l'émission de gaz à effet de serre, est aujourd'hui une réalité indéniable. Dans le même temps, les ressources fossiles comme le pétrole ou le charbon tendent à s'épuiser. Il est donc nécessaire de trouver des réponses alternatives.

Avec la tenue du Grenelle de l'environnement en France, le gouvernement s'est engagé à réduire les consommations énergétiques du parc de bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici 2020. Pour atteindre cette cible, l'Etat s'est fixé comme objectif la rénovation complète de 400000 logements chaque année à compter de 2013.

Cet engagement politique de long terme s'inscrit dans la dynamique collective de l'Union européenne.

En France, l'objectif de facteur 4 est réalisable : il faut d'abord diminuer les consommations puis développer les énergies renouvelables pour réduire encore les émissions de gaz à effet de serre de notre consommation d'énergie. Il nous reviendrait d'ici 2020 de réduire de 14 % les émissions de gaz à effet de serre (hors

systemes des permis négociables) et de parvenir à produire 23 % de l'énergie consommée à partir de sources d'énergies renouvelables.

Les principales actions évoquées par la loi Grenelle sont les suivantes :

- Réaliser un audit énergétique des bâtiments de l'État et de ses établissements publics d'ici fin 2010. L'objectif est d'engager la rénovation de l'ensemble des bâtiments d'ici 2012 et de traiter à cette échéance les surfaces les moins économes énergétiquement. Cette rénovation aura pour objectif de réduire d'au moins 40 % les consommations d'énergie et d'au moins 50% les émissions de gaz à effet de serre de ces bâtiments (dans un délai de dix ans).
- Mettre en place ou renforcer des outils et des incitations financières destinées à encourager la réalisation des travaux afin de permettre une rénovation thermique accélérée du parc résidentiel et tertiaire : prêts aux particuliers, certificats d'économie d'énergie, crédit d'impôt sur le revenu, programme pluriannuel de qualification et de formation des professionnels du bâtiment ...

### **9.5.2. La performance énergétique : un enjeu prioritaire**

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 toutefois son ambition d'être un acteur respectueux du Développement Durable, pour la gestion du risque énergie – émission de gaz à effet de serre.

Les impacts environnementaux de nos immeubles et l'anticipation du resserrement des contraintes réglementaires dans le secteur de l'immobilier sont autant de critères qui confortent Gecimed à solliciter Gecina pour adopter une approche nouvelle de la gestion du patrimoine, axée sur la maîtrise énergétique de son parc.

Pour améliorer l'empreinte énergétique de son patrimoine, Gecimed sensibilise et encourage les exploitants à :

- Respecter l'environnement et les nouvelles réglementations européennes,
- Maîtriser les dépenses de fonctionnement, et réduire les consommations.

Les 3 leviers principaux de la recherche d'efficacité énergétique sont :

- la réduction des besoins ;
- l'utilisation de systèmes à haut rendement
- la valorisation des ressources locales et renouvelables.

C'est pour répondre à ces objectifs et élaborer la stratégie du Groupe sur la mesure et la réduction de la « facture énergie » et « des émissions en carbone » des actifs que Gecimed a mis en place, en juin 2008 un groupe de travail mixte composé d'experts métier, de représentants des lignes d'activité du Groupe, d'un conseil extérieur et les locataires exploitants.

Le groupe de travail fonde son étude sur les immeubles en exploitation situés sur l'ensemble des territoires.

Cette étude a permis, à partir d'une analyse des données de chaque site, de dresser une liste de propositions dans le cadre d'un programme d'économie d'énergie et d'envisager avec les exploitants de décider des investissements appropriés dans une démarche de coût global.

La mission consiste principalement à développer avec le groupe de travail Energie/Carbone, une démarche qui permette de définir en interne une politique ambitieuse admise par tous et applicable en se basant sur des éléments concrets non seulement issus de la phase de diagnostic mais aussi des pistes d'amélioration de la performance énergétique initiées lors d'ateliers de réflexion.

### Hypothèses et limites :

#### - sur le bilan « énergie »

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des caractéristiques prises en compte ou non dans le bilan énergie et carbone de Gecimed.

Contenu du Bilan Energie et Carbone				
Limites de l'exercice				
Surface de référence m <sup>2</sup>	Intégration des parties communes (surfaces et consommations)	Sources des données de consommations	Postes consommateurs pris en compte	Période de référence
Surfaces Hors Œuvre Nettes (SHON)	OUI	Factures réelles (principalement Générale de santé)	- Chauffage / ventilation - ECS - Climatisation - Eclairage - Divers	Année 2007 - 2008

**Nota :** Le bilan prend en compte uniquement les consommations énergétiques sur lesquelles Gecimed peut influencer et corrigées des DJU (dépenses journalières unitaires) pour la part chauffage. Les consommations d'énergie liées aux systèmes pour lesquels la liberté de choix, d'investissement et d'exploitation est laissée aux usagers ont été écartées. Aucune extrapolation des données n'a été mise en œuvre pour établir le bilan sauf pour les cas particuliers des immeubles réceptionnés en 2008 où un calcul dit par «assimilation» a été mis en œuvre.

Le niveau des factures réelles collectées permet d'obtenir un niveau de représentativité de la surface locative totale hors divers.

#### - sur le bilan « carbone »

Les facteurs de conversions utilisés pour le calcul du bilan carbone des consommations sont issus des arrêtés du 15 septembre 2006 et 18 décembre 2007 relatifs au diagnostic de performance énergétique.

**Dans le cadre de cette démarche innovante de Gecimed, la phase de Conseil en Orientation Energétique (Phase 1),** sur l'ensemble du patrimoine, a permis d'obtenir une vue d'ensemble de la performance énergétique des immeubles.

L'ensemble de ces éléments permettent ainsi d'établir des indicateurs énergétiques pertinents pour chaque immeuble caractérisant la situation énergétique du patrimoine bâti selon son activité et sa nature, notamment en intégrant le bilan carbone sur les consommations.

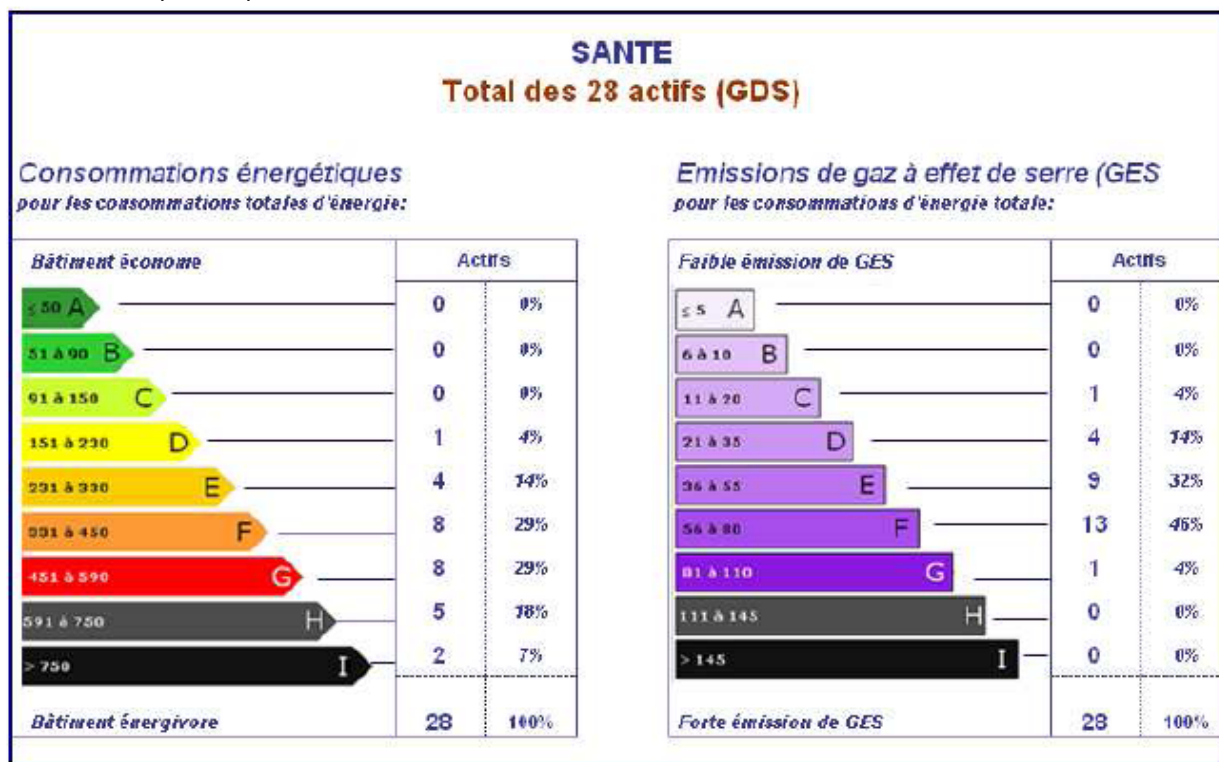
Le bilan ci-dessous reporte les consommations enregistrées sur 29 des 33 actifs Gecimed analysés.

Indicateurs Stratégiques Généraux				
Nombre d'actif u	Surface de référence m <sup>2</sup>	Energie Finale MWh EF/an	Energie Primaire MWh EP/an	Emission de CO <sub>2</sub> Tonnes de CO <sub>2</sub> /an
29/33	329 898	101 679	179 737	16 816
Indicateurs Tactiques Généraux				
Nombre d'actif u	Surface de référence m <sup>2</sup>	Energie Finale kWhEF/m <sup>2</sup> /an	Energie Primaire kWhEP/m <sup>2</sup> /an	Emission de CO <sub>2</sub> Kg de CO <sub>2</sub> / m <sup>2</sup> /an
29 / 33	329 898	308,2	544,8	51

**Nota :** La définition des indicateurs et la nature des données prises en compte dans ce bilan est présenté ci-après.

### ETIQUETTES ENERGIE ET CLIMAT

Les indicateurs qualitatifs utilisés pour le Conseil d'Orientation Energétique sont assimilés au classement des immeubles par étiquettes DPE.



Les étiquettes énergie et climat démontrent pour ces 28 actifs loués à Générale de Santé un faible niveau de performance et traduisent l'importance de l'usage au sein des actifs.

De plus, l'activité médicale induit de manière générale un niveau de maintien en température plus important que pour les usages de bureaux ou logements donc des besoins en chauffage et ECS supérieur.

La phase 2 de la mission a permis en 2009 de dresser pour les bâtiments diagnostiqués la liste complète des actions d'améliorations et d'en mesurer l'impact en termes de performance énergétique et d'émissions de gaz à effet de serre.

**En synthèse, les gisements d'économie d'énergie :**

Exploitation-conduite :  (dont le comportement et l'usage)  Equipements :  Bâti :	Court terme – 2009 Investissement réduit  Moyen terme - 2010 - 2012 Investissement moyen  Long terme - 2010 - 2020 Investissement lourd
---	--

Les résultats de ces diagnostics seront ensuite repris pour être étendus à chacun des actifs de la famille pour définir le plan d'action accompagnant la politique énergie et carbone de Gecimed.

La définition de la Politique Energie et Carbone de Gecimed, nous l'avons vu précédemment, est ainsi basée sur la collecte et l'analyse des données du patrimoine mais aussi sur la mise en perspective des évolutions potentielles du parc existant et en projet.

Cette dernière phase (phase 3) a pour but principal de faire émerger les orientations et les stratégies permettant d'atteindre les objectifs environnementaux, notamment en matière de réduction des consommations, des dépenses et des impacts environnementaux liés à l'exploitation du patrimoine.

Il convient également d'analyser, conforter ou non la mise en place de la typologie des outils et moyens à mettre en œuvre pour veiller au bon déroulement de la politique développement durable de Gecina déclinée pour Gecimed.

Cette phase a compris principalement la mise en place de 4 ateliers distincts de réflexion déterminés comme suit :

#### **Concertation de l'ensemble des lignes d'activités**

- Quels moyens et outils à mettre en œuvre pour le suivi pluriannuel du bilan énergie et carbone ?
- Quel est le positionnement de Gecimed pour l'intégration des énergies renouvelables ?
- Comment amener les parties prenantes (prestataires, architectes, bureaux d'études, multi technique, etc.) à intégrer les engagements de Gecimed dans la conception et/ou l'exploitation ?
- Comment transposer avec les locataires/clients, les engagements de Gecimed ?

#### **9.5.3. Immeubles et constructions durables**

Des constructions et réhabilitations intégrant des critères de qualité environnementale

D'une manière générale, tous les travaux engagés par Gecimed à la fois dans ses activités de développement mais également dans ses projets, réhabilitations ou rénovations de son patrimoine intègrent des réflexions sur l'amélioration de sa performance énergétique.

Les objectifs de performance énergétique et de limitation des émissions de gaz à effet de serre se traduisent dans la construction et la rénovation des actifs par différents types d'actions :

#### **9.5.4. Réduire les consommations d'eau**

##### **La gestion de l'eau : des installations sûres et efficaces pour l'homme et son environnement**

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. Gecimed ne contrôle pas les consommations de ses clients, mais leur fournit les équipements nécessaires pour mieux les maîtriser.

Toutefois, dans le cadre de sa cartographie, Gecimed 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.

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



### 9.5.5. Tri sélectif des déchets et recyclage

Les déchets ménagers et de bureaux sont collectés par les communes dans le cadre de ramassages classiques. Les immeubles du Groupe sont adaptés au cas par cas au tri sélectif mis en place par les communes.

Par ailleurs, ce sont les professionnels de santé qui sont responsables des déchets médicaux qu'ils produisent. Ils ont 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.

## 9.6 MANAGER LA PREVENTION

### 9.6.1. La cartographie des risques

La cartographie des risques vise à aider les différents acteurs à mieux prendre en compte les risques dans leur gestion quotidienne.

Les principes de base

Cette démarche a pour objectifs :

- • d'identifier les risques immobiliers auxquels Gecimed est exposé ;
- • de caractériser ces risques pour les hiérarchiser ;
- • d'établir les référentiels de bonnes pratiques ;
- • de définir et mettre en œuvre des plans d'actions visant à les maîtriser.

Cette démarche est pilotée par la Direction des Risques et du DD qui met en place des outils méthodologiques, des référentiels de bonnes pratiques et des indicateurs de mesure. Ces derniers permettent la cotation de l'actif, de les classer entre eux et de réaliser un bilan sur les actions prioritaires.

En 2009, le dispositif a été affiné par :

- la mise en place d'une pondération des référentiels et des actifs en fonction du mode de détention (pleine propriété ou copropriété), et de location (locataire unique)
- la mise en valeur de la performance des actifs au-delà de la conformité réglementaire
- l'intégration d'une pondération selon la valeur financière des actifs
- la mise en place d'une nouvelle cotation sur les sites par domaine, sur 3 niveaux inspirés de la démarche HQE® :
  - Standard : niveau correspondant à la performance réglementaire. Il peut excéder le niveau requis par la réglementation si celle-ci n'est pas jugée suffisamment exigeante sur les performances de l'ouvrage
  - Performant : Standard + niveau correspondant à la performance acceptable
  - Très performant : Performant + niveau correspondant aux meilleures pratiques

L'évaluation des 17 domaines est réalisée par auto-évaluation selon une démarche normée et par l'intervention de tiers externes qualifiés et indépendants.

L'outil informatique associé facilite le contrôle en offrant une vision globale et consolidée pour assurer son amélioration continue. Le processus de gestion des risques étant itératif, la cartographie est en permanence mise à jour.

Une plateforme informatique dédiée permet également d'assurer la transparence vis-à-vis des clients en matière de risques. Ces derniers ont en effet la possibilité de consulter les dossiers de leur immeuble via Internet.



Transparence également auprès des entreprises référencées par Gecimed qui disposent d'un login/mot de passe pour accéder notamment aux informations relatives aux immeubles sur lesquels elles interviennent.

### Un impact positif sur les assurances

Gecimed a exposé cette démarche aux assureurs afin d'obtenir la confiance du marché dans un contexte où le nombre d'opérateurs tend à se restreindre et afin de maintenir de bonnes conditions de garantie et de tarif.

L'avancement du projet a recueilli leur approbation.

### Les 18 domaines de la cartographie

La cartographie a pour ambition d'identifier et de déterminer les référentiels et les politiques pour chacun des risques majeurs liés à la détention du patrimoine.

Elle couvre 18 domaines de risque, de danger ou relevant de la protection de l'environnement. 17 ont fait l'objet d'une évaluation.

### Un système de management des risques audité par un contrôleur externe

Un audit externe a été réalisé fin 2009 pour contrôler la cartographie sur les trois axes suivants :

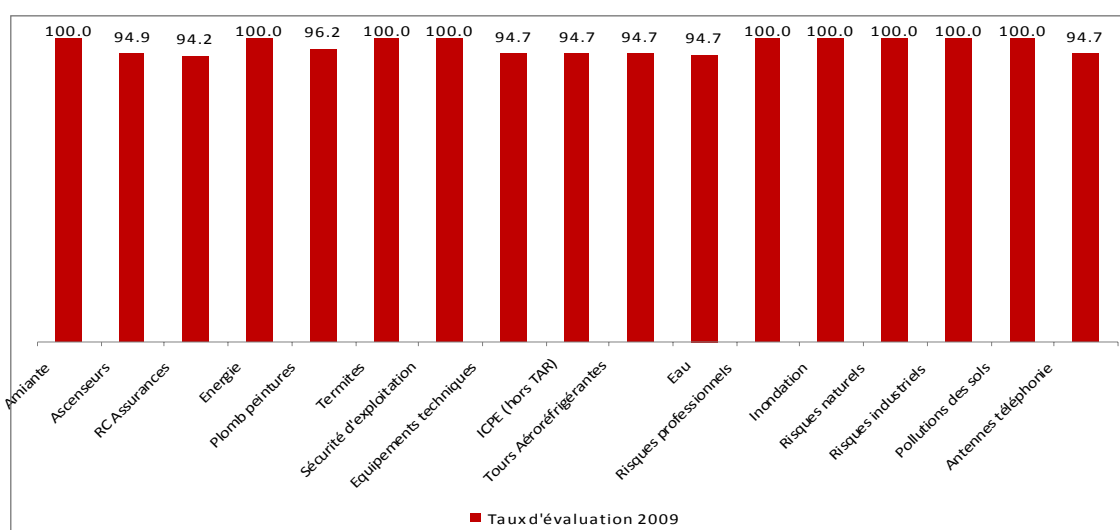
- la vérification du caractère approprié de l'évolution du dispositif de cartographie suite aux recommandations préconisées par l'auditeur en 2008, par les comités pour le Développement Durable spécialisés de Gecina ;
- l'appréciation de la qualité des auto-évaluations et de la qualité du processus de transmission et consolidation des données ;
- le contrôle des résultats obtenus par rapport aux engagements de Gecina (taux d'évaluation et le niveau de performance).

### Taux d'évaluation du patrimoine par référentiel

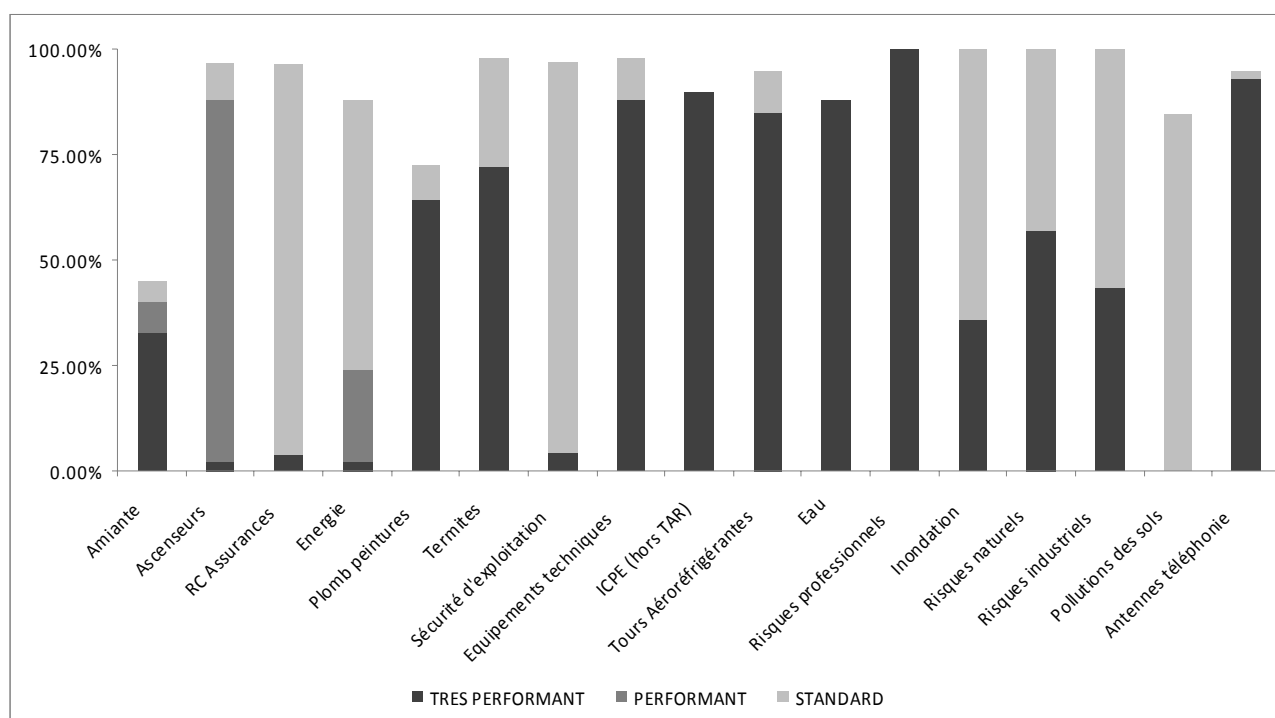
Les évaluations sont aussi exigées pour l'analyse des actifs en projet d'acquisition par la DRDD à la demande des équipes de Développement.

### 81 % de performance : un excellent résultat global.

Sur un total de 5 972 indicateurs, 81 % sont satisfaits. Cela représente donc un très bon résultat pour cette deuxième campagne d'évaluation et démontre le travail important réalisé en 2009 pour le contrôle des risques. La répartition du patrimoine Gecimed selon leur niveau de performance est la suivante :



## Niveaux de performance des actifs par domaine (actifs et domaines pondérés)



### 9.6.2. Classification mesurée de l'exposition aux risques de Gecimed

Gecimed adopte une politique d'anticipation sur les risques sanitaires qui font l'objet de prescriptions légales et réglementaires spécifiques à l'activité immobilière (amiante, saturnisme, légionellose...).

Les domaines retenus sur ce thème présentent à la fois des risques sanitaires, juridiques et médiatiques.

#### Amiante

L'amiante représente un risque sanitaire pour les personnes exposées les clients/locataires mais également pour les collaborateurs et le personnel des entreprises de travaux et maintenance.

L'ensemble du patrimoine de Gecimed a fait l'objet d'un diagnostic tous matériaux et de la réalisation du Dossier Technique Amiante (DTA).

Pendant l'acquisition, Gecimed exige la fourniture de diagnostics exhaustifs par rapport au Code de la santé publique, éventuellement, au-delà du diagnostic obligatoire pour la vente, complétés par un diagnostic avant travaux ou démolition.

Pendant la période de gestion où toutes les précautions doivent être prises pour supprimer l'exposition de clients/locataires, de collaborateurs et des personnels des entreprises, des travaux de désamiantage de lots d'immeubles comprenant de l'amiante sont ainsi effectués.

#### Tours AéroRéfrigérantes et risque de Légionellose

Les Tours AéroRéfrigérantes à voie humide (TAR) sont des lieux où les légionelles peuvent se développer.

À la fin 2009, seul un site de Gecimed est équipé de TAR.

Pour faire face à ce risque, Gecimed veille en accompagnant ses clients pour :

- le respect de l'environnement et de la réglementation en vigueur, en mettant en œuvre des contrôles rigoureux et la maintenance nécessaire des systèmes de distribution d'eau, de chauffage ou de refroidissement avec des prestataires sélectionnés ;
- garantir la qualité des rejets des TAR (rejets dans l'air, dans les égouts...);
- assurer la transparence par la fourniture de tout document relatif à la gestion des TAR.

### **Ondes électromagnétiques et antennes de téléphonie mobile**

Face aux controverses sur les effets des ondes émises par les antennes relais de téléphonie mobile, Gecimed mène une politique d'anticipation des risques.

1 installation est implantée sur la terrasse d'un immeuble.

Gecimed veut garantir une sécurité optimale par un maintien en conformité intégrale des installations présentes dans son parc.

Pour assurer un risque non significatif pour les riverains, Gecimed vérifie que toutes les contraintes et obligations réglementaires ainsi que la charte relative à la téléphonie mobile signée par les opérateurs sont strictement respectées.

Par ailleurs, Gecimed n'a pas accepté de nouvelles implantations en 2009.

### **Plomb et Composés Organiques Volatils (COV) dans les revêtements**

Seuls les actifs datant d'avant 1949 sont concernés, soit 24 immeubles du patrimoine Gecimed en 2009.

Aucun matériau en mauvais état n'a été identifié par les experts missionnés par le Groupe, et aucun locataire n'a mentionné de dégradation significative dans son immeuble.

### **La sécurité des clients et des immeubles**

#### **Ascenseurs**

Suite aux accidents survenus en France, des réglementations ont été adoptées pour renforcer la sécurité de ces équipements, et les responsabilités encourues en cas d'accident sont importantes.

Toutes les précautions doivent être prises par l'exploitant pour minimiser le risque pour les usagers et les intervenants : suivi par des bureaux d'assistance technique, contrat d'entretien avec un ascensoriste adapté aux dernières évolutions de la réglementation, contrôles techniques par bureau de contrôle indépendant, programmes de mise en sécurité et de modernisations.

Aucun accident n'a affecté Gecimed ou ses occupants/utilisateurs en 2009.

#### **Sécurité générale**

Les diagnostics couvrent les risques liés aux incendies, explosions, chutes et accidents de circulation, accidents et chutes de hauteur, intrusions, accidents d'origine électrique, fuites, inondations, ICPE et autres risques divers.

Gecimed assume la mise à jour annuelle des diagnostics sécurité sur l'ensemble de son patrimoine dans le but de classer les immeubles en trois catégories (immeubles à faible risque, immeubles à risque moyen avec des urgences identifiées au cours de la visite, immeubles à risque qui nécessitent un examen complémentaire attentif). Ces diagnostics, communiqués aux exploitants/locataires permettant ainsi de mettre en place des actions préventives et des mesures de réduction des risques.

Ces diagnostics sont exécutés par des experts indépendants.

100 % du patrimoine a fait l'objet d'un diagnostic fin 2009, dont 65 % ont été appréciés en risque faible.



*EHPAD de Villemomble (Seine-St-Denis) – exploité par Medica*

### **Sécurité incendie**

Le patrimoine du Groupe ne comprend que des ERP (Etablissements Recevant du Public). Les registres de sécurité à charge des locataires sont régulièrement contrôlés par les autorités (Commission de Sécurité).

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.

Le risque incendie étant une préoccupation déjà ancienne et habituelle dans le secteur immobilier, il est inclus dans le référentiel de sécurité générale ci-dessus et sur la totalité du patrimoine.

### **Les équipements techniques**

Les équipements techniques sont sous la responsabilité des locataires. Le locataire veille au maintien des conditions de maintenance et de contrôle des installations pour la sécurité des occupants (l'électricité, les moyens de levage, les appareils de levage, les paratonnerres, les chaufferies, les VMC gaz...).

Le degré d'exigence de Gecimed implique que la totalité de son patrimoine soit conforme, équipé de dispositifs de sécurité et d'installations techniques en état de fonctionner.

### **Phénomènes ou événements naturels, les inondations et les risques industriels**

Face aux événements ou accidents d'origine naturelle ou industrielle, la loi a prévu l'élaboration de Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) et de Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT), et impose une meilleure information du public.

La cartographie sur ces risques permet de consolider les informations nécessaires sur un plan économique et stratégique et d'appréhender le risque de cumul sur un même événement.

Tous les sites Gecimed ont été analysés sur le risque d'inondation avec l'appui d'experts externes. Les actifs exposés au risque d'inondation et leurs niveaux de vulnérabilité sont recensés.

Les immeubles les plus vulnérables ont déjà fait l'objet de diagnostics au risque de crue.

### **Risques industriels et technologiques**

Les évaluations ont été réalisées via les informations fournies par les ERNT et une cartographie française de tous les sites classés "Seveso" fournie par les préfetures.

En l'état actuel des PPRT, il n'a pas été identifié d'immeuble dans une zone de risque technologique.

### **La protection de l'environnement**

#### **ICPE (hors TAR)**

Gecimed ne détient aucune Installation classée pour la protection de l'environnement.

#### **Pollution du sol**

Gecimed ne détient aucun immeuble dont le sol serait pollué.

### **La protection des collaborateurs**

#### **Risques professionnels d'accident du travail**

L'activité de Gecimed ne génère pas de risque significatif d'accident ou de condition du travail pour les collaborateurs de Gecina.

#### **Gestion des baux et des contrats fournisseurs**

Les évaluations relatives à ce référentiel sont décrites au chapitre sur les autres risques et assurances.

### 9.6.3. La gestion de crise

Afin d'être réactif et efficace en cas de survenance d'un incident ou d'un accident, un dispositif de veille 24/24 et de gestion de crise est en place pour mobiliser les compétences nécessaires à la résolution d'un accident important.

Ce dispositif comprend trois niveaux successifs de déclenchement :

- un centre d'appel téléphonique ;
- une astreinte assurée par l'encadrement de premier niveau ;
- une cellule de crise.

Aucun incident grave n'a nécessité la mobilisation de la cellule de crise en 2009.

Ce dispositif est mis à jour afin de suivre les évolutions de Gecimed. A la demande de la Direction Générale, il a notamment fait l'objet en 2009 d'adaptations importantes pour renforcer son pouvoir et son efficacité par la formation de ses membres.

## 9.7 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 société a procédé à une revue des risques qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats (ou sur sa capacité à réaliser ses objectifs) et considère qu'il n'y a pas d'autres risques significatifs hormis ceux présentés.

#### 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 42,5 milliers d'euros au 31 décembre 2009, une évolution de l'indice de 1% entraînerait une variation annuelle des loyers de 1% soit près de 425 milliers d'euros 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 française dédiée à l'immobilier de santé de référence. Gecimed doit faire face à la 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, Foncière Sagesse Retraite 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 2009, 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.

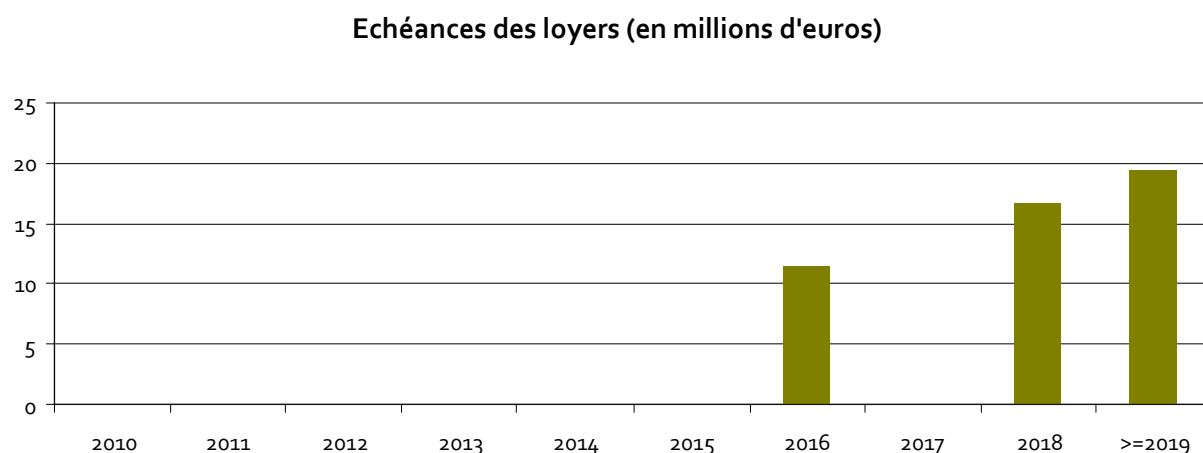
Ainsi, le risque locatif repose aujourd'hui essentiellement sur la bonne santé financière de cette société et sur sa capacité à payer les loyers. Une difficulté financière grave du groupe Générale de Santé impliquerait un risque immédiat pour Gecimed en termes de revenus locatifs.

Premier Groupe privé de soins et services à la santé, Générale de Santé compte 20 000 salariés dont 7 000 infirmier(e)s et 4 100 aides soignant(e)s dans plus de 200 établissements et centres. Avec 5 500 praticiens, elle représente la première communauté libérale de France. Générale de Santé couvre l'ensemble de la chaîne de soins : médecine-chirurgie-obstétrique, oncologie, 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'établissements de santé pouvant nécessiter la délivrance d'une autorisation préalable par les autorités de tutelle,...).

## Risques liés au renouvellement des baux

L'échéancier des baux est le suivant :



- **Risque de vacance**

La vacance correspond au pourcentage de locaux non occupés par rapport aux locaux offerts à la location. Le taux d'occupation financier est le pourcentage du loyer moyen des locaux loués rapporté au loyer potentiel des locaux offerts à la location.

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 termes de locaux, et donc une éventuelle libération des locaux par 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. Toutefois cela ne s'applique pas à Gecimed, les contrats de bail étant à long terme et les loyers encadrés.

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 liés à la TVA**

Les baux conclus avec des exploitants opérant dans le domaine de la santé ne sont généralement pas 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 une hausse 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<sup>er</sup> 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 65% sur la base de la situation au 31 décembre 2009 à 66%.

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 542,4 millions d'euros, compte tenu de la dette bancaire nette actuelle, soit une baisse de plus de 18%.

### **Risques de liquidité (trésorerie)**

La société a procédé à une revue spécifique de son risque de liquidité et considère être en mesure de faire face à ses échéances des douze prochains mois. Au 31 décembre 2009, la Société disposait d'une trésorerie de 29,1 millions contre 2,6 millions d'euros au 31 décembre 2008. La capacité d'endettement de Gecimed est bornée par ses "*covenants*" bancaires et principalement le ratio "LTV" mentionné au paragraphe précédent. Voir également la note 5.6 de l'annexe aux comptes consolidés 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 influerait 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 qui assurent une couverture de la dette à taux variable de la Société à hauteur de 80% (voir chapitre 5.3).

## 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 locataires, 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 2009 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 pas d'autre procédure gouvernementale, judiciaire ou d'arbitrage, y compris toute procédure dont la Société a connaissance, qui est en suspens ou dont elle est menacée, susceptible d'avoir ou ayant eu au cours des douze derniers mois des effets significatifs sur la situation financière ou la rentabilité de la Société et du Groupe. 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.

## 9.8 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 depuis le démarrage de l'activité en septembre 2006.

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.

Gecimed veille à la gestion de la sécurité et des risques par le locataire :

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

Gecimed assume le suivi des risques relatifs aux actifs immobiliers. 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,
- 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.

## **9.9 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 œuvre 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 et GENERALI.

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

#### 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 100 millions d'euros.

Le programme a été renouvelé pour une période de deux ans à compter du 1er juillet 2009, soit jusqu'au 30 juin 2011. 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 :
- un risque d'impropriété à destination de l'ouvrage, ou
- un risque d'atteinte à la solidité de l'ouvrage, ou
- un risque important sur les éléments d'équipement indissociable (objet du chantier).
- travaux pour des montants inférieurs avec risque important, compte-tenu des techniques employées, sur les existants (gros œuvre, charpente, étanchéité, etc.), ou de dommages immatériels consécutifs.

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

#### b) Responsabilité Civile générale et professionnelle

Les préjudices corporels, matériels ou non de la responsabilité civile du fait des activités du Groupe ou d'une faute professionnelle de ses commettants sont assurés par un contrat Groupe. Dans un contexte de renouvellement et de contraction de l'offre d'assurance, Gecimed a maintenu ses garanties sans difficulté au 1er janvier 2010.

Une garantie de la Responsabilité Civile Environnementale innovante dans le secteur immobilier couvre 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 depuis 2007.

10.1      COMPOSITION DES ORGANES DE DIRECTION

Au 31 décembre 2009, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- Monsieur Joaquín Rivero, président du conseil d'administration
- Monsieur Christophe Clamageran, directeur général
- Monsieur Patrick Arrosteuguy
- Monsieur Eric Maurice
- Monsieur Jean Paul Sorand
- Monsieur Juan Suquet Gonzalez
- Monsieur Emilio Zurita Delgado

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

- Monsieur Christophe Clamageran, président-directeur général,
- Monsieur Patrick Arrosteuguy,
- Monsieur Eric Maurice,
- Monsieur Jean Paul Sorand,
- Gecina, représentée par Monsieur Michel Gay,
- Geciter, représentée par Monsieur Vincent Moulard,
- Parigest, représentée par Monsieur Eric Saint Martin.

Le 1<sup>er</sup> mars 2010, le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Monsieur Joaquin Rivero de ses fonctions de Président du Conseil d'administration et a décidé de nommer à cette fonction, Monsieur Christophe Clamageran, Directeur Général et administrateur. Le Conseil d'administration a ainsi décidé de modifier les modalités d'exercice de la Direction Générale en supprimant la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général.

Le Conseil d'administration a également pris acte des démissions, à effet du 1<sup>er</sup> mars 2010, de leur fonction d'administrateur, de Messieurs Joaquin Rivero, Juan Suquet et Emilio Zurita.

Le conseil d'administration avait connu les mouvements suivants au cours de l'année 2009 :

- Le Conseil d'administration du 25 février 2009 a pris acte de la démission de Messieurs Bernard Dousot 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 et Juan Suquet.
- Démission le 25 février 2009 de Monsieur Christophe Montcerisier,
- Démission à effet du 29 avril 2009 de SCOR Global P&C,
- Démission à effet du 4 juin 2009 de Monsieur Michel Gay et cooptation pour le remplacer de Monsieur Patrick Arrosteuguy,
- Démission à effet du 16 décembre 2009 de Monsieur Antonio Truan, administrateur et Directeur Général et cooptation, pour le remplacer dans toutes ses fonctions, de Monsieur Christophe Clamageran.

## **Christophe Clamageran**

Administrateur (date de première nomination : coopté par le conseil d'administration du 16 décembre 2009), Directeur général de Gecimed (nomination en date du 16 décembre 2009) et Président directeur général (nomination en date du 1er mars 2010).

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

Autres mandats et fonctions actuellement exercés :

- Directeur général de Gecina (depuis le 16 novembre 2009),
- Président de la Fondation d'entreprise Gecina (depuis le 19 janvier 2010),
- Administrateur de la Fédération des Sociétés Immobilières et Foncières,
- Administrateur de l'Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise,

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

- Directeur Général pour l'Europe Continentale d'Hammerson,
- Directeur Général Délégué de BNP Paribas Immobilier responsable des métiers de la promotion et de l'asset management,
- Président – Directeur Général de Meunier Immobilier d'Entreprise.

Expérience professionnelle

Diplômé de l'ESLSCA en 1986, Monsieur Clamageran commence sa carrière comme cadre commercial chez Auguste Thouard avant de devenir Directeur associé du département bureaux en Ile-de-France chez DTZ Jean Thouard. Il rejoint en 1996 le groupe BNP Paribas Immobilier où il occupe diverses fonctions avant de devenir en 2004 Président-Directeur Général de Meunier Immobilier d'Entreprise puis en 2007 Directeur Général Délégué de BNP Paribas Immobilier responsable des métiers de la promotion et de l'asset management. Il rejoint en 2008 Hammerson France comme Directeur Général puis membre du bureau exécutif Europe en charge de l'Europe continentale. Il a rejoint Gecina comme Directeur Général le 16 novembre 2009.

## **Patrick Arroste**

Administrateur indépendant (date de première nomination : 4 juin 2009).

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

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

- Gérant des sociétés suivantes :
  - o SARL La Pastourelle
  - o SARL Avenir Gérontologie
  - o SARL Avenir Gérontologie Immobilier
  - o SARL Atout Investissement
  - o SARL Blanchisserie Sud Aquitaine
  - o SC Hôtelière et Maritime
  - o SARL Immo Contact
  - o SARL Société Services Santé
  - o EURL Thal Serv
  - o EURL Solbab
  - o EURL Thal Mar
  - o SCI B.A.B.H.O.T.

- EURL Bil-Dur
- SARL Belle – Gaub
- SARL Somaser
- SARL Moprim
- SARL Sapad
- SARL Le Ronsard
- SARL Coppac
- SCI Orangerie Gestion
- SARL Les terrasses d’Atlantal
- Gérant de la société Somaser, elle-même Gérant des sociétés :
  - SNC Belle Fontaine
  - SNC La Pastourelle
- Gérant de la société Avenir Gérontologie, elle-même Président de la société :
  - SAS Avenir Gérontologie Holding
- Gérant de la société Services Santé, elle-même représentant légal des sociétés :
  - SAS Thal Sol
  - SARL Atout Santé
- Représentant légal de la société Thal Sol, elle-même Président de la société :
  - SAS des Thermes Marins
- Administrateur de la SA Atlantal
- Président de la société de droit espagnol Geroplan
- Président de sociétés de droit espagnol du groupe Adavir

#### Expérience professionnelle

Monsieur Patrick Arrostegey est né le 13 avril 1953 à Anglet (64). Il est ingénieur diplômé en 1976 de l’Institut National des Sciences Appliquées de Lyon (option Génie Civil et Urbanisme). Il commence sa carrière à la SCREG, puis aux Autoroutes du Sud de la France.

Il est diplômé en 1982 du M.B.A. de H.E.C.

Il crée différentes sociétés dans le secteur de l’immobilier, du tourisme et de la santé.

Il est également administrateur du Biarritz Olympique depuis 1991.

#### **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)
- Vice-secrétaire du Conseil d’administration de Gecina (depuis le 20 mai 2009)

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. Il est également, depuis le 20 mai 2009, vice-secrétaire du Conseil d'administration de Gecina.

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.

### **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 société Eurosic
- 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<sup>er</sup> février 2005)
- Président Directeur Général de Parigest (jusqu'au 21 mai 2004)
- Administrateur de Locare (jusqu'au 1<sup>er</sup> février 2005)
- Vice-Président Directeur Général de Simco (jusqu'au 31 décembre 2003)
- Administrateur de Gecina (jusqu'au 7 juin 2005)
- Administrateur de la Compagnie Financière de Paris (jusqu'en juin 2008)
- Administrateur de la société Vectrane (jusqu'en novembre 2008)

### 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, Président – Directeur Général de la Société des Immeubles de France et Juge au Tribunal de Commerce de Paris. Il est Maire de Chataincourt (28), Président de la Communauté de Communes du Plateau de Brezolles et Président du Syndicat Intercommunal d'aménagement des Zones d'Activités (SIZA).

## **Joaquín Rivero Valcarce**

Administrateur (jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2010).

Autres mandats et fonctions actuellement exercés :

- Administrateur de Gecina (depuis le 29 juin 2005)
- Administrateur unique de Alteco Gestion y Promocion de Marcas, SL (depuis le 16 janvier 2006)

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

- Président de Gecimed (jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2010),
- Président Directeur Général, puis Président de Gecina,
- Président de Bami Newco,
- Président du Conseil d'administration et de la Commission Exécutive de Metrovacesa,
- Président-Directeur Général de Société des Immeubles de France,
- Président de Bami (absorbée par Metrovacesa en 2003).

Expérience professionnelle

Monsieur Joaquín Rivero Valcarce a été le fondateur de l'entreprise de construction Riobra. Il a été 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, développant plus de 25.000 logements.

A partir de 1997, avec l'acquisition d'un pourcentage de référence dans la compagnie immobilière Bami, Joaquín Rivero Valcarce a développé 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 est devenu Président de Metrovacesa, laquelle, grâce à une fusion avec Bami, est devenue la première compagnie immobilière d'Espagne et une des dix plus importantes d'Europe. En 2005, Metrovacesa a réussi son offre publique sur Gecina et le nouveau groupe est devenu un des cinq plus importants groupes fonciers d'Europe. En 2007, Gecina s'est séparé de Metrovacesa et Joaquín Rivero Valcarce a choisi de poursuivre le développement de Gecina.

Le 16 février 2010, il a démissionné de ses fonctions de Président de Gecina et le 1<sup>er</sup> mars 2010 de ses fonctions de Président de Gecimed.

## **Juan Suquet**

Administrateur indépendant (jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2010).

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

- Administrateur des sociétés de droit espagnol suivantes :
  - o Pegesa (de 2002 à 2007)
  - o Inmobiliaria das Avenidas Novas (de 2002 à 2007)
  - o Inmocrisis Sociedad Inmobiliaria (de 2002 à 2007)
  - o Inmobiliaria Metrogolf (de 2002 à 2007)
  - o Fontes Picoas SA (de 2002 à 2007)
- Directeur Adjoint de Metrovacesa (du 1er août 2002 au 17 novembre 2007).

## Expérience professionnelle

Monsieur Juan Suquet est ingénieur diplômé de l'Instituto Catolico de Artes e Industrias de Madrid (spécialité électricité) - Universidad Pontificia de Comillas et 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 en rapport avec le secteur immobilier. Il est actuellement consultant.

## **Emilio Zurita**

Administrateur indépendant (jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2010).

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

- Administrateur des sociétés de droit espagnol suivantes :

- o Jaureguizar SL (de 2001 à 2007)
- o CCM Desarrollo Industrial SL (de 2004 à 2007)
- o Société des Immeubles de France (Espagne) (depuis le 18 décembre 2008)

## Expérience professionnelle

Monsieur Emilio Zurita 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.

## **Gecina, représentée par Michel Gay**

Administrateur (date de première nomination : 29 mars 2009).

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

Gecina est la holding cotée du groupe Gecina. Son capital est de 469 366 800 euros. Gecina n'exerce pas de mandat à l'exclusion de ceux qu'elle peut avoir au sein des filiales du groupe Gecina.

Autres mandats et fonctions actuellement exercés par Michel Gay :

- Directeur financier de la société Gecina (depuis le 18 février 2001)

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

- Administrateur 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<sup>er</sup> juin 2005)

## 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.

### **Geciter, représentée par Vincent Moulard**

Administrateur (date de première nomination : 29 mars 2009).

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

Geciter est une société par action simplifiée au capital de 14 739 100 euros entièrement détenu par Gecina. Geciter n'exerce pas de mandat à l'exclusion de ceux qu'elle peut avoir au sein des filiales du groupe Gecina.

Autres mandats et fonctions actuellement exercés par Vincent Moulard :

- Directeur de l'Immobilier de Diversification de la société Gecina (depuis le 10 février 2008)

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

Néant

Expérience professionnelle

Vincent MOULARD, 38 ans, (ISC et ICH) a débuté sa carrière en 1995 chez Sefimeg. Il rejoint ensuite Archon Group en tant qu'asset manager pour les fonds Whitehall.

En 2001, il intègre UBS private banking à Genève, au sein de l'équipe en charge du montage et de la gestion des fonds immobiliers en Europe et rejoint Gecina en juillet 2006.

Amplifier la politique de diversification mise en oeuvre depuis 2005 dans les secteurs de l'hôtellerie et la santé, est l'objectif prioritaire de Vincent MOULARD à la tête de la direction de l'immobilier de diversification depuis 2008.

### **Parigest, représentée par Eric Saint-Martin**

Administrateur (date de première nomination : 29 mars 2009).

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

Parigest est une société par action simplifiée au capital de 96 462 032 euros entièrement détenu par Gecina. Parigest n'exerce pas de mandat à l'exclusion de ceux qu'elle peut avoir au sein des filiales du groupe Gecina.

Autres mandats et fonctions actuellement exercés par Eric Saint-Martin :

- Directeur des Investissements et Montages Immobiliers du groupe Gecina

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

Néant

Expérience professionnelle

Diplômé de l'école des Hautes Etudes Commerciales (HEC promotion 1980) et d'un D.E.C.S. Monsieur Saint Martin, après une première expérience dans le secteur bancaire, a rejoint le groupe des filiales immobilières cotées du CFF et poursuivi sa carrière successivement chez Simco et Gecina.

Il y a exercé les fonctions de responsable du secteur commercial, Directeur commercial adjoint, Directeur adjoint de l'Asset Management puis est rentré dans ses fonctions actuelles désormais orientées sur les secteurs hôtelier, logistique et de la Santé.

## 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.

À la connaissance de Gecimed, aucun des membres du Conseil d'Administration n'a fait l'objet d'une condamnation pour fraude prononcée au cours des cinq dernières années. Aucun de ces membres n'a participé en qualité de dirigeant à une faillite, mise sous séquestre ou liquidation au cours des cinq dernières années et aucun n'a fait l'objet d'une incrimination et/ou sanction publique officielle prononcée par une autorité statutaire ou réglementaire. Aucun de ces membres n'a été empêché par un tribunal d'agir en qualité de membre d'un organe d'administration, de direction ou de surveillance d'un émetteur ni d'intervenir dans la gestion ou la conduite d'un émetteur au cours des cinq dernières années.

À la connaissance de Gecimed, (i) il n'existe pas d'arrangement ou accord conclu avec les principaux actionnaires, des clients des fournisseurs ou autres, en vertu duquel l'un des administrateurs a été sélectionné, (ii) il n'existe pas de restriction acceptée par les mandataires sociaux concernant la cession, dans un certain laps de temps, de leur participation dans le capital social, (iii) il n'existe pas de contrats de service liant les membres des organes d'administration à Gecina ou à l'une quelconque de ses filiales et prévoyant l'octroi d'avantages au terme d'un tel contrat.

### ***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, les déclarations effectuées 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 sont les suivantes :

Opérateur	Nature et date de l'opération	Titres concernés	Cours (€)	Nombre total de titres possédés à l'issue de la transaction
SCOR Global P&C SE	vente le 26/05/09	8 631 329 actions	2,53	0 action et droit de vote

## CHAPITRE 11 REMUNERATION ET AVANTAGES

Gecimed n'emploie aucun salarié.

Il n'existe pas d'options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux membres du Conseil d'administration de la Société.

Aucun contrat de travail, régime de retraite, indemnité quelconque n'ont été conclus entre Gecimed et ses dirigeants.

La seule rémunération versée par Gecimed est constituée par les jetons de présence versés pour la première fois à certains administrateurs en 2009, suite au vote favorable de l'assemblée générale du 13 mai 2009 d'une enveloppe annuelle de jetons de présence de 50 000 euros. Les autres éléments de rémunération indiqués dans le tableau ci-dessous ont été versés par d'autres sociétés du groupe Gecina.

Les administrateurs de Gecimed présents au 31 décembre 2009 ont reçu, au sein du groupe Gecina les rémunérations suivantes tandis que les administrateurs ayant démissionné au cours de l'exercice 2009 n'ont perçu aucune rémunération de Gecimed :

<i>En milliers d'euros</i>	Rémunération fixe	Rémunération variable versée en 2009	Indemnisation contractuelle	Jetons de présence au titre de l'exercice 2009	Valeur des avantages en nature (voiture de fonction)	Total
Christophe Clamageran	63	0	300	0	0	363
Patrick Arroste	0	0	0	9	0	9
Eric Maurice	150	50	0	0	8	208
Jean-Paul Sorand	0	0	0	16	0	16
Joaquin Rivero	575	625	0	88	0	1288
Juan Suquet	0	0	0	13	0	13
Emilio Zurita	0	0	0	25	0	25

Aucune rémunération en action n'a été attribuée par le groupe Gecina en 2009.

La rémunération variable versée par Gecina en 2009 à Monsieur Maurice au titre de l'exercice 2009 est basée sur des éléments qualitatifs discrétionnaires dont le mode de détermination sera revu afin de mieux satisfaire aux critères du Code Afep-Medef.

La rémunération variable versée par Gecina en 2009 à Monsieur Rivero a été arrêtée par le conseil d'administration de Gecina sur la base des recommandations de son comité des nominations et rémunérations. Cette rémunération variable au titre de l'exercice 2008 devait correspondre à 25 fois le taux de progression de l'excédent brut d'exploitation sur les deux dernières années, multiplié par la rémunération fixe brute, soit sur la base de ces objectifs, une rémunération variable de 825 000 euros. Monsieur Rivero a accepté les recommandations visant à la réduction de ce montant à 625 000 euros et à l'absence de rémunération variable au titre de 2009.

## 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. Les contrats conclus avec des sociétés du groupe Gecina sont indiqués au paragraphe 8.3.

### 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 2009 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 2009

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

En application de la loi de Sécurité Financière du 1<sup>er</sup> Août 2003, modifiée par la loi du 26 juillet 2005 pour la confiance et la modernisation de l'économie, le Président du Conseil d'Administration doit 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. La loi du 3 juillet 2008 a ajouté la description sur les procédures de gestion des risques, la mention de la référence à un code de gouvernement d'entreprise, les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale et les éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique. Etabli dans ce cadre, le présent rapport traite donc de chacun des points visés par la loi.

Il est relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, au cours duquel le Président du Conseil d'Administration était Monsieur Joaquin Rivero. Le 1<sup>er</sup> mars 2010, Monsieur Rivero a démissionné de ses fonctions de Président du Conseil d'Administration de Gecimed. Le Conseil a décidé de modifier les modalités d'exercice de la Direction Générale en supprimant la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Il a, en conséquence, désigné en qualité de Président, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2010, Monsieur Christophe Clamageran, qui cumulera désormais les fonctions de Président et de Directeur Général de Gecimed.

Le présent rapport 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 lors de sa séance du 6 mai 2010, conformément aux dispositions de l'article L. 225-37 du Code de commerce.

## **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.

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

Le Conseil d'Administration de Gecimed est constitué au 31 décembre 2009 de sept 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 2009, 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 de la Direction Générale 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**

L'Assemblée Générale Mixte des Actionnaires de Gecimed réunie le 13 mai 2009 a décidé de fixer à 50 000 € le montant global annuel des jetons de présence alloués aux membres du Conseil d'administration.

Le Conseil d'administration réuni le 4 juin 2009 a pris acte que les Administrateurs salariés, dirigeants, mandataires sociaux ou représentants d'une personne morale détenant plus de 3% du capital social de Gecimed ont renoncé à percevoir la rémunération qui aurait pu leur être attribuée.

Le Conseil a alors décidé de répartir la somme de 50 000 € entre les autres membres à raison de 1 000 € par personne et par Conseil.



Au titre de l'exercice écoulé, il a été versé aux administrateurs de Gecimed, les jetons de présence suivants (en milliers d'euros) :

Administrateurs concernés	Montant alloué	Retenue fiscale	Montant versé
Jean-Paul Sorand	15 692,31 €	Néant	4 000 €
Patrick Arrostegey	8 820,51 €	Néant	2 000 €
Emilio Zurita	12 743,59 €	3 185,90 €	9 557,69 €
Juan Suquet	12 743,59 €	3 185,90 €	9 557,69 €

### Composition du Conseil

Au 31 décembre 2009, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- Monsieur Joaquín Rivero Valcarce, Président du Conseil d'administration
- Monsieur Christophe Clamageran, Directeur Général
- Monsieur Eric Maurice
- Monsieur Jean Paul Sorand
- Monsieur Emilio Zurita Delgado
- Monsieur Juan Suquet Gonzalez
- Monsieur Patrick Arrostegey

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

- Monsieur Christophe Clamageran, Président – Directeur Général,
- Monsieur Eric Maurice
- Monsieur Jean Paul Sorand
- Monsieur Patrick Arrostegey
- Gecina, représentée par Monsieur Michel Gay
- Geciter, représentée par Monsieur Vincent Moulard
- Parigest, représentée par Monsieur Eric Saint-Martin

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

- Le 25 février 2009, le Conseil d'administration a pris acte de la démission des fonctions d'administrateur de Monsieur Bernard Doussot, Monsieur Bruno Leray et Monsieur Christophe Montcerisier. Le Conseil d'administration a coopté, en qualité d'administrateurs, Monsieur Emilio Zurita Delgado en remplacement de Monsieur Doussot et Monsieur Juan Suquet Gonzalez en remplacement de Monsieur Leray. La démission de Monsieur Montcerisier ayant été connue le jour du Conseil, il n'a pas été procédé à son remplacement par cooptation.
- Le 4 juin 2009, le Conseil d'administration a pris acte de la démission de leurs fonctions d'administrateurs, de Monsieur Michel Gay et de la société SCOR GLOBAL P&C. Le Conseil a coopté, en qualité d'administrateur, Monsieur Patrick Arrostegey en remplacement de Monsieur Gay. Il n'a pas été pourvu au remplacement de la société SCOR GLOBAL P&C.

- Le 16 décembre 2009, le Conseil d'administration a pris acte de la démission de Monsieur Antonio Truan de ses fonctions d'administrateur et de Directeur Général de la société. Le Conseil a coopté en qualité d'administrateur, Monsieur Christophe Clamageran, en remplacement de Monsieur Truan. Le Conseil a également nommé Monsieur Clamageran aux fonctions de Directeur Général.

Le 1<sup>er</sup> mars 2010, Monsieur Joaquin Rivero, Monsieur Emilio Zurita et Monsieur Juan Suquet ont démissionné de leurs fonctions d'administrateur, à effet immédiat. Le Conseil d'administration réuni ce même jour a pris acte de leur démissions et constaté que le nombre d'administrateurs était devenu inférieur au minimum statutaire sans toutefois être inférieur au minimum légal. Il a été convenu de procéder à des cooptations rapidement et au plus tard dans les trois mois.

Le 29 mars 2010, le Conseil d'administration a coopté, aux fonctions d'administrateur, les sociétés Gecina, Geciter et Parigest en remplacement, respectivement, de Monsieur Rivero, Zurita et Suquet, pour la durée du mandat restant à courir de leurs prédécesseurs.

Au 31 décembre 2009, le conseil composé de sept administrateurs comprend deux administrateurs indépendants, Messieurs Zurita et Suquet, tel que cette notion est déterminée par le Medef et l'Afep dans leur recommandation relative au gouvernement d'entreprise ; cette définition et ces critères sont intégralement retenus par Gecimed pour déterminer l'indépendance des administrateurs. Le conseil d'administration était donc composé au 31 décembre 2009 de 29% d'administrateurs indépendants, taux très proche de la recommandation Afep-Medef de 33% d'administrateurs indépendants. Depuis leur démission, le conseil d'administration ne comprend plus d'administrateur indépendant. Toutefois Gecina a indiqué prévoir l'entrée de nouveaux investisseurs dans le capital de Gecimed. Le conseil d'administration sera alors recomposé et devra intégrer au moins 33% d'administrateurs indépendants.

### **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 8 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, avec un taux de présence de 93,33 %.

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

- Augmentation de capital : décision du Conseil d'administration de faire usage de la délégation de compétence accordée par l'Assemblée Générale.
- Offre publique obligatoire de Gecina sur les titres Gecimed : avis motivé sur l'offre et sur les offres modifiées.
- Démissions d'administrateurs et nominations, par cooptation, de nouveaux administrateurs.
- Démission du Directeur Général et nomination d'un nouveau Directeur Général.
- Cautions, avals et garanties.
- Fixation de la répartition des jetons de présence.
- Autorisation de remboursement de travaux lourds (Capex) pour le compte d'un locataire.

### **3 • Conventions réglementées**

Au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2009, 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 16 décembre 2009 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,
- à concurrence d'un montant de 3 millions d'euros et pour la durée desdits engagements, pour le compte de tiers.

Cette autorisation a été donnée pour une durée de un an à compter du 16 décembre 2009.

### **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 Conseil d'administration, réuni le 1<sup>er</sup> mars 2010 a pris acte de la démission de ses fonctions de Président de Monsieur Rivero, à effet immédiat. Le Conseil a alors décidé de modifier les modalités d'exercice de la Direction Générale en supprimant la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Le Conseil a, en conséquence, désigné en qualité de Président, à compter du même jour, Monsieur Christophe Clamageran qui cumule désormais les fonctions de Président et de Directeur Général de Gecimed.

## 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. Ces contrats ont été renouvelés le 16 décembre 2009 pour une durée de 3 ans.

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*

Le Conseil a décidé, en date du 1<sup>er</sup> mars 2010, de supprimer la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. La Direction de la Société est depuis lors assumée par le Président, qui cumule désormais les fonctions de Président et de Directeur Général de Gecimed.

#### *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, comprend par ailleurs 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, de la construction et du marketing, de la gestion des risques et du développement durable.

## **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. L'objectif de taux d'évaluation de 85% des référentiels a été atteint au 31 décembre 2009.

Au terme de cette démarche, la cartographie est consolidée et pondérée 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 est intégrée à 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 pour la quasi-totalité 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 l'automatisation de la comptabilité d'exploitation des immeubles et sur une campagne de sensibilisation des collaborateurs aux risques et à la sécurité informatique.

#### *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 taux s'effectue par recours à des instruments de couverture dans le cadre d'une politique visant à protéger la Société des évolutions des marchés et à optimiser le coût de la dette.

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources. Cette surveillance est supervisée par 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 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 des ressources Stratégiques pour ce qui est du Département Risques et Développement Durable, à la Direction Financière pour ce qui est du contrôle de gestion et au Directeur Général s'agissant de 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 Directeur Général. Les rapports d'audit sont diffusés, au Président, au Directeur Général, et aux membres des Directions concernées.



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

## 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, hormis l'augmentation de capital de 100 millions d'euros réalisée en juin pour 70 millions d'euros en compensation d'une créance de 70 millions d'euros détenue par Gecina et à hauteur de 30 millions par apports de numéraire en juillet 2009.

### 13.2 EVOLUTIONS RECENTES

#### ACTIVITE AU 31 MARS 2010

<i>En milliers d'euros</i>	<b>31-mars-2010</b>	31-mars-2009	%
Chiffre d'affaires du premier trimestre	<b>10 843</b>	10 453	3.7%

Le chiffre d'affaires consolidé (non audité) s'élève à 10,8 millions d'euros au 31 mars 2010 contre 10,5 millions d'euros pour la même période en 2009, en augmentation de 3,7% grâce notamment à la contribution des loyers, pour un montant de 0,3 million d'euros, générés par les établissements de Castera-Verduzan et la Roche-sur-Yon qui ont été mis en exploitation par Medica après le 31 mars 2009. A nombre d'établissements constant, la progression des loyers de 0,6% est due à l'indexation des loyers.

Le patrimoine immobilier est composé de 37 établissements en activité et d'un projet, l'Hôpital Privé de l'Estuaire au Havre, dont le développement se poursuit favorablement et dont la livraison à son locataire, Générale de Santé, interviendra au printemps 2010.

#### APPORT DE LA POLYCLINIQUE DE GIEN

La société GEC 6, détenue à 100% par la société Gecina, est propriétaire d'une polyclinique en cours d'achèvement à Gien (Loiret).

Le Conseil d'administration a décidé de soumettre à l'approbation de l'assemblée générale de Gecimed appelée à se réunir le 23 juin 2010 à 15 heures au siège social de la société, le projet de fusion-absorption de la société GEC 6 par la société Gecimed avec effet rétroactif au 1er janvier 2010.

A l'issue de cette opération, Gecimed détiendrait l'intégralité du patrimoine immobilier de santé du groupe Gecina.

La parité de fusion proposée est de 2 000 actions Gecimed pour 1 action GEC 6. Le capital social de Gecimed serait augmenté d'un montant de 1 000 000 €, par voie de création de 1 000 000 actions nouvelles de 1 euro de valeur nominale chacune, à attribuer en totalité à l'associé unique de GEC 6, la société Gecina.

### 13.3 PERSPECTIVES D'AVENIR

Grâce à l'augmentation de capital réalisée en 2009, Gecimed a retrouvé les moyens de poursuivre en 2010 une phase de croissance. L'Hôpital de l'Estuaire, au Havre, sera livré au printemps 2010 et des négociations sont en cours afin de financer des extensions d'actifs du patrimoine, en contrepartie de loyers complémentaires et d'allongement de la durée des baux. Ces investissements procureront des loyers complémentaires en année pleine de l'ordre de 6 millions d'euros. Gecimed étudie également d'autres acquisitions auprès de nouveaux partenaires afin de renforcer la part du médico-social et d'enrichir son patrimoine.

### 13.4 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DE BENEFICES

Néant.

## CHAPITRE 14 DIVIDENDE, CAPITAL, TITRES ET STATUTS

### 14.1 DIVIDENDE

Il est rappelé que Gecimed a opté a effet du 1<sup>er</sup> 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 2009.

Toutefois, le cash flow courant par action s'élevant à 0,17 euro par action, le Conseil d'administration a décidé de proposer à l'Assemblée générale des actionnaires de prélever sur les primes et réserves pour verser un dividende par action de 0,07 euro par action, offrant un rendement de 5,9% sur un cours de bourse de 1,18 euros. Le Conseil d'administration propose d'offrir aux actionnaires la possibilité d'opter pour le paiement du dividende en actions.

Au titre des trois précédents exercices (2006, 2007 et 2008), aucun dividende n'a été distribué par Gecimed à ses actionnaires.

### 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 2009, à 159 021 954 euros divisé en 159 021 954 actions de 1 euro de valeur nominale chacune, entièrement libérées et toutes de même catégorie, suite à l'augmentation de capital de 100 millions d'euros décidée par le Conseil d'administration du 25 février 2009, réitérée lors du Conseil d'administration du 4 juin 2009.

Le Conseil d'administration du 28 juillet 2009 a pris acte qu'au terme de la période de souscription, 100 124 934 actions nouvelles ont été souscrites au prix de 1 € chacune, représentant la totalité du montant de l'augmentation de capital qui avait été décidée. Ainsi, le capital de Gecimed a été porté de 58 897 020 € à 159 021 954 € à compter du 28 juillet 2009..

Tableau récapitulatif des autorisations financières en cours de validité :

Titres concernés, date de l'assemblée générale (durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
<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><b>10<sup>ème</sup> résolution</b> de l'assemblée générale du 13 mai 2009 (26 mois) soit une échéance le 13 juillet 2011.</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 des 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> résolutions de la l'assemblée générale du 13 mai 2009 : 180 millions d'euros.</p>	<p>Le Conseil d'administration en date du 4 juin 2009 a décidé de faire usage de cette délégation. 100 124 934 actions nouvelles ont été souscrites au prix de 1 € chacune représentant la totalité de l'augmentation de capital qui avait été décidée, soit une augmentation de capital de 100 124 934 €. Le montant du capital pouvant encore être émis est de 49 875 066 €.</p>
<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><b>11<sup>ème</sup> résolution</b> de l'assemblée générale du 13 mai 2009 (26 mois) soit une échéance le 13 juillet 2011</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 des 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> résolutions de la l'assemblée générale du 13 mai 2009 : 180 millions d'euros.</p>	<p>Néant</p> <p>Le montant du capital pouvant encore être émis est de 180 millions d'euros</p>
<p>Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet</p>	<p>Montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles</p>	<p>Néant</p>



Titres concernés, date de l'assemblée générale (durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
<p>d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription.</p> <p><b>12<sup>ème</sup> résolution</b> de l'assemblée générale du 13 mai 2009 (26 mois) soit une échéance le 13 juillet 2011.</p>	<p>d'être réalisées en vertu des 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> résolutions de la l'assemblée générale du 13 mai 2009 : 180 millions d'euros.</p>	<p>Le montant du capital pouvant encore être émis est de 180 millions d'euros</p>
<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><b>13<sup>ème</sup> résolution</b> de l'assemblée générale du 13 mai 2009 (26 mois) soit une échéance le 13 juillet 2011.</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 13 mai 2009.</p> <p>Montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> résolutions de la l'assemblée générale du 13 mai 2009 : 180 millions d'euros.</p>	<p>Néant</p> <p>Le montant du capital pouvant encore être émis est de 180 millions d'euros</p>
<p>Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet de décider l'augmentation du capital social par incorporation de primes, réserves, bénéfices ou autres.</p> <p><b>14<sup>ème</sup> résolution</b> de l'assemblée générale du 13 mai 2009 (26 mois) soit une échéance le 13 juillet 2011.</p>	<p>Montant nominal maximum d'augmentation de capital : 100 millions d'euros.</p> <p>Montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>, 13<sup>ème</sup>, 14<sup>ème</sup>, 15<sup>ème</sup> et 16<sup>ème</sup> résolutions de la l'assemblée générale du 13 mai 2009 : 180 millions d'euros.</p>	<p>Néant</p> <p>Le montant du capital pouvant encore être émis est de 180 millions d'euros</p>
<p>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.</p> <p><b>15<sup>ème</sup> résolution</b> de l'assemblée générale du 13 mai 2009 (26 mois) soit une échéance le 13 juillet 2011.</p>	<p>Voir l'information ci-dessus relative à la 11<sup>ème</sup> résolution de l'assemblée générale du 13 mai 2009.</p>	<p>Néant</p> <p>Le montant du capital pouvant encore être émis est de 180 millions d'euros</p>
<p>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</p>	<p>Montant nominal maximum d'augmentation de capital : 1,5 million d'euros.</p> <p>Montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 11<sup>ème</sup>, 12<sup>ème</sup>,</p>	<p>Néant</p> <p>Le montant du capital pouvant encore être émis est de 180 millions d'euros</p>



Titres concernés, date de l'assemblée générale (durée de l'autorisation et expiration)	Restrictions	Utilisation des autorisations
plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers.  <b>16<sup>ème</sup> résolution</b> de l'assemblée générale du 13 mai 2009 (26 mois) soit une échéance le 13 juillet 2011.	13 <sup>ème</sup> , 14 <sup>ème</sup> , 15 <sup>ème</sup> et 16 <sup>ème</sup> résolutions de la l'assemblée générale du 13 mai 2009 : 180 millions d'euros.	millions d'euros

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 Mixte du 13 mai 2009 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 6 euros.

Les conditions de mise en œuvre du programme de rachat soumis à autorisation fait l'objet d'un descriptif du programme diffusé le 16 juin 2009 sur le site internet de la Société 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 cours de l'année 2009, hors contrat de liquidité (dont un bilan est diffusé tous les semestres sur le site internet de la Société), Gecimed n'a pas procédé au rachat de ses propres actions. Le nombre d'actions auto-détenues (hors contrat de liquidité) au 31 décembre 2009 s'élève à 1 155 105, soit 0,73 % du capital. Elles représentent un investissement total de 2 276 543 €, pour un prix de revient unitaire moyen de 1,97 € par action.

#### **14.3 MARCHE DES TITRES**

##### **Place de cotation :**

L'action Gecimed est cotée à Euronext Paris- Compartiment B sous le code ISIN FR 000061566.

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

##### **Autres places de cotation :**

Néant.

##### **Indices :**

Indice CAC ALL SHARES - CAC Small 90 et SBF 250

Indice Euronext S.I.I.C France

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

1 137 746 titres, soit 2 520,21 milliers d'euros

**Volume des transactions et évolution des cours :**

Mois	Nombre de titres traités mensuellement	Capitaux échangés par mois (en milliers d'€)	Cours extrêmes plus haut (en €)	Cours extrêmes plus bas (en €)
Janvier. 2009	-	-	-	-
Février 2009	-	-	-	-
Mars 2009	-	-	-	-
Avril 2009	1 720 514	3281,95	1,33	1,01
Mai 2009	10 039 582	24377,25	1,79	1,20
Juin 2009	128 126	345,26	2,11	1,37
Juillet 2009	114 522	146,18	1,66	1,05
Août 2009	558 527	697,04	1,39	1,12
Septembre 2009	533 934	672,79	1,40	1,12
Octobre 2009	347 048	461,71	1,44	1,20
Novembre 2009	153 703	191,17	1,40	1,14
Décembre 2009	56 993	69,16	1,26	1,17

Source : Euronext

Le cours de l'action Gecimed passe de 0,65 € le 31 décembre 2008 à 1,23 € le 31 décembre 2009.

Au total 13 652 949 actions ont été échangées au cours de l'année 2009 pour un montant total de capitaux de 30 242,51 milliers d'euros. Au 31 décembre 2009, la capitalisation boursière s'élevait à 195,59 millions d'euros.

**Volume des transactions et évolution des cours sur 5 ans :**

Années	Nombre de titres Traités	Nombre de jours Bourse	Cours extrêmes plus haut	Cours extrêmes plus bas	Derniers cours
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
2009	13 652 949	177	2,11	1,01	1,23

Source : Euronext

**Evolution du cours de bourse de l'action Gecimed depuis le 24 avril 2009\***

\* Date de reprise de la cotation.

Source : Euronext

#### **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 réuni le 16 décembre 2009 a pris acte de la démission de Monsieur Truan de ses fonctions de Directeur Général et a décidé de nommer Monsieur Christophe Clamageran pour le remplacer à compter du même jour.

Le Conseil d'administration réuni le 1<sup>er</sup> mars 2010 a pris acte de la démission de Monsieur Rivero de ses fonctions de Président à effet du jour du Conseil. Le Conseil d'administration a décidé de modifier les modalités d'exercice de la Direction Générale en supprimant la dissociation des fonctions de Président et de Directeur Général. Le Conseil d'administration a, en conséquence, désigné en qualité de Président, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2010, Monsieur Christophe Clamageran qui cumule ainsi les fonctions de Président et de Directeur Général de Gecimed.

##### ***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<sup>er</sup> 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 SOCIETE

- 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

**COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES**

PricewaterhouseCoopers Audit, membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles - 63, rue de Villiers à Neuilly sur Seine (92200), représenté par Messieurs Eric Bulle et Olivier Thibault, désigné pour une durée de six exercices par l'Assemblée Générale du 10 juillet 2007.

Mazars, membre de la Compagnie Régionale des Commissaires aux Comptes de Versailles - Tour Exaltis, 61 rue Henri Regnault à Courbevoie (92400), représenté par Messieurs Guy Isimat-Mirin et Bernard España, 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 Régionale des Commissaires aux Comptes 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 Régionale des Commissaires aux Comptes 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 2009 pour la certification, l'examen des comptes individuels et consolidés ainsi que diverses missions accessoires à l'audit se présentent comme suit.

En milliers d'euros	PricewaterhouseCoopers Audit				Mazars				Total			
	Montant HT		%		Montant HT		%		Montant HT		%	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Audit</b>												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés...												
Emetteur	63	49	91%	89%	61	44	100%	100%	124	93	95%	94%
Filiales	6	6	9%	11%	0	0	0%	0%	6	6	5%	6%
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>69</b>	<b>55</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>61</b>	<b>44</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>130</b>	<b>99</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes												
Emetteur	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
Filiales intégrées												
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>Autres prestations</b>												
Juridique, fiscal, social, autres												
<b>SOUS-TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>69</b>	<b>55</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>61</b>	<b>44</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>130</b>	<b>99</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## **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 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2009, 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.

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. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS**

La crise financière et économique, qui s'est poursuivie en 2009, emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de complexité à appréhender les perspectives financières et économiques 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:

- Dans le cadre de notre appréciation des règles et principes comptables suivis par votre société, nous avons revu l'incidence de la révision de la norme IAS 40 et la présentation qui en a été faite ;
- 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 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, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, 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 7 mai 2010

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit		Mazars	
Éric Bulle	Olivier Thibault	Guy Isimat-Mirin	Bernard España
Associé	Associé	Associé	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 2009 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 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, qui s'est poursuivie en 2009, emporte de nombreuses conséquences pour les entreprises, notamment au plan de leur activité et de leur financement. C'est dans ce contexte de complexité à appréhender les perspectives financières et économiques 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 immobilisations financières 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 leur correcte application.

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

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

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

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

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 7 mai 2010

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit		Mazars	
Éric Bulle	Olivier Thibault	Guy Isimat-Mirin	Bernard España
Associé	Associé	Associé	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.

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

En application de l'article L. 225-40 du Code de commerce, nous avons été avisés des conventions et engagements qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Conseil d'administration.

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

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission.

Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

#### **1. Convention de gestion locative entre Gecimed et Gecina**

Administrateur concerné : Monsieur Christophe Clamageran

Le Conseil d'administration du 1<sup>er</sup> mars 2010 a décidé :

- de mettre un terme à la convention de gestion signée entre Gecimed et la société Compagnie Financière de Gestion (C.F.G) le 5 mars 2007, ainsi qu'à l'ensemble des avenants à ce contrat ;
- d'autoriser la signature d'un nouveau mandat de gestion locative avec Gecina selon les mêmes modalités que celui qui avait été accordé à la Compagnie Foncière de Gestion et sans modification des honoraires.

Cette convention conclue entre Gecimed et Gecina, signée le 15 mars 2010, porte sur des missions de gestion locative (gestion de baux, quittancement, contentieux, fiscalité, etc.), 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, etc.) et d'éventuelles missions spécifiques. En contrepartie de l'exécution des missions confiées, Gecina percevra une rémunération égale à 1,25%, TVA en sus, du montant des loyers hors taxes et hors charges appelés par Gecina au nom et pour le compte de Gecimed.

### **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, Antonio Truan et Christophe Clamageran

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 et prorogée jusqu'au 31 décembre 2012 par un avenant signé en date du 17 décembre 2009, 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 courantes. La rémunération est propre à chaque mission. Pour l'exercice 2009, les honoraires perçus par Gecina se sont élevés à 827 746, 15 €.

## 2. Convention de gestion avec la société 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 C.F.G. Cette convention, signée le 5 mars 2007 et prorogée jusqu'au 31 décembre 2012 par un avenant signé le 17 décembre 2009, 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, etc.) 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 2009, le montant des honoraires perçus par C.F.G. s'est élevé à 458 568,30 € au titre de Gecimed et 76 045,08 € au titre de ses trois filiales.

Comme indiqué au titre des conventions et engagements conclus au cours de l'exercice ou postérieurement, le Conseil d'administration du 1<sup>er</sup> mars 2010 a décidé de mettre un terme à la convention de gestion entre Gecimed et C.F.G. signée le 5 mars 2007, ainsi qu'à l'ensemble des avenants à ce contrat. Cette résiliation anticipée du mandat de gestion a été contractualisée entre les parties le 15 mars 2010.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 7 mai 2010

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit		Mazars	
Éric Bulle	Olivier Thibault	Guy Isimat-Mirin	Bernard España
Associé	Associé	Associé	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 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 2009.

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 les articles 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 et de gestion des risques relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière ;
- 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 et de gestion des risques 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 et de gestion des risques 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 et de gestion des risques 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 et de gestion des risques 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 comporte les autres informations requises à l'article L. 225-37 du Code de commerce.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 7 mai 2010

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit	Mazars		
Éric Bulle	Olivier Thibault	Guy Isimat-Mirin	Bernard España
Associé	Associé	Associé	Associé

**DOCUMENT D'INFORMATION ANNUEL 2009/2010**

(Article 222-7 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers),

<b>Informations publiées ou rendues publiques</b>	<b>Date de publication/dépôt</b>	<b>Support de publication et/ou lieu de dépôt</b>	<b>Consultation des informations</b>
<b>INFORMATIONS FINANCIERES PUBLIEES AU BALO</b>			
PUBLICATIONS PERIODIQUES – Sociétés commerciales et industrielles – (Comptes annuels) - Comptes sociaux et comptes consolidés	15 juin 2009	BALO n° 71 n° d'affaire 0904371	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a> <a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
<b>ASSEMBLEES GENERALES – DROITS DE VOTE</b>			
CONVOICATIONS – Assemblées d'actionnaires et de porteurs de parts - Avis de réunion valant avis de convocation : AGM du 13 mai 2009	8 avril 2009 8 avril 2009	BALO n° 42 n° d'affaire 0901792 Le Publicateur Légal n° 41 n° d'affaire 7566571	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a> <a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
Avis de convocation : AGM du 13 mai 2009	23/24 avril 2009	Le Publicateur Légal n° 47 n° d'affaire 7654040	<a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
<b>AVIS DIVERS</b>			
CA du 25 février 2009 : nomination de nouveaux administrateurs	14/15/16 mars 2009	Le Publicateur Légal n° 31 n° d'affaire 7429358	<a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
CA du 4 juin 2009 : nomination d'un nouvel administrateur	23/24 juin 2009	Le Publicateur Légal n° 70 n° d'affaire 7962844	<a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
CA du 28 juillet 2009 : augmentation de capital	6/7 août 2009	Le Publicateur Légal n° 88 n° d'affaire A8070740	<a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
CA du 16 décembre 2009 : nomination d'un nouvel administrateur et d'un nouveau directeur général	23/24 décembre 2009	Le Publicateur Légal n° 144 n° d'affaire 8757457	<a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>

**INFORMATIONS DEPOSEES AU GREFFE**

Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 25 février 2009 : changement d'administrateurs	Dépôt n° 24460 du 20 mars 2009	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 4 juin 2009 : démission d'administrateurs et cooptation d'administrateurs	Dépôt n° 52943 du 25 juin 2009	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Extrait du procès-verbal de l'assemblée générale mixte du 13 mai 2009 : augmentation de capital et modifications statutaires	Dépôt n° 75462 du 4 septembre 2009	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 28 juillet 2009 : point sur l'augmentation de capital	Dépôt n° 75462 du 4 septembre 2009	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Statuts à jour au 28 juillet 2009	Dépôt n° 75462 du 4 septembre 2009	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 16 décembre 2009 : changement de directeur général et d'administrateurs	Dépôt n° 110759 du 28 décembre 2009	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>

**COMMUNIQUEES DE PRESSE ET AUTRES COMMUNIQUEES**

Gecimed : Résultats au 31 décembre 2008 (Communiqué de presse)	27 février 2009	Site Gecimed	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
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  Site Gecimed	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>  <a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
Gecimed – Assemblée générale mixte du 13 mai 2009	8 avril 2009	Autorité des marchés financiers Site Gecimed	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
Gecimed – Avis de réunion valant avis de convocation : Assemblée générale mixte du 13 mai 2009	8 avril 2009	Autorité des marchés financiers Site Gecimed	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a> <a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
Gecimed – Communiqué de mise à disposition de la note d'information en	23 avril 2009	Autorité des marchés financiers	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>

réponse de Gecimed, établie dans le cadre de l'offre publique alternative d'achat ou d'échange initiée par Gecina sur les actions Gecimed		Site Gecimed	<a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
Gecimed – Communiqué de mise à disposition du document incluant les autres informations relatives aux caractéristiques notamment juridiques, financières et comptables de Gecimed, établi dans le cadre de l'offre publique alternative d'achat ou d'échange initiée par Gecina sur les actions Gecimed ayant été déclarée conforme par l'Autorité des marchés financiers le 21 avril 2009	24 avril 2009	Autorité des marchés financiers  Site Gecimed	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>  <a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
Gecimed – Modalités de mise à disposition et de consultation du Rapport Annuel 2008	28 avril 2009	Site Gecimed	<a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
Gecimed – Publication de l'information trimestrielle au 31 mars 2009	13 mai 2009	Site Gecimed	<a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
Gecimed – Offre publique sur Gecimed ( <i>Communiqué de presse</i> ) <sup>f</sup>	29 mai 2009	Site Gecimed	<a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
Gecimed – Information relative du nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers)	3 juin 2009	Site Gecimed	<a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
Gecimed – Démissions d'administrateurs, cooptation d'un administrateur – Réitération de la décision d'augmentation de capital ( <i>Communiqué de presse</i> )	4 juin 2009	Site Gecimed	<a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
Gecimed – Gecimed annonce le lancement et les modalités d'une augmentation de capital d'environ 100 millions d'euros avec maintien du droit préférentiel de souscription – Une parité de 17 actions nouvelles pour 10 actions existantes – La période de souscription s'étend du 29 juin au 10 juillet 2009 inclus. ( <i>Communiqué de presse</i> ) Visa n° 09-203	25 juin 2009	Site Gecimed	<a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
Gecimed – Bilan semestriel du contrat de liquidité contracté avec ODDO CORPORATE FINANCE ( <i>Communiqué de presse</i> )	8 juillet 2009	Site Gecimed	<a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
Gecimed – Résultats du 30 juin 2009 ( <i>Communiqué de presse</i> )	29 juillet 2009	Site Gecimed	<a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>
Gecimed – Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du	4 août 2009	Site Gecimed	<a href="http://www.Gecimed.fr">www.Gecimed.fr</a>

règlement général de l'Autorité des marchés financiers) (Communiqué de presse)			
Gecimed – Procès-verbal des délibérations de l'assemblée générale mixte du 13 mai 2009 (Communiqué de presse)	7 août 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Gecimed – Modalités de mise à disposition ou de consultation du rapport semestriel 2009 (Communiqué de presse)	25 août 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Gecimed – Gecimed continue le développement de son patrimoine (Communiqué de presse)	26 octobre 2009	Communication Groupe	www.Gecimed.fr
Gecimed – Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du règlement de l'Autorité des marchés financiers) (Communiqué de presse)	3 novembre 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Gecimed – Publication de l'information trimestrielle au 30 septembre 2009 (communiqué de presse)	4 novembre 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Gecimed – Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du règlement de l'Autorité des marchés financiers) (Communiqué de presse)	4 décembre 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Gecimed – Christophe Clamageran est nommé Directeur général t administrateur de Gecimed (Communiqué de presse)	16 décembre 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Gecimed – Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions (au titre de l'article 223-16 du règlement de l'Autorité des marchés financiers) (Communiqué de presse)	5 janvier 2010	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
<b>RAPPORTS ANNUELS ET SEMESTRIELS 2009</b>			
Rapport annuel 2008	28 avril 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Rapport financier semestriel 2009	25 août 2008	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
<b>INFORMATIONS REGLEMENTEE 2009</b>			
Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers)	7 janvier 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Information relative au nombre total des	4 février 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr



droits de vote et d'actions au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers)			
Communiqué relatif 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	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Communiqué relatif au 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	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Projet de note d'information présentée par Gecimed en réponse à l'offre publique alternative d'achat ou d'échange initiée par Gecina visant les actions de Gecimed	3 mars 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
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 la société Gecina présentée par Corporate Finance	3 mars 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Note d'information présentée par Gecimed en réponse à l'offre publique alternative d'achat ou d'échange initiée par Gecina visant les actions de Gecimed	24 avril 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société Gecimed initiée par la société Gecina présentée par Corporate Finance (informations relatives aux caractéristiques, notamment juridiques, financières et comptables de la société Gecimed)	24 avril 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers)	6 mai 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Publication de l'information trimestrielle au 31 mars 2009	13 mai 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Assemblée général – Exercice au 31 décembre 2008	13 mai 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers)	3 juin 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
<i>Communiqué de presse</i> : Offre publique sur Gecimed	12 juin 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Descriptif du programme de rachat	16 juin 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr

d'actions autorisé par l'Assemblée générale mixte du 13 mai 2009, établi en application des dispositions de l'article 241-2 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers			
Détails des notes de l'Assemblée générale	22 juin 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Prospectus relatif à l'augmentation de capital	25 juin 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Information relative au nombre total des droits de vote et d'actions au titre de l'article 223-16 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers)	3 juillet 2009	Site Gecimed	www.Gecimed.fr
Bilan semestriel du contrat de liquidité contracté avec ODDO CORPORATE FINANCE	7 janvier 2010	Site Gecimed	www.Gecimed.fr

## COMMUNIQUES AMF

### Seuil

Déclaration de franchissement de seuils (article L.233-7 du code de commerce)	6 janvier 2009	Décision et information n°209C0013	www.amf-france.org
Déclaration d'intention (article L.233-7 du code de commerce)	7 janvier 2009	Décision et information n°209C0023	www.amf-france.org
Déclaration de franchissement de seuils (article L.233-7 du code de commerce)	20 mai 2009	Décision et information n°209C0719	www.amf-france.org
Déclaration de franchissement de seuils (article L.233-7 du code de commerce)	29 mai 2009	Décision et information n°209C0771	www.amf-france.org
Déclaration de franchissement de seuils (article L.233-7 du code de commerce)	23 juin 2009	Décision et information n°209C0896	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

### Offres publiques

Dépôt d'un projet d'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société. Maintien de la suspension de la cotation des actions de la société	3 mars 2009	Décision et information n°209C0355	www.amf-france.org
Dépôt d'un projet d'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société. Reprise de la cotation des actions de la société	22 avril 2009	Décision et information n°209C0559	www.amf-france.org
Ouverture et calendrier de l'offre publique	24 avril 2009	Décision et information	www.amf-

alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société		n°209C0574	france.org
Communication sur l'offre publique visant les actions de la société	14 mai 2009	Décision et information n°209C0664	www.amf-france.org
Résultat de l'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société	12 juin 2009	Décision et information n°209C0844	www.amf-france.org
Réouverture de l'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société	12 juin 2009	Décision et information n°209C0850	www.amf-france.org
Résultat de l'offre publique alternative d'achat ou d'échange visant les actions de la société	1 <sup>er</sup> juillet 2009	Décision et information n°209C0943	www.amf-france.org

## **COMMUNIQUES AMF**

### **Déclarations**

Déclaration des achats et cession par les sociétés de leurs propres actions (article L.225-209 du code de commerce)	6 février 2009	Décision et information n°209C0203	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	28 avril 2009	Décision et information n°209C0585	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	29 avril 2009	Décision et information n°209C0592	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	30 avril 2009	Décision et information n°209C0600	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	5 mai 2009	Décision et information n°209C0614	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	7 mai 2009	Décision et information n°209C0629	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	7 mai 2009	Décision et information n°209C0630	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	7 mai 2009	Décision et information n°209C0631	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	11 mai 2009	Décision et information n°209C0634	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	11 mai 2009	Décision et information n°209C0638	www.amf-france.org
Déclaration d'intention (article 231-40 du règlement général)	12 mai 2009	Décision et information n°209C0645	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes	13 mai 2009	Décision et information	www.amf-france.org

effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)		n°209Co652	
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	13 mai 2009	Décision et information n°209Co653	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	14 mai 2009	Décision et information n°209Co660	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	14 mai 2009	Décision et information n°209Co663	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	14 mai 2009	Décision et information n°209Co665	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	15 mai 2009	Décision et information n°209Co669	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	15 mai 2009	Décision et information n°209Co671	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général) Déclaration d'intention (article 231-40 du règlement général)	15 mai 2009	Décision et information n°209Co676	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	27 mai 2009	Décision et information n°209Co748	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général) Déclaration d'intention (article 231-40 du règlement général)	27 mai 2009	Décision et information n°209Co749	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	28 mai 2009	Décision et information n°209Co755	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	28 mai 2009	Décision et information n°209Co756	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	28 mai 2009	Décision et information n°209Co760	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	29 mai 2009	Décision et information n°209Co764	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	29 mai 2009	Décision et information n°209Co765	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	29 mai 2009	Décision et information n°209Co768	www.amf-france.org

Déclaration d'intention (article 231-40 du règlement général)			
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	2 juin 2009	Décision et information n°209C0772	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	2 juin 2009	Décision et information n°209C0773	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	3 juin 2009	Décision et information n°209C0780	www.amf-france.org
Déclaration d'intention (article 231-40 du règlement général) Complément à D&I 209C0780 du 3 juin 2009	4 juin 2009	Décision et information n°209C0784	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	5 juin 2009	Décision et information n°209C0800	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	5 juin 2009	Décision et information n°209C0803	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général)	23 juin 2009	Décision et information n°209C0899	www.amf-france.org
Déclaration des achats et des ventes effectués pendant une offre publique (article 231-38 du règlement général) (article 231-40 du règlement général)	26 juin 2009	Décision et information n°209C0927	www.amf-france.org

**PLAN DU SITE Gecimed (www.Gecimed.fr)**

**Profil**

**Profil**

**Stratégie**

**Gouvernance**

**Domaines d'intervention**

**Partenariats**

**Finance**

**Chiffres clés**

**Actionnariat**

**Communiqué de presse**

**Rapports annuels et semestriels**

**Informations réglementées**

**Patrimoine**

**Le patrimoine**

**Projets en développement**

**Actualités**

**Nouveaux communiqués**

**Contact**

**Mentions légales**

**Crédits**

CHAPITRE 18 TABLES DE CONCORDANCE

18.1 DOCUMENT DE REFERENCE

<u>RUBRIQUE DE L'ANNEXE 1 DU REGLEMENT EUROPEEN N° 809/2004</u>		<u>PAGES</u>
1	PERSONNES RESPONSABLES	5
2	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	134
3	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	6
4	FACTEURS DE RISQUES	43-44, 83-96
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	
5.1.	HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE	7-10
5.2.1	INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE	17-20
5.2.2	INVESTISSEMENTS A VENIR	20
6	APERÇU DES ACTIVITES	11-14
6.1.	PRINCIPALES ACTIVITES	11-14
6.2.	PRINCIPAUX MARCHES	14-16
6.3.	ÉVÉNEMENTS EXCEPTIONNELS	37
6.4.	DEPENDANCE A L'ÉGARD DE BREVETS, LICENCES OU CONTRATS	22
6.5.	POSITION CONCURRENTIELLE	16,90
7	ORGANIGRAMME	70
7.1.	ORGANISATION DU GROUPE ET LISTE DES FILIALES	70
7.2.	ACTIVITE ET RESULTATS DES PRINCIPALES FILIALES	70-71
8	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	14
8.1.	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS DU GROUPE	14
8.2.	QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES	72-88
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	28-32
9.1.	RESULTATS ET SITUATION FINANCIERE	28-32
9.2.1	PRINCIPAUX FACTEURS DE PERFORMANCE	93-94
9.2.2	CHANGEMENTS IMPORTANTS AFFECTANT LES REVENUS	28
9.2.3	VALORISATION EXPERTISEE DU PATRIMOINE IMMOBILIER	20-22
10	TRESORERIE ET CAPITAUX	23-27
10.1.	CAPITAUX DE L'EMETTEUR	23
10.2.	SOURCE ET MONTANT DES FLUX DE TRESORERIE	22-24
10.3.	FINANCEMENT	25-27
10.4.	RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX	27
10.5.	SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES	20
11	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	22
12	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	120
12.1.	ÉVOLUTIONS RECENTES	120
12.2.	PERSPECTIVES D'AVENIR	120
13	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	120
14	ORGANES D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GENERALE	97-103
14.1.	COMPOSITION DES ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE	97-103
14.2.	CONFLITS D'INTERETS	104
15	REMUNERATION ET AVANTAGES	105
15.1.	REMUNERATION ET AVANTAGES VERSES	105
15.2.	REMUNERATION ET AVANTAGES : MONTANT PROVISIONNE	105
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	106-110
16.1.	DATE D'EXPIRATION DES MANDATS	97-103
16.2.	INFORMATION SUR LES CONTRATS DE SERVICE	106
16.3.	COMITES CONSTITUES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	106

16.4.	GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE	106-110
17	SALARIES	105
17.1.	EFFECTIFS ET POLITIQUE DE L'EMPLOI	105
17.2.	PARTICIPATIONS ET STOCK-OPTIONS	105
17.3.	ACCORD PREVOYANT UNE PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL	105
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	10
18.1.	REPARTITION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2009	10
18.2.	DROITS DE VOTE DIFFERENTS	11
18.3.	CONTROLE	11
18.4.	ACCORD RELATIF AU CHANGEMENT DE CONTROLE	11
19	OPERATIONS AVEC DES PARTIES LIEES	51,66,104
20	INFORMATIONS FINANCIERES	34-69
20.1.	COMPTES CONSOLIDES	34-51
20.2.	INFORMATIONS PRO FORMA	NEANT
20.3.	COMPTES ANNUELS	52-69
20.4.	RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	136-143
20.5.	DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES	33
20.6.	INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES	NEANT
20.7.	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	121
20.8.	PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	93
20.9.	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE	120
21	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
21.1.	INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL	121-125
21.2.	ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS	126-132
22	CONTRATS IMPORTANTS	133
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS	22,133
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	144-153
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	69



En application de l'article 212-13 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers (« l'AMF »), le présent Document de référence a été enregistré le 17 mai 2010 auprès de l'AMF sous le numéro R.10-036. Il ne peut être utilisé à l'appui d'une opération financière que s'il est complété par une note d'opération visée par l'AMF.

Ce document de référence a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

En application de l'article 28 du règlement CE n° 809-2004, les informations suivantes sont incluses par référence dans le présent document de référence :

- Les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2008 ainsi que le rapport des commissaires aux comptes correspondant figurant respectivement en pages 96 à 113 et 113 à 115 du document « Autres informations » inclus dans le Prospectus n° 09-0203 déposé auprès de l'AMF le 24 juin 2009,
- Les états financiers consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2007 ainsi que le rapport des commissaires aux comptes correspondant figurant respectivement en pages 138 à 154 et 154 à 156 du document « Autres informations » inclus dans le Prospectus n° 09-0203 déposé auprès de l'AMF le 24 juin 2009.



## 18.2 RAPPORT FINANCIER ANNUEL

Information requise par le rapport financier annuel	Paragraphe dans le présent document	Page dans le présent document
<b>Attestation du responsable du document</b>	2.	5
<b>Rapport de gestion</b>		
- 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	28-32 72-96 122-124
- 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	11
- Informations relatives aux rachats d'actions (art. L.225-211, al.2, du Code de commerce)	14.2	124-125
<b>Etats financiers</b>		
- Comptes annuels	7.2	52-69
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	16.	138-139
- Comptes consolidés	7.1	34-51
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	16.	136-137