

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



*Polyclinique Jeanne d'Arc, Gien (Loiret)*

## 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 .....	15
4.3	INVESTISSEMENTS .....	18
4.4	VALORISATION DES INVESTISSEMENTS .....	22
4.5	DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS, LICENCES OU CONTRATS.....	25
CHAPITRE 5	TRESORERIE ET CAPITAUX .....	26
5.1	CAPITAUX .....	26
5.2	FLUX DE TRESORERIE .....	26
5.3	FINANCEMENT .....	27
CHAPITRE 6	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT .....	31
CHAPITRE 7	INFORMATIONS FINANCIERES .....	36
7.1	COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009 .....	36
7.2	COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2009 .....	56
CHAPITRE 8	ORGANISATION DU GROUPE .....	74
8.1	ORGANIGRAMME.....	74
8.2	ACTIVITE ET RESULTAT DES FILIALES .....	75
8.3	OPERATIONS ENTRE LE GROUPE ET SES ACTIONNAIRES .....	75
8.4	OPERATIONS MERE-FILIALES.....	76
CHAPITRE 9	RISQUES ET DEVELOPPEMENT DURABLE .....	77
9.1.	DEVELOPPEMENT DURABLE ET EVOLUTION DU SECTEUR IMMOBILIER.....	77
9.2	NOS ENGAGEMENTS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE .....	82
9.3	MAITRISER L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE .....	84
9.4	MANAGER LA PREVENTION .....	88
9.5	AUTRES FACTEURS DE RISQUES .....	95
9.6	GESTION ET CONTROLE DES RISQUES .....	100
9.7	ASSURANCES-COUVERTURE DES RISQUES .....	101
CHAPITRE 10	ORGANES D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GENERALE .....	104
10.1	COMPOSITION DES ORGANES DE DIRECTION .....	104

10.2	CONFLITS D'INTERET.....	110
CHAPITRE 11	REMUNERATION ET AVANTAGES .....	112
CHAPITRE 12	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION.....	114
12.1	DATE D'EXPIRATION DES MANDATS.....	114
12.2	CONTRATS DE SERVICE.....	114
12.3	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE .....	114
CHAPITRE 13	TENDANCES, PERSPECTIVES, PREVISIONS .....	128
13.1	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE.....	128
13.2	EVOLUTIONS RECENTES .....	128
13.3	PERSPECTIVES D'AVENIR .....	128
13.4	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DE BENEFICES .....	128
CHAPITRE 14	DIVIDENDE, CAPITAL, TITRES ET STATUTS .....	129
14.1	DIVIDENDE .....	129
14.2	CAPITAL SOCIAL .....	129
14.3	MARCHE DES TITRES .....	133
14.4	ACTES CONSTITUTIF ET STATUTS .....	136
CHAPITRE 15	AUTRES INFORMATIONS .....	143
15.1	CONTRATS IMPORTANTS .....	143
15.2	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS .....	143
CHAPITRE 16	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES .....	144
CHAPITRE 17	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC.....	154
CHAPITRE 18	TABLES DE CONCORDANCE.....	160
18.1	DOCUMENT DE REFERENCE.....	160
18.2	RAPPORT FINANCIER ANNUEL .....	162

## CHAPITRE 1 MESSAGE DU PRESIDENT-DIRECTEUR GENERAL

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

**2010** aura vu la poursuite de la stratégie de Gecimed. Désormais détenue (depuis l'été 2009) à 98,5% par Gecina suite à une offre alternative d'achat ou d'échange, puis une augmentation de capital de 100 millions d'euros qui a permis de donner des moyens nouveaux à Gecimed, la société s'est focalisée en 2010 sur le développement des projets en construction et la recherche de nouveaux leviers de croissance.

L'activité de Gecimed a été marquée par des opérations de développement significatives. Ainsi, le 1er juin 2010, Gecimed a livré l'Hôpital Privé de l'Estuaire au Havre à son exploitant Générale de Santé. La Société a acquis, par voie de fusion-absorption, le 23 juin 2010, la clinique de Gien (Loiret) dont la livraison est intervenue le 1er juillet 2010. Ces deux investissements représentent un montant de l'ordre de 94,5 millions d'euros portage financier compris.

Au cours du dernier trimestre 2010, Gecimed a fait l'acquisition du projet de développement de l'Hôpital Privé Savoie-Nord à Annemasse représentant un engagement de 50 millions d'euros dont la livraison est prévue pour l'été 2012. Un bail ferme de 12 ans a été conclu avec Générale de Santé.

Gecimed a également poursuivi sa politique d'investissement et d'amélioration de son patrimoine en lançant des travaux d'agrandissement pour 12 millions d'euros de trois établissements existants en contrepartie de loyers complémentaires.

Avec les investissements réalisés en 2010, et de nouvelles opérations de croissance, Gecimed devrait avoir atteint dès 2011 son objectif de 1 milliard d'euros de patrimoine initialement fixé à l'horizon 2014. Gecimed est en effet en négociation exclusive sur un portefeuille de 30 établissements médicaux-sociaux exploités par le Groupe DVD et Korian pour un montant total de 230 millions d'euros engendrant un rendement net de 6.35%. Un programme de financement de travaux d'extension et de rénovation des actifs acquis est prévu pour un montant de 26 millions d'euros en contrepartie de loyers complémentaires.

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'Emetteur » 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 162, 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 2010 présentés dans ce document ont fait l’objet de rapports des contrôleurs légaux, figurant au chapitre 16 du présent document. Les états financiers consolidés de l’exercice clos le 31 décembre 2009 figurant dans le Document de référence enregistré par l’Autorité des marchés financiers sous le numéro R.10-0036 le 17 mai 2010 ont fait l’objet d’un rapport des contrôleurs légaux, figurant en pages 136-137 dudit document, qui 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.”

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.-2010</i>	<i>31-déc.-2009</i>	<i>%</i>
Revenus locatifs	47 031	42 522	10,6%
Excédent brut d'exploitation	43 806	38 860	12,7%
Variation de valeur des immeubles	38 914	-40 738	na
Résultat opérationnel	82 697	-1 957	na
Résultat net part du Groupe	63 182	-21 865	na
Résultat récurrent <sup>(1)</sup>	27 004	26 408	2,3%
Valeur du patrimoine	737 066	664 365	10,9%
Actif Net Réévalué par action (en euros)	1.64 €	1.34 €	22,4%
Dividende par action (en euros) <sup>(2)</sup>	0.17 €	0.07 €	14,3%

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

(2) En 2010, 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.

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").

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 Agée) 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 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.

L'Hôpital Privé de l'Estuaire du Havre (Seine-Maritime) est livré le 1<sup>er</sup> juin 2010 à son locataire exploitant, Générale de Santé.

Gecimed absorbe le 23 juin 2010 la société GEC6, filiale de Gecina, qui détient un projet de construction d'un établissement de santé, la Polyclinique Jeanne d'Arc, à Gien (Loiret). Cet apport a été rémunéré par la création d'un million d'actions de un euro de valeur nominale. L'établissement a été livré à Générale de Santé, son locataire exploitant le 1<sup>er</sup> juillet 2010.

Le 24 septembre 2010, la Société Gecimed a acquis la totalité des titres composant le capital de la société GEC 9, Société par Actions Simplifiée au capital de 50 000 €. Le 6 octobre 2010, une Société Civile Immobilière (SCI), détenue à 98% par GEC 9 et à 2% par Gecimed, a été constituée afin de porter le projet de construction de l'Hôpital Privé Savoie Nord à Annemasse. Cet établissement est pré-loué, dans le cadre d'un bail de 12 ans, à Générale de Santé.

## 2011

Gecimed est retenue, à l'issue d'un appel d'offres, pour entrer en négociation exclusive sur un portefeuille de 30 établissements médicaux-sociaux exploités par le Groupe DVD et Korian pour un montant total de 230 millions d'euros.

### 3.3 REPARTITION DU CAPITAL

Au 31 décembre 2010, 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	166 646 638	98.59%	166 646 638	99,26%
Autres investisseurs	1 241 458	0.73%	1 241 489	0,74%
Autodétention	1 148 370	0.68%		0,00%
<b>Total</b>	<b>169 036 466</b>	<b>100,00%</b>	<b>167 888 127</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 169 036 466 actions qui composent le capital social, 31 actions ont un droit de vote double.



EHPAD des Cèdres, Villemomble (Seine-St-Denis) – exploité par Medica

### 3-5 CONTROLE

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

L'actionnariat de la Société a évolué ainsi :

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Gecina	98,59%	98,51%	48,00%
ISM (Groupe GE Real Estate France)	-	-	-
RBS-CBFM Netherlands BV (Groupe Royal Bank of Scotland)	-	-	22,95%
SCOR Global P&C (Groupe SCOR)	-	-	14,05%
MASCF Epargne Retraite	-	-	3,11%
Autres investisseurs	0,73%	0,76%	9,33%
Autodétention	0,68%	0,73%	1,95%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Les droits de vote ont évolué ainsi :

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Gecina	99,26%	99,23%	48,95%
ISM (Groupe GE Real Estate France)	-	-	-
RBS-CBFM Netherlands BV (Groupe Royal Bank of Scotland)	-	-	23,21%
SCOR Global P&C (Groupe SCOR)	-	-	14,95%
MASCF Epargne Retraite	-	-	3,18%
Autres investisseurs	0,74%	0,77%	9,51%
Autodétention	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

### 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, figurent 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 B), 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 » situé au Havre (Seine-Maritime), puis de la « Polyclinique Jeanne d'Arc » à Gien (Loiret) et en 2010 de l'« Hôpital Privé de Savoie Nord » à Annemasse (Haute-Savoie). Ces établissements permettent à Gecimed d'accroître son patrimoine avec des actifs neufs, de grande taille et performants, 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 livrés en 2009, un EHPAD et une Résidence pour Personnes Agées non médicalisée (RPA), qui sont exploités par Medica France.

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.

Gecimed accompagne également ses locataires dans leur croissance en finançant des restructurations et des extensions sur des établissements lui appartenant. Ce financement de travaux offre la possibilité aux exploitants de mettre en adéquation l'outil immobilier avec leurs besoins. En contrepartie, Gecimed bénéficie d'un loyer complémentaire assis sur le montant du financement et d'un allongement de la durée du bail pérennisant ainsi la présence des exploitants au sein de son patrimoine. Au titre de l'année 2010, Gecimed a ainsi financé pour plus de 10 millions d'euros de travaux lourds de restructurations et d'extensions.

Au total, le patrimoine de Gecimed compte à ce jour 39 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 :

- 20 cliniques MCO dont une en construction - Hôpital Privé de Savoie Nord (81% du patrimoine)
- 10 cliniques PSY (7% du patrimoine)

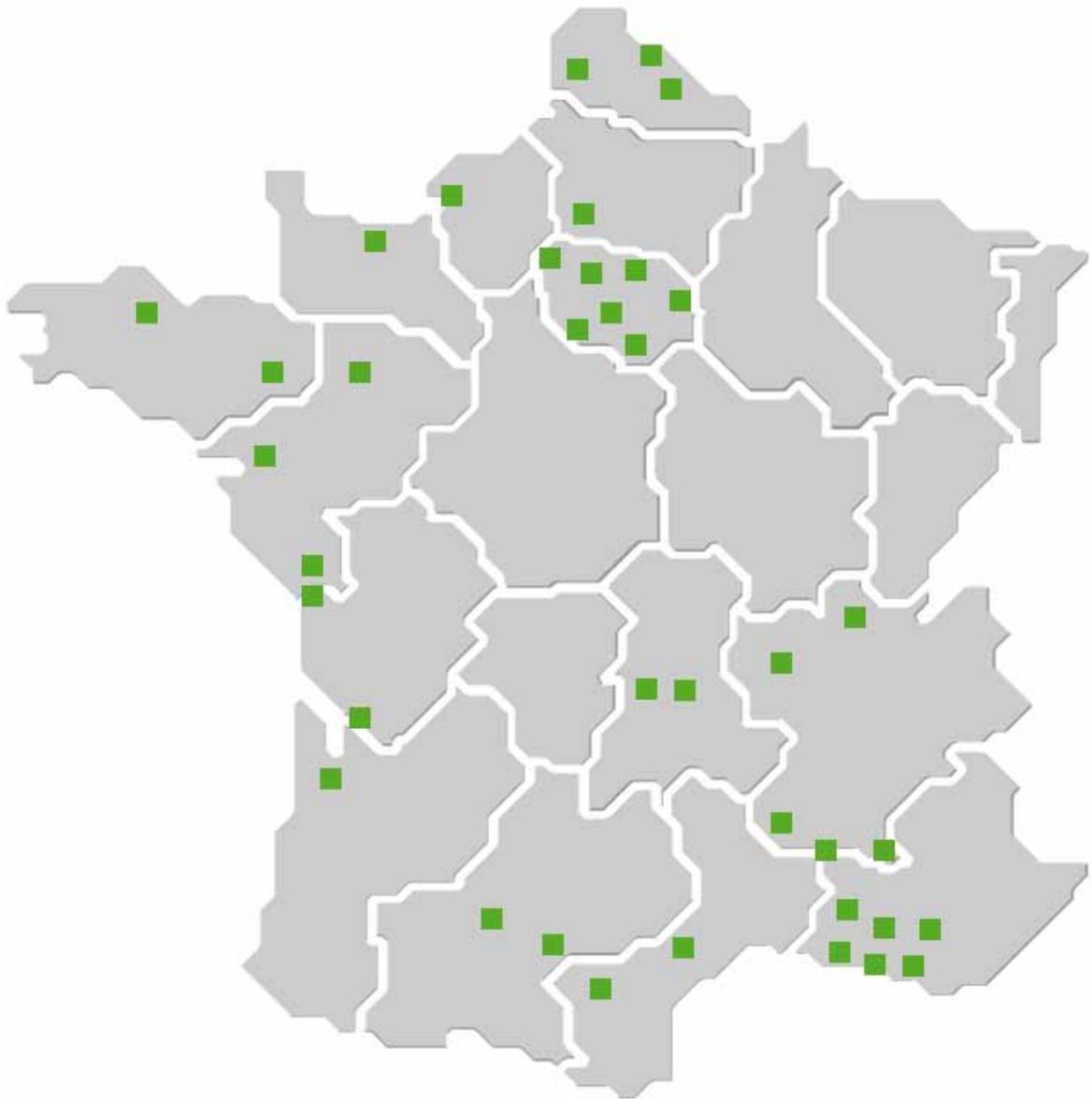
- 4 cliniques SSR (6,5% du patrimoine)
- 4 EHPAD (5% du patrimoine)
- 1 RPA (0,4% du patrimoine)
- 1 laboratoire médical (0,1% du patrimoine)

Le chiffre d'affaires par établissement en opération est réparti entre les cliniques MCO pour 80%, les cliniques PSY pour 9%, les cliniques SSR pour 6%, les EHPAD pour 5%.

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).

Gecimed valide également l'ensemble de ses investissements par une analyse approfondie des comptes d'exploitation du locataire et notamment la capacité de l'exploitant à supporter les loyers. Ainsi, Gecimed s'assure que les taux d'effort supportés par ses locataires respectent des niveaux acceptables et tout à fait en ligne avec les taux habituellement constatés pour ce type d'activité.

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
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
Hôpital Privé de l'Estuaire	Le Havre	Clinique MCO	33 877	356
Polyclinique Jeanne d'Arc	Gien	Clinique MCO	12 400	121
Hôpital Privé Savoie-Nord	Annemasse	Clinique MCO	24 600	288

## 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 85% des soins de chirurgie ambulatoire, 60% des interventions chirurgicales lourdes, 40% des traitements en oncologie, 1 accouchement sur 3 et 70% des soins de suite. 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 environ 15% de part de marché devant Vitalia, Médi-partenaires, Capiro ou encore Védici.

#### 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, comme 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

Les plus de 75 ans représentent 8.8% de la population française. Selon les projections de population de l'Insee mise à jour en février 2010, cette catégorie représentera 9% en 2020 et aux alentours de 16% en 2050, soit un quasi-doublement de la part des personnes âgées.

La tendance démographique marquée par le vieillissement de la population et couplée à l'allongement de l'espérance de vie va participer à l'augmentation significative 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 860 000 personnes en France et représentent la première cause de dépendance lourde des personnes âgées avec environ 220 000 nouveaux cas enregistrés chaque année. 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 et de maladies apparentées. 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 près de 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 (+17% entre 2003 et 2007).

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 2011) :

Rang 2010	Nom du Groupe	Lits	Etablissements
1	DVD (DomusVi / Dolcéa)	16 511	208
2	Orpéa	16 417	195
3	Korian	10 699	122
4	Médica France	8 785	110
5	Colisée Patrimoine Group	2 706	35
6	IGH	2 665	38
7	Le Noble Age	2 613	30
8	Emera	2 327	27
9	SGMR	1 738	26
10	Réseau Oméris	1 290	18

#### 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 l'exploitation des établissements. A présent, aux côtés de Gecimed, 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 418 millions d'euros HD (source expertises au 31 décembre 2010), majoritairement dans le secteur du long séjour (50 EHPAD, 8 cliniques),
- Icade a un patrimoine santé de 841 millions d'euros HD (source : expertises au 31 décembre 2010) composé d'une trentaine 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 368 millions d'euros HD (source expertises à fin 2010)

## 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) – Octobre 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 Castéra 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.

### **2009**

Gecimed a principalement poursuivi les travaux d'extension et de construction, principalement ceux de l'Hôpital Privé de l'Estuaire, mais aussi ceux des établissements de la Roche-sur-Yon et Castera Verduzan.

### **2010**

#### *Livraison de l'Hôpital Privé de l'Estuaire*

Le 1er juin 2010, Gecimed a livré l'Hôpital Privé de l'Estuaire au Havre à son exploitant Générale de Santé.

#### *Acquisition et livraison de la Polyclinique Jeanne d'Arc*

La Société a acquis, par voie de fusion, absorption, le 23 juin 2010, la clinique de Gien (Loiret) dont la livraison est intervenue le 1er juillet 2010.

Ces deux investissements représentent un montant de l'ordre de 94,5 millions d'euros portage financier compris.

#### *Travaux sur le patrimoine*

Gecimed a également poursuivi sa politique d'investissement et d'amélioration de son patrimoine en lançant des travaux pour 12 millions d'euros (dont 10,2 millions d'euros en 2010) d'agrandissement de trois établissements existants en contrepartie de loyers complémentaires.

#### **4.3.2 Investissements en cours**

Un des établissements de Gecimed est en cours de construction : l'Hôpital privé de Savoie Nord, situé à Annemasse, clinique MCO (médecine - chirurgie – obstétrique) représentant un engagement de 50 millions d'euros dont la livraison est prévue pour l'été 2012. Un bail ferme de 12 ans a été conclu avec Générale de Santé.

Le solde du financement des travaux de cet actif sera financé par fonds propres ou concours nouveaux.

#### 4.3.3 Engagements d'investissement

Gecimed est en négociation exclusive sur un portefeuille de 30 établissements médicaux-sociaux exploités par le Groupe DVD et Korian pour un montant total de 230 millions d'euros engendrant un rendement net de 6.35%. Un programme de financement de travaux d'extension et de rénovation des actifs acquis est prévu pour un montant de 26 M€ en contrepartie de loyers complémentaires.

Le financement de cette acquisition et des engagements de travaux sera financé par fonds propres et concours nouveaux (ainsi que par la reprise de contrats de crédit-bail pour les actifs concernés).

#### 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 2010 : Catella Valuation Advisors et CB Richard Ellis Valuation) 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 : elle a été initiée en 2010 sur 23% du patrimoine. Dans ce cadre, certains immeubles ont été valorisés par les deux experts et conformément à la procédure du groupe, les comptes reflètent les valorisations de l'expert « sortant ». 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 capitalisation bruts et nets sont déterminés comme le rapport des loyers (bruts ou nets, respectivement) quittancés 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 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. Toutefois le Groupe estime qu'un immeuble en cours de construction ne peut être évalué de façon fiable à la juste valeur que lorsque les fondations de l'actif immobilier sont achevées et que sa commercialisation est avancée et qu'en tout état de cause la mise à la juste valeur sera réalisée lorsque l'actif sera hors d'eau. Cette méthodologie est appliquée sur tous les projets démarrés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010.

## 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 2010	31 décembre 2009	Variation
Expertise du patrimoine	737	664	+11,0%
Expertise du patrimoine à périmètre homogène	627	583	+7,5%

Le portefeuille santé d'une valeur globale de 737 millions d'euros fin 2010 a gagné 11,0 % soit + 73 millions d'euros. À périmètre comparable, la progression de 7,5 % des valeurs résulte d'un effet taux de 5,3 % et d'un impact loyers de 2,2 %. En faisant abstraction des travaux réalisés sur les actifs de Bazincourt et de Pessac, la progression des valeurs se serait élevée à 5,9 % à périmètre comparable.

### Immeubles du patrimoine en exploitation à périmètre homogène

	Valeur d'expertise en millions d'euros	Valeur / m <sup>2</sup> en €	Taux de capitalisation brut	Taux de capitalisation net
Région parisienne	116	2 157	6,9%	6,8%
Autres régions	511	1 632	7,1%	7,0%

	Valeur d'expertise en millions d'euros	Valeur / m <sup>2</sup> en €	Taux de capitalisation brut	Taux de capitalisation net
MCO	490	1 791	7.1%	7.0%
PSY	52	1 080	7.1%	7.0%
SSR	46	1 705	7.1%	7.0%
EHPAD et autres	39	2 136	6.7%	6.6%

## Rapport condensé des experts indépendants

### Contexte général de la mission d'expertise

#### Cadre général

Gecimed a approché l'expert immobilier Catella Valuation Advisors afin d'obtenir l'actualisation de la valeur de son patrimoine d'actifs immobiliers.

Conformément aux instructions de Gecimed, l'expert immobilier a rédigé les rapports d'expertise et déterminé les valeurs demandées, valeur objective au 31 décembre 2010.

Il n'a été relevé aucun conflit d'intérêt.

Cette mission représente 4,0% du chiffre d'affaires annuel de Catella Valuation Advisors.

Elle a été réalisée en vue de satisfaire aux recommandations de l'AMF sur la présentation des éléments d'évaluation et des risques du patrimoine immobilier des sociétés cotées, publiées le 8 février 2010.

#### Mission

Tous les actifs immobiliers concernés ont été visités par les équipes d'expertise au cours des cinq dernières années, dont 12 actifs en 2010 et 20 en 2009.

Pour réaliser cette expertise, il n'a été demandé de procéder à aucun audit technique, juridique, environnemental, administratif, etc. La valorisation repose sur les documents communiqués par le mandant, dont notamment :

- baux ;
- partie descriptive des actes d'acquisition ;
- détail du quittancement ;
- détail sur la fiscalité et sur certaines charges.

#### Conditions de réalisation

La présente mission a été conduite sur la base des pièces et renseignements communiqués par Gecimed à l'expert, notamment les états locatifs transmis en octobre, l'ensemble supposé sincère et correspondant à la totalité des informations et documents en possession ou à la connaissance du mandant, susceptibles d'avoir une incidence sur la valeur vénale de l'immeuble.

Les diligences d'expertise et les évaluations ont été réalisées en conformité avec :

- les recommandations du rapport Barthès de Ruyter sur l'évaluation du patrimoine immobilier des sociétés cotées faisant appel public à l'épargne, publié en février 2000 ;
- la Charte de l'Expertise en Évaluation Immobilière ;

- les "European Valuation Standards", normes européennes d'évaluation publiées par TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) ;
- le "Appraisal and valuation manual" de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) ;
- les "International Valuation Standards" de l'International Valuation Standard Committee.

La valeur vénale des biens a été estimée par les méthodes suivantes :

- méthode par le revenu ;
- méthode par le cash flow ;
- méthode dite du bilan promoteur (appliquée aux seuls immeubles en développement).

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

Cette valeur s'entend sous réserve de stabilité du marché et d'absence de modifications notables des immeubles entre la date de réalisation des expertises objets du présent rapport et la date de valeur.

Concernant les biens et droits immobiliers objets d'un crédit-bail, il a été procédé exclusivement à l'évaluation des biens et droits immobiliers sous-jacents et non à la valeur de cession du contrat de crédit-bail.

De même, il n'a pas été tenu compte des modes de financements particuliers qui ont pu être conclus, par les structures propriétaires.

#### *Observations*

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

L'expert déclare être indépendant et n'avoir aucun intérêt dans Gecimed, confirme les valeurs des actifs immobiliers dont il a lui-même réalisé l'évaluation, sans prendre de responsabilité pour celles effectuées par les autres cabinets et consent à l'inclusion du présent rapport condensé au Document de référence de Gecimed.

Catella Valuation Advisors

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

Néant



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

## CHAPITRE 5 TRESORERIE ET CAPITAUX

### 5.1 CAPITAUX

Le tableau ci-dessous présente les variations des capitaux propres du Groupe au 31 décembre 2010.

<i>En milliers d'euros (sauf le nombre d'actions)</i>	<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 31 décembre 2008</b>	<b>58 897 020</b>	<b>58 897</b>	<b>74 110</b>	<b>133 007</b>	<b>0</b>	<b>133 007</b>
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>			<b>(21 865)</b>	<b>(21 865)</b>		<b>(21 865)</b>
<b>Solde au 31 décembre 2009</b>	<b>159 021 954</b>	<b>159 022</b>	<b>52 277</b>	<b>211 299</b>	<b>0</b>	<b>211 299</b>
Augmentation de capital (fusion GEC6)	1 000 000	1 000	407	1 407		1 407
Augmentation de capital (Dividendes)	9 014 512	9 015	1 983	10 998		10 998
Dividendes versés			(11 050)	(11 050)		(11 050)
Acquisition GEC 9			(12)	(12)		(12)
Valeur des actions propres imputée			11	11		11
<b>Résultat global au 31 décembre 2010</b>			<b>63 182</b>	<b>63 182</b>		<b>63 182</b>
<b>Solde au 31 décembre 2010</b>	<b>169 036 466</b>	<b>169 037</b>	<b>106 797</b>	<b>275 833</b>	<b>0</b>	<b>275 833</b>

### 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. Au titre de l'exercice 2009, Gecimed a distribué un dividende de 0,07 euros par action.

<b>TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE NETTE</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
<b>Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)</b>	<b>63 182</b>	<b>-21 865</b>	<b>-26 201</b>
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(68)	0	0
Variations de juste valeur et actualisation des dettes et créances	(35 608)	48 625	42 270
Charges et produits calculés liés aux stocks options	0	0	0
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	(592)	31	(606)
<b>= CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>26 914</b>	<b>26 791</b>	<b>15 463</b>
Plus et moins-values de cession	86	79	0
Autres produits et charges calculés	225	183	46
Coût de l'endettement financier net	16 802	12 453	20 046
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financiers net et impôts (A)</b>	<b>44 026</b>	<b>39 506</b>	<b>35 555</b>
Impôts versés (B)	0	0	0
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité (C)	(6 476)	(5 622)	8 442
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A+B+C)</b>	<b>37 550</b>	<b>33 883</b>	<b>43 997</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(15 727)	(32 887)	(88 507)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	2 256	0	0
Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	0	0	0
Incidence des variations de périmètre	(50)	0	0
Autres flux liés aux opérations d'investissement	4	0	0
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié aux opérations d'investissement	922	621	(2 909)
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)</b>	<b>(12 594)</b>	<b>(32 266)</b>	<b>(91 416)</b>
Apport en capital des actionnaires de la société mère	0	30 125	0
Apport en capital des minoritaires des sociétés intégrées	0	0	0
Sommes reçues lors d'augmentation de capital	0	0	0
Rachats et reventes d'actions propres	11	32	20
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(53)	0	0
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	0	0	0
Nouveaux emprunts	8 750	22 224	75 972
Remboursements d'emprunt	(23 798)	(15 988)	(9 901)
Intérêts financiers nets versés	(15 864)	(11 583)	(20 291)
Autres flux liés aux opérations de financement	0	0	0
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)</b>	<b>(30 954)</b>	<b>24 811</b>	<b>45 800</b>
<b>= VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D+E+F)</b>	<b>(5 998)</b>	<b>26 428</b>	<b>(1 619)</b>
Trésorerie d'ouverture	29 055	2 627	4 246
Trésorerie de clôture	23 057	29 055	2 627

Le cash flow courant est stable tandis que les variations de valeur du patrimoine immobilier et des instruments de couverture ont permis une très forte amélioration du résultat net

### 5.3 FINANCEMENT

Au 31 décembre 2010, la dette financière nette s'élevait à 437 191 milliers d'euros contre 433 930 milliers d'euros au 31 décembre 2009, la dette financière brute à 473 743 milliers d'euros contre 463 274 milliers d'euros au 31 décembre 2009. La différence entre la dette brute et la dette nette correspond à la trésorerie.

#### SOURCES DE FINANCEMENT

##### *Endettement Bancaire et Leasing*

L'évolution de l'encours est principalement liée à l'incorporation du découvert bancaire de GEC 9 (financement de l'hôpital privé d'Annemasse) de 13 494 milliers d'euros et à un financement additionnel sur le contrat de crédit-bail de Bazincourt de 6 700 milliers d'euros.

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. Le 30 juin 2010, le montant de cet emprunt a été réduit à 52 925 milliers d'euros.

Au 31 décembre 2010, l'encours du prêt du 7 septembre 2006 s'élevait à 353 154 milliers d'euros et l'encours de la ligne était de 36 971 milliers d'euros. L'encours du crédit du Havre était quant à lui de 52 131 milliers d'euros.

L'encours global des deux contrats de crédit-bail portant sur les cliniques de Bazincourt et Pasteur Valence s'élevait à 14 760 milliers d'euros au 31 décembre 2010.

Un emprunt hypothécaire de 15 millions d'euros est en cours de mise en place sur le 1<sup>er</sup> semestre 2011 afin de refinancer l'établissement de Gien.

#### *Répartition de la dette*

La répartition de l'endettement est la suivante :

En milliers d'euros	31/12/2010		31/12/2009	
Financement bancaire hypothécaire du 7/09/2006	353 154	75%	360 831	78%
Financement bancaire hypothécaire Capex	36 971	8%	37 747	8%
Financement bancaire hypothécaire le Havre	52 131	11%	52 352	11%
Intérêts courus	3 232	1%	2 294	1%
Crédit-bail	14 760	3%	9 761	2%
Avance Gecina	0	0%	0	0%
Découverts bancaires	13 494	3%	289	0%
<b>Dette financière brute</b>	<b>473 743</b>	<b>100%</b>	<b>463 274</b>	<b>100%</b>

#### **ECHEANCIER DE LA DETTE**

Comme en témoigne l'échéancier ci-dessous, 84 % de l'encours de la dette de Gecimed au 31 décembre 2010 a une maturité comprise entre 1 et 5 ans.

En milliers d'euros	31/12/2010	%
Echéance < 1an	28 269	6 %
1 an < Echéance < 5 ans	396 720	84 %
Supérieure à 5 ans	48 754	10%
<b>Total</b>	<b>473 743</b>	<b>100 %</b>

La durée 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 4,20% pour l'exercice 2010.

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 d'un nominal d'environ 294 millions d'euros et deux swaps (62 millions d'euros et 75 millions d'euros). Gecimed a également en portefeuille au 31 décembre 2010 un montant notionnel de 225 millions d'euros d'instruments dérivés dont la prise d'effet est différée sur les exercices à venir :

2011-2013 : 75 millions d'euros de collar swaption 2,85%/3,30%

2011-2014 : 50 millions d'euros de collar swaption 3,40%/3,90%

2011-2015 : 100 millions d'euros de collar swaption 3,40%/3,90%

L'encours de la dette à taux variable de 471 millions d'euros au 31 décembre 2010, était donc couvert à hauteur de 431 millions d'euros soit 92 %.

Sur la base du portefeuille de couverture existant, une hausse ou une baisse des taux d'intérêt de 0,5%, sur l'exercice 2011, au regard des prévisions au 31 décembre 2010, aurait un impact négligeable sur le résultat avant impôt.

La valorisation des contrats de couverture au 31 décembre 2010 s'élevait à -20 221 milliers d'euros contre -16 915 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

Sur la base du portefeuille au 31 décembre 2010, la variation de juste valeur du portefeuille de dérivés, pour une hausse de 0,5 % des taux, aurait été de + 5,8 millions d'euros. La variation de juste valeur pour une baisse de 0,5 % des taux aurait été de -6,1 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 de filiales de Gecimed.
- le crédit à échéance du 27 mars 2018, qui fait l'objet d'une hypothèque.

La Note 5.13 *Engagements hors-bilan* des comptes consolidés 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 31/12/2010
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV Groupe	Max : 80%	59%
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV (1)	Max : 80%	71%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI Groupe	Min : 130%	259%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI (1)	Min : 150%	292%
Revenus locatifs nets / montant dus au titre des remboursements en capital et des intérêts du crédit (1)	Min : 110 %	175%

(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 2010.

## SITUATION DE TRESORERIE

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009
Comptes à terme et SICAV (*)	36 552	29 344
Banques et caisses	-13 494	-289
<b>Total</b>	<b>23 058</b>	<b>29 055</b>

(\*) Les OPCVM incluent un montant de 4 578 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) provenant 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) représentant 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 2010**

### **COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2010**

Les revenus locatifs bruts sont au 31 décembre 2010 de 47 031 milliers d'euros contre 42 522 milliers d'euros au 31 décembre 2009, en progression de 10,6% grâce à l'effet des acquisitions (pour 10,1%), en ce compris les travaux facteurs de loyers additionnels et dans une moindre mesure, de l'indexation des loyers (+0,5%), celle-ci étant intervenue en septembre 2010.

L'excédent brut d'exploitation est de 43 806 milliers d'euros contre 38 860 milliers d'euros au 31 décembre 2009, soit une hausse de 12,7%, légèrement meilleure que la hausse des loyers grâce à une progression maîtrisée (+3,1%) des frais généraux.

Le résultat opérationnel est de 82 697 milliers d'euros contre -1 957 milliers d'euros du fait de l'impact de la hausse de valeur des immeubles qui représente 38 914 milliers d'euros contre -40 738 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

Les frais financiers nets s'élèvent à 16 802 milliers d'euros contre 12 452 milliers d'euros au 31 décembre 2009, en hausse de 35% du fait de la hausse des taux d'intérêt, portant le coût de la dette à 4,2% pour 2010.

La variation de valeur des instruments financiers (-3 306 milliers d'euros contre -7 425 milliers d'euros au 31 décembre 2009) traduit l'effet de la valorisation des contrats de couverture et l'amélioration s'explique par la hausse des taux d'intérêt.

Le résultat net consolidé de l'exercice au 31 décembre 2010 s'établit donc à 63 182 milliers d'euros contre -21 865 milliers d'euros au 31 décembre 2009. Hors variations de valeurs, cessions et impôts, le résultat récurrent s'élève à 27 004 milliers d'euros, en progression de 2,3%.

### **BILAN CONSOLIDE AU 31 DECEMBRE 2010**

Le montant net de l'actif non courant s'élève à 737 170 milliers d'euros contre 664 369 milliers d'euros au 31 décembre 2009. La progression est due aux investissements nets (33 787 milliers d'euros) et à la hausse de valeur du patrimoine immobilier (+38 914 milliers d'euros).

Les éléments courants de l'actif sont de 46 941 milliers d'euros contre 35 514 milliers d'euros au 31 décembre 2009. L'écart provient pour l'essentiel, de l'augmentation de crédits de TVA pour 3 384 milliers d'euros et des disponibilités pour 7 208 milliers d'euros.

La hausse des capitaux propres, lesquels s'élèvent à 275 833 milliers d'euros contre 211 299 milliers d'euros au 31 décembre 2009, correspond essentiellement à l'impact du résultat de l'année, soit 63 182 milliers d'euros. Il est rappelé que le dividende au titre de l'exercice 2009 (11 050 milliers d'euros) qui était assorti d'une option pour le paiement en action a donné lieu à ce titre à une augmentation des capitaux propres de 10 998 milliers d'euros.

Les dettes financières (brut, part court terme et part long terme) sont de 473 743 milliers d'euros contre 463 274 milliers d'euros au 31 décembre 2009. La variation est notamment liée à l'incorporation du découvert bancaire de la société portant le nouveau projet d'établissement à Annemasse et à un financement additionnel sur le contrat de crédit-bail de l'établissement de Bazincourt pour 6 700 milliers d'euros.

Les dettes courantes (hors part court terme des dettes financières pour 28 269 milliers d'euros) s'élèvent à 17 723 milliers d'euros contre 5 768 milliers d'euros au 31 décembre 2009. La hausse s'explique essentiellement par la baisse de valeur des instruments financiers (impact sur les dettes courantes de 4 984 milliers d'euros) et par la hausse des dettes fournisseurs (6 968 milliers d'euros) liée aux projets de développement en cours.

#### **DONNEES PAR ACTION**

Le cash flow courant avant cessions et après impôts ressort à 0,16 € par action au 31 décembre 2010 contre 0,17 € par action au 31 décembre 2009 du fait de l'accroissement du nombre d'actions provenant de l'augmentation de capital.

Le résultat net consolidé ressort à 0,38 € par action (non dilué et dilué) au 31 décembre 2010 contre -0,14 € par action au 31 décembre 2009.

#### **ACTIF NET REEVALUE**

Sur la base de l'expertise du patrimoine, l'actif net réévalué s'élève, au 31 décembre 2010, à 275,8 millions d'euros, soit 1,64 € par action, contre 211,3 millions d'euros, soit 1,34 € par action, au 31 décembre 2009, les principaux impacts de cette évolution étant l'augmentation de capital et du nombre d'actions corrélatif et la hausse de valeur du patrimoine.

#### **COMPTES ANNUELS**

##### **BILAN AU 31 DECEMBRE 2010**

A l'actif les immobilisations incorporelles de 9 215 milliers d'euros proviennent de transmission du patrimoine des sociétés Bazincourt et Pierre-Curie. Les immobilisations corporelles s'élèvent à 614 363 milliers d'euros au 31 décembre 2010 contre 576 406 milliers d'euros au 31 décembre 2009. Cette baisse s'explique par la reprise d'une dépréciation de 35 514 milliers d'euros. Hors dépréciations et amortissements, la valeur brute du patrimoine immobilier augmente de 16 591 milliers d'euros notamment grâce aux travaux des établissements du Havre et de Gien (acquis par fusion en 2010).

Les immobilisations financières (37 499 milliers d'euros contre 43 847 milliers d'euros au 31 décembre 2009) correspondent essentiellement aux titres des filiales, SCI Clairval et SAS GEC 9 (acquise en 2010 pour détenir la structure du projet d'établissement à Annemasse). La variation depuis le 31 décembre 2009 est principalement due à l'absorption des anciennes filiales de Bazincourt et Pierre Curie.

L'actif circulant (68 818 milliers d'euros contre 61 609 milliers d'euros au 31 décembre 2009) enregistre une augmentation de 7 209 milliers d'euros, principalement liée à l'augmentation de la trésorerie provenant de l'exploitation.

L'évolution des capitaux propres (267 319 milliers d'euros contre 219 896 milliers d'euros au 31 décembre 2009) s'explique par l'augmentation de capital de 1 million d'euros lié à la fusion de GEC 6, la distribution de résultat au titre de 2009 (dont uniquement 53 milliers d'euros en numéraire, le solde des 11 050 milliers d'euros ayant donné lieu à une augmentation de capital) et par le bénéfice de l'exercice de 46 198 milliers d'euros.

Les dettes financières sont de 447 250 milliers d'euros contre 453 529 milliers d'euros au 31 décembre 2009. La variation est liée pour l'essentiel à l'amortissement normal des emprunts.

Les autres dettes totalisent 15 327 milliers d'euros contre 8 370 milliers d'euros au 31 décembre 2009. L'augmentation est principalement due à des factures sur travaux (6 282 milliers d'euros) en cours de règlement.

#### **COMPTE DE RESULTAT AU 31 DECEMBRE 2010**

Le chiffre d'affaires s'élève à 41 280 milliers d'euros au 31 décembre 2010 contre 36 629 milliers d'euros au 31 décembre 2009. La diminution 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 23 114 milliers d'euros en 2009 contre 54 759 milliers d'euros au 31 décembre 2009. Cette progression est due aux dépréciations de 35 514 milliers d'euros en 2009 (reprise en produit exceptionnel en 2010) et aux amortissements en hausse de 3 136 milliers d'euros notamment du fait des établissements du Havre et de Gien mis en service respectivement le 1<sup>er</sup> juin et le 1<sup>er</sup> juillet.

Les charges financières nettes sont de 18 478 milliers d'euros en 2010 contre 19 181 milliers d'euros au 31 décembre 2009, soit une très grande stabilité, les reprises de dépréciations sur titres compensant la hausse de la charge d'intérêt des emprunts.

Le résultat exceptionnel enregistre, comme indiqué plus haut la reprise de dépréciation constituée en 2009 à hauteur de 35 514 milliers d'euros et la cession de la maison médicale du Havre, comme prévu à l'origine.

Le résultat net de l'exercice clos au 31 décembre 2010 s'établit ainsi à 46 198 milliers d'euros contre -25 865 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

TABLEAU DES CINQ DERNIERS EXERCICES

<i>Date d'arrêté</i> <i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>31/12/2010</i> <i>12</i>	<i>31/12/2009</i> <i>12</i>	<i>31/12/2008</i> <i>12</i>	<i>31/12/2007</i> <i>9</i>	<i>31/03/2007</i> <i>3</i>
<b>CAPITAL EN FIN D'EXERCICE</b>					
Capital social	169 036 466	159 021 954	58 897 020	58 897 020	58 897 020
Nombre d'actions					
- ordinaires	169 036 466	159 021 954	58 897 020	58 897 020	58 897 020
- à dividende prioritaire					
Nombre maximum d'actions à créer					
- par conversion d'obligations					
- par droit de souscription					
<b>OPERATIONS ET RESULTATS</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	41 280 495	36 628 935	31 870 809	20 980 208	6 891 556
Résultat avant impôt, participation, dot. amortissements et provisions	24 104 691	21 727 232	12 635 161	3 506 718	2 054 535
Impôts sur les bénéficiaires	1 961 793				
Participation des salariés					
Dot. Amortissements et provisions	(24 054 768)	47 591 994	9 986 230	5 859 517	1 803 339
Résultat net	46 197 666	(25 864 762)	2 648 931	(2 352 799)	251 196
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					
Masse salariale					
Sommes versées en avantages sociaux (sécurité sociale, œuvres sociales...)					

7.1 COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2010

**BILAN CONSOLIDE**

Actif	31-déc.-10			31-déc.-09 Net	31-déc.-08 Net
	Brut	Amortissements et provisions	Net		
<b>Eléments non courants</b>	<b>737 170</b>	<b>0</b>	<b>737 170</b>	<b>664 369</b>	<b>672 299</b>
Immeubles de placement	725 890	0	725 890	582 975	601 520
Immeubles en restructuration	11 176	0	11 176	81 390	70 775
Immobilisations financières	0	0	0	4	4
Instruments financiers	104	0	104	0	0
<b>Eléments courants</b>	<b>46 941</b>	<b>0</b>	<b>46 941</b>	<b>35 514</b>	<b>14 547</b>
Immeubles en ventes	0	0	0	0	0
Clients et créances rattachées	2 027	0	2 027	2 202	2 729
Autres créances	4 768	0	4 768	676	1 790
Charges constatées d'avance	3 594	0	3 594	3 292	3 612
Disponibilités et équivalents	36 552	0	36 552	29 344	6 416
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>784 111</b>	<b>0</b>	<b>784 111</b>	<b>699 883</b>	<b>686 846</b>
<b>Passif</b>	<b>31-déc.-10</b>			<b>31-déc.-09</b>	<b>31-déc.-08</b>
<b>Capital et réserves</b>			<b>275 833</b>	<b>211 299</b>	<b>133 008</b>
Capital			169 036	159 022	58 897
Primes d'émission, de fusion, d'apport			46 108	86 250	86 250
Réserves consolidées			-2 493	-12 108	14 062
Résultat consolidé du Groupe			63 182	-21 865	-26 201
<b>Capitaux propres du groupe</b>			<b>275 833</b>	<b>211 299</b>	<b>133 008</b>
<b>Total des intérêts minoritaires</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Dettes non courantes</b>			<b>462 286</b>	<b>470 158</b>	<b>526 114</b>
Dettes financières			445 474	450 616	514 490
Instruments financiers			15 341	16 915	9 028
Impôts différés passifs			0	2 558	2 527
Provisions pour risques et charges			0	69	69
Dettes fiscales et sociales			1 471	0	0
<b>Dettes courantes</b>			<b>45 992</b>	<b>18 426</b>	<b>27 724</b>
Part court terme des dettes financières			28 269	12 658	15 178
Instruments financiers			4 984	0	0
Dépôts de garantie			13	13	13
Fournisseurs			9 102	2 134	1 726
Dettes fiscales et sociales			1 712	1 472	1 516
Autres dettes			1 912	2 149	9 291
<b>Total PASSIF</b>			<b>784 111</b>	<b>699 883</b>	<b>686 846</b>

## COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

	Notes	31-déc.-2010	31-déc.-2009	31-déc.-2008
<b>Revenus locatifs bruts</b>	6.1	47 031	42 522	37 589
Charges sur immeubles		(7 471)	(6 586)	(6 732)
Charges refacturées		6 100	5 206	5 933
<b>Revenus locatifs nets</b>		45 660	41 142	36 790
Services et autres produits		128	202	1
Autres frais de gestion		(1 982)	(2 484)	(1 282)
<b>Excédent brut d'exploitation</b>	6.2	43 806	38 860	35 509
Résultat de cession d'actifs		(91)	(79)	0
Variation de valeur des immeubles	6.3	38 914	(40 738)	(29 358)
Dépréciations nettes		68	0	0
<b>Résultat opérationnel</b>		82 697	(1 957)	6 151
Frais financiers nets	6.4	(16 802)	(12 452)	(20 046)
Variation de valeur des instruments financiers	6.3	(3 306)	(7 425)	(12 912)
<b>Résultat avant impôts</b>		62 589	(21 834)	(26 807)
Impôts	6.5	592	(31)	606
Minoritaires		0	0	0
<b>Résultat net consolidé part du Groupe</b>		63 182	(21 865)	(26 201)
Résultat net consolidé dilué part du Groupe par actic	6.6	0,38 € -	0,14 € -	0,45 €

### Autres éléments de résultat global

(en milliers d'euros)

	31-déc.-2010	31-déc.-2009	31-déc.-2008
<b>Résultat net consolidé (part du Groupe)</b>	63 182	(21 865)	(26 201)
Impact des paiements en actions	0	0	0
Gains ou pertes de conversion	0	0	0
Variation de valeur des instruments financiers	0	0	0
<b>RESULTAT GLOBAL</b>	63 182	(21 865)	(26 201)
<b>Résultat récurrent</b>	27 004	26 408	15 463

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES CONSOLIDES

<i>En milliers d'euros (sauf le nombre d'actions)</i>	<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 31 décembre 2008</b>	<b>58 897 020</b>	<b>58 897</b>	<b>74 110</b>	<b>133 007</b>	<b>0</b>	<b>133 007</b>
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>			<b>(21 865)</b>	<b>(21 865)</b>		<b>(21 865)</b>
<b>Solde au 31 décembre 2009</b>	<b>159 021 954</b>	<b>159 022</b>	<b>52 277</b>	<b>211 299</b>	<b>0</b>	<b>211 299</b>
Augmentation de capital (fusion GEC6)	1 000 000	1 000	407	1 407		1 407
Augmentation de capital (Dividendes)	9 014 512	9 015	1 983	10 998		10 998
Dividendes versés			(11 050)	(11 050)		(11 050)
Acquisition GEC 9			(12)	(12)		(12)
Valeur des actions propres imputée			11	11		11
<b>Résultat global au 31 décembre 2010</b>			<b>63 182</b>	<b>63 182</b>		<b>63 182</b>
<b>Solde au 31 décembre 2010</b>	<b>169 036 466</b>	<b>169 037</b>	<b>106 797</b>	<b>275 833</b>	<b>0</b>	<b>275 833</b>

## TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDES

TABLEAU DES FLUX DE TRESORERIE NETTE	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net consolidé (y compris intérêts minoritaires)	63 182	-21 865	-26 201
Dotations nettes aux amortissements et provisions	(68)	0	0
Variations de juste valeur et actualisation des dettes et créances	(35 608)	48 625	42 270
Charges et produits calculés liés aux stocks options	0	0	0
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	(592)	31	(606)
<b>= CASH FLOW COURANT AVANT IMPÔTS</b>	<b>26 914</b>	<b>26 791</b>	<b>15 463</b>
Plus et moins-values de cession	86	79	0
Autres produits et charges calculés	225	183	46
Coût de l'endettement financier net	16 802	12 453	20 046
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financiers net et impôts (A)</b>	<b>44 026</b>	<b>39 506</b>	<b>35 555</b>
Impôts versés (B)	0	0	0
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié à l'activité (C)	(6 476)	(5 622)	8 442
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A+B+C)</b>	<b>37 550</b>	<b>33 883</b>	<b>43 997</b>
Acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles	(15 727)	(32 887)	(88 507)
Cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles	2 256	0	0
Décassements liés aux acquisitions d'immobilisations financières	0	0	0
Incidence des variations de périmètre	(50)	0	0
Autres flux liés aux opérations d'investissement	4	0	0
Variation du Besoin en Fonds de Roulement lié aux opérations d'investissement	922	621	(2 909)
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)</b>	<b>(12 594)</b>	<b>(32 266)</b>	<b>(91 416)</b>
Apport en capital des actionnaires de la société mère	0	30 125	0
Apport en capital des minoritaires des sociétés intégrées	0	0	0
Sommes reçues lors d'augmentation de capital	0	0	0
Rachats et reventes d'actions propres	11	32	20
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	(53)	0	0
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées	0	0	0
Nouveaux emprunts	8 750	22 224	75 972
Remboursements d'emprunt	(23 798)	(15 988)	(9 901)
Intérêts financiers nets versés	(15 864)	(11 583)	(20 291)
Autres flux liés aux opérations de financement	0	0	0
<b>= FLUX NET DE TRESORERIE LIE AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)</b>	<b>(30 954)</b>	<b>24 811</b>	<b>45 800</b>
<b>= VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D+E+F)</b>	<b>(5 998)</b>	<b>26 428</b>	<b>(1 619)</b>
Trésorerie d'ouverture	29 055	2 627	4 246
Trésorerie de clôture	23 057	29 055	2 627

## ANNEXE AUX COMPTES CONSOLIDES

Gecimed, filiale de Gecina à 98,5%, est la première société foncière dédiée exclusivement à l'immobilier médical. Gecimed a pour vocation le développement d'un patrimoine immobilier d'établissements sanitaires et médico-sociaux, qui compte à ce jour 40 établissements (cliniques et EHPAD) totalisant plus de 5 000 lits, loués aux principaux opérateurs.

### 1 - FAITS SIGNIFICATIFS

#### Année 2010

Gecimed a absorbé deux filiales, les SCI Bazincourt et Pierre-Curie.

Gecimed a acquis un terrain afin de réaliser un hôpital privé à Annemasse (Haute Savoie) dont le locataire sera Générale de Santé.

Suite à la fusion par absorption de la société Gec 6 (propriétaire d'une clinique en développement à Gien – Loiret), le capital de Gecimed a été augmenté de 1 million d'euros et les primes de fusion accrues de 406 milliers d'euros. La Polyclinique Jeanne d'Arc, à Gien a été mise à la disposition de son exploitant, Générale de Santé, le 1<sup>er</sup> juillet 2010.

Les travaux de construction de l'Hôpital Privé de l'Estuaire au Havre ont été achevés et cet établissement a été mis à la disposition de la Générale de Santé, son exploitant, le 1<sup>er</sup> juin 2010.

#### 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 terminée le 19 décembre 2008. Elle a été immobilisée pour 15 212 milliers d'euros (dont 6 011 milliers d'euros de travaux sur 2008).

## 2 - PRINCIPES GENERAUX DE CONSOLIDATION

### 2.1 - Référentiel

Les comptes consolidés de Gecimed et de ses filiales (« le Groupe ») sont établis conformément aux normes IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne. Ce référentiel est disponible sur le site Internet de la Communauté européenne : [http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/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.

Les normes et interprétations applicables pour le Groupe depuis le 1er janvier 2010 n'ont pas d'impact significatif sur ses résultats et sa situation financière. Les normes et interprétations officielles éventuellement applicables postérieurement à la date d'arrêté n'ont pas été appliquées par anticipation et ne devraient pas avoir d'impact significatif sur ces comptes.

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.

### 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 2010, le périmètre de consolidation comprend les sociétés dont la liste est présentée ci-après.

	<i>SIRET</i>	<i>31/12/2010 % d'intérêt</i>	<i>Méthode de consolidation</i>	<i>31/12/2009 % d'intérêt</i>	<i>31/12/2008 % d'intérêt</i>
SA GECIMED	320 649 841	100%	Mère	100%	100%
<b>Entrée de périmètre 2006</b>					
SCI CLAIRVAL	489 924 035	100%	IG	100%	100%
<b>Entrée de périmètre 2010</b>					
SAS GEC 9	508 052 008	100%	IG		
SCI HOPITAL PRIVE D'ANNEMASSE	528 229 917	100%	IG		
<b>Sortie de périmètre 2010</b>					
SCI BAZINCOURT	449 212 562	Fusionnée	Fusionnée	100%	100%
SCI PIERRE CURIE	443 957 014	Fusionnée	Fusionnée	100%	100%
SAS GEC 6	490 753 340	Fusionnée	Fusionnée		

## **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.

En l'absence de nouvelle opération afférente à un regroupement d'entreprise, l'IFRS 3 révisée n'a pas trouvé d'application en 2010.

## **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'arrêté.

Les immeubles en construction ou acquis en vue de leur restructuration ou faisant l'objet d'une restructuration sont 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. Toutefois le Groupe estime qu'un immeuble en cours de construction ne peut être évalué de façon fiable à la juste valeur que lorsque les fondations de l'actif immobilier sont achevées et que sa commercialisation est avancée et qu'en tout état de cause la mise à la juste valeur sera réalisée lorsque l'actif sera hors d'eau. Cette méthodologie est appliquée sur tous les projets démarrés à compter du 1er janvier 2010.

### **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.

Les créances locataires quittancées sont dépréciées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires.

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

Les disponibilités et 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 quittance. 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 ; il n'existe plus depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, d'élément de dilution.

### **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 dont la durée et la dispersion lissent l'effet des fluctuations du marché locatif.

#### **4.2 - Le risque de contrepartie**

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

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

#### **4.3 - Le risque de liquidité**

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources, notamment en 2009 grâce à une augmentation de capital. Elle est assurée à moyen et long terme dans le cadre de plans pluriannuels de financement et, à court terme, par le recours à des lignes de crédit confirmées non tirées.

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

Essentiellement emprunteur à taux variable, le Groupe est soumis au risque de hausse des taux d'intérêt dans le temps. Ce risque est limité par la politique de gestion du risque de taux mise en place à l'aide d'instruments dérivés (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 2010 entraînerait une correction de la provision pour 77 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

Patrimoine (en milliers d'euros)	31/12/2008	31/12/2009	Acquisitions	Cessions	Variation de juste valeur	Variation de périmètre	Virements de poste à poste	31/12/2010
Immeubles de placement	601 520	582 975	9 909	0	34 406	0	98 600	725 890
Immeubles en restructuration	70 775	81 390	7 508	-2 342	4 508	18 712	-98 600	11 176
<b>Patrimoine</b>	<b>672 295</b>	<b>664 365</b>	<b>17 417</b>	<b>-2 342</b>	<b>38 914</b>	<b>18 712</b>	<b>0</b>	<b>737 066</b>

En milliers d'euros	31/12/2010
Variation de périmètre	
Polyclinique Jeanne d'Arc - Gien	18 712
Acquisitions d'immeubles	
Hôpital Privé d'Annemasse	11 379
Travaux sur immeubles en restructuration	
Hôpital Privé de l'Estuaire - Le Havre	(4 298)
Polyclinique Jeanne d'Arc - Gien	428
Travaux de rénovation	
Clinique Saint Martin - Pessac	3 500
Clinique Bazincourt	6 700
Clinique Montréal - Carcassonne	(291)
	<b>17 417</b>

Les travaux négatifs correspondent aux récupérations de TVA.

#### 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 l'un et taux fixe à échéance le 8 octobre 2021 pour l'autre).

### 5.2 - Clients et comptes rattachés

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Clients	191	142	489
Etalement des franchises et paliers de loyers (IAS 17)	1 836	2 060	2 240
<b>Total brut</b>	<b>2 027</b>	<b>2 202</b>	<b>2 729</b>
Dépréciation de créances	0	0	0
<b>Total net clients débiteurs</b>	<b>2 027</b>	<b>2 202</b>	<b>2 729</b>

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

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>31/12/2009</i>	<i>31/12/2008</i>
Taxe sur la valeur ajoutée (1)	4 017	633	816
Impôt sur les sociétés	0	0	0
Autres créances de l'actif circulant	751	43	974
<b>Valeurs brutes</b>	<b>4 768</b>	<b>676</b>	<b>1 790</b>
Dépréciation	0	0	0
<b>Valeurs nettes</b>	<b>4 768</b>	<b>676</b>	<b>1 790</b>

(1) - Dont options TVA s/ ANNEMASSE	2 209		
Dont crédit de TVA GECIMED	500	552	
Dont options TVA s/ LE HAVRE	1 081	75	
Dont options TVA s/ GIEN	217		

### 5.4 - Charges constatées d'avance

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>31/12/2009</i>	<i>31/12/2008</i>
Honoraires s/ financement à étaler s/ durée emprunt	1 196	1 492	1 787
Commission arrangement	898	1 249	1 584
Salaire conservateur	68	93	119
Divers (1)	1 432	457	122
<b>Total</b>	<b>3 594</b>	<b>3 292</b>	<b>3 612</b>

(1) Dont :			
Assurance TRC 2008/2009			122
Assurance DO	1 408	458	

### 5.5 - Disponibilités et équivalents

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>31/12/2009</i>	<i>31/12/2008</i>
OPCVM monétaires	4 634	5 738	6 416
Comptes courants bancaires (1)	31 918	23 606	(0)
<b>Disponibilités et valeurs mobilières brut</b>	<b>36 552</b>	<b>29 344</b>	<b>6 416</b>
Découverts bancaires (2)	(13 495)	(289)	(3 789)
<b>Disponibilités et valeurs mobilières net</b>	<b>23 057</b>	<b>29 055</b>	<b>2 627</b>

(1) - Dont pool trésorerie	31 860	23 317	
(2) - Dont pool trésorerie	13 495		

### 5.6 - Capitaux propres consolidés

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

Les capitaux propres comprennent pour 32 370 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.

## 5.7 - 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</i> <i>31/12/2010</i>	<i>TOTAL</i> <i>31/12/2009</i>	<i>TOTAL</i> <i>31/12/2008</i>
Emprunt Natexis	7 677	345 477	0	353 154	360 831	368 509
Capex Natexis	776	36 195	0	36 971	37 747	36 247
Emprunt Nordbank	1 217	7 383	43 531	52 131	52 352	37 432
Intérêts courus	3 232			3 232	2 294	1 424
Crédit Bail	1 872	7 665	5 223	14 760	9 761	11 318
Soldes créditeurs de banque	13 495			13 495	289	3 789
<b>Total</b>	<b>28 269</b>	<b>396 720</b>	<b>48 754</b>	<b>473 743</b>	<b>463 274</b>	<b>529 668</b>

Sur la base du portefeuille de couverture existant et compte tenu des conditions contractuelles au 31 décembre 2010, une hausse des taux d'intérêt de 1% entraînerait une charge financière supplémentaire en 2010 de 2 millions d'euros. Une baisse des taux d'intérêt de 1% se traduirait par une réduction des charges financières en 2010 de 2 millions d'euros.

Au 31 décembre 2010 la juste valeur de la dette brute est de 473 743 milliers d'euros et la juste valeur des instruments dérivés, inscrite au bilan est de 20 221 milliers d'euros.

L'emprunt Natexis à taux variable d'un montant de 353 154 milliers d'euros au 31 décembre 2010, 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 294 400 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 social et des droits de vote.

Sur la base du portefeuille au 31 décembre 2010 et en comparaison à celui du 31 décembre 2009, la variation de juste valeur du portefeuille de dérivés, pour une hausse de 0,5% des taux, serait de 5 806 milliers d'euros inscrits en résultat. La variation de juste valeur pour une baisse de 0,5% des taux serait de -6 132 milliers 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, en vertu des contrats de crédit, des ratios financiers déterminant des conditions de rémunération ou des clauses d'exigibilité doivent être respectés :

	<i>Norme de référence</i>	<i>Situation au 31/12/2010</i>	<i>Situation au 31/12/2009</i>	<i>Situation au 31/12/2008</i>
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV Groupe	maximum 80%	59%	65%	78%
Dette financière nette / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV (2)	maximum 80%	71%	78%	74%
Excédent Brut d'Exploitation ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI Groupe	minimum 130% (1)	259%	282%	163%
Excédent Brut d'Exploitation ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI (2)	minimum 150%	292%	302%	185%
Revenus locatif nets / montant dus au titre des remboursements en capital et des intérêts du crédit (2) ou DSCR	minimum 110%	175%	178%	129%

(1) Sauf exception temporaire

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

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 4 634 milliers d'euros.

## 5.8 - 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.

## 5.9 - Provisions pour risques et charges

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>31/12/2009</i>	<i>31/12/2008</i>
Provision pour risques	0	0	0
Provisions pour charges	0	69	69
<b>Provisions pour risques et charges</b>	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>69</b>
<i>Mise en jeu de garantie de passif</i>	0	39	39
<i>Mise en jeu de caution</i>	0	30	30

## 5.10 - Dettes fournisseurs

Les dettes fournisseurs correspondent pour l'essentiel aux factures non parvenues sur les immeubles en restructuration (Le Havre et Gien) pour 7 950 milliers d'euros

## 5.11 - Dettes fiscales

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>31/12/2009</i>	<i>31/12/2008</i>
Dettes sociales	66	59	51
Taxe de sortie ("exit tax")	1 962	0	0
Autres dettes fiscales (dont TVA à payer et taxes locales)	1 156	1 414	1 464
<b>Dettes fiscales et sociales</b>	<b>3 184</b>	<b>1 472</b>	<b>1 516</b>
<i>dont dettes non courantes</i>	<i>1 471</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>dont dettes courantes</i>	<i>1 712</i>	<i>1 472</i>	<i>1 516</i>

## 5.12 - Autres dettes

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>31/12/2009</i>	<i>31/12/2008</i>
Clients créditeurs	2	9	298
Créditeurs divers (1)	1 910	2 140	8 992
Produits comptabilisés d'avance	0	0	0
<b>Autres dettes</b>	<b>1 912</b>	<b>2 149</b>	<b>9 290</b>
(1) Dont C/C GECINA	1 785	2	253
Dont avance Le Havre (GDS)	125	2 135	8 738

## 5.13 - Engagements hors bilan

<i>En milliers d'euros</i>	<i>31/12/2010</i>	<i>31/12/2009</i>	<i>31/12/2008</i>
<b>Engagements reçus</b>			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Lignes de crédit Capex non utilisées	0	9 522	27 297
Swaps	137 000	137 000	137 000
Caps	367 800	435 800	367 200
Swaptions	150 000	150 000	137 000
Le Havre	0	8 285	36 355
Promesses ou options d'acquisition d'immeubles (y compris en VEF)	38 577	0	4 604
<b>Total</b>	<b>693 877</b>	<b>741 107</b>	<b>709 956</b>
<b>Engagements donnés</b>			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Swaps	137 000	137 000	0
Floors	367 800	375 800	307 200
Swaptions	150 000	150 000	137 000
Dettes garanties par des sûretés réelles	456 635	460 249	452 993
Le Havre	0	8 285	36 355
Promesses ou options d'acquisition d'immeubles (y compris en VEF)	38 577	0	4 604
Engagements de travaux	4 790	2 900	2 900
<b>Total</b>	<b>1 155 302</b>	<b>1 134 734</b>	<b>941 552</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.

Les promesses ou options d'acquisition concernent notamment la construction de l'hôpital privé à Annemasse.

Enfin, le crédit hypothécaire Natexis fait l'objet d'un privilège de prêteur de deniers. Les contrats de location-financement sont en outre nantis au profit des crédits-bailleurs.

## **6 - NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE**

### **6.1 - Loyers**

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

### **6.2 - Excédent Brut d'Exploitation**

L'Excédent brut d'exploitation intègre principalement les loyers diminués de charges d'honoraires, dont ceux relatifs à la gestion locative, comptable, administrative et financière assurée par le groupe Gecina (voir Note 7.5).

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

Elles correspondent :

- à la variation de la juste valeur des immeubles de placement et en restructuration pour 38 914 milliers d'euros (en application de la norme IAS 40) ;
- à la variation de la juste valeur des instruments financiers pour -3 306 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 2010 (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.

	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Résultat net part du Groupe (en milliers d'euros)	63 182	(21 865)	(26 201)
Nombre moyen d'action pondéré	167 912 668	157 896 264	57 759 005
<b>Résultat net part du Groupe par action</b>	<b>0.38 €</b>	<b>-0.14 €</b>	<b>-0.45 €</b>

## 6.7 - Cash-flow courant avant cessions

<i>En milliers d'euros</i>	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Excédent brut d'exploitation retraité	43 806	38 860	35 509
Frais financiers nets	(16 802)	(12 452)	(20 046)
<b>Cash Flow courant avant cessions et impôts</b>	<b>27 004</b>	<b>26 408</b>	<b>15 463</b>
Impôts	592	(31)	606
<b>Cash Flow courant avant cessions et après impôts</b>	<b>27 596</b>	<b>26 377</b>	<b>16 069</b>
Nombre moyen d'action pondéré	167 912 668	157 896 264	57 759 005
<b>Cash Flow courant avant cessions et après impôts</b>	<b>0,16 €</b>	<b>0,17 €</b>	<b>0,28 €</b>

## 6.8 - Note sur le tableau de flux de trésorerie consolidé

L'impact en numéraire des acquisitions de filiales consolidées se décompose de la façon suivante :

En milliers d'euros	31/12/2010	31/12/2009	31/12/2008
Prix d'acquisition des titres	55		
Trésorerie acquise	(5)		
<b>Acquisitions nettes de la trésorerie acquise</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Prix net de cession de titres			
Trésorerie Cédés	0		
<b>Cessions nettes de la trésorerie cédés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Incidence des variations de périmètre</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 7 - AUTRES ELEMENTS D'INFORMATION

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

Néant.

## 7.2 - Actionnariat

Depuis le 31 décembre 2010 la société Gecina consolide le groupe Gecimed par intégration globale.

<b>Actionnaires</b>	<b>Nombre d'actions</b>	<b>% du capital</b>
Gecina	166 646 638	98,59%
Autres investisseurs	1 241 458	0,73%
Autodétention	1 148 370	0,68%
<b>Total</b>	<b>169 036 466</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 2 273 902 € soit un prix unitaire de 1,98 €.

## 7.3 - Actif Net Réévalué

<b>En milliers d'euros</b>	<b>31/12/2010</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Capital et réserves consolidées	275 833	211 299	133 008
Plus-values latentes de la dette	0	0	0
<b>= ANR non dilué - Bloc</b>	<b>275 833</b>	<b>211 299</b>	<b>133 008</b>
Nombre d'actions (hors auto-contrôle)	167 888 096	157 866 849	57 747 388
<b>= ANR non dilué par action - Bloc</b>	<b>1.64 €</b>	<b>1.34 €</b>	<b>2.30 €</b>

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

## 7.4 - Information sectorielle

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

## 7.5 - Parties liées

La société est détenue à 98,5% par Gecina qui assure la gestion locative, comptable, administrative et financière comme indiqué ci-dessus (honoraires d'un montant de 819 milliers d'euros sur la période) et le financement détaillé aux notes 5.7 et 5.12.

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 2010, Gecimed a versé 42 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.



*Hôpital Privé Savoie Nord, Annemasse (Hautes-Alpes)*

7.2 COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2010

BILAN ACTIF (en €)					
	BRUT	AMORTISSEMENTS ET DEPRECIATIONS	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
<b>ACTIF IMMOBILISE</b>					
<b>IMMOBILISATIONS INCORPORELLES</b>					
Fonds commercial	9 215 632		9 215 632		
<b>IMMOBILISATIONS CORPORELLES</b>					
Terrains	170 052 334		170 052 334	133 741 779	166 023 105
Constructions	4 877 723 102	43 412 358	4 444 310 744	3 655 063 426	3 196 966 999
Constructions sur sol d'autrui					
Autres					
Immobilisations en cours				77 601 057	103 995 925
Avances et acomptes					
<b>IMMOBILISATIONS FINANCIERES</b>					
Autres participations	35 898 881		35 898 881	42 479 320	44 538 715
Créances rattachées à des participations					
Prêts					
Autres immobilisations financières	2 227 770	627 915	1 599 855	1 367 556	712 878
<b>TOTAL I</b>	<b>705 117 718</b>	<b>44 040 272</b>	<b>661 077 446</b>	<b>620 253 138</b>	<b>634 967 621</b>
<b>ACTIF CIRCULANT</b>					
Avances et acomptes	338 656		338 656	17	125 388
<b>CREANCES</b>					
Créances locataires	188 837		188 837	139 458	381 870
Autres	57 545 887		57 545 887	49 383 874	27 131 959
Valeurs mobilières de placement	4 679 669	7 665	4 672 004	5 795 108	7 228 378
Disponibilités	47 843		47 843	41 914	217
<b>COMPTE DE REGULARISATION ACTIF</b>					
Charges constatées d'avance	6 025 022		6 025 022	6 248 535	5 151 392
<b>TOTAL II</b>	<b>68 825 914</b>	<b>7 665</b>	<b>68 818 249</b>	<b>61 608 906</b>	<b>40 019 203</b>
<b>CHARGES A REPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES PRIMES DE REMBOURSEMENT DES OBLIGATIONS TOTAL III</b>					
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>773 943 632</b>	<b>44 047 937</b>	<b>729 895 695</b>	<b>681 862 044</b>	<b>674 986 825</b>

<b>BILAN PASSIF (en €)</b>			
	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>			
Capital	169 036 466	159 021 954	58 897 020
Primes d'émission, de fusion, d'apports	46 107 891	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	87 097		
Report à nouveau		-5 400 230	-8 049 161
Résultat de l'exercice	46 197 666	-25 864 762	2 648 931
Provisions réglementées			
<b>TOTAL I</b>	<b>267 318 822</b>	<b>219 896 292</b>	<b>145 636 119</b>
<b>PROVISIONS</b>			
Provisions pour risques			
Provisions pour charges		68 230	68 230
<b>TOTAL II</b>		<b>68 230</b>	<b>68 230</b>
<b>DETTES</b>			
Emprunts obligataires convertibles			
Emprunts et dettes auprès des établissements	445 488 642	453 513 399	447 398 752
Emprunts et dettes financières divers	1 760 827	15 262	71 215 759
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		6 267	238 703
Dettes fournisseurs	1 130 496	98 142	270 569
Dettes fiscales et sociales	2 102 614	114 609	57 682
Dettes sur immobilisations	8 277 160	1 995 537	1 259 043
Autres dettes	126 016	2 134 551	8 737 968
<b>COMPTES DE REGULARISATION</b>			
Produits constatés d'avance	3 691 116	4 019 756	104 000
<b>TOTAL III</b>	<b>462 576 873</b>	<b>461 897 522</b>	<b>529 282 476</b>
<b>TOTAL GENERAL (I + II + III)</b>	<b>729 895 695</b>	<b>681 862 044</b>	<b>674 986 825</b>

<b>COMPTE DE RESULTAT (en €)</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>			
Loyers	41 280 495	36 628 935	31 870 809
Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges	5 320 698	5 045 438	5 709 317
Autres produits	3	20	295
<b>TOTAL</b>	<b>46 601 196</b>	<b>41 674 393</b>	<b>37 580 421</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>			
Autres achats et charges externes	5 029 776	4 511 656	3 777 900
Impôts et taxes	4 226 889	4 050 135	3 849 135
Salaires et traitements			
Charges sociales			
Sur immobilisations : dotations aux amortissements	13 807 202	10 670 709	8 477 683
Sur actif circulant : dotations aux provisions		35 514 160	
Pour risques et charges : dotations aux provisions			
Autres charges	50 554	12 002	946
<b>TOTAL</b>	<b>23 114 421</b>	<b>54 758 663</b>	<b>16 105 663</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION</b>	<b>23 486 775</b>	<b>-13 084 270</b>	<b>21 474 757</b>
<b>OPERATIONS EN COMMUN</b>			
Perte supportée ou bénéfice transféré			
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>			
Produits financiers de participation	3 799 254	3 549 354	3 373 581
Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé			
Autres intérêts et produits assimilés	500 540	89 007	2 784 356
Reprises sur provisions et transfert de charges	3 365 087	2 457 307	2 457 206
Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement	54 670	103 793	430 019
<b>TOTAL</b>	<b>7 719 550</b>	<b>6 358 461</b>	<b>9 045 163</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>			
Intérêts et charges assimilées	18 472 794	17 121 670	26 367 288
Dotations aux dépréciations et provisions	4 992	2 059 395	1 508 035
Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement			
<b>TOTAL</b>	<b>18 477 786</b>	<b>19 181 065</b>	<b>27 875 323</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-10 758 236</b>	<b>-12 822 604</b>	<b>-18 830 160</b>
<b>RESULTAT COURANT</b>	<b>12 728 540</b>	<b>-25 906 874</b>	<b>2 644 597</b>
<b>PRODUITS EXCEPTIONNELS</b>			
Produits exceptionnels sur opérations en capital	2 266 731	112 933	700
Produits exceptionnels sur opérations de gestion			
Reprises sur provisions et transferts de charges	35 514 160	0	56 462
<b>TOTAL</b>	<b>37 780 891</b>	<b>112 933</b>	<b>57 162</b>
<b>CHARGES EXCEPTIONNELLES</b>			
Charges exceptionnelles sur opérations de gestion			
Charges exceptionnelles sur opérations en capital	2 349 971	70 820	52 828
Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions			
<b>TOTAL</b>	<b>2 349 971</b>	<b>70 820</b>	<b>52 828</b>
<b>RESULTAT EXCEPTIONNEL</b>	<b>35 430 920</b>	<b>42 113</b>	<b>4 334</b>
Participations des salariés aux résultats de l'entreprise			
Impôt sur les bénéfices	1 961 793		
<b>RESULTAT DE L'EXERCICE</b>	<b>46 197 666</b>	<b>-25 864 762</b>	<b>2 648 931</b>

## ANNEXE AUX COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2010

### 1 - FAITS SIGNIFICATIFS

#### Exercice 2010

Gecimed a distribué au titre de l'exercice 2009 un dividende unitaire de 0.07 euro pour un montant global de 11 050 milliers d'euros. Le paiement a été effectué en numéraire pour 52.7 milliers d'euros et par émission de 9 014 512 actions nouvelles pour 10 998 milliers d'euros.

Au cours de l'exercice Gecimed a acquis les titres de la société GEC9 qui elle-même détient 98% des titres de la SCI Hôpital Privé d'Annemasse, le solde étant détenu par Gecimed, qui a acquis pour 4 556 milliers d'euros auprès de Générale de Santé un terrain situé sur la commune d'Annemasse afin de réaliser la construction d'un ensemble immobilier composé d'un hôpital et d'une maison médicale.

Les travaux en-cours se montent à 6 768 milliers d'euros.

La construction de l'hôpital et de la maison médicale du Havre a été terminée le 28 avril 2010 et mise en exploitation le 1<sup>er</sup> juin 2010. Le montant total des travaux s'est élevé à 75 828 milliers d'euros avant la vente le 18 juin 2010 de 1 143 m<sup>2</sup> de la maison médicale à la SCI Radiologie du Plateau pour une valeur nette comptable de 2 342 milliers d'euros et un prix de cession de 2 256 milliers d'euros.

En rémunération de la fusion-absorption de la société GEC6 en date du 23 juin 2010 avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> Janvier 2010, Gecimed a procédé à une augmentation de son capital de 1 000 000 euros par la création de 1 000 000 d'actions nouvelles d'une valeur nominale de 1 euro chacune.

La valeur nette de l'apport effectué par la société absorbée est de 1 407 milliers d'euros dont 407 milliers d'euros de prime de fusion.

Avec cette fusion-absorption, Gecimed est devenu propriétaire d'un terrain sur la commune de Gien sur lequel une polyclinique était en construction, celle-ci a été terminée le 1<sup>er</sup> juillet 2010 et mise en exploitation le 1<sup>er</sup> août 2010 et a été immobilisée pour 19 140 milliers d'euros.

Le 19 décembre 2010, les sociétés de Bazincourt et Pierre Curie, ont procédé à une transmission universelle de leur patrimoine à Gecimed.

Cette transmission a entraîné un mali technique de 9 216 milliers d'euros.

Gecimed a réalisé au cours de l'année 2010 des travaux de rénovation sur la clinique Saint Martin de Pessac pour 3 500 milliers d'euros.

#### 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 attenant à la clinique Sourdillé 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).

## 2 - REGLES ET METHODES COMPTABLES

### A – Règle de base et règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels

Les états financiers ont été établis conformément aux conventions et principes généraux du Plan Comptable Général, conformément aux hypothèses de base :

- continuité d'exploitation,
- principe de prudence,
- permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre,
- indépendance des exercices.

Gecimed a décidé de reclasser en résultat exceptionnel les résultats sur cessions d'immeubles, ainsi que les dotations et reprises de dépréciations sur immeubles, qui étaient auparavant enregistrées en résultat d'exploitation.

### B – Méthodes d'évaluations

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

#### 1 - Actifs immobilisés

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

Conformément au règlement CRC 2002-10, Gecimed comptabilise ses immobilisations par composants.

La ventilation de la valeur des constructions entre les quatre composants principaux et les durées d'amortissement de chacun des composants est la suivante :

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

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.

Les mali-techniques générés par des transmissions universelles de patrimoine sont inscrits au bilan en immobilisations incorporelles.

### **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.

La dotation pour dépréciation d'un actif corporel est comptabilisée en résultat exceptionnel, de même que la reprise induite par l'appréciation de la valeur de l'actif.

## **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 - Créances d'exploitation**

Les créances sont comptabilisées pour leur valeur nominale. Elles font éventuellement l'objet d'une dépréciation évaluée sur la base du risque de non recouvrement.

Les créances locataires sont provisionnées de manière systématique en fonction de l'ancienneté des créances et de la situation des locataires.

Les provisions ainsi déterminées sont ajustées afin de tenir compte des situations particulières.

#### 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.

#### 5 - Comptes de régularisation actifs et assimilés

Ce poste comprend les charges constatées d'avance suivantes :

- les frais d'émission des emprunts, qui sont amortis sur la durée des emprunts selon le mode linéaire.
- les primes payées sur les instruments dérivés de couverture qui sont étalées sur la durée des contrats.
- Les assurances pour dommages-ouvrages.

#### 6 - 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.

### 3 – EXPLICATIONS DES POSTES DU BILAN

#### 3.1 - Actif immobilisé

##### VALEURS BRUTES DES ACTIFS

<i>Valeurs brutes des actifs (en milliers d'euros)</i>	31.12.2008	31.12.2009	<i>Virements de poste à poste</i>	<i>Fusion</i>	<i>TUP</i>	<i>Acquisitions</i>	<i>Diminution (option à TVA)</i>	<i>Cession</i>	31.12.2010
<b>Immobilisations incorporelles</b>	0	0	0		9216	0		0	9 216
<b>Immobilisations corporelles</b>	608 309	641 184	0	18 712	898	15 639	16 301	2 357	657 775
Terrains	166 023	168 559	1 716	419		31	560	113	170 052
Constructions	338 290	395 024	78 437		898	15 608		2 244	487 723
Immobilisations en cours	103 996	77 601	-80 153	18 293			15 741		0
Avances et acomptes		0							0

### 3.1.1 - Acquisitions et cessions

#### Exercice 2010

L'Hôpital Privé de l'Estuaire du Havre ainsi que la maison médicale acquise le 31 juillet 2007 ont été terminés le 28 avril 2010. Ils ont été immobilisés pour 75 828 milliers d'euros (dont 8 657 milliers d'euros de travaux en 2010).

Le 18 juin 2010, Gecimed a cédé 1 143 m2 de la maison médicale à la SCI Radiologie du Plateau pour une valeur nette comptable de 2 342 milliers d'euros.

La Polyclinique Jeanne d'Arc située sur la commune de Gien acquise le 3 décembre 2008 par Gec6 a été livrée le 1<sup>er</sup> juillet 2010. Elle a été immobilisée pour 19 140 milliers d'euros (dont 3 773 milliers d'euros de travaux en 2010).

Le 1<sup>er</sup> juin 2010, Gecimed a décidé d'opter pour l'assujettissement de la TVA sur les baux de l'Hôpital Privé de l'Estuaire et de la Polyclinique de Gien.

Le montant total recouvré s'élève à 16 301 milliers d'euros.

Les travaux de rénovation de la clinique Saint Martin de Pessac figurent pour 3 500 milliers d'euros.

Après la transmission universelle de patrimoine des sociétés de Bazincourt et Pierre Curie, le poste immobilisations a augmenté de 898 milliers d'euros.

### 3.1.2 - Amortissements

Amortissements (en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2009	TUP	Dotations	Reprises	31.12.2010
<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>18 593</b>	<b>29 264</b>	<b>356</b>	<b>13 807</b>	<b>15</b>	<b>43 412</b>
Constructions	18 593	29 264	356	13 807	15	43 412
Constructions sur sol d'autrui						0
Autres immobilisations corporelles						0
<b>Total</b>	<b>18 593</b>	<b>29 264</b>	<b>356</b>	<b>13 807</b>	<b>15</b>	<b>43 412</b>

### 3.1.3 - Dépréciations

Dépréciations (en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2009	Dotations	Reprises	31.12.2010
<b>Immobilisations incorporelles</b>	0	0	0	0	0
<b>Immobilisations corporelles</b>	0	35 514	0	35 514	0
Terrains		34 817		34 817	0
Constructions		697		697	0
<b>Total</b>	0	35 514	0	35 514	0

Les reprises relatives aux dépréciations du 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'autres part, d'une évolution des modalités d'estimation.

### 3.2 - Immobilisations financières

#### 3.2.1 – Valeurs brutes

Valeurs brutes des actifs (en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2009	Virements de poste à poste	Acquisitions	Diminutions	31.12.2010
<b>Immobilisations financières</b>	46 726	46 759	0	526	9 158	38 127
Participations	44 539	44 539		515	9 155	35 899
Prêts	3	3			3	0
Autres immobilisations financières	2 184	2 217		11		2 228

Afin de réaliser les transmissions universelles de patrimoine des sociétés de Bazincourt et Pierre Curie, Gecimed a acquis une part de Bazincourt et Pierre Curie et a ainsi obtenu la totalité des titres de ces sociétés, les titres ont augmenté de 107 milliers d'euros.

Suite à ces transmissions universelles de patrimoine, Gecimed a maintenant la totalité des titres de la SCI Clairval. Gecimed a acquis un titre de la société Annemasse pour 100 euros et tous les titres de la société Gec9 pour 50 milliers d'euros.

La transmission universelle de patrimoine des SCI de Bazincourt et Pierre Curie a entraîné une diminution des titres pour 9 155 milliers d'euros.

La variation de 11 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.

### 3.2.2 – Dépréciations

Dépréciations (en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2009	Dotations	Reprises	31.12.2010
<b>Immobilisations financières</b>	<b>1 475</b>	<b>2 912</b>	<b>0</b>	<b>2 284</b>	<b>628</b>
Participations	0	2 059		2 059	0
Créances rattachées à des participations					0
Autres titres immobilisés					0
Prêts					0
Autres immobilisations financières	1 475	853		225	628

La reprise de dépréciations de 2 059 milliers d'euros concerne les titres de la SCI Clairval suite à l'appréciation de la valeur d'expertise au 31 décembre 2010.

Concernant les autres immobilisations financières, Gecimed a ajusté la dépréciation en procédant à une reprise de 225 milliers d'euros afin de ramener la valeur unitaire des titres auto-détenus au cours de bourse des actions Gecimed au 31 décembre 2010, soit 1,44 €.

### 3.3 - Créances d'exploitation

Créances nettes (en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Créances clients			
Créances locataires	189	139	382
Dépréciations des créances locataires			
<b>Total locataires et comptes rattachés</b>	<b>189</b>	<b>139</b>	<b>382</b>
Acomptes sur cessions d'immobilisations			
Créances Groupe	55 414	48 562	26 244
Produits à recevoir			
Etat - impôt sur les bénéfices			
Etat - TVA	1 802	633	816
Divers autres créances	330	188	72
Dépréciations des créances Groupe			
Dépréciations des autres créances			
<b>Total autres créances</b>	<b>57 546</b>	<b>49 383</b>	<b>27 132</b>

Les créances groupe correspondent aux comptes courants au profit de la SCI Clairval pour 23 553 milliers d'euros ainsi qu'au pool de trésorerie avec Gecina pour 31 860 milliers d'euros.

Toutes ces créances ont une échéance à moins d'un an.

### 3.4 - Valeurs mobilières de placement

Valeurs brutes (en milliers d'euros)	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Valeurs mobilières (FCP monétaires)	4 578	5 693	7 179
Actions propres	102	105	83
<b>Total</b>	<b>4 680</b>	<b>5 798</b>	<b>7 262</b>

Les actions propres sont composées de 76 098 actions. Gecimed a ajusté la dépréciation en procédant à une dotation de 5 milliers d'euros afin de ramener la valeur unitaire des titres auto-détenus au cours de bourse des actions Gecimed au 31 décembre 2010, soit 1,44 €.

### 3.5 - 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
<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>142 987</b>
Affectation du résultat 2007 (résultat du 1 <sup>er</sup> avril 2007 au 31 décembre 2007)				-2 353		
Résultat de l'exercice					2 649	2 649
<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>145 636</b>
Affectation du résultat 2008				2649		
Augmentation de capital	100 125					100 125
Résultat de l'exercice					-25865	-25 865
<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>219 896</b>
Affectation du résultat 2009				-25 865		
Virements de postes		-42 402	11 137	31 265		
Dividende versé			-11 050			-11 050
Augmentation de capital	9 014	1 983				10 997
Fusion Gec6	1 000	278				1 278
Résultat de l'exercice					46 198	46 198
<b>31.12.2010</b>	<b>169 036</b>	<b>46 108</b>	<b>5 977</b>		<b>46 198</b>	<b>267 319</b>

Le capital est composé de 169 036 466 actions de 1 € dont 1 148 370 actions propres. Le dividende de 0.07 € par actions pouvant être payé en action, il a entraîné une augmentation du capital de 9 014 milliers d'euros.

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

Provisions (en milliers d'euros)	31.12.2008	31.12.2009	Dotations	Reprises	Valeurs 31.12.2010
Autres provisions pour risques	68	68		68	0
<b>Total</b>	<b>68</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>68</b>	<b>0</b>

La reprise des autres provisions pour risques se décomposent de la façon suivante :

- Reprise 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
- Reprise 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.

### 3.7 - Emprunts et dettes financiers

Durée restant à courir (en milliers d'euros)	Moins d'un an	1 an à 5 ans	Plus de 5 ans	Total 31.12.2010	Total 31.12.2009	Total 31.12.2008
Emp. et dettes financières bancaires	11 685	381 672	52 132	445 489	453 224	443 624
Banques créditrices	0			0	289	3 788
Dettes financières (Gecina)	1 748			1 748	2	71 203
<b>Total</b>	<b>11 989</b>	<b>381 672</b>	<b>52 132</b>	<b>447 237</b>	<b>453 515</b>	<b>518 615</b>

Les variations en 2010 sont essentiellement dues, au remboursement des échéances des emprunts auprès de Natixis et Nordbank.

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 31.12.2010
Dettes financières nettes / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV Groupe	maximum 80%	59%
Dettes financières nettes / Valeur réévaluée du patrimoine ou Ratio de LTV (2)	maximum 80%	71%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI Groupe(1)	minimum 130%	259%
Excédent Brut d'Exploitation (hors cessions) ou EBITDA / Frais financiers ou Ratio RCI (2)	minimum 150%	292%
Revenus locatif net / montant dus au titre des remboursements en capital et des intérêts du crédit (2) ou DSCR	minimum 110 %	175%

(1) Sauf exception temporaire

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

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.

### 3.8 - Exposition au risque de taux

En milliers d'euros	Endettement avant couverture au 31.12.2010	Effet des couvertures au 31.12.2010	Endettement après couverture au 31.12.2010	Endettement après couverture au 31.12.2009	Endettement après couverture au 31.12.2008
Passif financier à taux variable	442 256	-294 400	147 856	90 130	80 212
Passif financier à taux fixe		294 400	294 400	360 800	367 200
<b>Passif financier portant intérêt</b>	<b>442 256</b>	<b>0</b>	<b>442 256</b>	<b>450 930</b>	<b>447 412</b>

#### Portefeuille d'instruments dérivés

En milliers d'euros	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Swaps	137 000	137 000	
Caps et collars	369 400	435 800	367 200
Swaptions	150 000	150 000	137 800
<b>Total</b>	<b>656 400</b>	<b>722 800</b>	<b>505 000</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 2010, 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].

### 3.9 - 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	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Emprunts obligataires			
Dettes financières	3 232	2 294	1 424
Fournisseurs (factures non parvenues)	641	98	145
Dettes fiscales et sociales	43	-2	-2
Dettes sur immobilisations	7 920	1 915	900
Divers			
<b>Total charges à payer</b>	<b>11 836</b>	<b>4 305</b>	<b>2 467</b>
<b>Produits constatés d'avance</b>	<b>3 691</b>	<b>4 020</b>	<b>104</b>
<b>Total passif</b>	<b>15 527</b>	<b>8 325</b>	<b>2 571</b>
Immobilisations financières			
Créances clients	182	139	348
Autres créances			
Intérêts courus à recevoir	0	0	775
Disponibilités			
<b>Total produits à recevoir</b>	<b>182</b>	<b>139</b>	<b>1 123</b>
<b>Charges constatées d'avance</b>	<b>6 025</b>	<b>6 249</b>	<b>5 151</b>
<b>Total Actif</b>	<b>6 207</b>	<b>6 388</b>	<b>6 274</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 2 163 milliers d'euros, à l'étalement des assurances dommages-ouvrages pour 1 427 milliers d'euros, à l'étalement des primes reçues et payées sur les instruments financiers 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 371 milliers d'euros.

Les produits constatés d'avance correspondent à l'étalement des primes reçues et payées sur les instruments financiers.

### 3.10 - 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.

### 3.11 – Autres passifs

Tous les autres passifs sont à moins d'un an d'échéance.

### 3.12 - Engagements hors bilan

En milliers d'euros	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
<b>Engagements reçus</b>			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Lignes de crédit non utilisées	0	10 113	27 297
Swaps	137 000	137 000	
Caps	369 400	435 800	367 200
Swaptions	150 000	150 000	137 000
Promesses ou options d'acquisition d'immeubles (y compris VEFA)	38 577	8 285	43 859
Engagements de travaux	0		
<b>Total</b>	<b>695 477</b>	<b>741 698</b>	<b>575 856</b>
<b>Engagements donnés</b>			
Clause de retour à meilleure fortune Sofinco	500	500	500
Swaps	137 000	137 000	
Floors	369 400	375 800	307 200
Swaptions	150 000	150 000	137 000
Dettes garanties par des sûretés réelles	456 635	450 930	442 186
Promesses ou options d'acquisition d'immeubles (y compris VEFA)	38 577	11 185	43 859
Engagements de travaux	4 790		
<b>Total</b>	<b>1 156 902</b>	<b>1 125 415</b>	<b>930 745</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.

Les promesses ou acquisitions d'immeubles concernent principalement la construction de l'hôpital privé d'Annemasse.

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

#### 4 - EXPLICATIONS DU COMPTE DE RESULTAT

##### 4.1 – Produits d'exploitation

Les produits d'exploitation sont principalement constitués par les loyers des cliniques et des laboratoires. 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. Les autres produits correspondent principalement aux remboursements de charges locatives pour 5 320 milliers d'euros.

##### 4.2 - Charges d'exploitation

Les charges d'exploitation (hors amortissements et provisions) comprennent essentiellement des charges de copropriétés pour 1 237 milliers d'euros, des assurances pour 177 milliers d'euros, des honoraires pour 2 646 milliers d'euros, des frais bancaires pour 510 milliers d'euros, des redevances de crédit-bail immobilier pour 110 milliers d'euros et des impôts et taxes pour 4 227 milliers d'euros.

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

En milliers d'euros	31.12.2010		31.12.2009		31.12.2008	
	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises	Dotations	Reprises
Amortissements des immobilisations (1)	13 807		10 671		8 478	
Amortissements des charges à répartir						
Dépréciations des immobilisations corporelles		35 514	35 514			
Dépréciations des immobilisations financières (1)		2 284	2 059	622	1 475	
Dépréciations des créances						
Provisions pour risques et charges (2)		68				
Autres provisions	5			30	33	
<b>Total</b>	<b>13 812</b>	<b>37 866</b>	<b>48 244</b>	<b>652</b>	<b>9 986</b>	<b>0</b>
Dont - exploitation	13 807	68	10 671		8 478	
- financier	5	2 284	2 059	652	1 508	
- exceptionnel et impôt		35 514	35 514			

(1) cf. note 3.2.2

(2) cf. note 3.6

Pour aider la comparaison, les éléments indiqués dans la note 2 ont été reclassés.

Ces mouvements concernent essentiellement les amortissements des immobilisations selon les principes définis en note 1.2, les titres de la SCI Clairval et les provisions des actions propres.

#### 4.4 – Résultat financier

En milliers d'euros	31.12.2010		31.12.2009		31.12.2008	
	Charges	Produits	Charges	Produits	Charges	Produits
Intérêts et charges ou produits assimilés	18 473		17 122		26 367	
Produits nets sur cessions de V.M.P.		55		104		430
Produits des participations et autres immo. fi.		3 799		3 549		3 374
Autres produits		501		89		2 784
Transferts de charges		1 081		1 964		2 457
Dot. ou rep. aux amort. dépréciations et prov.:						
- dép. des titres de filiales ou actions propres (1)	5	2 284	2 059	652	1 508	
- provisions pour risques sur filiales						
- dépréciation des créances						
<b>Total</b>	<b>18 478</b>	<b>7 720</b>	<b>19 181</b>	<b>6 358</b>	<b>27 875</b>	<b>9 045</b>

(1) cf. note 4.3

#### 4.5 - Résultat exceptionnel

En milliers d'euros	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Plus ou moins values sur cessions de titres			
Plus ou moins values sur cessions d'immeubles	-91	-11	
Boni ou mali s /actions propres	8	53	-52
Autres produits et charges exceptionnels			
Dotations / dépréciations d'immeubles		35 514	
Reprise / dépréciation d'immeubles	35 514		56
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>35 431</b>	<b>35 556</b>	<b>4</b>

Pour aider la comparaison, les éléments indiqués dans la note 2 ont été reclassés.

La reprise comptabilisée sur la période concernant la dépréciation relative au patrimoine en détention longue comptabilisée en 2009 est, d'une part, la conséquence de l'évolution de la juste valeur des immeubles sur la période.

#### 4.6 - Opérations avec des sociétés liées

Les sociétés liées sont la SCI Clairval, la SCI Hopital Privé d'Annemasse et la SAS GEC9 ainsi que la société Gecina.

En milliers d'euros					
Actif		Passif		Résultat financier	
Immobilisations financières	35 899	Dettes financières	1 748	Charges financières	644
Créances clients	0	Fournisseurs	19		
Autres créances	55 413	Autres dettes	0	Produits financiers	3 971
Cautions données par Gecimed au bénéfice de sociétés liées :			Néant		

## **5- AUTRES INFORMATIONS**

### **5.1 - Faits ou litiges exceptionnels**

Néant

### **5.2 - Effectif**

Néant

### **5.3 - 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 2010 s'élèvent à 42 milliers d'euros.

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

Néant.

### **5.5 - Société consolidante**

Gecina, 16 rue des capucines 75 002 Paris Siret : 592 014 476 00150, détient 98 % de la société et la consolide par intégration globale.

La société relève du régime SIIC.

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

Néant

## 5.7 - Tableau des flux de trésorerie

En milliers d'euros	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
<b>Flux de trésorerie liés à l'activité</b>			
Résultat net	46 198	-25 865	2 649
Elimination des charges et produits sans incidence sur la trésorerie			
- Amortissements, dépréciations et provisions	-24 054	47 622	9 896
- Subventions d'investissement rapportées au résultat	0	0	0
- Plus-values de cession	83	11	0
<b>Marge brute d'autofinancement</b>	<b>22 227</b>	<b>21 768</b>	<b>12 545</b>
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité			
- Créances d'exploitation	-234	-671	2595
- Dettes d'exploitation hors dette option SIIC	-2 207	-5954	10925
<b>Flux net de trésorerie généré par l'activité</b>	<b>19 786</b>	<b>15 143</b>	<b>26 065</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement</b>			
Acquisitions d'immobilisations	3 248	-32919	-88 507
Apport en compte courant			
Cessions d'immobilisations	2 267	745	-2 842
Paiement de la taxe de sortie	0	0	0
Réductions des immobilisations financières	0	0	32
Incidence variation de périmètre GEC 6			
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations d'investissement</b>	<b>5 515</b>	<b>-32174</b>	<b>-9 1317</b>
<b>Flux de trésorerie liés aux opérations de financement</b>			
Dividendes versés	-53	0	0
Augmentation de capital		100 125	0
Emissions d'emprunts	2 050	21 725	76 023
Remboursements d'emprunts	-10 725	-106 500	-9 190
Frais de fusion	-129	0	0
<b>Flux net de trésorerie lié aux opérations de financement</b>	<b>-8 857</b>	<b>15 350</b>	<b>66 833</b>
<b>Variation de trésorerie</b>	<b>16 444</b>	<b>-1 681</b>	<b>1 581</b>
<b>Trésorerie d'ouverture</b>	<b>41 949</b>	<b>7 229</b>	<b>5 650</b>
<b>Trésorerie de clôture</b>	<b>58 393</b>	<b>5 548</b>	<b>7 229</b>

Le pool de trésorerie avec les sociétés liées est inclus, à compter 2010, dans la trésorerie plutôt que dans les emprunts.

## 5.8 – 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
<b>Filiales (plus de 50 %)</b>						
SCI Clairval		2	100.00%	35 849		4 272
14-16 rue des Capucines 75002 Paris		3 685		35 849		3 684
SAS GEC9		50	100.00%	50		0
14-16 rue des Capucines 75002 Paris		14		50		-24
<b>Participations (10 à 50 %)</b>						
Néant						

8.1 ORGANIGRAMME

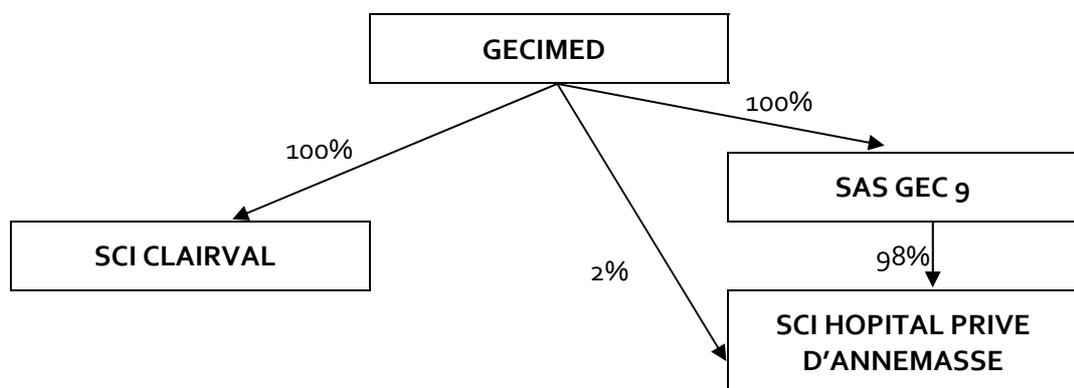
La quasi-totalité des actifs composant le patrimoine immobilier de Gecimed sont détenus directement par la Société. Seuls deux actifs sont détenus au travers de deux filiales : l'Hôpital Privé Clairval à Marseille, détenu par la SCI Clairval et le projet de construction d'un l'Hôpital Privé à Annemasse, actuellement en cours de développement, porté par la SCI Hôpital Privé d'Annemasse.

Le 24 septembre 2010, la Société Gecimed a acquis la totalité des titres composant le capital de la société GEC 9, Société par Actions Simplifiée au capital de 50 000 €.

Le 6 octobre 2010, une Société Civile Immobilière (SCI) a été constituée afin de porter le projet de construction de l'Hôpital Privé Savoie Nord à Annemasse. Cette SCI, dénommée SCI HOPITAL PRIVE D'ANNEMASSE, est détenue à 98% par la SAS GEC 9 et à 2% par Gecimed.

Le 24 décembre 2010, les filiales de Gecimed, les SCI PIERRE CURIE et SCI DE BAZINCOURT ont été radiées du Greffe du Tribunal de Commerce de Paris, leur patrimoine respectif ayant fait l'objet d'une transmission universelle au profit de Gecimed.

Organigramme du Groupe Gecimed au 31 décembre 2010



Sous réserve de ce qui est dit à l'alinéa suivant, 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.

Au 31 décembre 2010, il existait deux conventions signées avec la société Gecina :

- La convention de prestation de services conclue entre Gecimed et Gecina le 30 janvier 2007 et,
- Le mandat de gestion locative signé entre elles le 15 mars 2010.

Ces deux conventions ont été résiliées de manière anticipée, d'un commun accord entre les parties, le 28 février 2011. Une nouvelle convention de prestation de services ainsi qu'un nouveau mandat de gestion

locative ont été signés, le 1er mars 2011, entre Gecimed et la Compagnie Foncière de Gestion (CFG), société filiale à 100% de Gecina et titulaire des cartes professionnelles « Loi Hoguet ».

## **8.2 ACTIVITE ET RESULTAT DES FILIALES**

Au 31 décembre 2010 l'activité et les résultats des filiales de Gecimed se résument ainsi :

### ***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 4 272 milliers d'euros contre 4 256 milliers d'euros en 2009. Le résultat net au 31 décembre 2010 ressort à 3 684 milliers d'euros contre 3 669 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

### ***SAS GEC 9***

La SAS, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 508 052 008, détient 98% des titres de la SCI Hôpital Privé d'Annemasse et n'a pas d'autre activité.

Le résultat net au 31 décembre 2010 ressort à -24 milliers d'euros contre -12 milliers d'euros au 31 décembre 2009.

### ***SCI HOPITAL PRIVE D'ANNEMASSE***

La SCI, immatriculée le 6 Octobre 2010 au RCS de Paris sous le numéro 528 229 917, construit un hôpital privé sur son terrain situé à Annemasse (Hautes-Alpes).

Les produits se sont élevés à 37 milliers d'euros. Le résultat net au 31 décembre 2010 ressort à 37 milliers d'euros.

## **8.3 OPERATIONS ENTRE LE GROUPE ET SES ACTIONNAIRES**

Les opérations entre Gecimed et ses actionnaires, pour l'exercice 2010, 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. Cette convention a été résiliée le 28 février 2011. Pour l'exercice clos au 31 décembre 2010, les honoraires perçus par Gecina se sont élevés à 838 960,40 euros HT.
- Convention de gestion avec la CFG, filiale à 100% de la société Gecina, jusqu'au 15 mars 2010, (rémunérée sur la base de 1,25%, TVA en sus, du montant des loyers hors taxes et hors charges appelés par CFG au nom et pour le compte de Gecimed), portant sur des missions de gestion locative, de gestion comptable et d'éventuelles missions spécifiques. Pour la période allant du 1<sup>er</sup> janvier 2010 au 15 mars 2010, date de sa résiliation, le montant des honoraires perçus par la C.F.G. s'est élevé à 221 088,09 euros HT au titre de Gecimed et à 34 949,60 euros HT au titre de ses filiales.
- Convention de gestion locative avec la société Gecina, à compter du 15 mars 2010, portant sur des missions de gestion locative, de gestion comptable et d'éventuelles missions spécifiques. Pour la période allant du 15

mars 2010 au 31 décembre 2010, le montant des honoraires perçus par la société Gecina s'est élevé à 294 123,83 euros HT au titre de Gecimed et à 42 116,10 euros HT au titre de ses filiales. Cette convention a été résiliée le 28 février 2011.

#### 8.4 OPERATIONS MERE-FILIALES

Les opérations entre Gecimed et ses trois filiales figurent en Note 4.6 de l'annexe des comptes annuels.



*Clinique du Château de Perreuse, Jouarre (Seine et Marne) – exploitée par Générale de Santé*

## CHAPITRE 9 RISQUES ET DEVELOPPEMENT DURABLE

### 9.1. DEVELOPPEMENT DURABLE ET EVOLUTION DU SECTEUR IMMOBILIER

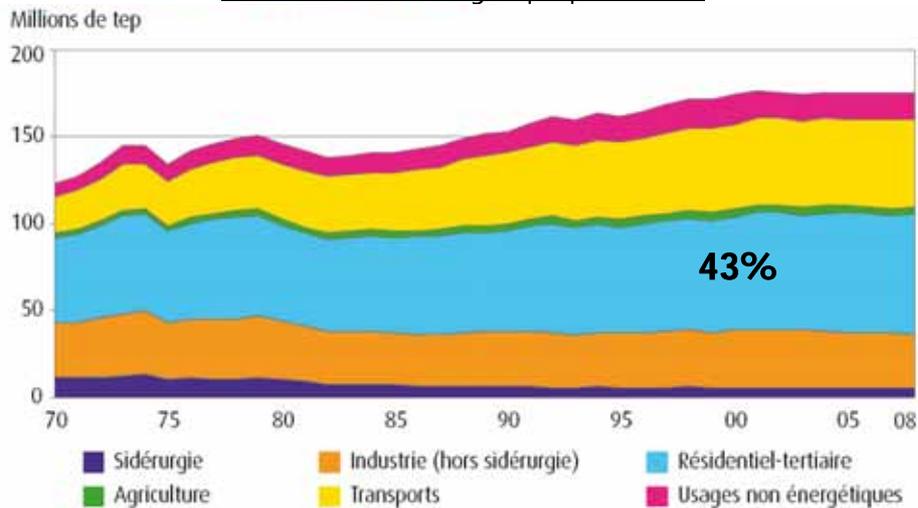
#### 9.1.1. Les enjeux actuels

##### 1.1.1. Une industrie très concernée

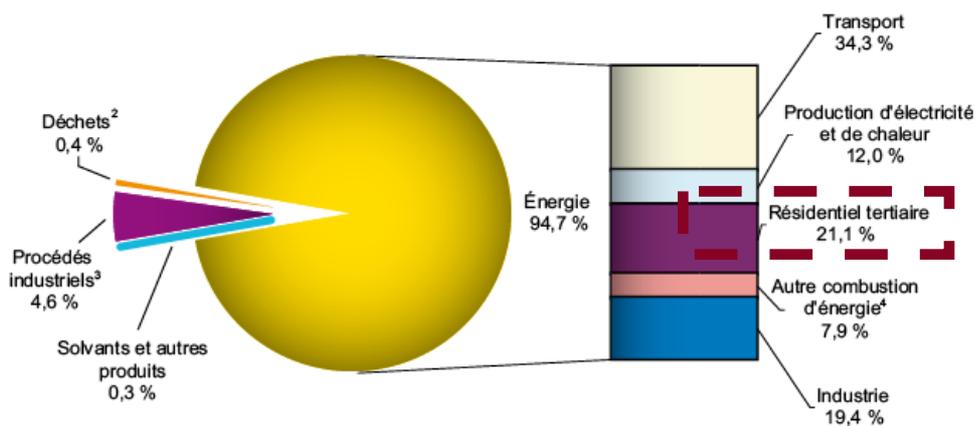
En France, le secteur du bâtiment consomme 43% de l'énergie finale et contribue pour près de 21% aux émissions nationales de gaz à effet de serre.

Le secteur immobilier représente le principal gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement, pour lequel les investissements sont identifiés comme les plus rentables.

Consommation énergétique par secteur :



Emission de CO<sub>2</sub> par secteur :



Source : Agence européenne pour l'environnement, d'après CITEPA, juin 2009.

### 1.1.2. Le contexte réglementaire se durcit : Loi Grenelle 1

#### Bâtiments neufs : la rupture technologique



Le Grenelle de l'environnement fixe comme objectif la généralisation, dans la construction neuve, des "bâtiments basse consommation" à l'horizon 2012. Il s'agit de diviser par trois les consommations énergétiques des bâtiments neufs d'ici 2012 et ainsi d'accomplir sur une très courte période, un "saut énergétique" plus important que celui réalisé ces trente dernières années. La mise en œuvre de cet objectif se traduit par l'adoption d'une **nouvelle réglementation thermique « RT 2012 »**, qui s'appliquera aux permis de construire déposés à partir du 28 octobre 2011 pour les bâtiments neufs des secteurs tertiaire et public et les bâtiments construits dans les zones relevant de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ; à partir du 1er janvier 2013 pour tous les autres types de bâtiments neufs.

Cette nouvelle réglementation thermique, plus simple et plus lisible que les précédentes, offre une plus grande liberté dans la conception des bâtiments. Il s'agit d'une contribution importante à la "feuille de route énergétique et climatique" de la France : le "saut énergétique" réalisé dans la construction neuve devrait réduire de 35 millions de tonnes les émissions de CO<sub>2</sub> à l'horizon 2020.

Ainsi, la France devient le pays en tête en Europe dans le secteur de la construction « verte », avec un niveau d'ambition et un calendrier volontariste sans équivalent. Le développement des labellisations BBC "bâtiments basse consommation", qui s'y imposent déjà comme le standard du marché, anticipe même de deux ans le calendrier prévu par le Grenelle de l'environnement,

#### Patrimoine existant : la rénovation énergétique



La loi programme Grenelle 1 a fixé comme objectif la réduction de 38% de la consommation d'énergie pour l'ensemble du parc existant français, à l'horizon 2020.

La mise en œuvre de cet objectif sera traduite par l'adoption de décrets (en attente de parution) en application de la loi Grenelle 2.

### g.1.2. Le comportement des clients évolue

Pour les acteurs du secteur, qui s'organisent, les certifications et labels reconnus (HQE, BBC...) sont devenus la « norme ».

A titre d'illustration, l'étude « Immobilier durable - conception, perceptions et marché » par l'Agence Régionale de Développement (Paris Ile-de-France) en partenariat avec DTZ (2009) montre :

Une meilleure performance des opérations certifiées HQE  
(pour un placement à l'utilisateur avant la livraison de l'immeuble)

#### TAUX DE PRÉ-COMMERCIALISATION

Année de livraison	Opérations certifiées	Opérations classiques
2008	73%	66%
2009	41%	36%
2010	16%	7%
2011	14%	0%
2012	26%	0%

Source : DTZ Research

L'augmentation du prix de l'énergie, la mise en œuvre de la RT 2012, les dispositions de la loi Grenelle 2...concourront à modifier le comportement des locataires les sensibilisant sur le montant des charges par rapport au loyer.

### 9.1.3. Les évaluations et notations extra-financières se multiplient

La fin du XXe siècle a connu une mutation économique, sociale et politique qui a favorisé une interrogation sur le rôle social des entreprises et fait émerger la nécessité d'une plus grande ouverture des organisations sur le monde extérieur.

Celles-ci sont tenues d'assumer la responsabilité des conséquences de leurs activités, de répondre à des attentes ou des obligations qui ne sont pas toutes inscrites dans le droit formel et de contribuer au développement.

Par suite, l'évaluation extra financière s'est développée fortement et devient de plus en plus visible, aux fins de noter les politiques RSE des entreprises sur différents aspects (environnementaux, économiques et sociaux) ainsi que la gouvernance mise en place. L'idée première était de rassurer les investisseurs et de leur fournir un supplément d'informations, mais aujourd'hui, c'est l'ensemble des parties prenantes qui est concerné par les analyses extra financières.

Pour évaluer la politique RSE d'une entreprise, d'un secteur d'activité, il existe de nombreuses démarches et critères normatifs émanant d'organismes spécialisés, basés sur :

- **Des référentiels d'engagement.** Les plus utilisés sont ceux issus d'initiatives lancées par les institutions internationales de gouvernance mondiale ou encore celles construites par des groupements d'acteurs du développement durable : le Global Compact des Nations Unies, les principes directeurs de l'OCDE, mais encore des référentiels sectoriels comme les Principes de l'Investisseur Responsable (PRI).

- **Des directives européennes et les référentiels législatifs français.** L'Union Européenne s'est dotée d'une stratégie développement durable et élabore de nombreuses directives, notamment dans le domaine environnemental, qui ont vocation à être transposées dans le droit de chacun des états de l'Union Européenne. La France s'est dotée d'un dispositif législatif sur la RSE en 2002.

L'article 116 de la loi introduit une obligation de reporting social et environnemental pour les entreprises cotées.

- **Des référentiels de certification et des normes.** Il s'agit essentiellement des normes ISO, dont les principales sont les séries ISO 9000, ISO 14000, et ISO 26000.

- **Des référentiels d'évaluation mis en place par les agences de rating social et environnemental (VIGEO, MSCI, SAM, EIRIS, TRUCOST...)** qui évaluent et notent la politique RSE des entreprises. Elles travaillent à partir d'analyses des documents publics, de questionnaires spécifiques, et de rencontres avec des responsables d'entreprises. Par souci stratégique, chacune a développé sa propre méthodologie de notation.

- **Des référentiels de reporting.** Un nouveau type de reporting s'est progressivement structuré et standardisé autour de quelques référentiels construits soit par des associations, soit par des Etats. Parmi ces référentiels, la GRI (Global Reporting Initiative) s'est imposée comme la norme dominante en matière extra financière.

D'autres initiatives viennent compléter ces dispositifs :

- **Le baromètre annuel NOVETHIC / ADEME :** Il établit un classement basé sur le reporting en matière d'éco-performance des bâtiments, pour les acteurs de l'immobilier (promoteurs, foncières et gestionnaires d'actifs).

- **Le rapport annuel Carbon Disclosure Project. :** Il dresse un bilan du reporting et de la performance « carbone » pour tous les secteurs d'activité.

- **Les indices boursiers spécifiques :** FTSE 4 Good, DJSI, Aspi, Ethibel...

- **Les études, publications spécifiques :** Banque Sarasin, Université de Maastricht, Jones Lang LaSalle, CBRE...

#### **9.1.4. Les obligations futures**

La prise en compte de la performance environnementale par le marché immobilier progressera dans les années à venir, notamment avec l'appui des futures obligations de la loi Grenelle 2.

A retenir plus particulièrement, les obligations :

- **d'annexe environnementale au bail**

(pour les baux de bureaux ou de commerces, avec des locaux > 2000 m<sup>2</sup> ; pour les baux conclus ou renouvelés à compter du 01/01/2012, et pour les baux en cours à compter du 14/07/2013)

- **de travaux d'amélioration de la performance énergétique**

(pour les bâtiments existants tertiaires, dans un délai de 8 ans à compter du 01/01/2012)

- **d'un bilan des émissions de gaz à effet de serre**

(pour les entreprises > 500 salariés, à compter du 01/01/2011)

- **d'un reporting sur les données environnementales et sociales, dans le rapport annuel, devant faire l'objet d'une vérification par un organisme tiers indépendant**

(à partir de l'exercice clos au 31/12/2011)

**- de l'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières**  
(pour les annonces de mise en vente ou de location, à compter du 01/01/2011)

**9.1.5. L'émergence du concept de valeur verte**

Investisseurs, promoteurs, gestionnaires d'actifs, exploitants, utilisateurs et experts immobiliers sont confrontés à un changement de paradigme dans l'évaluation de la valeur des biens.

La prise en compte de la valeur verte se fera pas à pas sur les marchés dans les années qui viennent avec un mouvement de valorisation/dévalorisation du parc immobilier.

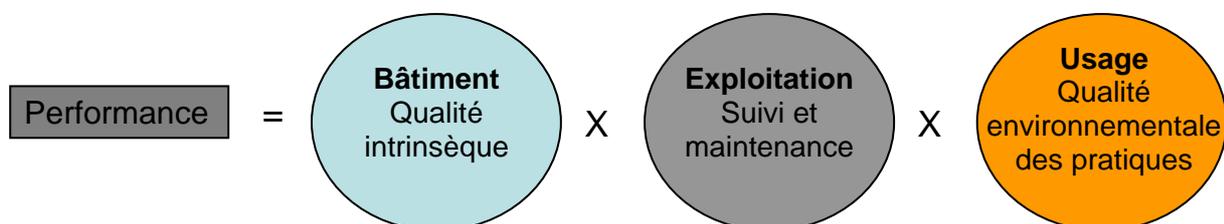
Certains acteurs ont déjà modifié leurs stratégies en s'appuyant sur une analyse des évolutions du marché et des réglementations. Les pratiques nouvelles qui en découlent en termes de politiques d'investissement et de gestion d'actifs immobiliers devraient se généraliser dans les prochaines années.

Les experts immobiliers n'ont pu encore totalement prendre en compte la performance environnementale dans l'estimation de la valeur des immeubles du fait de l'insuffisance de transactions mettant explicitement en avant les caractéristiques des immeubles dans ce domaine.

L'immobilier durable devrait progressivement réduire le risque d'obsolescence à la fois vis-à-vis du marché et vis-à-vis des réglementations annoncées.

La garantie de la valeur verte nécessitera à terme la maîtrise de 3 dimensions :

Les contributeurs de la valeur verte



(source : IEIF Réflexions immobilières ; n° 53)

La performance est le produit des contributions combinées du propriétaire, des exploitants et des locataires, qui agissent respectivement sur les leviers bâtiment, exploitation et usage.

Pour les propriétaires, les investisseurs, l'éco-conception et l'obsolescence ont un impact direct sur la valeur de l'actif.

Pour les locataires, la conduite de l'exploitation et le confort/santé/bien-être ont un impact direct sur les charges, la performance des collaborateurs, le coût total d'occupation ; mais aussi un impact indirect sur la valeur de l'actif.

## 9.2 NOS ENGAGEMENTS POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

### 9.2.1. Politique

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.

### 9.2.2. Une présence active dans les think tank et les instances représentatives, au travers du groupe Gecina

#### Gecina, au sein du Plan Bâtiment Grenelle



L'objectif du Plan Bâtiment Grenelle est de piloter le programme de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre de bâtiments. Dans ce cadre, le comité stratégique du Plan Bâtiment Grenelle a été instauré afin de mettre en œuvre les outils opérationnels qui conduiront à la réussite de ces objectifs.

Ce travail s'organise notamment autour de groupes thématiques dénommés « chantiers », dont plus de dix sept ont déjà été ouverts.

Gecina a été un membre actif du groupe de travail « tertiaire privé », à travers ses participations aux sous-groupes « parc existant », « neuf », bail vert », et « certificats d'économie d'énergie ».

Le Plan Bâtiment Grenelle a franchit une étape supplémentaire en ouvrant en 2010 un nouveau chantier relatif aux signes de qualité dans le bâtiment, co-piloté par Gecina.

L'extrême foisonnement de signes de qualité dans tous les domaines de l'immobilier est unanimement reconnu comme la preuve de l'engagement dynamique des professionnels. Cette situation ne doit pas occulter le rôle des signes de qualité : servir le client, l'utilisateur du bâtiment qui va être rénové ou construit. Le souhait des clients, c'est un résultat sur l'ouvrage. Les signes de qualité doivent ainsi qualifier ce résultat sur un plan global (performance environnementale, énergétique, sanitaire, confort...) et en termes de coût (niveau de charges).

## Gecina, membre fondateur de France Green Building Council (France GBC)



France GBC a pour objet d'être la plateforme française de réflexion, d'action et de communication au service du développement de la construction et de l'aménagement durables au plan national et à l'international, pour :

- fédérer les acteurs publics et privés,
- contribuer à l'émergence d'une vision commune de la construction durable,
- porter la position française,
- favoriser le rayonnement des savoir-faire français.

C'est une association loi 1901 qui a été créée en septembre 2010 et qui compte aujourd'hui plus de 100 membres représentant les parties intéressées de l'immobilier durable.

France GBC, maillon français du réseau international World GreenBuilding Council (World GBC), vise à mobiliser l'ensemble du secteur français de la construction, grâce à la diversité et la complémentarité de ses membres, et souhaite rassembler au travers d'une structure associative les acteurs représentant l'ensemble des cultures - centres techniques et certificateurs, maîtrise d'ouvrage, maîtrise d'œuvre, entreprises et fabricants, acteurs du secteur de l'énergie (producteurs, gestionnaires et services énergétiques), collectivités, banques et assurances, maîtrise d'œuvre publique et privée, propriétaires et utilisateurs, centres de ressources, associations et ONG, organismes de recherche - et tous les niveaux d'intervention : locaux, nationaux et internationaux.

## Gecina, membre de Sustainable Building Alliance (SB Alliance)



L'objectif de SB Alliance est de développer des méthodes communes pour mesurer et comparer la performance environnementale au niveau international. L'alliance veut développer une approche commune entre les différentes méthodes d'évaluation pour améliorer leur lisibilité, leur comparaison et leur mise en œuvre.

Actuellement, les systèmes d'évaluation diffèrent selon les pays. En l'absence de principes de base communs et de méthodes comparables de notation, ces systèmes peuvent générer une confusion pour les acteurs de la construction.

Le comité de direction est composé du BRE (Royaume-Uni), du CSTB (France), du DGNB (Allemagne), de la FACV (Brésil), de l'ITC-CNR (Italie), du NIST (USA) et du VTT (Finlande), rejoints par l'IVE (Espagne) et, en octobre 2009, par l'USGBC, qui gère la certification LEED (Etats-Unis). Début 2010, le GBC japonais, qui gère le label CASBEE a adhéré à SB Alliance.

Six indicateurs essentiels sont proposés : carbone, énergie, eau, déchets, qualité de l'air intérieur, confort thermique.

**Gecina, membre de la commission de normalisation AFNOR « développement durable - responsabilité sociétale » : Norme ISO 26000**



La Commission de normalisation "Développement durable - Responsabilité sociétale" a pour mission d'organiser la participation française aux travaux ISO pour l'élaboration et le suivi de la norme ISO 26000. Sa publication, le 1<sup>er</sup> novembre 2010, a clos un processus de plus de 5 ans engagé au niveau international par l'organisme ISO. Ce sont 99 pays, 42 organisations internationales et des centaines d'experts qui ont travaillé sur le sujet. La délégation française a particulièrement nourri la réflexion en capitalisant notamment sur son expérience acquise lors de la rédaction et la mise en œuvre du guide SD 21 000.

L'ISO 26 000 a pour objectif de définir et de clarifier le concept de responsabilité sociétale et de le rendre applicable à tout type d'organisation (entreprises, collectivités territoriales, associations...), quelle que soit sa taille ou sa localisation.

Cette norme donne une définition unique et universelle de la responsabilité sociétale et de son articulation avec le développement durable. C'est un changement réel de paradigme. L'objet étant d'intégrer les parties prenantes, qu'elles soient internes ou externes à l'organisation dans les processus décisionnels et les principes de gouvernance. C'est l'un des apports importants de cette norme.

En participant à une commission de normalisation, nous pouvons faire valoir nos intérêts dans l'élaboration des documents normatifs, échanger avec les acteurs du marché, anticiper les évolutions et assurer un suivi efficace de la normalisation européenne et internationale.

### **9.3 MAITRISER L'EMPREINTE ENVIRONNEMENTALE**

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.

#### **9.3.1. Performance énergétique et empreinte carbone**

Les travaux du Grenelle de l'environnement engagés par l'Etat Français ont, dans leurs conclusions, identifié l'amélioration de la performance des bâtiments existants comme un préalable nécessaire à l'atteinte des objectifs Facteur 4 : diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050.

L'objectif affiché de réduction de 38% des consommations en énergie primaire à l'horizon 2020 impactera à court terme tout le secteur de l'immobilier.

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.

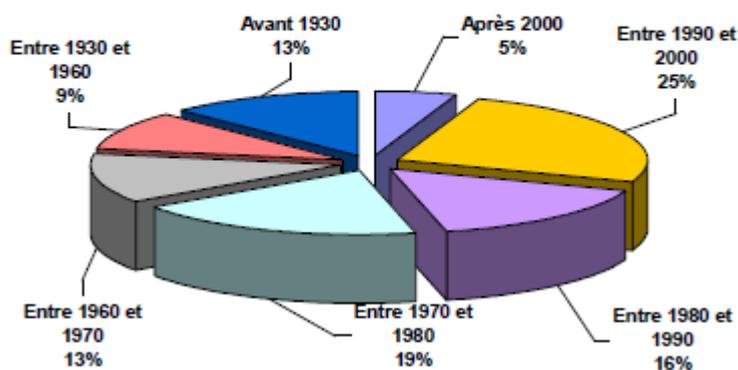
C'est pour répondre à ces objectifs et élaborer la stratégie du Groupe sur la mesure et la réduction de la « facture énergie » et « des émissions en carbone » des actifs que Gecimed a mis en place, dès juin 2008 un groupe de travail mixte composé d'experts métier, de représentants des lignes d'activité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

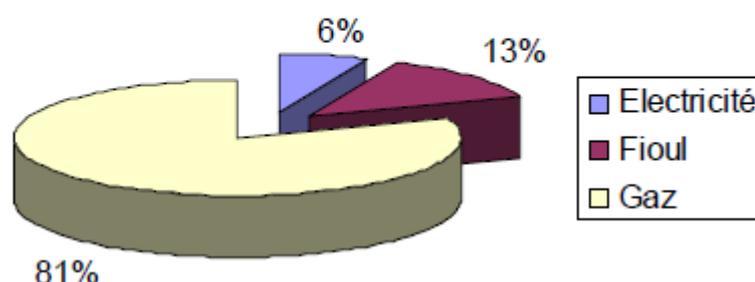
### Répartition des années de Construction



### Répartition de l'alimentation en énergie

Plus de 80% du parc est alimenté en énergie de chauffage par le gaz. Toutes les actifs climatisés, environ 80 %, possède une climatisation à énergie électrique.

## Approvisionnement en énergie



### 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>	de	Intégration des parties communes (surfaces et consommations)	Sources des données et consommations	des de	Postes consommateurs pris en compte	Période de référence	de
Surfaces Œuvre (SHON)	Hors Nettes	OUI	Factures réelles (principalement Générale de santé)	réelles	- 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

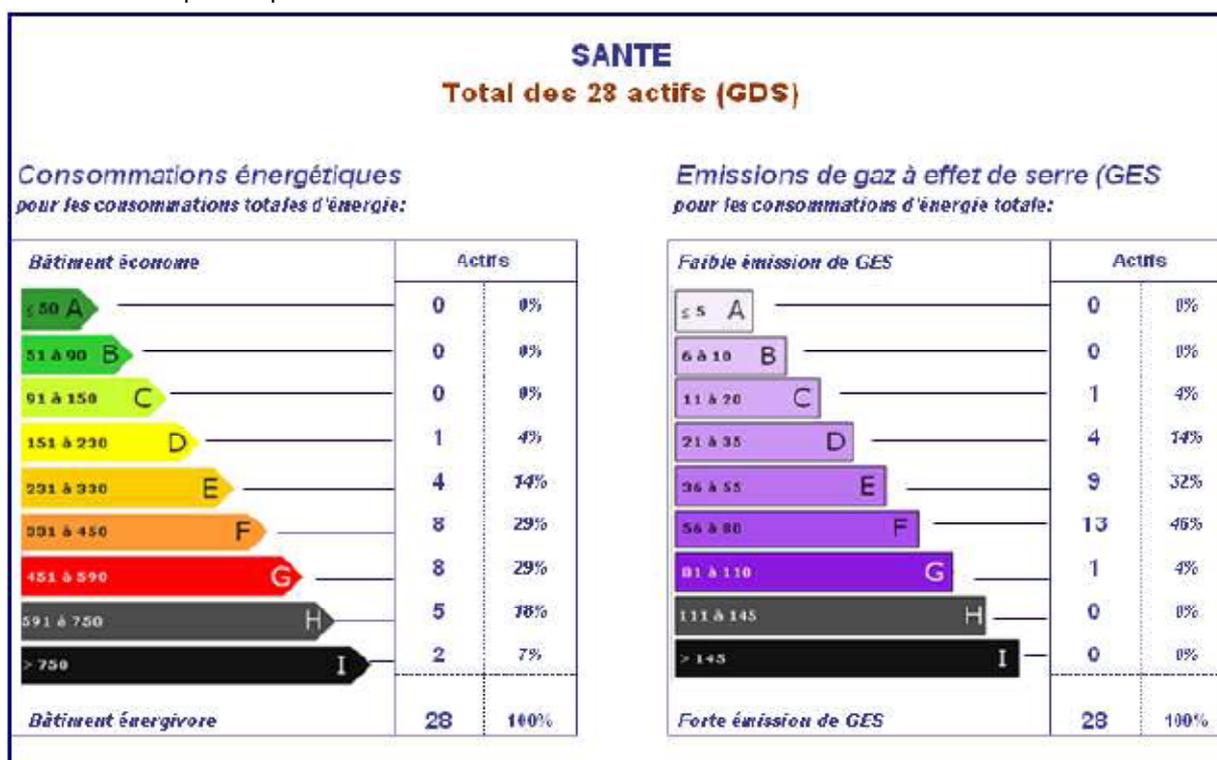
Nombre d'actif u	Surface de référence m <sup>2</sup>	Energie Finale MWh EF/an	Energie Primaire MWh EP/an	Emission de CO <sub>2</sub> Tonnes de CO <sub>2</sub> /an
29/33	329 898	101 679	179 737	16 816

### 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

### Etiquettes énergie 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.

### Des diagnostics approfondis pour évaluer les actions à engager

Il a été défini la réalisation de différentes familles en fonction de l'activité.

Les actifs sont ainsi séparés en 4 catégories : les cliniques, les cliniques psychiatriques, les SSR (Soins de Suite et Réadaptation), les EHPAD et les laboratoires.

Dans chacune de ces familles, des actifs dits représentatifs seront ainsi diagnostiqués de façon à étendre les résultats à l'ensemble de la famille et identifier les moyens à mobiliser dans la perspective de se confronter à l'ambition Grenelle.

La phase 2 de la mission contribuera en 2011 à 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.

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.

### **9.3.2. Consommations d'eau**

Tous les actifs détenus par Gecimed sont mono-locataires. Gecimed n'achète donc aucune consommation d'eau et n'assume pas l'entretien des réseaux. L'ensemble des responsabilités et charges afférentes à ce poste sont assumées et gérées par les locataires. 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.

### **9.3.2. 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 d'exploitation.

## **9.4 MANAGER LA PREVENTION**

### **9.4.1. 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 désormais pilotée par la Direction de l'Architecture et de la Construction.

Des indicateurs de mesure permettent la cotation de l'actif, de les classer entre eux en procédant à :

- 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 18 domaines est réalisée :

- Soit par auto-évaluation selon une démarche normée
- Soit 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. 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. Ils 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 ce dispositif de maîtrise des risques immobiliers aux assureurs qui l'ont approuvé. Cette démarche a permis 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.

Notre assureur a également accès à la plateforme informatique.

### **Les 18 domaines de la cartographie**

La cartographie couvre entièrement 17 domaines de risque, de danger ou relevant de la protection de l'environnement.

Le domaine incendie est en cours d'évaluation.

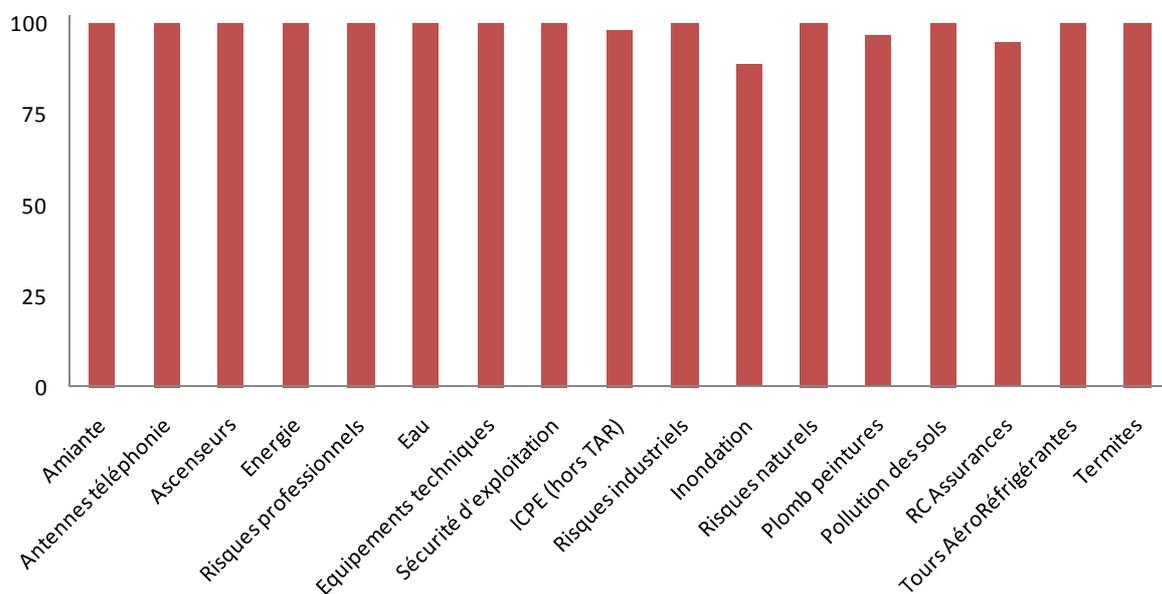
### **Un système de management des risques audité par un contrôleur externe**

Un audit externe a été réalisé début 2011 pour contrôler la cartographie sur les quatre axes suivants :

- la vérification du caractère approprié de l'évolution du dispositif de cartographie suite aux recommandations préconisées par l'auditeur et par la Direction de Gecimed en 2010 ;
- l'appréciation de la qualité des auto-évaluations et de la qualité du processus de transmission et consolidation des données ;
- la réalisation des évaluations du domaine incendie sur 25% de la valeur financière du patrimoine Gecimed ;
- le contrôle des résultats obtenus par rapport aux engagements de Gecina (taux d'évaluation et le niveau de performance).

Un taux d'évaluation global de 98.8% sur l'ensemble du patrimoine Gecimed pour un objectif fixé à 85%

Taux d'évaluation (en %) du patrimoine Gecimed par référentiel



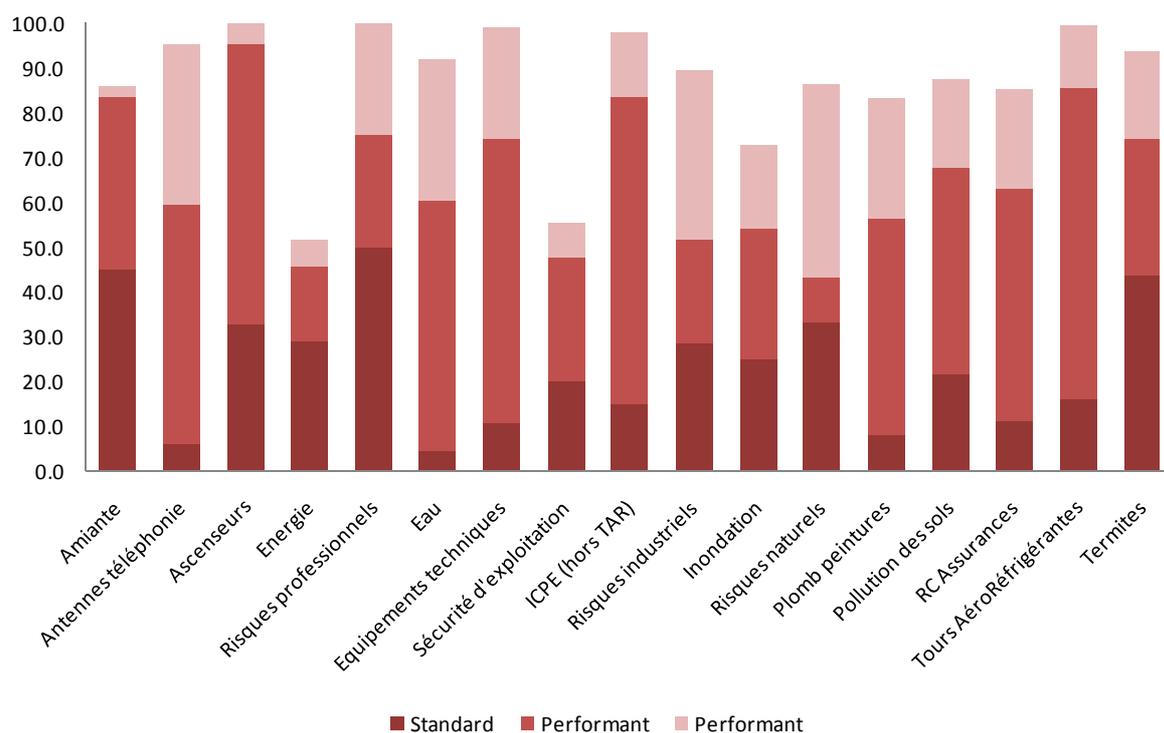
A la demande des équipes de Développement ces évaluations sont aussi réalisées pour l'analyse des actifs en projet d'acquisition.

**89.3 % de performance : un excellent résultat global.**

Sur un total de 6 955 indicateurs, 89.3 % sont satisfaits soit une augmentation de plus de 8 points par rapport au taux de 81% atteint en 2009.

La répartition du patrimoine Gecimed selon leur niveau de performance est la suivante :

## Niveaux de performance des actifs par domaine (en %)



### 9.4.2. 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 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 2010, seul un site de Gecimed est équipé de TAR. Aucun incident n'est survenu.

#### 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 2010.

### **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 2010.

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 2010.

#### **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 2010, dont 79 % ont été appréciés globalement en risque faible.



*EHPAD des Cèdres, 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). Ce domaine a fait l'objet d'une opération pilote en 2010 en collaboration avec notre assureur. 25 % du patrimoine Gecimed en valeur financière a été diagnostiqué et confirme le bon niveau de sécurité incendie de ces sites.

### **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.



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

### 9.4.3. 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 2010.

Ce dispositif est mis à jour afin de suivre les évolutions de Gecimed. Il fait notamment l'objet en 2010 et 2011 d'adaptations importantes pour renforcer son pouvoir et son efficacité par la formation de ses membres.

## 9.5 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 47,0 millions d'euros au 31 décembre 2010, une évolution de l'indice de 1% entraînerait une variation annuelle des loyers de 1% soit près de 470 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 7 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 2010, 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.

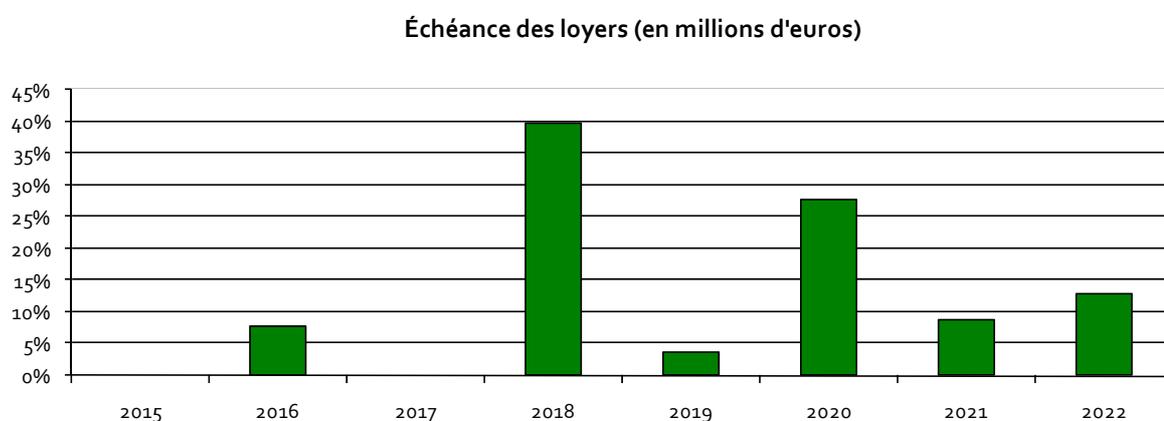
Ainsi, le risque locatif repose aujourd'hui essentiellement sur la bonne santé financière de cette société et sur sa capacité à payer les loyers. Une difficulté financière grave du groupe Générale de Santé impliquerait un risque immédiat pour Gecimed en termes de revenus locatifs.

Premier Groupe privé de soins et services à la santé, Générale de Santé compte 27 000 salariés dont 9 400 infirmier(e)s et 6 100 aides soignant(e)s dans plus de 110 cliniques et hôpitaux privés. Avec 5 000 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 :



Le renouvellement des baux porte sur deux types de risques :

- **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. Au 31 décembre 2010, ainsi que depuis que Gecimed a débuté son activité d'immobilier de santé, le taux de vacance est de 0%, Gecimed acquérant ou construisant des établissements entièrement loués avec des baux long terme.

- **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 7,3 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 59% sur la base de la situation au 31 décembre 2010 à 60%.

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 546,5 millions d'euros, compte tenu de la dette bancaire nette actuelle, soit une baisse de plus de 26%.

## 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 2010, la Société disposait d'une trésorerie de 36,6 millions contre 29,3 millions d'euros au 31 décembre 2009. 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 5.7 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 très faibles, ils exercent ainsi une influence favorable sur l'activité immobilière tant que les marges bancaires n'augmentent pas de manière disproportionnée. Une augmentation conséquente des taux d'intérêt aurait une incidence sur le taux de rendement des actifs et par la même sur la valeur des actifs qui s'en trouverait dégradée.

Une augmentation des taux d'intérêt influencerait négativement tant sur le résultat de la Société, au travers de l'augmentation des charges financières des emprunts à taux variable non couverts par des instruments financiers appropriés, que sur le coût de financement des investissements futurs. Le cas échéant, il est vraisemblable que la corrélation des taux de capitalisation à cette évolution viendrait modérer ce risque.

La dette de la Société étant majoritairement à taux variable, elle est soumise au risque de taux. Ce risque est atténué par le recours aux instruments financiers qui assurent une couverture de la dette à taux variable de la Société à hauteur de 92% (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 2010 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 de 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.

## **9.6 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.

### **Gestion des risques**

Le dispositif de gestion des risques du Groupe Gecina est utilisé en support des activités de Gecimed. Ce dispositif a pour objectif de :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société ;
- sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la société ;
- mobiliser les collaborateurs de la société autour d'une vision commune des principaux risques.

Les systèmes d'identification, d'analyse et de gestion des risques sont mis en œuvre par la fonction Risques de Gecina pour ce qui est des risques liés à la sécurité et à l'environnement des immeubles, et par l'audit interne de Gecina pour ce qui concerne les risques opérationnels de gestion de la Société. Le traitement des risques relève de la responsabilité des différentes Directions, en fonction de la nature des risques.

#### **1) Gestion des risques immobiliers**

Le recensement des risques liés à la sécurité et à l'environnement des immeubles fait l'objet d'une revue régulière par la fonction Risques de Gecina, et d'une validation par la Direction. 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 performance 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.

La maîtrise des risques immobiliers s'appuie sur trois outils principaux : la cartographie des risques, les plans de préventions des risques et un dispositif d'alerte.

#### **2) Gestion des risques opérationnels**

S'agissant des risques opérationnels de gestion, l'audit interne de Gecina supervise l'élaboration et la mise à jour annuelle 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 interne associés à chaque risque. Cette évaluation est effectuée au moyen d'entretiens auprès des différentes Directions, sur la base de supports d'analyse et de grilles de notation préalablement définis. Les supports d'autoévaluation sont progressivement révisés en fonction des questionnaires et du guide d'application complétant le cadre de référence publié par l'AMF. 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.

La cartographie reflète l'appréciation du management. Pour chaque risque, l'évaluation porte sur l'impact, la probabilité et le dispositif de maîtrise. Ce dernier est pris en compte lors de l'évaluation de l'impact et de l'occurrence. Les échelles utilisées se situent toutes à 4 niveaux. Le risque final est exprimé par le produit de l'occurrence et de l'impact, donnant ainsi une échelle finale allant de 1 (très faible, niveau min.) à 16 très élevé (niveau max.).



*EHPAD des Cèdres, Villemomble (Seine-St-Denis) – exploité par Medica*

## **9.7 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 2010, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- Président Directeur-Général : Monsieur Christophe Clamageran
- Monsieur Patrick Arroste
- Monsieur Eric Maurice
- Monsieur Jean Paul Sorand
- La Société Gecina, représentée par Monsieur Gilles Bonnier
- La Société Geciter, représentée par Monsieur Vincent Moulard
- La Société Hôtel d'Albe, représentée par Monsieur Eric Saint Martin.

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

- Président Directeur-Général : Monsieur Christophe Clamageran,
- Directeur Général Délégué : Monsieur Vincent Moulard, représentant permanent de la société Geciter
- Monsieur Patrick Arroste
- Monsieur Eric Maurice
- Monsieur Jean Paul Sorand
- La Société Gecina, représentée par Monsieur Gilles Bonnier
- La Société Hôtel d'Albe, représentée par Monsieur Eric Saint Martin.

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

Le Conseil d'administration de Gecimed réuni le 29 mars 2010 a coopté trois nouveaux administrateurs en remplacement des administrateurs démissionnaires :

- la société Gecina, représentée alors par Monsieur Michel Gay, cooptée en remplacement de Monsieur Joaquin Rivero Valcarce,
- la société Geciter, représentée par Monsieur Vincent Moulard, cooptée en remplacement de Monsieur Zurita Delgado,
- la société Parigest, représentée par Monsieur Eric Saint Martin, cooptée en remplacement de Monsieur Suquet Gonzalez.

Le Conseil d'administration de Gecimed réuni le 29 novembre 2010 a pris acte du changement de représentant permanent de la société Gecina, Monsieur Michel Gay étant remplacé par Monsieur Gilles Bonnier. Par ailleurs le Conseil a également pris acte de la démission de la société Parigest de ses fonctions d'administrateur et a cooptée, en ses lieu et place, la société Hôtel d'Albe, représentée par Monsieur Eric Saint Martin, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée Générale à tenir en 2013 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.

Le Conseil d'administration de Gecimed réuni le 22 février 2011 a, sur proposition de Monsieur Christophe Clamageran, décidé de nommer Monsieur Vincent Moulard en qualité de Directeur Général Délégué pour une durée illimitée.

Le conseil d'administration a considéré que Messieurs Arrosteguy et Sorrand sont indépendants aux termes de la recommandation Afep-Medef. La proportion d'administrateurs indépendant est donc de 29% d'indépendants, très proche du seuil de 33% recommandé.

### **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.

### **Vincent Moulard – représentant permanent de la société Geciter**

Administrateur (date de première nomination : 29 mars 2010).

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

Autres mandats et fonctions actuellement exercés :

- Directeur Général Délégué de Gecimed (depuis le 22 février 2010),
- Directeur de l'Immobilier de Diversification de Gecina.

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

Néant.

## Expérience professionnelle

Vincent Moulard (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.

## 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 actuellement exercés :

- Administrateur du Biarritz Olympique

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.
  - o EURL Bil-Dur
  - o SARL Belle – Gaub
  - o SARL Somaser
  - o SARL Moprim
  - o SARL Sapad
  - o SARL Le Ronsard
  - o SARL Coppac
  - o SCI Orangerie Gestion
  - o SARL Les terrasses d'Atlanthal
  - o SARL Syllis
  - o SCI Bab Hot
- Gérant de la société Somaser, elle-même Gérant des sociétés :
- o SNC Belle Fontaine
  - o SNC La Pastourelle
- Gérant de la société Avenir Gérontologie, elle-même Président de la société :
- o SAS Avenir Gérontologie Holding
- Gérant de la société Services Santé, elle-même représentant légal des sociétés :
- o SAS Thal Sol
  - o SARL Atout Santé

- Représentant légal de la société Thal Sol, elle-même Président de la société :
  - o SAS des Thermes Marins
- Administrateur de la SA Atlanthal
- Administrateur de la société Gecina
- Président de la société de droit espagnol Geroplan
- Président des sociétés de droit espagnol composant le groupe Adavir.

#### Expérience professionnelle

Monsieur Patrick ArrosteGuy 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 assurance et les autres directions et services du groupe. Il est également, depuis le 20 mai 2009, vice-secrétaire du Conseil d'administration de Gecina.

Auparavant, Eric Maurice a travaillé pendant plus de 13 ans chez PricewaterhouseCoopers Audit aux bureaux de Paris, New York et Milan.

#### **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)
- 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 defesance UAP – Banque Worms, Membre du Comité des Investissements Immobiliers du Groupe UAP, Administrateur de Saggel-Vendôme, Administrateur de la SICAV Aedificandj, 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).

#### **Gilles Bonnier – représentant permanent de la société Gecina**

Administrateur (date de première nomination : 29 mars 2010).

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

Autres mandats et fonctions actuellement exercés :

- Directeur Financier de Gecina (depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2010)

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

Néant.

Expérience professionnelle

Diplômé de l'ISC et d'un Mastère de l'école Centrale de Paris, Gilles Bonnier a débuté sa carrière dans la banque et occupé différents postes à Paris et à Londres dans le financement d'acquisitions pour le Crédit Lyonnais, le Crédit Agricole Indosuez et Mizuho. Il a rejoint en 2004 Foncière des Régions en tant que Directeur Financier et membre du Directoire, puis Tishman Speyer en 2007 comme directeur financier et en charge du portfolio management avant de rejoindre Gecina en 2010 comme Directeur Financier.

#### **Eric Saint Martin – représentant permanent de la société Hôtel d'Albe**

Administrateur (date de première nomination : 29 novembre 2010).

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

Autres mandats et fonctions actuellement exercés :

- Directeur de l'Asset Management Tertiaire de 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, Directeur des Investissements et Montages Immobiliers puis est entré dans ses fonctions actuelles.

### **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 Tropico" leader dans la distribution dans le secteur hôtelier, en Espagne.

## 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 et il n'existe pas non plus de liens familiaux entre les membres du Conseil d'administration.

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***

Au cours de l'exercice 2010, 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 223-24 et suivants du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers sont les suivantes :

Déclarant	Instruments financiers	Nature de l'opération	Date de l'opération	Date de réception de la déclaration	Lieu de l'opération	Prix unitaire	Montant de l'opération
Jean-Paul Sorand, Administrateur	Actions	Acquisition	28 mai 2010	2 juin 2010	Euronext Paris	1,31 €	1 714,36 €
Jean-Paul Sorand, Administrateur	Actions	Acquisition	29 novembre 2010	6 décembre 2010	NYSE Euronext	1,48 €	5 360,64 €
Jean-Paul Sorand, Administrateur	Actions	Acquisition	28 décembre 2010	3 janvier 2011	NYSE Euronext	1,4907 €	14 997,91€

## CHAPITRE 11 REMUNERATION ET AVANTAGES

Gecimed n'emploie aucun salarié.

La seule rémunération versée par Gecimed est constituée par les jetons de présence.

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.

Le Conseil d'administration réuni le 29 mars 2010 a décidé de modifier les règles de répartition des jetons de présence aux Administrateurs concernés de la manière suivante :

- 50% du montant annuel en fixe
- 50% du montant annuel en variable, au prorata de la présence effective aux séances du Conseil, avec une franchise d'une absence.

Le calcul et le versement des jetons de présence se font désormais en fin d'année et les jetons sont versés aux Administrateurs concernés au prorata de la durée effective de leurs fonctions au sein du Conseil.

Dans ce cadre les jetons de présence versés par Gecimed au titre de l'exercice 2010 se sont élevés à 27 000 euros, les administrateurs personnes morales ayant demandé à ce que leurs jetons de présence soient conservés par Gecimed en compte courant.

Le Conseil d'administration réuni le 22 février 2011 a décidé d'ajouter à ces règles de répartition des jetons de présence, une règle de plafonnement. A compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2011, un Administrateur percevant des jetons de présence, ne peut recevoir, au cours d'un exercice annuel, plus de 15 000 € de jetons.

### Rémunérations perçues par les Administrateurs au sein de Gecimed et au sein du Groupe Gecina en 2010 :

<i>En milliers d'euros</i>	Rémunération fixe	Rémunération variable versée en 2010	Jetons de présence	Valeur des avantages en nature	Divers	Total
C. Clamageran	500,0	0	0	5,5	0	505,5
J. Rivero Valcarce	51,1	0	15,2	0	0	66,3
G. Bonnier	52,3	40,0	0	0	0	92,4
M. Gay	190,5	300,0	0	0,1	0	390,6
E. Maurice	150,4	70,0	0	5,9	0	226,3
V. Moulard	180,5	100,0	0	0,3	0	280,9
E. Saint Martin	150,5	50,0	0	0,1	0,1	200,7
JP Sorand	0	0	12,5	0	0	12,5
P. Arrosteguy	0	0	12,5	0	0	12,5
E. Zurita	0	0	1,0	0	0	1,0
J. Suquet	0	0	1,0	0	0	1,0

Il est rappelé que seul Monsieur Christophe Clamageran est dirigeant mandataire social (Monsieur Rivero n'ayant été que président non exécutif du 1<sup>er</sup> janvier au 1<sup>er</sup> mars 2010). Par ailleurs les rémunérations versées par Gecina ne sont pas refacturées à Gecimed.

La rémunération variable versée par Gecina en 2010 à Messieurs Gay, Moulard, Maurice et Saint-Martin au titre de l'exercice 2009, la rémunération variable au titre de l'exercice 2010 versée en 2010 à Monsieur Bonnier, ainsi que la rémunération variable qui reste due au titre de 2010 (soit, en milliers d'euros, 120 pour Monsieur Moulard, 50 pour Monsieur Maurice et 50 pour Monsieur Saint-Martin), sont basées sur des éléments qualitatifs discrétionnaires dont le mode de détermination a été revu en mars 2011 afin d'intégrer, pour les membres du comité de direction, des objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre. Cette

rémunération variable sera plafonnée à 50% de la rémunération fixe. La rémunération variable versée en 2010 à Monsieur Gay comporte celle versée en 2010 au titre de l'exercice 2009 pour 150 milliers d'euros ainsi que celle versée à son départ fin 2010 et relative à l'exercice 2010, pour le même montant.

Concernant Monsieur Christophe Clamageran, le Conseil d'administration de Gecina du 22 mars 2010 avait décidé de plafonner la rémunération variable à 100% de la rémunération fixe, 35% de cette rémunération variable étant soumise à des critères qualitatifs et 65% à deux critères quantitatifs de performance :

- la progression du cash flow courant par rapport au budget (à hauteur de 25% de la rémunération variable susceptible d'être versée au Directeur général) ; et
- la progression de l'EBITDA par rapport au budget (à hauteur de 40% la rémunération variable susceptible d'être versée au Directeur général).

Le tableau ci-dessous fait ressortir l'évolution de la rémunération variable en fonction des niveaux de progression de ces deux critères quantitatifs (le Conseil d'administration pouvant tenir compte d'éléments exceptionnels pour constater la réalisation des critères de performance) :

Cash Flow Courant (réalisé / budget)	Rémunération variable	EBITDA (réalisé / budget)	Rémunération variable
> 105	25%	> 101	40%
> 100	20%	> 99	32%
> 95	15%	> 98	25%
> 90	10%	> 97	15%
< 90	0%	< 97	0%

Dans ce cadre, la rémunération variable au titre de l'exercice 2010 à été fixée le 23 février 2011 par le Conseil d'administration de Gecina, sur recommandation de son comité de gouvernance, rémunérations et nominations à 95% de la rémunération fixe, soit 475 000 euros.

Il n'existe pas d'options de souscription ou d'achat d'actions consenties aux membres du Conseil d'administration de la Société. Monsieur Christophe Clamageran a bénéficié de l'attribution en 2010 de 30 000 options de souscription d'actions Gecina, au prix d'exercice de 82,59 € (ajustées par le conseil d'administration de Gecina le 4 novembre 2010) au titre de l'exercice 2009 et de 30 000 options de souscription d'actions Gecina, au prix d'exercice de 84,51 € au titre de l'exercice 2010, ainsi que de 12 000 actions gratuites au titre de l'exercice 2010. La valeur à l'attribution des options de souscription est de 712 milliers d'euros et celle des actions gratuites est de 464 milliers d'euros. Ces rémunérations en actions ne peuvent être cédées avant 4 ans.

Aucun contrat de travail, régime de retraite, indemnité quelconque n'ont été conclus entre Gecimed et ses dirigeants. Monsieur Christophe Clamageran ne bénéficie ni de contrat de travail, ni de régime de retraite supplémentaire, ni d'indemnités relatives à une clause de non concurrence, tant au sein de Gecimed que de Gecina. Il bénéficie d'une indemnité en cas de cessation de fonctions chez Gecina, mais pas chez Gecimed et cette indemnité n'est pas refacturable à Gecimed.

#### Rémunérations perçues par les Administrateurs au sein de Gecimed et au sein du Groupe Gecina en 2009 :

En milliers d'euros	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-guy	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

## 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 Administrateurs dans la marche de l'entreprise et de l'organisation mise en place, le Conseil d'Administration a estimé tenir le rôle dévolu au Comité d'Audit et il n'a pas été procédé à la création d'un Comité d'Audit ou d'un Comité des Rémunérations. De plus le conseil d'administration est composé de 29% d'administrateurs indépendants, très proche du seuil recommandé de 33%. Pour autant Gecimed estime se conformer en tous points au régime de gouvernement d'entreprise recommandé par l'Afep et le Medef en vigueur auquel Gecimed se réfère. Les informations relatives au gouvernement d'entreprise correspondent à celles fournies par le rapport 2010 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 2010

Mesdames et Messieurs les Actionnaires,

Le Président doit, 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, 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 deux points visés par la loi.

Ce rapport a été préparé avec l'appui de l'Audit Interne et de la Direction Juridique du Groupe Gecina. Son élaboration a également été appuyée par des réunions avec les responsables des différentes Directions du Groupe. Il a, enfin, été présenté pour approbation au Conseil d'Administration.

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

Les règles de gouvernance définies par le Conseil d'Administration de Gecimed s'inscrivent dans le cadre des recommandations énoncées dans le rapport de l'Afep et du Medef.

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

Le Conseil d'Administration de Gecimed est constitué au 31 décembre 2010 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 2010, prévoient que le Conseil d'Administration comprend entre six 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.

### **Participation des Administrateurs aux délibérations du Conseil par des moyens de Visioconférence et de télécommunication.**

L'article 14 des statuts et l'article 6 du règlement intérieur permettent aux administrateurs de se réunir et de participer aux délibérations du Conseil par des moyens de visioconférence ou de télécommunication ou tout autre moyen qui serait prévu par la loi.

Ils sont alors réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité, sauf pour l'adoption des décisions visées aux articles L.232-1 et L.233-16 du Code de commerce, à savoir l'établissement des Comptes annuels et du rapport de gestion et l'établissement des Comptes consolidés et du rapport de gestion du Groupe Gecimed. Il est toutefois nécessaire qu'au moins la moitié des administrateurs soit présent physiquement au même endroit.

### **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.

Le Conseil d'administration réuni le 29 mars 2010 a décidé de modifier les règles de répartition des jetons de présence aux Administrateurs concernés de la manière suivante :

- 50% du montant annuel en fixe
- 50% du montant annuel en variable, au prorata de la présence effective aux séances du Conseil, avec une franchise d'une absence.

Le calcul et le versement des jetons de présence se font désormais en fin d'année et les jetons sont versés aux Administrateurs concernés au prorata de la durée effective de leurs fonctions au sein du Conseil.

Le Conseil d'administration réuni le 22 février 2011 a décidé d'ajouter à ces règles de répartition des jetons de présence, une règle de plafonnement. A compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2011, un Administrateur percevant des jetons de présence, ne peut recevoir, au cours d'un exercice annuel, plus de 15 000 € de jetons.

Au titre de l'exercice écoulé, il a été versé aux administrateurs de Gecimed, les jetons de présence suivants :

Administrateurs concernés	Montant alloué	Retenue fiscale	Montant versé
Jean-Paul Sorand	12 500,00 €	Néant	12 500,00 €
Patrick Arrostegey	12 500,00 €	Néant	12 500,00 €
Emilio Zurita	1 000,00 €	250,00 €	750,00 €
Juan Suquet	1 000,00 €	250,00 €	750,00 €
PARIGEST	9 583,33 €	Néant	9 583,33 €*
GECITER	11 500,00 €	Néant	11 500,00 €*
HOTEL D'ALBE	1 916,66 €	Néant	1 916,66 €*

\* les jetons de présences ont été maintenus sur un compte courant d'actionnaire ouvert dans les livres de la société.

### Composition du Conseil

Au 31 décembre 2010, la composition du Conseil d'Administration était la suivante :

- Président - Directeur Général : Monsieur Christophe Clamageran
- Monsieur Patrick Arrostegey
- Monsieur Eric Maurice
- Monsieur Jean-Paul Sorand
- La société Gecina représentée par Monsieur Gilles Bonnier,
- La société Geciter, représentée par Monsieur Vincent Moulard,
- La société Hôtel d'Albe, représentée par Monsieur Eric Saint Martin

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

- Président - Directeur Général : Monsieur Christophe Clamageran
- Directeur Général Délégué : Monsieur Vincent Moulard, représentant permanent de la société Geciter
- Monsieur Patrick Arrostegey
- Monsieur Eric Maurice
- Monsieur Jean-Paul Sorand
- La société Gecina représentée par Monsieur Gilles Bonnier,

- La société Hôtel d'Albe, représentée par Monsieur Eric Saint Martin

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

- Le conseil d'administration de Gecimed du 1<sup>er</sup> mars 2010 a pris acte de la démission, à effet immédiat, de Monsieur Joaquin Rivero Valcarce de ses fonctions de Président du Conseil d'administration et à nommé, à compter du 1<sup>er</sup> mars 2010, à cette fonction, Monsieur Christophe Clamageran. 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. Ce Conseil a également pris acte des démissions, à effet immédiat, de leurs fonctions d'administrateur, de Messieurs Joaquin Rivero, Juan Suquet et Emilio Zurita.
- Le Conseil d'administration de Gecimed réuni le 29 mars 2010 a coopté trois nouveaux administrateurs en remplacement des administrateurs démissionnaires :
  - la société Gecina, représentée alors par Monsieur Michel Gay, cooptée en remplacement de Monsieur Joaquin Rivero Valcarce,
  - la société Geciter, représentée par Monsieur Vincent Moulard, cooptée en remplacement de Monsieur Zurita Delgado,
  - la société Parigest, représentée par Monsieur Eric Saint Martin, cooptée en remplacement de Monsieur Suquet Gonzalez.
- Le Conseil d'administration de Gecimed réuni le 29 novembre 2010 a pris acte du changement de représentant permanent de la société Gecina, Monsieur Michel Gay étant remplacé par Monsieur Gilles Bonnier. Par ailleurs le Conseil a également pris acte de la démission de la société Parigest de ses fonctions d'administrateur et a cooptée, en ses lieu et place, la société Hôtel d'Albe, représentée par Monsieur Eric Saint Martin, pour la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée Générale à tenir en 2013 sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2012.
- Le Conseil d'administration de Gecimed réuni le 22 février 2011 a, sur proposition de Monsieur Christophe Clamageran, décidé de nommer Monsieur Vincent Moulard en qualité de Directeur Général Délégué pour une durée illimitée.

Au 31 décembre 2010, deux administrateurs sont indépendants aux termes de la recommandation Afep-Medef : Messieurs Arrosteguy et Sorand. Notamment le conseil d'administration a considéré, bien que Monsieur Arrosteguy ait été administrateur de Gecina jusqu'en 2009, qu'il avait chez Gecina la qualité d'administrateur indépendant, qualité qu'il pouvait conserver chez Gecimed. De ce fait la proportion d'administrateurs indépendant est de 29%, très proche du seuil recommandé de 33%.

### **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 7 fois au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2010, avec un taux de présence de 95,92%.

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

- Arrêté des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009,
- Modalités de répartition des jetons de présence,
- Cooptation d'administrateurs,
- Approbation du Business Plan,
- Examen et arrêté des termes du projet du traité de fusion-absorption de la société GEC 6 par Gecimed et pouvoirs à l'effet de signer le projet de traité de fusion et la déclaration de conformité,
- Examen des documents à présenter à l'Assemblée générale annuelle des actionnaires,
- Convocation de l'Assemblée générale annuelle des actionnaires,
- Examen des comptes au 31 mars 2010,
- Examen des comptes au 30 juin 2010,
- Projets d'investissements avec Générale de Santé et Domus Vi,
- Constatation de l'augmentation de capital consécutive au paiement du dividende en actions,
- Information trimestrielle au 30 septembre 2010,
- Autorisation d'acquisition d'un portefeuille d'actifs,
- Evaluation du Conseil d'administration,
- Conventions réglementées,
- Cautions, avals et garanties.

## **3 • Conventions réglementées**

Le 15 mars 2010 il a été décidé de mettre un terme, par anticipation, au mandat de gestion locative précédemment conclu entre la société Gecimed et la Compagnie Foncière de Gestion et de conclure un nouveau mandat de gestion locative avec la société Gecina, à compter de cette date et selon les mêmes modalités.

Dans le cadre d'une réorganisation interne des activités du Groupe, le 22 février 2011, le Conseil d'administration a autorisé la signature de nouvelles conventions de prestation de services et de gestion locative à conclure avec la Compagnie Foncière de Gestion. Les mandats existants, signés avec la société Gecina ont été résiliés, par anticipation, au 28 février 2011 et les nouveaux mandats ont été conclus avec la Compagnie Foncière de Gestion, le 1<sup>er</sup> mars 2011.

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

Le Conseil d'administration du 29 novembre 2010 a autorisé le Directeur Général de Gecimed, avec faculté de subdélégation à tout mandataire qu'il désignera, à consentir, au nom de la Société, des cautions, avals et garanties :

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

Cette autorisation a été donnée pour une durée de un an à compter du 29 novembre 2010.

Au cours de l'exercice 2010 la société Gecimed a consenti, le 17 novembre 2010, une caution solidaire et indivisible pour le compte de sa filiale, la SCI de Bazincourt, titulaire d'un contrat de crédit-bail immobilier portant sur l'ensemble immobilier à usage de clinique sis à Chapet (Yvelines).

Cette caution a été consentie au profit des crédits-bailleurs (Oseo Financement, Fructicomi et Finamur) pour un montant de 6,7 millions d'euros, dans le cadre de la reprise, par la SCI de Bazincourt, du financement de l'extension de la clinique.

Depuis, le patrimoine de la société de Bazincourt a fait l'objet d'une transmission universelle au profit de Gecimed et la société a été radiée du Greffe du Tribunal de Commerce de Paris le 24 décembre 2010. Tous les engagements ont été repris directement par la société Gecimed.

#### **5 • Evaluation des travaux du Conseil**

En fin d'année 2010, le Conseil d'administration a procédé à une auto-évaluation de sa composition, de son organisation et de son mode de fonctionnement.

Il s'agit de la première auto-évaluation réalisée par les Administrateurs de Gecimed, mise en place afin de répondre au mieux aux bonnes pratiques de gouvernement d'entreprise.

De façon générale, les membres du Conseil d'administration estiment le fonctionnement de celui-ci très satisfaisant et conforme aux règles de gouvernement d'entreprise.

#### **6 • Pouvoirs du Président - 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 Valcarce, 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. Modalités particulières relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale**

Les modalités relatives à la participation des actionnaires à l'Assemblée Générale sont précisées à l'article 20 des statuts, dont les dispositions sont rappelées au paragraphe 14.4 du chapitre relatif aux Informations Juridiques.

### III • Contrôle interne

Depuis la prise de participation de Gecina au capital de Gecimed en juin 2006, les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne en vigueur chez Gecina sont appliqués 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.

La Société s'appuie, tant pour le présent descriptif, que pour la mise en œuvre de ses dispositifs, sur les principes généraux proposés dans le "Cadre de référence sur les dispositifs de gestion des risques et de contrôle interne", mis à jour en juillet 2010 par le Groupe de Place établi sous l'égide de l'AMF. Il est rappelé que ces dispositifs, comme tous systèmes de contrôle interne ou de gestion des risques, ne peuvent cependant fournir une garantie absolue d'atteinte des objectifs de la société.

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

#### A) Dispositif de gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques du Groupe Gecina est utilisé en support des activités de Gecimed. Ce dispositif est décrit au chapitre 9.8 « Gestion et contrôle des risques ». Il a pour objectif de :

- créer et préserver la valeur, les actifs et la réputation de la société ;
- sécuriser la prise de décision et les processus de la société pour favoriser l'atteinte des objectifs ;
- favoriser la cohérence des actions avec les valeurs de la société ;
- mobiliser les collaborateurs de la société autour d'une vision commune des principaux risques.

Les systèmes d'identification, d'analyse et de gestion des risques sont mis en œuvre par la fonction Risques de Gecina pour ce qui est des risques liés à la sécurité et à l'environnement des immeubles, et par l'audit interne de Gecina pour ce qui concerne les risques opérationnels de gestion de la Société. Le traitement des risques relève de la responsabilité des différentes Directions, en fonction de la nature des risques.

#### B) Dispositif de contrôle interne

Le 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.

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

### *Direction de la Société*

La Direction de la Société est assumée par le Président, qui cumule les fonctions de Président et de Directeur Général de Gecimed. Le conseil du 22 février 2011 a par ailleurs décidé de la nomination d'un Directeur Général Délégué afin d'assister le Président pour ce qui regarde les aspects opérationnels de l'activité de la Société.

### *Organisation de la Société*

Les opérations de Gecimed sont suivies au sein de la Direction de l'Immobilier de Santé de Gecina. 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 et de Secrétariat Général sont pour leur part organisées sur le mode classique propre à ces structures.

## **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 et utilisés en support de la gestion des carrières et de la mobilité interne. Les actions de formation considérées comme nécessaires sont prises en compte dans le cadre du plan de formation annuel, subdivisé en besoins collectifs et individuels.

## **Systemes d'information**

Les systemes d'information du Groupe Gecina sont utilises en support des activites de Gecimed. Ils s'articulent principalement autour des applications de gestion immobiliere, reliees aux applications fonctionnelles. Les applications metiers sont developpees en fonction des besoins des utilisateurs et ont ete adaptees aux activites de sante de Gecimed. Ces outils, ainsi que leur architecture, font l'objet d'une documentation precise.

La protection de ces systemes est assuree par un ensemble d'outils et de procedures, comprenant en particulier des regles de gestion des habilitations, des applications de securite logique et des procedures formalisees de sauvegarde reguliere des donnees. Les supports des sauvegardes sont doubles et conserves chez des prestataires specialises. Les equipements informatiques sont regroupes dans un local protège, dont l'accès est securise. Leur continuite d'exploitation est assuree au moyen de plans de secours formalises. Un contrat de "back-up" aupres d'un prestataire externe permet par ailleurs d'assurer la poursuite de l'activite de la Societe en cas d'indisponibilite des systemes d'information suite a un sinistre majeur. Le fonctionnement de ce contrat est teste annuellement avec la participation des utilisateurs.

### *Procedures de gestion*

Les procedures de gestion du Groupe Gecina, egalement applicables a Gecimed, integrent les meilleures pratiques et permettent de renforcer la securite des operations en positionnant les controles necessaires. Elles sont accessibles au travers des outils informatiques de communication interne.

La coordination et l'accompagnement necessaires a l'evolution du referentiel de procedures sont assures par l'audit interne de Gecina.

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

Les processus de communication interne d'informations pertinentes, fiables et diffuses en temps opportun aux acteurs concernes s'appuient en premier lieu sur les applications de production « metiers » et « finance » du Groupe Gecina, utilises en support des activites de Gecimed. Ces dernieres mettent a disposition de leurs utilisateurs les etats de suivi et les modules de consultation necessaires a l'exercice de leur activite. A un second niveau, l'informatique decisionnelle, qui s'appuie sur les entrepots de donnees et les outils d'analyse du Groupe Gecina, permet l'elaboration des divers tableaux de bord et etats de controle budgetaire necessaires au pilotage des activites.

Les outils collaboratifs (intranet, messagerie electronique, internet...) assurent enfin un acces et un partage rapide des informations. L'outil intranet sert notamment au partage des organigrammes et procedures du Groupe, de la documentation, des archives, ainsi que des informations pertinentes relatives aux immeubles. Des espaces reseau shares permettent egalement la diffusion de modeles ou d'etats de controle, notamment au sein des Directions operationnelles. Un acces securise de l'informatique a partir de postes distants (nomadisme) a enfin ete mis en place pour les fonctions qui le necessitent.

## **3 • Gestion des risques**

Le dispositif de controle interne s'appuie sur le dispositif de gestion des risques afin d'identifier les principaux risques a maitriser et dont le traitement necessite la mise en place de controles. Le dispositif de gestion des risques est decrit au paragraphe 9.8 « Gestion et controle des risques ».

#### 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 de l'Immobilier de Santé 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 de Immobilier d'Entreprise de Gecina. Cette fonction a pour charge d'assurer, dans son domaine et de manière transversale (et donc y compris pour les activités de Santé de Gecimed), la cohérence des politiques et procédures. Elle veille dans ce contexte à l'amélioration de la gestion des différents risques associés aux opérations de construction, tels que l'obtention des autorisations administratives, le respect des normes réglementaires ou l'exécution des travaux.

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

La Direction d'Immobilier de Santé 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 la supervision de la fonction Risques 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 de l'Immobilier de Santé 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 fonction Architecture & 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 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. Un suivi approfondi de la situation des principaux groupes exploitants des sites est par ailleurs réalisé au moyen d'indicateurs transmis par les locataires et d'analyses réalisées par la Direction de l'Immobilier de Santé de Gecina. 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 Santé, 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.

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 : la fonction Valorisations et Expertises 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 Santé, 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 suivi mensuel à l'aide d'indicateurs.

Les actions menées par la fonction informatique au cours de l'exercice ont notamment porté sur la réalisation de tests d'intrusion.

#### *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 la Direction Financière de Gecina qui procède à des revues périodiques et s'appuie selon les cas sur des conseils externes. La Direction Financière 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 fonction 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 fonction Trésorerie et Financement de Gecina bénéficie dans ce domaine de l'appui d'un conseil externe.

La gestion du risque de liquidité s'effectue au moyen d'une constante surveillance de la durée des financements, de la permanence des lignes de crédit disponibles et de la diversification des ressources.

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

### **6 • Surveillance du dispositif**

Gecina est dotée de trois structures exerçant des activités de surveillance du contrôle interne et des risques : la fonction Risques, le Contrôle de Gestion et l'Audit interne. Ces entités sont rattachées à la Direction Architecture & Construction pour ce qui est de la fonction Risques, 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.

#### ***La fonction Risques***

La fonction risques est chargée, 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. Elle constitue une fonction experte responsable de l'animation, de la coordination et du contrôle de la gestion des risques aléatoires.

Cette fonction, chargée d'accompagner et d'encadrer, dans son domaine d'expertise, les différentes Directions du Groupe, est également amenée à réaliser des contrôles et faire des recommandations. Plus particulièrement, elle 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.

Un dispositif de veille 24h/24 et de gestion de crise susceptible d'être déclenché en cas de survenance d'un événement majeur est également en place. Il est constitué notamment d'une cellule de crise, d'une plateforme externalisée à la disposition des locataires et de règles d'astreinte.

## ***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 fonction Contrôle de Gestion. Cette dernière s'appuie donc sur un réseau de contrôleurs de gestion au sein des directions opérationnelles.

La fonction Contrôle de Gestion de Gecina, agissant également pour le compte de Gecimed, est actuellement composée de 4 personnes et est intégrée au pôle Business Plan et Opérations Financières, au sein de la Direction Financière.

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

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

Un programme annuel des missions d'audit est préparé par la Direction de l'Audit et validé par le Directeur Général. Ce programme recouvre des audits thématiques, ainsi que le cycle continu de surveillance des activités de contrôle. Les rapports d'audit sont diffusés au Directeur Général et aux membres des Directions concernées. Enfin, l'audit interne procède sur une base régulière, au suivi de la mise en œuvre de ses recommandations.

## CHAPITRE 13 TENDANCES, PERSPECTIVES, PREVISIONS

### 13.1 CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE

Le Groupe n'a pas connu depuis début 2011 de changement significatif de sa situation financière.

### 13.2 EVOLUTIONS RECENTES

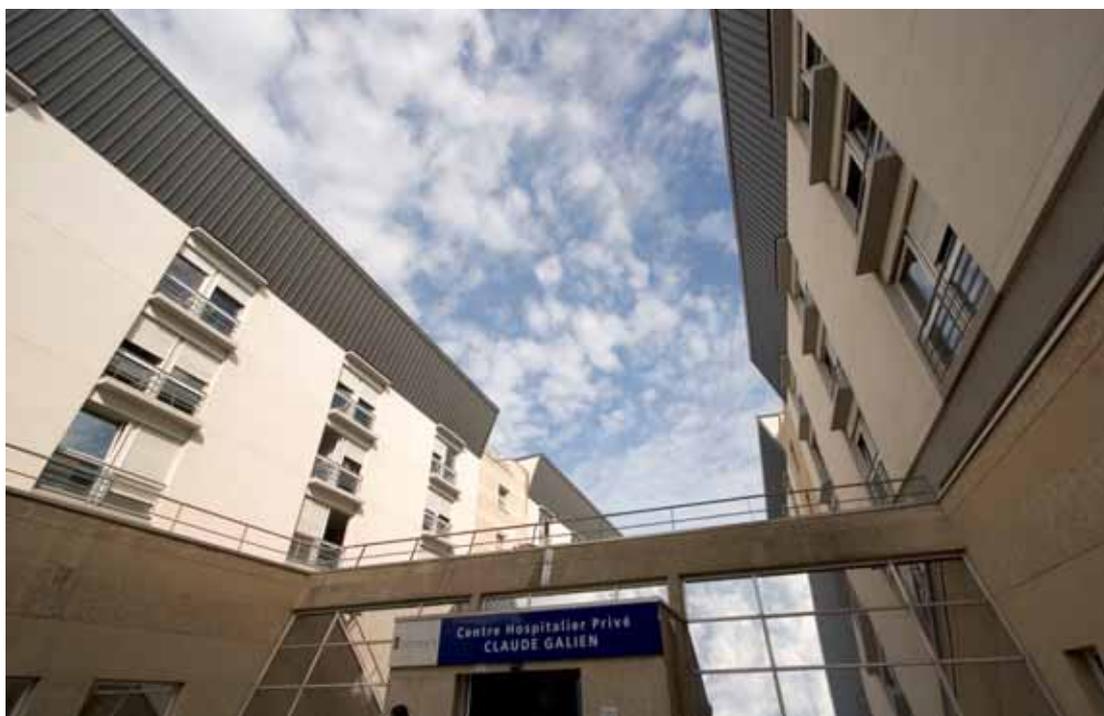
Avec les investissements réalisés en 2010, et de nouvelles opérations de croissance, Gecimed devrait avoir atteint dès 2011 son objectif de 1 milliard d'euros de patrimoine initialement fixé à l'horizon 2014. Gecimed est en effet en négociation exclusive sur un portefeuille de 30 établissements médicaux-sociaux exploités par le Groupe DVD et Korian pour un montant total de 230 M€ engendrant un rendement net de 6.35%. Un programme de financement de travaux d'extension et de rénovation des actifs acquis est prévu pour un montant de 26 M€ en contrepartie de loyers complémentaires.

### 13.3 PERSPECTIVES D'AVENIR

Fort de la taille de son patrimoine, Gecimed va initier une politique d'asset management dynamique, entre autres au travers de la rotation de ses actifs. Enfin, l'activité 2011 de la Société bénéficiera à la fois des effets d'une indexation positive, des loyers en année pleine des actifs livrés en 2010 et des loyers des nouveaux investissements, et se verra renforcée par des loyers complémentaires provenant d'établissements ayant fait l'objet de travaux de rénovation.

### 13.4 PREVISIONS OU ESTIMATIONS DE BENEFICES

Néant.



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

## CHAPITRE 14 DIVIDENDE, CAPITAL, TITRES ET STATUTS

### 14.1 DIVIDENDE

Le Conseil d'Administration du 22 février 2011 a décidé de proposer à l'Assemblée Générale d'affecter le résultat de l'exercice, soit un bénéfice de 46 197 666,23 € de la manière suivante :

- doter la réserve légale d'un montant égal à 5% du bénéfice distribuable, soit la somme de 2 309 883,32 €, pour la porter à 8 199 585,32 €,
- distribuer un dividende d'un montant de 0,17 € par action, offrant un rendement de 11,8 % par rapport au cours du bourse du 31 décembre 2010 de 1,44 euros, versé intégralement en numéraire, soit un montant total de 28 736 199,22 € sur la base du nombre d'actions au 31 décembre 2010 ;
- verser le solde, soit la somme de 15 151 583,69 € au compte report à nouveau.

Ces montants seront ajustés en fonction du nombre de titres auto-détenus à la date de détachement du coupon.

Il sera également proposé à l'Assemblée Générale de mettre le dividende en paiement le 10 juin 2011.

Au titre des trois précédents exercices (2007, 2008 et 2009), il a été distribué les dividendes suivants :

Exercices	Dividende par action
2009	0,07 €
2008	néant
2007	néant

Il est par ailleurs rappelé que Gecimed a opté, à 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.

### 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***

L'Assemblée Générale des actionnaires, réunie le 23 juin 2010 a approuvé le projet de fusion, par voie d'absorption, de la société GEC 6 par la société Gecimed. En rémunération des apports effectués au titre de cette fusion, l'Assemblée a décidé d'augmenter le capital de Gecimed de 1 000 000 € par création de

1 000 000 d'actions nouvelles de 1 € de valeur nominale chacune, lesdites actions étant entièrement attribuées à Gecina, associé unique de la société GEC 6.

Lors de cette même Assemblée générale il a été décidé de verser un dividende de 0,07 € par action et il a été offert aux actionnaires d'opter pour le paiement du dividende en numéraire ou en actions.

A l'issue de la période de réflexion, il a été procédé au paiement du dividende pour lequel des actionnaires représentant 752 004 actions ont opté pour le paiement du dividende en numéraire et des actionnaires représentant 157 111 425 actions ont opté pour le paiement du dividende en actions impliquant ainsi la création de 9 014 512 actions nouvelles de 1 € de valeur nominale chacune.

Le capital social de la société a donc été porté à 169 036 466 €, ce qui a été constaté par le Conseil d'administration réuni le 15 septembre 2010.

Ainsi, au 31 décembre 2010, le capital social de la société ressort à 169 036 466 € et est divisé en 169 036 466 actions de 1 € de valeur nominale, toutes de même catégorie et entièrement libérées.



*Hôpital Privé Nord Savoie, Annemasse (Hautes-Alpes)*

Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité :

Délégations en matière d'augmentation de capital	Montant autorisé	Utilisation des délégations
<p>Délégation de compétence au conseil d'administration pour décider l'augmentation du capital social, par émission - avec maintien du droit préférentiel de souscription - d'actions et/ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la société et/ou de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution de titres de créance.</p> <p><b>19<sup>ème</sup> résolution</b> de l'assemblée générale du 23 juin 2010 (26 mois)</p>	<p>Montant nominal maximum d'augmentation du capital : 200 millions d'euros.</p> <p>Montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 20<sup>ème</sup>, 21<sup>ème</sup>, 22<sup>ème</sup>, 23<sup>ème</sup>, 24<sup>ème</sup> et 25<sup>ème</sup> résolutions de la l'assemblée générale du 23 juin 2010 : 250 millions d'euros.</p>	<p>Néant</p> <p>Le montant du capital pouvant encore être émis est de 200 millions d'euros</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>20<sup>ème</sup> résolution</b> de l'assemblée générale du 23 juin 2010 (26 mois)</p>	<p>Montant nominal maximum d'augmentation du capital : 200 millions d'euros.</p> <p>Montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 20<sup>ème</sup>, 21<sup>ème</sup>, 22<sup>ème</sup>, 23<sup>ème</sup>, 24<sup>ème</sup> et 25<sup>ème</sup> résolutions de la l'assemblée générale du 23 juin 2010 : 250 millions d'euros.</p>	<p>Néant</p> <p>Le montant du capital pouvant encore être émis est de 200 millions d'euros</p>
<p>Délégation de compétence au conseil d'administration à l'effet d'augmenter le nombre de titres à émettre en cas d'augmentation de capital avec ou sans droit préférentiel de souscription.</p> <p><b>21<sup>ème</sup> résolution</b> de l'assemblée générale du 23 juin 2010 (26 mois).</p>	<p>Montant nominal maximum global des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées en vertu des 20<sup>ème</sup>, 21<sup>ème</sup>, 22<sup>ème</sup>, 23<sup>ème</sup>, 24<sup>ème</sup> et 25<sup>ème</sup> résolutions de la l'assemblée générale du 23 juin 2010 : 250 millions d'euros.</p>	<p>Néant</p> <p>Le montant du capital pouvant encore être émis est de 250 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>22<sup>ème</sup> résolution</b> de l'assemblée générale du 23 juin 2010 (26 mois).</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 20<sup>ème</sup>, 21<sup>ème</sup>, 22<sup>ème</sup>, 23<sup>ème</sup>, 24<sup>ème</sup> et 25<sup>ème</sup> résolutions de la l'assemblée</p>	<p>Néant</p> <p>Le montant du capital pouvant encore être émis est de 250 millions d'euros</p>

Délégations en matière d'augmentation de capital	Montant autorisé	Utilisation des délégations
	générale du 23 juin 2010 : 250 millions d'euros.	
<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>23<sup>ème</sup> résolution</b> de l'assemblée générale du 23 juin 2010 (26 mois)</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 20<sup>ème</sup>, 21<sup>ème</sup>; 22<sup>ème</sup>, 23<sup>ème</sup>, 24<sup>ème</sup> et 25<sup>ème</sup> résolutions de la l'assemblée générale du 23 juin 2010 : 250 millions d'euros.</p>	<p>Néant</p> <p>Le montant du capital pouvant encore être émis est de 100 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>24<sup>ème</sup> résolution</b> de l'assemblée générale du 23 juin 2010 (26 mois)</p>		<p>Néant</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 plans d'épargne avec suppression du droit préférentiel de souscription au profit de ces derniers.</p> <p><b>25<sup>ème</sup> résolution</b> de l'assemblée générale du 23 juin 2010 (26 mois)</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 20<sup>ème</sup>, 21<sup>ème</sup>; 22<sup>ème</sup>, 23<sup>ème</sup>, 24<sup>ème</sup> et 25<sup>ème</sup> résolutions de la l'assemblée générale du 23 juin 2010 : 250 millions d'euros.</p>	<p>Néant</p> <p>Le montant du capital pouvant encore être émis est de 1,5 million d'euros</p>

La Société n'a pas émis de parts fondateurs, ni de certificats de droits de vote.

Il n'existe aucun autre titre donnant accès au capital de la Société.

La Société n'a pas de nantissement sur ses actions propres.

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

L'Assemblée Générale Mixte du 23 juin 2010 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 2010, 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 2010 s'élève à 1 072 272, soit 0,63 % du capital. Elles représentent un investissement total de 2 281 566,96 €, pour un prix de revient unitaire moyen de 1,99 € par action.

#### **14.3 MARCHÉ DES TITRES**

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

L'action Gecimed est cotée à Euronext Paris- Compartiment B (Mid-caps) sous le code ISIN FR 0000061566. Classification ICB « Industry Classification Benchmark » : 8675, Real Estate Investment Trust.

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

Néant.

##### ***Indices :***

Indice CAC ALL SHARES  
Indice Euronext S.I.I.C France

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

707 868 titres, soit 943,32 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 €)
janv. 2010	79 042	95,96	1,29	1,15
févr. 2010	47 491	57,31	1,28	1,17
mars 2010	74 381	94,04	1,31	1,21
avr. 2010	78 011	102,10	1,34	1,28
mai 2010	44 683	57,11	1,32	1,20
juin 2010	45 262	58,20	1,32	1,26
juil. 2010	33 760	42,14	1,30	1,21
août 2010	31 008	40,73	1,38	1,24
sept. 2010	16 977	22,46	1,34	1,30
oct. 2010	30 124	39,73	1,34	1,29
nov. 2010	182 204	267,82	1,69	1,32
déc. 2010	44 925	65,73	1,51	1,40

Source : Euronext

Le cours de l'action Gecimed passe de 1,23 € le 31 décembre 2009 à 1,44 € le 31 décembre 2010.

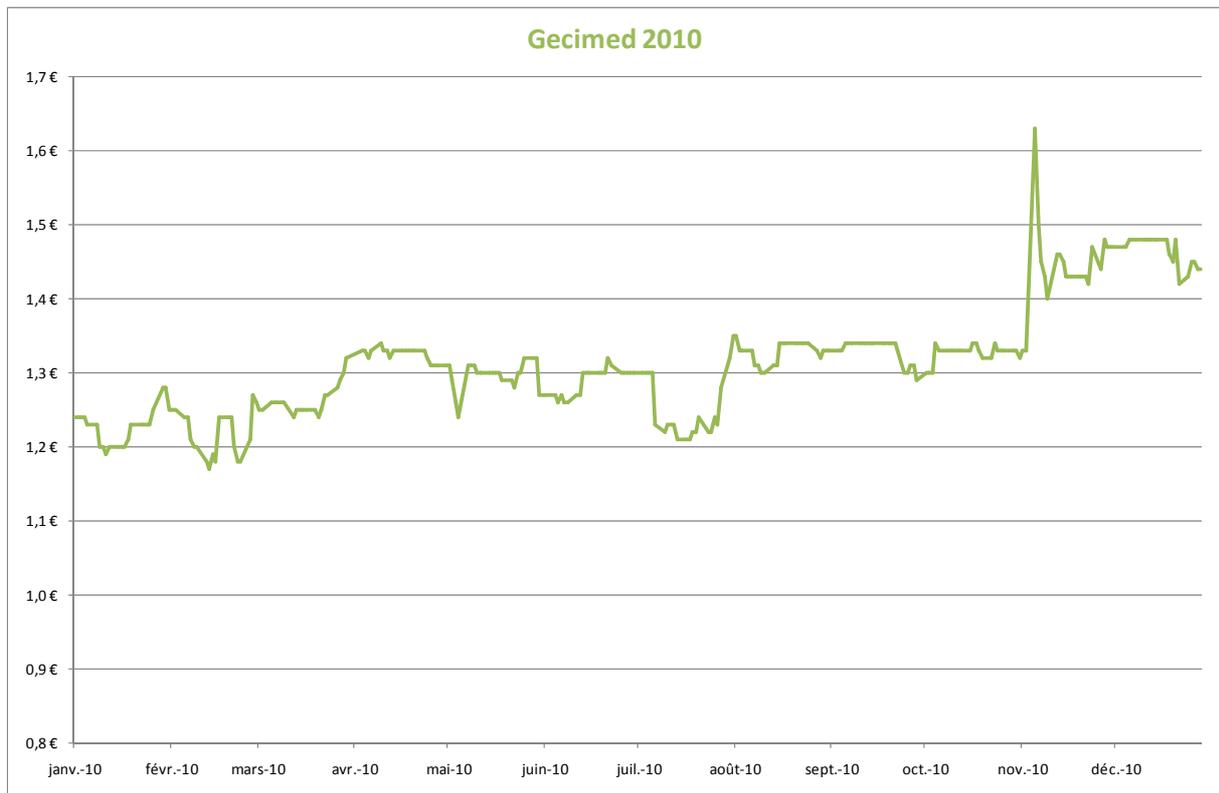
Au total 707 868 actions ont été échangées au cours de l'année 2010 pour un montant total de capitaux de 943,32 milliers d'euros. Au 31 décembre 2010, la capitalisation boursière s'élevait à 243,41 millions d'euros.

**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
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
2010	707 868	258	1,69	1,15	1,44

Source : Euronext

**Evolution du cours de bourse de l'action Gecimed au cours de l'année 2010**



Source : Euronext

#### **14.4 ACTES CONSTITUTIFS ET STATUTS**

##### ***Objet social (article 3 des statuts) :***

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 1er mars 2010 à pris acte de la démission de Monsieur Rivero de ses fonctions de Président à effet du jour du Conseil.

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. Le Conseil 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.

Le 22 février 2011, le Conseil d'administration a nommé Monsieur Vincent Moulard en qualité de Directeur Général Délégué, pour une durée illimitée.

##### ***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



*EHPAD des Cèdres, Villemomble (Seine-St-Denis) – exploité par Medica*

**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 Monsieur 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 Monsieur 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 2010 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)*		%	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
<b>Audit</b>												
Commissariat aux comptes, certification, examen des comptes individuels et consolidés...												
Emetteur	49	63	89%	91%	59	61	100%	100%	108	124	95%	95%
Filiales	6	6	11%	9%	0	0	0%	0%	6	6	5%	5%
SOUS-TOTAL	55	69	100%	100%	59	61	100%	0%	114	130	100%	100%
<b>Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes...</b>												
Emetteur	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
Filiales intégrées	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
SOUS-TOTAL	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
<b>Autres prestations</b>												
Juridique, fiscal, social,												
Autres...												
SOUS-TOTAL	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%	0	0	0%	0%
<b>TOTAL</b>	<b>55</b>	<b>69</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>59</b>	<b>61</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>114</b>	<b>130</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

\* quote-part de TVA non récupérable incluse

## 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 2010, sur :

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

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

### 1. OPINION SUR LES COMPTES CONSOLIDES

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

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

### 2. JUSTIFICATION DES APPRECIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823.9 du Code de commerce, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- Le patrimoine immobilier fait l'objet, à chaque arrêté, de procédures d'évaluation par des experts immobiliers indépendants selon des modalités décrites dans la note 3.1 de l'annexe. Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur application. Nous avons également vérifié que la détermination de la juste valeur des immeubles de placement, telle que présentée dans le bilan consolidé et la note 5.1 de l'annexe était effectuée sur la base de ces expertises externes. 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 6 avril 2011

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Olivier Thibault

Associé

Mazars

Bernard España

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 2010 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**

En application des dispositions de l'article L.823.9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants:

- Les règles et méthodes comptables applicables au patrimoine immobilier et aux immobilisations financières sont décrites dans les notes 2.B.1 et 2.B.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 6 avril 2011

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Olivier Thibault

Associé

Mazars

Bernard España

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.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions et engagements dont nous avons été avisés ou que nous aurions découverts à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions et engagements. 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.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer les informations prévues à l'article L.225-40 du Code de commerce relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions et engagements déjà approuvés par l'assemblée générale.

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.

### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS SOUMIS A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention ni d'aucun engagement autorisé au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale en application des dispositions de l'article L.225-38 du Code de commerce.

### **CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS DEJA APPROUVES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

#### **1. Convention de prestations 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 courante. La rémunération est propre à chaque mission. Pour l'exercice 2010, les honoraires perçus par Gecina se sont élevés à 838 960,40 €.

#### **2. Convention de gestion avec la société Compagnie Financière de Gestion (C.F.G)**

Administrateurs concernés : Messieurs Joaquin Rivero Valcarce et Christophe Clamageran

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, 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, 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 2010, le montant des honoraires versés par Gecimed à C.F.G au titre de cette convention s'est élevé à 221 088,09 €.

Le Conseil d'Administration du 1er 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.

### 3. Convention de gestion locative entre Gecimed et Gecina

Administrateur concerné : Monsieur Christophe Clamageran

Le Conseil d'Administration du 1er mars 2010, ayant décidé de mettre un terme à la convention de gestion entre Gecimed et C.F.G, a autorisé la signature d'un nouveau mandat de gestion locative avec Gecina selon les mêmes modalités que celui qui avait été accordé à C.F.G 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. Pour l'exercice 2010, le montant des honoraires versés par Gecimed à Gecina au titre de cette convention s'est élevé à 294 123,83 €.

Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 6 avril 2011

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Olivier Thibault

Associé

Mazars

Bernard España

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 2010.

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 6 avril 2011

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Olivier Thibault

Associé

Mazars

Bernard España

Associé

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

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

Informations publiées ou rendues publiques	Date de publication/dépôt	Support de publication et/ou lieu de dépôt	Consultation des informations
<b>INFORMATIONS FINANCIERES PUBLIEES AU BALO</b>			
AUTRES OPERATIONS – Fusions et scissions – GECIMED/GEC 6	21 mai 2010 16 juillet 2010 20/21 mai 2010 8 /9 juillet 2010	BALO n° 61 n° d'affaire 1002711 BALO n° 85 n° d'affaire 1004429  Le Pubicateur Légal n° 59 n° d'affaire A9397567 Le Pubicateur Légal n° 79 n° d'affaire A9397567	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a> <a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
PUBLICATIONS PERIODIQUES – Sociétés commerciales et industrielles – (Comptes annuels) - Comptes sociaux et comptes consolidés 2009	7 juillet 2010	BALO n° 81 n° d'affaire 1004272	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
<b>ASSEMBLEES GENERALES – DROITS DE VOTE</b>			
CONVOCATIONS – Assemblées d'actionnaires et de porteurs de parts - Avis de réunion valant avis de convocation : AGM du 23 juin 2010	19 mai 2010 18/19 mai 2010	BALO n° 60 n°d'affaire 1002443  Le Pubicateur Légal n° 58 n° d'affaire 93765291	<a href="http://balo.journal-officiel.gouv.fr">http://balo.journal-officiel.gouv.fr</a>
Avis de convocation : AGM du 23 juin 2010	23/24 avril 2009	Le Pubicateur Légal n° 64 n° d'affaire 9451928	
<b>AVIS DIVERS</b>			
CA du 1 <sup>er</sup> mars 2010 : démission du président et cooptation d'administrateur	24 mars 2010	Le Pubicateur Légal n° 35 n° d'affaire 9122201	
CA du 29 mars 2010 : cooptation de 3 administrateurs	14 avril 2010	Le Pubicateur Légal n° 43 n° d'affaire A9216627	
CA du 15 septembre 2010 : augmentation de capital	7/8 octobre 2010	Le Pubicateur Légal n° 115 n° d'affaire A 9819432	

## INFORMATIONS DEPOSEES AU GREFFE

Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 1 <sup>er</sup> mars 2010 : démission d'administrateurs, changement de président et cumul des fonctions de président et de directeur général	Dépôt n° 28673 du 31 mars 2010	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Ordonnance du 2 avril 2010 : nomination de commissaire à la fusion	Dépôt n° 30345 du 7 avril 2010	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Lettres du 29 mars 2010 : nomination de représentants permanents	Dépôt n° 36672 du 27 avril 2010	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 29 mars 2010 : cooptation d'administrateurs	Dépôt n° 36672 du 27 avril 2010	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
TRAITE : projet de traité de fusion par voie d'absorption de GEC 6 par GECIMED	Dépôt n° 43491 du 21 mai 2010	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
RAPPORT : commissaire à la fusion sur la valeur des apports	Dépôt n° 47184 du 4 juin 2010	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Déclaration de régularité et de conformité du 9 juillet 2010	Dépôt n° 66761 du 2 août 2010	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
STATUTS à jour au 23 juin 2010	Dépôt n° 66761 du 2 août 2010	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal de l'Assemblée générale mixte du 23 juin 2010 : Apport fusion – augmentation de capital – modifications statutaires	Dépôt n° 66761 du 2 août 2010	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Procès-verbal du Conseil d'administration du 6 mai 2010 : délégation de pouvoir pour signature du traité de fusion	Dépôt n° 66761 du 2 août 2010	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Procès-verbal de l'Assemblée générale mixte du 23 juin 2010 : ratification de nomination d'administrateur – autorisation d'augmentation de capital	Dépôt n° 90906 du 15 octobre 2010	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal du Conseil d'administration du 15 septembre 2010 : augmentation de capital	Dépôt n° 90907 du 15 octobre 2010	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
STATUTS à jour au 15 septembre 2010	Dépôt n° 90907 du 15 octobre 2010	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	www.infogreffe.fr
Extrait du procès-verbal du	Dépôt n° 110759	Greffe du Tribunal	www.infogreffe.fr

Conseil d'administration du 16 décembre 2009 : changement de directeur général – changement d'administrateurs	du 28 décembre 2010	de Commerce de Paris	
Pouvoir pur formalités du 23 décembre 2010	Dépôt n° 116472 du 30 décembre 2010	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Lettre changement de représentant permanent du 22 novembre 2010	Dépôt n° 2011R001236 du 5 janvier 2011	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 29 novembre 2010 : démission d'administrateurs – cooptation d'administrateurs	Dépôt n° 2011R001236 du 5 janvier 2011	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>
Lettre nomination de représentant permanent du 29 novembre 2010	Dépôt n° 2011R001236 du 5 janvier 2011	Greffe du Tribunal de Commerce de Paris	<a href="http://www.infogreffe.fr">www.infogreffe.fr</a>

## COMMUNIQUES DE PRESSE ET AUTRES COMMUNIQUES

<i>Communiqué de presse</i> : Résultats annuels 2009	<b>2 mars 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
<i>Communiqué de presse</i> : chiffre d'affaires au 31 mars 2010	<b>11 mai 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
<i>Communiqué de presse</i> : Modalités de mise à disposition et de consultation du Rapport Annuel 2009 valant document de référence	<b>18 mai 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
GECIMED – Avis de réunion valant avis de convocation : Assemblée générale mixte du 23 juin 2010	<b>19 mai 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
GECIMED – Assemblée générale mixte du 23 juin 2010	<b>19 mai 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
<i>Communiqué de presse</i> : Fusion par absorption de GEC 6 par Gecimed	<b>7 juin 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
GECIMED – Avis de convocation à l'Assemblée générale mixte du 23 juin 2010	<b>7 juin 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
GECIMED – plaquette « Assemblée générale mixte du 23 juin 2010 »	<b>9 juin 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
<i>Communiqué de presse</i> : Gecimed livre un établissement hospitalier de grande envergure au Havre	<b>16 juin 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
<i>Communiqué de presse</i> : Compte-rendu de l'Assemblée générale mixte du 23 juin 2010	<b>23 juin 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
Résultats des votes de l'Assemblée générale mixte Gecimed du 23 juin 2010	<b>30 juin 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
GECIMED – Bilan semestriel du contrat de liquidité contracté avec ODDO	<b>5 juillet 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>

<b>CORPORATE FINANCE</b>			
<i>Communiqué de presse</i> : Résultats du 1 <sup>er</sup> trimestre 2010	<b>28 juillet 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
<i>Communiqué de presse</i> : Les actionnaires ont opté à 99,52 % pour le paiement du dividende en actions	<b>30 juillet 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
<i>Communiqué de presse</i> : Modalités de mise à disposition ou de consultation du rapport semestriel 2010	<b>6 août 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
<i>Communiqué de presse</i> : inauguration de l'Hôpital Privé de l'Estuaire au Havre, dernière réalisation issue du partenariat entre Gecimed et Générale de Santé	<b>13 octobre 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
<i>Communiqué de presse</i> : Publication de l'information trimestrielle au 30 septembre 2010	<b>5 novembre 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
<i>Communiqué de presse</i> : Pose de la première pierre de l'Hôpital Privé Savoie Nord	<b>14 décembre 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
<i>Communiqué de presse</i> : investissement de 50 M€ pour la construction de l'hôpital privé d'Annemasse	<b>16 décembre 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
<b>RAPPORTS ANNUELS ET SEMESTRIELS 2009</b>			
Rapport annuel 2009 Annual report 2009	<b>18 mai 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
Rapport financier semestriel 2010	<b>6 août 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
<b>INFORMATIONS REGLEMENTEES</b>			
Bilan semestriel du contrat de liquidité contracté avec ODDO CORPORATE FINANCE	<b>5 janvier 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
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)	<b>5 janvier 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
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)	<b>4 février 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
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)	<b>3 mars 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
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)	<b>8 avril 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
Honoraires des Contrôleurs légaux des	<b>20 avril 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>

comptes ( <i>Communiqué de presse</i> )			
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)	<b>4 mai 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
Assemblée générale du 23 juin 2010 : comptes annuels au 31 décembre 2009	<b>23 juin 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
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)	<b>5 juillet 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
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)	<b>5 août 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
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)	<b>16 septembre 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
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)	<b>6 octobre 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
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)	<b>2 novembre 2010</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
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)	<b>2 décembre 2010</b>	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 règlement général de l'Autorité des marchés financiers)	<b>6 janvier 2011</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
Bilan semestriel du contrat de liquidité contracté avec ODDO CORPORATE FINANCE	<b>6 janvier 2011</b>	Site Gecimed	<a href="http://www.gecimed.fr">www.gecimed.fr</a>
<b>DECISIONS ET INFORMATIONS DE L'AMF</b>			
<b>DOCUMENTATION DE REFERENCE</b>			
Document de référence	<b>17 mai 2010</b>	Décision et information n°R.10-0036 Enregistrement AMF	<a href="http://www.amf-france.org">www.amf-france.org</a>

**DECISIONS ET INFORMATIONS DE L'AMF  
DECLARATIONS INDIVIDUELLES**

Déclaration individuelle relatives aux opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	4 juin 2010	Décision et information n°210D2679	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relatives aux opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	7 décembre 2010	Décision et information n°210D5705	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relatives aux opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	5 janvier 2011	Décision et information n°211D0040	www.amf-france.org
Déclaration individuelle relatives aux opérations des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la société	17 janvier 2011	Décision et information n°211D0256	www.amf-france.org



**PLAN DU SITE GECIMED (www.gecimed.fr)**

<ul style="list-style-type: none"> <li>Profil</li> <li>Profil</li> <li>Stratégie</li> <li>Gouvernance</li> <li>Domaines d'intervention</li> <li>Partenariats</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Finance</li> <li>Chiffres clés</li> <li>Actionnariat</li> <li>Communiqués de presse</li> <li>Rapports annuels et semestriels</li> <li>Informations réglementées</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Patrimoine</li> <li>Le patrimoine</li> <li>Projets en développement</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Actualités</li> <li>Nouveaux communiqués</li> </ul>
 <ul style="list-style-type: none"> <li>Contact</li> </ul>
 <ul style="list-style-type: none"> <li>Mentions légales</li> </ul>
 <ul style="list-style-type: none"> <li>Crédits</li> </ul>

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	
1.1.	PERSONNES RESPONSABLES	5
1.2.	DECLARATION DES PERSONNES RESPONSABLES	5
2	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	144
2.1	CONTROLEURS LEGAUX DES COMPTES	144
2.2.	DEMISSION DES CONTROLEURS DES COMPTES	NEANT
3	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	
3.1.	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES	6
3.2.	INFORMATIONS FINANCIERES SELECTIONNEES INTERMEDIAIRES	NEANT
4	FACTEURS DE RISQUES	45-46,88-103
5	INFORMATIONS CONCERNANT L'EMETTEUR	
5.1.	HISTOIRE ET EVOLUTION DE LA SOCIETE	7-9
5.2.1	INVESTISSEMENTS DE L'EXERCICE	18-21
5.2.2	INVESTISSEMENTS A VENIR	22
5.2.3	INVESTISSEMENTS A VENIR ENGAGES	22
6	APERÇU DES ACTIVITES	
6.1.	PRINCIPALES ACTIVITES	12-17
6.2.	PRINCIPAUX MARCHES	12-17
6.3.	ÉVENEMENTS EXCEPTIONNELS	40
6.4.	DEPENDANCE A L'EGARD DE BREVETS, LICENCES OU CONTRATS	25
6.5.	POSITION CONCURRENTIELLE	17,96
7	ORGANIGRAMME	
7.1.	ORGANISATION DU GROUPE ET LISTE DES FILIALES	74
7.2.	ACTIVITE ET RESULTATS DES PRINCIPALES FILIALES	74-76
8	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS	
8.1.	PROPRIETES IMMOBILIERES, USINES ET EQUIPEMENTS DU GROUPE	15
8.2.	QUESTIONS ENVIRONNEMENTALES	77-88
9	EXAMEN DE LA SITUATION FINANCIERE ET DU RESULTAT	
9.1.	RESULTATS ET SITUATION FINANCIERE	31-34
9.2.1	PRINCIPAUX FACTEURS DE PERFORMANCE	99-101
9.2.2	CHANGEMENTS IMPORTANTS AFFECTANT LES REVENUS	31-32
9.2.3	VALORISATION EXPERTISEE DU PATRIMOINE IMMOBILIER	22-25
10	TRESORERIE ET CAPITAUX	
10.1.	CAPITAUX DE L'EMETTEUR	26
10.2.	SOURCE ET MONTANT DES FLUX DE TRESORERIE	26-27
10.3.	FINANCEMENT	27-28
10.4.	RESTRICTION A L'UTILISATION DES CAPITAUX	30
10.5.	SOURCES DE FINANCEMENT ATTENDUES	22
11	RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT, BREVETS ET LICENCES	25
12	INFORMATIONS SUR LES TENDANCES	
12.1.	ÉVOLUTIONS RECENTES	128
12.2.	PERSPECTIVES D'AVENIR	128
13	PREVISIONS OU ESTIMATIONS DU BENEFICE	128
14	ORGANES D'ADMINISTRATION ET DIRECTION GENERALE	
14.1.	COMPOSITION DES ORGANES DE DIRECTION ET DE CONTROLE	104-111
14.2.	CONFLITS D'INTERETS	110-111
15	REMUNERATION ET AVANTAGES	

15.1.	REMUNERATION ET AVANTAGES VERSES	112-113
15.2.	REMUNERATION ET AVANTAGES : MONTANT PROVISIONNE	113
16	FONCTIONNEMENT DES ORGANES D'ADMINISTRATION ET DE DIRECTION	
16.1.	DATE D'EXPIRATION DES MANDATS	105-110
16.2.	INFORMATION SUR LES CONTRATS DE SERVICE	114
16.3.	COMITES CONSTITUES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION	114
16.4.	GOVERNEMENT D'ENTREPRISE	114-127
17	SALARIES	
17.1.	EFFECTIFS ET POLITIQUE DE L'EMPLOI	112
17.2.	PARTICIPATIONS ET STOCK-OPTIONS	112
17.3.	ACCORD PREVOYANT UNE PARTICIPATION DES SALARIES DANS LE CAPITAL	112
18	PRINCIPAUX ACTIONNAIRES	
18.1.	REPARTITION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2009	10
18.2.	DROITS DE VOTE DIFFERENTS	10
18.3.	CONTROLE	11
18.4.	ACCORD RELATIF AU CHANGEMENT DE CONTROLE	11
19	OPERATIONS AVEC DES PARTIES LIEES	54,71,75-76,111
20	INFORMATIONS FINANCIERES	
20.1.	COMPTES CONSOLIDES	36-55
20.2.	INFORMATIONS PRO FORMA	NEANT
20.3.	COMPTES ANNUELS	56-73
20.4.	RAPPORTS DES COMMISSAIRES AUX COMPTES	146-153
20.5.	DATE DES DERNIERES INFORMATIONS FINANCIERES	35
20.6.	INFORMATIONS FINANCIERES INTERMEDIAIRES	NEANT
20.7.	POLITIQUE DE DISTRIBUTION DES DIVIDENDES	129
20.8.	PROCEDURES JUDICIAIRES ET D'ARBITRAGE	99
20.9.	CHANGEMENT SIGNIFICATIF DE LA SITUATION FINANCIERE	128
21	INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	
21.1.	INFORMATIONS CONCERNANT LE CAPITAL SOCIAL	129-135
21.2.	ACTE CONSTITUTIF ET STATUTS	136-142
22	CONTRATS IMPORTANTS	143
23	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS	
23.1	DECLARATIONS D'EXPERTS	24-25
23.2	INFORMATIONS PROVENANT DE TIERS	143
24	DOCUMENTS ACCESSIBLES AU PUBLIC	154-159
25	INFORMATIONS SUR LES PARTICIPATIONS	73



En application de son Règlement général, notamment de l'article 212-13, l'Autorité des marchés financiers (« l'AMF ») a enregistré le présent Document de référence le 28 avril 2011 sous le numéro R.11-019. Ce document 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. Il a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires.

L'enregistrement, conformément aux dispositions de l'article L.621-6-1-I du Code monétaire et financier, a été effectué après que l'AMF a vérifié que le document est complet et compréhensible et que les informations qu'il contient sont cohérentes. Il n'implique pas l'authentification par l'AMF des éléments comptables et financiers présentés.

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 2009 ainsi que le rapport des commissaires aux comptes correspondant figurant respectivement en pages 34 à 51 et 136 à 137 du Document de référence enregistré par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro R.10-0036 le 17 mai 2010,
- 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.

## 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	31-35 77-103 129-133
- 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	131-132
<b>Etats financiers</b>		
- Comptes annuels	7.2	56-73
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels	16.	148-149
- Comptes consolidés	7.1	36-55
- Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés	16.	146-147