



Société Anonyme au capital de 169 036 466 €

Siège social : 14-16, rue des Capucines – 75002 Paris

320 649 841 R.C.S. PARIS

ACTUALISATION DU DOCUMENT DE REFERENCE

2010



La présente actualisation du document de référence a été déposée auprès de l'Autorité des marchés financiers le 22 juin 2011, conformément à l'article 212-13, IV du Règlement Général de l'AMF. Elle complète le document de référence 2010 de Gecimed enregistré par l'Autorité des marchés financiers le 28 avril 2011, conformément à l'article 212-13 du Règlement Général de l'AMF, sous le numéro R.11-019. Le document de référence et son actualisation pourront être utilisés à l'appui d'une opération financière s'ils sont complétés par une note d'opération visée par l'Autorité des marchés financiers. Ce document a été établi par l'émetteur et engage la responsabilité de son signataire.

Des exemplaires du document de référence et de la présente actualisation sont disponibles sans frais :

- au siège social de Gecimed : 14-16, rue des Capucines – 75002 Paris
- sur le site internet de Gecimed : www.gecimed.fr
- ainsi que sur le site de l'Autorité des marchés financiers : www.amf-france.org

SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| 1. PERSONNES RESPONSABLES | 3 |
| 1.1 Responsable de l'actualisation du document de référence 2010 | 3 |
| 1.2 Attestation du responsable de l'actualisation du document de référence 2010 | 3 |
| | |
| 2. INFORMATIONS RELATIVES A L'ACQUISITION D'UN PORTEFEUILLE DE 30 ETABLISSEMENTS MEDICO-SOCIAUX AUPRES DE FONCIERE SAGESSE RETRAITE | 4 |
| 2.1 Acquisition d'un portefeuille de 30 établissements médico-sociaux pour 230 M€ : Communiqué de Gecina du 19 mai 2011 | 4 |
| 2.2 Principales conditions suspensives à cette opération | 4 |
| 2.3 Informations pro-forma au 31 décembre 2010 | 5 |
| 2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les informations pro-forma relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2010 | 10 |
| | |
| 3. TABLE DE CONCORDANCE | 12 |

1. PERSONNES RESPONSABLES

1.1 Responsable de l'actualisation du document de référence 2010

Christophe Clamageran, Président Directeur Général

1.2 Attestation du responsable de l'actualisation du document de référence 2010

« J'atteste, après avoir pris toute mesure raisonnable à cet effet, que les informations contenues dans la présente actualisation sont, à ma connaissance, conformes à la réalité et ne comportent pas d'omission de nature à en altérer la portée.

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 pro forma données dans la présente actualisation du document de référence ainsi qu'à la lecture d'ensemble de l'actualisation.

Les informations financières pro forma présentées dans cette actualisation ont fait l'objet d'un rapport des contrôleurs légaux, figurant au chapitre 2.»

Le 22 juin 2011

Christophe Clamageran
Président Directeur Général

2. INFORMATIONS RELATIVES A L'ACQUISITION D'UN PORTEFEUILLE DE 30 ETABLISSEMENTS MEDICO-SOCIAUX AUPRES DE FONCIERE SAGESSE RETRAITE

2.1 Acquisition d'un portefeuille de 30 établissements médico-sociaux pour 230 M€ : Communiqué de Gecina du 19 mai 2011

« Acquisition d'un portefeuille de 30 établissements médico-sociaux pour 230 M€

Gecimed, filiale de Gecina dédiée à l'immobilier de santé, a signé le 29 mars 2011 un protocole d'accord valant promesse avec la société Foncière Sagesse Retraite (FSR) pour l'acquisition de 30 maisons de retraite médicalisées (132 000 m² pour une capacité de 2 700 lits). Ces établissements, répartis sur l'ensemble du territoire français, sont exploités par les groupes DVD (26 EHPAD) et Korian (4 EHPAD) sur la base de baux triple nets d'une durée résiduelle de 8.5 ans fermes. L'opération sera finalisée au courant du mois de juin 2011.

Cet investissement permet à Gecina de diversifier et d'équilibrer son portefeuille d'actifs de santé grâce à une exposition accrue au secteur médico-social. Gecina initie également un partenariat avec le groupe DVD, leader français de la prise en charge des personnes âgées qui exploite 208 établissements, soit plus de 16 500 lits en France.

Le montant de cette transaction s'élève à 230 M€, générant un rendement net de 6.36%. Par ailleurs, un programme de travaux de restructurations et d'extensions qui s'étendra de 2011 à 2013 est d'ores et déjà prévu pour un coût additionnel de 26 M€, qui engendrera près de 2 M€ de loyers additionnels. Dès lors, le rendement net total de l'opération s'élèvera à 6.43%.

Gecina atteint ainsi dès 2011 son objectif d'accroître la valeur de son portefeuille d'immobilier de santé à près de 1 Md€ et confirme son leadership sur ce marché. Le patrimoine de Gecimed comprend désormais près de 8 000 lits répartis entre 70 établissements sur toute la France.

Gecina a été conseillé dans cette opération par l'étude notariale Wargny Katz, les cabinets d'avocats Fairway pour les aspects juridiques, Bredin Prat et CMS BFL pour les aspects fiscaux, Catella en tant qu'expert immobilier ainsi que PwC pour l'audit comptable et Ariane Santé pour l'audit exploitation. »

2.2 Principales conditions suspensives à cette opération

Le protocole d'accord du 29 mars 2011 relatif à l'acquisition du portefeuille FSR soumet cette acquisition aux conditions suspensives suivantes, lesquelles n'ont à ce jour pas été levées :

- 1) la purge du droit de préemption urbain applicable aux immeubles cédés en direct et à certaines sociétés civiles immobilières (« **SCI** ») cédées ;
- 2) l'accord des crédit-bailleurs à la cession des crédits-baux immobiliers cédés en direct et des quatre SCI détenant un crédit-bail immobilier portant sur (i) l'agrément du cessionnaire, (ii) la mainlevée des garanties précédemment fournies par le vendeur, (iii) la réalisation des capex, (iv) le transfert des contrats de couverture de taux, ainsi que (v) la banalisation du régime SICOMI ;
- 3) une condition suspensive générale : le portefeuille effectivement cédé (après levée des autres conditions suspensives) doit comporter au minimum vingt-huit immeubles et avoir une valeur conventionnelle d'au moins 217 millions d'euros.

2.3 Informations pro-forma au 31 décembre 2010

BILAN PROFORMA AU 31 DECEMBRE 2010

(en milliers d'euros)

| Actif | Note | GECIMED (audité) | Portefeuille acquis | GECIMED PROFORMA |
|---|------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Éléments non courants | | 737 170 | 216 899 | 954 069 |
| Immeubles de placement | 1 | 725 890 | 216 899 | 942 789 |
| Immeubles en restructuration | | 11 176 | | 11 176 |
| Instruments financiers | 2 | 104 | | 104 |
| Impôts différés | 8 | 0 | | 0 |
| Éléments courants | | 46 941 | 0 | 46 941 |
| Clients et créances rattachées | 3 | 2 027 | | 2 027 |
| Autres créances | 4 | 4 768 | | 4 768 |
| Charges constatées d'avance | 4 | 3 594 | | 3 594 |
| Instruments financiers | 2 | 0 | | 0 |
| Disponibilités et équivalents | 5 | 36 552 | | 36 552 |
| TOTAL ACTIF | | 784 111 | 216 899 | 1 001 010 |
| | | | | |
| Passif | | GECIMED (audité) | Portefeuille acquis | GECIMED PROFORMA |
| Capital et réserves | 6 | 275 833 | -14 450 | 261 383 |
| Capital | | 169 036 | | 169 036 |
| Primes d'émission, de fusion, d'apport | | 46 108 | | 46 108 |
| Réserves consolidées | | -2 493 | | -2 493 |
| Résultat consolidé du Groupe | | 63 182 | -14 450 | 48 732 |
| Capitaux propres du groupe | | 275 833 | -14 450 | 261 383 |
| Total des intérêts minoritaires | | 0 | 0 | 0 |
| Dettes non courantes | | 462 286 | 225 978 | 688 264 |
| Dettes financières | 7 | 445 474 | 224 201 | 669 675 |
| Instruments financiers | 2 | 15 341 | 1 777 | 17 118 |
| Impôts différés passifs | 8 | 0 | | 0 |
| Provisions pour risques et charges | 9 | 0 | | 0 |
| Dettes fiscales et sociales | 10 | 1 471 | | 1 471 |
| Dettes courantes | | 45 992 | 5 371 | 51 363 |
| Part court terme des dettes financières | 7 | 28 269 | 3 930 | 32 199 |
| Instruments financiers | 2 | 4 984 | | 4 984 |
| Dépôts de garantie | 7 | 13 | 1 441 | 1 454 |
| Fournisseurs | 10 | 9 102 | | 9 102 |
| Dettes fiscales et sociales | 10 | 1 712 | | 1 712 |
| Autres dettes | 10 | 1 912 | | 1 912 |
| Total PASSIF | | 784 111 | 216 899 | 1 001 010 |

COMPTE DE RESULTAT PROFORMA AU 31 DECEMBRE 2010

| En milliers d'euros | Note | GECIM ED (audité) | Portefeuille acquis | GECIM ED PROFORMA |
|--|------|----------------------|------------------------|----------------------|
| Revenus locatifs bruts | 11 | 47 031 | 13 954 | 60 985 |
| Charges sur immeubles | 12 | (7 471) | 0 | (7 471) |
| Charges refacturées | 12 | 6 100 | 0 | 6 100 |
| Revenus locatifs nets | | 45 660 | 13 954 | 59 614 |
| Services et autres produits | 13 | 128 | | 128 |
| Services et autres charges | 13 | 0 | | 0 |
| Revenus nets des immeubles et services | | 45 788 | 13 954 | 59 742 |
| Charges de personnel | | 0 | | 0 |
| Autres frais de gestion | 14 | (1 982) | (314) | (2 296) |
| Excédent brut d'exploitation | | 43 806 | 13 640 | 57 446 |
| Résultat de cession d'actifs | 15 | (91) | | (91) |
| Variation de valeur des immeubles | 16 | 38 914 | 682 | 39 596 |
| Amortissements | | 0 | | 0 |
| Dépréciations nettes | 17 | 68 | | 68 |
| Résultat opérationnel | | 82 697 | 14 322 | 97 019 |
| Frais financiers nets | 18 | (16 802) | (10 776) | (27 578) |
| Amortissements et provisions à caractère financier | | 0 | | 0 |
| Variation de valeur des instruments financiers | 19 | (3 306) | (751) | (4 057) |
| Résultat net des sociétés mises en équivalence | | 0 | | 0 |
| Résultat avant impôts et minoritaires | | 62 589 | 2 795 | 65 384 |
| Impôts | 20 | 592 | | 592 |
| Intérêts minoritaires | | 0 | | 0 |
| Résultat net consolidé part du groupe | | 63 181 | 2 795 | 65 976 |
| Résultat net consolidé part du Groupe par action | | 0.38 € | | 0.39 € |
| Résultat net consolidé dilué part du Groupe par action | | 0.38 € | | 0.39 € |

NOTE ANNEXE EXPLICATIVE

Le bilan pro forma au 31 décembre 2010 et le compte de résultat pro forma couvrant la période du 1^{er} janvier 2010 au 31 décembre 2010 (les « informations pro forma ») ont été établis en application de l'instruction n° 2005-11 du 13 décembre 2005 de l'Autorité des marchés financiers qui indique qu'en cas de variation supérieure à 25% des indicateurs du groupe suite à une modification de périmètre, une information pro forma doit être présentée.

Les informations pro forma ont été établies conformément aux dispositions de l'annexe II « Module d'information financière pro forma » du règlement CE n° 809/2004 de la Commission Européenne, et aux recommandations émises par le CESR en février 2005 concernant la préparation des informations financières pro forma visées par ce règlement CE n° 809/2004.

Les informations pro forma, en raison de leur nature hypothétique, sont présentées à titre d'illustration et ne représentent pas la situation financière ou les résultats effectifs du groupe Gecimed. Elles ne sont pas non plus représentatives des résultats des activités opérationnelles ou de la situation financière future du groupe Gecimed.

Les informations pro forma ont été établies en vue de donner une représentation du groupe Gecimed incluant les 30 actifs immobiliers (immeubles, titres de sociétés civiles immobilières ou contrats de crédit-bail immobilier représentatifs de 30 établissements de santé) devant être acquis auprès de Foncière Sagesse Retraite début juillet 2011 (les « actifs acquis » ou le « portefeuille ») comme s'ils avaient été détenus depuis le 1^{er} janvier 2010 pour le compte de résultat et au 31 décembre 2010 pour le bilan. Du fait de ces hypothèses, le montant du résultat net indiqué au bilan diffère de celui figurant au compte de résultat.

Le résultat net tel qu'il figure au passif du bilan pro forma présente les seuls effets liés aux droits et frais de l'acquisition (-14 450 K€), puisque le résultat de l'exercice 2010 généré par l'activité et le financement du portefeuille FSR n'est pas acquis au groupe Gecimed (dans sa configuration pro forma).

Le résultat net du compte de résultat pro forma présenté tient compte également des effets de l'activité et du financement du portefeuille acquis (soit un complément de +17 245 K€ au titre:

- des flux de l'activité locative, pour +13 954 K€,
- des autres frais de gestion, pour -314 K€,
- des effets de variation de valeur des immeubles, pour +15 132 K€,
- des flux liés au financement, pour -10 776 K€,
- des effets de variation des instruments dérivés, pour -751 K€.

Les règles et méthodes comptables appliquées pour l'élaboration des informations pro forma sont identiques à celles des états financiers consolidés de Gecimed pour l'exercice 2010, décrites dans l'annexe aux comptes consolidés de Gecimed pour l'exercice 2010.

Les informations pro forma ont été établies à partir :

- des données consolidées du 31 décembre 2010 de Gecimed et,
- des données sociales relatives aux actifs acquis, retraitées selon les normes et principes comptables du groupe Gecimed.

Par nature, les retraitements effectués permettent de respecter les principes comptables IFRS tels qu'appliqués par le Groupe Gecimed, et comprennent:

- le retraitement des contrats de crédit-bail,
- la mise en juste valeur des actifs acquis,
- la mise en juste valeur des instruments financiers.

Les hypothèses suivantes ont été retenues :

1. Patrimoine

Les immeubles sont retenus pour la valeur d'acquisition hors droits telle que déterminée en mars 2011 au cours du processus d'acquisition par l'expert immobilier indépendant. Tous les établissements de santé sont des immeubles de placement.

2. Instruments financiers

Le Groupe Gecimed reprend 8 contrats de swap sur 4 actifs d'un nominal de 32,4 millions d'euros, qui ont été mis en place le 5 juin 2009 et dont la valorisation à fin décembre 2010 est estimée à 1,777 millions d'euros, contre 1,026 millions d'euros au 1^{er} janvier 2010. Gecimed n'ayant pas appliqué la comptabilité de couverture pour ces instruments dérivés, la variation de juste valeur est donc comptabilisée au compte de résultat.

3. Clients et créances rattachées

Il est prévu que le Groupe Gecimed finalise l'opération d'acquisition du portefeuille dans les premiers jours de juillet 2011. A la date d'acquisition, il n'existe pas d'arriéré non réglé ou des créances clients relatives à des quittancements au titre de 2010.

Par ailleurs, les contrats de bail attachés aux établissements ne contiennent pas d'avantages commerciaux consentis aux locataires à retraiter selon la norme IAS 17.

4. Autres créances et charges constatées d'avance

Elles sont retenues, par hypothèse, comme étant nulles.

5. Disponibilités

Les disponibilités des sociétés de ce portefeuille au 31 décembre 2010 n'étant pas incluses dans l'acquisition, elles sont par hypothèse reprises pour zéro.

6. Capitaux propres

La contribution des sociétés de ce portefeuille aux réserves consolidées a été retenue par hypothèse comme étant nulle.

S'agissant de l'acquisition d'actifs, les effets de la transaction sur les capitaux propres du groupe sont par construction nuls à la date d'acquisition. Toutefois, pour l'établissement du bilan pro forma au 31 décembre 2010, établi sous l'hypothèse d'une acquisition le 31 décembre 2010, les frais et droits d'acquisition sont immédiatement déduits du résultat (et donc des capitaux propres au 31 décembre 2010).

7. Dettes financières

Elles sont constituées

- des éléments repris dans le cadre de l'acquisition, c'est-à-dire des dettes de crédit-bail concernant certains des actifs acquis, dont les caractéristiques principales sont les suivantes :
 - 4 contrats de crédit bail, pour un encours total au 31 décembre 2010 de 32,3 millions d'euros sont à échéance du 5 juin 2029 et portent intérêt au taux de Euribor 3 mois + 2.65% ;
 - Les 10 autres contrats, pour un encours total au 31 décembre 2010 de 16,1 millions d'euros ont des échéances représentant 9% de l'encours entre 2012 et 2014, 60% en 2015, 18% en 2016 et 13% en 2018. Leurs taux d'intérêt sont très divers.
- ainsi que des hypothèses de financement retenues par Gecimed, constituée de dette contractée par le groupe Gecimed auprès de Gecina ayant les caractéristiques suivantes :
 - Un financement non amortissable de Gecina (tranche A) de 42 millions d'euros (mis en place à l'acquisition pour 5 ans), garanti par un privilège de prêteur de deniers, dont le taux fixe est de 3,9% l'an ;
 - Un financement non amortissable de Gecina (tranche B) de 136 millions d'euros (mis en place à l'acquisition pour 5 ans), dont le taux fixe est de 4,1% l'an.

Par ailleurs, les sociétés du portefeuille acquis sont bénéficiaires de dépôts de garantie des locataires qui ont été repris dans les informations pro forma pour le montant figurant au bilan au 31 décembre 2010.

8. Impôts différés

Les sociétés du portefeuille ne disposent pas de déficits reportables, étant fiscalement transparentes. La société Gec 9, filiale de Gecimed (qui acquiert ces sociétés et le reste du portefeuille), ayant opté pour le régime SIIC, il n'y a pas d'impôt différé dans les comptes pro forma.

9. Provision pour risques et charges

Il n'existe pas de provision pour risques et charges dans les sociétés du portefeuille acquis.

10. Dettes fiscales et sociales, dettes fournisseurs et autres dettes
Le Groupe Gecimed finalisera l'opération d'acquisition du portefeuille début juillet 2011. Les dettes au 31 décembre 2010 ont déjà ou auront été réglées à cette date. Il n'est donc pas retenu de telles dettes pour les comptes pro-forma.
11. Revenus locatifs bruts
Les revenus correspondent aux loyers quittancés au titre de 2010. Comme indiqué Note 3, le portefeuille acquis n'entraîne pas de retraitement au titre de IAS 17.
12. Charges sur immeubles
Une refacturation aux locataires de 100% des charges sur immeubles ayant été mise en place, elles sont reprises pour 0 dans les pro-forma 2010.
13. Services et autres produits
Néant en 2010.
14. Autres frais de gestion
Par hypothèse, les conditions de gestion qui prévalent à compter du 22 février 2011 sur les actifs détenus par Gecimed ont été appliquées aux actifs acquis dès le 1^{er} janvier 2010. En l'occurrence, le 22 février 2011, le conseil d'administration de Gecimed a autorisé la signature d'un mandat de gestion locative dont la rémunération est de 2,25% hors taxes, TVA au taux en vigueur en sus du montant des loyers hors taxes et hors charges, soit un montant de 314 milliers d'euros pour les actifs acquis.
15. Résultat de cession d'actifs
Par hypothèse, aucune cession n'a été retenue concernant le portefeuille acquis.
16. Variation de valeur des immeubles
Par hypothèse il a été retenu la même variation de valeur que celle des actifs comparables de Gecimed, soit une variation de valeur de 7,5% au titre de l'exercice 2010. Les droits et frais relatifs à l'acquisition ont été imputés à la date d'acquisition (soit au 1^{er} janvier 2010 pour les informations pro forma) sur la variation de juste valeur.
17. Dépréciations nettes
Non applicable compte tenu des principes comptables appliqués et des hypothèses retenues par ailleurs.
18. Frais financiers nets
Ils ont été calculés sur la base de la dette financière décrite en Note 7. Ils intègrent également les charges et produits financiers dégagés au cours de l'exercice 2010 par les instruments financiers repris (cf Note 2).
19. Variation de valeur des instruments financiers
Cf Note 2.
20. Impôts
Comme indiqué Note 8, il n'y a pas d'impôt différé, ni d'impôt courant, le portefeuille acquis devenant entièrement éligible au régime SIIC.
21. Engagements de travaux
Gecimed s'est engagé à mettre en œuvre les 34,2 millions d'euros d'engagements de travaux d'agrandissement de certains établissements loués au groupe DVD en contrepartie de compléments de loyers.

2.4 Rapport des commissaires aux comptes sur les informations pro-forma relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2010

*Au Président du Conseil d'Administration et Directeur Général
Gecimed SA
14-16, rue des Capucines
75002 Paris*

Monsieur le Président-Directeur Général,

En notre qualité de commissaires aux comptes et en application du règlement (CE) N° 809/2004(Annexe II), nous avons établi le présent rapport sur les informations pro forma de la société Gecimed SA relatives à l'exercice clos le 31 décembre 2010, incluses dans la partie 2.3 de l'actualisation du document de référence de la société Gecimed SA.

Ces informations pro forma ont été préparées aux seules fins d'illustrer l'effet que l'acquisition du portefeuille d'actifs de Foncière Sagesse Retraite aurait pu avoir sur le bilan et le compte de résultat de la société Gecimed SA au 31 décembre 2010, si l'opération avait pris effet au 1er janvier 2010. De par leur nature même, elles décrivent une situation hypothétique et ne sont pas nécessairement représentatives de la situation financière ou des performances qui auraient pu être constatées si l'opération était survenue à une date antérieure à celle de sa survenance envisagée.

Ces informations pro forma ont été établies sous votre responsabilité en application de l'Instruction AMF n°2005-11 et conformément aux dispositions du règlement (CE) n°809/2004 (Annexe II) et des recommandations du CESR relatives aux informations pro forma.

Il nous appartient d'exprimer, dans les termes requis par l'Annexe II point 7 du règlement (CE) n°809/2004, une conclusion sur le caractère adéquat de l'établissement des informations pro forma.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie Nationale des Commissaires aux Comptes relative à cette mission. Ces diligences, qui ne comportent pas d'examen des informations financières sous-jacentes à l'établissement des informations pro forma ont consisté principalement à vérifier que les bases à partir desquelles ces informations pro forma ont été établies concordent avec les documents sources tels que décrits dans les notes annexes aux comptes pro forma (basis of preparation), à examiner les éléments probants justifiant les retraitements pro forma et à nous entretenir avec la Direction de la société Gecimed SA pour collecter les informations et les explications que nous avons estimées nécessaires.

A notre avis :

- Les informations pro forma ont été adéquatement établies sur la base indiquée ;*
- Cette base est conforme aux méthodes comptables de l'émetteur.*

Ce rapport est émis aux seules fins du dépôt de l'actualisation du document de référence auprès de l'Autorité des marchés financiers, et ne peut être utilisé dans un autre contexte.

Fait à Neuilly-sur-Seine et Courbevoie, le 22 juin 2011,

Les commissaires aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Mazars

3. TABLE DE CONCORDANCE

Rubriques de l'annexe 1 du Règlement européen (CE) n° 809/2004 mises à jour dans la présente actualisation du document de référence :

| | |
|---|---|
| 1. Personnes responsables | Chapitre 1 – Personnes Responsables |
| 9. Examen de la situation financière et du résultat | Chapitre 2 – Informations relatives à l'acquisition d'un portefeuille de 30 établissements médico-sociaux auprès de Foncière Sagesse Retraite |
| 20. Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats de l'Emetteur | Chapitre 2 – Informations relatives à l'acquisition d'un portefeuille de 30 établissements médico-sociaux auprès de Foncière Sagesse Retraite |