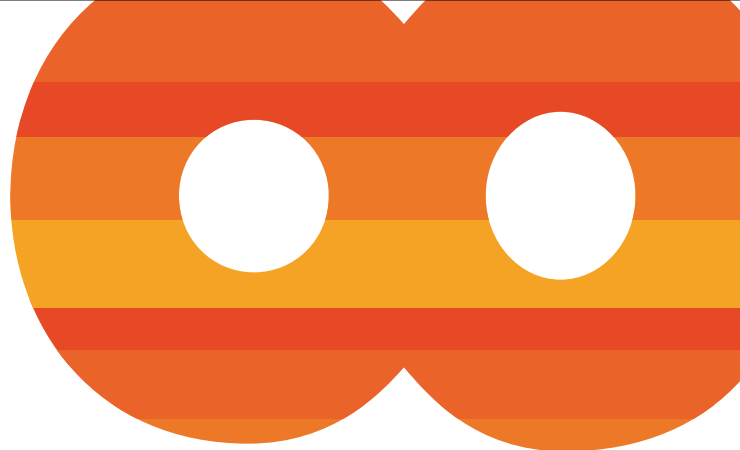


RAPPORT ANNUEL



**“ L’homme qui marche seul ne cale son pas sur le pas de personne.
Et l’inverse aussi est vrai... l’homme qui marche seul n’ouvre
généralement la voie à personne, et personne ne lui montre le chemin.”**

À l’heure de leur centenaire, les sociétés anonymes de crédit immobilier deviennent des sociétés coopératives d’intérêt collectif. Après un siècle d’existence et trois générations d’accédants à la propriété, ces sociétés cultivent toujours cette maxime fondatrice : « Seul... on marche, accompagné... on avance et on grandit. »

Aussi, elles ont toujours veillé à privilégier l’action collective pour développer des solutions pragmatiques et originales qui résistent à l’épreuve du temps et œuvrent en faveur des parcours résidentiels.

À l’aube de ce nouveau siècle, faut-il seulement nous réjouir de notre capacité à traverser les âges ou plutôt nous émouvoir devant les besoins sociaux sans cesse plus impérieux auxquels nous devons faire face ? L’année 2008 témoigne de cette triste réalité. Nombreux sont les ménages précaires qui subissent de plein fouet une crise économique sur laquelle ils n’ont que peu de prise. Or l’habitat est un indicateur clé du niveau de développement d’une société. Il constitue un rempart efficace contre la précarité, il consolide la structure familiale et symbolise en partie la réussite sociale dans notre société moderne.

Si FDI Groupe n’a pas ou peu été affecté par toutes les crises immobilières traversées, il le doit sans nul doute à la volonté farouche de ses fondateurs de ne jamais s’inscrire dans des démarches de cycles opportunistes. Nos ambitions, nos actions, nos

partenariats s’inscrivent dans la durée... Voilà sans doute pourquoi nous continuons de produire et de croître. Favoriser l’accession du plus grand nombre à la propriété... tel était le sacerdoce que s’étaient assignés les pères fondateurs de nos sociétés. Cette période est en partie révolue... Certes, notre place est toujours aux côtés de nos concitoyens qui souhaitent devenir propriétaires mais notre rôle dépasse, aujourd’hui, le cadre de cette mission. Par un formidable effort d’inventivité, nous devons donner aux propriétaires le moyen de le rester, d’entretenir leur patrimoine et de le transmettre aux générations futures pour pérenniser leur accession.

C’est le sens de nos actions de missions sociales en faveur des propriétaires occupants. C’est le sens même de notre démarche « coopérative » qui porte finalement bien son nom. Parce qu’elle fonde son action sur un effort collectif, celui de tous les associés que vous êtes, elle permet à celles et ceux qui le souhaitent, à celles et ceux qui en ont besoin, de parcourir des distances plus longues... le pas calé sur celui d’une équipe investie à leurs côtés.

Christian AMIOT Président
Dominique GUÉRIN Directeur Général



	LE GROUPE	06
	FDI SACICAP	08
	CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD	14
	FDI PROMOTION	20
	FDI HABITAT	26
	FDI ICI	32
	FDI GACI	38
	FDI DÉVELOPPEMENT	44
	CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/12/2008	50



LE GROUPE

UN CONTEXTE ÉCONOMIQUE DIFFICILE

L'année 2008 restera à jamais gravée dans les mémoires tant la crise des « subprimes » a surpris par son ampleur et sa violence. D'une crise bancaire qui provoqua l'effondrement de nombreuses banques spécialisées dans les crédits immobiliers aux États-Unis et en Grande Bretagne, la crise devint financière et l'écroulement de Wall Street diffusa son onde de choc au reste du monde. Dès le second semestre, ces événements eurent un impact sur l'économie réelle et affectèrent la croissance de la plupart des pays occidentaux.

La contraction du marché immobilier et la raréfaction du crédit furent les deux principales conséquences de cette crise : le nombre de transactions chuta de 20% dans l'ancien et de 40% dans le neuf, les ventes de maisons individuelles baissèrent de 23%, les mises en chantier régressèrent de 18% sur un an.

LA FORCE D'UN GROUPE

Nombreux sont ceux qui adossent la croissance de leur entreprise à des démarches de cycles opportunistes et tirent profit sans discernement des plus glorieuses périodes de prospérité.

A l'inverse, depuis 1913, les hommes et les femmes, qui ont contribué à bâtir et consolider un Groupe puissant et solide, partagent une seule et même vision : imaginer un Groupe immobilier de référence dont l'ambition serait d'inscrire ses actions dans la durée. L'année 2008 leur a donné raison et le Groupe FDI a su poursuivre ses engagements dans ce contexte tumultueux et mobiliser les compétences complémentaires de ses filiales pour s'imposer comme un créateur incontournable de lien social en Languedoc-Roussillon.

Depuis près d'un siècle, le Groupe FDI se développe avec la même ambition : offrir au plus grand nombre la possibilité d'accéder à un habitat de qualité grâce à la maîtrise de toutes les contraintes d'un marché en perpétuelle évolution.

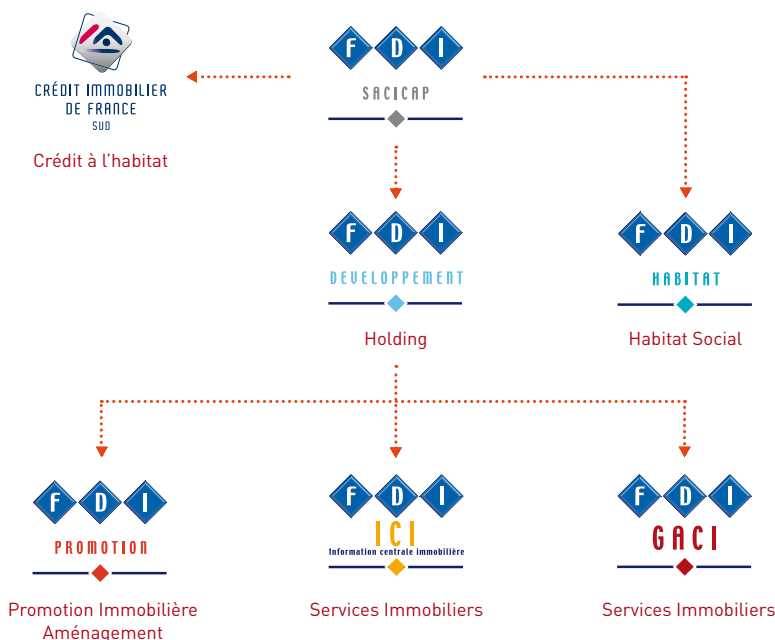
UN GROUPE QUI DONNE DU SENS À SES RÉSULTATS

Le statut juridique de FDI SACICAP, Société Anonyme Coopérative d'Intérêt Collectif pour l'Accession à la Propriété, stipule qu'une partie des bénéficiaires du groupe et donc de ses filiales est dédiée à la réalisation de missions très sociales en partenariat avec les collectivités locales.

Prendre une part active dans l'accession sécurisée à la propriété par le biais de réalisation en zone ANRU et encourager les parcours résidentiels grâce aux dispositifs Location Accession, tel est le premier objectif que le Groupe FDI entend remplir en s'appuyant sur les compétences de ses filiales. Participer aux politiques locales de l'Habitat et consacrer un tiers de ses résultats à des actions de missions sociales, voilà un deuxième objectif pour FDI Groupe qui donne également du sens à ses résultats.

À l'évidence, notre vocation sociale est inscrite dans l'ADN du Groupe FDI. Voilà pourquoi notre Groupe porte, depuis 1913, un autre regard sur l'immobilier.

FDI GROUPE - SCHÉMA ORGANISATIONNEL





01

FDI SACICAP

Capital social : 54 930 € au 31/12/08
(SA à capital variable)

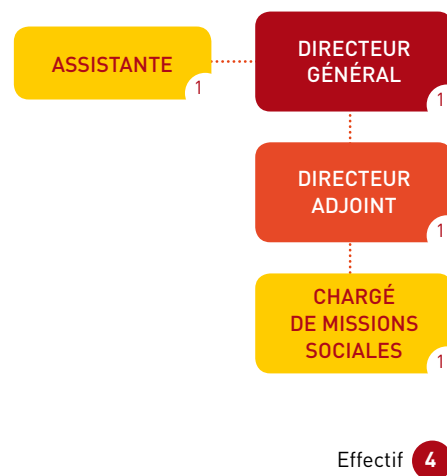
Capitaux propres : 94 587 695 €

Chiffre d'affaires : 497 471 €

Résultat net comptable : 1 226 798 €

ORGANISATION

FDI SACICAP, à l'image des 56 autres SACICAP en France, promeut directement ou au travers de ses filiales les parcours résidentiels en développant des opérations d'accession sécurisée à la propriété. Elle mène en outre des actions de missions sociales consacrées aux ménages à faibles revenus. Les ressources financières dont elle dispose pour mener à bien ses missions sont générées par ses filiales opérationnelles qui opèrent essentiellement dans des secteurs d'activité concurrentiels.



FAITS MARQUANTS

- **Le changement du périmètre d'intégration fiscale**

Les textes transformant les SACI en SACICAP au 1er janvier 2008 ont mis fin au régime d'exonération dont bénéficiaient ces sociétés. FDI SACICAP est désormais soumise de plein droit à l'impôt sur les sociétés.

- **Une nouvelle configuration pour le groupe... un pôle social et un pôle concurrentiel**

L'évolution du marché et la position des bailleurs sociaux en région impliquaient de donner une nouvelle configuration au Groupe FDI en développant un lien plus étroit entre la société mère FDI SACICAP et l'ESH du Groupe. Avec deux pôles complémentaires, le Groupe est désormais organisé au travers

d'un pôle concurrentiel composé des sociétés FDI Promotion, FDI ICI et FDI GACI, et d'un pôle social qui œuvre au développement des parcours résidentiels. FDI SACICAP détient désormais directement 51% de l'ESH du Groupe, FDI Habitat, et assure son rôle d'actionnaire de référence avec la même ambition : faire de son ESH une référence en région.

ACTIVITÉS 2008

PRODUCTION

2008 marquait le premier siècle d'existence des SACI à l'heure même de leur transformation en SACICAP.

Cette transformation a engagé FDI SACICAP dans une course de fonds au même titre que la collectivité des 56 SACICAP en France qui, désormais, adhèrent à un réseau qu'elles ont baptisé PROCIVIS et mettent en œuvre la convention signée avec l'État le 16 avril 2007.

Cette convention stratégique les engage sur un objectif à l'horizon 2013 et comprend 2 volets :

- Un volet opérationnel qui fixe pour objectif la production de 15 000 logements sur le territoire national en accession à la propriété en zone ANRU au travers du dispositif de Location Accession ou au travers notamment du dispositif du PASS FONCIER.

- Un volet Missions Sociales, à destination des ménages modestes qui inscrit l'intervention des SACICAP dans les politiques locales de l'habitat.

2008, du relief dans les actions et les interventions de FDI au titre de ses missions sociales.

L'article L. 215-1-2 du Code de la construction et de l'Habitat impose à chaque SACICAP d'employer chaque année une somme au moins égale au tiers du bénéfice distribuable du dernier exercice à son activité « Missions sociales ».

En 2008, ce sont 1 105 102€ de prêt sans intérêt en faveur du développement de l'accession à la propriété d'une part et des « propriétaires occupants » à faibles ressources d'autre part qui ont été investis.

Pour la seule année 2008, 5 conventions ont été signées avec les partenaires locaux du logement social, pour favoriser et sécuriser l'accession à la propriété des ménages de la région.

ZOOM sur les opérations d'accession à la propriété éligibles au Prêt Missions Sociales de FDI SACICAP

Les conventions signées soit avec les communes soit avec les opérateurs sociaux précisent toujours la nature de l'intervention de FDI SACICAP (Réponse aux problématiques de mixité sociale, de mixité générationnelle, ou d'implantation de jeunes ménages avec enfants) et, les critères de sélection et d'éligibilité des ménages-accédants.

Deux exemples clés :

- Signé dans le cadre de la politique d'accession sociale à la propriété et de mixité générationnelle, le partenariat avec **la Commune de ST GENIÈS DES MOURGUES dans l'Hérault (34)** a permis l'accession de 6 jeunes ménages dans des conditions financières extrêmement favorables.

- Le partenariat **FDI SACICAP – MARCOU HABITAT dans l'Aude** permet une accession sociale à la propriété des ménages accédants disposant de faibles ressources de cet opérateur partenaire. Il sécurise la phase d'accession au regard du durcissement des conditions de financement apparues au cours de l'année 2008. Depuis sa mise en place, 6 dossiers ont été financés en 2008 représentant un montant décaissé par FDI SACICAP de 120 000€. L'ensemble des dossiers de financement accordés en 2008 concerne le financement d'opérations d'accession à la propriété pour un montant global de 986 000€.

ZOOM sur les aides aux propriétaires occupants au titre des Missions sociales

La convention signée dans le cadre de l'**OPAH-RU « Lutte contre l'Habitat Indigne »** avec la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée prévoit de mettre en place un dispositif de préfinancement des subventions ANAH et des prêts sans intérêts complémentaires pour débloquer les dossiers de propriétaires occupants qui ne trouvent pas dans le circuit bancaire classique de solution pour engager leur projet.

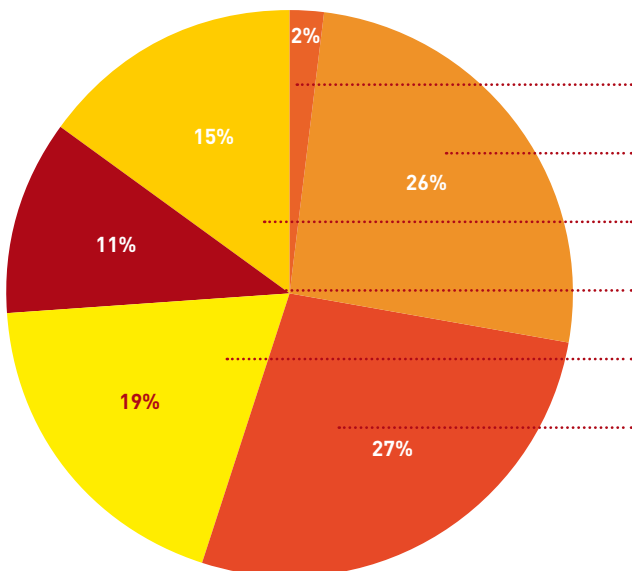
Une enveloppe financière de 200 000€ a été mise en place pour la période allant d'octobre 2008 à mars 2010, date de fin de l'OPAH-RU débuté en 2005.

Deux autres conventions ont, elles, été signées avec la Ville de **PERPIGNAN** et l'opérateur **URBANIS** :

- La première convention, signée dans le cadre de l'**OPAH-RU « Centre Ville »** prévoit d'accompagner 135 propriétaires occupants dans l'engagement de travaux de réhabilitation de leur logement. 400 000€ pour un provisionnel de 22 dossiers ont été provisionnés.

- La deuxième convention, dans le cadre du « **Plan de Sauvegarde des Copropriétés Dégradées Baléares et Rois de Majorque** » vise l'amélioration du bâti et du fonctionnement de deux copropriétés représentant 271 logements dont 35 propriétaires occupants en situation précaire. Ce financement a pour objectif d'aider les propriétaires occupants à réaliser leurs travaux de mise aux normes de décence de leur habitat. 15 foyers identifiés pour une enveloppe financière de 100 K€.

Typologie des ménages acquéreurs



Famille 2 adultes + 3 enfants **3684€***

Famille 2 adultes **2876€***

Famille monoparentale + 1 enfant **1469€***

Famille 2 adultes + 2 enfants **2491€***

Adulte seul **1568€***

Famille 2 adultes + 1 enfant **2410€***

* Revenu mensuel moyen

COMPTES ANNUELS 2008

BILAN

ACTIF (€)	31/12/2008	31/12/2007	PASSIF (€)	31/12/2008	31/12/2007
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	556	775	CAPITAL SOCIAL OU INDIVIDUEL	54 930	55 470
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	7 768	1 274	RÉSERVES ET PRIMES	93 305 967	89 989 286
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	92 970 221	91 090 696	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	1 226 798	3 319 232
ACTIF IMMOBILISÉ	92 978 545	91 092 745	CAPITAUX PROPRES	94 587 695	93 363 988
STOCKS	0	0	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	62 500	217 600
CRÉANCES	3 638 825	3 518 603	DETTES	5 319 751	2 595 728
DISPONIBILITÉS	3 350 742	1 555 227	COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF	0	0
ACTIF CIRCULANT	6 989 567	5 073 830	TOTAL PASSIF	99 969 946	96 177 316
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF	1 834	10 741			
TOTAL ACTIF	99 969 946	96 177 316			

COMPTE DE RÉSULTAT

(€)	31/12/2008	31/12/2007
CHIFFRE D'AFFAIRES	497 471	437 176
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(1 208 745)	(1 021 956)
QUOTE-PART DES OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN	(88 655)	(7 976)
RÉSULTAT FINANCIER	2 680 842	3 508 587
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(305 571)	846 171
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS DE L'ENTREPRISE	0	5 594
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	(148 927)	0
RÉSULTAT NET	1 226 798	3 319 232

Les comptes de cette structure traduisent son activité de société holding qui remonte des dividendes issus des résultats dégagés par ses filiales concurrentielles (crédit et immobilier), dans le but de mener à bien ses actions de missions sociales et de réaliser les objectifs de la Convention Stratégique.

Le résultat net enregistré en 2008 a reculé de 2,1 M€ par rapport à 2007, en raison d'événements « exceptionnels » : - le repli de 1M€ des dividendes perçus en 2008 lié à un

niveau exceptionnel de dividendes distribués par Crédit Immobilier de France Développement en 2007 destiné à financer le prélèvement de l'État sur les fonds propres des SACI à l'occasion de leur transformation, - et la baisse de 1,1 M€ de résultat exceptionnel du fait notamment de l'enregistrement en 2007 de 800 K€ d'un produit exceptionnel lié à la liquidation du fonds de garantie de la chambre syndicale des SACI.

BILAN CONSOLIDÉ

ACTIF (€)	31/12/2008	31/12/2007	PASSIF (€)	31/12/2008	31/12/2007
ÉCARTS D'ACQUISITION	2 696 879	43 643	CAPITAL ⁽¹⁾	54 930	55 470
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	1 704 053	770 794	PRIMES ⁽¹⁾	11 346 478	11 346 478
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	213 635 309	206 856 407	RÉSERVES ET RÉSULTAT CONSOLIDÉS ⁽²⁾	107 661 008	105 432 598
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	83 366 141	82 191 419	CAPITAUX PROPRES PART DU GROUPE	119 062 416	116 834 546
ACTIF IMMOBILISÉ	301 402 382	289 862 263	INTÉRÊTS MINORITAIRES	6 440 158	5 729 604
STOCKS ET EN COURS	40 116 576	44 237 724	CAPITAUX PROPRES DE L'ENSEMBLE	125 502 574	122 564 150
CLIENTS ET COMPTES RATTACHÉS	9 725 871	5 862 547	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	4 733 773	4 620 941
AUTRES CRÉANCES ET COMPTES DE RÉGULARISATION	10 594 485	10 610 461	EMPRUNTS ET DETTES FINANCIÈRES	214 022 499	194 869 275
VALEURS MOBILIÈRES DE PLACEMENT	6 914 074	1 066 932	FOURNISSEURS ET COMPTES RATTACHÉS	10 149 310	7 858 304
DISPONIBILITÉS	28 162 313	14 834 309	AUTRES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION	21 274 812	15 032 625
CHARGES CONSTATÉES D'AVANCE	169 525	184 575	DETTES	245 446 621	217 760 204
ACTIF CIRCULANT	95 682 844	76 796 548	PRODUITS CONSTATÉS D'AVANCE	23 754 779	24 016 381
CHARGES À RÉPARTIR SUR PLUSIEURS EXERCICES	2 352 523	2 302 861	TOTAL DU PASSIF	399 437 755	368 961 683
TOTAL DE L'ACTIF	399 437 755	368 961 683			

(1) De l'entreprise mère consolidante.

(2) Dont résultat net de l'exercice.

COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

(€)	31/12/2008	31/12/2007
CHIFFRE D'AFFAIRES	67 624 317	59 478 770
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	7 318 140	7 219 448
QUOTE-PART DES OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN	207 556	394 322
RÉSULTAT FINANCIER	(5 399 950)	(3 667 361)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(52 944)	1 306 225
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	75 186	820 332
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES INTÉGRÉES	1 997 616	4 432 302
RÉSULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDÉ	2 774 848	6 602 484
RÉSULTAT NET (PART DE GROUPE)	2 038 754	6 318 342
INTÉRÊTS MINORITAIRES	736 094	284 142



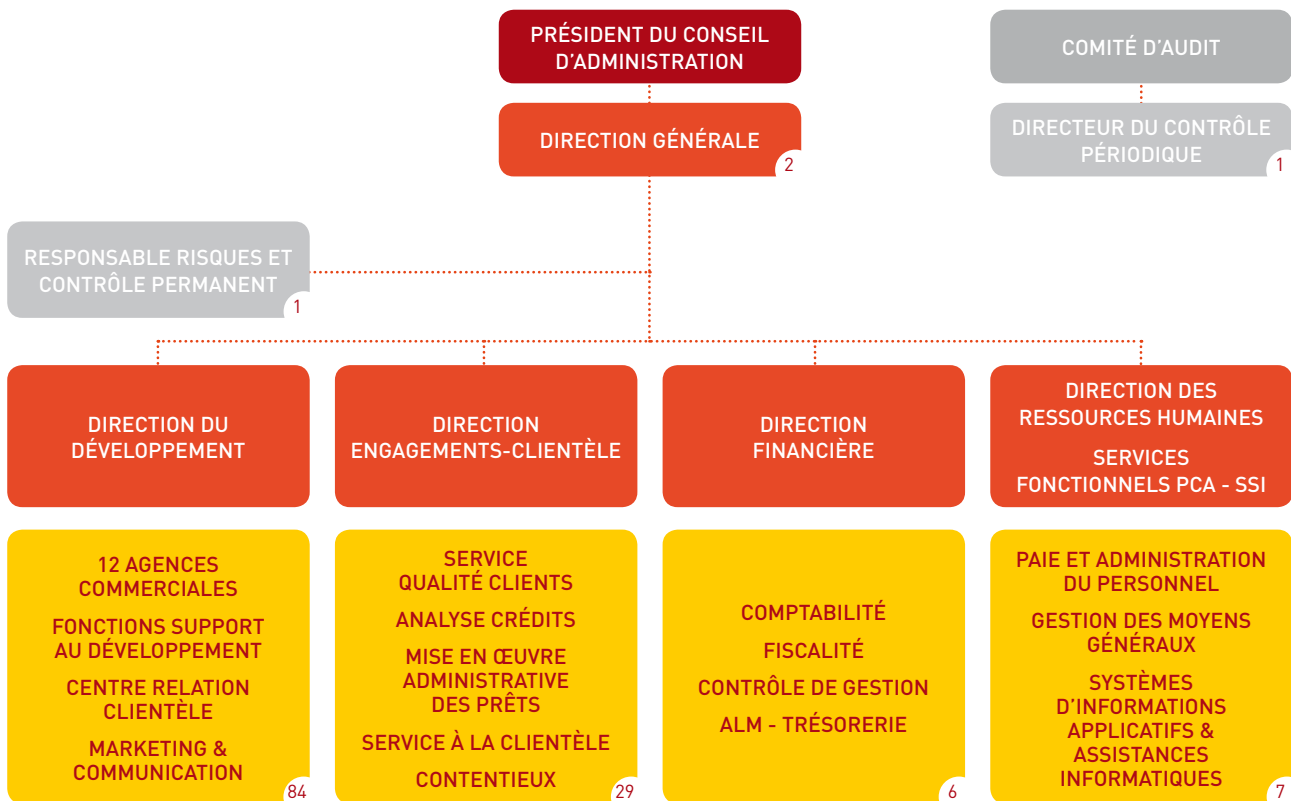
02

CRÉDIT IMMOBILIER DE FRANCE SUD

Capital social : 43 049 896 €
 Capitaux propres : 65 051 585 €
 Produit net bancaire : 19 145 176 €
 Résultat net comptable : 2 955 974 €

ORGANISATION

Depuis 100 ans, le Crédit Immobilier de France Sud favorise l'accès du plus grand nombre à la propriété. Il finance tous les projets immobiliers en résidence principale, secondaire, en investissement locatif ainsi que les travaux s'y rapportant. Le Crédit Immobilier de France Sud accompagne ses clients tout au long de leur parcours immobilier en s'appuyant sur une large palette de produits et de services pour développer des solutions de financement personnalisées. 100 ans d'expérience et d'expertise qui font du Crédit Immobilier de France Sud un spécialiste du financement immobilier.

Effectif **130**

FAITS MARQUANTS

• La contraction du marché immobilier et la raréfaction du crédit

L'année 2008 est marquée par l'aggravation de la crise financière née au cours de l'exercice 2007, de l'effet de la baisse de valeur des biens immobiliers aux États-Unis et de la hausse des taux d'intérêt. Si les impacts de cette crise se sont fait ressentir sur l'activité, les risques et le refinancement au niveau national, le Crédit Immobilier de France Sud est parvenu à renforcer sa position de premier prêteur spécialisé régional en développant son volume d'activité dans ce contexte global de baisse.

• Le transfert de siège social

Depuis juin 2007, le Crédit Immobilier de France Sud occupe 1850 m² de bureaux, Place Ernest Granier à Montpellier, dont la Société a fait l'acquisition en décembre 2005. Au mois de juin 2008, ce nouvel outil de travail, situé dans un périmètre urbain en pleine expansion, est devenu le siège social de la Société.

• La migration du système d'information

Au cours de l'exercice 2008, le processus de migration vers le système d'information du groupe « Crédit Immobilier de France » a été déployé conformément au calendrier prévisionnel. L'intégration opérationnelle du nouveau logiciel « EFIBANK » est programmée pour le premier trimestre 2009.

ACTIVITÉS 2008

PRODUCTION

La production en offres de prêts émises représente 441,3 M€ pour 2 911 clients.

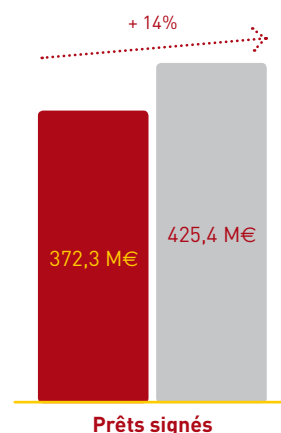
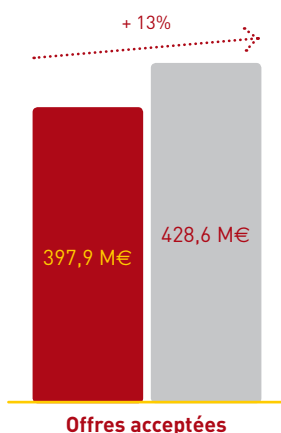
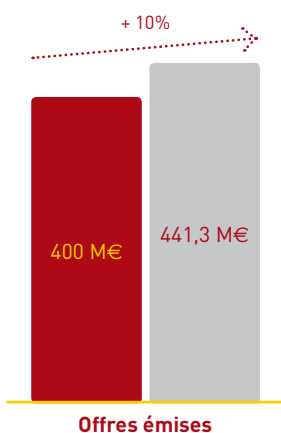
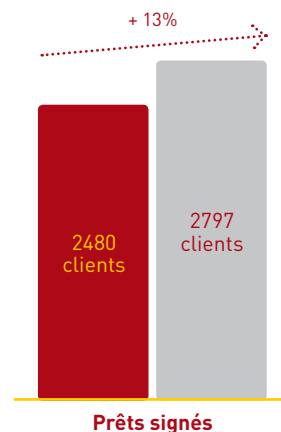
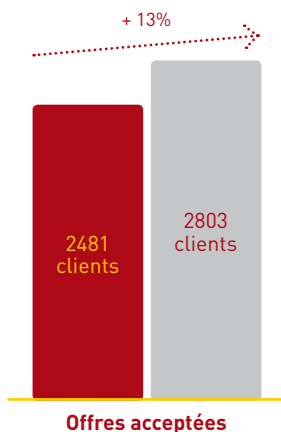
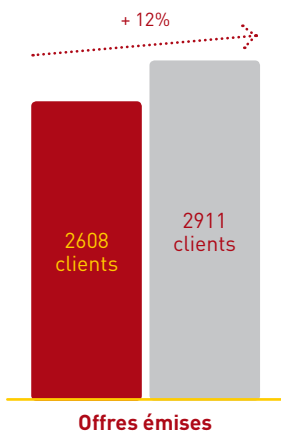
La production a progressé de 10% en volume et de 12% en nombre d'emprunteurs.

La production en offres acceptées représente 428,6 M€ pour 2 803 emprunteurs.

La progression est de +13% tant en volume qu'en nombre de clients par rapport à l'année dernière.

La production en prêts signés représente 425,4 M€ pour 2 797 emprunteurs. On note également une évolution à la hausse de + 14% en volume et +13% en nombre de clients par rapport à 2007. L'objectif est ainsi réalisé en prêts signés à 105% en volume et 103,6% en nombre.

2007 2008



La majorité des prêts est octroyée sur une durée comprise entre 26 et 35 ans. Les emprunts ont été réalisés pour **50% en taux révisable** mixte et pour **41% en taux fixe**. **80% de la production** sont affectés au financement en **résidence principale** et **16% à des biens à usage locatif**.

Sur l'ensemble des Sociétés Financières Régionales, le Crédit Immobilier de France Sud se positionne au 4^e rang de production en offres acceptées alors que son marché ne se situe qu'au 9^e rang national.

L'encours de prêts en gestion s'établit à 1 804 043 K€ au 31/12/2008. Malgré l'amortissement naturel du portefeuille et un taux de remboursement anticipé de 7,16% dont 59% pour motifs sociologiques, l'encours a progressé de 16% par rapport à 2007.

Les Ressources et instruments financiers

La production de crédit 2008 a été entièrement financée par la titrisation qui a permis de lever 437 M€ de liquidités à Euribor 3 mois + 0,10% en réalisant deux cessions le 30/04/2008 et le 31/10/2008 pour un total de 512 M€ de créances. Aucun emprunt classifié à long terme

n'a été souscrit. Un nouveau mode de refinancement complémentaire à la titrisation et au compte courant « Evergreen » a été mis en place en janvier 2008 : l'émission de billet hypothécaire. Le montant du billet hypothécaire en cours au 31/12/2008 était de 134 M€.

COMPTES ANNUELS 2008

BILAN

Un bilan 2008 stable, qui affiche un léger retrait de l'ordre de 2% par rapport à 2007 : il s'élève à 971 M€ contre 986 M€ en 2007.

Les créances sur les établissements de crédit s'élèvent à 34 M€ contre 10,8 M€ en 2007. Elles sont constituées pour 4 M€ de comptes courants et pour 30 M€ d'un compte à terme souscrit auprès de la 3CIF pour répondre aux exigences du coefficient de liquidité (État 4005).

L'encours de prêts gérés continue de progresser pour atteindre 1 804 M€ contre 1 555 M€ en 2007, soit + 16%.

Le volume significatif de prêts titrisés sur l'exercice a induit une augmentation de 85% des obligations (Parts B) souscrites auprès du FCC.

Les dettes sur les établissements de crédit ont diminué de 19%, mais elles représentent toujours la plus grande partie du passif : 71% contre 87% en 2007.

La production de prêts 2008 a été entièrement financée par la titrisation et aucun emprunt à long terme n'a été souscrit. Les comptes de régularisation progressent de 9,8 M€ dont 8,1 M€ pour les produits constatés d'avance des PTZ. Cette variation est générée par les nouveaux droits acquis au titre des crédits d'impôts 2008 pour 11,6 M€, déduction faite de l'étalement du produit pour 3,5 M€.

Les capitaux propres augmentent de 2,1 M€ avec l'affectation en « autres réserves » d'une partie du résultat 2007. Le résultat net de l'exercice 2008 s'élève à 2 955 974€.

ACTIF (€)	31/12/2008	31/12/2007	PASSIF (€)	31/12/2008	31/12/2007
CAISSE, BANQUES CENTRALES, CCP	34 257	2 471	DETTES ENVERS ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDIT	693 958 947	860 209 479
CRÉANCES SUR LES ÉTABLISSEMENTS DE CRÉDITS	33 997 862	10 886 432	OPÉRATIONS AVEC LA CLIENTÈLE	16 163 992	9 953 538
OPÉRATIONS AVEC LA CLIENTÈLE	689 439 106	845 339 082	DETTES REPRÉSENTÉES PAR UN TITRE	134 220 183	0
OBLIGATIONS ET AUTRES TITRES À REVENU FIXE	121 378 188	65 698 450	AUTRES PASSIFS, COMPTES DE RÉGULARISATION ET PROVISIONS	58 935 488	49 418 043
PARTICIPATIONS, AUTRES TITRES ET PARTS DANS LES ENTREPRISES LIÉES	343 853	343 633	CAPITAL SOUSCRIT	43 049 896	43 049 896
IMMOBILISATIONS	8 799 974	8 818 624	PRIMES D'ÉMISSION ET RÉSERVES	22 001 689	19 885 838
AUTRES ACTIFS ET COMPTES DE RÉGULARISATION	117 292 929	55 665 294	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2 955 974	4 237 192
TOTAL ACTIF	971 286 169	986 753 986	TOTAL PASSIF	971 286 169	986 753 986

HORS BILAN	31/12/2008	31/12/2007
ENGAGEMENTS DONNÉS	123 641 379	143 743 842
ENGAGEMENTS REÇUS	18 266 063	18 604 229

COMPTE DE RÉSULTAT

Le Produit Net Bancaire (PNB) est en baisse de 6,5% par rapport au PNB 2007 qui avait bénéficié de l'ajustement de la décote sur les prêts à taux zéro apportés par les SACI. Il s'élève à 19 145 K€.

Le Résultat Brut d'Exploitation (RBE) est en diminution de 26,7% sous l'effet de la baisse conjuguée du PNB et de la hausse des charges de structure. Il s'établit à 4,8 M€.

Le contexte global de crise du marché immobilier a engendré des dépréciations supplémentaires en capital qui expliquent la hausse de 307 K€ des dotations sur créances douteuses et un solde négatif de 676 K€ du coût du risque.

Le résultat net de l'exercice s'élève à 2 955 974€ et permet d'afficher les critères de performances suivants :

Coefficient de rentabilité 4,54%
Coefficient d'exploitation 74,67%

(€)	31/12/2008	31/12/2007
PRODUIT NET BANCAIRE	19 145 176	20 387 888
CHARGES GÉNÉRALES D'EXPLOITATION	-13 661 612	-13 207 806
DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX DÉPRÉCIATIONS DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES ET CORPORELLES	-633 565	-548 767
RÉSULTAT BRUT D'EXPLOITATION	4 849 999	6 631 315
+/- COÛT DU RISQUE	-624 246	-321 061
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	4 225 753	6 310 254
+/- GAINS OU PERTES SUR ACTIFS IMMOBILISÉS	-16 027	31 987
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPÔTS	4 209 727	6 342 241
+/- RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	241	1 770
- IMPÔT SUR LES BÉNÉFICES	-1 253 994	-2 106 819
RÉSULTAT NET	2 955 974	4 237 192

PERSPECTIVES 2009

Après un dynamisme croissant jusqu'au 1^{er} semestre 2008, force est de constater que le marché immobilier 2009 sera fortement impacté par la crise financière mondiale.

En revanche, gageons que la baisse des taux d'intérêts, la baisse des prix de l'immobilier et les nouvelles mesures gouvernementales sont autant de facteurs conjoncturels qui dessinent l'espoir d'une reprise.

Enfin, gardons à l'esprit d'une part, que la pierre demeure une valeur refuge pour plus de 60% des français et, d'autre part, que la Région Languedoc-Roussillon apparaît comme l'une des mieux armées face à la crise sous l'effet d'un solde migratoire positif et d'une croissance économique supérieure à la moyenne nationale.

En 2009, notre objectif consiste à maintenir notre part de marché, à améliorer notre rentabilité et mieux maîtriser notre risque client.

Ainsi, l'intégration du système d'information du Groupe « Crédit Immobilier de France » nous permet de doter les équipes d'un outil performant pour gagner en efficacité et en réactivité et ainsi satisfaire davantage encore à notre exigence de qualité de service.

Parallèlement et dans le cadre du regroupement des Sociétés Financières Régionales, la poursuite des travaux de rapprochement entre le Crédit Immobilier de France Sud et le Crédit Immobilier de France Méditerranée devrait se concrétiser par la signature d'un protocole d'accord dans le courant de l'exercice 2009.



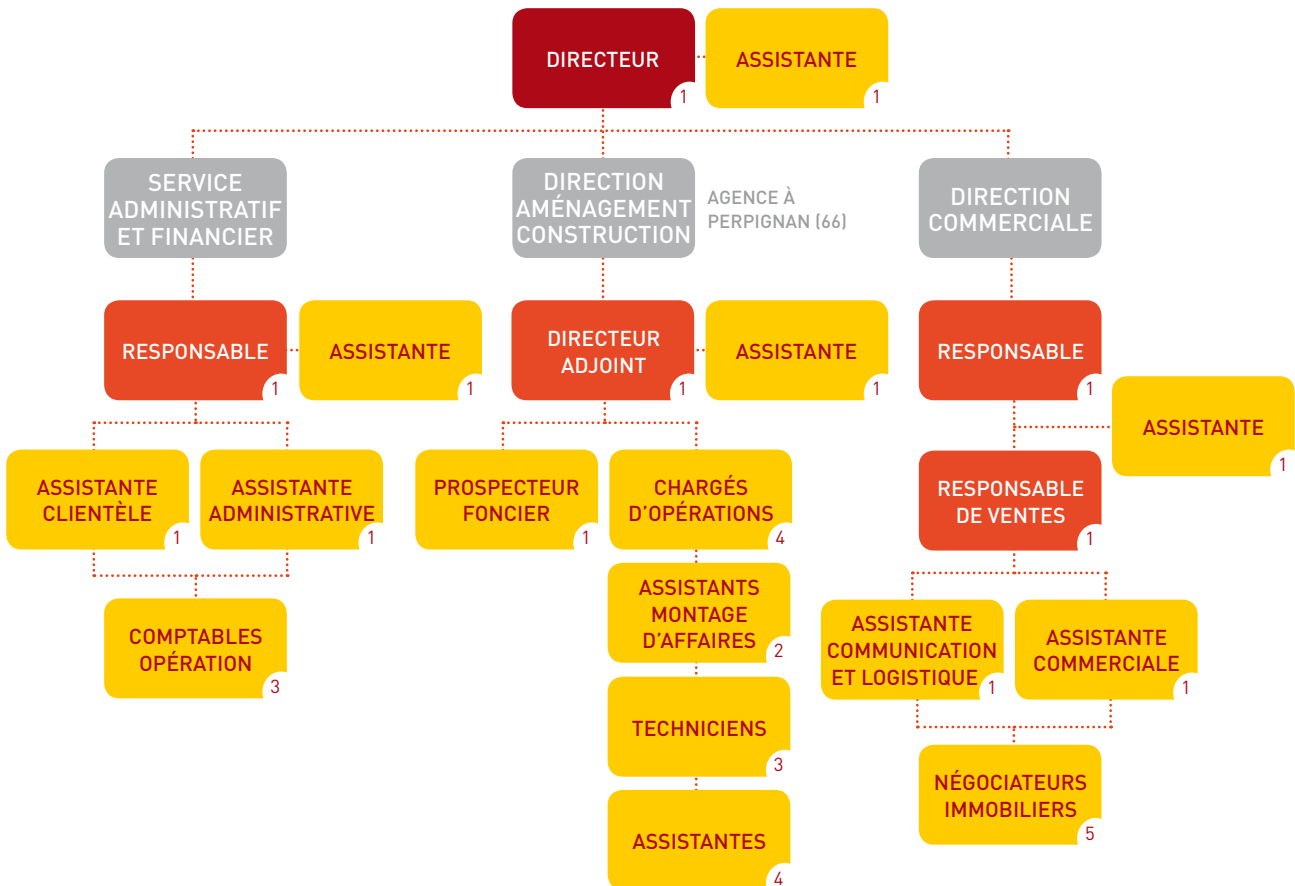
03

FDI PROMOTION

Capital social : 1 500 000 €
Capitaux propres : 6 090 428 €
Chiffre d'affaires : 27 147 948 €
Résultat net comptable : (160 426 €)

ORGANISATION

FDI Promotion est une société de promotion, de lotissement et d'assistance à la maîtrise d'ouvrage. Elle assure la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte des sociétés du groupe (FDI Habitat, SCI/SNC...) et pour le compte de tiers. Elle est également aménageur dans le cadre de partenariats avec les communes de la Région.



Effectif **35**

FAITS MARQUANTS

- En 2008, le renouvellement de la certification ISO 9001 pour 3 ans témoigne d'une solide détermination à améliorer chaque année notre politique qualité.
- FDI Promotion peut également s'enorgueillir d'avoir obtenu une « Pyramide d'Argent », un prix décerné par la Fédération des Promoteurs Constructeurs dans la catégorie « qualité de vie au naturel » pour sa résidence « Soleil Levant » à Montpellier.
- Le renforcement des règles prudentielles de nos comités d'engagements nous a conduit à repousser le lancement d'opérations. Les indicateurs conjoncturels du 1^{er} semestre 2009 révèlent un probable redressement dû aux nouvelles incitations à l'investissement locatif de l'amendement SCELLIER qui a, globalement, favorisé l'écoulement des stocks dans la profession.
- FDI Promotion est impliquée et prend part activement à la mise en œuvre de la convention stratégique signée entre l'État et l'UESAP (collectivité des SACICAP). La mise en œuvre d'un nouveau PASS FONCIER collectif à l'attention des primo-accédants ouvre ainsi de nouvelles perspectives de développement.

ACTIVITÉS 2008

PRODUCTION

En 2008, la diversité des activités réparties entre accession libre, primo-accession, terrains à bâtir et logements locatifs sociaux n'a pu compenser la baisse générale de la production. La production directe représente en 2008 **134 unités** pour près de **19 600 K€ TTC** de valeur d'affaires

à laquelle s'ajoutent **72 unités** (dont 64 lots de terrains à bâtir) réalisées en partenariat, dont la quote-part pour FDI Promotion représente **3 360 K€**. Cette production est en baisse par rapport à l'exercice précédent de 36% en valeur d'affaires.

	VALEUR D'AFFAIRES TTC (K€)	UNITÉS
PRODUCTION DIRECTE		
BATI FDI PROMOTION	15 128	95
BATI ACCESSION SOCIALE SCI HALR	1 096	6
BATI LOCATIF SOCIAL FDI HABITAT	3 303	33
SOUS-TOTAL	19 527	134
PRODUCTION EN PARTENARIAT		
BATI AVEC ARCADE	1 942	8
AMÉNAGEMENT AVEC SOPHA	5 270	64
SOUS-TOTAL	7 212	72
TOTAL GÉNÉRAL	26 739	206

COMMERCIALISATION

La crise économique et financière et la dégradation de l'activité observée par la profession n'a pas eu d'impact sur le **volume des ventes** actées dans l'exercice, en **progression de 14 %** par rapport à 2007. En revanche, le **ralentissement des réservations** s'est intensifié au cours du 2^e semestre avec une **baisse de l'ordre de 15%** par rapport à celles enregistrées en 2007.

La part significative de réservations en accession sécurisée (20% du total) permet néanmoins d'atténuer cette baisse... une baisse relative en comparaison du recul de 35% en France et de 27% en Languedoc-Roussillon. Enfin, le « stock dur », **logements achevés et invendus** en fin d'année 2008, se limite à **16 unités**.

	DISPONIBLES AU 01/01/08		ACTES EN 2008	
	UNITÉS	VALEUR D'AFFAIRES TTC (K€)	UNITÉS	VALEUR D'AFFAIRES TTC (K€)
COMMERCIALISATION DIRECTE				
BATI FDI PROMOTION	94	16 736	90	16 989
AMÉNAGEMENT FDI PROMOTION	83	6 910	80	6 829
BATI ACCESSION SOCIALE	54	7 112	61	8 136
AMÉNAGEMENT FDI HABITAT	11	698	12	918
SOUS-TOTAL	242	31 456	243	32 872
COMMERCIALISATION EN PARTENARIAT				
BATI SCI/SNC FDI PROMOTION	24	7 971	13	3 684
BATI SCI ARCADE	107	18 516	3	445
AMÉNAGEMENT SCI / SNC FDI PROMOTION	117	12 725	24	3 615
SOUS-TOTAL	248	39 212	40	7 744
TOTAL GÉNÉRAL	490	70 668	283	40 616

LIVRAISONS

470 logements ont été livrés en 2008 représentant une valeur d'affaires de **59 060 K€ TTC** (maîtrise d'ouvrage directe en participation et assistance pour le compte de tiers).

COMPTES ANNUELS 2008

BILAN

ACTIF (€)	31/12/2008	31/12/2007	PASSIF (€)	31/12/2008	31/12/2007
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	111 028	69 537	CAPITAL SOCIAL OU INDIVIDUEL	1 500 000	1 500 000
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	60 831	75 093	RÉSERVES	4 750 854	4 035 757
DISPONIBILITÉS	1 169 073	1 555 832	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	(160 426)	1 430 097
ACTIF IMMOBILISÉ	1 340 932	1 700 462	CAPITAUX PROPRES	6 090 428	6 965 854
STOCKS	18 641 968	23 878 980	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	428 585	146 000
CRÉANCES	8 809 801	7 443 000	DETTES	20 411 455	23 705 835
DISPONIBILITÉS	71 517	286 034	COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF	2 144 988	2 693 257
ACTIF CIRCULANT	27 523 286	31 608 014	TOTAL PASSIF	29 075 456	33 510 946
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF	211 238	202 470			
TOTAL ACTIF	29 075 456	33 510 946			

COMPTE DE RÉSULTAT

(€)	31/12/2008	31/12/2007
CHIFFRE D'AFFAIRES	27 147 948	31 768 511
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	181 599	1 913 780
QUOTE-PART DES OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN	358 763	532 616
RÉSULTAT FINANCIER	(296 936)	(159 575)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(442 093)	(38 415)
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS DE L'ENTREPRISE	0	42 850
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	(38 241)	775 459
RÉSULTAT NET	(160 426)	1 430 097

Les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2008 font apparaître la situation suivante :

Un chiffre d'affaires de 27 148 K€ qui est, certes, en léger repli par rapport à 2007 mais se maintient à un niveau élevé en raison des nombreuses livraisons enregistrées sur l'année 2008 (112 logements et 84 lots de terrains à bâtir).

Un résultat courant avant impôts de 243 K€, en forte diminution du fait :

- de la contraction des marges nettes 2008 (1 985 K€ soit une moyenne de 7,6 % des prix de vente HT, contre 2 755 K€ pour 9,1 % en 2007), sous l'effet du repli du marché immobilier, de la hausse des coûts de construction et de l'allongement des délais de commercialisation,
- de l'enregistrement de dotations aux provisions pour dépréciations de stocks, pour certains lots achevés

et inventés en fin d'exercice (150 K€),

- du poids des charges financières sur des réserves foncières ou des programmes dont le lancement a dû être décalé (315 K€),
- mais aussi et surtout de l'abandon, du décalage et / ou de la reconfiguration de certaines opérations : une situation qui a pesé sur la couverture des charges de fonctionnement général (écart négatif de 1 589 K€) et qui conduit à comptabiliser en charges de période des dépenses engagées sur ces projets (133 K€).

Un résultat exceptionnel négatif lié à la conjoncture et aux restructurations des programmes (442 K€), dont notamment l'enregistrement d'une dotation aux provisions pour risques sur une SCI dont le résultat attendu est déficitaire (292 K€).

Le résultat net comptable 2008 ressort ainsi à (160 K€).

PERSPECTIVES 2009

PRODUCTION

PRODUCTION DIRECTE	UNITÉS	VALEUR D'AFFAIRES TTC (K€)
ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ	226	41 397
ACCESSION SOCIALE OU À PRIX MAITRISÉS	97	12 170
LOCATIF SOCIAL	394	44 265
ASSISTANCE ET MANDATS	29	8 816
SOUS TOTAL	746	106 648
PRODUCTION EN PARTENARIAT	UNITÉS	VALEUR D'AFFAIRES TTC (K€)
ACCESSION À LA PROPRIÉTÉ	69	3 215
ACCESSION SOCIALE OU À PRIX MAITRISÉS	49	3 228
AMÉNAGEMENT	39	1 600
SOUS TOTAL	157	8 043
TOTAL GÉNÉRAL	903	206

COMMERCIALISATION

	DISPONIBLE AU 01/01/2009		PRÉVISIONNEL ACTES EN 2009		PRÉVISIONNEL RÉSERVATIONS 2009	
	UNITÉS	VALEUR D'AFFAIRES TTC (K€)	UNITÉS	VALEUR D'AFFAIRES TTC (K€)	UNITÉS	VALEUR D'AFFAIRES TTC (K€)
FDI PROMOTION - BATI	298	48 752	210	35 043	277	45 951
FDI PROMOTION - AMÉNAGEMENT	54	4 597	35	2 907	33	2 757
SCI / SNC						
BATI	14	4 368	9	2 726	10	3 288
AMÉNAGEMENT	91	7 990	22	2 415	62	5 563
SCI HALR	1	169	6	1 098	1	169
FDI HABITAT - AMÉNAGEMENT	4	235	7	419	4	235
TOTAL GÉNÉRAL	462	66 111	289	44 608	387	57 963

LIVRAISONS

270 logements devraient être livrés en 2009, représentant une valeur d'affaires de 43 058 K€ TTC.



04

FDI HABITAT

Capital social : 945 000 €
Capitaux propres : 35 228 344 €
Chiffre d'affaires : 21 198 789 €
Résultat net comptable : 850 665 €
Nombre de logements détenus au 31/12/2008 : 3 398 gérés en direct + 515 équivalents gérés par des organismes spécialisés

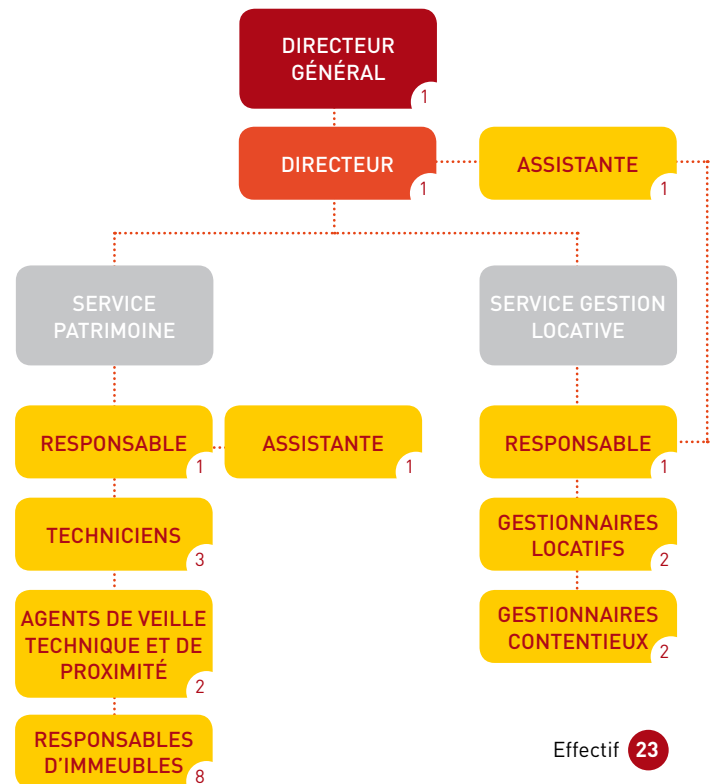
ORGANISATION

Avec un patrimoine de 3 398 logements dans la région, FDI Habitat, l'ESH, renforce son ancrage régional avec de nouveaux projets dans le département de l'Aude, dans le nord du Gard, sur l'agglomération Perpignanaise, sans omettre de conforter ses bases héraultaises.

Les attentes de ses clients la conduisent à devenir créateur, aménageur et gestionnaire du cadre de vie. Son cœur de métier, la construction et la gestion de logements locatifs, implique tous les jours une réflexion profonde sur l'aménagement urbain.

FDI Habitat construit avec ses clients et les collectivités locales une relation durable par excellence. Au travers de ce partenariat pérenne, FDI Habitat s'engage à créer des lieux de vie équilibrés et harmonieux propices à l'épanouissement de chacun et au développement de lien social.

Les questions environnementales ont occupé une place prépondérante en 2008 au travers des énergies renouvelables et de la quête constante d'économies de charges.



FAITS MARQUANTS

• Une première enquête de satisfaction

En début d'exercice 2008, l'enquête diligentée auprès de ses clients révèle d'excellents scores de satisfaction :

- 85% des clients sont satisfaits de la qualité des services rendus,
- 94% des clients sont satisfaits de leur logement,
- 97% recommanderaient la société à un ami.

• Une opération « multi-métiers » sur la commune d'Aspiran

Cette opération pilote témoigne d'une détermination à favoriser la mixité sociale dans un nouveau quartier à la plus grande satisfaction de la municipalité, avec :

- un Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) que gère la Mutualité Française,
- une crèche municipale,
- 8 logements locatifs sociaux,
- 7 lots de terrains à bâtir.

• Une convention de relogement et des mandats de gestion dans le cadre d'opérations PSLA

Au titre de la Convention Stratégique signée avec l'État le 16 avril 2007, le groupe FDI doit assurer la production de 606 logements sur les 6 années de la période 2008/2013. Ces logements se doivent de respecter les critères de « prix maîtrisés », de « zone ANRU », ou de « PSLA ».

Les opérations réalisées en PSLA impliquent, entre autres, la garantie d'un engagement de relogement, en cas de difficulté ou de « non levée » d'options des locataires-accédants. Une convention cadre de relogement a donc été signée le 16 octobre 2008 entre FDI Habitat et FDI Promotion. Les 19 logements en PSLA sur le programme « Le Jardin des Arts » représentent la première traduction concrète de ce dispositif.

Par ailleurs, la compétence de FDI Habitat sera également mise à la disposition du groupe durant les phases locatives de ces opérations PSLA.

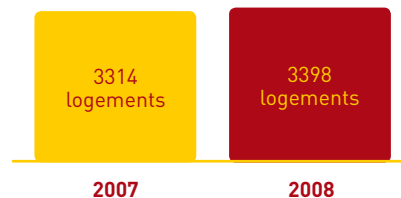
ACTIVITÉS 2008

PRODUCTION

33 logements en locatif social ont été réalisés représentant un volume d'affaires TTC de 3 303 K€. Ces logements sont répartis sur les communes de Nîmes (12 logements), La Tour sur Orb (7 logements) et Saint-Geniès-des-Mourgues (14 logements).

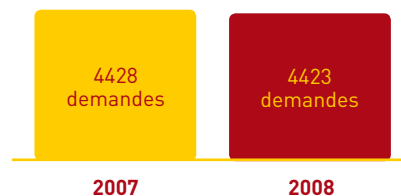
MISES EN LOCATION

Le nombre de logements gérés directement au 31/12/2008 s'élève à 3 398, répartis sur 89 communes, soit 84 logements de plus qu'en 2007. Le nombre de logements gérés par des organismes spécialisés, s'élève au 31/12/2008 à 515 équivalents logements répartis sur 15 établissements (hébergements spécialisés, foyers de travailleurs ou résidences étudiantes).



DEMANDES DE LOGEMENT

La société a enregistré 4 423 demandes de logement en 2008 (contre 4 428 en 2007), ce qui représente une stabilité par rapport à 2007. Compte tenu de la faible mobilité des locataires, les délais d'attente sont de plus en plus longs pour les demandeurs de logement.



TAUX DE ROTATION

Le nombre de mouvements de location demeure faible. Le taux de rotation pour les logements familiaux au 31 décembre 2008 est de 7,4% (nombre de départs = 240) pour 3 327 logements gérés contre 6,9% en 2007.

En incluant les résidences « étudiantes », ce taux est porté à 8,4% (285 départs pour 3 398 logements). Pour mémoire, la Société FDI Habitat a, depuis sa création, logé 7 058 familles sur son patrimoine.

	2005	2006	2007	2008
NOMBRE DE LOGEMENTS GÉRÉS	2 937	3 148	3 314	3 398
NOMBRE DE DÉPARTS	230	209	216	240
TAUX DE ROTATION (%)	7,8	6,8	6,9	7,4

OCCUPATION SOCIALE

Au 31/12/2008, 59% des locataires bénéficient de l'APL. Le montant des APL représente près de 28% des encaissements de loyers quittancés.

Pour l'exercice 2008, le nombre de Ménages en Difficultés Économiques et Sociales (MDES) logés au titre de la

convention passée entre les organismes HLM et l'État, était de 13. Par ailleurs, dans le cadre du dispositif DALO, les Services de l'État sollicitent FDI Habitat pour loger des familles reconnues prioritaires par la Commission de Médiation, dans un délai imparti.

RECOUVREMENT DES LOYERS ET ANALYSE DES IMPAYÉS

Le taux d'impayés au 31/12/2008 est de 2,23% (dont 0,71% d'impayés pour créances simples et 1,52% d'impayés pour

créances douteuses). Il était de 2,18% à fin 2007. NB : Le quittancement annuel 2008 s'élève à 17 898 467€.

COMPTES ANNUELS 2008

BILAN

ACTIF (€)	31/12/2008	31/12/2007	PASSIF (€)	31/12/2008	31/12/2007
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	30 318	32 193	CAPITAL SOCIAL OU INDIVIDUEL	945 000	945 000
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	209 744 417	203 408 162	RÉSERVES	15 655 891	14 907 889
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	142 981	192 992	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	850 665	790 211
ACTIF IMMOBILISÉ	209 917 716	203 633 347	SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	17 776 788	17 171 097
STOCKS	390 994	776 018	CAPITAUX PROPRES	35 228 344	33 814 197
CRÉANCES	6 997 977	7 279 468	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	4 153 413	4 093 511
DISPONIBILITÉS	16 486 753	7 354 983	DETTES	196 578 559	183 291 967
ACTIF CIRCULANT	23 875 724	15 410 469	COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF	194 402	151 195
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF	2 361 278	2 307 054	TOTAL PASSIF	236 154 718	221 350 870
TOTAL ACTIF	236 154 718	221 350 870			

COMPTE DE RÉSULTAT

	(€)	31/12/2008	31/12/2007
CHIFFRE D'AFFAIRES		21 198 789	21 173 183
RÉSULTAT D'EXPLOITATION		7 467 473	6 697 945
QUOTE-PART DES OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN		(23 378)	0
RÉSULTAT FINANCIER		(7 287 124)	(6 476 633)
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL		693 694	597 491
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS DE L'ENTREPRISE		0	28 592
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES		0	0
RÉSULTAT NET		850 665	790 211

La marge brute dégagée par la société en 2008 s'élève à 5 011 K€, elle est en léger repli par rapport à l'exercice précédent (-139 K€), en raison essentiellement du poids des charges financières, lié au niveau élevé du taux du Livret A (3,50% au 1^{er} février 2008 et 4,00% au 1^{er} août 2008). Elle est constituée pour 255 K€ par la marge brute générée par l'activité d'aménagement (réalisation et vente de terrains à bâtir dans le cadre d'opérations mixtes), et pour 4 756 K€ par la marge brute locative.

Cette marge a permis d'assurer la couverture de l'ensemble des dépenses liées à la gestion du parc (gros entretien,

assurance, entretien courant, taxes foncières, cotisations, gestion du recouvrement...), et de l'ensemble des charges de fonctionnement général de la structure.

En intégrant le résultat financier, en hausse sous l'effet du niveau élevé des taux du marché monétaire, l'exercice 2008 se solde par un bénéfice de 851 K€, en légère progression par rapport à 2007. On rappelle que ce résultat a été affecté en réserves à hauteur de 799 K€, il reste donc destiné, pour l'essentiel, au financement des futurs programmes locatifs sociaux.

PERSPECTIVES 2009

PRODUCTION

OPÉRATIONS	UNITÉS	VALEUR D'AFFAIRES TTC (K€)
PRODUCTION DIRECTE	244	26 494
ACQUISITION EN VEFA	122	14 746
TOTAL GÉNÉRAL	366	41 240

COMMERCIALISATION

Le potentiel de commercialisation pour 2009 est de 7 unités pour 419 K€ répartis sur :

- ASPIRAN** « Le St Georges » - 1 unité (84 K€)
- MARGON** « Les Terrasses de l'Eolienne » - 1 unité (60 K€)
- LA TOUR SUR ORB** « Le soleil de l'Orb » - 5 unités (275 K€)

LIVRAISON

Les livraisons prévues en 2009 représentent 96 unités pour un volume d'affaires total de 11 633 K€ TTC, réparties pour :

- 59 logements en locatif social représentant un volume d'affaires de 7 284 K€ TTC,
- 7 lots à bâtir pour un volume d'affaires de 419 K€ TTC,
- 30 logements en hébergement spécialisé (foyer) pour un volume d'affaires de 3 930 K€ TTC.



Administration de biens
Syndic



Transaction
Location sa

Coeur de Cœur

07.32.16.18 www.fdi.fr

3 kilomètres

05

FDI ICI

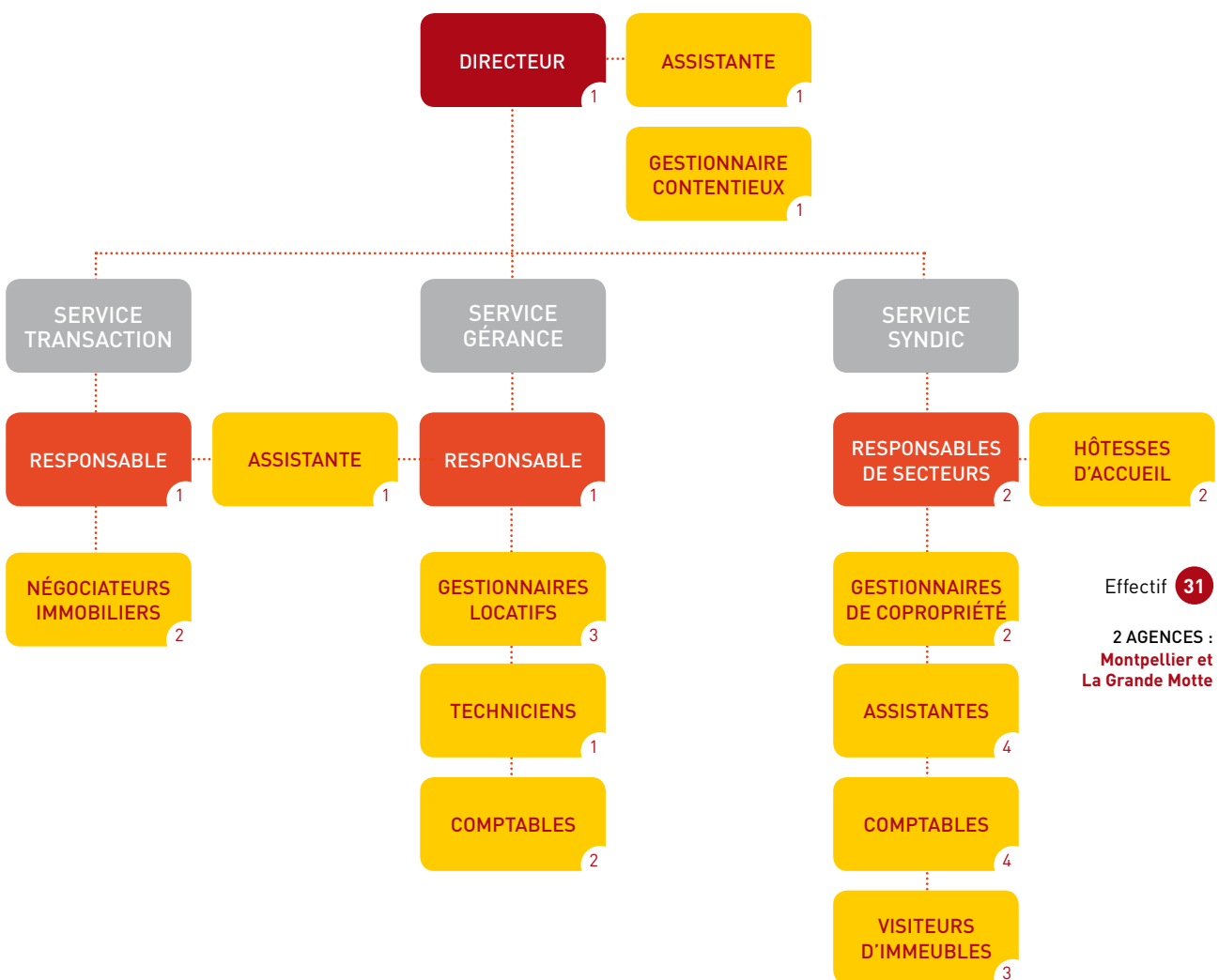
Capital social : 675 225 €
Capitaux propres : 1 023 145 €
Chiffre d'affaires : 2 264 867 €
Résultat net comptable : 180 884 €

ORGANISATION

La société FDI ICI est un cabinet immobilier qui assure les métiers de transaction, de gérance locative, de location saisonnière et de syndic de copropriétés. Son activité s'exerce sur le département de l'Hérault, et plus particulièrement sur les communes de Montpellier et de La Grande Motte où elle dispose de deux vitrines commerciales.

Cette société est issue de la fusion de deux cabinets rachetés par le groupe FDI, dans le cadre de sa stratégie de développement de ses activités et de la mise en place d'une offre de services immobiliers globale et complète.

Elle adhère à la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM) et disposait à fin 2008 d'une garantie financière d'un montant de 6 300 K€ pour la gestion immobilière et de 120 K€ pour la transaction, délivrée par la Caisse de Garantie de l'Immobilier (CGAIM).



FAITS MARQUANTS

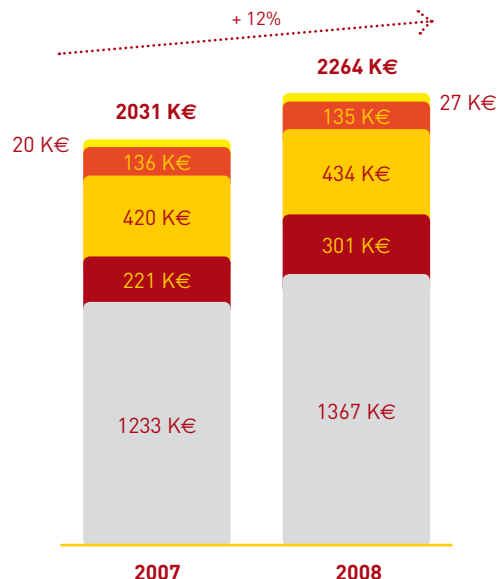
- 2008 a été l'année de la stabilisation suite aux mouvements organisés en 2007, tant au niveau de l'installation des services syndic et comptabilité au sein du siège social, que de la mise en place des modes de fonctionnement avec la Banque Patrimoine et Immobilier (BPI).
- Initiées en 2007, les procédures de contrôle interne ont été rédigées et mises en application sur la majeure partie des activités.
- De même, de nouveaux tableaux de bord de suivi mensuel des activités ont été développés au sein de chaque service, afin de disposer d'une analyse objective, régulière et pertinente, et d'exercer ainsi un pilotage ciblé.

ACTIVITÉS 2008

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

La progression globale du chiffre d'affaires de la société FDI ICI s'est élevée de près de 12% en 2008, et porte sur l'ensemble des activités :

- CA H.T Location saisonnière
- CA H.T Location
- CA H.T Gérance
- CA H.T Transaction
- CA H.T Syndic



L'activité **syndic** a enregistré une hausse de 11%, grâce à une croissance de son portefeuille de 399 lots.

SYNDIC	2007 (K€)	2008 (K€)
NOMBRE DE COPROPRIÉTÉS GÉRÉES AU 31/12	168	174
NOMBRE DE LOTS GÉRÉS AU 31/12	10 383	10 782
CA H.T. TOTAL HONORAIRES SYNDIC	1 233	1 367
CA H.T. MOYEN PAR LOT PRINCIPAL	0,119	0,127

L'activité **transaction** a vu son chiffre d'affaires revenir à un niveau plus conforme (301 K€, soit + 36%), après la chute constatée en 2007, et ce, malgré une conjoncture défavorable depuis l'été 2008.

TRANSACTION	2007 (K€)	2008 (K€)
NOMBRE DE VENTES RÉALISÉES AU COURS DE L'EXERCICE	38	54
CA H.T. TOTAL HONORAIRES TRANSACTION	221	301
CA H.T. MOYEN PAR TRANSACTION	5,826	5,574
PRIX DE VENTE T.T.C. DES BIENS VENDUS AU COURS DE L'EXERCICE	4 216	5 878
TAUX D'HONORAIRES MOYEN H.T. PAR TRANSACTION	5,3%	5,1%

Le chiffre d'affaires de la **gestion locative** (gérance et locations) a progressé de près de 4 % en 2008. Par ailleurs, un suivi régulier des retards de paiements et des contentieux,

et une négociation constructive avec les propriétaires ont permis un recul des taux d'impayés et de vacance, respectivement à 1,8% et 2,5%.

GÉRANCE ANNUELLE	2007 (K€)	2008 (K€)
NOMBRE DE LOTS GÉRÉS AU 31/12	789	802
NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES AU 31/12	499	511
MONTANT DES LOYERS ET CHARGES QUITTANCÉS	5 923	5 454
NOMBRE DE LOTS VACANTS AU 31/12	28	24
TAUX DE VACANCE AU 31/12 (EN % DU NOMBRE DE LOTS GÉRÉS AU 31/12)	3,5%	3,0%
CA H.T. - TOTAL HONORAIRES GÉRANCE	420	434
CA H.T. MOYEN PAR LOT PRINCIPAL	0,533	0,542
TAUX D'HONORAIRES MOYEN H.T. PAR LOT PRINCIPAL	7,1%	8,0%

LOCATION	2007 (K€)	2008 (K€)
NOMBRE DE MISES EN LOCATION AU COURS DE L'EXERCICE	258	243
CA H.T. - TOTAL HONORAIRES LOCATION	136	135
CA H.T. MOYEN PAR LOCATION	0,526	0,553

LOCATION SAISONNIÈRE	2007 (K€)	2008 (K€)
NOMBRE DE LOTS GÉRÉS AU 31/12	35	48
NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES AU 31/12	35	48
CA H.T. - TOTAL HONORAIRES LOCATION SAISONNIÈRE	20	27
CA H.T. MOYEN PAR LOT	0,563	0,563

COMPTES ANNUELS 2008

BILAN

ACTIF (€)	31/12/2008	31/12/2007	PASSIF (€)	31/12/2008	31/12/2007
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	637 360	643 606	CAPITAL SOCIAL OU INDIVIDUEL	675 225	675 225
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	61 105	83 367	RÉSERVES	167 036	142 354
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	79 090	80 625	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	180 884	49 282
ACTIF IMMOBILISÉ	777 555	807 598	CAPITAUX PROPRES	1 023 145	866 861
STOCKS	0	0	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	23 000	29 580
CRÉANCES	2 588 869	2 630 239	DETTES	8 367 326	7 532 594
DISPONIBILITÉS	6 038 806	4 984 172	COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF	0	0
ACTIF CIRCULANT	8 627 675	7 614 411	TOTAL PASSIF	9 413 471	8 429 035
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF	8 241	7 026			
TOTAL ACTIF	9 413 471	8 429 035			

COMPTE DE RÉSULTAT

(€)	31/12/2008	31/12/2007
CHIFFRE D'AFFAIRES	2 264 867	2 030 347
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	133 589	36 746
RÉSULTAT FINANCIER	133 480	91 651
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	7 184	(52 101)
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS DE L'ENTREPRISE	0	0
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	93 369	27 014
RÉSULTAT NET	180 884	49 282

Compte tenu du volume d'affaires développé, de la maîtrise des charges de fonctionnement général, le résultat net a enregistré une hausse très significative pour s'établir à 181 K€ en 2008.

PERSPECTIVES 2009

Les prévisions établies pour 2009 tiennent compte de la situation des portefeuilles à fin 2008, mais également des marges de manœuvre et des perspectives de croissance correspondant aux objectifs de la société.

● Transaction

Compte tenu de la conjoncture très difficile d'une part, et des compromis signés fin 2008 et restant à acter en 2009 d'autre part, la contraction du chiffre d'affaires ne devrait pas excéder 17%, la prévision d'honoraires étant établie à 250 K€ pour 2009. Au 31/12/2008, la société dispose de 103 mandats représentant un potentiel d'honoraires de 820 K€.

● Gérance annuelle et location saisonnière

L'objectif principal demeure le développement du portefeuille de gestion et d'atteindre le seuil de 830 lots au minimum. De même, la location saisonnière, en constante progression depuis 3 ans, devra tendre vers les 250 semaines de locations (contre 199 réalisées en 2008). Malgré ces objectifs, la hausse du chiffre d'affaires global pourrait être limitée à 1% en 2009, à 607 K€. Cette situation tient compte d'une baisse attendue du taux de rotation des locataires, qui pèsera mécaniquement sur les honoraires de mises en location.

● Syndic

Le chiffre d'affaires 2009 est prévu à 1 358 K€, en baisse de 1% par rapport à 2008, en raison, principalement, des facturations annexes non récurrentes et parfois liées à la conjoncture.

Par ailleurs, au-delà de l'achèvement de la mise en place des procédures de contrôle interne, FDI ICI procédera au déménagement de l'agence de La Grande Motte sur un site qui donne une meilleure visibilité à sa vitrine commerciale et à son enseigne. Sur cette commune, le regroupement des services syndic, gestion et transaction dans des locaux communs favorisera, à coup sûr, la synergie des services et offrira aux clients de plus grandes plages d'ouverture des locaux 6 jours sur 7.

Dans la même optique, à Montpellier, la société reste attentive à toute opportunité d'implantation de l'agence commerciale sur un nouveau site pour une meilleure visibilité de son enseigne.



06

FDI GACI

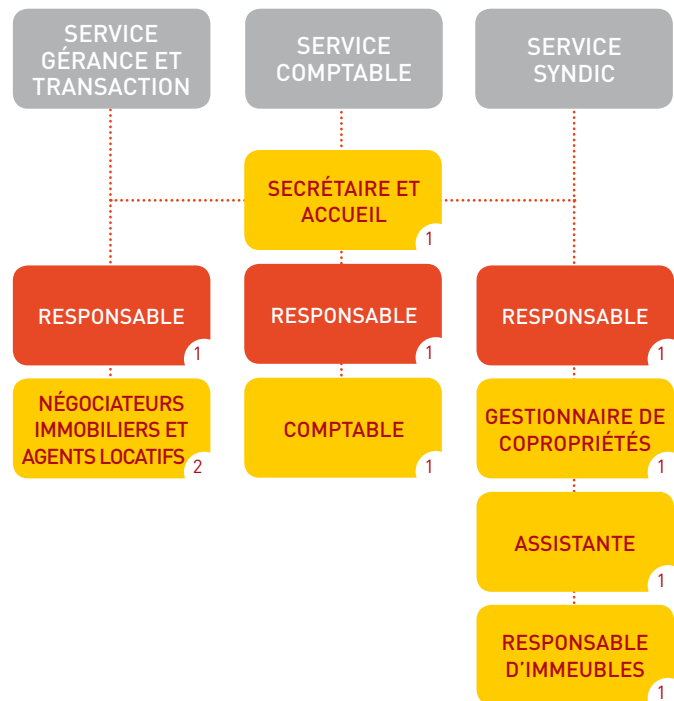
Capital social : 39 600 €
 Capitaux propres : 1 072 574 €
 Chiffre d'affaires : 1 329 336 €
 Résultat net comptable : 551 165 €

ORGANISATION

La société FDI GACI (ex GACI TROIN) est un cabinet immobilier qui exerce les métiers de syndic de copropriétés, de gestion locative et de transaction immobilière, tant sur le secteur des immeubles d'habitations que sur le secteur des zones d'entreprises et centres commerciaux (bureaux, locaux d'activité, commerces). Son activité se déploie actuellement sur un grand quart Sud-Est de la France.

Si cette société a été créée en 1998, son historique remonte en réalité à 1966, date de création d'un cabinet par son fondateur et du démarrage de son métier d'administrateur de biens. Le fondateur, René TROIN, s'est très rapidement imposé sur le secteur des centres commerciaux.

FDI GACI disposait à fin 2008 d'une garantie financière d'un montant de 10 000 K€ pour la gestion immobilière et de 170 K€ pour la transaction, délivrée par la SOCAF.



Effectif 10

FAITS MARQUANTS

- L'année 2008 a été marquée par l'adossment de la société GACI TROIN à FDI Développement le 31 octobre 2008. Son fondateur et gérant a souhaité céder son activité d'agence immobilière et adosser celle-ci à un groupe fortement ancré en région : FDI Groupe.
- En matière d'activité, l'entreprise enregistre l'arrivée de deux nouveaux centres commerciaux : Les Angles (Gard), Les Arcs (Var).
- Par ailleurs, cette société a procédé, en fin d'exercice 2008, à une distribution exceptionnelle de dividendes à son nouvel associé unique. Cette distribution s'inscrit dans le cadre de l'organisation générale du groupe FDI et de la structuration de sa trésorerie. Cette décision ne remet pas en cause les équilibres financiers de la société puisqu'elle conserve un niveau de trésorerie suffisant pour couvrir son besoin en fonds de roulement.
- Enfin, malgré son incidence sur les résultats financiers futurs de FDI GACI, cette distribution ne pèsera pas sur son résultat d'exploitation, qui demeure l'indicateur de référence pour la mesure de la performance économique des sociétés du groupe FDI.

ACTIVITÉS 2008

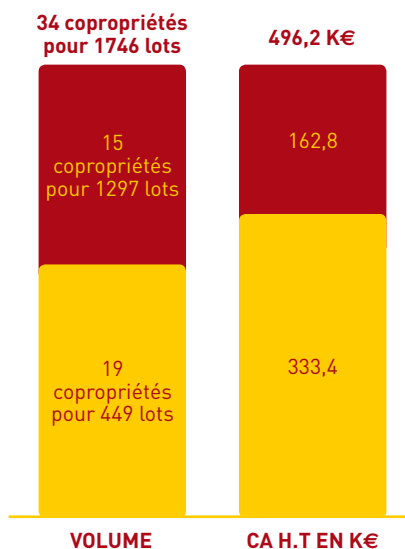
ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires de la société FDI GACI s'est établi à 1 329 K€ au titre de l'exercice 2008 contre 1 307 K€ en 2007, soit une progression de près de 2%. Sa répartition par activité et par secteur économique, ainsi que le volume

d'unités gérées ou de transactions réalisées (en actes de ventes ou en mises en locations), sont rappelés ci-dessous :

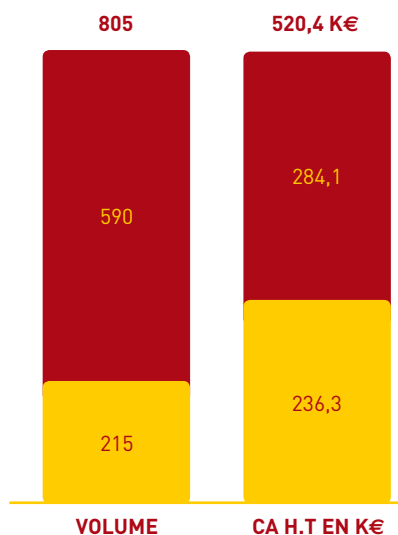
SYNDIC

Lots et copropriétés gérés au 31/12/2008



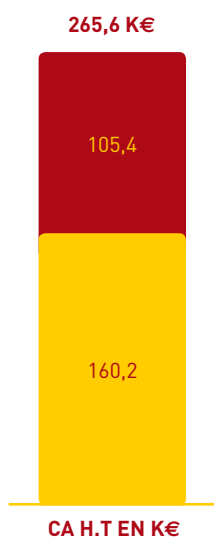
GÉRANCE

Lots gérés au 31/12/2008



LOCATION

196 mises en location en 2008



TRANSACTION

10 actes signés en 2008



COMPTES ANNUELS 2008

BILAN

ACTIF (€)	31/12/2008	31/12/2007	PASSIF (€)	31/12/2008	31/12/2007
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	904 904	904 904	CAPITAL SOCIAL OU INDIVIDUEL	39 600	39 600
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	14 927	23 302	RÉSERVE LÉGALE	3 960	3 960
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	48 518	50 451	RÉSERVE RÉGLEMENTÉES	477 849	1 622 857
ACTIF IMMOBILISÉ	968 349	978 657	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	551 165	510 992
STOCKS	0	0	CAPITAUX PROPRES	1 072 574	2 177 409
CRÉANCES	150 777	164 642	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	0	16 500
DISPONIBILITÉS	7 664 384	7 190 001	DETTES	7 713 248	6 139 457
ACTIF CIRCULANT	7 815 161	7 354 643	COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF	0	0
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF	2 312	66	TOTAL PASSIF	8 785 822	8 333 366
TOTAL ACTIF	8 785 822	8 333 366			

COMPTE DE RÉSULTAT

(€)	31/12/2008	31/12/2007
CHIFFRE D'AFFAIRES	1 329 336	1 306 985
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	539 794	531 150
RÉSULTAT FINANCIER	289 311	219 776
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(1 998)	5 183
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS DE L'ENTREPRISE	0	0
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	275 942	245 116
RÉSULTAT NET	551 165	510 993

Compte tenu du volume d'affaires développé, du niveau des charges de fonctionnement général, et du montant significatif des produits financiers enregistrés (liés à la

non distribution du résultat sur les exercices antérieurs combinée à l'évolution favorable des taux du marché monétaire), le résultat net se situe à 551 K€ pour l'exercice 2008.

PERSPECTIVES 2009

Le cabinet désormais intégré au sein du Groupe FDI garde néanmoins toutes ses spécificités.

Plusieurs enjeux doivent être relevés dès 2009 dont l'intégration progressive de ses salariés à l'ensemble des salariés du groupe, les échanges et les synergies naturelles avec les autres activités. Il s'agit d'ouvrir des perspectives à l'ensemble des collaborateurs mais également à l'ensemble des sociétés du Groupe en créant à travers ces synergies naturelles de nouvelles valeurs et de nouveaux services sur l'ensemble des portefeuilles.

L'année 2009 sera, par voie de conséquence, une année de transition. La société FDI GACI doit désormais pouvoir s'appuyer sur les services de FDI Développement et puiser au sein des autres sociétés opérationnelles du Groupe, des potentiels de développement inexplorés jusqu'alors : commercialisation de locaux commerciaux, prescriptions, échanges de méthodes, etc.

Aussi, compte tenu de la situation des portefeuilles à fin 2008 et des perspectives de croissance de la société, le chiffre d'affaires devrait à nouveau progresser en 2009 et ce, malgré une conjoncture économique difficile qui pèsera, à n'en pas douter, sur l'activité transaction.



07

FDI DÉVELOPPEMENT

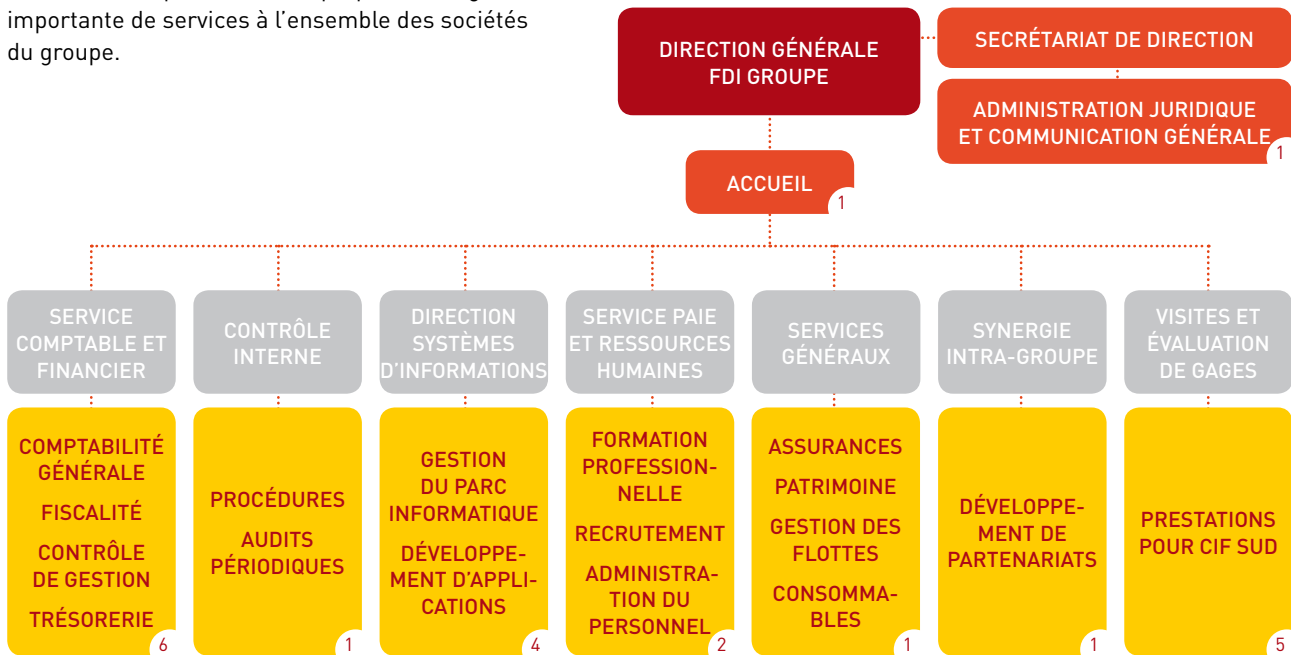
Capital social : 19 970 000 €
 Capitaux propres : 21 521 001 €
 Chiffre d'affaires : 2 284 706 €
 Résultat net comptable : 851 047 €

ORGANISATION

Le groupe immobilier FDI est structuré autour de son actionnaire de référence FDI SACICAP, qui détient 95% des titres de la société FDI Développement.

FDI Développement est donc le holding immobilier intermédiaire qui porte les titres des filiales opérationnelles, qui remonte leurs résultats sous forme de dividendes, et qui anime leurs activités.

Au-delà de ce rôle de holding financier, la société FDI Développement possède en son sein, les équipes, le savoir-faire, les installations et les ressources financières lui permettant de proposer une gamme importante de services à l'ensemble des sociétés du groupe.



Effectif **22**

FAITS MARQUANTS

● L'acquisition de la société GACI TROIN le 31 octobre 2008

Ce cabinet assure les métiers de syndic de copropriétés, de gestion locative et de transactions immobilières, tant sur le secteur des immeubles d'habitation, des zones d'entreprises que des centres commerciaux (bureaux, locaux d'activités, commerces).

L'activité est basée en région mais couvre également un territoire plus large qui englobe un grand quart sud-est de la France.

● L'acquisition d'un nouveau patrimoine immobilier

La société FDI Développement, a vocation à être propriétaire de l'ensemble des bureaux et héberge les salariés du Groupe.

Elle a saisi l'opportunité d'acquisition de nouveaux locaux situés à La Grande Motte, en cœur de ville, face à la Mairie. Ces nouveaux bureaux permettront de renforcer l'image et l'attractivité de l'agence FDI ICI et la réunion en un seul et même lieu des équipes dédiées aux services immobiliers.

● Le changement du périmètre d'intégration fiscale

Les textes transformant les SACI en SACICAP au 1^{er} janvier 2008 ont mis fin au régime d'exonération dont bénéficiaient ces sociétés. FDI SACICAP étant désormais soumise de plein droit à l'impôt sur les sociétés, cette dernière est devenue la tête de groupe au titre de l'intégration fiscale en lieu et place de FDI Développement.

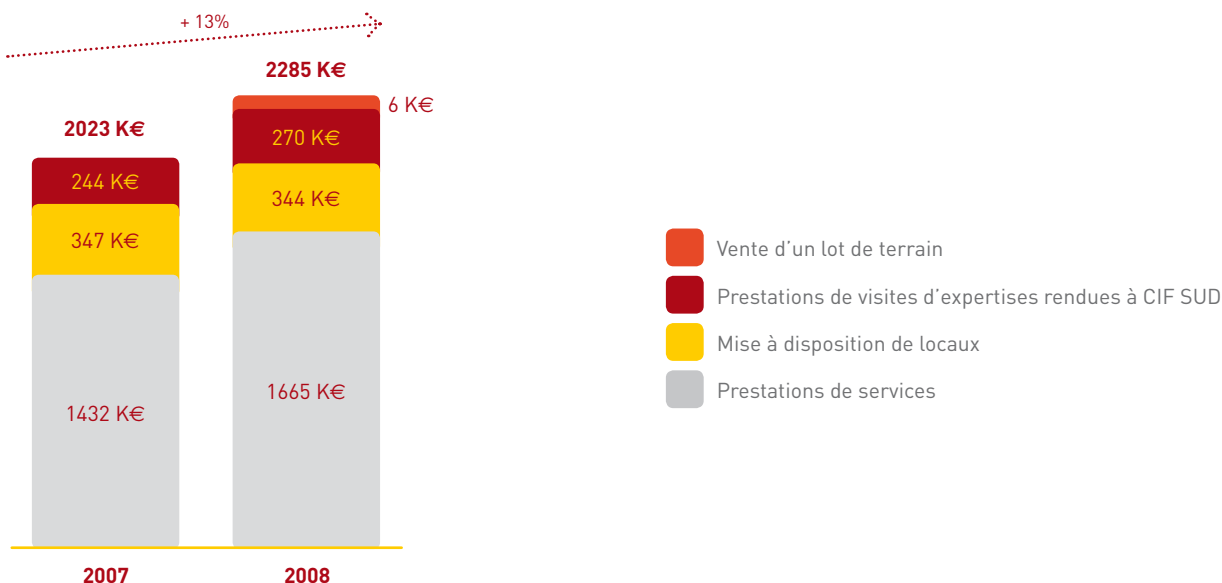
● L'actualisation de la convention de prestations de services avec le Crédit Immobilier de France Sud

Dans le cadre de son activité, FDI Développement développe des prestations de services auprès du Crédit Immobilier de France Sud : constitution aux évaluations de gages et visites de déblocages de fonds. Compte tenu d'une nouvelle organisation au sein du Crédit Immobilier de France Sud, et de la réduction importante de ses demandes de prestations, FDI Développement a conclu une nouvelle convention avec cette société.

ACTIVITÉS 2008

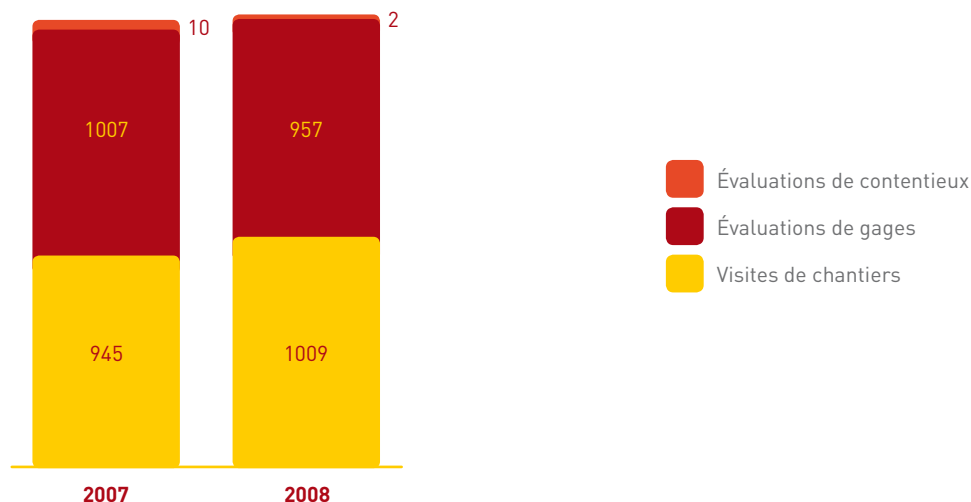
ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES

Le chiffre d'affaires 2008 s'élève à 2 285 K€ et progresse de près de 13% par rapport à 2007. Son évolution et sa répartition se présentent de la façon suivante :



PRESTATIONS D'EXPERTISES

Au cours de l'exercice passé, la prestation d'expertises s'est matérialisée par :



PRODUITS FINANCIERS

Les produits financiers se sont chiffrés à 2 897 K€ en 2008 et sont constitués principalement des dividendes reçus des filiales (2 424 K€) et des intérêts perçus sur les avances consenties aux sociétés du groupe, et notamment à FDI Promotion (411 K€). Ils sont en forte hausse par rapport à 2007 (+ 1 604 K€), en raison d'une distribution

exceptionnelle de dividendes par la société FDI GACI à son nouvel associé unique, en fin d'exercice 2008, pour un montant de 1 656 K€. Cette distribution s'inscrit dans le cadre de l'organisation générale du groupe FDI et de la structuration de sa trésorerie.

COMPTES ANNUELS 2008

BILAN

ACTIF (€)	31/12/2008	31/12/2007	PASSIF (€)	31/12/2008	31/12/2007
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	19 888	24 683	CAPITAL SOCIAL OU INDIVIDUEL	19 970 000	19 970 000
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	3 613 076	3 155 322	RÉSERVES	699 954	250 128
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	8 065 801	4 366 784	RÉSULTAT DE L'EXERCICE	851 047	808 131
ACTIF IMMOBILISÉ	11 698 765	7 546 789	CAPITAUX PROPRES	21 521 001	21 028 259
STOCKS	4 266 000	4 266 989	PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	18 000	0
CRÉANCES	13 242 960	13 991 136	DETTES	8 327 566	5 220 819
DISPONIBILITÉS	621 738	418 892	COMPTES DE RÉGULARISATION PASSIF	0	6 000
ACTIF CIRCULANT	18 130 698	18 677 017	TOTAL PASSIF	29 866 567	26 255 078
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF	37 104	31 272			
TOTAL ACTIF	29 866 567	26 255 078			

COMPTE DE RÉSULTAT

(€)	31/12/2008	31/12/2007
CHIFFRE D'AFFAIRES	2 284 706	2 022 833
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	(352 360)	(629 308)
QUOTE-PART DES OPÉRATIONS FAITES EN COMMUN	151 623	252 980
RÉSULTAT FINANCIER	1 182 845	1 265 575
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	(59 756)	(58 175)
PARTICIPATION DES SALARIÉS AUX RÉSULTATS DE L'ENTREPRISE	0	28 467
IMPÔTS SUR LES BÉNÉFICES	71 305	(5 526)
RÉSULTAT NET	851 047	808 131

Le principe des conventions intra-groupe conduit FDI Développement à facturer, via les prestations de services, l'essentiel des charges d'exploitation qu'elle supporte.

Néanmoins certaines de ces charges comme les indemnités de départ, la dépréciation de stock immobilier et les frais engagés dans le cadre d'acquisition de société ne sont pas comprises dans l'assiette de facturation des prestations de services rendus par FDI Développement.

Le résultat d'exploitation 2008, tel qu'il apparaît dans les comptes, est donc affecté par l'ensemble de ces charges (398 K€), qui ne correspondent pas au fonctionnement général de la société ou qui ne présentent pas un caractère récurrent.

En les retraitant, **le résultat d'exploitation « structurel » est positif et s'élève à 46 K€.**

Le résultat net comptable 2008 de la société a progressé par rapport à l'exercice précédent et s'est établi à 851 K€.

PERSPECTIVES 2009

- **Le regroupement des équipes de FDI ICI à La Grande Motte**

Des travaux d'aménagement ont débuté dès le mois de janvier. Les nouveaux bureaux participeront à l'amélioration de l'image de cette filiale et permettront un accueil plus confortable des clients.

- **Une nouvelle synergie immobilière**

De longue date, les services travaillent sur le développement des synergies à l'intérieur du Groupe. En 2009 un emploi dédié aux synergies dans le Groupe sera créé au sein de FDI Développement et sera le garant du développement et de la mise en œuvre de ces synergies. Les potentiels doivent être toujours mieux exploités. L'adossement du cabinet FDI GACI élargit d'autant plus le potentiel de ces synergies.

CONSEIL D'ADMINISTRATION AU 31/12/2008

PRÉSIDENT

Dominique GUÉRIN (FDI Promotion, FDI Développement et Crédit Immobilier de France Sud)
Marie-Cécile PONS (FDI SACICAP et FDI Habitat)

VICE-PRÉSIDENTS

Paul de CROZALS Vice Président (FDI SACICAP)
Pierre DELORT Vice Président (FDI Habitat)

ADMINISTRATEURS

Caisse d'Épargne du Languedoc-Roussillon, représentée par Jean-Paul GIRAL (FDI Habitat)
CILEO, représenté par Marc CHEBANIER (FDI Habitat)
Communauté d'Agglomération de Béziers Méditerranée, représentée par Gérard GAUTIER (FDI Habitat)
Communauté d'Agglomération d'Hérault Méditerranée, représentée par Vincent GAUDY (FDI Habitat)
Conseil Général de l'Hérault, représenté par Francis BOUTES (FDI SACICAP)
Conseil Général de l'Hérault, représenté par Francis CROS (FDI Habitat)
Conseil Général des Pyrénées Orientales, représenté par Louis CASEILLES (FDI SACICAP)
Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alès, représentée par Paul VELTHUIZEN (FDI SACICAP)
Chambre de Commerce et d'Industrie de Montpellier, représentée par Michel COMBETTES (FDI Habitat)
CIL Languedoc-Roussillon, représenté par Joaquin MARTINEZ (FDI SACICAP)
Crédit Agricole du Languedoc, représenté par Christian BOIDIN (FDI Promotion)
FDI Développement, représentée par Guilhem BONNARIC (FDI Promotion)
FDI Développement, représentée par Jean-Paul CATHALA (FDI Habitat)
FDI SACICAP, représentée par Marie-Cécile PONS (Crédit Immobilier de France Sud)
FDI SACICAP, représentée par Paul de CROZALS (FDI Habitat)
FDI SACICAP, représentée par Antoine ORDUNA (FDI Développement)
SACICAP Vaucluse, représentée par Jean-François SANTI-WEIL (Crédit Immobilier de France Sud)
Groupama Sud, représenté par Jean-Luc HENRY (FDI SACICAP)
Groupama Sud, représenté par Alain KAHN (FDI Promotion)
Languedoc Mutualité, représenté par André BERNAT (FDI SACICAP)
Lélis BLASQUEZ (FDI SACICAP)
Guilhem BONNARIC (FDI Développement)
Olivier CHARRA (FDI Promotion et FDI Développement)
Paul de CROZALS (FDI SACICAP et Crédit Immobilier de France Sud)
Henri DABAT (FDI Habitat)
Frédéric DELMAS (Crédit Immobilier de France Sud)
Pierre DELORT (FDI SACICAP et FDI Habitat)
Paul FORAY (FDI Promotion)
Pierre FORTO (FDI SACICAP)
Dominique GUÉRIN (FDI Promotion et Crédit Immobilier de France Sud)
Jacques LHOPITAL (FDI SACICAP, FDI Habitat et Crédit Immobilier de France Sud)
Antoine ORDUNA (FDI SACICAP et Crédit Immobilier de France Sud)
Yvon PELLET (FDI SACICAP)
Marie-Cécile PONS (FDI SACICAP et FDI Habitat)
Paul VELTHUIZEN (Crédit Immobilier de France Sud)
Magdeleine CALBET, représentante des locataires (FDI Habitat)
Christiane ALDEGUER, représentante des locataires (FDI Habitat)
Sarah MARTINEZ, représentante des locataires (FDI Habitat)

DIRECTEURS GÉNÉRAUX

Olivier DUMONT (Crédit Immobilier de France Sud)
Dominique GUÉRIN (FDI SACICAP et FDI Habitat)

COMMISSAIRES AUX COMPTES TITULAIRES

LOZANO EXPERTISE ET AUDIT – Laury LOZANO PUGLIESE (FDI Groupe* et Crédit Immobilier de France Sud)
BFA – BEZIAT FORTE AUDIT SARL – Michel BEZIAT (FDI Groupe)
PRICEWATERHOUSECOOPERS Entreprises – Luc DESCHAMPS (Crédit Immobilier de France Sud)
Joël ROQUES (FDI GACI)

COMMISSAIRES AUX COMPTES SUPPLÉANTS

BFA BEZIAT FORTE AUDIT SARL – Michel BEZIAT (FDI Habitat, FDI Promotion, FDI Développement et Crédit Immobilier de France Sud)
AMCC EURL – Albert MENON (FDI SACICAP et Crédit Immobilier de France Sud)
Joël ROQUES (FDI SACICAP)

* FDI Groupe (FDI SACICAP, FDI Habitat, FDI Promotion, FDI Développement, FDI ICI)



FDI Groupe
123 bis avenue de Palavas
CS 10006 - 34078 Montpellier Cedex 3
www.fdi.fr



Crédit Immobilier de France Sud
Immeuble « Arche Jacques Cœur »
CS 70101 - 34961 Montpellier Cedex 2
www.creditimmobilier-sud.com