



**FONCIA**

**Leader des services à l'immobilier résidentiel**

**Résultats 2005  
et perspectives**

**Mars 2006**



**FONCIA**

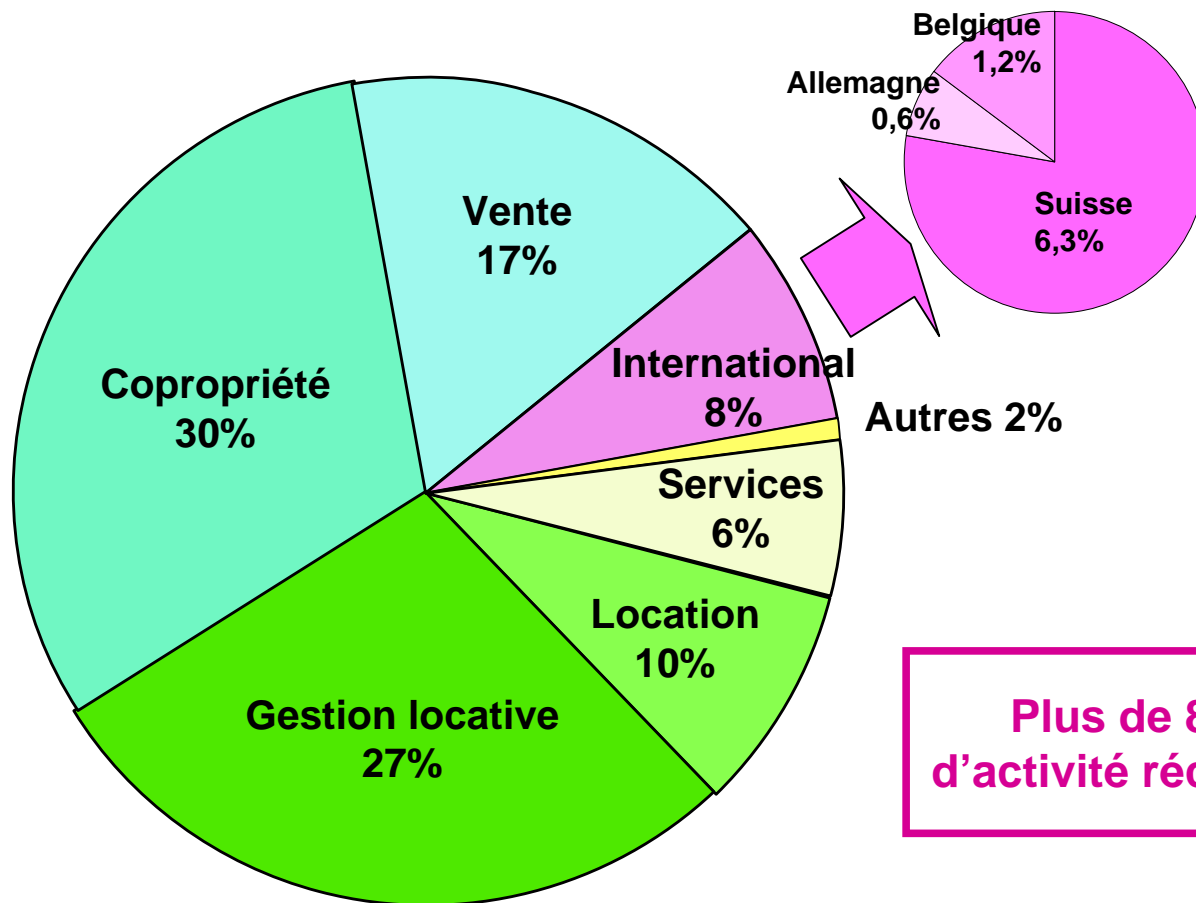
## Chiffres-clés (normes IFRS)

<b>Millions d'euros</b>	<b>2005</b>	2004	<i>Var (%)</i>
Chiffre d'affaires annuel	<b>360,6</b>	298,0	+ 21,0%
Résultat opérationnel courant	<b>57,3</b>	45,7	+ 25,5%
<i>Marge opérationnelle courante (%)</i>	<b>15,9%</b>	15,3%	+ 0,6 pt
Résultat net part du groupe	<b>33,1</b>	25,7	+ 28,5%
Nombre de lots acquis	<b>147 000</b>	128 000	+ 14,8%
Gearing au 31 décembre	<b>55%</b>	56%	- 1 pt

# Structure du chiffre d'affaires



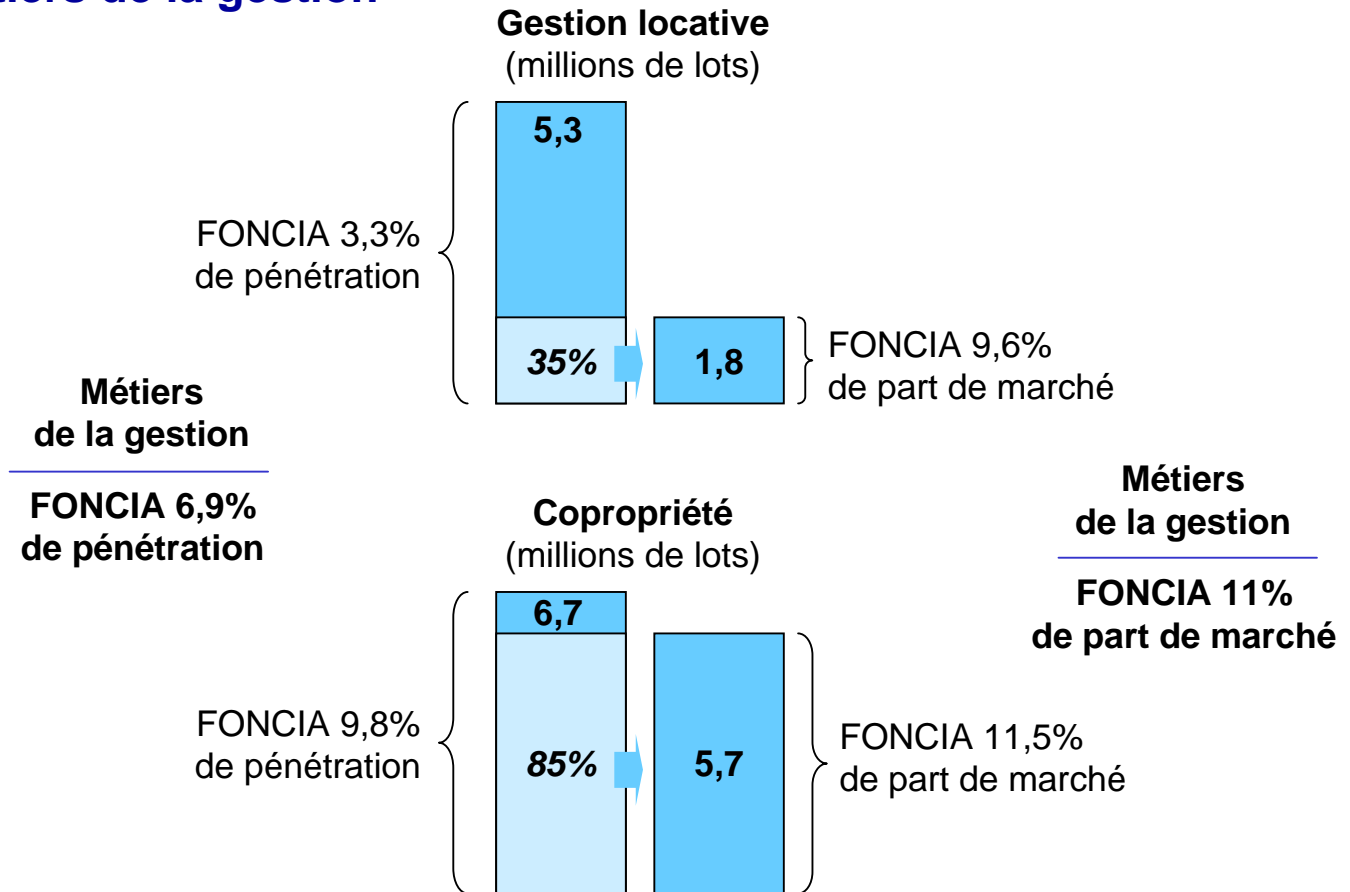
**FONCIA**



**Plus de 80%  
d'activité récurrente**

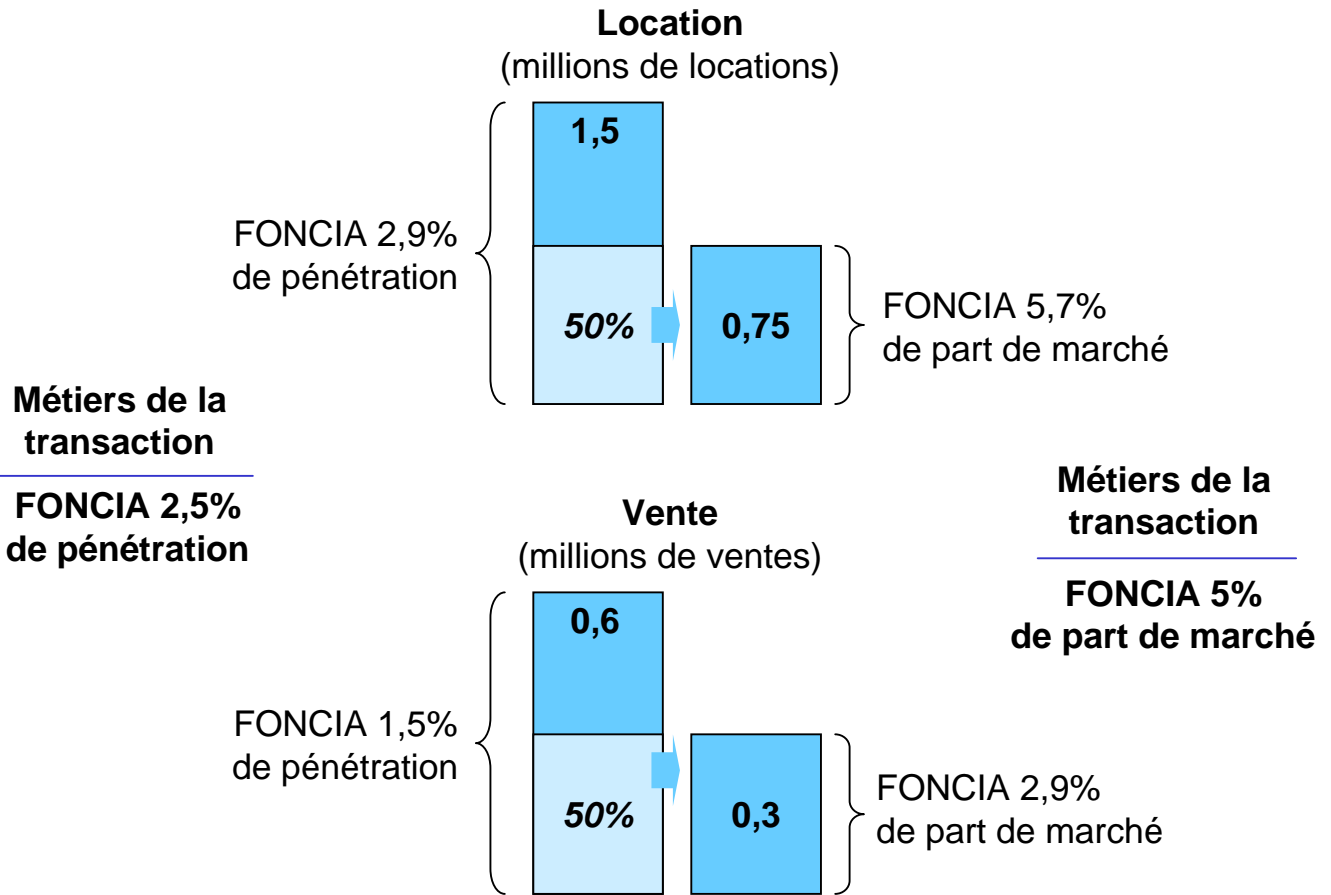
# Avec 1 million de clients particuliers, FONCIA occupe une position de leader sur son marché

## Métiers de la gestion



# Avec 1 million de clients particuliers, FONCIA occupe une position de leader sur son marché

## Métiers de la transaction





**FONCIA**

# FONCIA solide leader d'un marché poursuivant sa concentration

## Part de marché des professionnels\*

- |                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| ➤ FONCIA N°1                      | ≈ 11% |
| ➤ Une quinzaine de groupes        | ≈ 30% |
| ➤ 10 000 administrateurs de biens | ≈ 60% |

\* Sources : FONCIA, sociétés

# Environnement et tendances du marché

- Vente (ancien): marché soutenu par
  - ✓ la persistance de taux d'intérêt faibles
  - ✓ l'allongement de la durée des crédit
  - ✓ marché de besoin primaire structurellement demandeur
- Location:
  - ✓ impact de la mise en location des lots Robien
  - ✓ besoin des locataires et bailleurs d'expertise fiable
- Gestion locative: marché dynamique grâce aux lots Robien
- Copropriété: normalisation des relations avec les associations de consommateurs



**FONCIA**

## Taille du réseau en 2005

➤ **98 cabinets**

- ✓ 92 en France
- ✓ 6 à l'étranger

➤ **277 agences**

- ✓ 254 en France
- ✓ 23 à l'étranger

➤ 4 450 collaborateurs

- ✓ 4 100 en France
- ✓ 350 à l'étranger



**FONCIA**

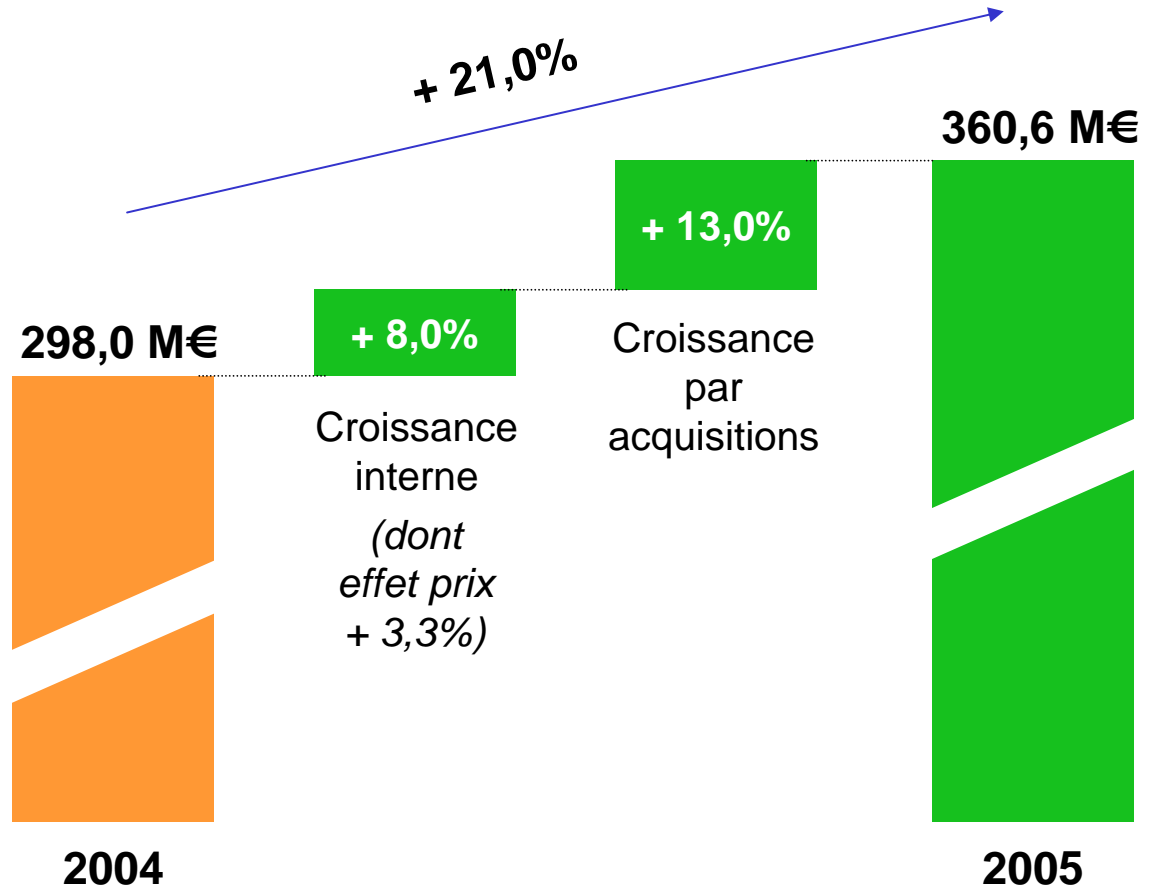
## I – Activité de l'année 2005





FONCIA

# 2005 : croissance du chiffre d'affaires de 21,0%



# 2005 : toutes nos activités sont en croissance

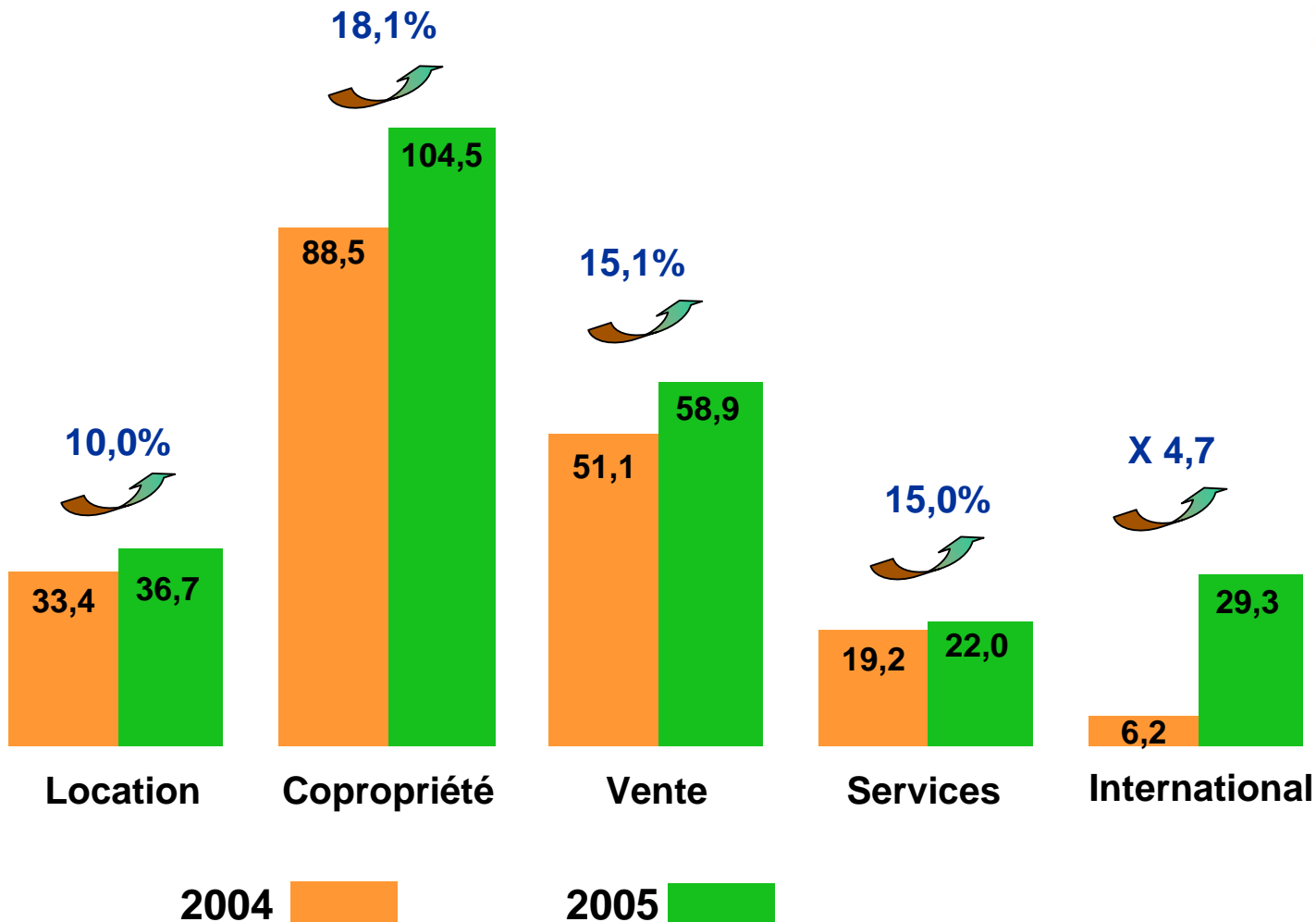


**FONCIA**

8,9%

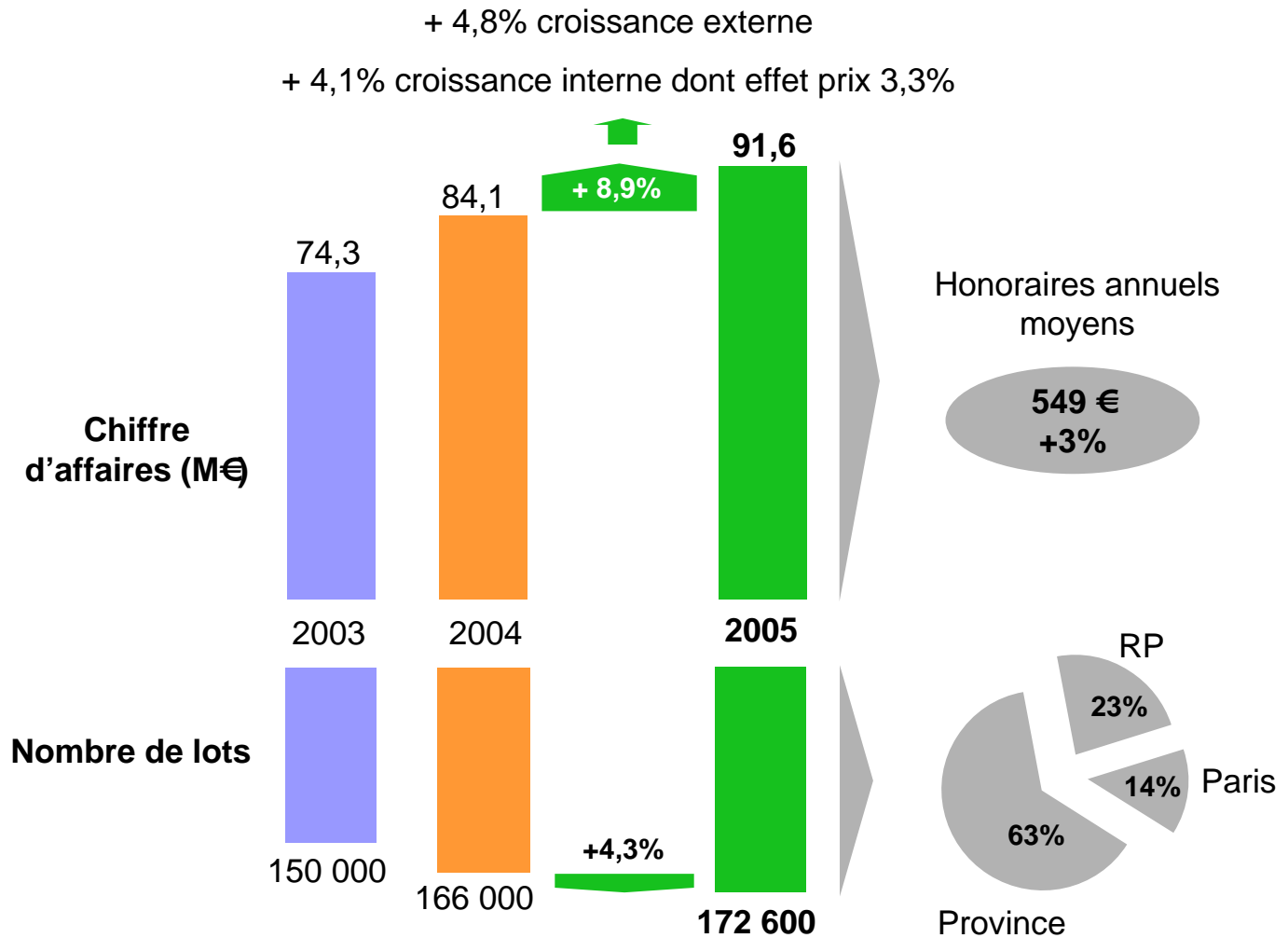


**Gestion locative**



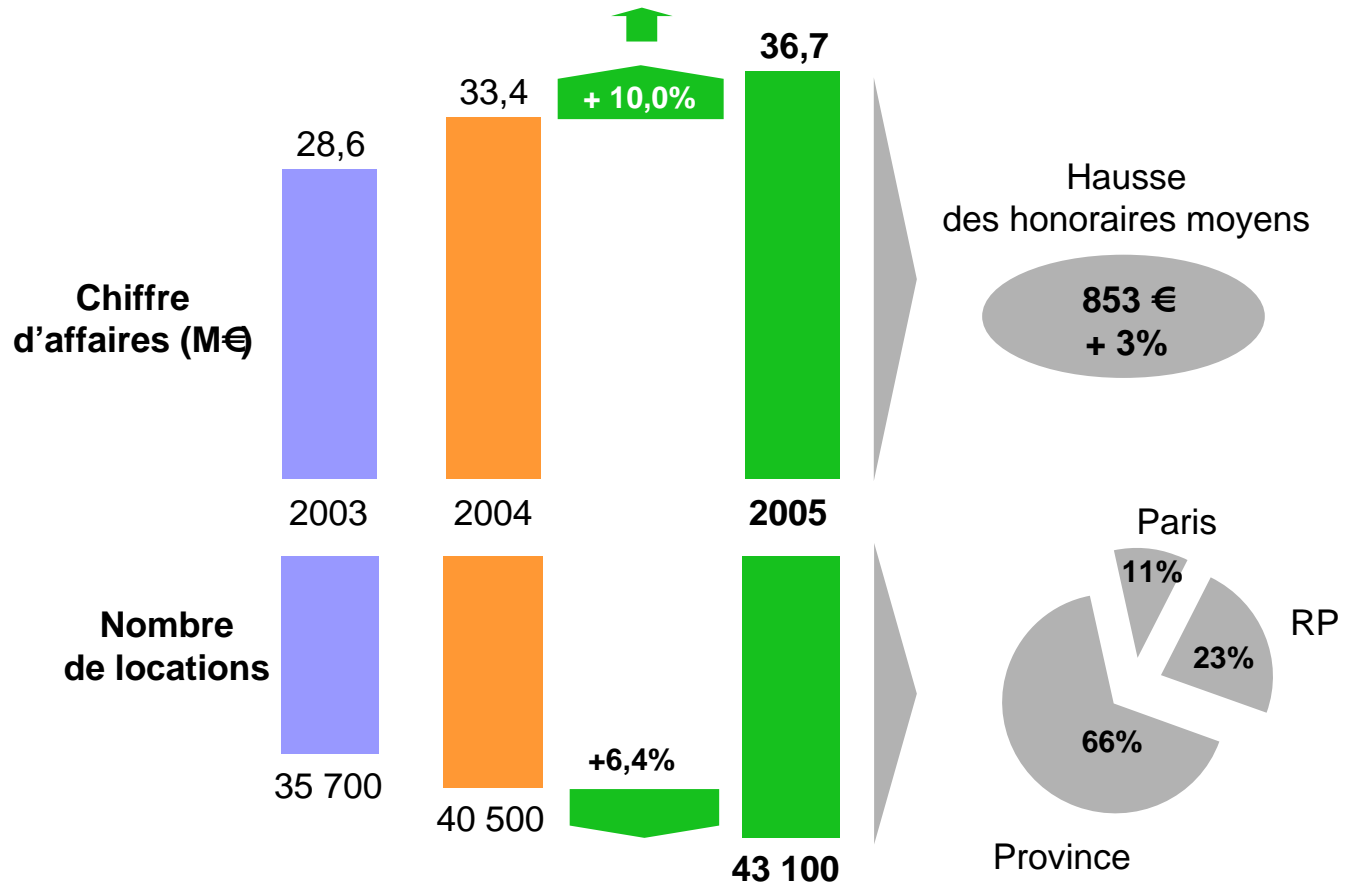


FONCIA



+ 4,1% croissance externe

+ 5,9% croissance interne dont effet prix 3,4%

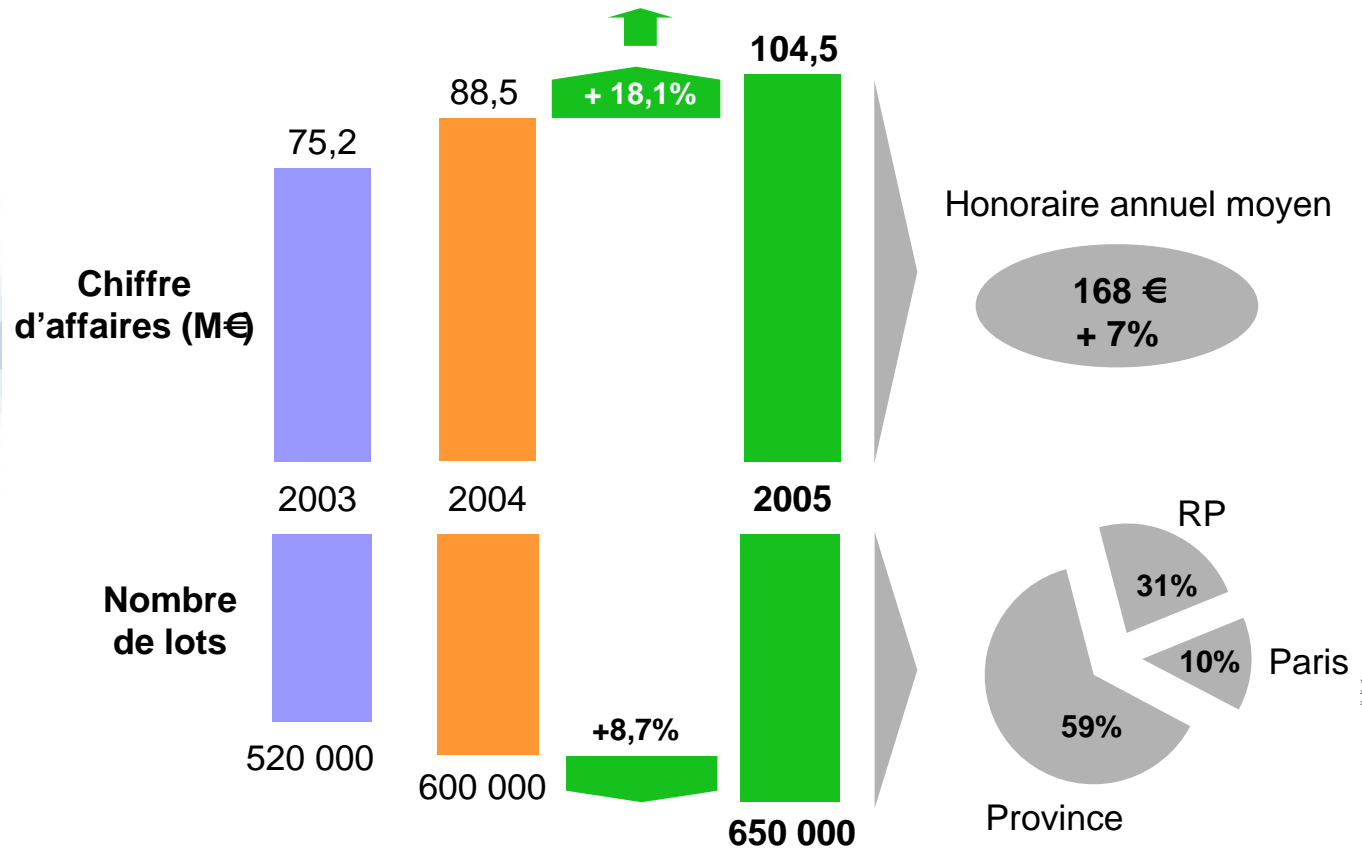




## FONCIA

+ 8,6% croissance externe

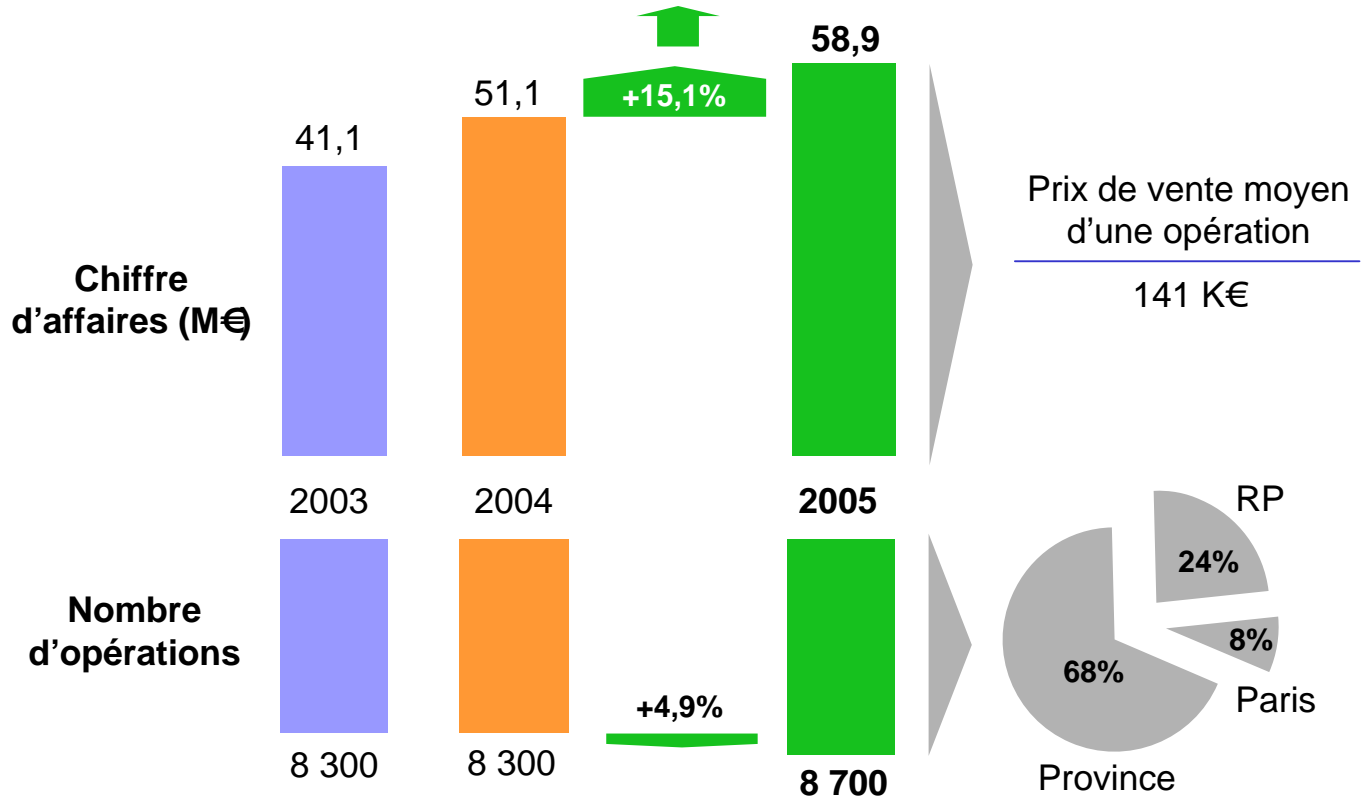
+ 9,5% croissance interne





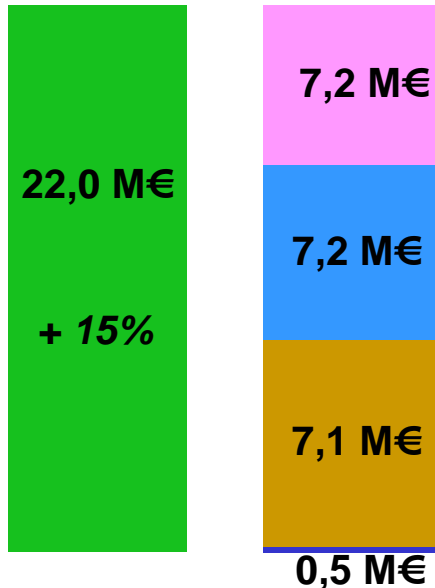
FONCIA

+ 5,3% croissance externe  
+ 9,8% croissance interne dont effet prix 12,7%





FONCIA



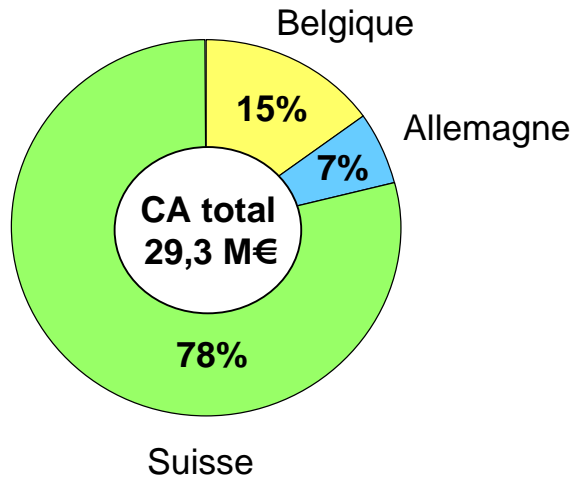
- **Courtage d'assurance** : + 24%  
13 700 copropriétés assurées  
27 000 assurances locataires
- **Diagnostics techniques** : + 14%
- **Services informatiques** : + 3,5%
- **Financements** :  
4% des ventes financées



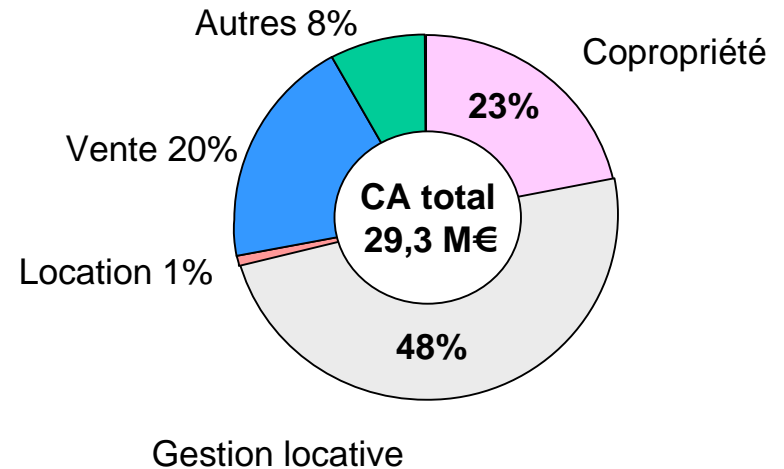
**FONCIA**

# International : présence dans trois pays européens avec une dominante en copropriété et en gestion locative

**Chiffre d'affaires 2005 par pays**



**Chiffre d'affaires 2005 par activité**





**FONCIA**

## **II – Résultats 2005**



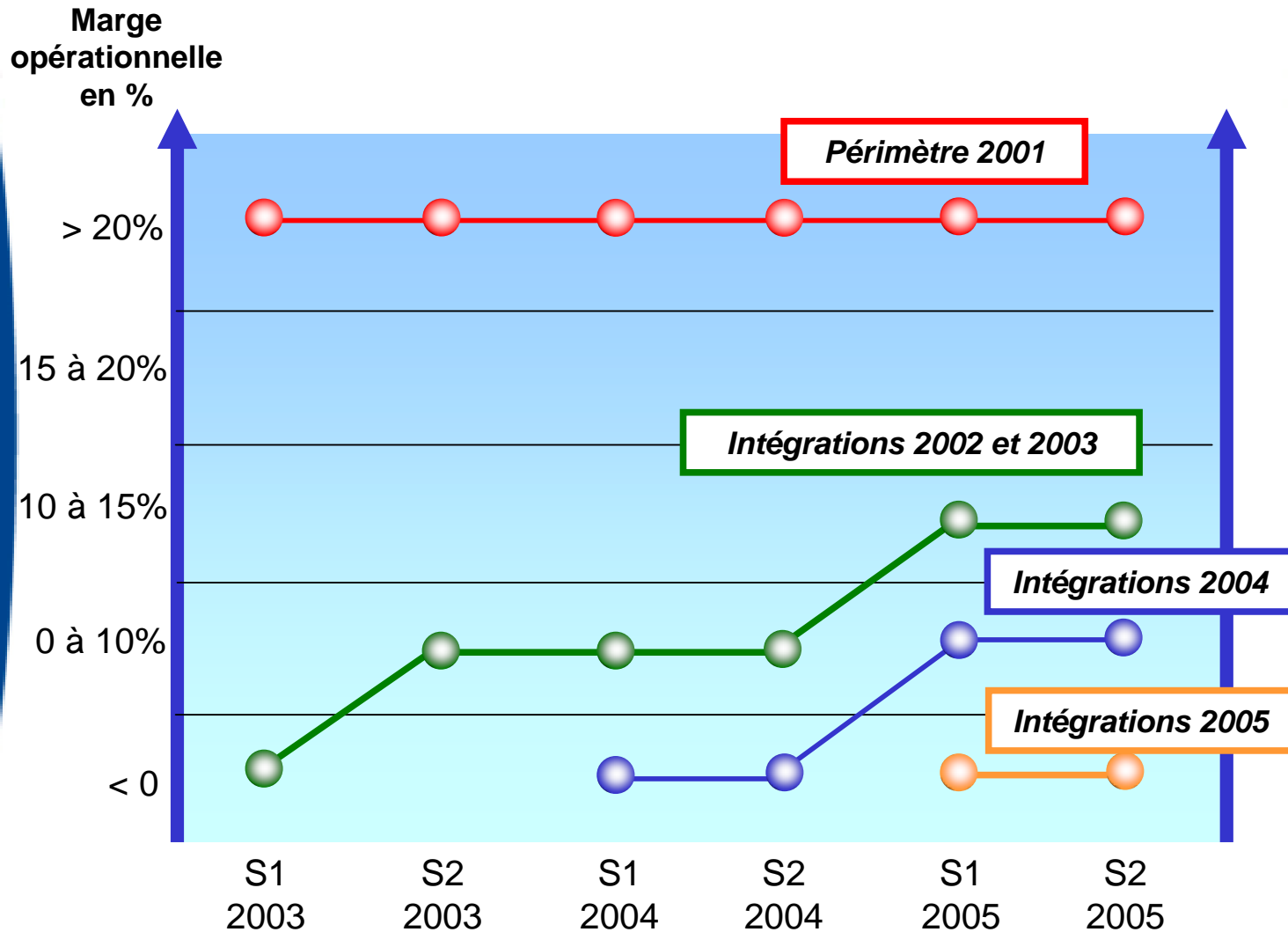


**FONCIA**

**Résultat opérationnel courant : + 25,5%**  
**Marge opérationnelle courante : + 0,6 point**

<b>Millions d'euros</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>Var %</b>
Chiffre d'affaires	<b>360,6</b>	298,0	+ 21,0%
Résultat opérationnel courant	<b>57,3</b>	45,7	+ 25,5%
<i>Marge opérationnelle courante (%)</i>	<b>15,9%</b>	15,3%	+ 0,6 pt

# Capacité à rentabiliser la croissance externe dans la durée

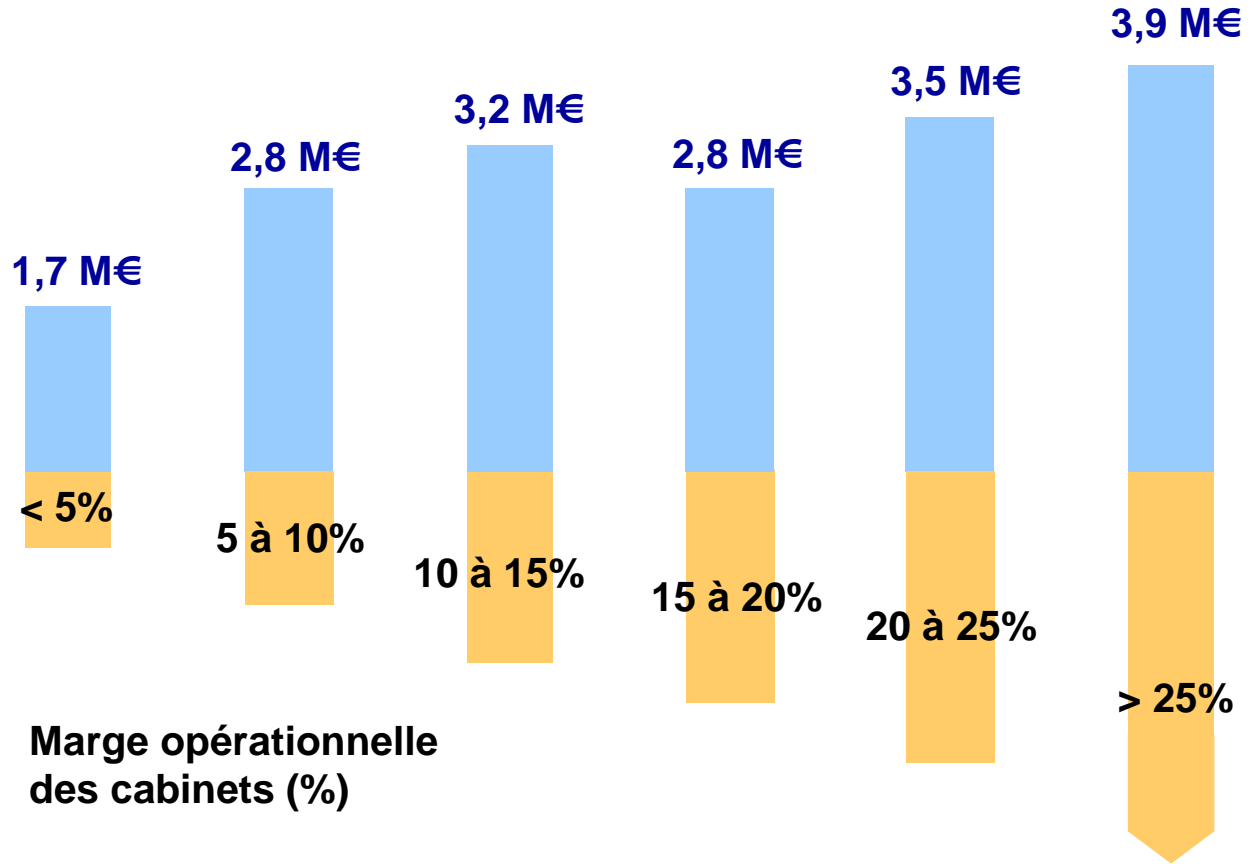




**FONCIA**

# La rentabilité des cabinets s'accroît avec leur taille

Chiffre d'affaires moyen 2005



Marge opérationnelle  
des cabinets (%)



**FONCIA**

# Rentabilité des activités internationales

## ➤ **Déjà un bon niveau de rentabilité**

- ✓ Taux d'EBIT à 7,1% dans un contexte de forte progression du chiffre d'affaires (de 6,2 M€ à 29,3 M€)

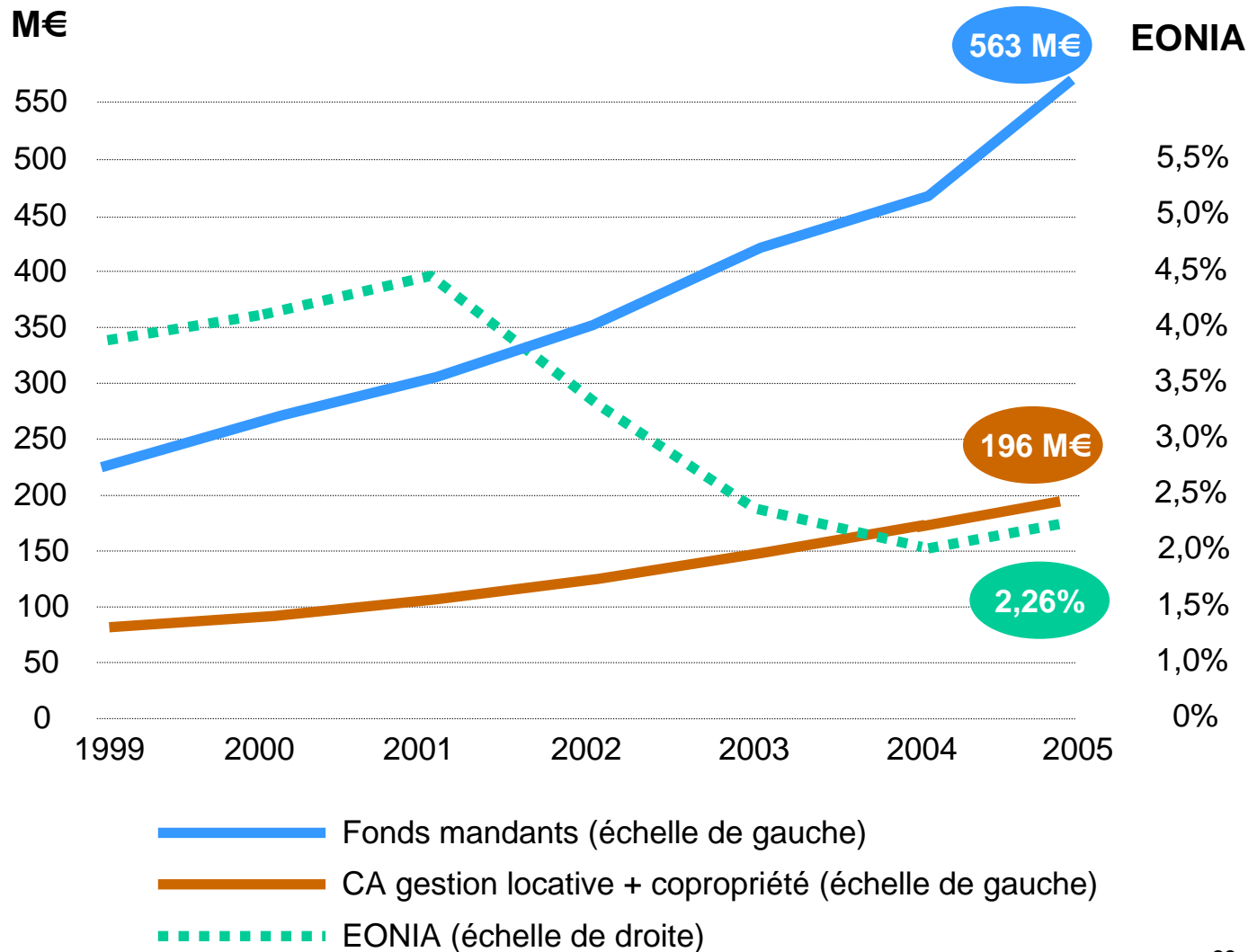
## ➤ **Des situations contrastées par pays**

- ✓ Suisse (78% du CA) : mise en place du modèle FONCIA en 2005
- ✓ Belgique (15% du CA) : organisation en cours
- ✓ Allemagne (7% du CA) : rentabilité satisfaisante sur la base de l'organisation actuelle



FONCIA

# Fonds mandants : croissance liée à celle des activités gestion locative et copropriété



# Baisse du coût de l'endettement



FONCIA

	2005	2004
➤ Montant moyen de la dette (M€)	<b>107,1</b>	93,5
<hr/>		
➤ Coût de l'endettement		
En M€	<b>3,7</b>	4,3
<i>En %</i>	<b>3,5%</b>	4,6%
<hr/>		
➤ Impact swaps (M€)	<b>0,3</b>	1,3
<hr/>		
➤ Coût de l'endettement hors swaps		
En M€	<b>3,4</b>	3,0
<i>En %</i>	<b>3,2%</b>	3,3%



**FONCIA**

# Résultat net part du groupe : + 28,5%

## Marge nette : + 0,7 point

Millions d'euros	2005	2004	Var %
Résultat opérationnel courant	<b>57,3</b>	45,7	+ 25,5%
Autres charges / produits op.	<b>(1,9)</b>	(1,3)	+ 53,1%
Coût de l'endettement	<b>(3,7)</b>	(4,3)	- 13,2%
Impôts	<b>(18,2)</b>	(14,0)	+ 30,0%
Intérêts minoritaires	<b>(0,4)</b>	(0,4)	-
Résultat net part du groupe	<b>33,1</b>	25,7	+ 28,5%
<i>Marge nette en %</i>	<b>9,3%</b>	8,6%	+ 0,7 pt
Résultat par action (€/a)	<b>1,02</b>	0,81	+ 25,9%



**FONCIA**

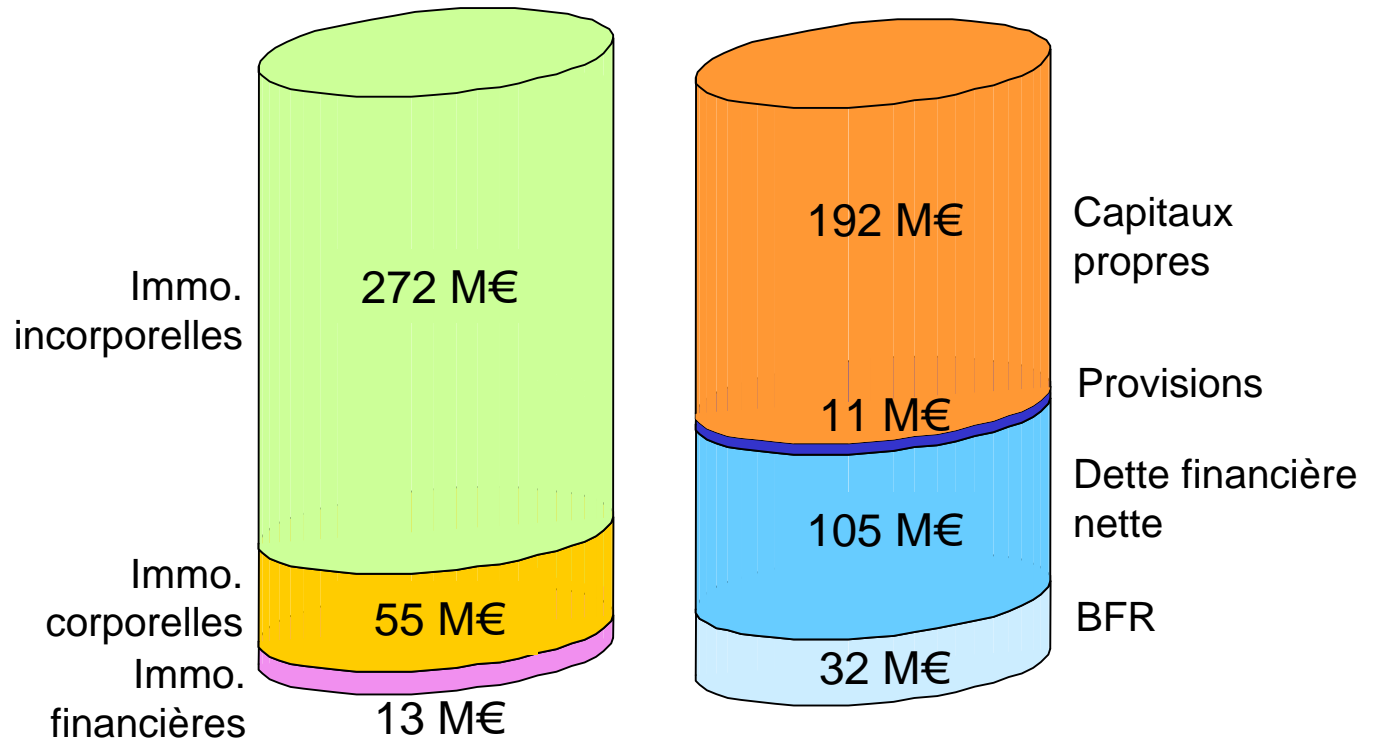
## Tableau des flux

<b>Millions d'euros</b>	<b>2005</b>	<b>2004</b>
Capacité d'autofinancement	<b>45,2</b>	33,8
Augmentation de capital (s/o)	<b>4,9</b>	0,7
Variation BFR	<b>2,6</b>	7,4
<b>Total ressources</b>	<b>52,7</b>	41,9
Investissements	<b>(56,7)</b>	(44,2)
Dividendes	<b>(6,8)</b>	(5,7)
Rachat actions	<b>(0,6)</b>	(0,3)
<b>Total emplois</b>	<b>(64,1)</b>	(50,2)
<b>Variation dette financière nette</b>	<b>+ 11,4</b>	+ 8,3

# Bilan simplifié au 31 décembre 2005



**FONCIA**



	31 déc 05	31 déc 04
Gearing	55%	56%



**FONCIA**

### **III - Perspectives**



# Rappel de la stratégie de FONCIA



**FONCIA**

- Compléter la couverture nationale
- Développer la valeur ajoutée par les synergies et la croissance interne
- Dupliquer le modèle à l'international



FONCIA

## Poursuite du maillage national dans les villes de plus de 20 000 habitants

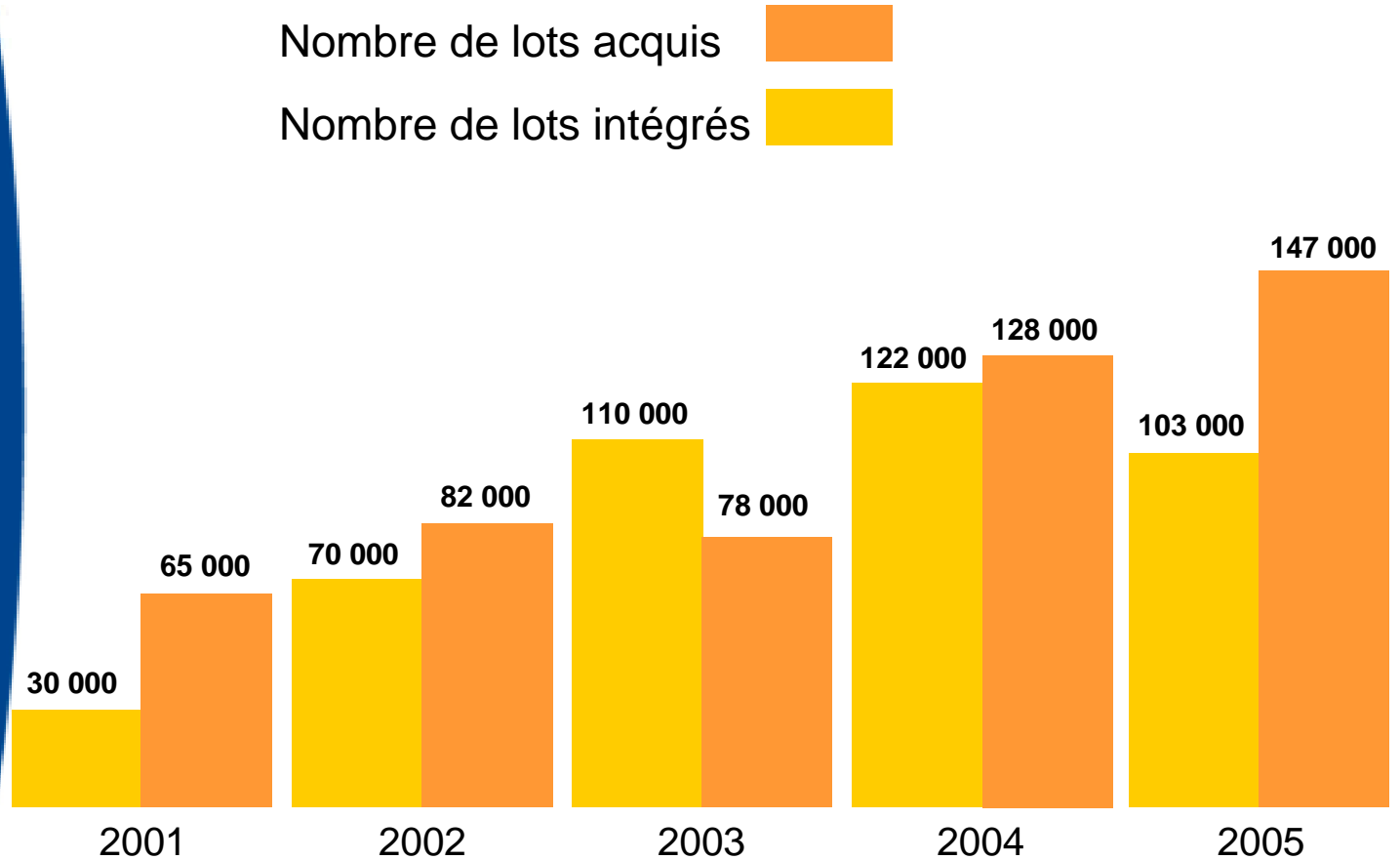
Nombre de villes...		Présence FONCIA en 2005	Taux de présence FONCIA	Nombre d'implantations
> 50 000 h.	104	59	57%	139
20 à 50 000 h.	299	44	14%	44
<b>s/s total</b>	403	103	26%	183
< 20 000 h.	ns	69	ns	71
<b>Total</b>		<b>172</b>		<b>254</b>

- Critère : dynamisme du marché local et densité du patrimoine à gérer
- Maillage plus fin des grands centres urbains  
(Paris, Bordeaux et Marseille, Lyon et Lille à terme)



**FONCIA**

## Un rythme soutenu d'acquisitions et d'intégrations



# Dupliquer le modèle à l'international



FONCIA

- Trois pays-cibles : Allemagne, Belgique et Suisse
  
  - Implantation par acquisitions et reproduction du modèle de FONCIA
  
  - Objectifs 2006 :
    - Poursuivre les fondations
    - Implanter le modèle cible
    - Conforter la rentabilité
- } ... avant de poursuivre le développement



**FONCIA**

## Bonne visibilité sur 2006

Millions d'euros	Impact sur chiffre d'affaires	
	2005	2006
Intégrations 2004	8,9	-
Intégrations 2005	29,7	8,0
	<hr/> 38,6	
Intégrations 2006		<hr/> 15,9
	<b>Croissance embarquée 2006 ► 23,9</b>	

*NB : les acquisitions intervenant en 2006 ne sont pas comprises dans ces chiffres*



**FONCIA**

- Progression minimale du chiffre d'affaires de 15 %
- Maintien d'une rentabilité élevée



**FONCIA**

## ➤ Propositions

- Dividende : augmentation de 50% à 0,31 € par action (mise en paiement le 3 mai 2006)
- Directoire et conseil de surveillance



**FONCIA**

## **FONCIA, un modèle alliant...**

- croissance
- récurrence
- rentabilité
- très faible exposition aux risques



**FONCIA**

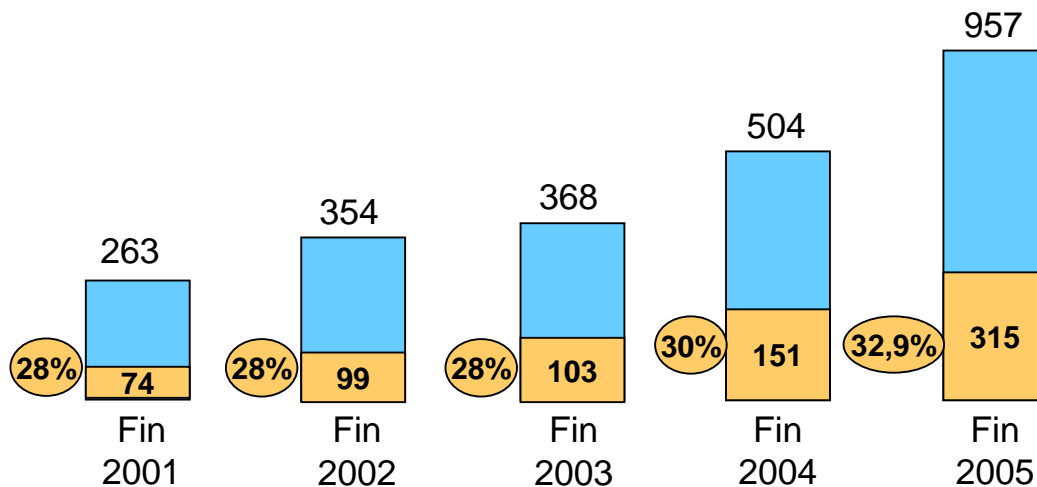
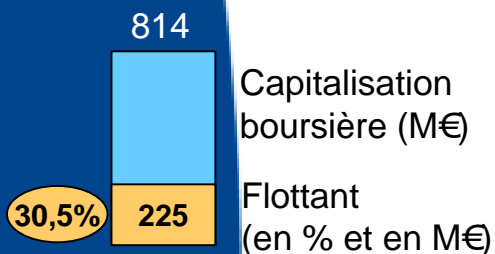
# Annexes

# Tableau de bord de l'actionnaire

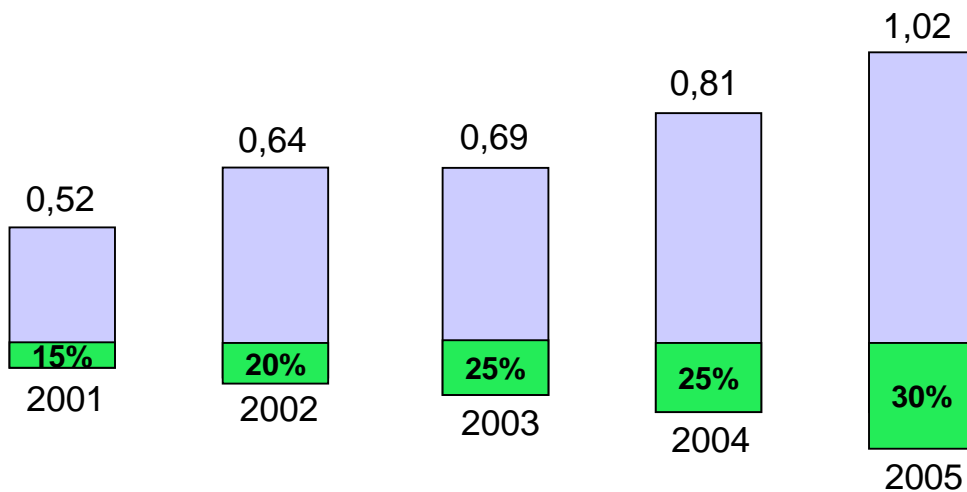
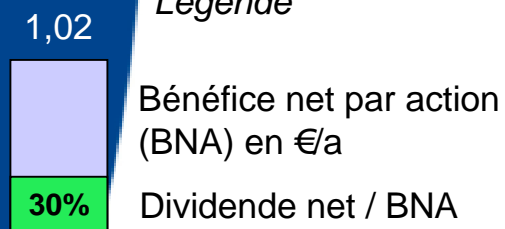


**FONCIA**

*Légende*



*Légende*





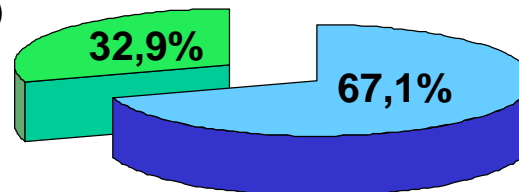
**FONCIA**

# Fiche d'identité boursière de FONCIA

- Mid 100 / Compartiment B
- Indices : SBF 250, Mid 100 et Small & Mid 100
- Code Euroclear : 5219 ; Code ISIN : FR0000052193 - FON - Bloomberg : FON FP Reuters : FCIA.PA
- 32 986 595 actions de 1,6 € de nominal (S/O incluses)
- Capitalisation boursière au 24 février 2006 : 1 013 M€ (cours : 30,70 €)

## Répartition du capital après levée stock options

Flottant  
(dont 10% d'actionnaires  
non résidents)



Famille Lorenzetti