investir Day

Ordre du jour

14h30 **Mot d'accueil**

14h45 **Quelles perspectives pour la fin de l'année et 2016 ?**
Nos grandes valeurs favorites
Le témoignage de Schneider Electric
Questions - Réponses

15h30 **Comment agissent les traders ? Quels sont les indicateurs qui permettent de prendre les bonnes décisions ?**
Le témoignage d'IG
Questions - Réponses

16h00 **Pause**

16h30 **Pourquoi faut-il détenir des valeurs moyennes dans son portefeuille ?**
Nos préférées
Le témoignage de Séché Environnement
Questions - Réponses

17h15 **Les meilleurs placements en dehors de la Bourse**
Le témoignage de Nexity
Questions - Réponses

18h00 **Cocktail**

investir Day

Rédaction

Sylvie Aubert

Grand Reporter – Pétrole – Distribution – Tourisme

Anne Barloutaud

Journaliste – Santé – Biotech

Krystèle Tachdjian

Journaliste – Banque – Logiciels

Vincent Branchet

Journaliste – Immobilier – Services aux entreprises

Rémi Le Bailly

Rédacteur en chef du journal

Denis Lantoine

Rédacteur en chef du site Internet

François Monnier

*Directeur de la rédaction d'*Investir

Quatre grands partenaires

Pascal Brosset – *CTO*

My-Linh Franzi – *Manager des Relations Investisseurs*

Manuel Andersen – *Directeur des Relations Investisseurs*

Yoann Maxel – *Directeur Commercial Nexity Patrimoine*

Alexandre Baradez – *Chief Market Analyst*

Un nouveau rendez-vous chaque semaine

Quelles perspectives pour la fin de l'année et 2016 ?

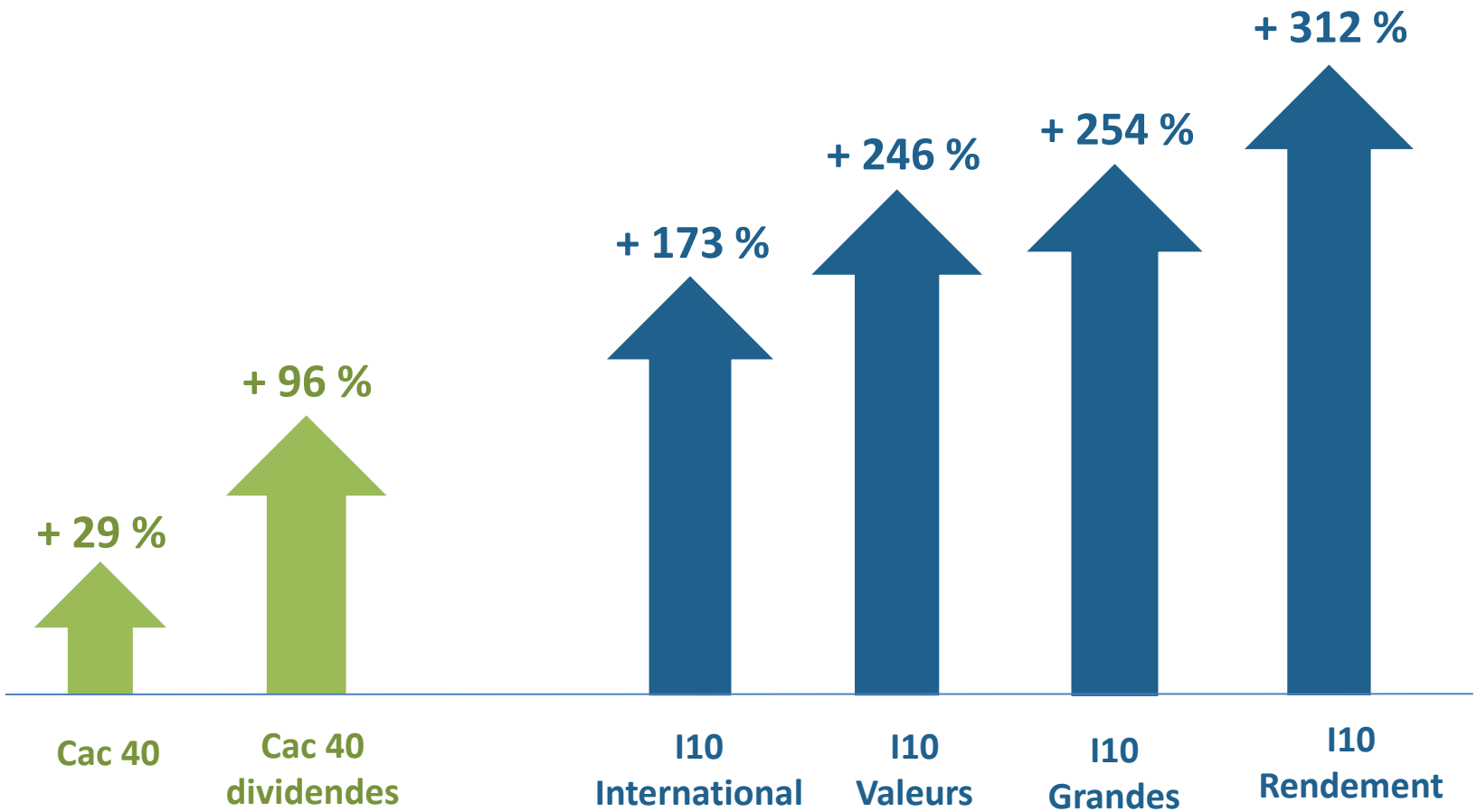
Nos grandes valeurs favorites

Le témoignage de Schneider Electric

Questions - Réponses

Nos conseils vous permettent de gagner de l'argent

Performances de nos 4 Investir 10
depuis la création des sélections, fin 2003



investir Day

Risque d'une hausse des taux

Depuis 2008, les taux sont proches de zéro aux Etats-Unis.

Notre recommandation :

➡ Acheter les sociétés qui n'ont pas de dette

- *Vivendi*
- *Safran*
- *Accor*
- *Essilor*
- *Michelin*

investir Day

Risque chinois

Krach ou pas krach ?

Risque chinois

Notre recommandation :

➡ Cap sur les sociétés exposées à l'Europe

LES 10 VALEURS DU CAC 40 TRÈS EXPOSÉES À LA CONJONCTURE EUROPÉENNE À ACHETER

VALEURS	PART DES REVENUS RÉALISÉS...	
	... EN FRANCE	... EN EUROPE, DONT LA FRANCE
ACCOR	32 %	72 %
BOUYGUES	64 %	79 %
CAPGEMINI	24 %	76 %
BNP PARIBAS	33 %	76 %
CRÉDIT AGRICOLE	51 %	88 %
RENAULT	24 %	63 %
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	45 %	87 %
VEOLIA ENVIRONNEMENT	23 %	51 %
VINCI	62%	86 %
VIVENDI	44 %	69 %

Risque brésilien

Un danger moins médiatique mais bien réel

Notre recommandation :

→ Cap sur les sociétés européennes

LES 10 VALEURS DU CAC 40 TRÈS EXPOSÉES À LA CONJONCTURE EUROPÉENNE À ACHETER

VALEURS	PART DES REVENUS RÉALISÉS...	
	... EN FRANCE	.. EN EUROPE, DONT LA FRANCE
ACCOR	32 %	72 %
BOUYGUES	64 %	79 %
CAPGEMINI	24 %	76 %
BNP PARIBAS	33 %	76 %
CRÉDIT AGRICOLE	51 %	88 %
RENAULT	24 %	63 %
SOCIÉTÉ GÉNÉRALE	45 %	87 %
VEOLIA ENVIRONNEMENT	23 %	51 %
VINCI	62%	86 %
VIVENDI	44 %	69 %

investir Day

Risque politique en Europe

Elections législatives en Grèce ce dimanche

Elections législatives en Espagne fin novembre

Notre recommandation :

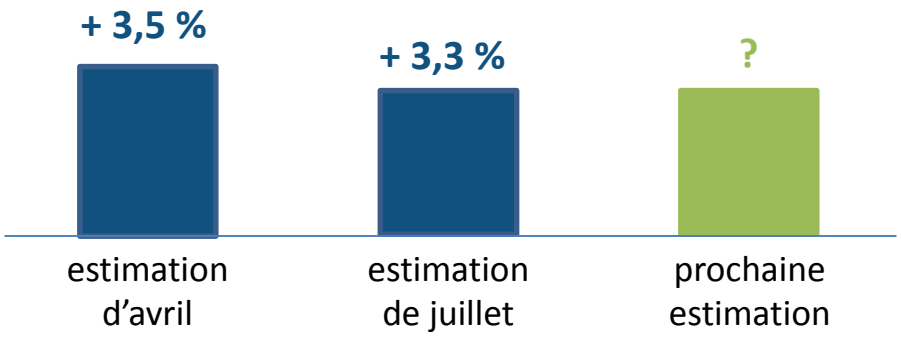
➡ Prudence sur les pays du sud de l'Europe

investir Day

Risque d'un monde sans croissance

Ralentissement en Chine

Récession au Brésil, au Canada



Source : FMI

Notre recommandation :

LES BANQUES	LES SOCIÉTÉS EUROPÉENNES	LES VRAIES VALEURS DE CROISSANCE
BNP PARIBAS	VEOLIA ENVIRONNEMENT	ESSILOR
SOCIETE GENERALE	VINCI	eurofins
PARIS ORLÉANS	vivendi	Teleperformance

Schneider Electric

Paris – Hotel Pullman Tour Eiffel

18 septembre 2015

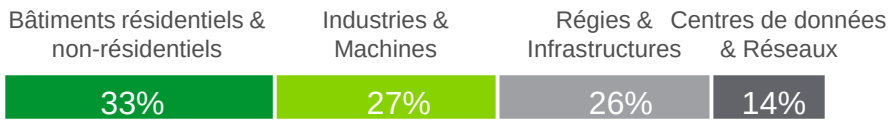
Schneider Electric, le spécialiste mondial de la gestion de l'énergie et des automatismes

25 Mds €
de chiffre d'affaires en 2014

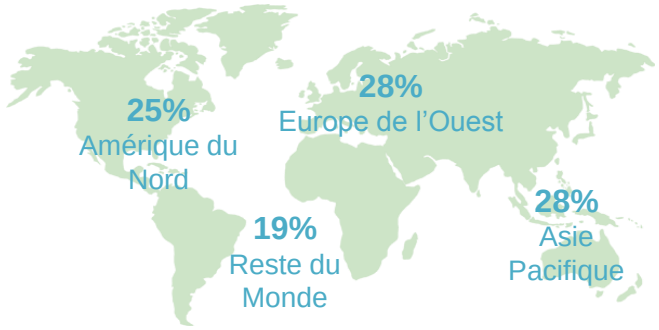
~5%
du chiffre d'affaires investis en R&D

~170 000
collaborateurs dans plus de 100 pays

Des marchés finaux diversifiés – CA 2014



Une présence géographique équilibrée – CA 2014

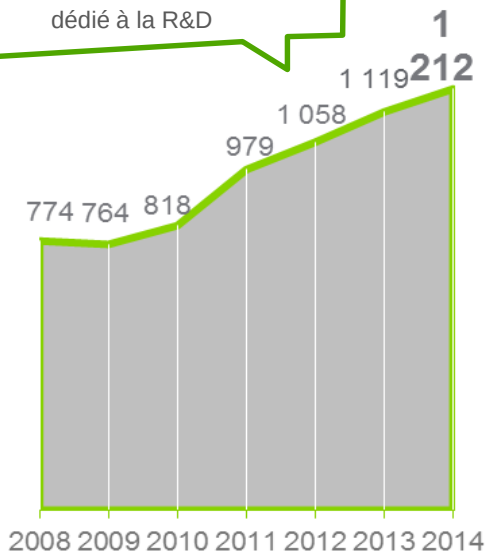


Un leadership mondial dans quatre activités

	Buildings	Infrastructure	Industry	IT
Technologies clés	**Basse tension & Automatismes du Bâtiment**	**Moyenne tension & Automatismes du Réseau**	**Automatismes industriels discrets et de process**	**Energie sécurisée & Refroidissement**
Part du CA 2014	43%	21%	22%	14%
Classement mondial	**#1**	**#1**	**#2 - Discret #4 - Process**	**#1**
Concurrents	ABB Eaton Legrand Siemens	ABB Siemens	ABB Emerson Rockwell Siemens	Eaton Emerson

Un engagement fort et soutenu dans l'innovation

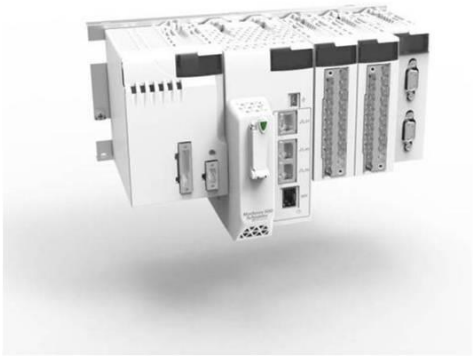
~5%
du chiffre d'affaires
dédié à la R&D



Evolution des dépenses R&D

> Produits

> Systèmes



> Logiciels

Même les produits les plus simples sont “connectés”

*La connectivité permet de concevoir des produits à la fois **simples** et **intelligents** et ouvre l’opportunité de nombreux **services** à forte valeur ajoutée*

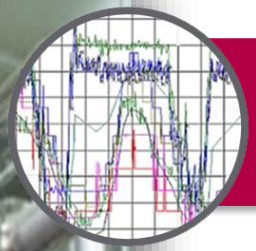
La connectivité est au cœur de nos produits/systèmes...

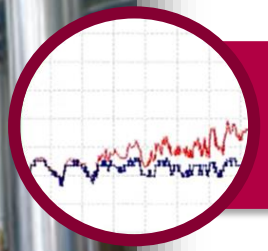
Le M580 est le premier PAC (Programmable Automation Controller) “tout Ethernet”

… combinant des software de contrôle …

Un portefeuille complet de solutions allant de la simulation à la gestion de la performance

… et des services tirant parti du “cloud computing”





Optimisation de performance

Maintenance préventive

Détection de pannes

Un portefeuille unique décliné en solutions par industrie

Solution pour VOTRE Industrie

Merci de votre participation

©2014 Schneider Electric. All Rights Reserved.
All trademarks are owned by Schneider Electric Industries SAS or its affiliated companies or their respective owners.

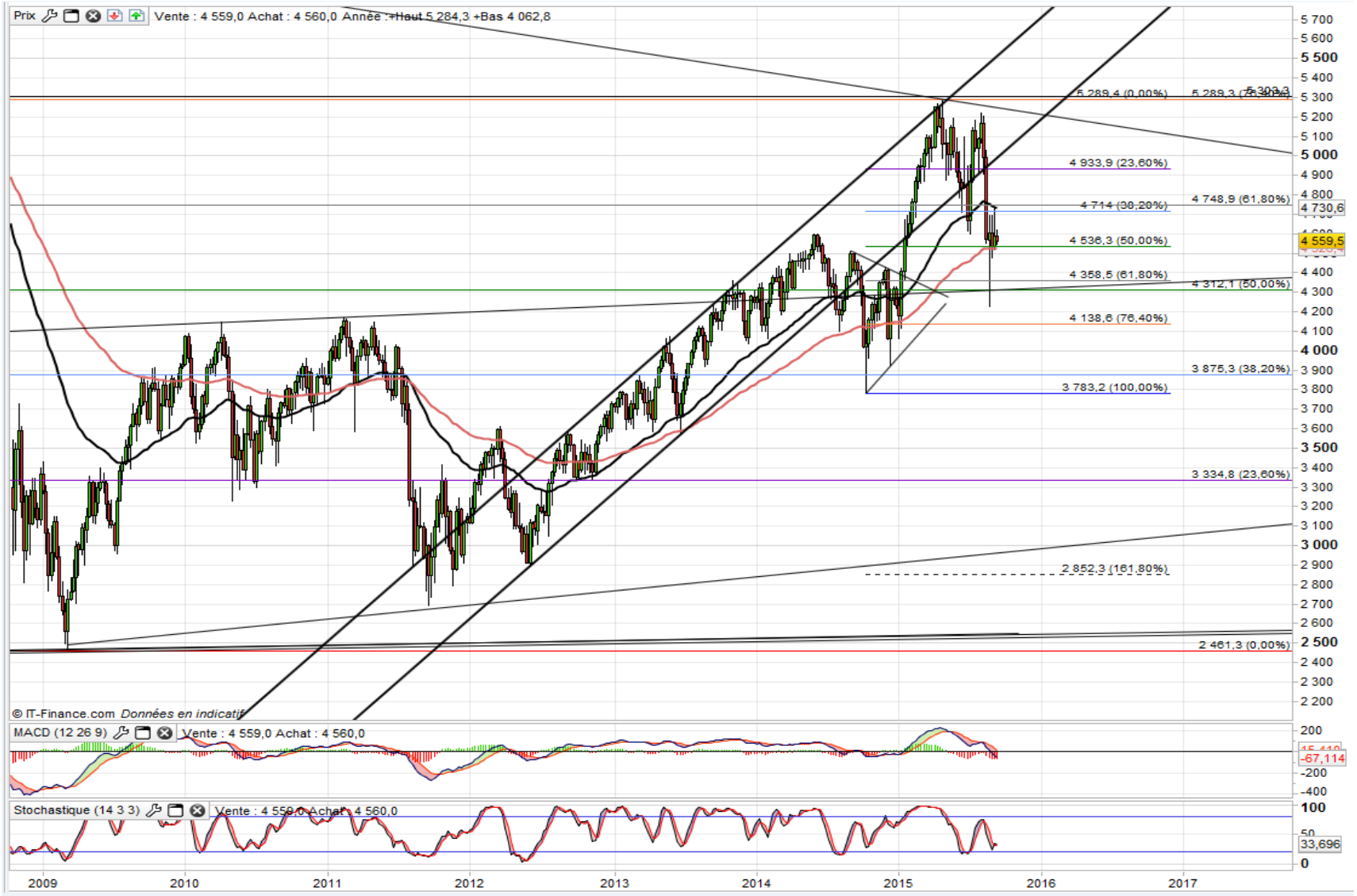
Comment agissent les traders ? Quels sont les indicateurs qui permettent de prendre les bonnes décisions ?

Le témoignage d'IG

Questions - Réponses

investir Day

Evolution du Cac 40 depuis 2009



Pourquoi faut-il détenir des valeurs moyennes dans son portefeuille ?

Nos préférées

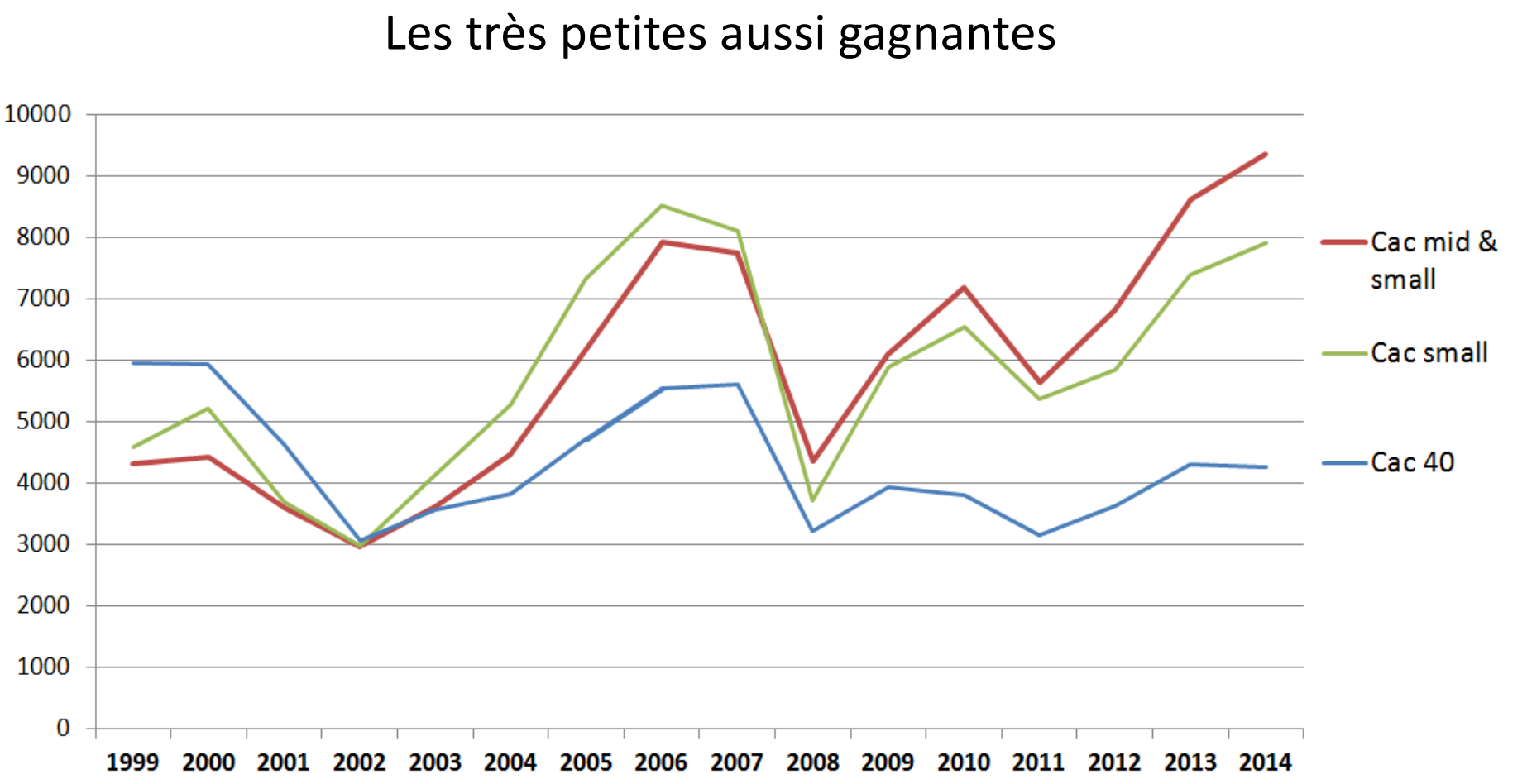
Le témoignage de Séché Environnement

Questions - Réponses

Valeurs moyennes

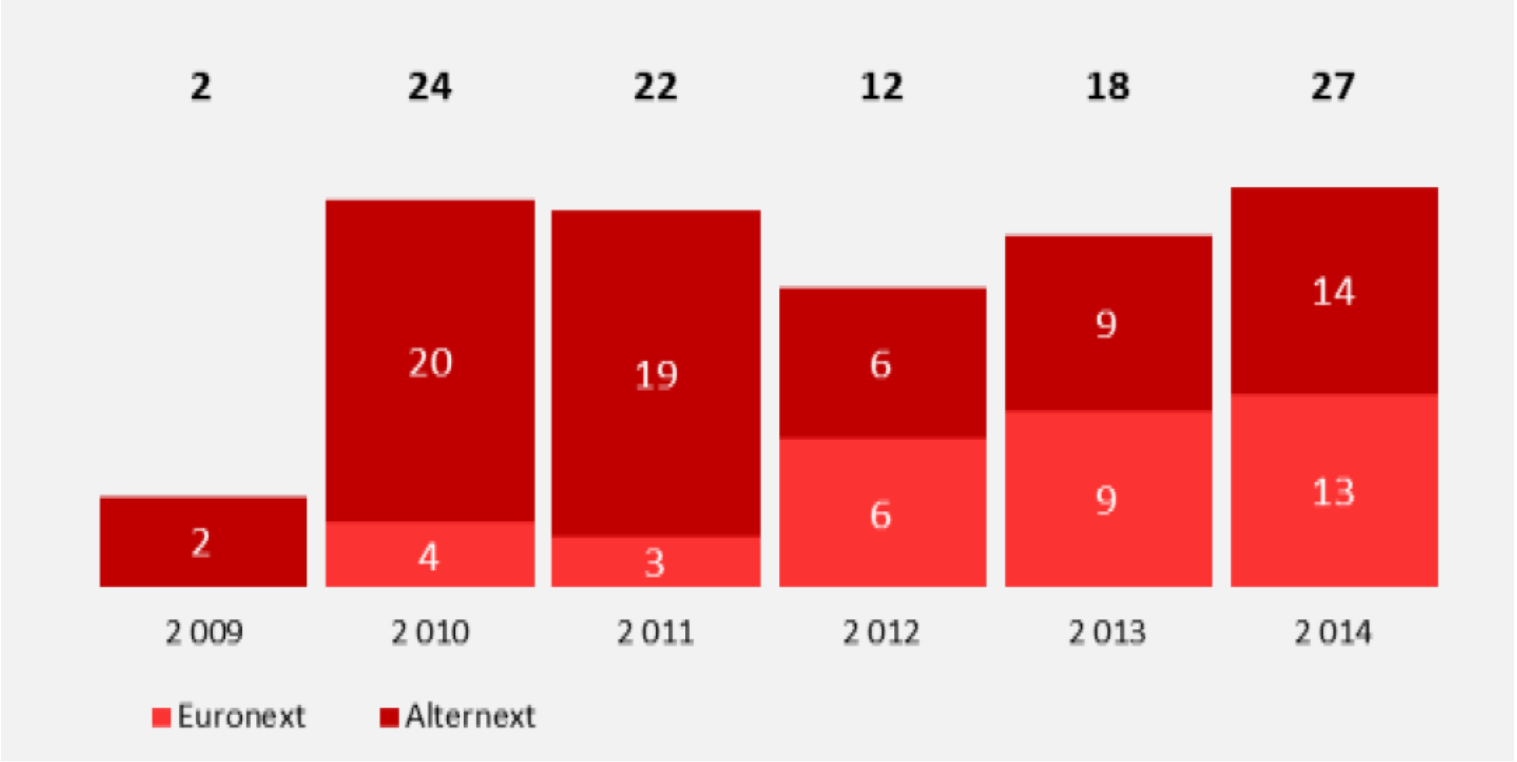
Le Cac Mid & Small mieux que le Cac 40

Valeurs moyennes



Valeurs moyennes

Un compartiment très animé



Rebond des introductions en 2014

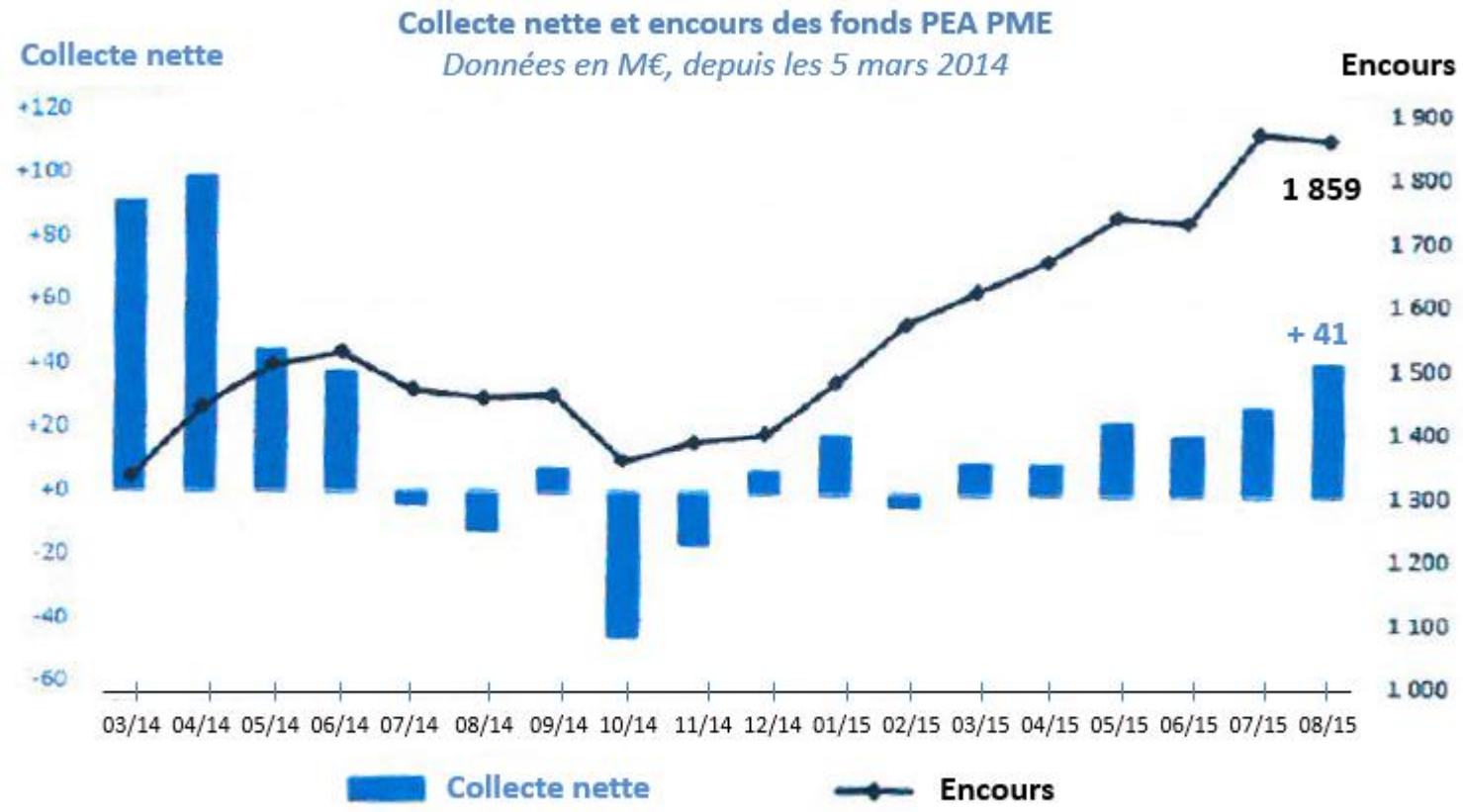
Valeurs moyennes

Attention au manque
de volume

Passez des ordres
à cours limité

Valeurs moyennes

PEA PME : des débuts un peu poussifs



Source Arkeon Mandarine

Valeurs moyennes

Choix des valeurs :

le « stock picking » avec INVESTIR

- Investir 10 Valeurs Moyennes
- L'actualité des valeurs
- L'étude de la semaine
- Le coup de cœur
- La valeur à découvrir

2 tables rondes d'experts
en juillet et en décembre

investir Day

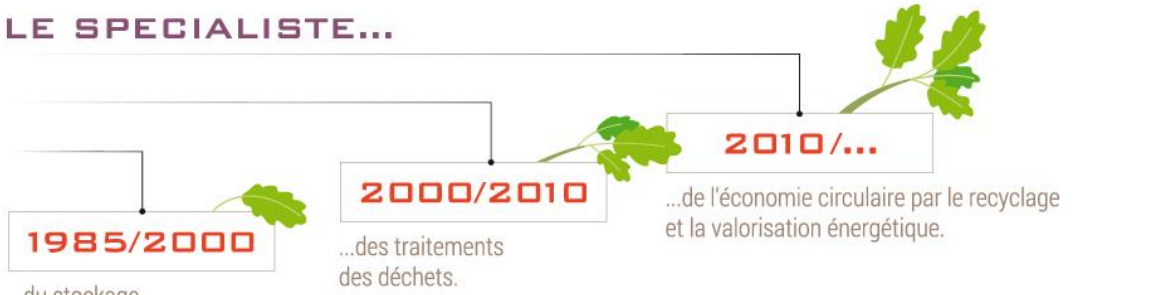
Séché environnement

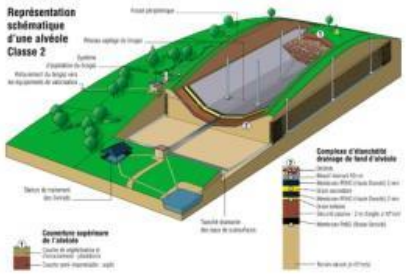
Séché global solutions

Investir Day

18 septembre 2015

Séché Environnement : acteur de référence des métiers du déchet

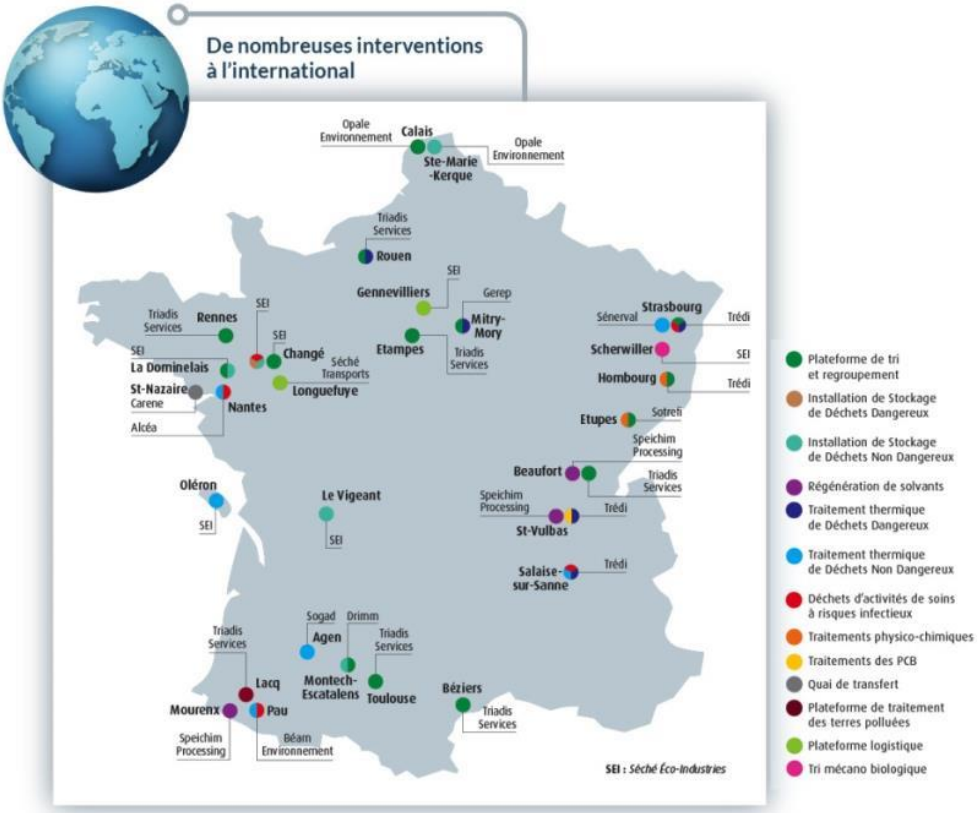




- Une « success story » entrepreneuriale
  - Un Groupe familial fondé en 1985 : famille Séché 48,5% actions et 59,7% des droits de vote
  - La vision d'un entrepreneur, Joël Séché, fondateur et président-directeur général

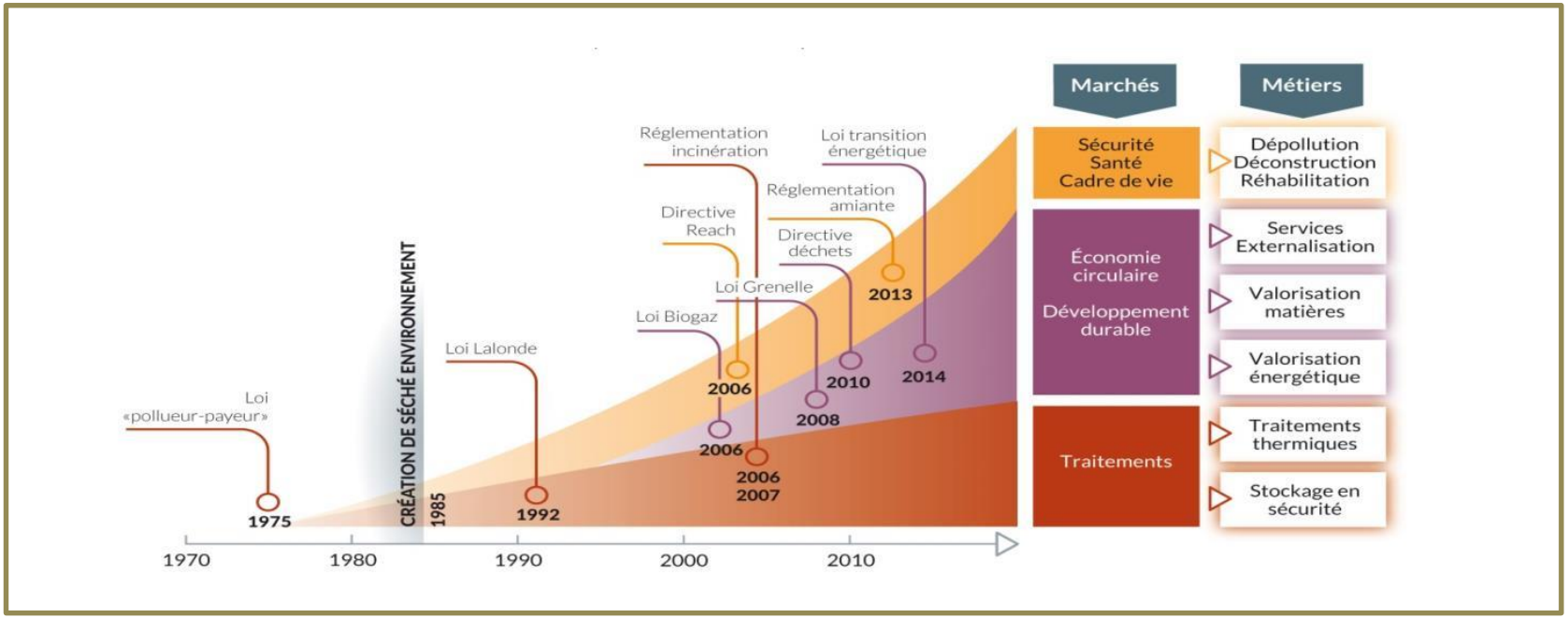
- Une croissance régulière fondée sur l'innovation et la croissance externe
  - La différenciation concurrentielle par l'approche technologique des métiers
  - La croissance externe pour compléter l'offre et le maillage territorial

Facteurs clés du succès



- Positionnement de spécialiste :
  - Marchés techniques du traitement des déchets dangereux et de la gestion du risque industriel (chimique …)
  - Marchés à barrières à l'entrée : marchés réglementés, métiers à autorisations
- Métiers d'infrastructures : 31 sites multi-certifiés détenus en France, dont
  - 23 ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement)
  - 12 ICPE classées Seveso (9 Seveso « seuil haut »)
- Marchés en croissance :
  - Réglementations contraignantes
  - Enjeux du Développement Durable
- Stratégie : extension de l'offre en France et à l'International
  - Marchés de niches à valeur ajoutée
  - Pays émergents à fort potentiel

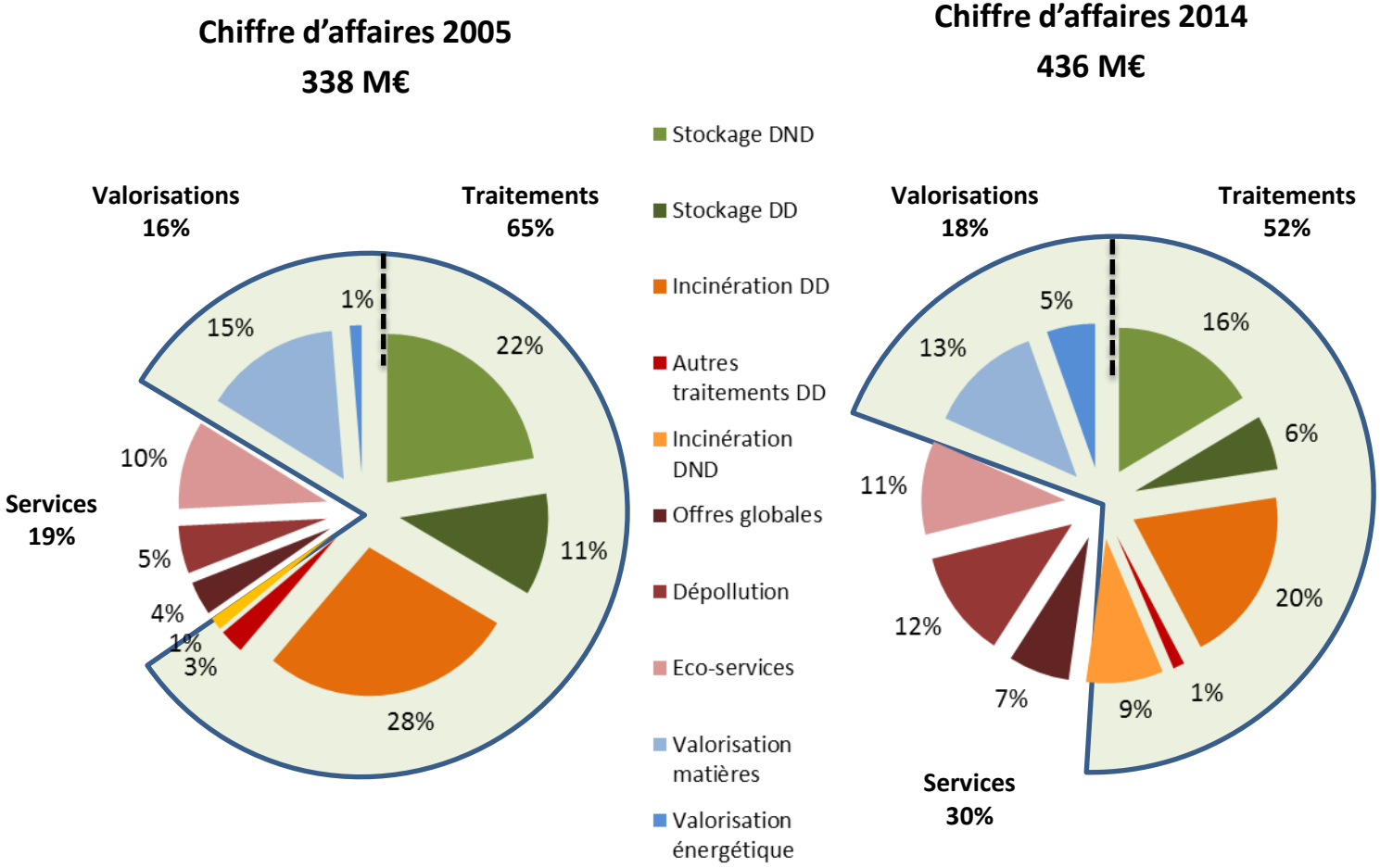
Des marchés réglementés en croissance



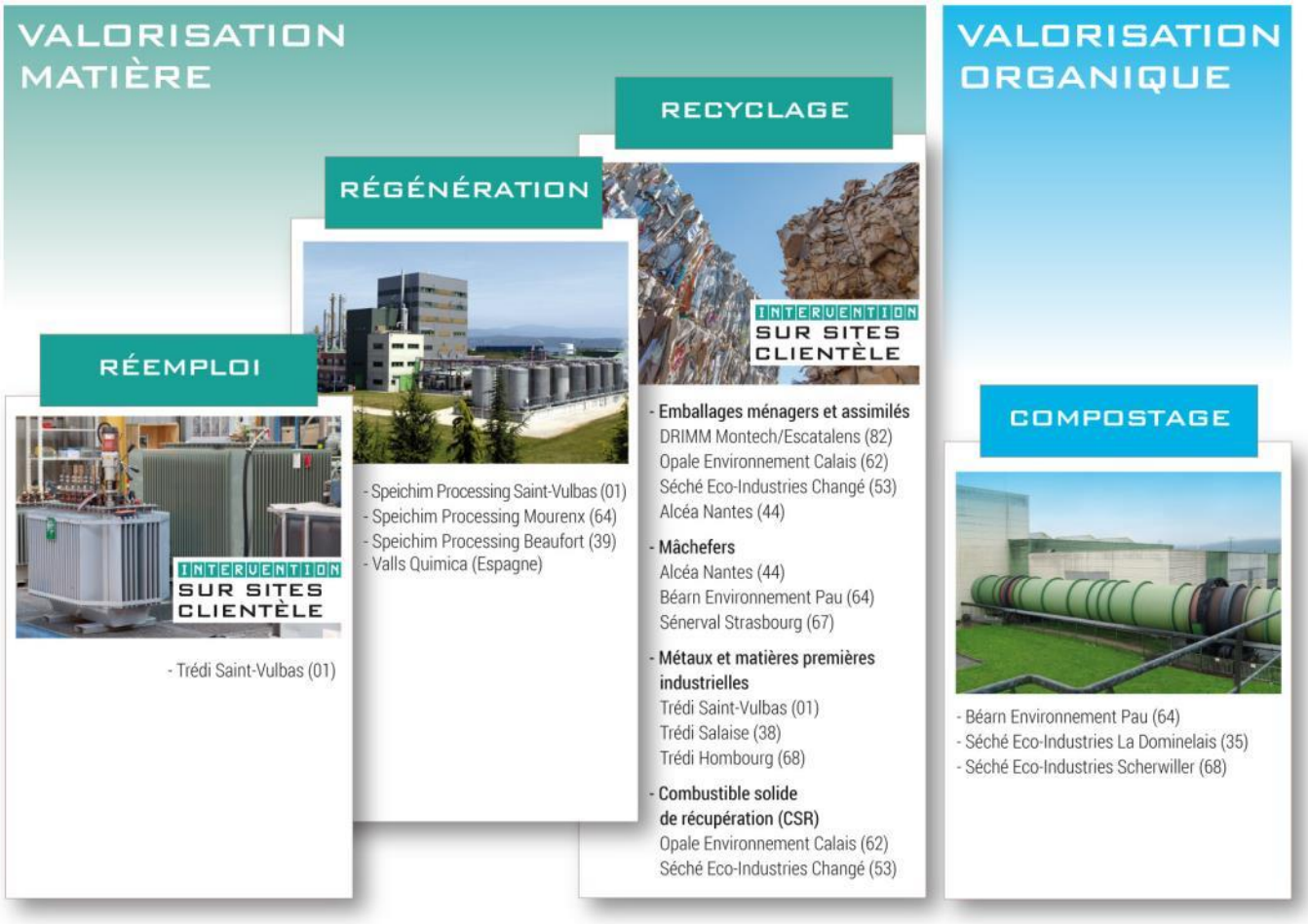
- En France : responsabilité du producteur et enjeux du développement durable
  - Industriels : performance économique et développement durable
  - Collectivités : production de ressources et compétitivité des territoires

- International : opinions publiques émergentes
  - Marchés de niches à forte valeur ajoutée (gaz, PCB, dépollution, DASRI …)
  - Clientèles publiques (Etat, organisations supranationales)

Une offre intégrée de solutions environnementales : des activités à forte valeur ajoutée, portées par les services



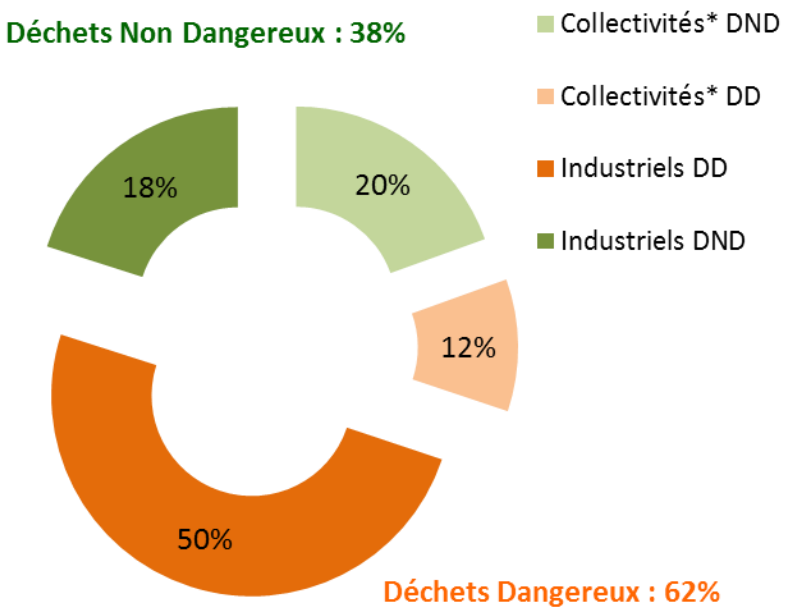
Des traitements adaptés ….



… à tous types de déchets

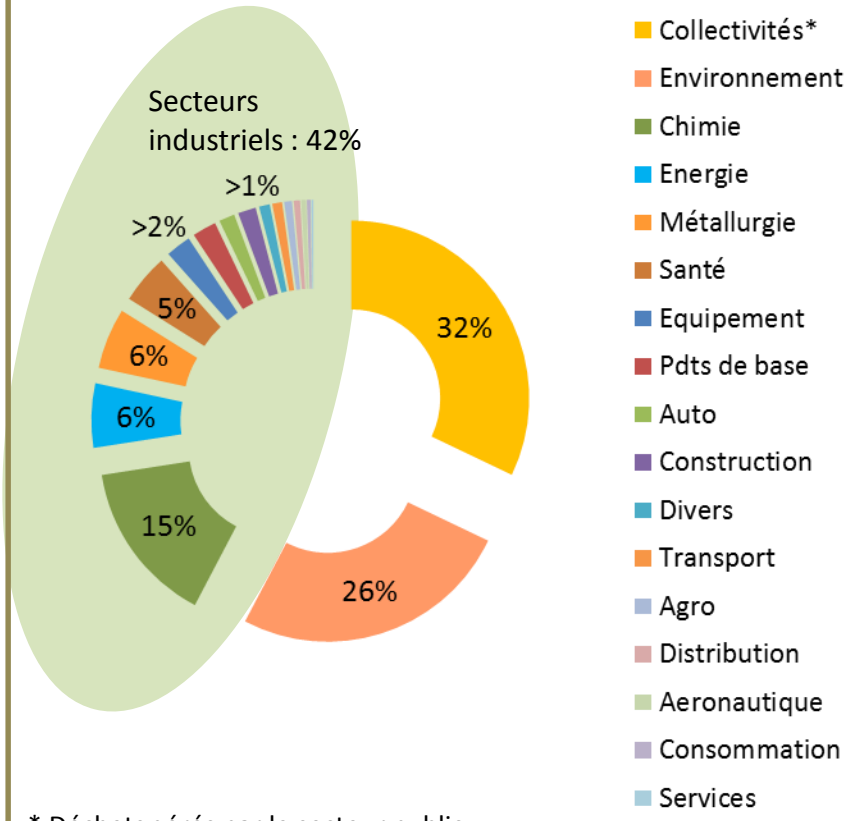
Une expertise : les marchés de spécialités
Un cœur de métier : la valorisation et le traitement de déchets dangereux

Répartition du CA au 31 décembre 2014 par client et par filière



* Déchets gérés par le secteur public

Répartition du CA au 31 décembre 2014 par secteur d'activité



* Déchets gérés par le secteur public

Les vecteurs de croissance

4 axes stratégiques de développement

- Niches mondiales à forte valeur ajoutée
- Marchés réglementés

- **DD** : gestion des ressources rares
- **DND** : transition énergétique

Déchets techniques

Economie circulaire

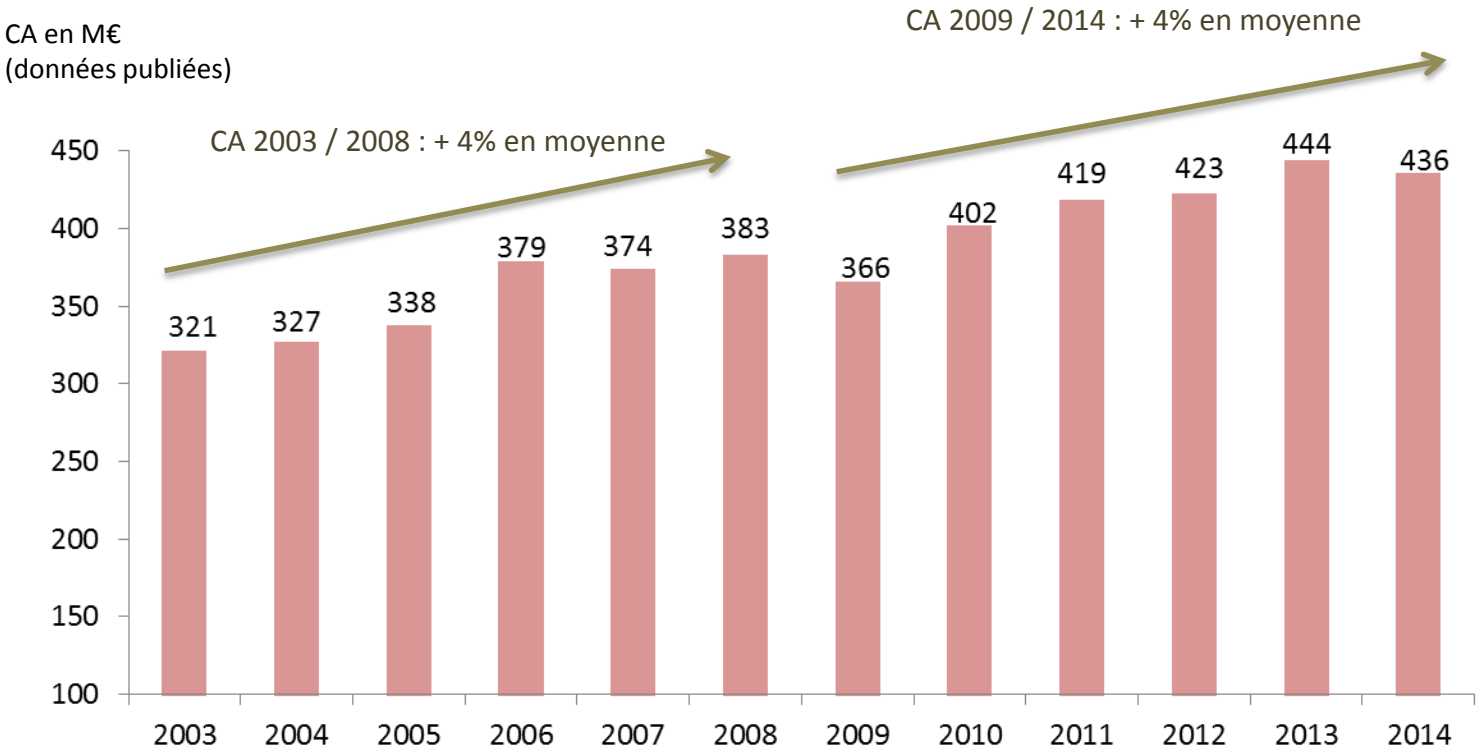
International

Services

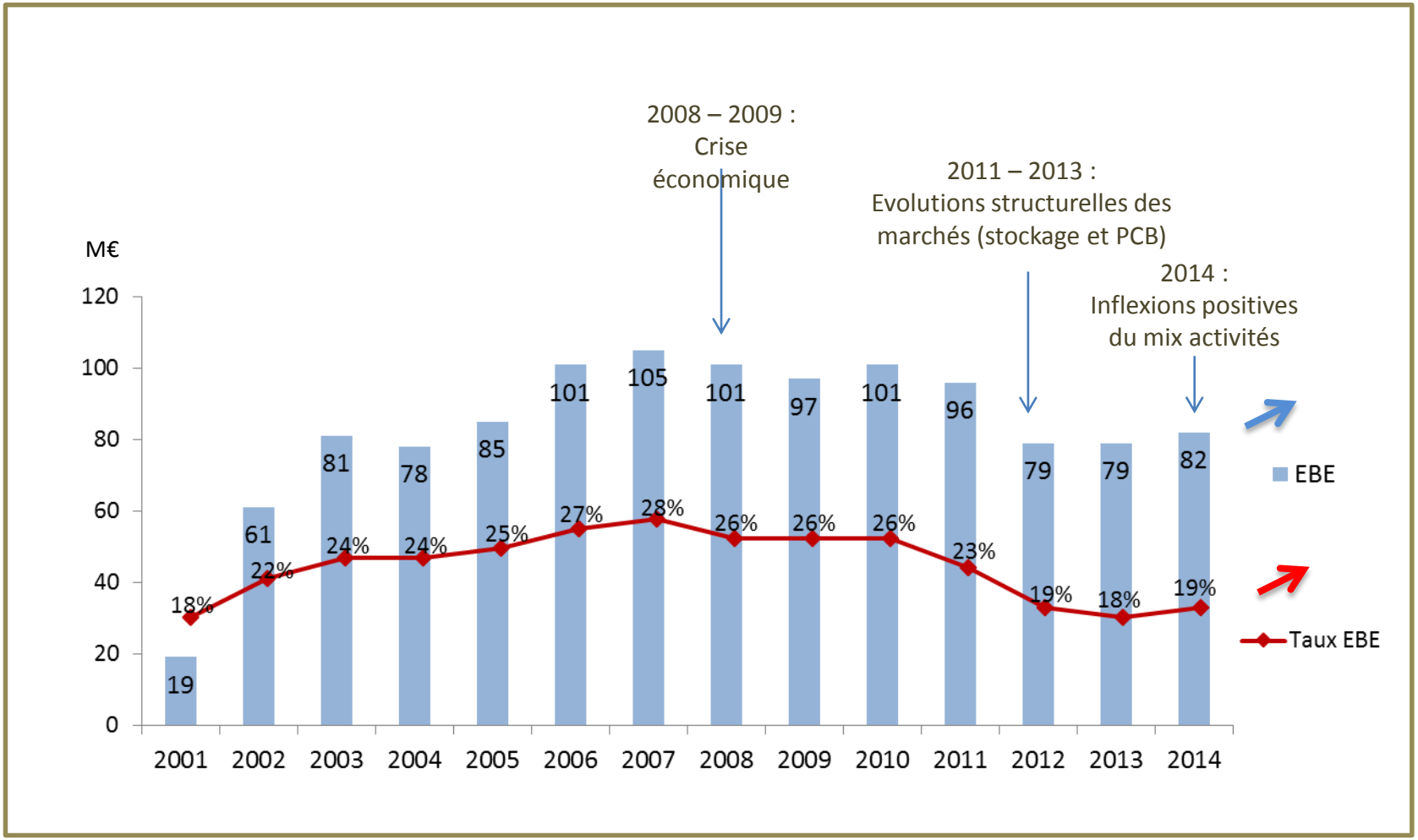
- Implantations actuelles
- Accompagnement clients industriels
- Exportation savoir-faire
- Projets supranationaux

- **Industriels** : économie circulaire
- **Collectivités** : développement durable

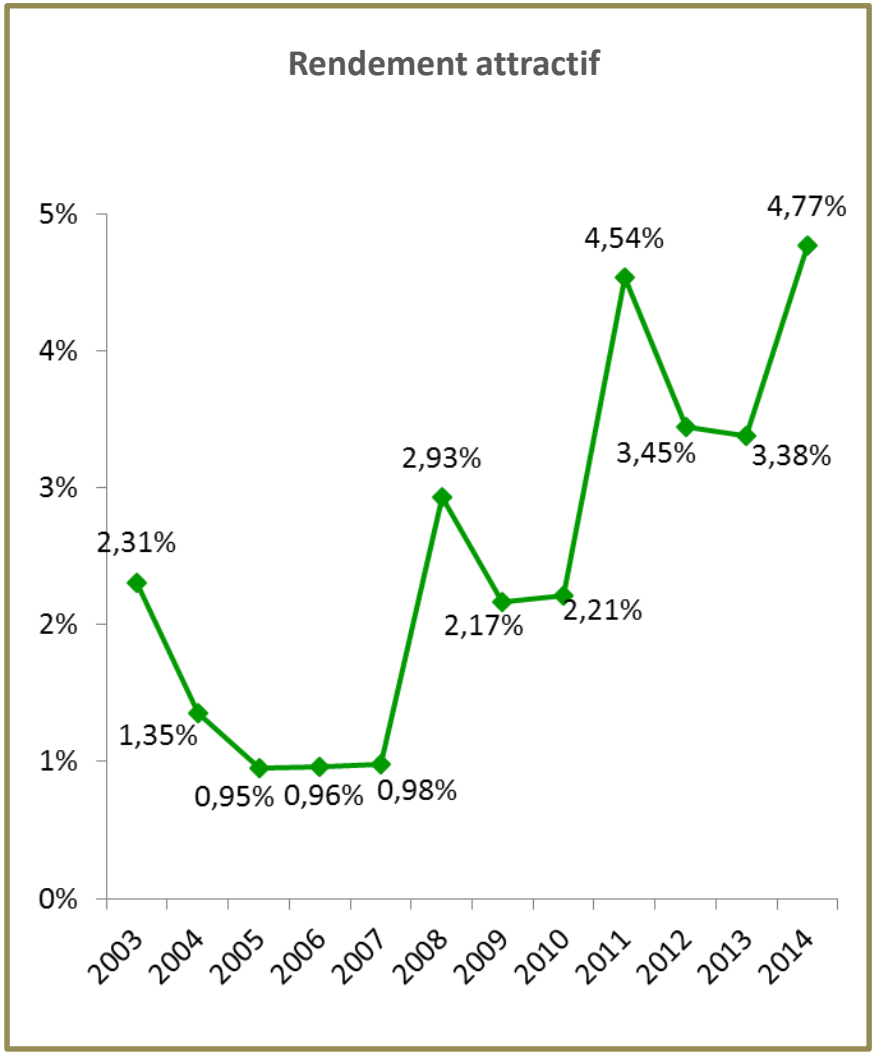
Une croissance résiliente sur le long terme

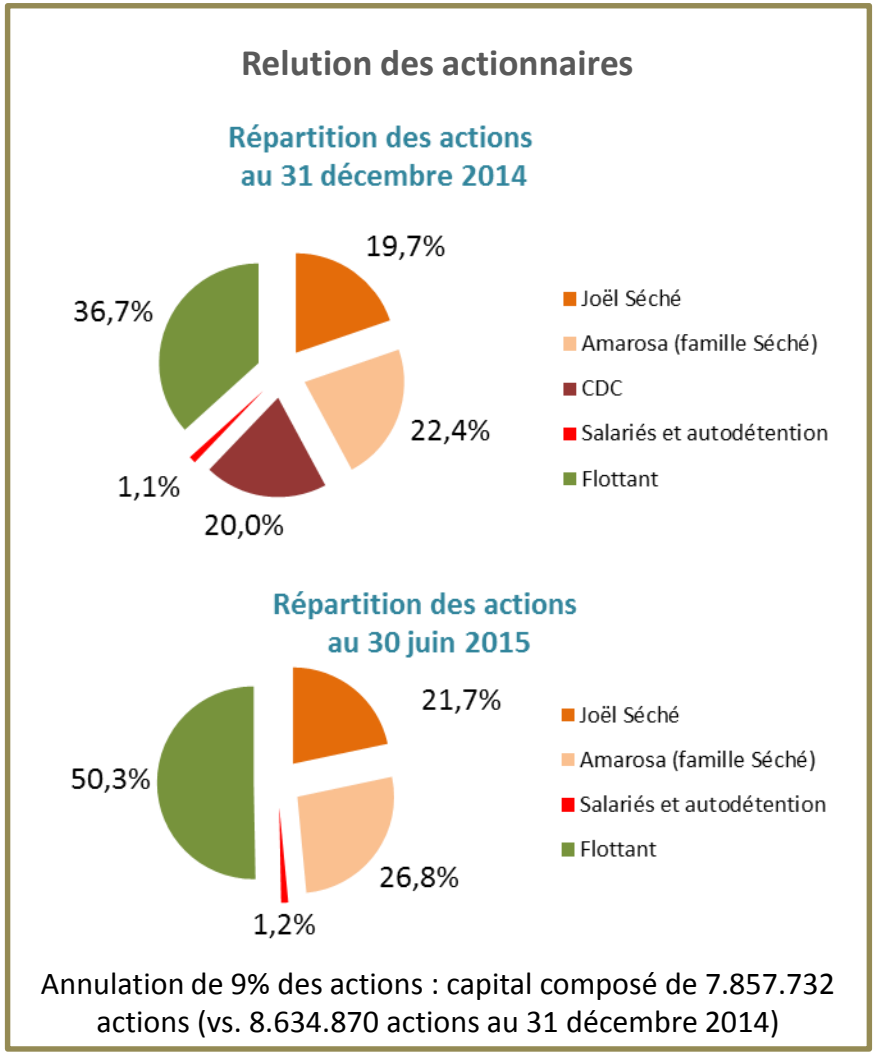


Stratégie de renforcement de la valeur ajoutée
Effets mix positifs



Politique actionnariale dynamique





Annulation de 9% des actions : capital composé de 7.857.732 actions (vs. 8.634.870 actions au 31 décembre 2014)

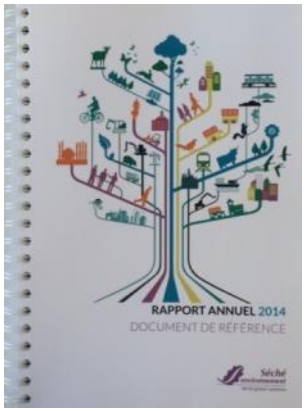
En conclusion,
le profil de Séché Environnement

Retrouvez toute l'information sur **www.groupe-seche.com**

- Un Groupe familial pérenne
  - En termes d'actionnariat et de management
  - En termes de vision et de développement
- Une dynamique de croissance confirmée sur le long terme
  - Création de valeur à long terme sur des marchés en croissance tendancielle
  - Capacité à innover et à saisir les opportunités
- Une politique actionnariale équilibrée
  - Intérêts partagés entre les managers / actionnaires majoritaires et actionnaires minoritaires
  - Arbitrage entre la rémunération à court terme et la plus-value à long terme

Rapport annuel intégré 2014

Rapport RSE abrégé 2014



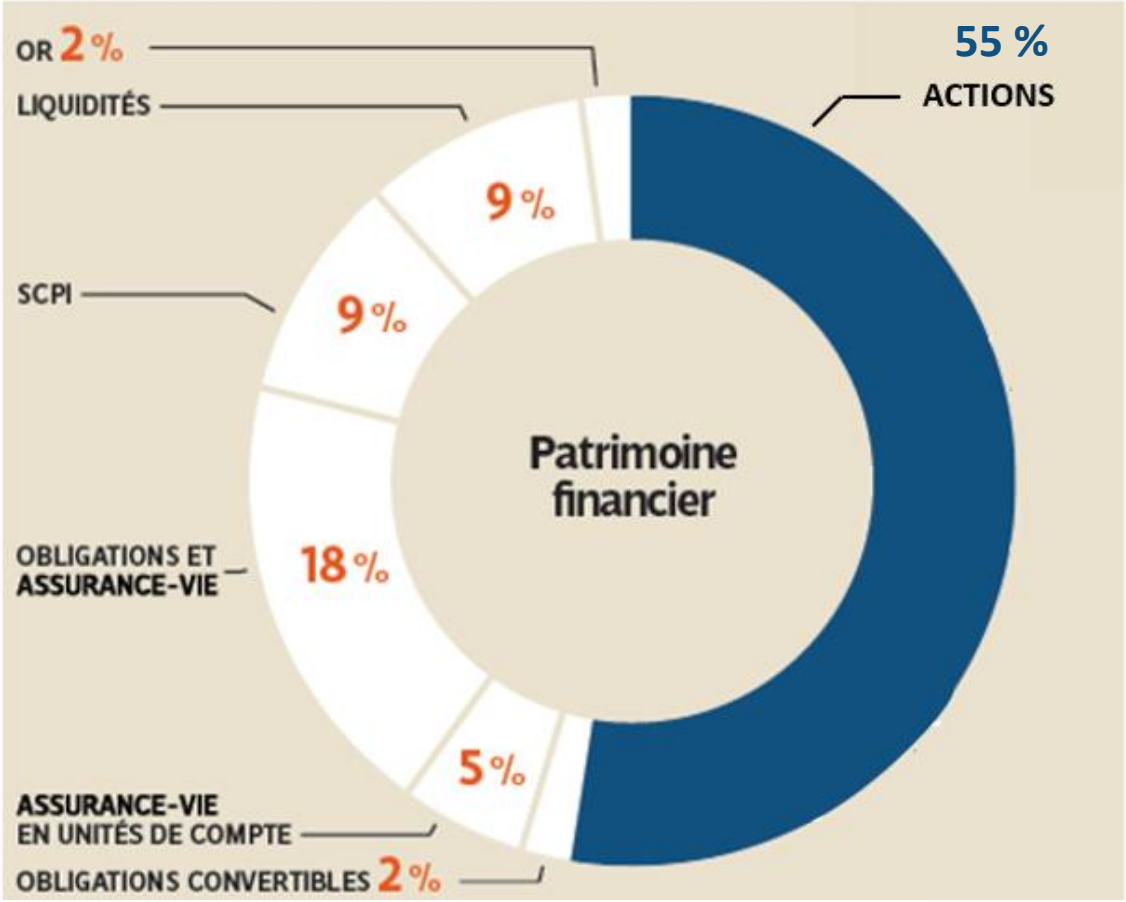
Document de référence 2014

Les meilleurs placements en dehors de la Bourse

Le témoignage de Nexity

Questions - Réponses

Une indispensable diversification



La retraite, une préoccupation centrale des Français

66 %

Epargnent déjà pour leur retraite

+ 7 %

Ont l'intention d'épargner à court terme pour leur retraite

= 73 %

Epargnent ou ont l'intention d'épargner à court terme pour leur retraite

investir Day

Assurance-vie

L’inexorable baisse des rendements des fonds en euros

une belle vie immobilière

INVESTIR DAY - NEXITY

18 septembre 2015 Hôtel Pullman Tour Eiffel

18/09/2015

une belle vie immobilière

SOMMAIRE

Présentation du groupe Nexity

- Les principaux chiffres de l'immobilier résidentiel
- Le cycle de la vie immobilière
- Les grands secteurs de l'immobilier
- Les principaux dispositifs investissements de l'immobilier résidentiel
-

Focus sur la résidence gérée

- Les aspects marché de la résidence gérée
- risque immobilier et économique
- La gestion locative (comparatif)
- Nos convictions
- Les bons critères d'investissement à ne pas oublier

une belle vie immobilière

PRÉSENTATION NEXITY

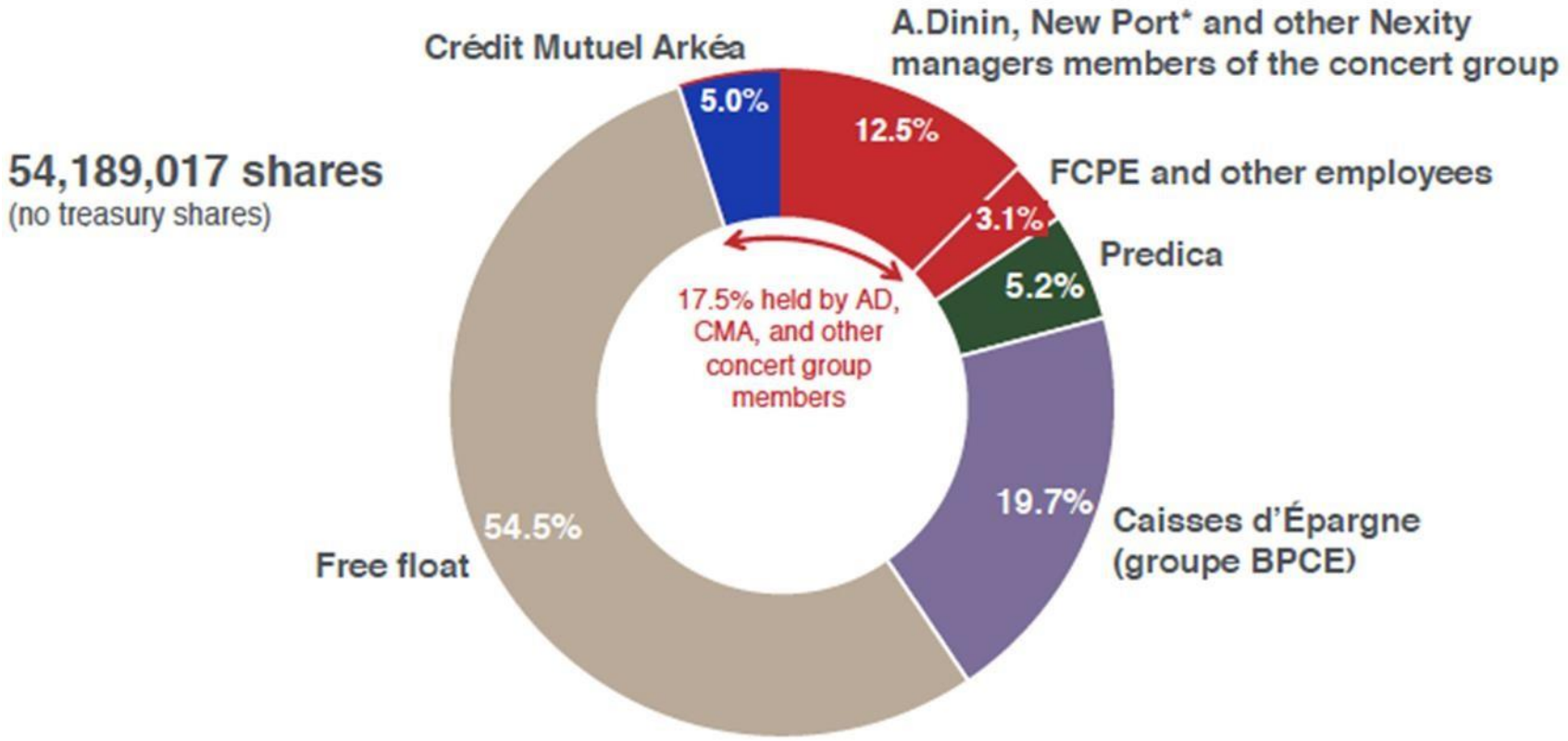
1.

Présentation Nexity

- Créé en 2000
- Premier opérateur immobilier français, 6 métiers et services :
  - ✓ Immobilier résidentiel
  - ✓ Services immobiliers aux particuliers
  - ✓ Réseaux et relation client
  - ✓ Services immobiliers aux entreprise
  - ✓ Immobilier d'entreprise
  - ✓ Ensemble urbain
- Son PDG est Alain Dinin et son Directeur Général Délégué Hervé Denize
- Société côtée en bourse Euronext Paris (introduction 2004)
- Capital : 270 945 085 €
- Chiffre d'affaire 2014 : 2 632 millions €
- Résultat net : 85,7 millions €
- 6 949 collaborateurs

Nexity

Son Actionnariat



Nexity

POSITIONNEMENT ET PARTS DE MARCHÉ* DE NEXITY :

LEADER
DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Part de marché : ~12%

N°1
EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

Part de marché : 9,8%

N°2
DES SERVICES AUX PARTICULIERS

> Gestion de syndic : Part de marché 8,1%
> Gérance locative : Part de marché 5,9%

* Calculées sur la base des données de marchés 2013, sauf part de marché Immobilier résidentiel, 2014 (estimation Nexity)

nexity une belle vie immobilière

LES CHIFFRES PRINCIPAUX DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

2.

18/09/2015

Les Chiffres principaux de l'immobilier résidentiel

Au 2ème trimestre 2015, 26 500 logements neufs ont été réservés soit **+ 21,8%** que sur la même période 2014. **Plus haut niveau depuis 2011**.
+ 23,4% en collectifs
+ 6% en individuelle
Cette forte hausse des **réservations** est marquée pour les studios, cible préférée des **investisseurs**
+ 36,8%
Mise en commercialisation de – 3,9% (24 600 unités) soit moins de logements qu'en 2014 sur la même période

En moyenne un appartement est vendu 3.900 euros/m²

La demande locative : La France compte 33,3 millions de logements dont 2,4 sont vacants.
La population est de 64,6 millions
La population augmente chaque année de 464.000 personnes. Ce qui génère **un besoin naturel de 223 000 logements**. Le taux de décohabitation dû aux divorces et séparations est, selon l'Insee, de 0,74 %, créant un **besoin de 229 000 logements supplémentaires**. Au total, il faut donc construire chaque année 452 000 logements nouveaux pour seulement satisfaire l'accroissement naturel de la demande tel que constaté depuis dix ans.

Attention : la demande locative est inégale sur tout le territoire, il est donc très important de faire une analyse complète du marché où vous investissez, aidez-vous de professionnels qualifiés

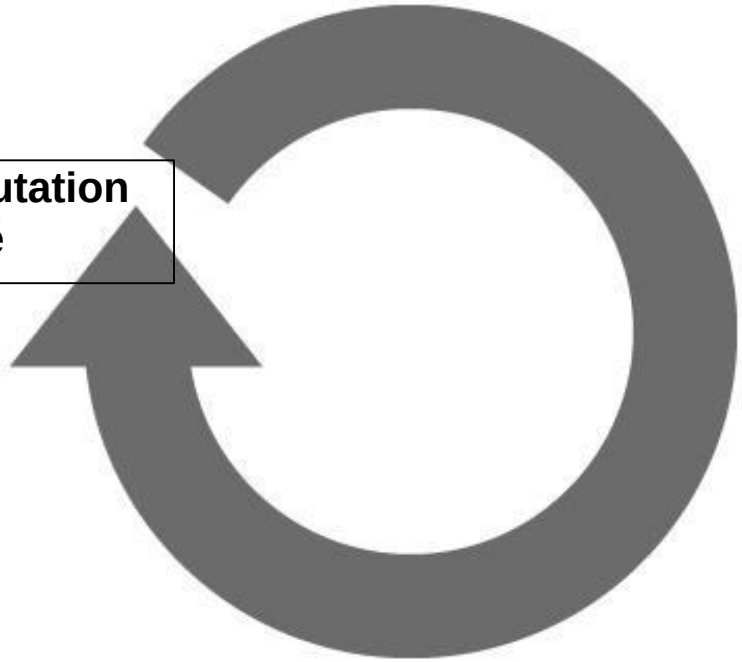
une belle vie immobilière

LE CYCLE DE LA VIE IMMOBILIÈRE RÉSIDENTIELLE

3.

Le cycle de la vie immobilière résidentielle

- ✓ **Promotion & Construction résidentiel**
  - ➢ **Résidence principale, secondaire**
  - ➢ **Investissement immobilier**



- ✓ **Vente, transaction, mutation second marché**

- ✓ **Administration de biens et copropriété**

- ✓ **Investissement :**
  - ➢ **Gestion locative**
  - ➢ **Résidences gérées**

une belle vie immobilière

LES GRANDS SECTEURS DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

4.

Les grands secteurs de l'immobilier résidentiel

Résidentiel neuf

Résidences gérées

- Étudiantes
- Séniors
- Ehpad
- Tourisme urbain
- Tourisme loisirs

Gestion de Syndic et Copropriété, gestion locative

Transaction second-marché résidentiel

une belle vie immobilière

LES PRINCIPAUX DISPOSITIFS INVESTISSEMENTS DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

5.

18/09/2015

Les principaux dispositifs investissements de l'immobilier résidentiel

- **Loi Pinel** : investir dans un bien immobilier neuf et obtenez une **réduction d'impôt de 12 à 21 %** jusqu'à 12 ans sur votre acquisition limitée à 300k€ (Jusqu'au 31 décembre 2016) **Profitez de vos impôts pour financer vos projets personnels.**

- **Le démembrement** : acheter la nue propriété d'un bien, reconstituez-vous la pleine propriété année après année et exonérez-vous de la fiscalité sur le bien pendant la durée du démembrement et **sortez de l'ISF** (sous condition).

- **Le déficit foncier** : Faire l'acquisition d'un bien avec rénovation complète des parties privatives et communes. **Les travaux, les charges sont déductibles** des revenus fonciers et permettent de générer un déficit **foncier imputable sur le revenu imposable** à hauteur de 10700€, le solde est reportable pour une durée de 10 ans.

Les principaux dispositifs investissements de l'immobilier résidentiel

Les revenus locatifs catégorie BIC

- **Censi-Bouvard** (catégorie BIC) : investissez dans une résidence gérée neuve dont les biens sont meublés et obtenez une réduction d'impôt de **11% du prix HT limité à 300k€ Hors Taxe pendant 9ans + récupération de la TVA** sur l'investissement. **Profitez là aussi de vos impôts pour financer vos projets personnels !**

- **LMNP-LMP** location meublé (catégorie BIC) **:** Déduisez la valeur du bien immobilier sur vos loyers comme les charges locatives (amortissement) et permettez-vous de vous garantir **des revenus locatifs sans impôts jusqu'à 25ans et plus + récupération de la TVA** sur l'investissement (sous certaine conditions simples).
  Le statut LMNP est un excellent moyen de se garantir un complément de revenus, en supplément de la retraite par exemple et de se constituer un patrimoine immobilier

une belle vie immobilière

FOCUS SUR LA RÉSIDENCE GÉRÉE

6.

PRINCIPE : Acheter un bien immobilier dans une copropriété avec services

Les aspects marché de la résidence gérée
Risque immobilier et économique

IMMOBILIER

Fort	Faible
- Ehpad	- Etudiante - Sénior - Tourisme Affaires - Tourisme Loisirs (sous certaines conditions)

ÉCONOMIQUE

Fort	Faible
- Tourisme Loisirs - Tourisme Affaires	- Etudiante - Sénior - Ehpad

Les marchés les moins risqués et les plus pérennes : Etudiants et Séniors

une belle vie immobilière

LA GESTION LOCATIVE

7.

La gestion locative

	Gestion directe	Résidences gérées
Avantages	• Choix du locataire • Valeur immobilière • Revente immobilière au prix du marché (si non occupé par un locataire)	• Pas de soucis de gestion • Location sécurisée par le bail commercial • Régulation strictes des versements de loyers : à date fixe, défini dans le bail commercial • Montant des loyers fixés et indéxés • Aucune vacances locatives • Pas de risques locatifs direct (supportés par l'exploitant) • Récupération de la TVA (20%) • Un droit commercial favorable aux propriétaires des murs • Peu de charge sde copropriétés • Peu de charges d'entretien • Lisibilité financière à long terme • Revente financière
Inconvénients	• Difficultés de gestion/remplissage • Frais de gestion si administrateur de biens • Risque juridique si absence d'autorisation administrative • Risques locatifs : absence de locataire, dégradations, impayés des loyers, frais juridiques • Charges et travaux de copropriétés et partie privative importants	• Propriété commerciale • Risque exploitant

une belle vie immobilière

NOS CONVICTIONS

8.

Nos convictions

La résidence étudiante : immobilier résidentiel au cœur des villes étudiantes, avec une offre de services dédiés.

Marché :

- Le nombre d'étudiant **environ 2,3 millions d'étudiants** en 2014
- Une estimation de près de 2,5 millions d'étudiants en 2020
- Selon l'Unesco, la France est le troisième pays d'accueil des étudiants étrangers (270.000 environ)
- l'observatoire national de la vie étudiante indique que près de **60 % des étudiants vivent hors du domicile familial**
- **80 % des demandes de logement étudiant non satisfaites** dans le parc public et les résidences privées
- une forte demande locative pour cette population sur les 15 grandes villes étudiantes

Les Points importants:

- Résidence de + 100 appartements
- Centre-Ville, proche des commerces, proche des transports
- Les loyers propriétaires / CA exploitation doit être inférieur à 60%
- Transformable en copropriété classique : 100% mobilier

Nos convictions

La résidence sénior : une résidence conçue pour accueillir des séniors autonomes dans un cadre confortable, adapté avec la possibilité d'accéder à des services.

Marché :

- 2012 entrée dans l'aire Papy boom
- En 2050, **1 français sur 3** sera un sénior
- Entre 2020 et 2060, **les plus de 75ans vont croître de 75%**
- Un marché porteur qui représente **5,7 millions de locataires** potentiels
- Allongement de l'espérance de vie et en meilleure santé, **mais fragilisé**
- Utilisateurs de services d'aide à la personne
- Une forte demande de logements adaptés proches des commerces et des transport partout en France

Les Points importants:

- Résidences de + 80 appartements (60 selon certain modèle)
- Centre-Ville, proche des commerces, proche des transports
- Les loyers propriétaires / CA exploitation doit être inférieur à 50% ou 80% sans marge locative
- Transformable en copropriété classique : 100% mobilier

une belle vie immobilière

LES BONS CRITÈRES D'INVESTISSEMENT A NE PAS OUBLIER

9.

Les bons critères d'investissement à ne pas oublier

L'emplacement, proche des transports, des commerces, des pôles d'attractivités : un emplacement permet de se constituer un patrimoine de qualité et une revente facilitée.
Dans le cas d'une activité commerciale (exemple ; résidence gérée), le locataire doit se trouver au cœur de sa zone de chalandise pour capter plus facilement des clients et s'assurer une bonne exploitation.
Le choix de l'emplacement est capital pour un bon investissement.

Des loyers en corrélation avec le marché : il est déterminant pour un investissement pérenne que les loyers soient en phase avec le marché local. **Une rentabilité ne veux rien dire si les loyers ne sont pas marché !**
En activité commerciale des loyers surélevés entraineront forcément des difficultés dans l'exploitation, des loyers de marché permettront une longévité à l'exploitation donc de bonnes relations entre gestionnaires et copropriétaires investisseurs.

Choisir un locataire de qualité : dans le cas d'un bail commercial vérifier le savoir-faire de l'exploitant, son historique, son comportement; l'expérience lui a permis d'acquérir une connaissance du marché et d'éviter une surexposition aux risques.
Nexity est pour exemple le leader du marché de la résidence gérée étudiante depuis 25 ans, il est devenu au fil du temps une référence à dupliquer.

EN CONCLUSION
L'Emplacement et un locataire prime permettent un investissement à long terme et une revente rapide

19, rue de Vienne
75 008 Paris

Tél. : +33 (0)1 85 55 10 00

nexity.fr

investir Day

Merci de votre attention et bonne soirée !