

1 Million FCFA

3 Choix. Lequel te rend riche?

INTRODUCTION

Ton oncle te donne 1 million

Tu fais quoi avec?



La banque?

3.5% par an...



Tu dépenses?

Bye bye l'argent



Tu investis?

On va voir comment

On va explorer 3 façons d'investir ton argent

LES OPTIONS

3 façons d'investir 1 million FCFA



Immobilier

2 appartements T2

Tu achètes → Tu loues

22%/an



Vaches laitières

4 vaches

Tu vends le lait chaque jour

84%/an



Embouche

2 veaux à engraisser

Achète maigre → Vend gras

165%/an

Même capital de départ. Résultats très différents.

Les Bases

Rendement et Risque

LES BASES

C'est quoi le rendement?

Ce que ton argent te RAPPORTE

Tu investis

1,000,000 FCFA

Tu récupères

1,200,000 FCFA

Ton gain

+200,000 FCFA

RENDEMENT

20%

$$200k \div 1M = 0.20$$

Le rendement = ton gain divisé par ton investissement initial

LES BASES

C'est quoi le risque?

L'écart entre tes meilleurs et pires résultats

Immobilier

Meilleur cas

+254,000

Pire cas

+194,000

Écart faible ✓

Plus l'écart est grand, plus c'est risqué. Tu peux gagner gros... ou tout perdre.

Embouche

Meilleur cas

+2,500,000

Pire cas

-1,000,000

Écart ÉNORME !

La règle d'or

Il n'y a pas de magie

Plus tu veux gagner, plus tu peux perdre

Rendement faible

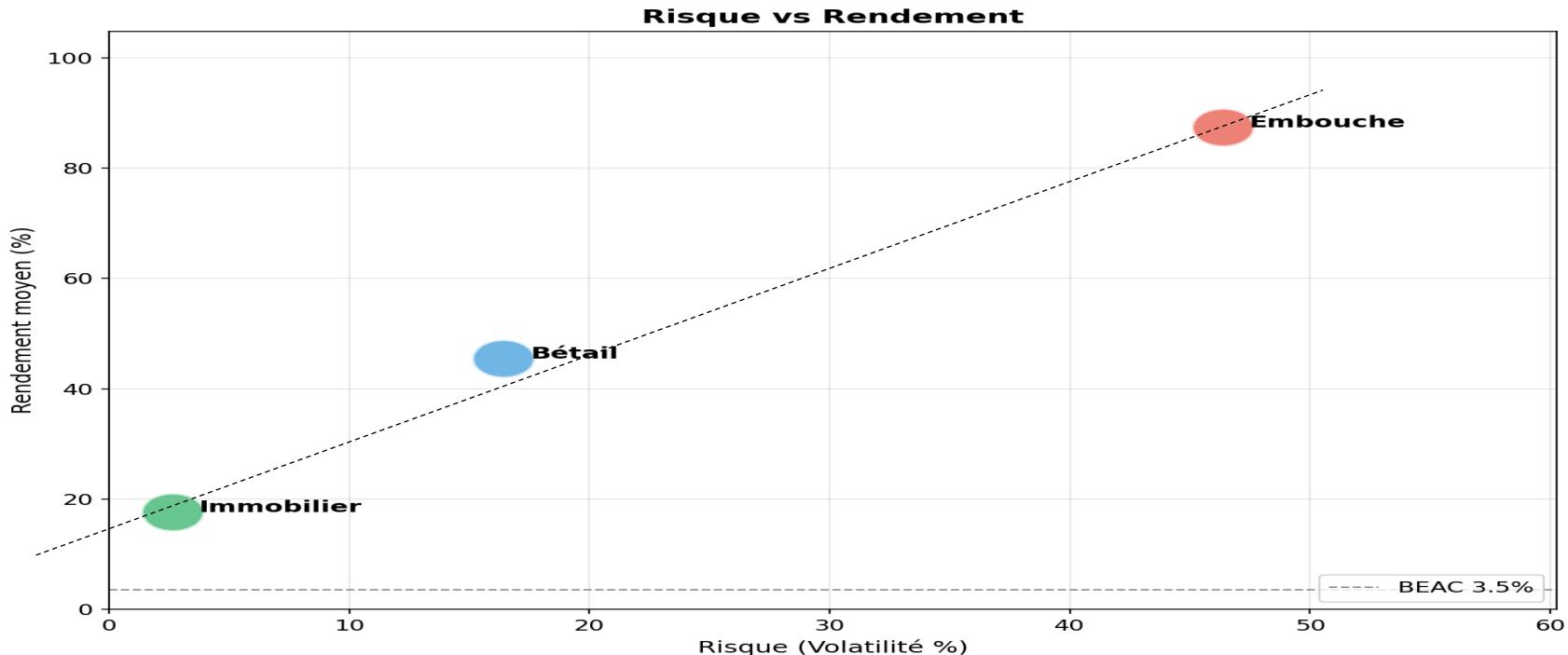
= Risque faible

Rendement élevé

= Risque élevé

C'est vrai pour TOUS les investissements.

Regarde: c'est une ligne droite



Chaque bulle = un investissement. Plus haut = plus de rendement. Plus à droite = plus de risque.

Les 3 Investissements

En detail

IMMOBILIER

2 appartements T2

Investissement

1,000,000 FCFA

Revenus (loyers)

+300,000 FCFA/an

Coûts

-76,000 FCFA/an

Voir Annexe A pour le détail du calcul

BÉNÉFICE

224,000

FCFA /
an

22.4%

BÉTAIL LAITIER

4 vaches laitières

Investissement

1,000,000 FCFA

Revenus (lait + veaux)

+1,080,000 FCFA/an

Coûts

-240,000 FCFA/an

Voir Annexe B pour le détail du calcul

BÉNÉFICE

840,000

FCFA /
an

84%

EMBOUCHE

2 veaux à engraisser

Investissement total

1,000,000 FCFA

Cycles par an

3 cycles (4 mois)

Profit: $2 \times 3 \times 275k$

= 1,650,000 FCFA/an

Voir Annexe C pour le détail du calcul

BÉNÉFICE

1,650,000

FCFA /
an

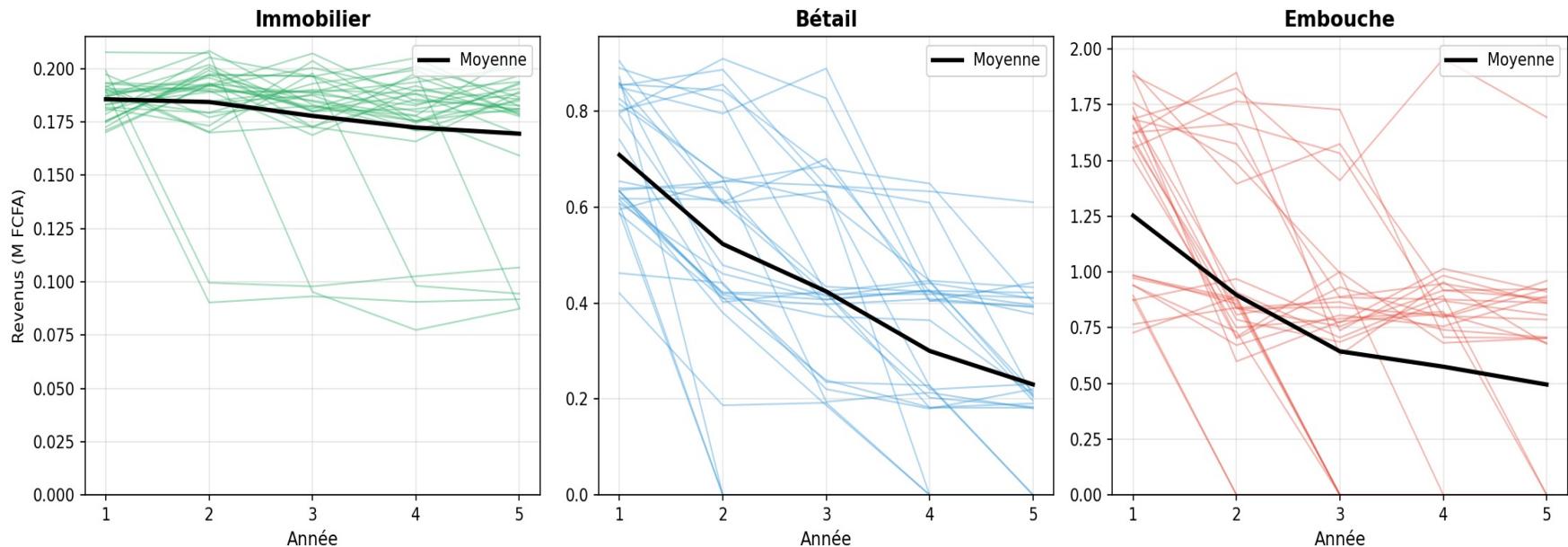
165%

La Realite

Ce qui peut vraiment arriver

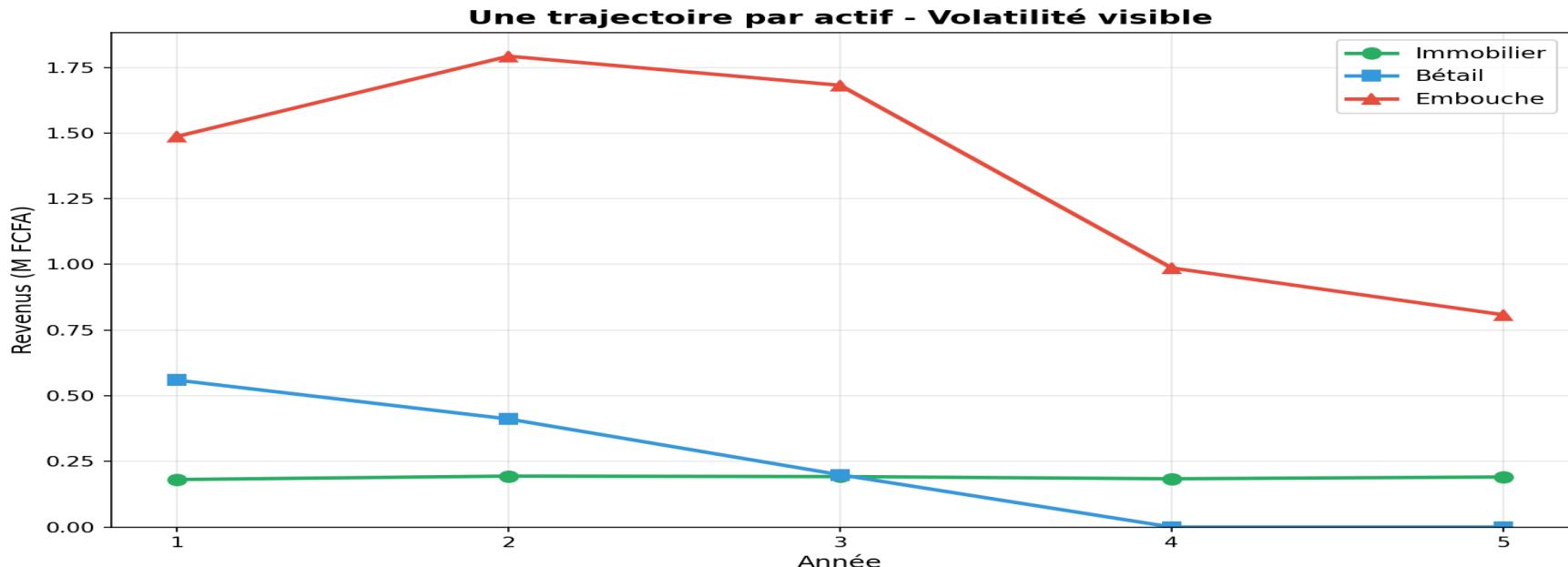
30 futurs possibles

Volatilité des revenus - 30 trajectoires possibles



Chaque ligne = une vie différente. Immobilier = lignes serrées. Embouche = lignes écartées.

Un exemple concret



Année 4: les vaches meurent. Revenus = 0. L'immobilier continue tranquillement.

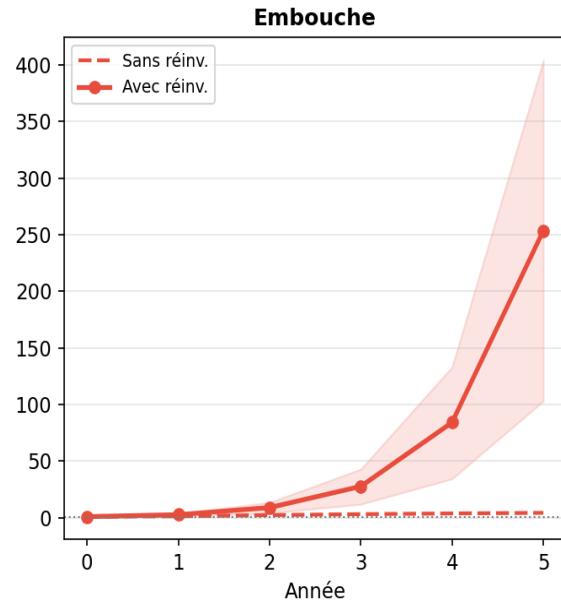
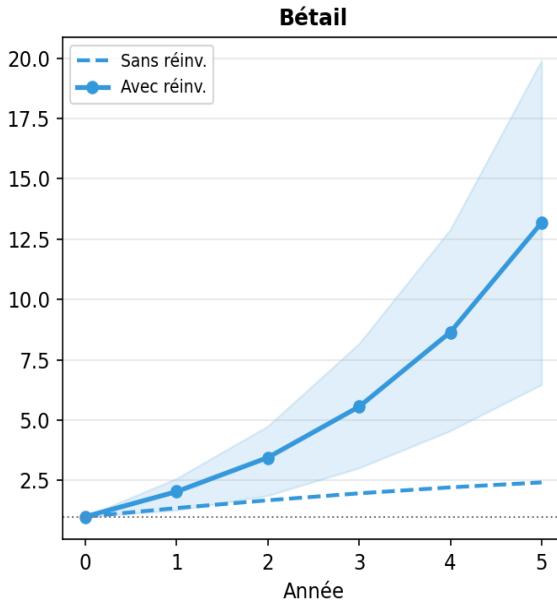
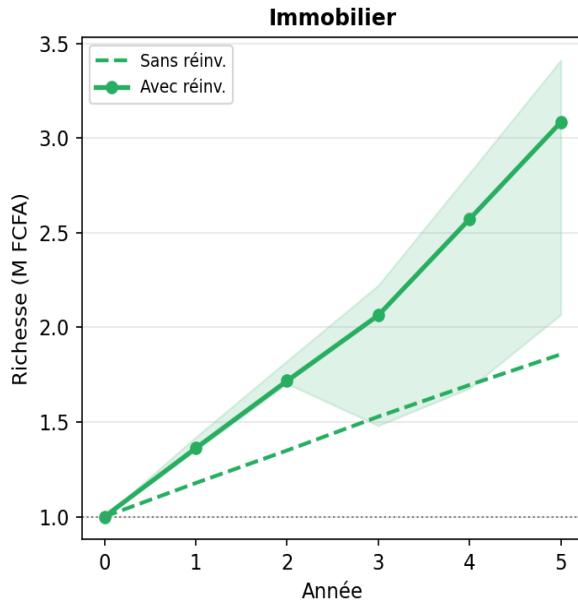
Le Reinvestissement

Le secret pour multiplier

RÉINVESTISSEMENT

Tu gagnes, tu rachètes

Impact du réinvestissement sur 5 ans



Attention: les valeurs avec réinvestissement sont des moyennes. Tu peux aussi tout perdre.

Et Toi?

Quel investisseur es-tu?

ET TOI?

3 profils d'investisseur

Lequel te ressemble?

Prudent

Tu as une famille à nourrir

Tu ne peux pas te permettre de perdre

Tu préfères dormir tranquille

→ **Immobilier**

Équilibré

Tu acceptes un peu de risque

Tu veux de bons rendements

Tu peux absorber quelques pertes

→ **Bétail laitier**

Joueur

Tu es jeune, pas d'obligations

Tu peux te permettre de perdre

Tu vises gros

→ **Embouche**

Pas de jugement. Chaque profil est valide selon ta situation.

ET TOI?

Le vrai secret de Wall Street

Ils ne choisissent pas. Ils mélagent.

Exemple de portfolio équilibré:

40%

Immobilier

40%

Bétail

20%

Embouche

Si l'embouche crash, tu as encore 80% de ton capital protégé.

La diversification = ton assurance. Ne mets jamais tous tes œufs dans le même panier.

Recap

3 choses à retenir

RÉCAP

3 choses à retenir



Rendement élevé = Risque élevé

Il n'y a pas de magie. Méfie-toi de qui te promet le contraire.



Connais ton profil

Prudent, équilibré ou joueur? Ta situation détermine ton choix.



Diversifie

Ne mets jamais tous tes œufs dans le même panier.

Ces règles s'appliquent à TOUS les investissements, pas seulement ceux-ci.

1 Million FCFA.

Maintenant tu sais.

Tu choisis quoi?

Annexes

Details des calculs

ANNEXE A

P&L Immobilier

INVESTISSEMENT	REVENUS ANNUELS	COÛTS ANNUELS
2 appartements T2	2 × 500k	Loyer / appart / mois
		15,000
		Mois occupés / an
		10
		Calcul
		2 × 15k × 10
Total	1,000,000	Entretien (5%)
		-50,000
		Taxes foncières
		-20,000
		Assurance
		-6,000
Total	+300,000	Total
		-76,000

BÉNÉFICE NET**224,000 FCFA/an = 22.4%**

ANNEXE B

P&L Bétail Laitier

INVESTISSEMENT	REVENUS ANNUELS	COÛTS ANNUELS
4 vaches laitières 4 × 250k	Lait / jour / vache 4L × 200F	Fourrage -144,000
	Lait annuel (4 vaches) +960,000	Vétérinaire -48,000
	Veaux (4 × 30k) +120,000	Main d'œuvre -48,000
Total 1,000,000	Total +1,080,000	Total -240,000

BÉNÉFICE NET

840,000 FCFA/an = 84%

ANNEXE C

P&L Embouche

INVESTISSEMENT		PAR CYCLE (4 MOIS)		CALCUL ANNUEL
2 veaux maigres	2 × 200k	Prix vente bœuf gras	575,000	Cycles / an
Fourrage (4 mois)	200,000	Coût achat + aliment	-300,000	Veaux / cycle
Hangar + équipement	200,000			Formule
Total	1,000,000	Profit / veau	+275,000	Profit annuel
				1,650,000

BÉNÉFICE NET

1,650,000 FCFA/an = 165%

Risque sur les revenus

Distribution triangulaire (min, mode, max)

Immobilier	Bétail laitier	Embouche
Variabilité	±5%	Variabilité
Min (pire)	194k	Min (pire)
Mode (typique)	224k	Mode (typique)
Max (best)	254k	Max (best)
Source de variabilité	Source de variabilité	Source de variabilité
Vacance locative	Lactation, prix lait	Prix marché, poids

Distribution triangulaire: la valeur réelle sera quelque part entre min et max, avec mode comme valeur la plus probable.

Risque sur le capital

Probabilité de perte de l'actif

Immobilier		Bétail laitier		Embouche	
Mortalité / an	0%	Mortalité / an	20%	Mortalité / cycle	20%
Perte si événement	N/A	Perte si événement	250k / vache	Perte si événement	300k / veau
Valeur à risque (5%)	+150k	Valeur à risque (5%)	-250k	Valeur à risque (5%)	-1,000k
Prob. de perte annuelle	~0%	Prob. de perte annuelle	~30%	Prob. de perte annuelle	~50%
Mécanisme		Mécanisme		Mécanisme	
L'immeuble reste même si vacant		Maladie, vol, sécheresse		3 cycles = 3× le risque	

Mortalité = perte totale du capital investi dans l'animal. Le risque se cumule sur les cycles.

Hypothèses et limites

HYPOTHÈSES

Prix basés sur le marché sahélien 2024

Taux de mortalité: moyenne régionale

Réinvestissement: 100% des profits

Horizon de simulation: 5 ans

Monte Carlo: 1000 trajectoires

LIMITES DU MODÈLE

Pas de contrainte de capacité

Pas de corrélation entre actifs

Pas de coûts de transaction

Pas d'inflation

Pas de fiscalité