

# 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 ✓**

## Embouche

Meilleur cas

**+2,500,000**

Pire cas

**-1,000,000**

**Écart ÉNORME ⚠**

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

LES BASES

# La règle d'or

Il n'y a pas de magie

**Plus tu veux gagner, plus tu peux perdre**

Rendement faible

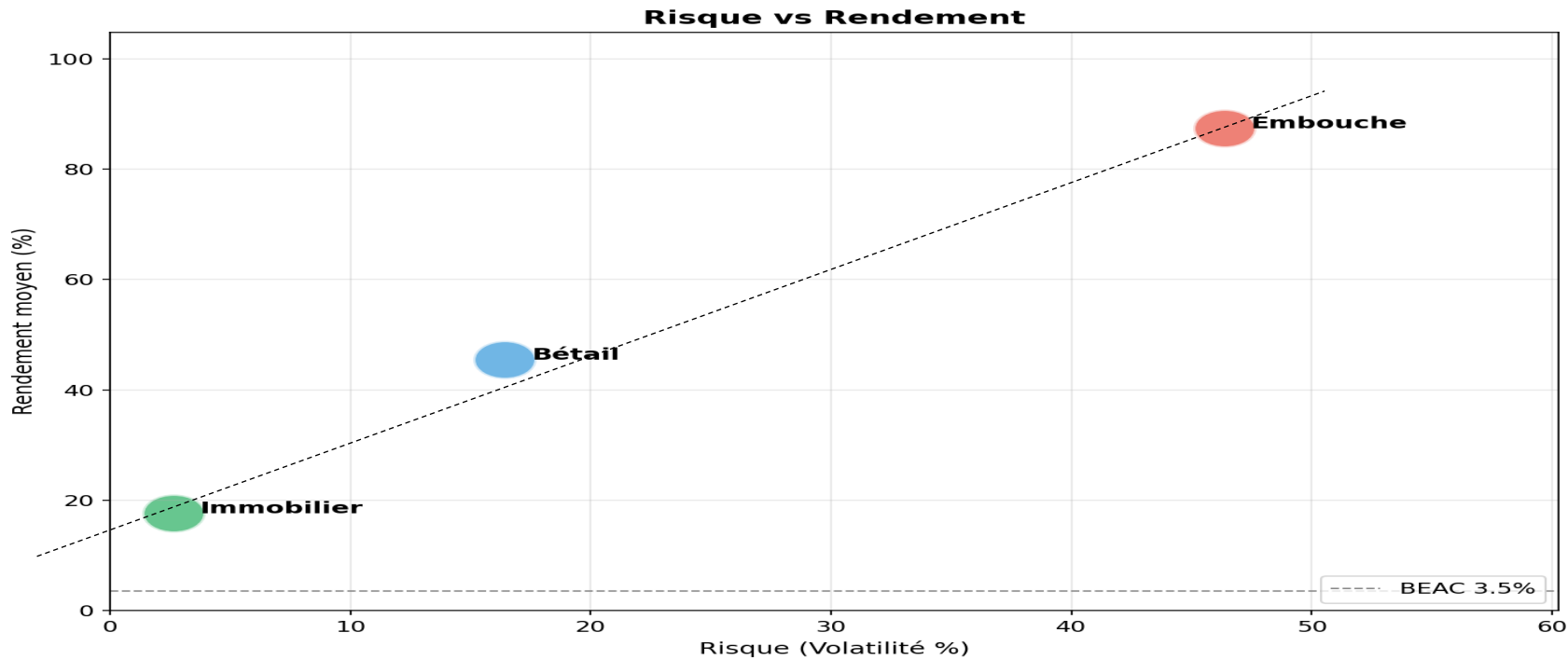
**= Risque faible**

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

## 2 appartements T2

Investissement

**1,000,000 FCFA**

Revenus (loyers)

**+300,000 FCFA/an**

Coûts

**-76,000 FCFA/an**

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**

BÉNÉFICE

**840,000**

FCFA /  
an

**84%**

Voir Annexe B pour le détail du calcul

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**

BÉNÉFICE

**1,650,000**

FCFA /  
an

**165%**

Voir Annexe C pour le détail du calcul

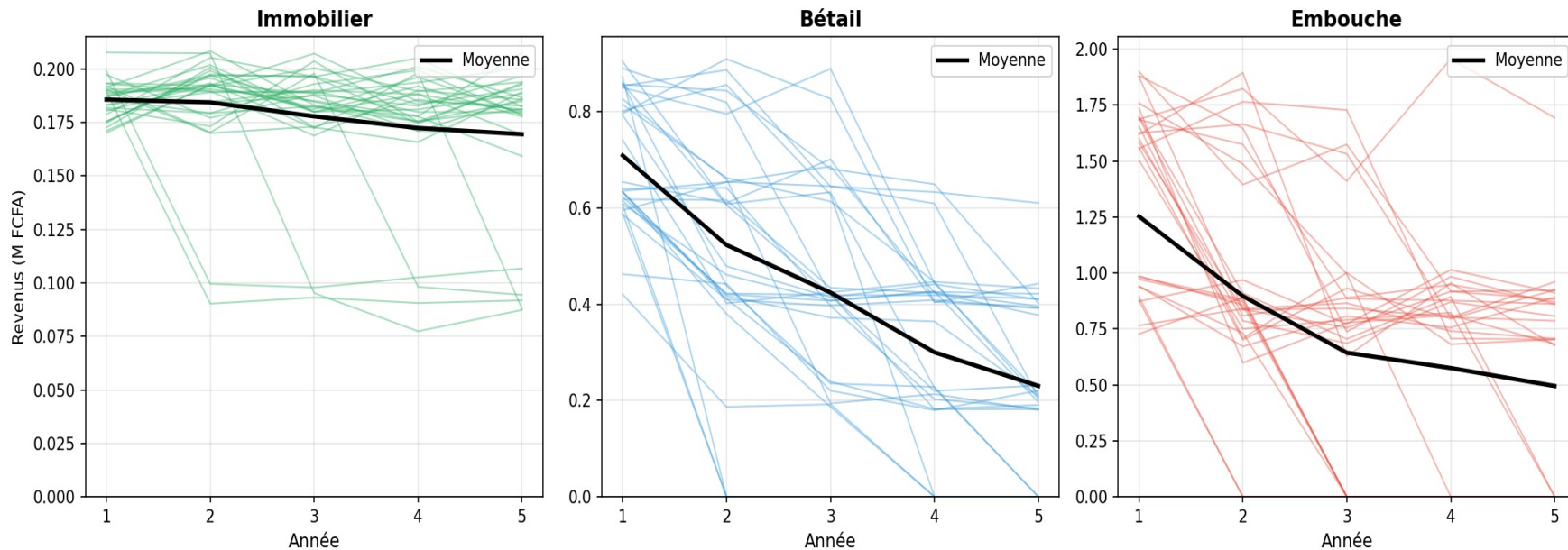
# La Realite

Ce qui peut vraiment arriver

LA RÉALITÉ

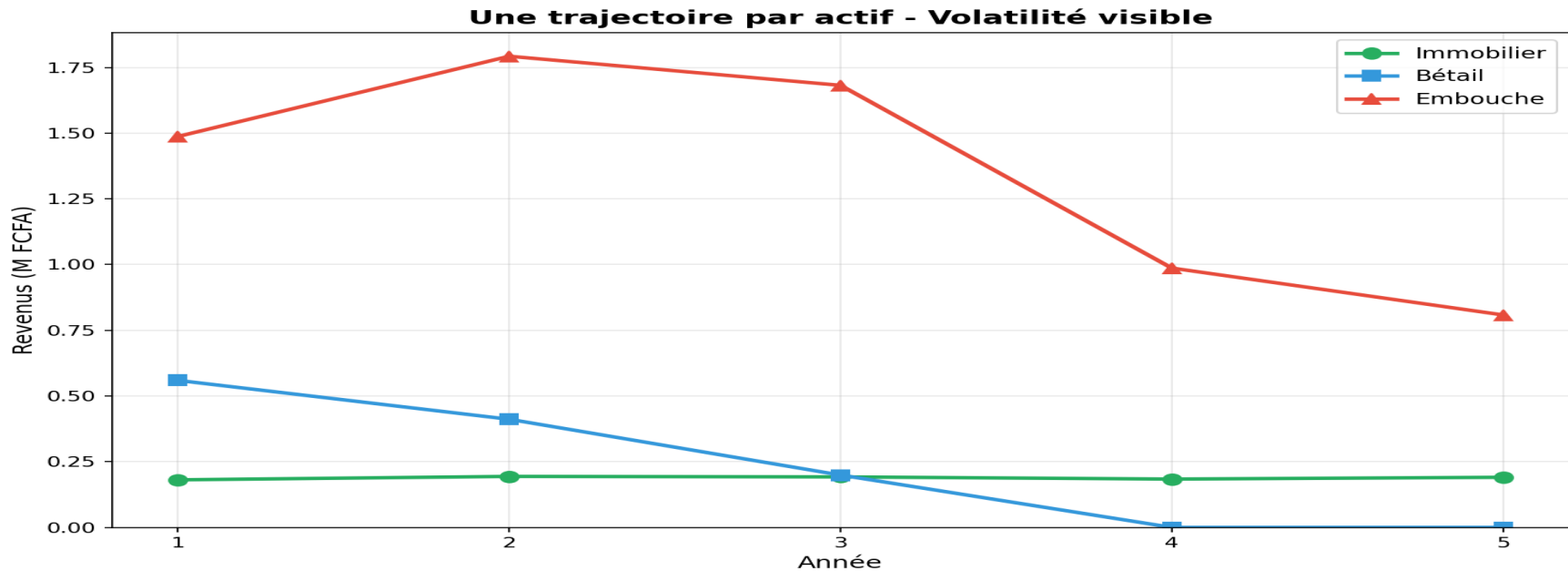
# 30 futurs possibles

## 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.

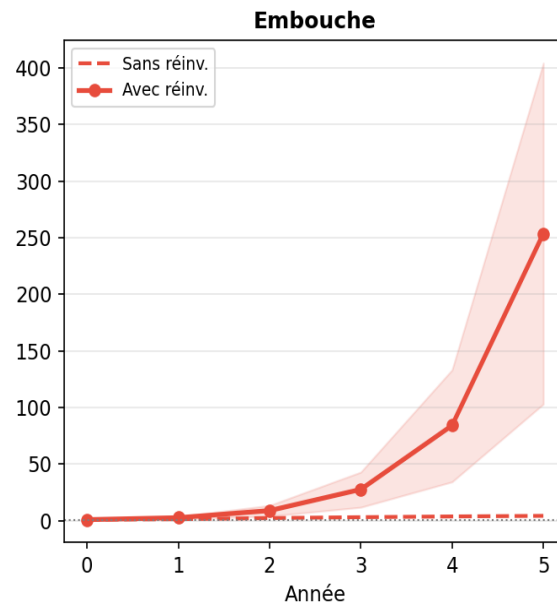
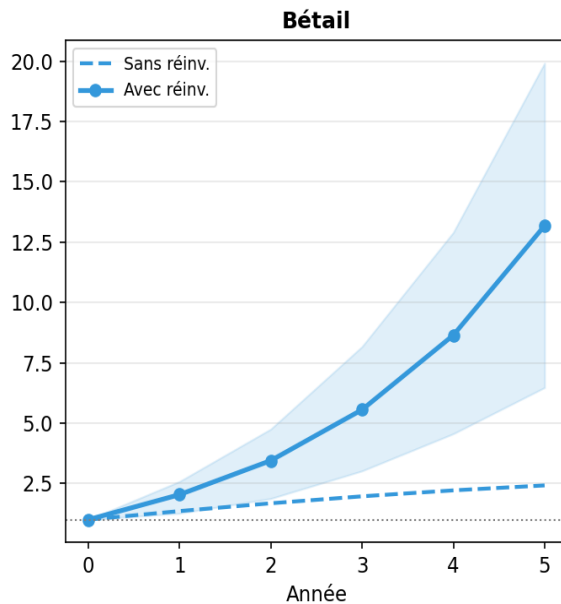
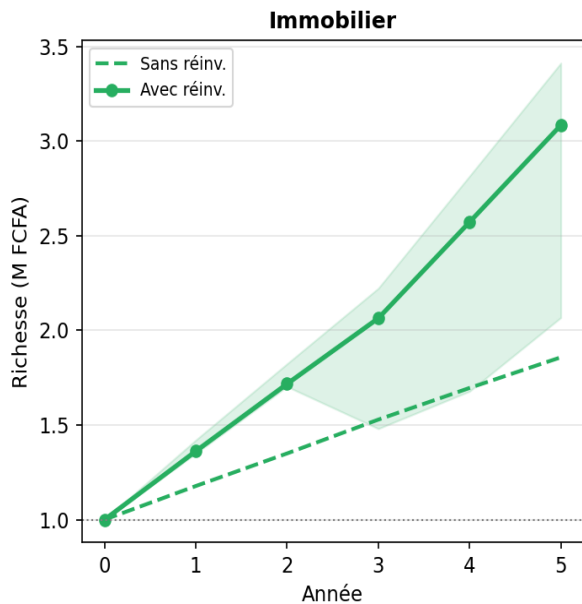
# Le Reinvestissement

Le secret pour multiplier



# 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

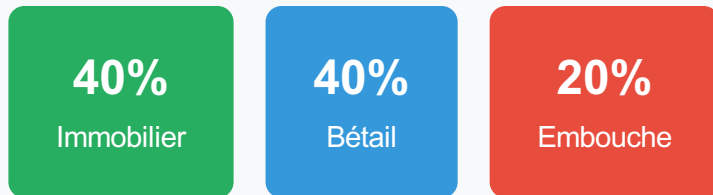
Pas de jugement. Chaque profil est valide selon ta situation.

ET TOI?

# Le vrai secret de Wall Street

Ils ne choisissent pas. Ils mélangent.

## Exemple de portfolio équilibré:



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

# 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



# P&L Immobilier

INVESTISSEMENT

2 appartements T2	2 × 500k
Total	1,000,000

REVENUS ANNUELS

Loyer / appart / mois	15,000
Mois occupés / an	10
Calcul	2 × 15k × 10
Total	+300,000

COÛTS ANNUELS

Entretien (5%)	-50,000
Taxes foncières	-20,000
Assurance	-6,000
Total	-76,000

BÉNÉFICE NET

224,000 FCFA/an = 22.4%

P&L Bétail Laitier

INVESTISSEMENT

4 vaches laitières	4 × 250k
Total	1,000,000

REVENUS ANNUELS

Lait / jour / vache	4L × 200F
Lait annuel (4 vaches)	+960,000
Veaux (4 × 30k)	+120,000
Total	+1,080,000

COÛTS ANNUELS

Fourrage	-144,000
Vétérinaire	-48,000
Main d'œuvre	-48,000
Total	-240,000

BÉNÉFICE NET

840,000 FCFA/an = 84%

P&L Embouche

INVESTISSEMENT

2 veaux maigres	2 × 200k
Fourrage (4 mois)	200,000
Hangar + équipement	200,000
Total	1,000,000

PAR CYCLE (4 MOIS)

Prix vente bœuf gras	575,000
Coût achat + aliment	-300,000
Profit / veau	+275,000

CALCUL ANNUEL

Cycles / an	3
Veaux / cycle	2
Formule	3 × 2 × 275k
Profit annuel	1,650,000

BÉNÉFICE NET

1,650,000 FCFA/an = 165%

# Risque sur les revenus

Distribution triangulaire (min, mode, max)

## Immobilier

Variabilité	±5%
Min (pire)	194k
Mode (typique)	224k
Max (best)	254k

Source de variabilité  
**Vacance locative**

## Bétail laitier

Variabilité	±20%
Min (pire)	672k
Mode (typique)	840k
Max (best)	1,008k

Source de variabilité  
**Lactation, prix lait**

## Embouche

Variabilité	±30%
Min (pire)	1,155k
Mode (typique)	1,650k
Max (best)	2,145k

Source de variabilité  
**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

Mortalité / an	0%
Perte si événement	N/A
Valeur à risque (5%)	+150k
Prob. de perte annuelle	~0%

Mécanisme

**L'immeuble reste même si vacant**

## Bétail laitier

Mortalité / an	20%
Perte si événement	250k / vache
Valeur à risque (5%)	-250k
Prob. de perte annuelle	~30%

Mécanisme

**Maladie, vol, sécheresse**

## Embouche

Mortalité / cycle	20%
Perte si événement	300k / veau
Valeur à risque (5%)	-1,000k
Prob. de perte annuelle	~50%

Mécanisme

**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