Apéro Fi – NICE

IMMOBILIER ET CRYPTO-ACTIFS

Comprendre – Comparer - Arbitrer

Peu de culture financière en France (Europe…)

- **rarement enseignée à l’école**
- perçue comme **complexe**
- Résultat : → **on délègue… ou on ne fait rien**

L’idée



- Expliquer
- Apporter le conseil
- Après les produits
- **Vous accompagner dans la durée**

Pour le PARTICULIER et le CHEF d’ENTREPRISE

Conseil réglementé – Activités contrôlées – Cadre strict

DG CCRF
Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes

ACPR
BANQUE DE FRANCE

AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS
AMF

Conseil réglementé – Activités contrôlées – Cadre strict

ORIAS
Registre unique des Intermédiaires en Assurance, Banque et Finance

anacofi
association nationale des conseils financiers

Concrètement, cela signifie :

- Un **devoir d'information clair et compréhensible**
- Une obligation d'agir dans **votre intérêt**
- Une **traçabilité des conseils** et des recommandations

DEUX TYPES D’ACTIFS QUE TOUT OPPOSE….

- **Comment on les perçoit et leur antagonisme**
- **Comment les analyser « froidement »**
- **Comment on peut les « mélanger »**

L’immobilier est perçu comme :

- Tangible, visible, concret
- Rassurant, compréhensible
- Forte dimension **affective et émotionnelle**
- Associé à la sécurité et au long terme

Les crypto-actifs sont perçus comme :

- Intangibles, numériques
- Très volatils
- Peu ou mal compris
- Perçus comme spéculatifs, voire hautement risqués

IMMOBILIER : PLACEMENT FINANCIER

- Rendement attendu >> entre 3 et 5% / an

Vs

- Risque locatif (carence / vacance)
- Risque de liquidité
- Risque de dégradation ou squat

- **L’immobilier retrouve du sens quand :**

- **couplé à une optimisation fiscale (récupération d’impôt)**

- **Couplé à l’endettement**

👉 **création de valeur nette.**

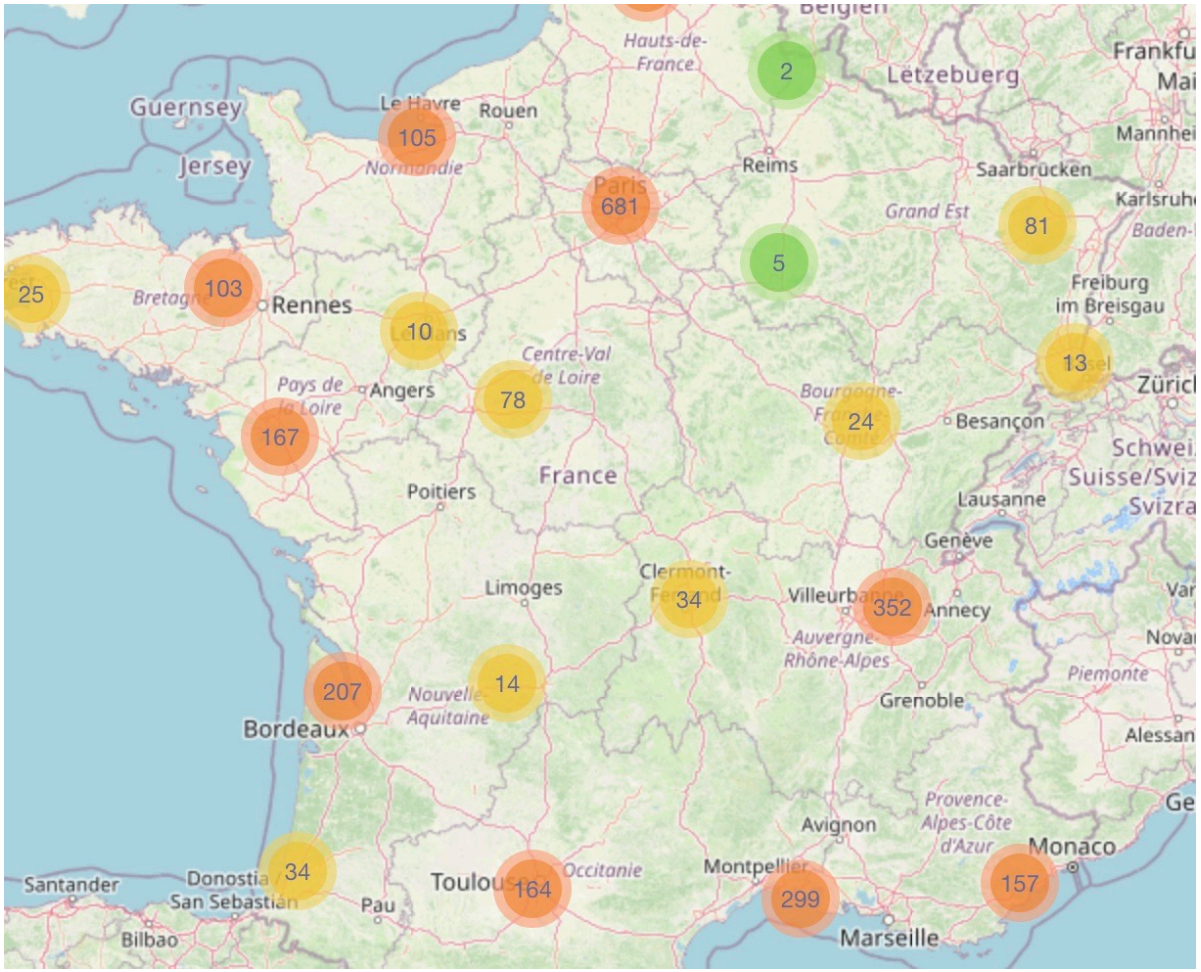
L’autre notion de Rendement :

- **Ce n’est pas un rendement locatif**
- **Plutôt la capacité d’épargne / Montant d’impôt récupéré**
- **Taux de Rendement interne**

Exemple Denormandie :

- **Impôt récupérable : 7.200 € / an (72K€/10 ans)**
- **Épargne demandée : 3.600 € / an**
- **TRI : env. 11,6 % / an… 2 à 3 fois le rendement locatif..**

IMMOBILIER NEUF : UNE COUVERTURE NATIONALE



3725 programmes

45 470 lots

Denormandie : 114

LMP(NP) : 3507

Malraux /MH : 21

LLI : 781

Etc.

CRYPTO-ACTIF : UN PLACEMENT PARTICULIER

- Monnaie <-> instrument financier (cf. AMF)
- Énorme potentiel de gain (+60%/an en 2024)
- Lié à une Forte volatilité (-50% en 2023)

Bitcoin : Un actif décorrélé des marchés financiers ?

UNE RESISTANCE AUX EVENEMENTS MAJEURS

Evènements	Date[1]	Perf. Après 10 jours[2]			Perf. Après 60 jours[2]		
		S&P 500	OR	Bitcoin	S&P 500	OR	Bitcoin
Escalade États-Unis-Iran	Jan. 3, 2020	2%	0%	12%	-7%	6%	20%
Épidémie de COVID	Mar. 11, 2020	-20%	-9%	-25%	2%	3%	21%
2020 U.S. Election	Nov. 8, 2020	7%	-1%	19%	12%	-1%	131%
Invasion de l'Ukraine par la Russie	Fév. 24, 2022	1%	2%	-6%	3%	9%	15%
Crise bancaire régionale aux États-Unis	Mar. 9, 2023	-2%	10%	25%	4%	11%	32%
Dénouement du carry trade sur le yen	Août 5, 2024	2%	0%	0%	--	--	--

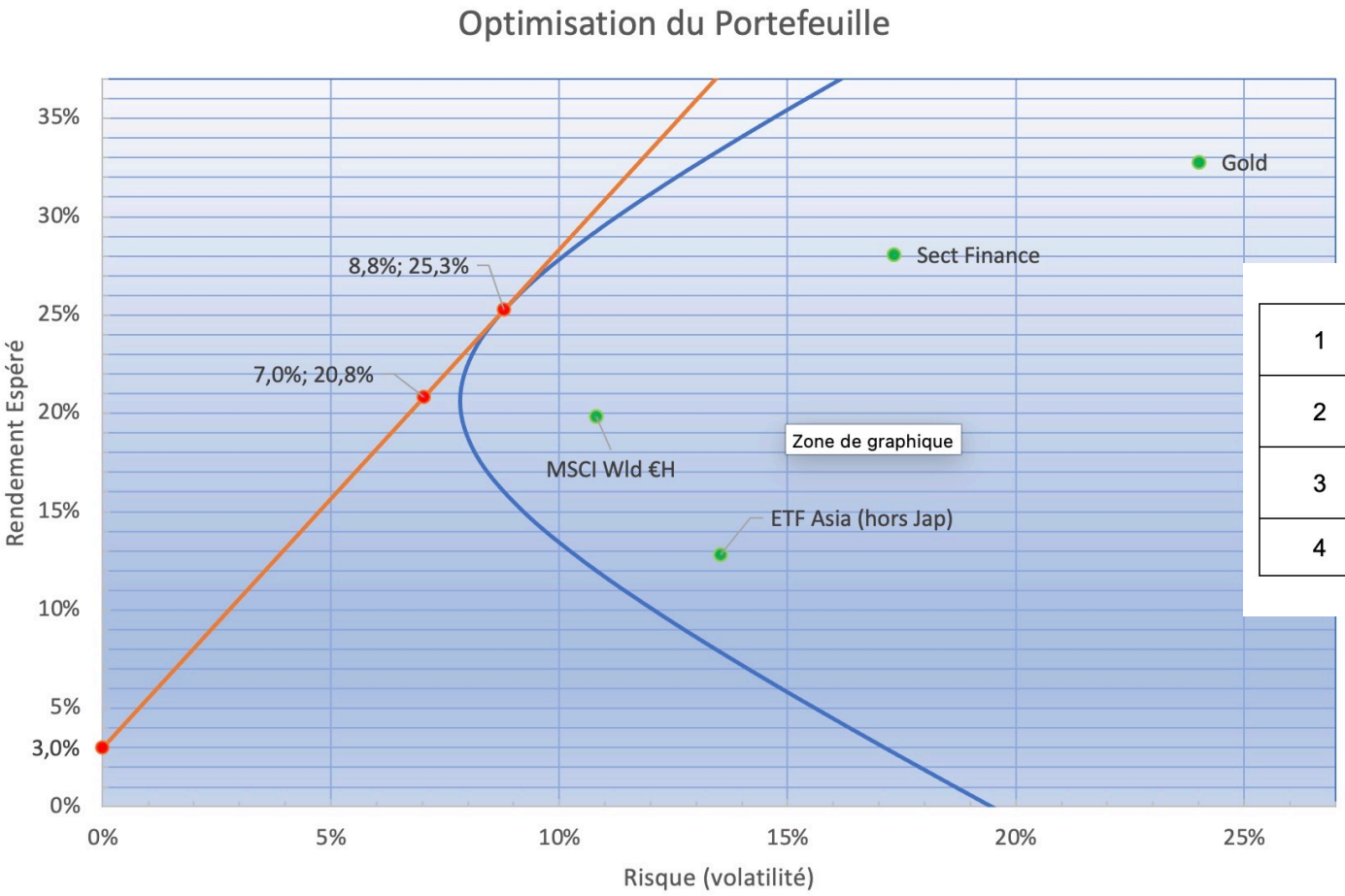
Source : BlackRock. 1. Source : Reuters 2. Les rendements sont arrondis au pourcentage le plus proche. Le rose indique des rendements négatifs. Le jaune indique des rendements entre 0% et 10%. Le vert indique des rendements supérieurs ou égaux à 10%. Source : Prix au comptant du Bitcoin Bloomberg et Prix au comptant de l'Or Bloomberg, au 22 août 2024.

Crypto : Le vrai problème n’est pas le rendement,

c’est la volatilité.

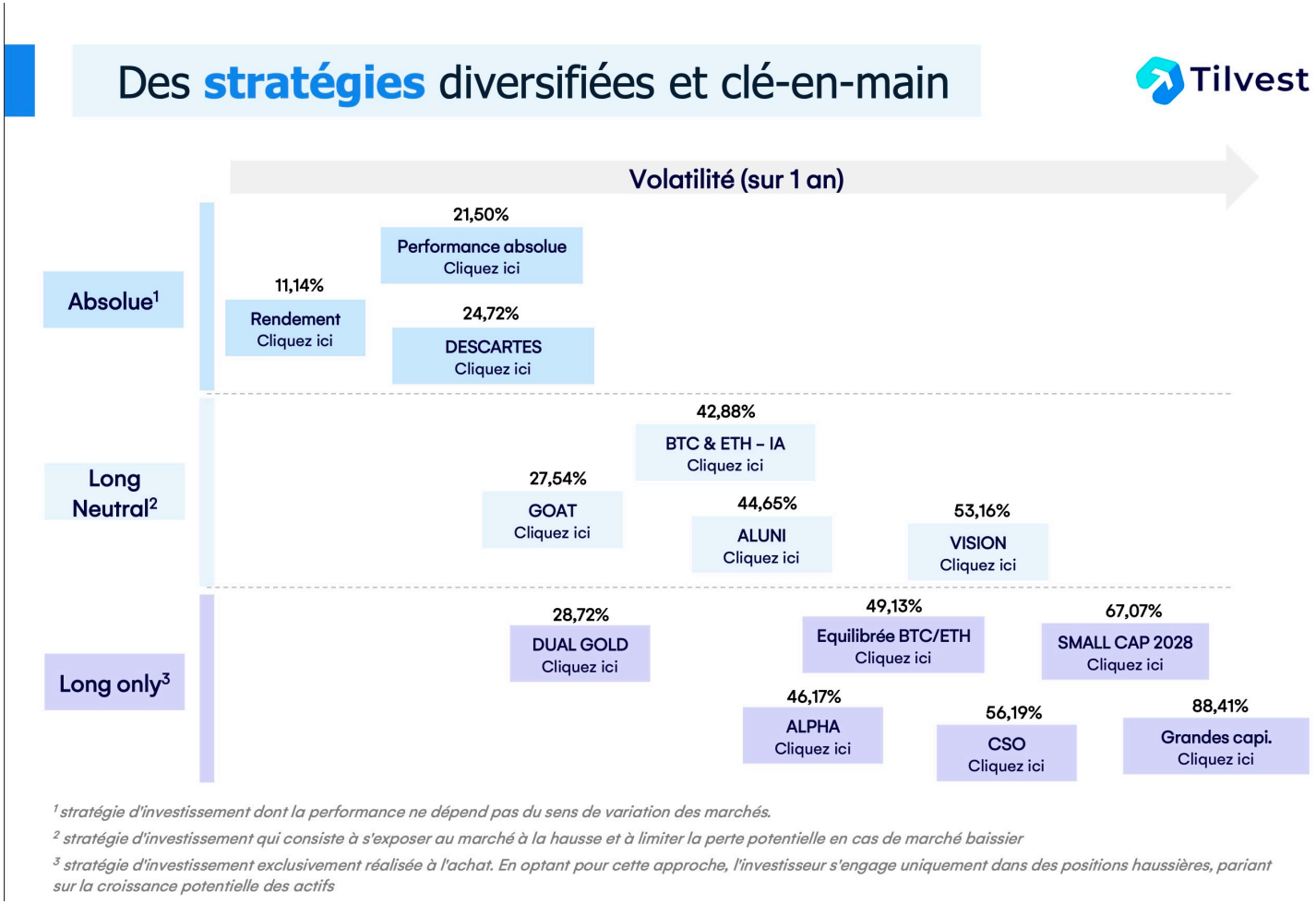
Stratégie d’optimisation du couple rendement/risque

Baisser la volatilité par la Diversification des actifs



	Actif	Répartition
1	Gold	31%
2	MSCI Wld €H	52%
3	ETF Asia (hors J	0%
4	Sect Finance	18%
		100%

Des Mandats de gestion pour les cryptos ?



[1] *stratégie d'investissement dont la performance ne dépend pas du sens de variation des marchés.*

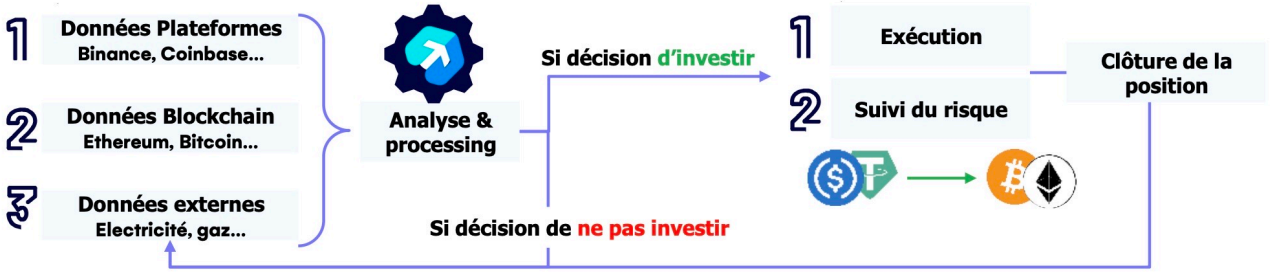
[2] *stratégie d'investissement qui consiste à s'exposer au marché à la hausse et à limiter la perte potentielle en cas de marché baissier*

[3] *stratégie d'investissement exclusivement réalisée à l'achat. En optant pour cette approche, l'investisseur s'engage uniquement dans des positions haussières, pariant sur la croissance potentielle des actifs*

Performance Absolue | Chiffres clés

Tilvest

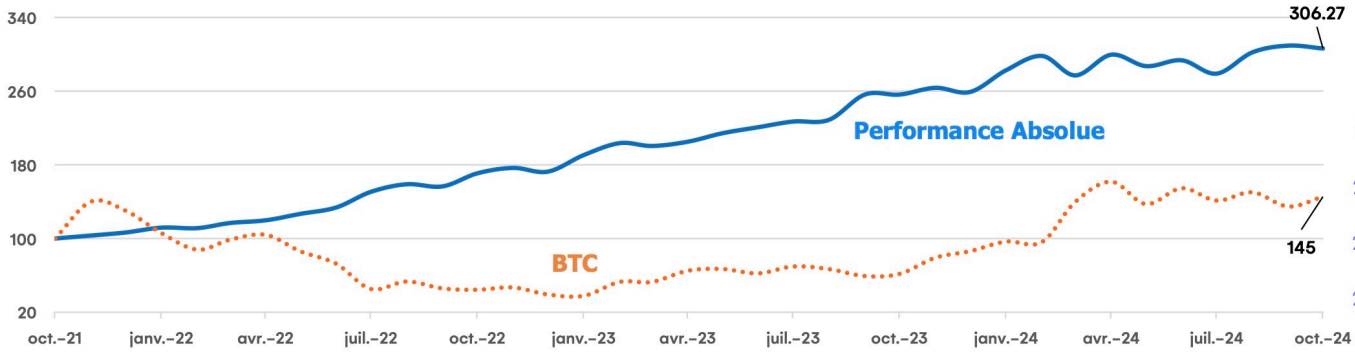
Mandat de gestion quantitatif sur Bitcoin et Ethereum



Performance (nette de frais de performance et de gestion) au 01/10/2024 - Max Drawdown mensuel : -7.09%

+206,27% depuis 01/10/2021 – TRI :+45,17%

En savoir plus : rapport de gestion / fiche

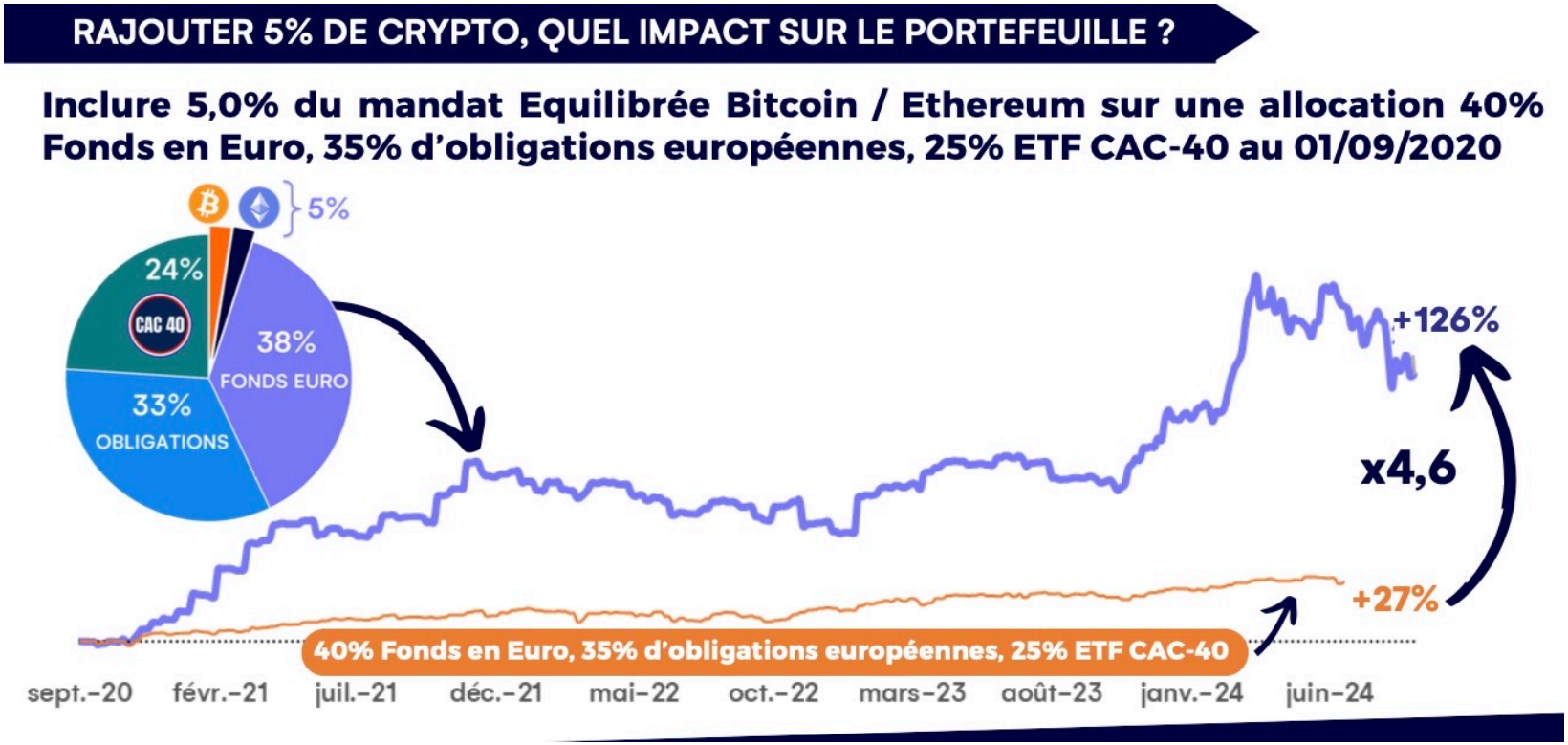


	Performance annuelle
2021	101,89%
2022	70,50%
2023	48,30%
2024	8,38%

Source : Tilvest

Les données sont estimées sur la base de paramètres sélectionnés à un moment donné par Tilvest. En conséquence, les chiffres indiqués n'ont qu'une valeur indicative et ne sauraient en aucune manière engager la responsabilité de Tilvest. Elles ne présagent nullement de résultats futurs.

Le Boost du portefeuille d'actifs grâce aux cryptos



FOIRE AUX QUESTIONS

Merci pour votre écoute et disponibilité

À votre disposition pour échanger

