



# FINANCEMENT CRÉATIF

## **VOTRE PLAN DE COURS**

ACHETER SANS ARGENT

- ✓ Le financement créatif (Acheter sans argent)
- ✓ Calculer la rentabilité d'un immeuble
- ✓ Dépensez-vous votre temps intelligemment?
- ✓ La psychologie du succès en immobilier
- ✓ Les différentes options en immobilier
- ✓ Comment dénicher des aubaines
- ✓ Les pires erreurs à ne pas commettre
- ✓ Le prêt privé



*Stéphanie Milot*

OSEZ VOUS AMÉLIORER

1 Le financement créatif (Acheter sans argent)

2 Calculer la rentabilité d'un immeuble

# MODULE 1 & 2

Module

1

## Le financement créatif (Acheter sans argent)

Le financement est souvent le plus gros défi des investisseurs immobiliers. Que ce soit pour faire votre première acquisition ou pour grossir votre parc immobilier, vous aurez inévitablement besoin d'argent. Découvrez dans ce module, plusieurs stratégies pour investir sans mettre de votre argent personnel. Apprenez également des façons créatives et légales de vous faire financer quel que soit votre projet.



Découvrez entre autres:

- ✓ Quel profil d'investisseur vous êtes et quel type de financement peut y correspondre
- ✓ Les avantages et les points à considérer lors d'un financement avec une institution financière traditionnelle
- ✓ L'élément clé pour utiliser le financement créatif de manière optimale
- ✓ Les différentes options qui s'offrent à vous en matière de financement créatif
- ✓ Les avantages et les points à considérer de chacune de ces options
- ✓ Les différentes formes d'associations possibles en immobilier
- ✓ Comment développer des associations profitables

Module

2

## Calculer la rentabilité d'un immeuble

La base d'un bon investissement en immobilier est sans contredit, la rentabilité. Apprenez dans ce module à calculer la rentabilité d'un immeuble dès le départ afin de déterminer si ce dernier est un investissement intéressant. Ce calcul vous permettra de décider par la suite si vous allez de l'avant avec cette acquisition.



Découvrez entre autres :

- ✓ Quelles sont les dépenses à prendre en compte dans le calcul de rentabilité?
- ✓ L'importance d'évaluer les dépenses futures dans le calcul de rentabilité
- ✓ Prendre en considération les coûts d'achat
- ✓ Comment calculer son paiement hypothécaire?
- ✓ Le calcul de rentabilité adapté au flip immobilier
- ✓ Plusieurs notions importantes à considérer dans le calcul de rentabilité
- ✓ Qu'est-ce que le MRB (multiplicateur de revenus bruts)
- ✓ Qu'est-ce que le MRN (multiplicateur de revenus nets)
- ✓ Qu'est-ce que le RCD (ratio de couverture de la dette)
- ✓ Qu'est-ce que le TGA (taux global d'actualisation ou taux de capitalisation)
- ✓ Qu'est-ce que le TRE : (taux de rendement de la mise de fonds)
- ✓ Qu'est-ce que la valeur économique d'un immeuble
- ✓ Quels sont les éléments à considérer pour calculer la valeur économique
- ✓ Qu'est-ce que la valeur marchande

3 Dépensez-vous votre temps intelligemment?

4 La psychologie du succès en immobilier

# MODULE 3&4

## Module 3

### Dépensez-vous votre temps intelligemment? « Bonus »

Vous trouverez dans cette webdiffusion BONUS, toutes les stratégies afin de gagner une 1 heure par jour, tout en étant plus productif et plus focus. Après avoir enseigné ces stratégies à l'école des Hautes Études Commerciales de l'université de Montréal pendant plus de 9 ans, je peux vous assurer que ces principes fonctionnent et qu'ils sont puissants ! Vous souhaitez avoir du succès en immobilier, sachez qu'une des clés consiste à avoir une bonne organisation et une gestion de son temps adéquate.

Découvrez entre autres :

- ✓ Quel est votre profil de gestion de temps
- ✓ Comment prendre le contrôle de votre agenda
- ✓ Comment prioriser
- ✓ Comment déterminer vos priorités et objectifs
- ✓ Comment planifier votre temps intelligemment
- ✓ Les 12 principes clés pour une gestion du temps efficace
- ✓ Comment gagner une heure par jour en utilisant un outil infallible
- ✓ Comment le principe d'Eisenhower peut vous faire sauver énormément de temps
- ✓ Comment la loi de Parkinson peut vous aider à maximiser votre temps

## Module 4

### La psychologie du succès en immobilier

Les gens qui ont réussi en immobilier ont su développer certains réflexes, certaines habitudes et surtout, une façon bien à eux au niveau psychologique pour atteindre leurs objectifs. Découvrez ces stratégies pour réussir à votre tour en immobilier.

Découvrez entre autres :

- ✓ Comment dépasser vos craintes, vos doutes et vos appréhensions pour enfin vous lancer en immobilier
- ✓ Comment les contre-exemples peuvent grandement vous aider
- ✓ Pourquoi votre génétique peut travailler contre ou pour vous
- ✓ Pourquoi vos comportements, vos actions et votre attitude sont à la base de votre réussite
- ✓ Comment la neuroplasticité peut changer votre vie et votre réussite en immobilier
- ✓ Comment changer votre discours intérieur aliénant pour réussir en immobilier
- ✓ Comment développer des programmations mentales à succès en lien avec l'immobilier
- ✓ Comment s'engager pour persévérer et atteindre ses objectifs autant en immobilier que dans tout autre projet.

5 Les différentes options en immobilier

6 Comment dénicher des aubaines

# MODULE 5&6

## Module 5

### Les différentes options en immobilier

Découvrez quelles sont les différentes possibilités d'investissement immobilier ainsi que les avantages et les points à considérer de chaque option en fonction de votre personnalité, de votre réalité financière actuelle et de vos objectifs à court, moyen et long terme.



Découvrez les avantages et les points à considérer pour ces diverses options :

- ✓ L'achat d'une résidence personnelle
- ✓ L'achat d'un multiplex (plusieurs appartements)
- ✓ L'auto-construction
- ✓ L'achat de terrains
- ✓ Le FLIP (achat et revente rapide dans le but d'en faire un profit)
- ✓ L'achat d'immeubles commerciaux
- ✓ L'achat de bureaux
- ✓ L'achat d'immeubles en groupe

## Module 6

### Comment dénicher des aubaines

Un des plus gros défis de l'investisseur immobilier est de trouver des propriétés à bons prix. Les aubaines existaient dans le passé et existent toujours aujourd'hui. Il faut simplement savoir où les trouver.



Dans le cadre de ce module, découvrez entre autres:

- ✓ Le processus des reprises bancaires simplifié
- ✓ Comment devenir un expert de son secteur pour trouver des aubaines
- ✓ Comment repérer les bons « Deals »
- ✓ Les deux écoles de pensée en matière de recherche d'aubaines
- ✓ La technique d'analyse efficace
- ✓ Des indices payants pour dénicher une aubaine
- ✓ Le processus pour acheter une propriété en « avis de 60 jours »
- ✓ Comment aborder les propriétaires et quoi leur dire
- ✓ Les règles d'or pour approcher les propriétaires et quels moyens prendre pour les contacter
- ✓ Comment vaincre vos appréhensions d'approcher d'éventuels vendeurs



7 Les pires erreurs à ne pas commettre

8 Le prêt privé

# MODULE 7 & 8

Module

7

## Les pires erreurs à ne pas commettre

Beaucoup de nouveaux investisseurs immobiliers commettent des erreurs à leurs débuts pouvant non seulement leur coûter cher mais aussi compromettre leur succès en immobilier. Dans le cadre de ce module, découvrez les 9 erreurs les plus fréquentes lorsqu'on débute en immobilier et comment les éviter.

Découvrez entre autres :

- ✓ Pourquoi les gens qui ont échoués en immobilier peuvent vous nuire
- ✓ Comment vaincre la procrastination
- ✓ L'élément clé pour votre réussite en immobilier
- ✓ Pourquoi dit-on toujours qu'en immobilier, la clé c'est « La localisation »
- ✓ En quoi le prix payé pour votre immeuble ou projet peut être déterminant dans votre succès



Module

8

## Le prêt privé

Vous découvrirez dans ce module, comment faire appel à un prêteur privé pour vos acquisitions ou encore, comment vous-même pouvez devenir prêteur privé, si vous disposez de liquidité. Le prêteur privé est souvent une option de choix en matière d'achat/revente rapide mais ce dernier permet également d'obtenir de l'argent à court terme pour un projet en particulier.

Découvrez entre autres:

- ✓ Quoi considérer dans le choix d'un prêteur privé
- ✓ Dans quelles circonstances utiliser le prêt privé
- ✓ Quels sont les différents types de prêts offerts
- ✓ Quels sont les coûts d'un prêteur privé
- ✓ Quelle est la clientèle du prêteur privé
- ✓ Des exemples de projets ayant eu recours au prêteur privé
- ✓ Quelles sont les garanties demandées par le prêteur
- ✓ S'il est possible d'utiliser le prêteur privé pour obtenir la mise de fond initiale
- ✓ S'il est possible d'utiliser le prêteur privé pour faire des rénovations
- ✓ Les éléments importants à prendre en considération avant de faire appel à un prêteur privé

