

**WEBINAIRE**  
**DEVANCEZ VOTRE**  
**RETRAITE.**



*Avec*  
*Stéphanie Milot*





*Hydratez-vous*

*Prenez des notes*

*Coupez toutes distractions*



*Coupez tous logiciels  
qui consomment  
de la bande passante  
internet*

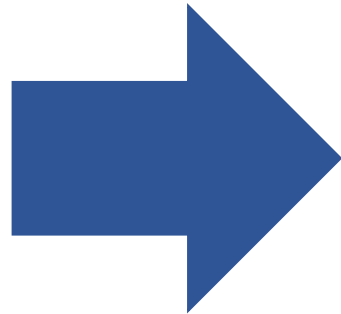


Femme d'affaires,  
investisseuse immobilier,  
fondatrice du programme



... et maman !

*Triplex*



*99 portes*



*En partant de zéro*

*À un parc immobilier valant  
aujourd'hui plus de **12.5** millions de \$*

*En moins de 1 heure par semaine!*





# Déterminer votre « POURQUOI » !

- Profiter de la vie
- Quitter votre emploi
- Devenir propriétaire
- Rembourser vos dettes
- Assurer votre retraite
- Bâtir un parc immobilier
- Avoir un revenu d'appoint
- Acheter votre premier plex
- Payer des études à vos enfants
- Devancer le moment de votre retraite



*Trois étapes à suivre...*





## Établir l'âge du moment de votre retraite

L'âge auquel vous prendrez votre retraite, déterminera le temps dont vous disposez pour épargner...

- Recevrez-vous un fond de pension?
- Avez-vous mis de l'argent de côté (sous quelque forme que ce soit)?
- Pourrez-vous compter sur d'autres sources?
- Êtes-vous en bonne santé?
- Que prévoyez-vous faire une fois à la retraite? Quel rythme de vie aurez-vous?

# Calculer les revenus nécessaires pour la retraite

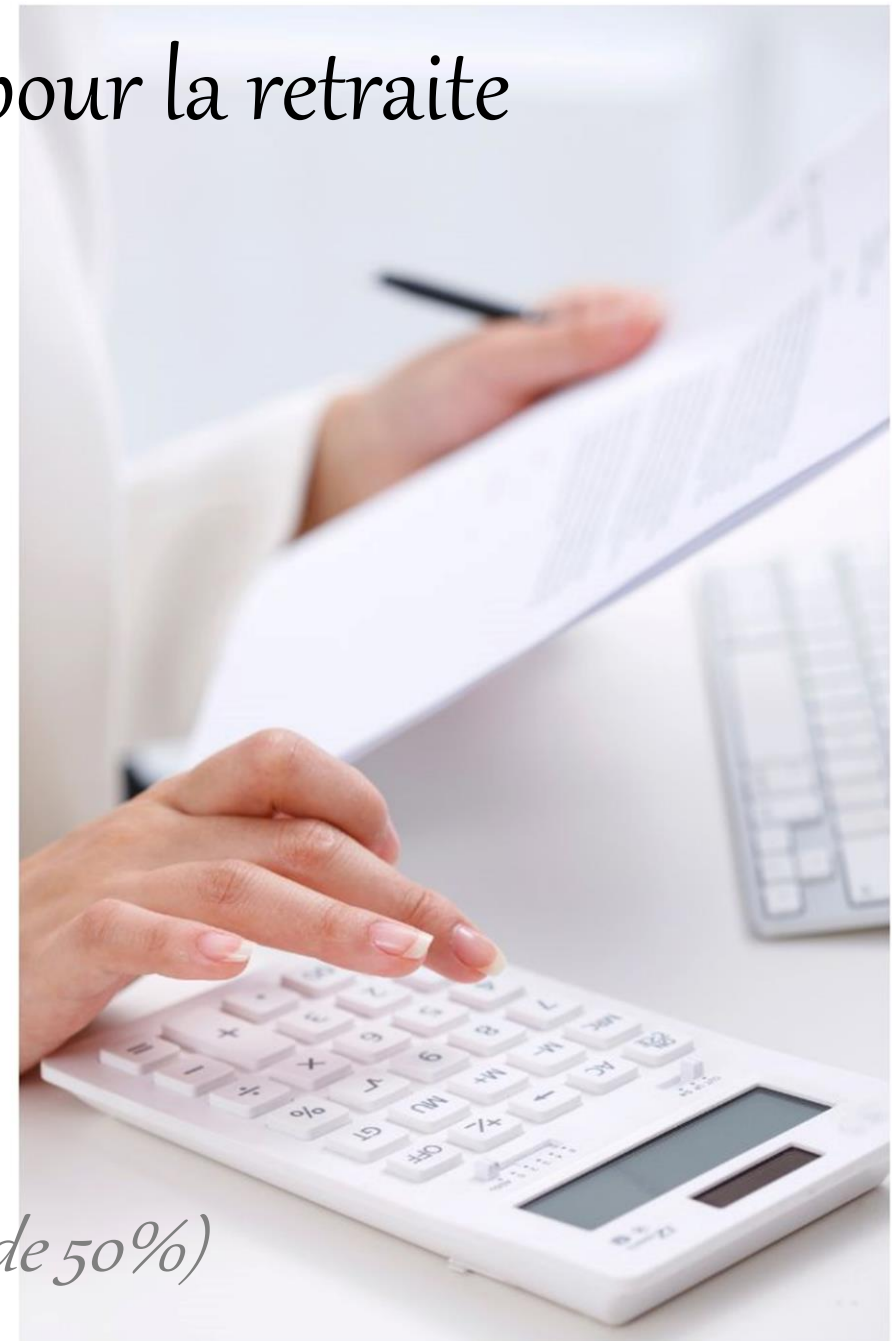
Vous souhaitez conserver votre niveau de vie actuel une fois retraité?

La majorité des spécialistes en planification financière estiment qu'il vous faudra environ **50% à 60 %** de votre revenu annuel brut moyen des trois dernières années travaillées: c'est ce qu'on appelle le **taux de remplacement**.

Exemple:

Vous gagnez actuellement 65 000 \$€/an

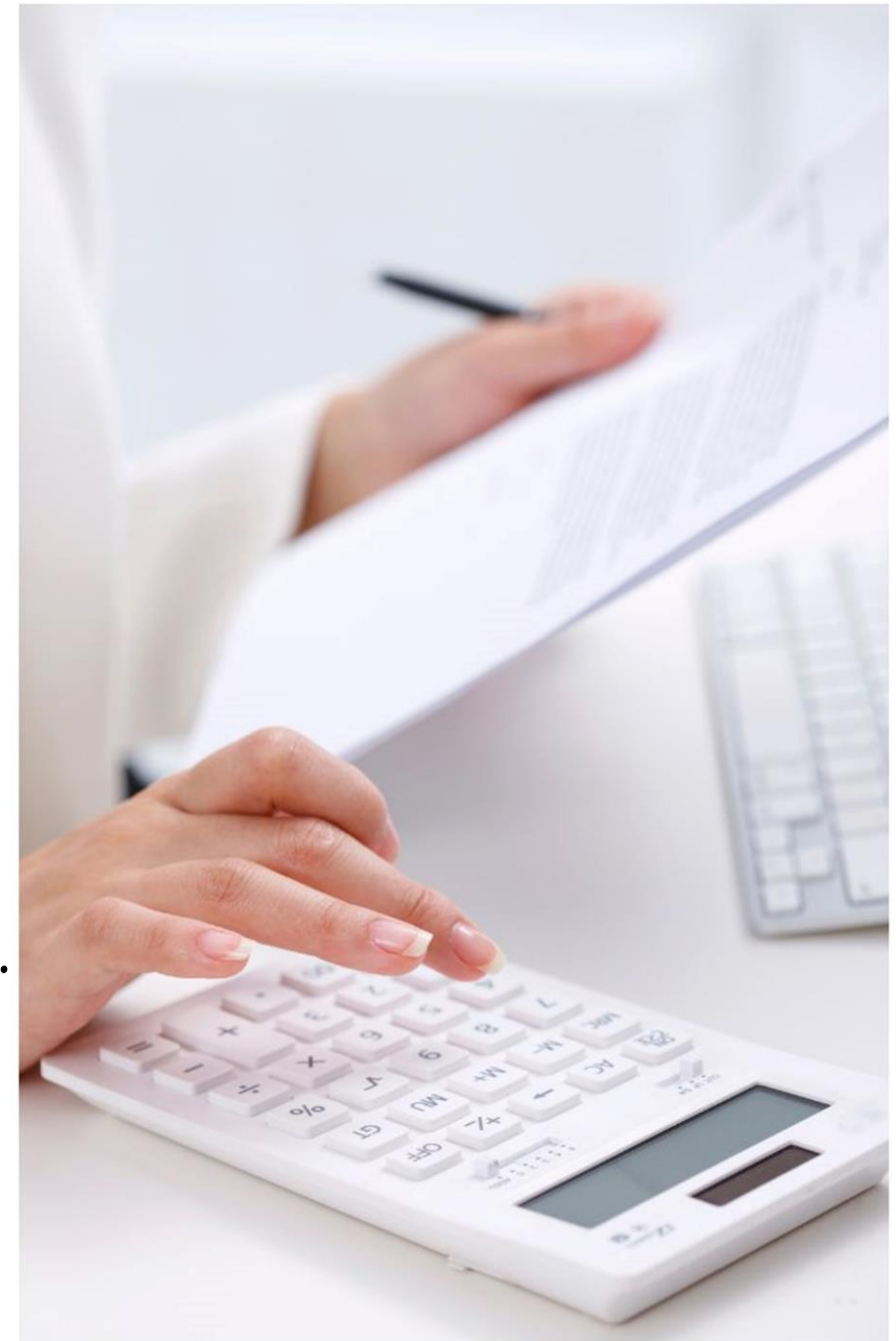
Vous aurez besoin de 32 500\$€/an (*taux de remplacement de 50%*)



# Comment en arrive-t-on à ce chiffre de 50% ou 60%?

Lorsque vous serez à la retraite, certaines dépenses disparaîtront donc...

- Moins d'impôt...
- Certaines dépenses liées au travail auront disparu...
- Vos charges parentales seront en général, plus légères...
- Votre emprunt hypothécaire sera potentiellement remboursé...



# Identifier les sources de revenu possibles

- *Fond de pension*
- *Régime public*
- *Argent de côté*
- *Résidence principale, chalet etc.*



- *Revenus d'immobilier*



## Les différentes options en immobilier

- ✓ L'achat d'une résidence personnelle
- ✓ L'achat d'un multiplex
- ✓ L'auto-construction
- ✓ L'achat de terrains
- ✓ Le flip
- ✓ L'achat d'immeubles commerciaux



# Les différentes options en immobilier

- ✓ L'achat de bureaux
- ✓ L'achat d'immeuble en groupe
- ✓ L'achat / location
- ✓ La location saisonnière
- ✓ La division d'appartement
- ✓ Le partenariat via la formation



# Deux éléments importants en immobilier (long terme)



# Remise en capital





# Plus value



# 3 options pour aller sur la voie rapide

**Option #1**



**Option #2**



**Option #3**



**Option**

**# 1**

# Division d'appartement

Exemple: Vous achetez un 3 appartements (loué à 850\$/€ / chacun)

Vous divisez chaque appartement en 3 plus petits appartements que vous louerez 600\$/€ / chacun.

Rendement initial:  $850 \times 3 = 2550$  (x12 mois) = 30 600

Avec la division =  $600 \times 9 = 5400$  (x 12 mois) = 64 800

Vous venez de (+) que doubler vos revenus !

Important:

Vous devez soustraire les coûts des travaux la première année...



**Option**

# 2

## Le « Flip »

(achat et revente rapide)

*Différents types de flips*

*Flip: Rénovation*

*Flip: Conversion en condo*

*Flip: Propriétaire occupant*

*Flip: Augmentation des revenus*

*Flip: Maquillage*

*Exemple:*

*Vous dénicher une propriété que vous payez 180 000\$/€*

*La valeur marchande des comparables du secteur est de 250 000\$/€*

*Vous devez en déduire les coûts de possession.*

*Dans le cas d'un flip/rénovations, vous devez en déduire les coûts de rénovation.*



**Option**

**# 3**

## Location saisonnière

Exemple:

Vous achetez une propriété (ou appartement) dans une région propice à la location saisonnière: à la montagne, au bord d'un lac, en bord de mer...

Vous faites l'achat à 250 000\$/€

Vous louez 40 semaines par année à 1500\$/€ / semaine

Votre revenu: 60 000 / an

Vous devez déduire vos frais et hypothèque





ImmoRÉUSSITE



Vous souhaitez qu'on vous assiste pour joindre  
le programme ImmoRéussite ?

[question@stephaniemilot.com](mailto:question@stephaniemilot.com)







*Merci à tous !*

*Stéphanie Milot*