



**MREX** - Bourse de l'immobilier multilogement  
NEQ : 1172288442

1 877 350.8673

[info@mrex.co](mailto:info@mrex.co)

[mrex.co](http://mrex.co)

### **\*Procédure pour faire la demande de subvention au bas**

**MREX** a comme mission de démocratiser l'investissement immobilier multilogement grâce à un savoir et une technologie révolutionnaires. Nous avons fondé notre entreprise à Lévis, près de Québec (Canada), en 2016 en travaillant sur le terrain avec des investisseurs immobiliers multilogements. Nous sommes spécialisé dans la formation pour les investisseurs immobiliers qui oeuvrent ou souhaitent oeuvrer dans le milieu du multilogement en leur donnant les notions essentielles pour devenir un investisseur aguerri.

#### **Nos responsables du Collège MREX :**

- Nikolaï Ray (<https://www.linkedin.com/in/nikolairay/>)
- Claude Hamel (<https://www.linkedin.com/in/claude-hamel-61792b117/>)

Tous nos formateurs sont des professionnels dans leur domaine et plusieurs se sont, eux-mêmes, spécialisés vers le multilogement. En enseignant des bonnes pratiques pour éviter les erreurs fréquentes et mieux se protéger.

## **Certificat en ingénierie financière multilogement MREX**

Un programme de quatre cours en direct à distance pour avoir les bonnes bases pour devenir investisseur immobilier dans le secteur des multilogements. Vous apprendrez comment faire l'analyse financière afin de mieux cerner les opportunités, comment aller lever des capitaux et construire des partenariats d'investissements solides, comment préparer et choisir le bon type de financement selon son profil d'investisseur, et tout mettre en pratique afin d'aller chercher les pleins potentiels des notions enseignées.

### [Calendrier des cours](#)

### **Déroulement du cours**

- **Formule du cours** : Il s'agit de cours magistral avec ateliers pratiques et séance de Questions/Réponses sous forme de tutorat. Les objectifs des cours sont d'apprendre à analyser les

acquisitions potentielles avec l'ingénierie financière multilogement, apprendre les meilleurs stratégies d'optimisation du financement, apprendre à structurer ses partenariats pour accélérer la croissance de ta société immobilière et apprendre à tout mettre en relation les concepts enseignés. Voir le plan de cours au lien suivant : <https://mrex.co/fr/le-college-mrex/certificat-en-ingenierie-financiere-multilogements/>

- **Le nombre d'heures visées** : 46 h de formation (inclut 4h de cours en ligne)

- **Tarif** : Prix régulier pour la formation 4495\$+tx. Prix «*Early Bird*» (en vigueur jusqu'au 1er juin 2020) : 3790\$+tx

- **Modalités de suivis** : Les étudiants ont accès aux groupes de soutien afin de poser leurs questions.

- **Date de début des cours** : 11 juillet 2020

## PLAN DE COURS

### COURS 1 : BASES DE L'INGÉNIERIE FINANCIÈRE MULTIOGEMENT

- **Profil d'investisseur**

Apprends à reconnaître les différents profils d'investisseurs, leurs forces et leurs faiblesses, et ce pour comprendre pourquoi ils ont des objectifs différents en immobilier et ne voient donc pas les immeubles à vendre de la même façon.

- **Plan d'action stratégique**

Fixe-toi des objectifs d'investissement immobilier multilogement et apprends à établir des stratégies d'acquisition qui sont adaptées à ton profil d'investisseur immobilier.

- **Analyse de marché**

Apprends comment déterminer si un marché est propice à ton plan d'action stratégique. Interprète des statistiques liées à la démographie, le produit intérieur brut (PIB), la construction, les revenus, le chômage, le taux d'inoccupation, les loyers, l'inventaire des blocs et le délais de vente.

- **Types de marchés immobiliers**

Apprends à te situer dans les différents types de marchés immobiliers : primaire, secondaire et tertiaire.

- **Analyse de propriétés multilogements**

Apprends à calculer les revenus nets normalisés, la juste valeur marchande, les valeurs économiques, l'optimisation et le CAPEX dans le temps présent. Tu analyseras également l'état des résultats des trois dernières années d'une propriété multilogement. Tu feras aussi des prévisions de ton flux de trésorerie, refinancement et vente de la propriété.

- **Analyse de rendement**

Dans ce segment, on parle d'arithmétique, de la valeur temporelle de l'argent..

- **Introduction au chiffrier MREX**

Utilise notre chiffrier conçu spécialement par nos actuaires pour accélérer tes analyses de propriétés et de rendement.

- **Atelier : Analyse d'immeuble**

Durant cet atelier, tu pourras mettre en pratique tes nouvelles connaissances sur des immeubles à vendre sur le marché au moment de ton cours.

## **COURS 2 : FINANCEMENT CONVENTIONNEL, INGÉNIEUX ET MARCHÉS CAPITAUX**

- **Financement**

Apprends à distinguer le financement conventionnel du financement assuré (par la SCHL), les banques à chartes des caisses populaires, les banques conventionnelles des virtuelles. Tu verras comment utiliser les prêteurs privés et la balance de prix de vente. Tu apprendras également à constituer ton dossier de financement : les enjeux du montant du prêt, les délais, les documents nécessaires, etc.

- **Coût des fonds**

Tu apprendras à comprendre le taux obligatoire, directeur, et de qualification, ainsi que la titrisation.

- **Financement de construction**

Tu verras les étapes d'un financement de construction et ses enjeux, ainsi que des exemples de structures de financement.

- **Débentures**

Apprends à structurer une balance de prix de vente, un prêt convertible et un rachat d'actions.

## **COURS 3 : PARTENARIATS ET CO-INVESTISSEMENTS**

- **Potentiel inexploité de l'argent des associés et investisseurs passifs**

Durant ce segment, on discutera de : par où commencer? Pourquoi ouvrir ses ambitions à des investisseurs externes? Pourquoi ceux-ci investissent-ils dans une personne comme toi?

- **Principes et systèmes derrière le succès d'acquisitions en coentreprise**

Analyses l'état d'esprit et les habitudes à prendre : éducation, réseautage, image professionnelle, systèmes de gestion, etc. Aussi, on examinera les principes qui mènent au succès, le fonctionnement des relations avec les investisseurs, l'équipe nécessaire à la réussite et comment passer à l'action.

- **Structures d'investissements**

Apprends à structurer légalement des partenariats : société par actions, société en commandite, obligations et entreprise en nom propre. Aussi, tu verras les différents impacts légaux et fiscaux et un survol de la réglementation de l'Autorité des marchés financiers en matière de dispenses de prospectus.

- **Trouver des investisseurs**

Apprends les trois piliers d'attraction d'investisseurs, leurs types, où les trouver et comment les approcher.

- **Choisir des investisseurs**

Apprends à filtrer et qualifier tes investisseurs potentiels, à identifier les qualités de tes investisseurs idéaux, à présenter ton/tes opportunités d'investissements et à rédiger une lettre d'intention.

- **Sécuriser l'engagement des investisseurs**

Tu apprendras à faire une diligence raisonnable et à rédiger une entente préliminaire.

- **Erreurs communes à éviter**

Ici, on survole les plus communes erreurs à éviter en partenariat et co-investissement immobilier multilogement.

- **Comment lever des capitaux légalement en respectant les règles de l'AMF**

Lever des capitaux en toute légalité, connaître les règles du jeu et les limites légales à ne pas transgresser.

## COURS 4 : INGÉNIERIE FINANCIÈRE AVANCÉE ET ÉTUDES DE CAS PRATIQUES

- **Ingénierie financière avancée**

Tu apprendras à établir la stratégie optimale de votre structure de financement.

- **Optimisation des stratégies de financement et levée de capitaux**

Tu apprendras à combiner les financements traditionnel et créatif dans le but d'établir une stratégie optimale de ta structure de financement.

- **Gestion de portefeuille**

Apprends les bases de la gestion de portefeuille pour maximiser vos rendements en fonction de ton niveau de risque.

- **Études de cas pratique appliquée**

Étude de cas concrets pour mettre en application tes nouvelles connaissances. Fais tes essais et erreurs dans un contexte pédagogique. Ces essais et erreurs dans le marché pourraient coûter très cher.

## INFORMATION PACME

### Voici la marche à suivre pour faire une demande pour le volet Entreprises :

Les entreprises et les travailleurs autonomes doivent transmettre leur demande de renseignements à l'aide du formulaire de demande de renseignements. La section Brève description du projet, dans le formulaire, peut être utilisée pour transmettre toute question sur le programme (volet Entreprises).

<https://securite.partenaire.mtess.gouv.qc.ca/Visionneuse/Formulaire/EQ@EQ-6544FR>

\*Vous devez démontré en quoi notre formation pourrait vous aider à faire croître/avancer votre entreprise et en quoi notre formation peut être une valeur ajoutée pour vous.

**Voici le lien du site web avec toute l'information pour appliquer :**

Site web PACME :

<https://www.quebec.ca/entreprises-et-travailleurs-autonomes/programme-actions-concertees-pour-l-e-maintien-en-emploi-pacme-covid-19/>

**IMPORTANT : Ce document est fait à but de faciliter l'accès au programme \*\*Si votre entreprise réponds aux critères d'admissibilité du programme\*\* MREX NE PEUT DONC PAS GARANTIR QUE VOTRE ENTREPRISE SERA ACCEPTÉE DANS LE PROGRAMME.**

**L'admissibilité est déterminée seulement par le Centre Local d'Emploi de votre région. En ce sens, MREX se dégage de toutes responsabilités advenant un refus de votre application.**