

# ESPRIT RICHE



## LA FORMULE

# ELITE

CRÉEZ LE PATRIMOINE  
IMMOBILIER  
DONT VOUS RÊVEZ

Offrez-vous  
le meilleur accompagnement  
possible !



# ESPRIT RICHE

## L'Incubateur Esprit Riche

Formation complète + Accompagnement personnalisé  
pour créer votre patrimoine immobilier



### Plateforme de formation complète

Accédez à 7 formations immobilières créées par Michael, couvrant tous les aspects de l'investissement locatif. Des contenus éprouvés basés sur plus de 40 lots et plusieurs millions d'euros de patrimoine.



+30h de vidéos



Accès à vie



35+ documents



Outils & calculateurs



### Accompagnement personnalisé

Deux niveaux d'accompagnement pour vous faire progresser : coaching mensuel de groupe avec Michael + un coaching individuel hebdomadaire pendant 6 mois avec un coach expert.



Coaching de groupe



Coaching individuel



2 appels stratégiques



Communauté privée

### TYPES D'INVESTISSEMENTS COUVERTS



Micro-coloc Atypique



Location meublée



Courte durée



Colocation



Immeuble de rapport



Locaux commerciaux

MODE COMMANDO. ENSEMBLE.

# ESPRIT RICHE

## Compris dans la Formule ELITE

### DÉMARRAGE & COACHING DE GROUPE



#### LES 2 APPELS STRATÉGIQUES AVEC MICHAEL

L'accompagnement démarre par 2 appels stratégiques dédiés à comprendre votre situation et préparer le terrain.

DÉMARRAGE PERSONNALISÉ



#### LE COACHING MENSUEL DE GROUPE PENDANT 1 AN

Ensuite, tous les mois nous aurons un coaching afin d'avancer ensemble et répondre à vos questions.

Vous pouvez venir tant que vous en avez besoin

Nous avancerons ensemble afin de vous faire grandir : Vous et votre projet

SESSION ENREGISTRÉE



# ESPRIT RICHE

## Coaching individuel hebdomadaire pendant 6 mois

### ACCOMPAGNEMENT PERSONNALISÉ



#### COACHING INDIVIDUEL TOUTES LES SEMAINES

Un coaching individuel chaque semaine pendant 6 mois avec un coach formé par Michael ayant au moins 1 million d'euros d'immobilier.

Analyse d'annonce, relecture de compromis, offre d'achat et création de dossier bancaire directement avec votre coach.

6 MOIS D'ACCOMPAGNEMENT



#### SERVICES INCLUS

Affiner votre stratégie

Établir votre zone de recherche

Analyser avec vous les biens que vous visitez

Réaliser l'étude financière et fiscale de votre bien

Vérifier tous les points préalables à une acquisition immobilière

Vérifier votre compromis (ou promesse de vente)

Compléter votre dossier de banque

Vérifier le contrat de prêt

Vérifier les devis travaux

Choisir votre/vos premier(s) locataire(s)

Vous faire percevoir vos premiers loyers

# ESPRIT RICHE

## Le savoir, c'est le pouvoir

LE MEILLEUR PROGRAMME FRANCOPHONE SUR L'IMMOBILIER

### 7 FORMATIONS CRÉÉES PAR MICHAEL



Je réussis mon investissement locatif



Je réussis mon financement immobilier



Adieu Agence - Gestion locative indépendante



Fiscalité Immobilière



SCI - Fiscalité - Transmission - Optimisation



Opportunités DPE



Esprit Travaux

### BONUS & OUTILS INCLUS



ACCÈS À VIE À LA PLATEFORME DE FORMATION



ACCÈS AU GROUPE FACEBOOK PRIVÉ



CALCULATEUR DE FISCALITÉ IMMOBILIÈRE



35+ documents (tableau de bord, modèles de baux, checklists...)



MES RÉPONSES PERSONNELLES

# ESPRIT RICHE

## Formation Phare

La référence de l'investissement locatif



## Je réussis mon investissement locatif (R1L)

L'indispensable pour tout investisseur

Formation la plus complète

Ma formation la plus complète sur l'immobilier.

Tout est inclus de A à Z sur la location nue, meublée, courte durée, colocation, Micro colloc atypique, immeuble de rapport et locaux commerciaux. On y voit toutes les étapes de recherche, négociation, financement, travaux, gestion.

C'est un indispensable pour tout investisseur immobilier !

+30h vidéos

40 lots (3M€)

14 modules

29 documents

### Les 14 modules complets

1 La stratégie rentier

2 Meublé/nu - SCI/nom propre

3 3 clés pour une bonne affaire

4 Location courte durée

5 La colocation de A à Z

6 Immeuble de rapport

7 La micro-coloc atypique

8 Rentabilité et cashflow

9 Visiter et négocier

10 Le compromis de vente

11 Financement bancaire

12 Fiscalité immobilière

13 Réussir les travaux

14 Gérer et exploiter

### ★ Bénéfices clés

✓ Méthode complète de A à Z

✓ Vision 360° multi-stratégies

✓ Outils et checklists pratiques

✓ Cas pratiques réels détaillés

✓ L'expérience terrain de Michael

✓ Pas à pas, concret et documenté

# ESPRIT RICHE

## Optimisation & Gestion

### Valoriser vos biens et gérer efficacement



#### Opportunités DPE

Comment faire passer de G à D votre appartement, quels biens cibler, quels sont les coûts à prévoir et les solutions techniques.

Apprenez à négocier sur les biens mal classés pour créer de la valeur immédiate.

#### ★ Bénéfices clés

Identifier des décotes exploitables sur le marché

Plan de travaux ciblés et budgété précisément

Améliorer la valeur verte et la liquidité du bien

Réduire les risques de non-conformité réglementaire

Solutions techniques éprouvées et rentables



#### Adieu Agence - Gestion Locative Indépendante

Réussir un investissement, c'est réussir la gestion. Et pour ça, on peut dire que les agences sont (dans 95% des cas) vos pires alliés.

Reprenez le contrôle et déléguez efficacement pour gérer, gérer vos biens immobiliers comme ils le méritent.

#### ★ Bénéfices clés

Procédures GLI pas à pas pour tout automatiser

Outils pour automatiser loyers et relances

Checklists d'état des lieux et sélection locataire

Diminuer les coûts, augmenter la qualité de service

Gérer vos biens même à distance efficacement

## Structuration & Financement

Sécuriser le patrimoine et débloquer les fonds



### SCI - Fiscalité - Transmission - Optimisation

L'outil ultime pour sécuriser, optimiser et transmettre votre patrimoine. Centralisez la gestion, protégez vos biens et organisez les associés.

Optimisez votre fiscalité et préparez efficacement votre transmission!

#### ★ Bénéfices clés

- Choisir la bonne forme juridique (IR/IS)
- Montages optimisés et pactes d'associés
- Transmission facilitée et protection patrimoniale
- Simulation fiscale et arbitrages stratégiques



### Je réussis mon financement immobilier

Débloquez votre capacité d'emprunt et structurez des dossiers solides pour enchaîner les projets. Fruit de plus de 10 ans d'expérience et 2 M€ levés.

Ne soyez plus bloqué par le taux d'endettement et apprenez toutes les techniques bancaires.

#### ★ Bénéfices clés

- Optimiser votre taux d'endettement
- Savoir négocier (taux, assurance, garanties)
- Construire un dossier bancaire gagnant
- Stratégies pour financer plusieurs opérations

## Investissement Passif & Rénovation

Diversifier et optimiser vos projets



### Fiscalité Immobilière Facile (FIF)

Réussir dans l'immobilier, c'est avant tout maîtriser la fiscalité. Voici un guide complet pour comprendre et décider en bon père de famille.

Comprendre et piloter sa fiscalité pour décider sereinement. Régimes, charges, amortissements, optimisations.

#### ★ Bénéfices clés

- Choisir le bon régime fiscal (RF, BIC, LMNP...)
- Optimiser charges et amortissements pour réduire l'impôt
- Anticiper IR/PS et gérer votre trésorerie efficacement
- Scénarios concrets et arbitrages selon votre situation
- Décisions éclairées pour maximiser votre rentabilité nette



### Esprit Travaux

Réussir vos travaux c'est réussir votre investissement. Que faut-il regarder ? Comment les estimer ? Qui faire intervenir ?

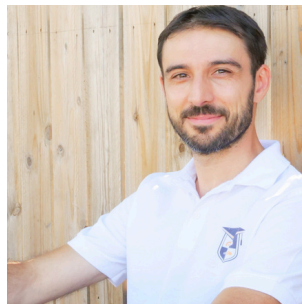
Après avoir rénové 40 appartements, j'ai résumé mes meilleures pratiques pour vous permettre de faire vos travaux à moindre coût sans négliger la qualité.

#### ★ Bénéfices clés

- Chiffrage fiable et comparatif devis
- Cahier des charges et planning travaux
- Sélection et pilotage des artisans
- Maîtrise des coûts et des délais
- Diviser les prix sans sacrifier la qualité

# ESPRIT RICHE

## "JE ME SUIS TOUJOURS DEMANDÉ COMMENT VIVRE UNE VIE RICHE"



**Michael**

Fondateur d'Esprit Riche

### Les débuts

Rien ne me prédestinait à cette vie. Je suis parti de zéro et issu d'une famille surendettée.

En 2007, je crée le blog Esprit Riche où je partage mes recherches sur la liberté financière. J'ai écrit plus de 1300 articles et 420 vidéos.

Je suis l'auteur de plusieurs livres dont "Par ici la sortie" aux éditions Alisio.

**2007**

Création d'Esprit Riche

**1300+**

Articles publiés

**420+**

Vidéos créées

**Plusieurs M€**

Patrimoine immobilier

### Une fierté immense

Ma plus grande fierté, ce sont les milliers de clients qui m'ont fait confiance pour apprendre à investir quand je parlais d'immobilier en 2014 ou de crypto en 2018 et qui ont des résultats incroyables.

### MA MISSION

Comme eux, vous souhaitez peut-être vivre une vie riche et avoir du temps pour votre famille. Vous trouverez avec moi un style direct, des solutions qui ont fait leurs preuves.

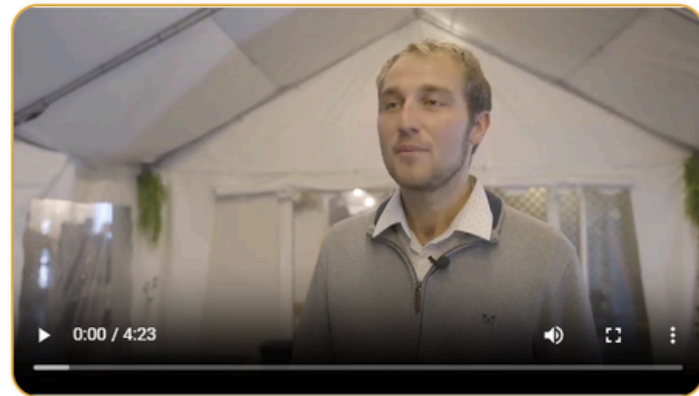
Pas de blabla, pas de "dernier truc à la mode". Du solide, du fiable pour construire un patrimoine pour vous et la prochaine génération.

# ESPRIT RICHE

## Quelques témoignages

### LES RÉSULTATS DES MEMBRES ESPRIT RICHE

-- Ils nous ont fait confiance --



#### Vianney – Normandie

J'ai acheté un premier appartement. Le coaching m'a boosté et j'ai signé aussi un immeuble de rapport

- ✓ 68 m<sup>2</sup> en colocation 3 chambres
- ✓ Prix du bien : 105 000 €
- ✓ Montant travaux : 41 000 €
- ✓ Financement : 132 000€ sur 25 ans avec un an de différé, mensualité de 701 €
- ✓ Loyers : par chambre 410 €, total : 1230 €
- ✓ Cash-flow brut mensuel : 529 €



#### François – Mulhouse

Je suis passé rapidement à l'action

- ✓ T3 80m<sup>2</sup> / Colocation étudiante 4 chambres
- ✓ Prix du bien : 115 000 €
- ✓ Montant travaux : Travaux 30K rénovation du bien en T4 / Ameublement 10k / Enveloppe totale 155 000 €
- ✓ Financement : 155 000 € sur 25 ans
- ✓ Loyers : 350 euros loyer par chambre
- ✓ Cash-flow brut mensuel : entre 600 et 700 €
- ✓ Rendement brut : 10.6%



#### Angélique et Lionel – Région Est

On s'est rendu compte que finalement c'était plus à notre portée qu'on ne le pensait

- ✓ Immeuble de rapport : 7 lots (locatif mixte nue, meublée, LCD)
- ✓ Prix du bien : 315 000 €
- ✓ Prix négocié : 285 000 €
- ✓ Montant travaux : 120 000 €
- ✓ Financement : 405 000 € sur 25 ans avec 2 ans de différé taux 3.65% apport 20 000€
- ✓ Cash-flow brut mensuel : après les 2 ans de différé 1250 €



✓ Profil revendiqué

### Les formations de Michael Ferrari

Avis 136 · ★★★★★ 4,8 ⓘ

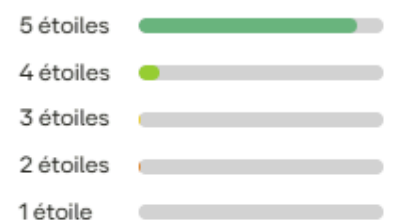
École spécialisée dans l'immobilier

4,8

Excellent



136 avis



Rejoignez des milliers d'investisseurs qui construisent leur patrimoine avec la Formule ELITE



### Garantie ou remboursé :

Si vous ne réalisez un investissement rentable en appliquant ma méthode, vous êtes remboursé à 100%. Voir les conditions particulières du programme