



CSF PATRIMOINE



13 ans d'existence.

Depuis le 1^{er} février 2022 un service et une marque de CSF Assurances

Direction Générale Délégée	Direction de la Distribution Multicanal
	Direction de la Prospection et de la Prescription
	Direction des Ressources Humaines et des Services Généraux
	Direction des Systèmes d'Informations
	Direction Générale Adjointe Finances Opérations et Juridique
	Direction Générale Adjointe Marketing et Organisation
	CSF Patrimoine



CSF Patrimoine est une agence commerciale

Elle a pour objectif, au-delà du conseil et de la satisfaction de nos Adhérents, de couvrir ses charges de l'année par le chiffre d'affaires réalisé et de contribuer au résultat consolidé du groupe.



CSF patrimoine est une agence de vente à distance.

Pas de RDV physiques sauf exception.

Toutes les étapes de la relation, de la découverte à la signature des contrats, sont réalisées à distance.

Les conseillers sont en présentiel dans les bureaux de l'agence de Paris Grands Boulevards.





**Directeur
CSF Patrimoine**

A rejoint le groupe CSF en 1992.
Crée puis dirige Progretis,
devenu CSF Patrimoine, depuis
décembre 2008



**Conseiller
en Gestion de Patrimoine
Expert**

A rejoint le groupe CSF au
lancement de l'exploitation de
Progretis en 2009

Master II en Marketing Financier
et Gestion de Patrimoine



**Conseillère
en Gestion de Patrimoine
Senior**

A rejoint le groupe CSF en 2016

Master 2 Banque et Finance

Les actions de marketing du groupe: sites internet, plateforme d'offres de logements, emailings, mailings, Magazine...

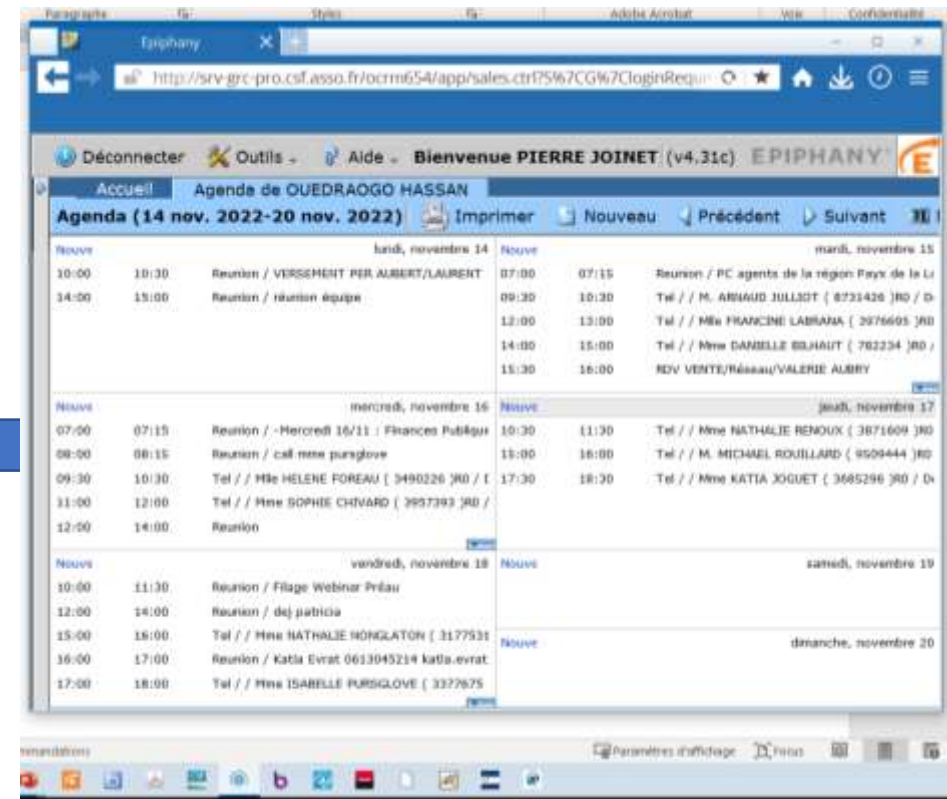
Les recommandations des conseillers crédits qui détectent et transmettent des opportunités pour les conseillers en gestion de patrimoine lors des RDV.

Les actions de prospection dans les administrations avec nos correspondants: permanences conseil téléphoniques, webinaires, tables d'information...



Centres d'appel du groupe CNCT

Télévente



Chaque projet est singulier tant par la situation matrimoniale, financière mais aussi au regard du profil de risque et des objectifs de l'Adhérent.

Lors des RDV les conseillers collectent toutes les informations nécessaires. Une fois réunies et saisies dans le logiciel d'analyse patrimonial BIG (Harvest), ils établissent le [bilan patrimonial](#) du client.

Votre patrimoine

Au 1er septembre 2022, votre patrimoine net (différence entre le total de votre actif et de votre passif) est de 26 137 €.

Actif

Le total de votre actif est de 130 499 €.

Désignation	Madame	Date d'acquisition	Détention (1)
Immobilier de rapport	71 775 €		
Immeubles loués meublés (LMNP)	70 000 €		PP
Parts de SCFI Corum	1 775 €		PP
Placements fonciers et divers	43 000 €		
Fourgon	43 000 €		PP
Assurance vie	3 282 €		
Contrat d'assurance vie	1 715 €		
Contrat d'assurance vie	1 567 €		
Epargne à moyen et long terme	7 072 €		
PEL	7 072 €		PP
Valeurs mobilières	2 245 €		
Compte titres	600 €		PP
PEA	1 645 €		PP
Disponibilités	3 125 €		
Livrets d'épargne populaire (LEP)	3 125 €		PP
Total de vos actifs	130 499 €		

Vos ratios budgétaires

Charges d'endettement

En 2022, vous consacrez **23,97 %** de vos revenus pour faire face aux échéances de vos emprunts. Le ratio maximum étant généralement estimé à **35,00 %** pour l'octroi d'un crédit, votre capacité de remboursement supplémentaire est donc d'environ 340 € par mois.



① Votre Taux Marginal d'Imposition (TMI) c'est-à-dire le taux appliqué sur la dernière tranche d'imposition est de 11,00 %.

Le plafond de votre tranche marginale d'imposition est de **45 341 €**. Vous disposez donc d'une marge disponible de **17 215 €** avant d'être imposé dans la tranche supérieure.

A travers un questionnaire spécifique et un outil de scoring le conseiller CSF Patrimoine établit avec l'Adhérent son profil d'investisseur.

Ce dernier préside largement au choix des solutions et produits que préconise le conseiller : des parts de SCPI ou un investissement Pinel ne pourront être proposés à un Adhérent au profil sécuritaire.

Diagnostic Profil d'investisseur

Connaissance et expérience des marchés financiers



Vous êtes plutôt à l'aise avec les produits les plus simples et connaissez certains produits financiers plus complexes sans toutefois en maîtriser précisément tous leurs mécanismes.

Profil de risque



Vous souhaitez maîtriser le degré de risque de vos placements tout en acceptant des fluctuations raisonnables de la valeur de votre capital pour en améliorer les performances.



La réduction de votre base imposable

Ouvert à tous jusqu'à 70 ans, le PER s'adresse de préférence aux personnes plus fortement imposées, c'est-à-dire dont la tranche marginale d'imposition se situe au moins à 30 %. En effet les versements effectués sur un PER individuel chaque année sont déductibles des revenus imposables de cette année dans la limite d'un plafond global fixé pour chaque membre du foyer fiscal.

L'impact réel sur l'impôt dépend donc directement du barème propre à chaque souscripteur. Ainsi seules les personnes imposées à une tranche marginale élevée bénéficient efficacement du dispositif.

Un exemple

Votre revenu imposable est de 40 000 €

Vous versez 10 000 € sur un PER

Votre revenu imposable est ramené à 30 000 €

Soit 10 000 € de moins dans la tranche à 30%.

Vous réduisez donc votre impôt sur le revenu de 3 000 €

Revenus nets imposables - Barème progressif 2022	
Tranches de revenus	Taux d'imposition de la tranche de revenu
Jusqu'à 10 777 €	0 %
De 10 778 € à 27 478 €	11 %
De 27 479 € à 78 570 €	30 % 
De 78 571 € à 168 994 €	41 %
Plus de 168 994 €	45 %



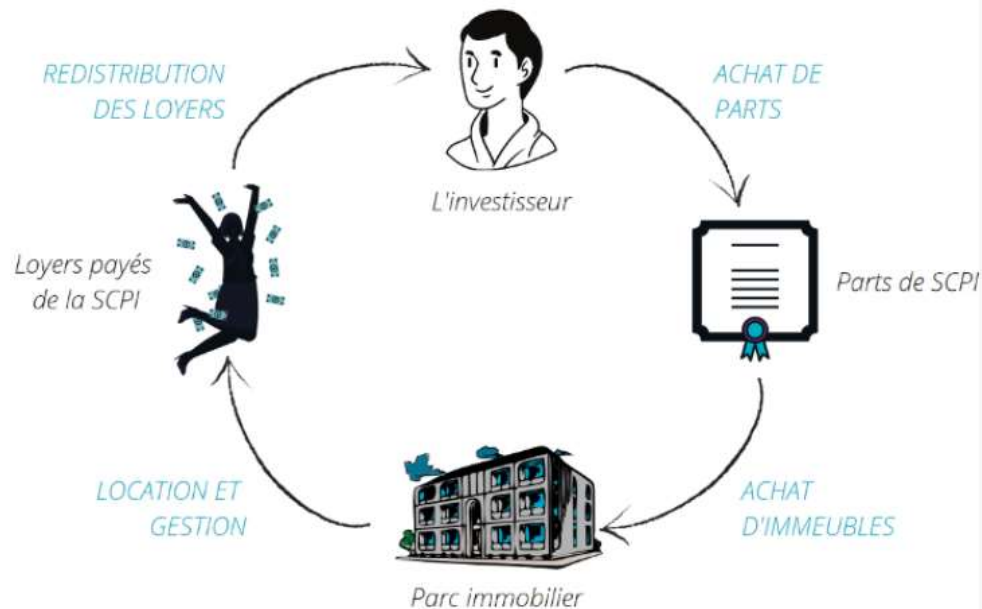
Le rendement des Fonds Euros

En 2022, les taux de rendement des fonds euros sont repartis à la hausse dans le contexte général de montée des taux monétaires et obligataires. Les compagnies d'assurance-vie ont consommé dans leurs réserves de rendement futurs pour maintenir un rendement à un niveau acceptable au regard de l'inflation et de la concurrence de l'épargne réglementée. Ainsi le taux de rendement net de frais de gestion moyen s'est établi à 2% en 2022 en nette progression par rapport à 2021. **En comparaison le livret A a délivré une performance annuelle de 1,375 %.**

Compagnie	Produit	Rendement 2022
Vie Plus / Suravenir	Patrimoine Vie Plus	2,00%
Vie Plus / Suravenir	Pertinence Retraite	2,10%
Ageas	Privilège Gestion Active	1,50%
Ageas	PER Zen	1,75%
Livret A		1,375%



SCPI : Mode d'emploi



Pas de coût ni de soucis de gestion

investir en SCPI c'est accéder à l'immobilier locatif en se dégageant de toute contrainte administrative, de gestion et de trésorerie, comme c'est le cas dans l'immobilier traditionnel. Vos loyers vous sont reversés régulièrement par la SCPI nets de tous frais (charges d'entretien, remise aux normes, taxe foncière, assurances...).

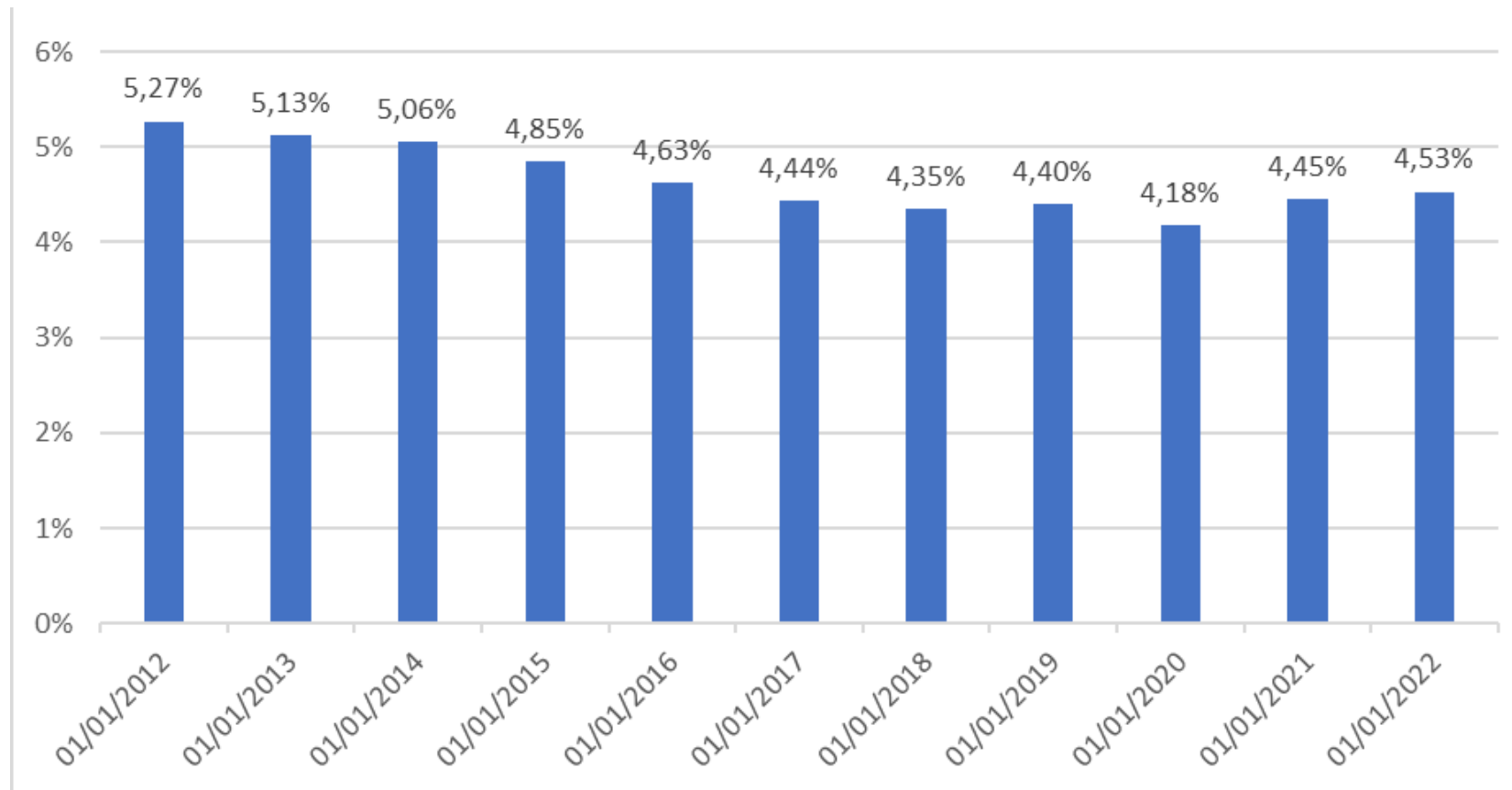
Les risques de l'immobilier locatif maîtrisés

A l'inverse d'un investissement en direct, la SCPI détient un patrimoine diversifié réparti sur différents locataires dans des zones géographiques généralement diversifiées. Elle possède généralement différents types de biens, tels que les murs de magasins, bureaux ou entrepôts.



Des taux de distribution nets, stables et supérieurs à 4% ces 25 dernières années

Les SCPI procurent des rendements nets bien souvent supérieurs à celui des fonds en euros et de l'investissement locatif traditionnel.





Le prêt à **Taux zéro** + reconduit en 2023.

Permet d'accroître la capacité d'emprunt et de réduire les contraintes « taux d'usure ».

Réductions d'impôts avec le **dispositif Pinel**

Des frais de notaires réduits de **2 à 3%** versus 7% à 8% dans l'ancien.

Des logements **aux normes environnementales** procurant une réductions des dépenses énergétiques et garantissant la conformité des logements pour la location et la revente.

Des taxes foncières **fréquemment réduites** pendant un ou deux ans.

Et encore: des logement parking inclus,



Un accompagnement complet pour réussir en toute sécurité leur acquisition:

Vérification de l'opportunité et de la capacité de réaliser l'opération en fonction de la situation financière et des objectifs ([simulation fiscale](#)).

Accès à un très vaste choix de programmes et logements sur tout le territoire auprès de nos partenaires.

Plus de 100 partenaires promoteurs ou commercialisateurs nationaux, régionaux ou locaux

Plus de 25 000 logements.

Les recherches sont fastidieuses:

Les conseillers ont accès à l'intégralité des informations disponibles sur les logements: plans prix, offres, ...

Recherche et mise en place du financement par les conseillers crédits.

Suivi et coordination du projets avec tous les acteurs: promoteurs, notaires,...



ASSURANCE VIE

FRAIS DE SOUSCRIPTION
OFFERTS

EN SAVOIR PLUS ►



SOCIÉTÉ CIVILE DE
PLACEMENT IMMOBILIER (SCPI)

UN CHÈQUE DE
1% OFFERT

EN SAVOIR PLUS ►



PRÊT PERSONNEL SCPI

A PARTIR DE
2,99% TAEG FIXE

EN SAVOIR PLUS ►



IMMOBILIER NEUF

Jusqu'à
1 000 € offerts

EN SAVOIR PLUS ►



Pierre Joinet
joinet@csf.asso.fr

01 70 60 76 21
06 85 94 27 86



Hassan Ouedraogo
ouedraogo@csf.asso.fr

01 70 60 72 28
06 72 75 84 64



Nora Merbah
merbah@csf.asso.fr

01 70 60 72 22
06 07 52 60 76