



we manage your real estate investments

ALC Suresnes

Couverture de taux d'intérêts Rapport final

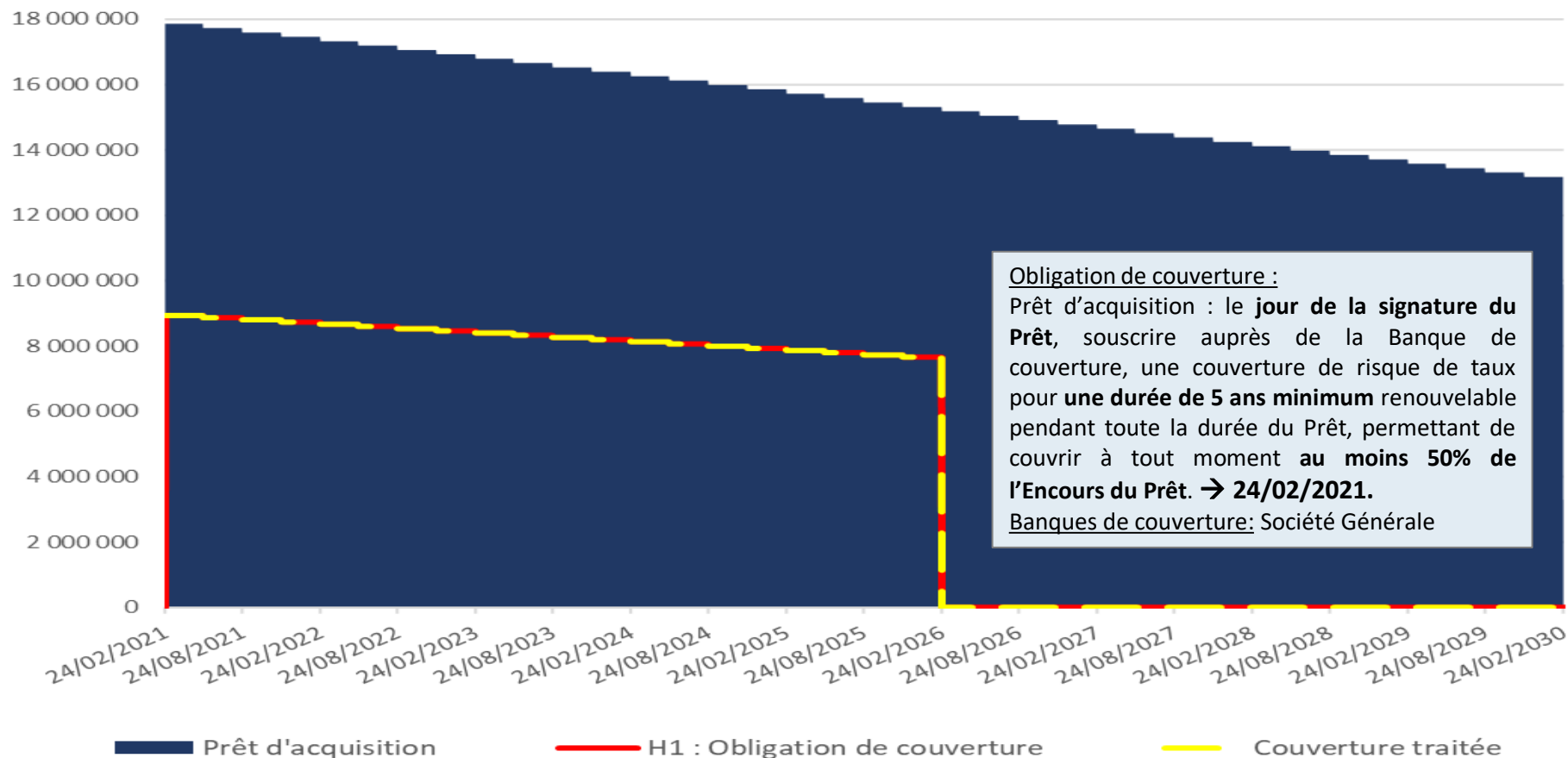
1^{er} Mars 2021

KERIUS Finance SAS

Conseiller en Investissements Financiers

Membre de l'ANACOFI CIF- Association agréée par l'AMF - ORIAS N° 13000716

- ☐ Nouvelle couverture mise en place sur un horizon de 5 ans pour réduire la sensibilité du groupe aux variations de taux d'intérêts, y compris négatifs, avec un objectif de couverture Cash Flow Hedge (couverture de flux futurs).
- ☐ Un cap avec plafond (strike) à 0% a été mis en place pour limiter le taux de financement sur la partie couverte. Ce produit prend en compte le plancher à 0% sur le financement.
- ☐ Ce Cap pourra être réaffecté à une nouvelle dette à taux variable en cas de refinancement avant l'échéance de la couverture.



Financements: (SG) Financement de **€23'362'900**, Tiré le **24/02/2021**

- **Prêt d'acquisition : €17'865'900**, amort. linéaire annuel, échéance 24/02/2030, **floor 0%** sur Euribor 3 mois.
- **Crédit TVA : €5'497'000**, amort. In fine, échéance 15/08/2021, **floor 0%** sur Euribor 3 mois. (pas pris en compte dans l'analyse)

- Couverture traitée : Achat Cap 0% à 5 ans.
- Répartition bancaire : Société Générale 100%.

Produit	: Cap à Prime up-front
Cours d'exercice	: 0% (« strike » ou plafond)
Date de transaction	: 24/02/2021
Date de début	: 24/02/2021
Date de Fin	: 24/02/2026
Index	: Euribor 3 Mois
Base	: ACTUAL/360

Couverture Société Générale

Nominal de départ : € 8'932'950 amortissement spécifique, cf. tableau en annexe
Prime up-front à payer le 26/02/2021 : € 62'000.

Fixing	Début	Fin	Paielement	Notionnel	Etalement comptable possible
22/02/2021	24/02/2021	24/05/2021	24/05/2021	8 932 950	3 254
20/05/2021	24/05/2021	24/08/2021	24/08/2021	8 865 953	3 338
20/08/2021	24/08/2021	24/11/2021	24/11/2021	8 798 956	3 313
22/11/2021	24/11/2021	24/02/2022	24/02/2022	8 731 959	3 288
22/02/2022	24/02/2022	24/05/2022	24/05/2022	8 664 962	3 156
20/05/2022	24/05/2022	24/08/2022	24/08/2022	8 597 964	3 238
22/08/2022	24/08/2022	24/11/2022	24/11/2022	8 530 967	3 212
22/11/2022	24/11/2022	24/02/2023	24/02/2023	8 463 970	3 187
22/02/2023	24/02/2023	24/05/2023	24/05/2023	8 396 973	3 059
22/05/2023	24/05/2023	24/08/2023	24/08/2023	8 329 976	3 137
22/08/2023	24/08/2023	24/11/2023	24/11/2023	8 262 979	3 111
22/11/2023	24/11/2023	26/02/2024	26/02/2024	8 195 982	3 153
22/02/2024	26/02/2024	24/05/2024	24/05/2024	8 128 985	2 928
22/05/2024	24/05/2024	26/08/2024	26/08/2024	8 061 987	3 102
22/08/2024	26/08/2024	25/11/2024	25/11/2024	7 994 990	2 978
21/11/2024	25/11/2024	24/02/2025	24/02/2025	7 927 993	2 953
20/02/2025	24/02/2025	26/05/2025	26/05/2025	7 860 996	2 928
22/05/2025	26/05/2025	25/08/2025	25/08/2025	7 793 999	2 903
21/08/2025	25/08/2025	24/11/2025	24/11/2025	7 727 002	2 878
20/11/2025	24/11/2025	24/02/2026	24/02/2026	7 660 005	2 884

Prime lissée - H2

0,15%

Total à payer

62 000

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Prêt d'acquisition		TOTAL DETTE	H1 : Obligation de couverture	Couverture traitée
				Amort.	CRD			
22/02/2021	24/02/2021	24/05/2021	24/05/2021	0	17 865 900	17 865 900	8 932 950	8 932 950
20/05/2021	24/05/2021	24/08/2021	24/08/2021	133 994	17 731 906	17 731 906	8 865 953	8 865 953
20/08/2021	24/08/2021	24/11/2021	24/11/2021	133 994	17 597 912	17 597 912	8 798 956	8 798 956
22/11/2021	24/11/2021	24/02/2022	24/02/2022	133 994	17 463 917	17 463 917	8 731 959	8 731 959
22/02/2022	24/02/2022	24/05/2022	24/05/2022	133 994	17 329 923	17 329 923	8 664 962	8 664 962
20/05/2022	24/05/2022	24/08/2022	24/08/2022	133 994	17 195 929	17 195 929	8 597 964	8 597 964
22/08/2022	24/08/2022	24/11/2022	24/11/2022	133 994	17 061 935	17 061 935	8 530 967	8 530 967
22/11/2022	24/11/2022	24/02/2023	24/02/2023	133 994	16 927 940	16 927 940	8 463 970	8 463 970
22/02/2023	24/02/2023	24/05/2023	24/05/2023	133 994	16 793 946	16 793 946	8 396 973	8 396 973
22/05/2023	24/05/2023	24/08/2023	24/08/2023	133 994	16 659 952	16 659 952	8 329 976	8 329 976
22/08/2023	24/08/2023	24/11/2023	24/11/2023	133 994	16 525 958	16 525 958	8 262 979	8 262 979
22/11/2023	24/11/2023	26/02/2024	26/02/2024	133 994	16 391 963	16 391 963	8 195 982	8 195 982
22/02/2024	26/02/2024	24/05/2024	24/05/2024	133 994	16 257 969	16 257 969	8 128 985	8 128 985
22/05/2024	24/05/2024	26/08/2024	26/08/2024	133 994	16 123 975	16 123 975	8 061 987	8 061 987
22/08/2024	26/08/2024	25/11/2024	25/11/2024	133 994	15 989 981	15 989 981	7 994 990	7 994 990
21/11/2024	25/11/2024	24/02/2025	24/02/2025	133 994	15 855 986	15 855 986	7 927 993	7 927 993
20/02/2025	24/02/2025	26/05/2025	26/05/2025	133 994	15 721 992	15 721 992	7 860 996	7 860 996
22/05/2025	26/05/2025	25/08/2025	25/08/2025	133 994	15 587 998	15 587 998	7 793 999	7 793 999
21/08/2025	25/08/2025	24/11/2025	24/11/2025	133 994	15 454 004	15 454 004	7 727 002	7 727 002
20/11/2025	24/11/2025	24/02/2026	24/02/2026	133 994	15 320 009	15 320 009	7 660 005	7 660 005
20/02/2026	24/02/2026	25/05/2026	25/05/2026	133 994	15 186 015	15 186 015	0	0
21/05/2026	25/05/2026	24/08/2026	24/08/2026	133 994	15 052 021	15 052 021	0	0
20/08/2026	24/08/2026	24/11/2026	24/11/2026	133 994	14 918 027	14 918 027	0	0
20/11/2026	24/11/2026	24/02/2027	24/02/2027	133 994	14 784 032	14 784 032	0	0
22/02/2027	24/02/2027	24/05/2027	24/05/2027	133 994	14 650 038	14 650 038	0	0
20/05/2027	24/05/2027	24/08/2027	24/08/2027	133 994	14 516 044	14 516 044	0	0
20/08/2027	24/08/2027	24/11/2027	24/11/2027	133 994	14 382 050	14 382 050	0	0
22/11/2027	24/11/2027	24/02/2028	24/02/2028	133 994	14 248 055	14 248 055	0	0
22/02/2028	24/02/2028	24/05/2028	24/05/2028	133 994	14 114 061	14 114 061	0	0
22/05/2028	24/05/2028	24/08/2028	24/08/2028	133 994	13 980 067	13 980 067	0	0
22/08/2028	24/08/2028	24/11/2028	24/11/2028	133 994	13 846 073	13 846 073	0	0
22/11/2028	24/11/2028	26/02/2029	26/02/2029	133 994	13 712 078	13 712 078	0	0
22/02/2029	26/02/2029	24/05/2029	24/05/2029	133 994	13 578 084	13 578 084	0	0
22/05/2029	24/05/2029	24/08/2029	24/08/2029	133 994	13 444 090	13 444 090	0	0
22/08/2029	24/08/2029	26/11/2029	26/11/2029	133 994	13 310 096	13 310 096	0	0
22/11/2029	26/11/2029	25/02/2030	25/02/2030	133 994	13 176 101	13 176 101	0	0
22/02/2030	25/02/2030	25/02/2030	25/02/2030	13 176 101	0	0	0	0 6

Outre les aspects qualitatifs (analyses et choix de la stratégie la plus adaptée) et le gain de temps durant le processus, la prestation de KERIUS Finance a permis de générer les économies suivantes en permettant d'obtenir un taux de couverture inférieur à la pratique habituelle des banques pour ce montant :

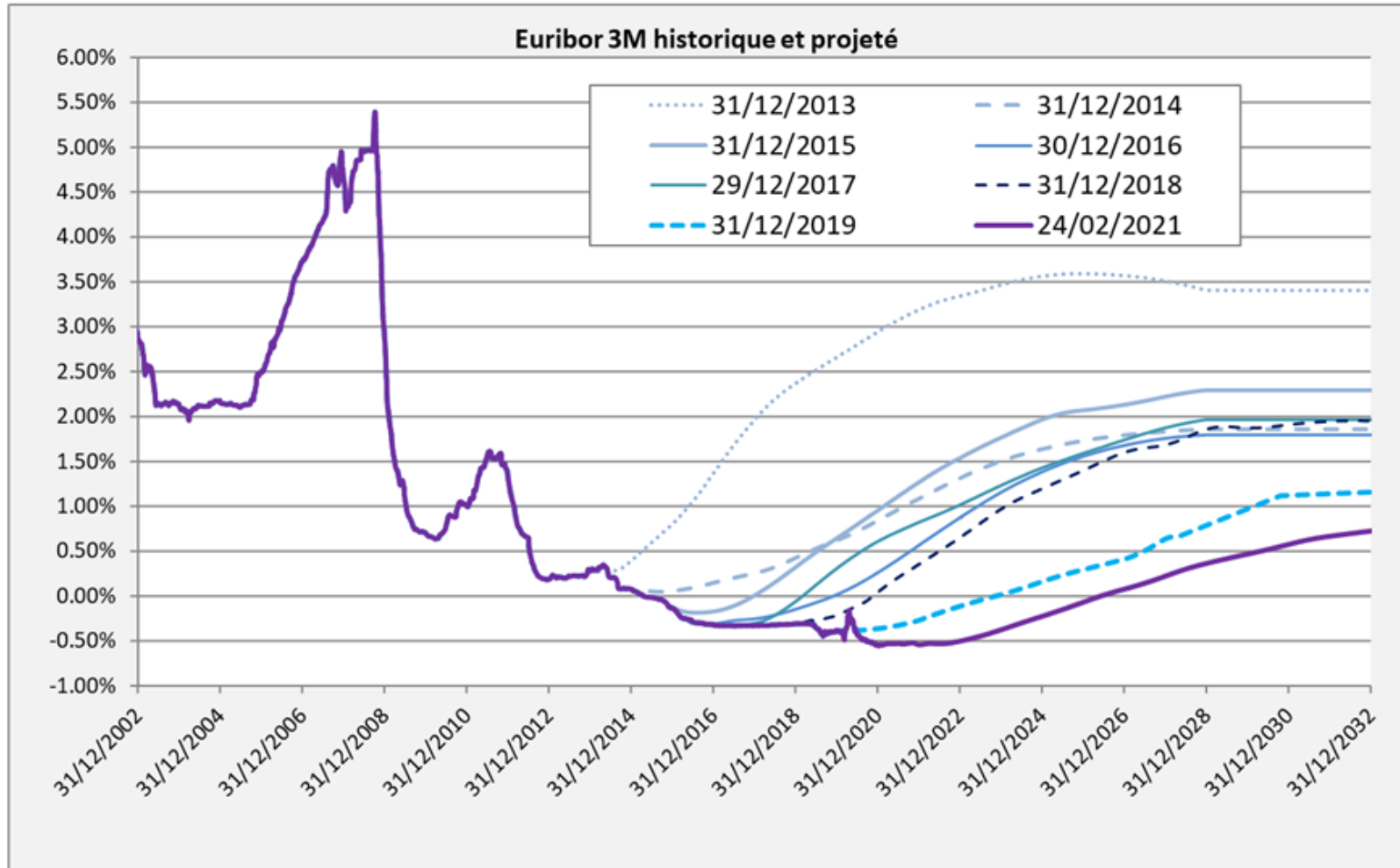
Valeur 1 BP	4 208
	SG
Economies totales	30 577
Taux/Prix sans marge bancaire	50 500
Prix avec marge bancaire standard *	92 577
Marge bancaire standard (10 points de base) *	42 077
Prix final	62 000
Marge finale	11 500

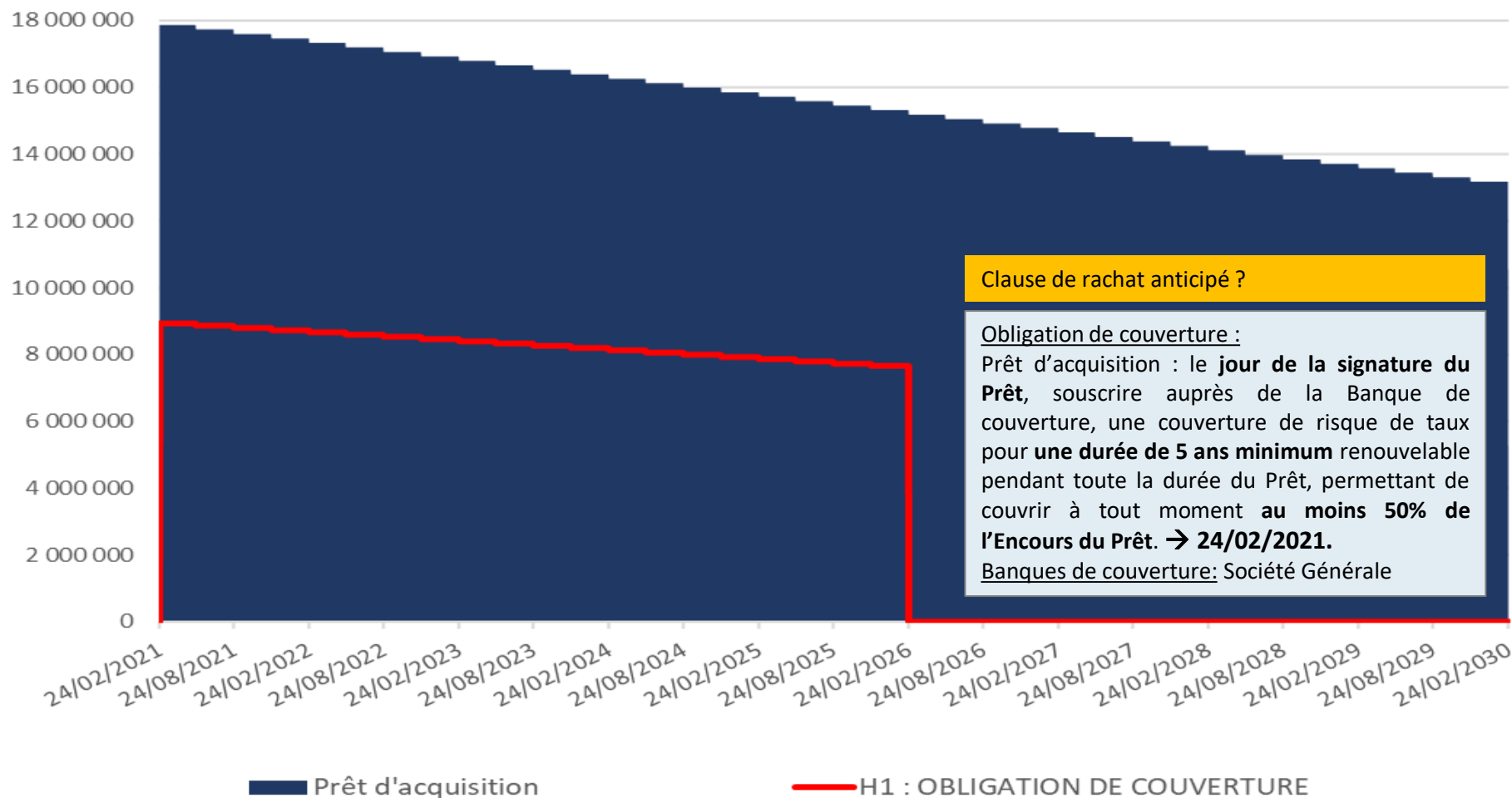
* La marge standard prise par les banques dans ce contexte est de 10 à 15 points de base sur un taux ou une prime lissée par rapport au taux/prix sans marge utilisé ci-dessus. Une marge de 10 points de base est utilisée pour cette comparaison.

Les économies totales sont réalisées en trois étapes de manière "coopérative" avec la banque:

- Choix du produit optimal: des produits similaires sont souvent "margés" différemment (notamment swap flooré vs cap 0%)
- Négociations préliminaires avant cotations de sélection (explication de la méthode KERIUS et de la marge cible pour être sélectionné)
- Négociation finale en fin de processus

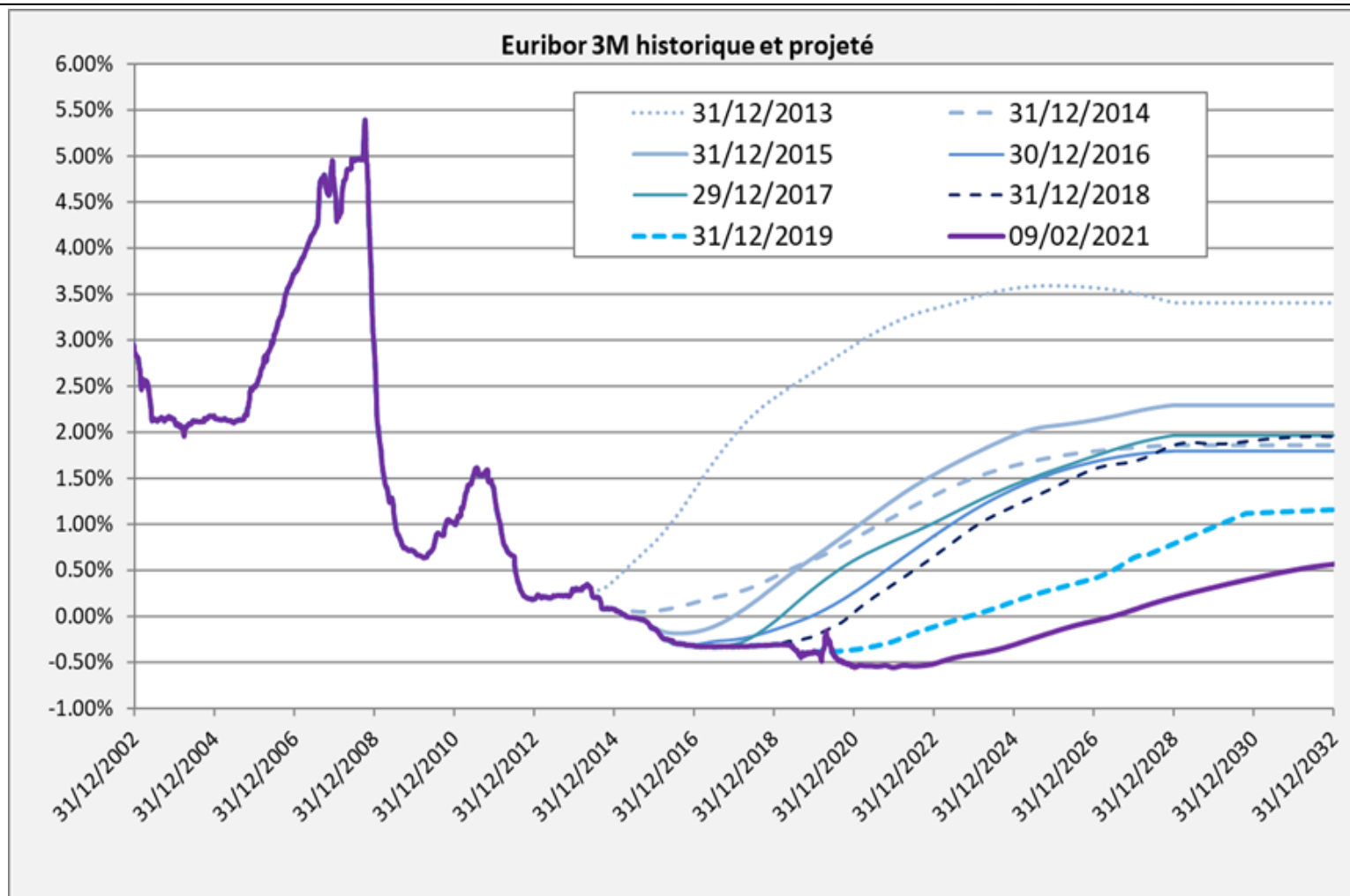
- Données de marché : Euribor historique et projeté
- Rappel: Extrait de rapports d'analyse et simulations
- Clauses contractuelles
- Rappel : impact des taux négatifs sur les swaps
- Rappel : différents types de couverture





Financements: (SG) Financement de **€23'362'900**, Tirage prévisionnel le 24/02/2021

- **Prêt d'acquisition :** €17'865'900, amort. linéaire annuel, échéance 24/02/2030, **floor 0%** sur Euribor 3 mois.
- **Crédit TVA :** €5'497'000, amort. In fine, échéance 15/08/2021, **floor 0%** sur Euribor 3 mois. (pas pris en compte dans l'analyse)

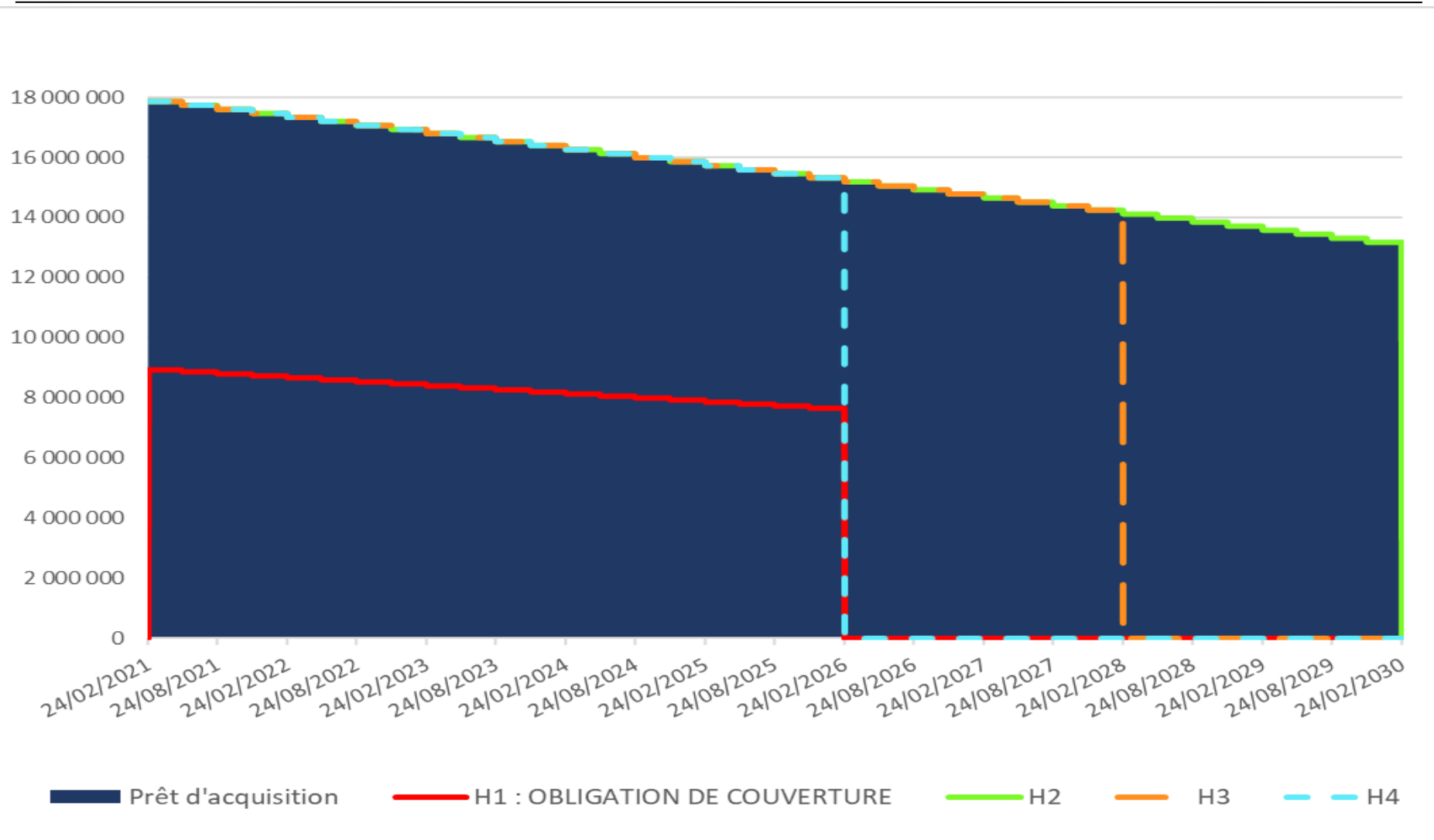


Les marchés sont actuellement très volatils et peuvent faire varier le prix des couvertures significativement.

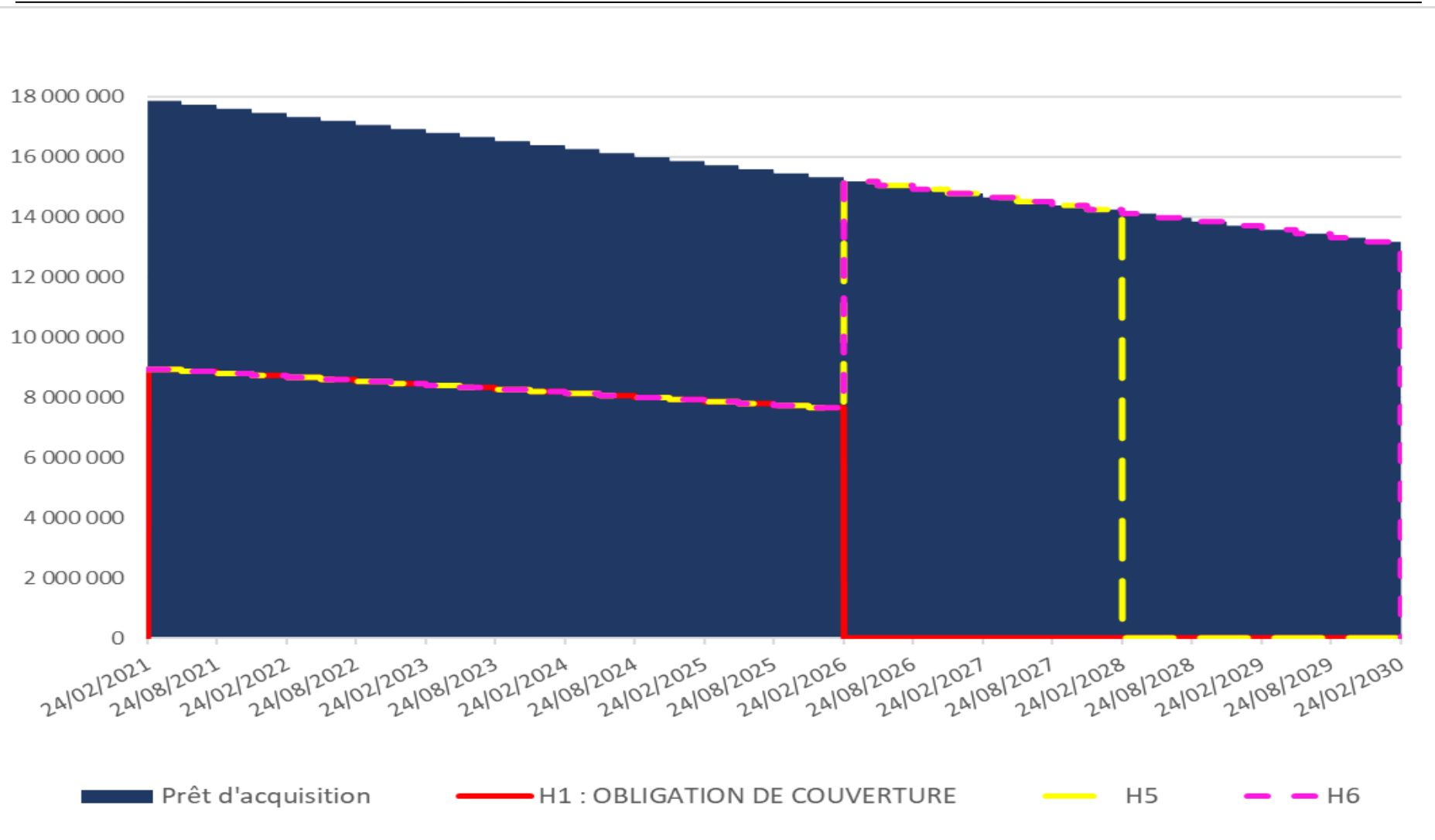
-Le prix des couvertures bouge quotidiennement de +/-5 points de base

-Le délai pour mettre en place une couverture a été sensiblement rallongé dans le contexte actuel

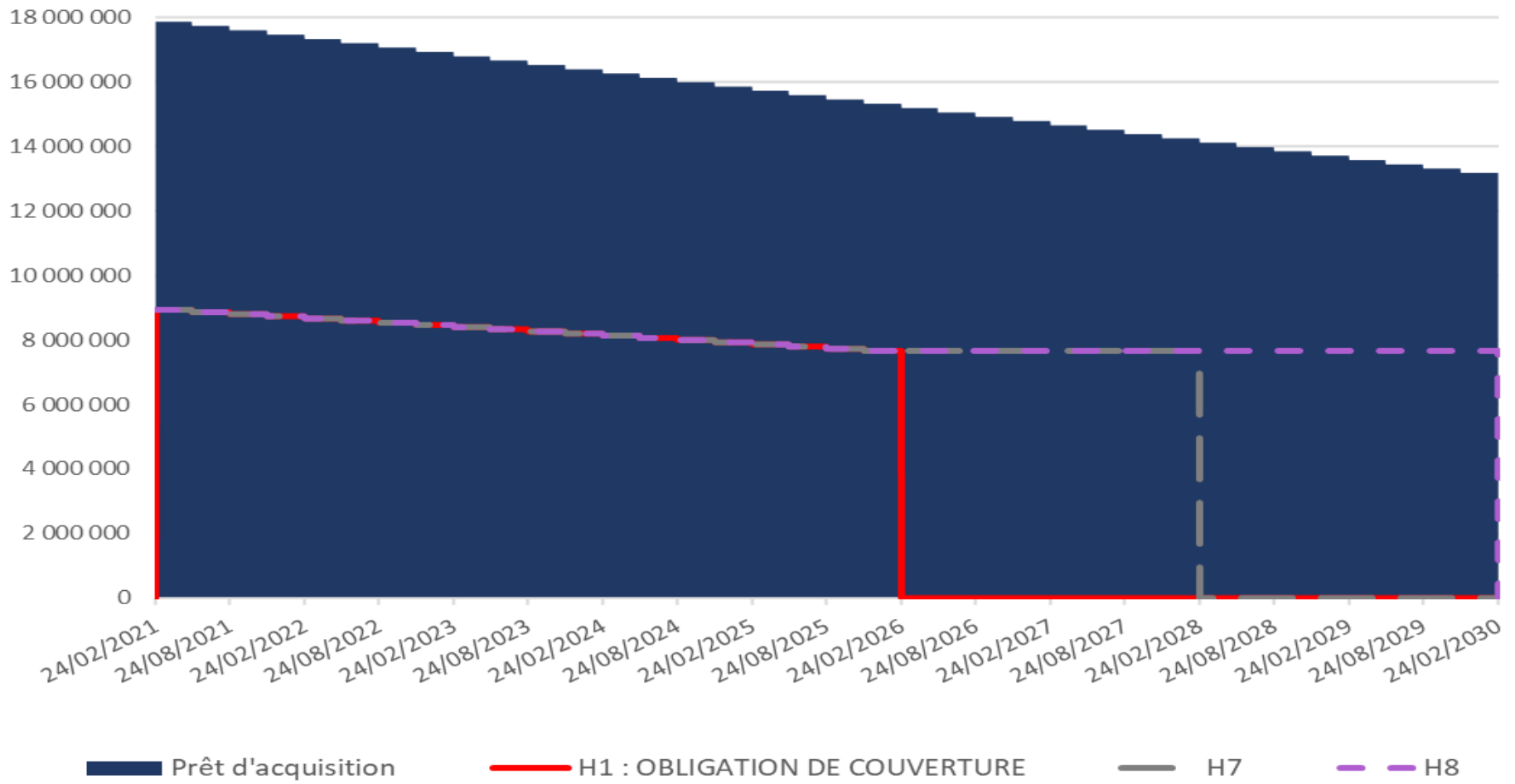
Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles



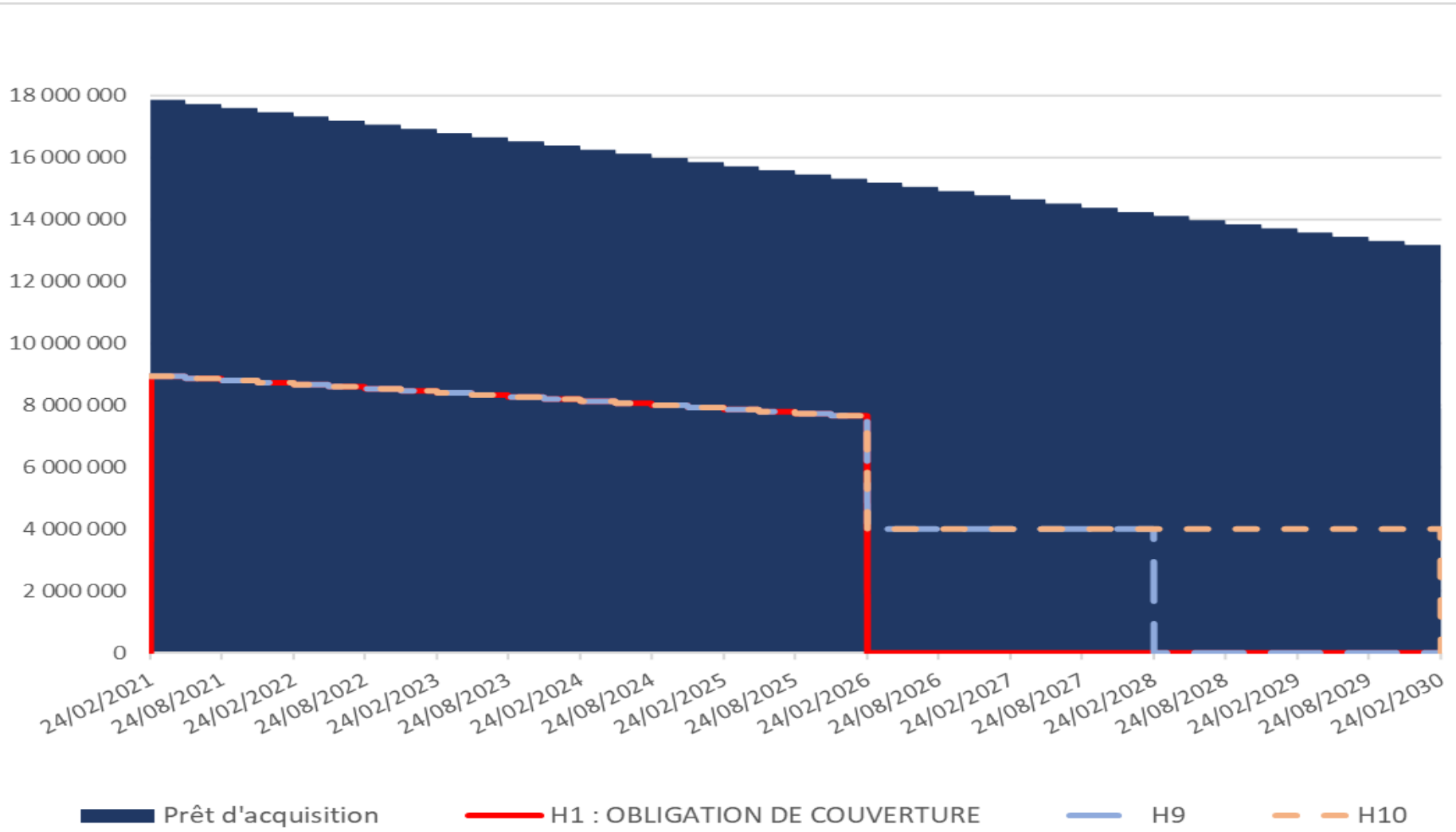
Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles



Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles



Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles



Cotations indicatives

Couverture	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10
Durée	5 ans	9 ans	7 ans	5 ans	7 ans	9 ans	7 ans	9 ans	7 ans	9 ans
Indice	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M
Notionnel départ	8 932 950	17 865 900	17 865 900	17 865 900	8 932 950	8 932 950	8 932 950	8 932 950	8 932 950	8 932 950
Début de période	24/02/2021	24/02/2021	24/02/2021	24/02/2021	24/02/2021	24/02/2021	24/02/2021	24/02/2021	24/02/2021	24/02/2021
Fin de période	24/02/2026	24/02/2030	24/02/2028	24/02/2026	24/02/2028	24/02/2030	24/02/2028	24/02/2030	24/02/2028	24/02/2030
Valeur 1bp en EUR	4 208	14 170	11 399	8 415	7 192	9 962	5 761	7 316	5 019	5 831

Taux de swap (cf annexes sur problèmes liés aux taux négatifs)

Swap sans Floor	-0,44%	-0,23%	-0,34%	-0,44%	-0,27%	-0,14%	-0,33%	-0,21%	-0,37%	-0,29%
Floor 0%	0,57%	0,54%	0,55%	0,57%	0,54%	0,52%	0,55%	0,54%	0,55%	0,54%
Swap avec Floor	0,13%	0,31%	0,21%	0,13%	0,26%	0,38%	0,22%	0,32%	0,19%	0,25%

Prime d'option lissée

Cap 0% annualisé	0,13%	0,31%	0,21%	0,13%	0,26%	0,38%	0,22%	0,32%	0,18%	0,25%
Taux financement Max	0,13%	0,31%	0,21%	0,13%	0,26%	0,38%	0,22%	0,32%	0,18%	0,25%

Cap 0.5% annualisé	0,09%	0,21%	0,14%	0,09%	0,17%	0,25%	0,14%	0,21%	0,12%	0,17%
Taux financement Max	0,59%	0,71%	0,64%	0,59%	0,67%	0,75%	0,64%	0,71%	0,62%	0,67%

Cap 1% annualisé	0,07%	0,15%	0,10%	0,07%	0,12%	0,18%	0,11%	0,15%	0,09%	0,13%
Taux financement Max	1,07%	1,15%	1,10%	1,07%	1,12%	1,18%	1,11%	1,15%	1,09%	1,13%

Prime des options en EUR

Cap 0%	55 000	434 100	244 300	110 500	189 800	381 400	126 300	233 900	92 600	148 600
Cap 0.5%	38 300	291 800	162 400	77 100	124 200	254 900	83 900	157 200	62 300	100 500
Cap 1%	31 100	210 700	120 500	62 500	89 600	180 700	62 300	113 300	47 500	74 100

Floor 0% du financement	241 600	769 500	634 300	482 500	390 000	523 200	318 000	392 500	280 300	319 400
-------------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Marge bancaire estimée en points de base (BP) incluse dans les prix	5
---	---

Voir comparaisons des profils de couverture en annexe

Cotations indicatives sans marge bancaire ou avec marge bancaire estimée. Une marge bancaire non négociée se situe généralement entre 0,10% et 0,20%.

Les marchés sont actuellement très volatils et peuvent faire varier ces prix significativement.

Indications pour comparer les cotations entre elles:

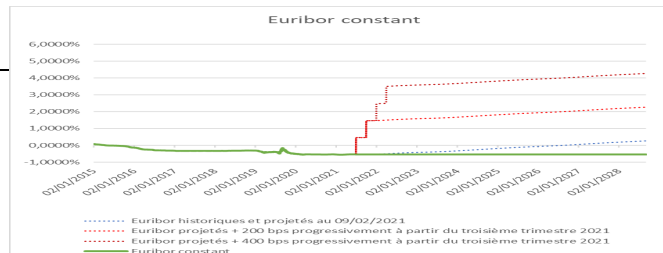
- Le taux de swap représente le taux de financement de la partie couverte de la dette (hors problème spécifique du floor en cas de taux négatifs).
- La prime annualisée du cap représente le coût à payer sur la durée pour bénéficier du plafond (strike). Le taux de financement global est alors plafonné à strike + prime annualisée. Le cap permet de bénéficier de taux Euribor plus faibles que le strike, pour autant que le strike soit supérieur au plancher inclus dans le financement couvert.
- En cas de revente du cap avant échéance, la prime lissée non payée reste due, mais de ce montant sera déduit la valeur résiduelle (mark to market / fair value) du cap, qui peut excéder le montant de la prime restant due (par exemple si les taux ont monté).

Illustration des paiements en prime lissée: H2 Cap 0%

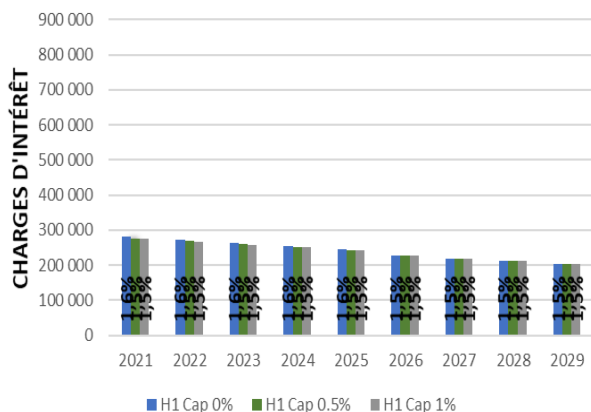
Fixing	Début	Fin	Paiement	H2 - Notionnel	H2 - Prime à payer	H2 - Restant à payer en cas de déboucement
22/02/2021	24/02/2021	24/05/2021	24/05/2021	17 865 900	13 527	-420 573
20/05/2021	24/05/2021	24/08/2021	24/08/2021	17 731 906	13 878	-406 694
20/08/2021	24/08/2021	24/11/2021	24/11/2021	17 597 912	13 773	-392 921
22/11/2021	24/11/2021	24/02/2022	24/02/2022	17 463 917	13 669	-379 252
22/02/2022	24/02/2022	24/05/2022	24/05/2022	17 329 923	13 121	-366 131
20/05/2022	24/05/2022	24/08/2022	24/08/2022	17 195 929	13 459	-352 672
22/08/2022	24/08/2022	24/11/2022	24/11/2022	17 061 935	13 354	-339 318
22/11/2022	24/11/2022	24/02/2023	24/02/2023	16 927 940	13 249	-326 069
22/02/2023	24/02/2023	24/05/2023	24/05/2023	16 793 946	12 716	-313 353
22/05/2023	24/05/2023	24/08/2023	24/08/2023	16 659 952	13 039	-300 314
22/08/2023	24/08/2023	24/11/2023	24/11/2023	16 525 958	12 935	-287 379
22/11/2023	24/11/2023	26/02/2024	26/02/2024	16 391 963	13 109	-274 271
22/02/2024	26/02/2024	24/05/2024	24/05/2024	16 257 969	12 172	-262 099
22/05/2024	24/05/2024	26/08/2024	26/08/2024	16 123 975	12 894	-249 205
22/08/2024	26/08/2024	25/11/2024	25/11/2024	15 989 981	12 379	-236 826
21/11/2024	25/11/2024	24/02/2025	24/02/2025	15 855 986	12 275	-224 551
20/02/2025	24/02/2025	26/05/2025	26/05/2025	15 721 992	12 172	-212 379
22/05/2025	26/05/2025	25/08/2025	25/08/2025	15 587 998	12 068	-200 311
21/08/2025	25/08/2025	24/11/2025	24/11/2025	15 454 004	11 964	-188 347
20/11/2025	24/11/2025	24/02/2026	24/02/2026	15 320 009	11 991	-176 357
20/02/2026	24/02/2026	25/05/2026	25/05/2026	15 186 015	11 627	-164 729
21/05/2026	25/05/2026	24/08/2026	24/08/2026	15 052 021	11 653	-153 077
20/08/2026	24/08/2026	24/11/2026	24/11/2026	14 918 027	11 676	-141 401
20/11/2026	24/11/2026	24/02/2027	24/02/2027	14 784 032	11 571	-129 829
22/02/2027	24/02/2027	24/05/2027	24/05/2027	14 650 038	11 092	-118 737
20/05/2027	24/05/2027	24/08/2027	24/08/2027	14 516 044	11 361	-107 376
20/08/2027	24/08/2027	24/11/2027	24/11/2027	14 382 050	11 257	-96 119
22/11/2027	24/11/2027	24/02/2028	24/02/2028	14 248 055	11 152	-84 968
22/02/2028	24/02/2028	24/05/2028	24/05/2028	14 114 061	10 807	-74 161
22/05/2028	24/05/2028	24/08/2028	24/08/2028	13 980 067	10 942	-63 219
22/08/2028	24/08/2028	24/11/2028	24/11/2028	13 846 073	10 837	-52 382
22/11/2028	24/11/2028	26/02/2029	26/02/2029	13 712 078	10 965	-41 417
22/02/2029	26/02/2029	24/05/2029	24/05/2029	13 578 084	10 050	-31 367
22/05/2029	24/05/2029	24/08/2029	24/08/2029	13 444 090	10 522	-20 845
22/08/2029	24/08/2029	26/11/2029	26/11/2029	13 310 096	10 644	-10 201
22/11/2029	26/11/2029	25/02/2030	25/02/2030	13 176 101	10 201	0

Simulation frais financiers avec Euribor constant

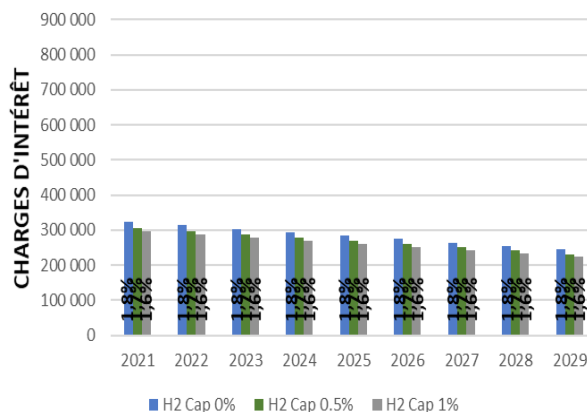
Toutes les simulations de frais financiers incluent la marge de crédit **1,50%** (Prêt d'acquisition), le coût de la couverture et l'impact de la variation des Euribor 3M.



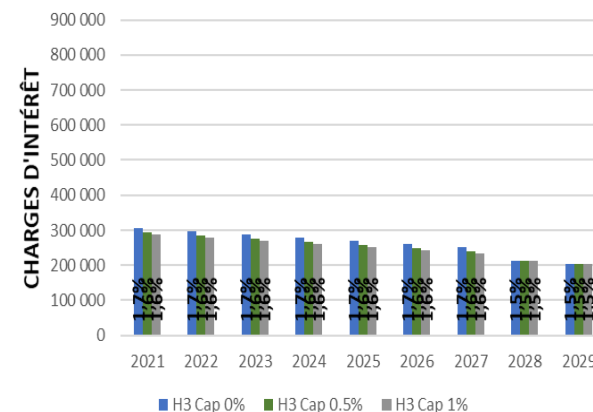
STRATEGIE H1



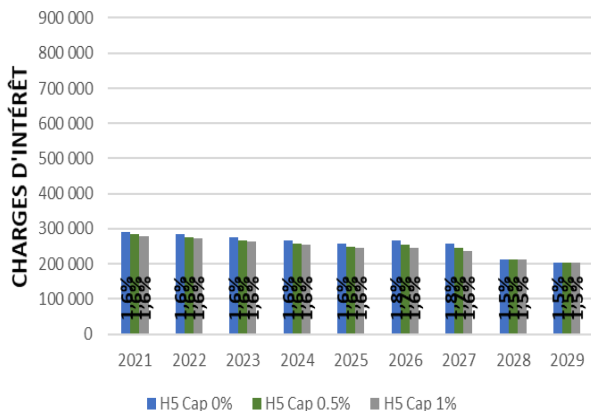
STRATEGIE H2



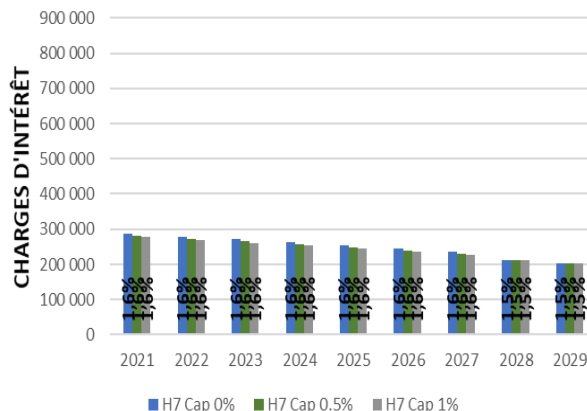
STRATEGIE H3



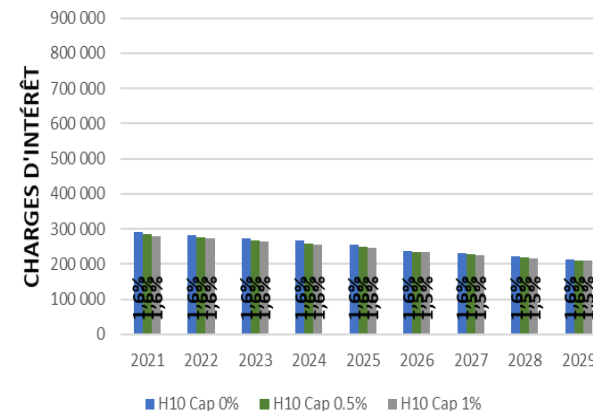
STRATEGIE H5



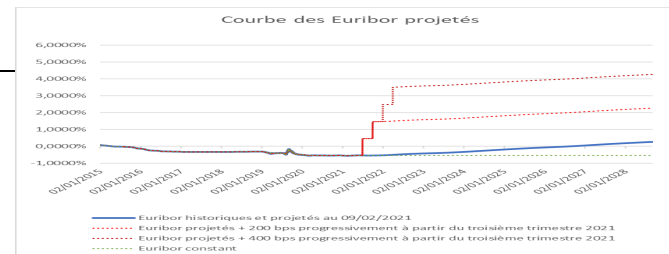
STRATEGIE H7



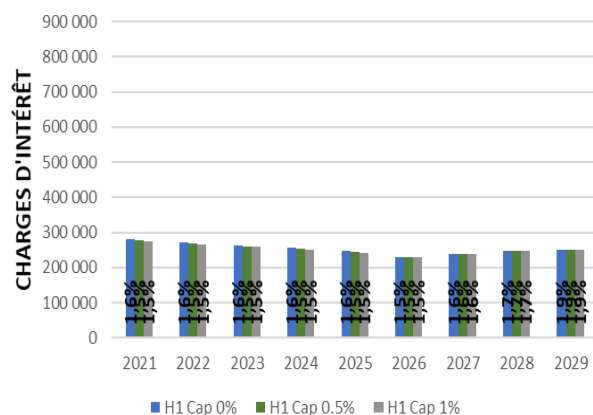
STRATEGIE H10



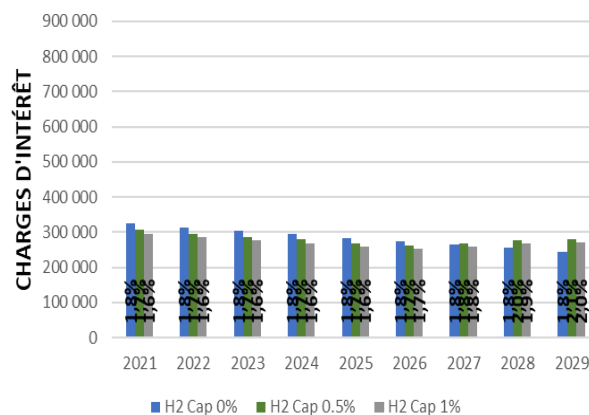
Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés



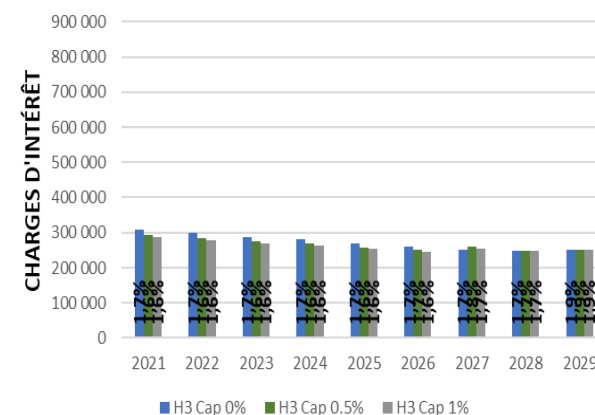
STRATEGIE H1



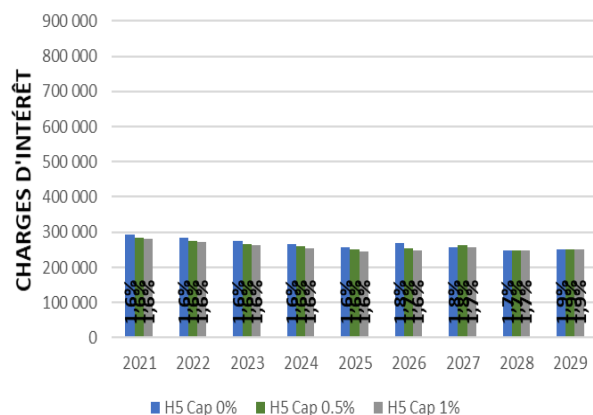
STRATEGIE H2



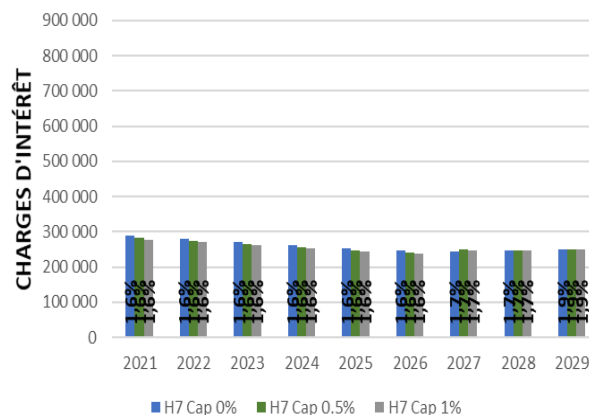
STRATEGIE H3



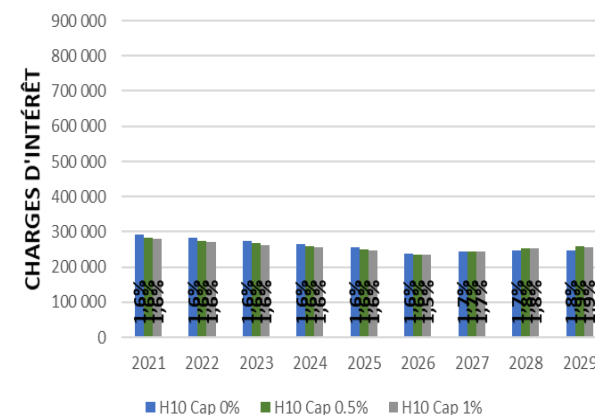
STRATEGIE H5



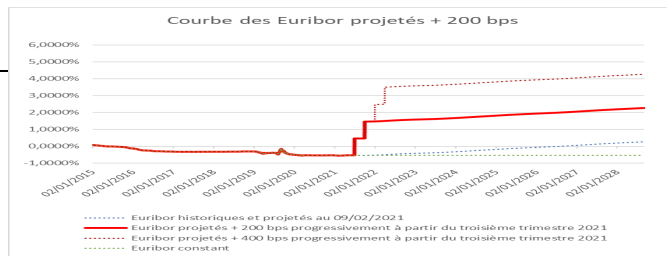
STRATEGIE H7



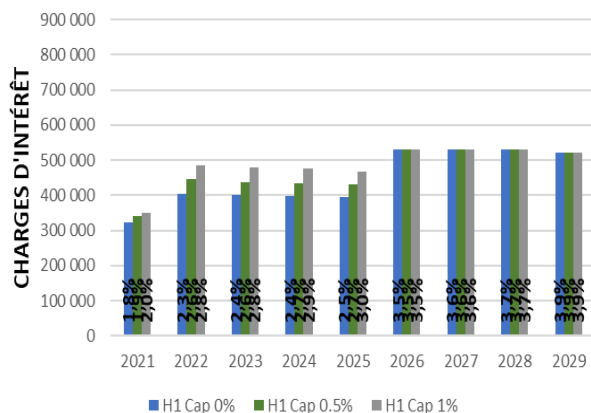
STRATEGIE H10



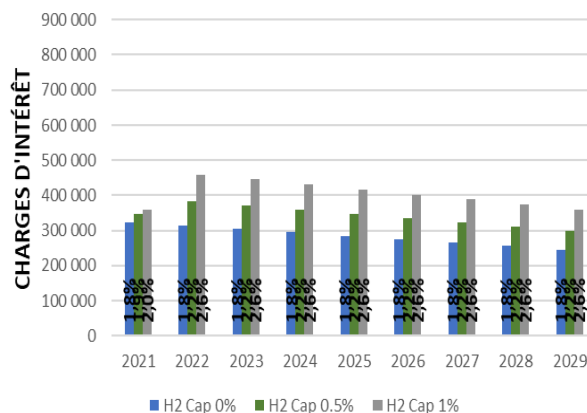
Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés +2%



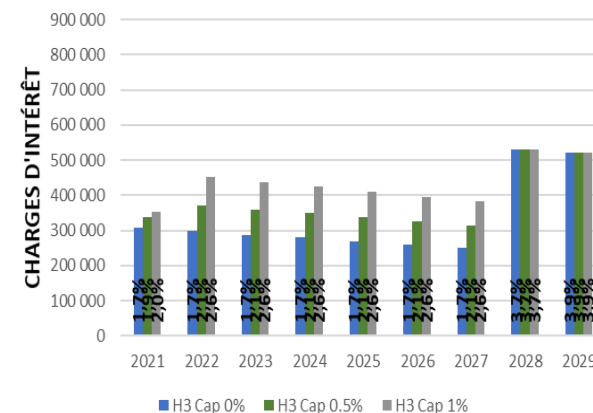
STRATEGIE H1



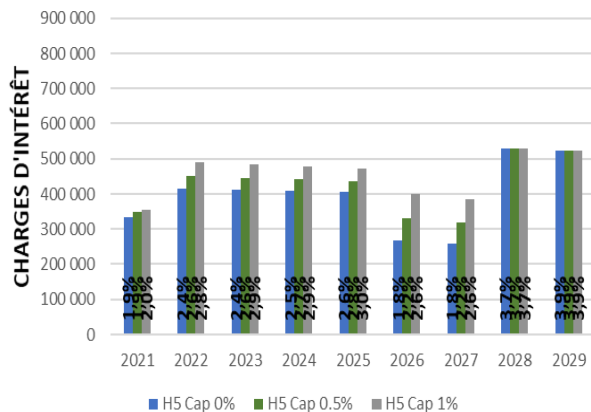
STRATEGIE H2



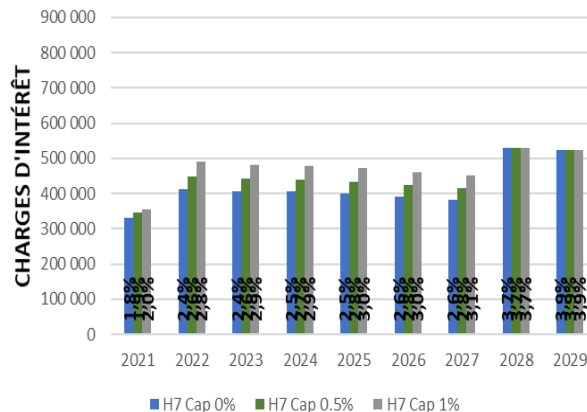
STRATEGIE H3



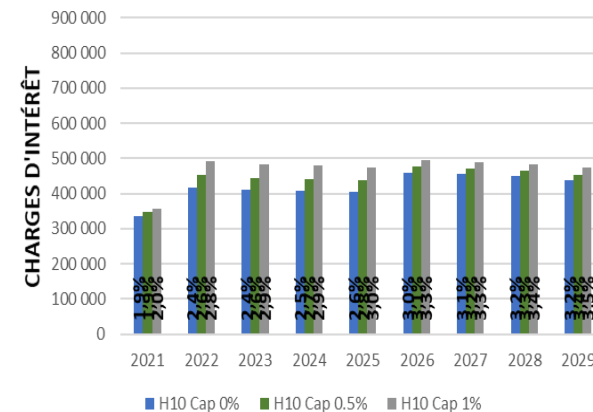
STRATEGIE H5



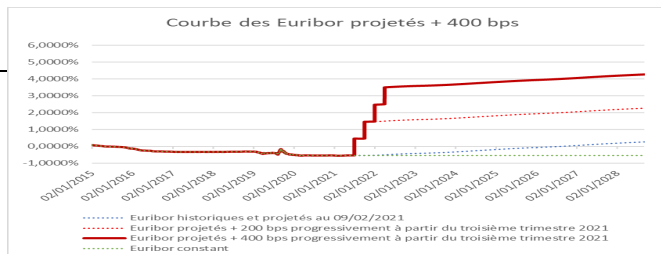
STRATEGIE H7



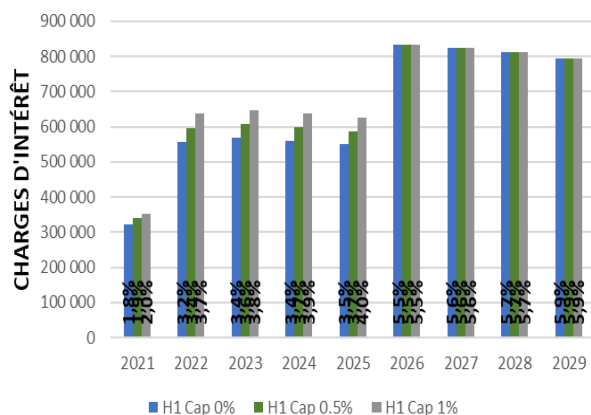
STRATEGIE H10



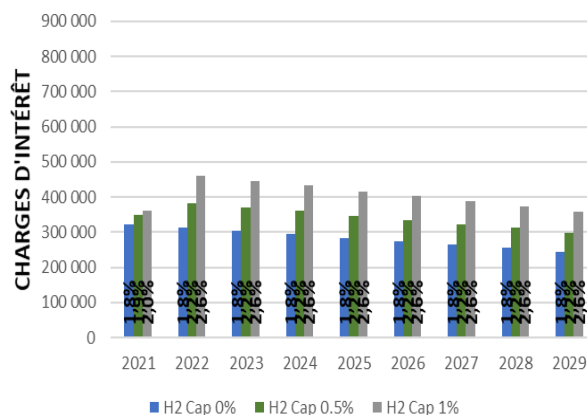
Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés +4%



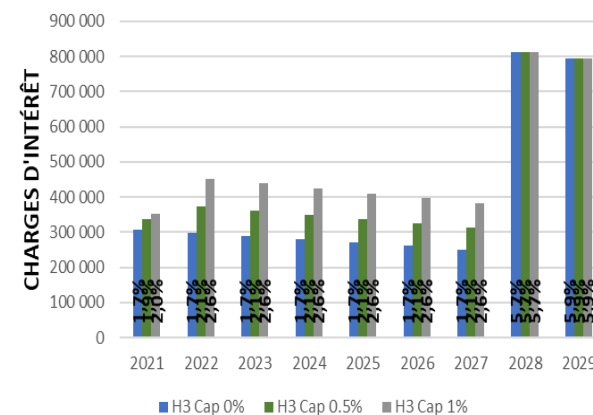
STRATEGIE H1



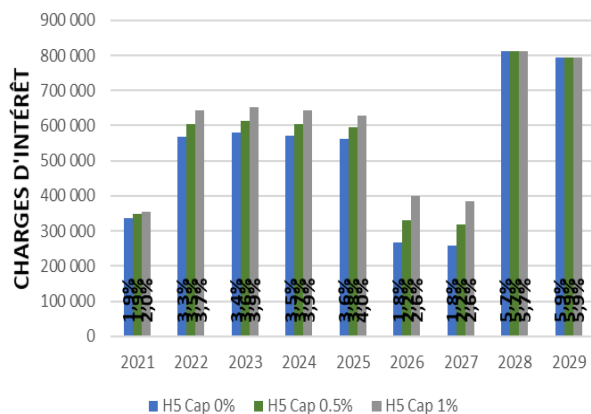
STRATEGIE H2



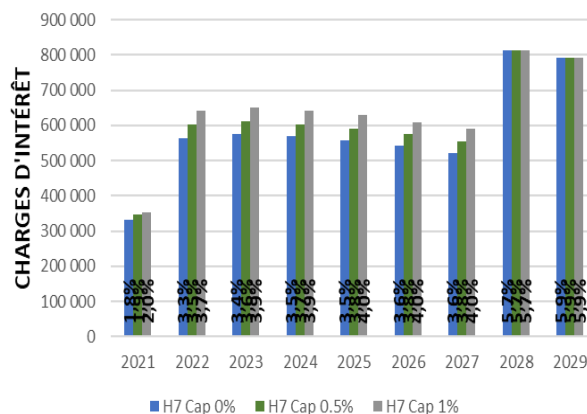
STRATEGIE H3



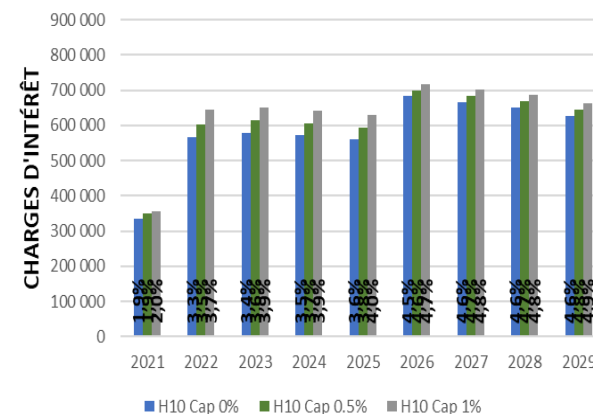
STRATEGIE H5

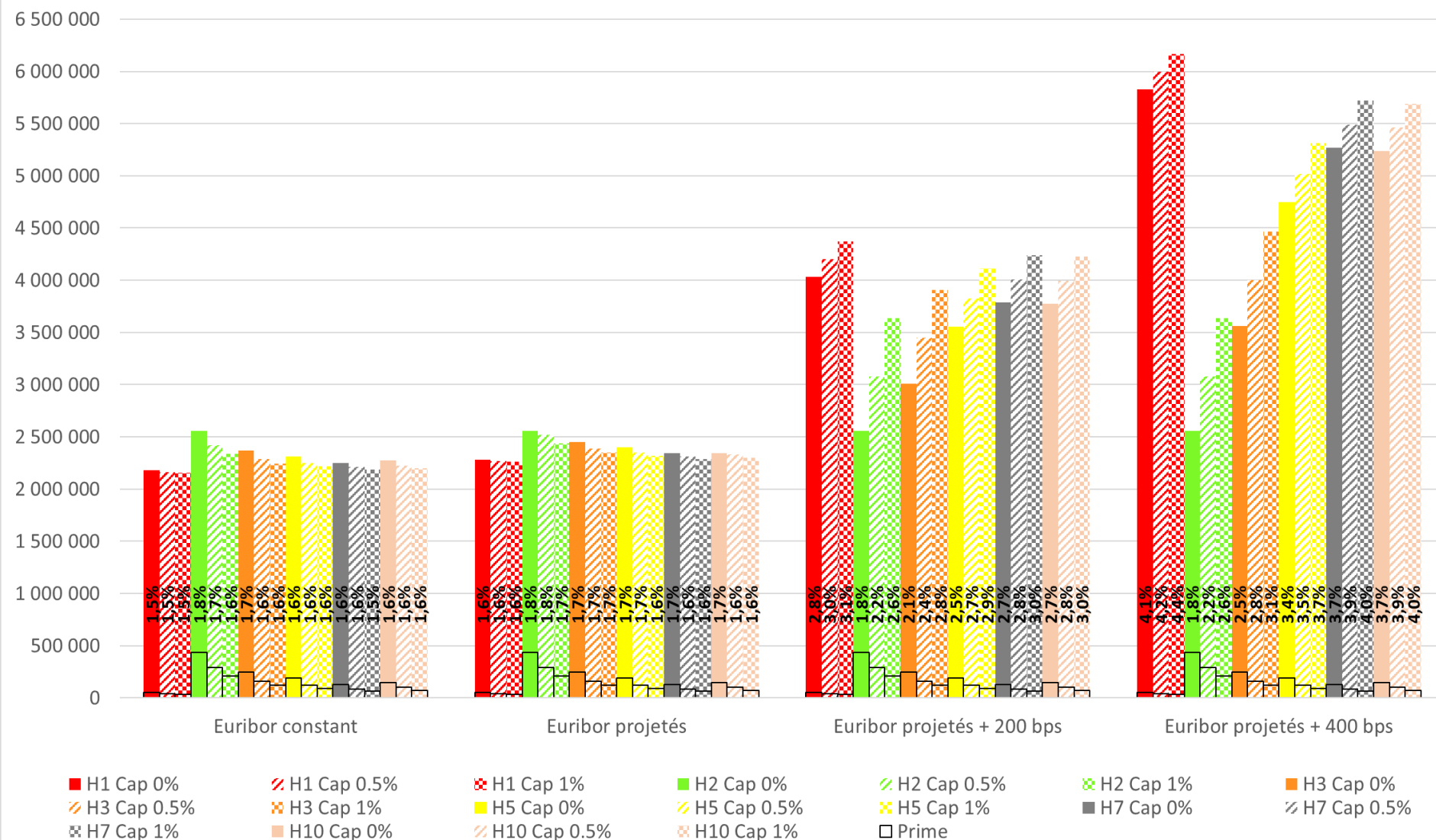


STRATEGIE H7



STRATEGIE H10





Synthèse simulation frais financiers (sur la totalité de la dette, y compris coût des couvertures - approche TEG)

	STRATEGIE H1			STRATEGIE H2			STRATEGIE H3		
	H1 Cap 0%	H1 Cap 0.5%	H1 Cap 1%	H2 Cap 0%	H2 Cap 0.5%	H2 Cap 1%	H3 Cap 0%	H3 Cap 0.5%	H3 Cap 1%
Euribor constant	2 180 476	2 163 776	2 156 576	2 559 576	2 417 276	2 336 176	2 369 776	2 287 876	2 245 976
Euribor projetés	2 282 902	2 266 202	2 259 002	2 559 576	2 519 702	2 438 602	2 452 536	2 390 302	2 348 402
Euribor projetés + 200 bps	4 033 181	4 203 545	4 373 115	2 559 576	3 079 126	3 639 290	3 006 637	3 448 061	3 908 900
Euribor projetés + 400 bps	5 825 104	5 995 467	6 165 038	2 559 576	3 079 126	3 639 290	3 560 738	4 002 162	4 463 001

	STRATEGIE H5			STRATEGIE H7			STRATEGIE H10		
	H5 Cap 0%	H5 Cap 0.5%	H5 Cap 1%	H7 Cap 0%	H7 Cap 0.5%	H7 Cap 1%	H10 Cap 0%	H10 Cap 0.5%	H10 Cap 1%
Euribor constant	2 315 276	2 249 676	2 215 076	2 251 776	2 209 376	2 187 776	2 274 076	2 225 976	2 199 576
Euribor projetés	2 398 036	2 352 102	2 317 502	2 343 762	2 311 802	2 290 202	2 346 677	2 328 402	2 302 002
Euribor projetés + 200 bps	3 554 526	3 825 187	4 116 555	3 784 904	4 007 231	4 240 066	3 773 083	3 993 213	4 224 750
Euribor projetés + 400 bps	4 749 658	5 020 319	5 311 687	5 266 171	5 488 498	5 721 333	5 240 339	5 460 469	5 692 006

Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Prêt d'acquisition		TOTAL DETTE	H1 : OBLIGATION DE COUVERTURE	H2	H3	H4
				Amort.	CRD					
22/02/2021	24/02/2021	24/05/2021	24/05/2021	0	17 865 900	17 865 900	8 932 950	17 865 900	17 865 900	17 865 900
20/05/2021	24/05/2021	24/08/2021	24/08/2021	133 994	17 731 906	17 731 906	8 865 953	17 731 906	17 731 906	17 731 906
20/08/2021	24/08/2021	24/11/2021	24/11/2021	133 994	17 597 912	17 597 912	8 798 956	17 597 912	17 597 912	17 597 912
22/11/2021	24/11/2021	24/02/2022	24/02/2022	133 994	17 463 917	17 463 917	8 731 959	17 463 917	17 463 917	17 463 917
22/02/2022	24/02/2022	24/05/2022	24/05/2022	133 994	17 329 923	17 329 923	8 664 962	17 329 923	17 329 923	17 329 923
20/05/2022	24/05/2022	24/08/2022	24/08/2022	133 994	17 195 929	17 195 929	8 597 964	17 195 929	17 195 929	17 195 929
22/08/2022	24/08/2022	24/11/2022	24/11/2022	133 994	17 061 935	17 061 935	8 530 967	17 061 935	17 061 935	17 061 935
22/11/2022	24/11/2022	24/02/2023	24/02/2023	133 994	16 927 940	16 927 940	8 463 970	16 927 940	16 927 940	16 927 940
22/02/2023	24/02/2023	24/05/2023	24/05/2023	133 994	16 793 946	16 793 946	8 396 973	16 793 946	16 793 946	16 793 946
22/05/2023	24/05/2023	24/08/2023	24/08/2023	133 994	16 659 952	16 659 952	8 329 976	16 659 952	16 659 952	16 659 952
22/08/2023	24/08/2023	24/11/2023	24/11/2023	133 994	16 525 958	16 525 958	8 262 979	16 525 958	16 525 958	16 525 958
22/11/2023	24/11/2023	26/02/2024	26/02/2024	133 994	16 391 963	16 391 963	8 195 982	16 391 963	16 391 963	16 391 963
22/02/2024	26/02/2024	24/05/2024	24/05/2024	133 994	16 257 969	16 257 969	8 128 985	16 257 969	16 257 969	16 257 969
22/05/2024	24/05/2024	26/08/2024	26/08/2024	133 994	16 123 975	16 123 975	8 061 987	16 123 975	16 123 975	16 123 975
22/08/2024	26/08/2024	25/11/2024	25/11/2024	133 994	15 989 981	15 989 981	7 994 990	15 989 981	15 989 981	15 989 981
21/11/2024	25/11/2024	24/02/2025	24/02/2025	133 994	15 855 986	15 855 986	7 927 993	15 855 986	15 855 986	15 855 986
20/02/2025	24/02/2025	26/05/2025	26/05/2025	133 994	15 721 992	15 721 992	7 860 996	15 721 992	15 721 992	15 721 992
22/05/2025	26/05/2025	25/08/2025	25/08/2025	133 994	15 587 998	15 587 998	7 793 999	15 587 998	15 587 998	15 587 998
21/08/2025	25/08/2025	24/11/2025	24/11/2025	133 994	15 454 004	15 454 004	7 727 002	15 454 004	15 454 004	15 454 004
20/11/2025	24/11/2025	24/02/2026	24/02/2026	133 994	15 320 009	15 320 009	7 660 005	15 320 009	15 320 009	15 320 009
20/02/2026	24/02/2026	25/05/2026	25/05/2026	133 994	15 186 015	15 186 015	0	15 186 015	15 186 015	0
21/05/2026	25/05/2026	24/08/2026	24/08/2026	133 994	15 052 021	15 052 021	0	15 052 021	15 052 021	0
20/08/2026	24/08/2026	24/11/2026	24/11/2026	133 994	14 918 027	14 918 027	0	14 918 027	14 918 027	0
20/11/2026	24/11/2026	24/02/2027	24/02/2027	133 994	14 784 032	14 784 032	0	14 784 032	14 784 032	0
22/02/2027	24/02/2027	24/05/2027	24/05/2027	133 994	14 650 038	14 650 038	0	14 650 038	14 650 038	0
20/05/2027	24/05/2027	24/08/2027	24/08/2027	133 994	14 516 044	14 516 044	0	14 516 044	14 516 044	0
20/08/2027	24/08/2027	24/11/2027	24/11/2027	133 994	14 382 050	14 382 050	0	14 382 050	14 382 050	0
22/11/2027	24/11/2027	24/02/2028	24/02/2028	133 994	14 248 055	14 248 055	0	14 248 055	14 248 055	0
22/02/2028	24/02/2028	24/05/2028	24/05/2028	133 994	14 114 061	14 114 061	0	14 114 061	0	0
22/05/2028	24/05/2028	24/08/2028	24/08/2028	133 994	13 980 067	13 980 067	0	13 980 067	0	0
22/08/2028	24/08/2028	24/11/2028	24/11/2028	133 994	13 846 073	13 846 073	0	13 846 073	0	0
22/11/2028	24/11/2028	26/02/2029	26/02/2029	133 994	13 712 078	13 712 078	0	13 712 078	0	0
22/02/2029	26/02/2029	24/05/2029	24/05/2029	133 994	13 578 084	13 578 084	0	13 578 084	0	0
22/05/2029	24/05/2029	24/08/2029	24/08/2029	133 994	13 444 090	13 444 090	0	13 444 090	0	0
22/08/2029	24/08/2029	26/11/2029	26/11/2029	133 994	13 310 096	13 310 096	0	13 310 096	0	0
22/11/2029	26/11/2029	25/02/2030	25/02/2030	133 994	13 176 101	13 176 101	0	13 176 101	0	0
22/02/2030	25/02/2030	25/02/2030	25/02/2030	13 176 101	0	0	0	0	0	0

Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	H5	H6	H7	H8	H9	H10
22/02/2021	24/02/2021	24/05/2021	24/05/2021	8 932 950	8 932 950	8 932 950	8 932 950	8 932 950	8 932 950
20/05/2021	24/05/2021	24/08/2021	24/08/2021	8 865 953	8 865 953	8 865 953	8 865 953	8 865 953	8 865 953
20/08/2021	24/08/2021	24/11/2021	24/11/2021	8 798 956	8 798 956	8 798 956	8 798 956	8 798 956	8 798 956
22/11/2021	24/11/2021	24/02/2022	24/02/2022	8 731 959	8 731 959	8 731 959	8 731 959	8 731 959	8 731 959
22/02/2022	24/02/2022	24/05/2022	24/05/2022	8 664 962	8 664 962	8 664 962	8 664 962	8 664 962	8 664 962
20/05/2022	24/05/2022	24/08/2022	24/08/2022	8 597 964	8 597 964	8 597 964	8 597 964	8 597 964	8 597 964
22/08/2022	24/08/2022	24/11/2022	24/11/2022	8 530 967	8 530 967	8 530 967	8 530 967	8 530 967	8 530 967
22/11/2022	24/11/2022	24/02/2023	24/02/2023	8 463 970	8 463 970	8 463 970	8 463 970	8 463 970	8 463 970
22/02/2023	24/02/2023	24/05/2023	24/05/2023	8 396 973	8 396 973	8 396 973	8 396 973	8 396 973	8 396 973
22/05/2023	24/05/2023	24/08/2023	24/08/2023	8 329 976	8 329 976	8 329 976	8 329 976	8 329 976	8 329 976
22/08/2023	24/08/2023	24/11/2023	24/11/2023	8 262 979	8 262 979	8 262 979	8 262 979	8 262 979	8 262 979
22/11/2023	24/11/2023	26/02/2024	26/02/2024	8 195 982	8 195 982	8 195 982	8 195 982	8 195 982	8 195 982
22/02/2024	26/02/2024	24/05/2024	24/05/2024	8 128 985	8 128 985	8 128 985	8 128 985	8 128 985	8 128 985
22/05/2024	24/05/2024	26/08/2024	26/08/2024	8 061 987	8 061 987	8 061 987	8 061 987	8 061 987	8 061 987
22/08/2024	26/08/2024	25/11/2024	25/11/2024	7 994 990	7 994 990	7 994 990	7 994 990	7 994 990	7 994 990
21/11/2024	25/11/2024	24/02/2025	24/02/2025	7 927 993	7 927 993	7 927 993	7 927 993	7 927 993	7 927 993
20/02/2025	24/02/2025	26/05/2025	26/05/2025	7 860 996	7 860 996	7 860 996	7 860 996	7 860 996	7 860 996
22/05/2025	26/05/2025	25/08/2025	25/08/2025	7 793 999	7 793 999	7 793 999	7 793 999	7 793 999	7 793 999
21/08/2025	25/08/2025	24/11/2025	24/11/2025	7 727 002	7 727 002	7 727 002	7 727 002	7 727 002	7 727 002
20/11/2025	24/11/2025	24/02/2026	24/02/2026	7 660 005	7 660 005	7 660 005	7 660 005	7 660 005	7 660 005
20/02/2026	24/02/2026	25/05/2026	25/05/2026	15 186 015	15 186 015	7 660 005	7 660 005	4 000 000	4 000 000
21/05/2026	25/05/2026	24/08/2026	24/08/2026	15 052 021	15 052 021	7 660 005	7 660 005	4 000 000	4 000 000
20/08/2026	24/08/2026	24/11/2026	24/11/2026	14 918 027	14 918 027	7 660 005	7 660 005	4 000 000	4 000 000
20/11/2026	24/11/2026	24/02/2027	24/02/2027	14 784 032	14 784 032	7 660 005	7 660 005	4 000 000	4 000 000
22/02/2027	24/02/2027	24/05/2027	24/05/2027	14 650 038	14 650 038	7 660 005	7 660 005	4 000 000	4 000 000
20/05/2027	24/05/2027	24/08/2027	24/08/2027	14 516 044	14 516 044	7 660 005	7 660 005	4 000 000	4 000 000
20/08/2027	24/08/2027	24/11/2027	24/11/2027	14 382 050	14 382 050	7 660 005	7 660 005	4 000 000	4 000 000
22/11/2027	24/11/2027	24/02/2028	24/02/2028	14 248 055	14 248 055	7 660 005	7 660 005	4 000 000	4 000 000
22/02/2028	24/02/2028	24/05/2028	24/05/2028	0	14 114 061	0	7 660 005	0	4 000 000
22/05/2028	24/05/2028	24/08/2028	24/08/2028	0	13 980 067	0	7 660 005	0	4 000 000
22/08/2028	24/08/2028	24/11/2028	24/11/2028	0	13 846 073	0	7 660 005	0	4 000 000
22/11/2028	24/11/2028	26/02/2029	26/02/2029	0	13 712 078	0	7 660 005	0	4 000 000
22/02/2029	26/02/2029	24/05/2029	24/05/2029	0	13 578 084	0	7 660 005	0	4 000 000
22/05/2029	24/05/2029	24/08/2029	24/08/2029	0	13 444 090	0	7 660 005	0	4 000 000
22/08/2029	24/08/2029	26/11/2029	26/11/2029	0	13 310 096	0	7 660 005	0	4 000 000
22/11/2029	26/11/2029	25/02/2030	25/02/2030	0	13 176 101	0	7 660 005	0	4 000 000
22/02/2030	25/02/2030	25/02/2030	25/02/2030	0	0	0	0	0	0

Cap avec plafond à 0%

- *La prime d'une option peut être payée intégralement à la mise en place de l'option ou de manière lissée au fil du temps en l'exprimant en pourcentage du financement, comme pour le taux d'un swap. Cette seconde solution permet d'étaler le paiement de la prime dans le temps.*

Avantages :**Par rapport au swap:**

- Aucun risque de valorisation négative contrairement au swap, donc aucun risque d'avoir à déboursier une soultte imprévue en cas de déboucllement anticipé (seule resterait à payer la partie étalée de la prime des années à venir).
- Taux de financement très raisonnable (voir cotations ci-après), qui reproduit le taux de swap avec plancher (hors marge bancaire). En incluant les marges bancaires (plus faibles sur les caps que les swaps avec plancher d'environ 10bps pour des raisons techniques), le taux du cap peut être plus avantageux que celui du swap avec floor 0%.

Par rapport aux caps 0,50% ou 1% :

- Meilleur rapport entre le niveau de frais financiers minimum et le niveau maximum du fait du plancher 0% sur le financement qui empêche de profiter d'une baisse des taux supplémentaire.

Inconvénients:**Par rapport au swap avec plancher 0% :**

Prime à payer, toutefois le taux de financement global est similaire, voire meilleur, que celui du swap avec floor et la prime peut être étalée pour répliquer les frais financiers d'un swap et annuler cet inconvénient.

Par rapport aux caps 0,50% ou 1% :

Prime plus élevée, mais le rapport prime / taux plafond est plus avantageux en cas de hausse des taux plus rapide que ne le prévoit le marché. A l'inverse, le cap 0,50% ou 1% seront plus avantageux si les taux ne montent pas ou baissent (principe de la franchise d'assurance qui est avantageuse lorsqu'il n'y a pas de sinistre).

-
- Finaliser un choix de stratégie
 - Engager les discussions avec les banques pour finaliser la documentation réglementaire et leur demander des cotations indicatives
 - Organiser la transaction

-
- Contraintes liées aux taux négatifs
 - Courbes des Euribor utilisées pour les simulations de frais financiers
 - Clauses contractuelles
 - Profils de différents types de couvertures à échéance

Problème lié aux taux négatifs

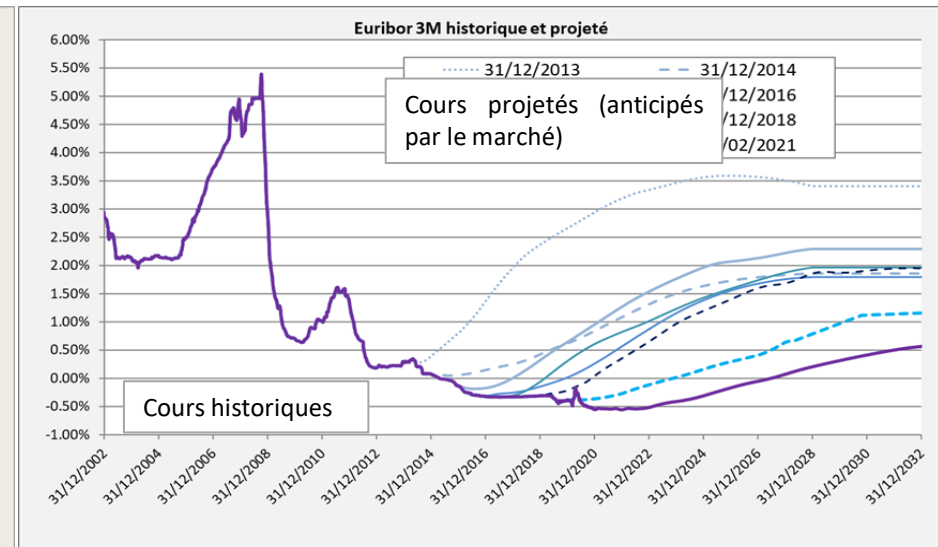
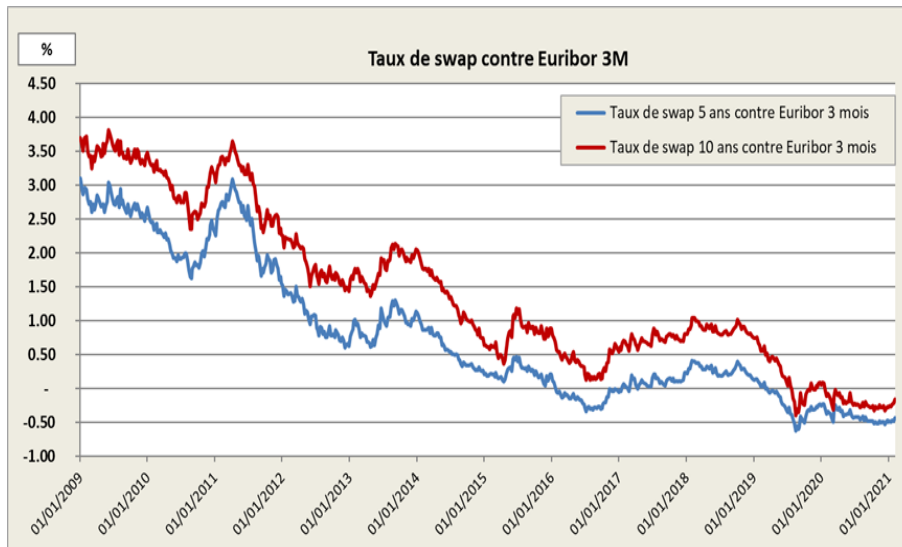
Les **taux euro à court et moyen terme sont sur leurs plus bas niveaux historiques** du fait de la faiblesse persistante de la croissance et des actions « quantitatives » de nombreuses banques centrales, dont la BCE, pour tenter de relancer l'inflation: taux monétaires négatifs, rachats massifs d'obligations pour faire baisser les taux fixés par l'offre et la demande et injections de liquidités pour favoriser les prêts.

En conséquence:

- l'Euribor 3 mois projeté est négatif jusqu'à 2027;
- les taux de swap sont négatifs jusqu'à une maturité supérieure à 10 ans.

Face à ces taux négatifs, qui doivent normalement se répercuter sur les prêts au bénéfice des emprunteurs, qui devraient toucher des intérêts sur les montants empruntés, **les banques ont instauré un plancher (« floor ») sur la rémunération de leurs financements.**

Or, ces **planchers annihilent l'efficacité des swaps (et des tunnels/collars)** qui ne sont pas prévus pour répliquer cette situation de taux variables négatifs (cf informations ci-après).



Inefficacité des swaps simples (et des tunnels/collars) si le financement embarque un plancher sur Euribor

Une vidéo détaillant ce souci est visible sur le blog de KERIUS Finance [en cliquant ici](#).

Le contrat de financement prévoit que l'Euribor ne peut pas être négatif, donc que la banque ne paiera pas d'intérêts à l'emprunteur.

Or, un swap de taux qui permet de fixer le taux d'une dette est un contrat par lequel l'entreprise s'engage à :

- recevoir un taux variable sur le montant de la dette couverte (pour annuler celui du financement)
- payer un taux fixe sur le même montant.

Une couverture par swap classique, qui ne réplique pas ce plancher, c'est-à-dire dont la « jambe » variable n'inclurait pas également un plancher, présente deux inconvénients :

- Pas de plafonnement du taux de financement global: le taux Euribor négatif s'ajoute au taux fixe à payer par l'entreprise.
- Problème potentiel pour l'application de la comptabilité de couverture: si les couvertures ne sont plus considérées comme efficaces par les CAC du fait de ce déplafonnement du taux de financement, l'intégralité des variations de valorisation (mark to market) des swaps sera enregistrée en résultat financier (autrement dit, pas différé dans le temps).

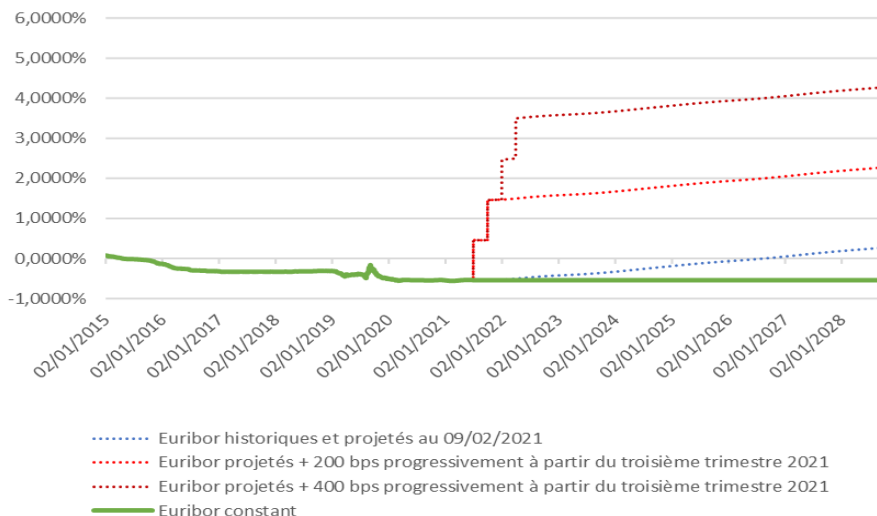
Un problème similaire se présente avec le collar: le plancher du collar double le plancher du financement. En cas de taux négatifs, il induit une perte qui accroît les frais financiers au-delà du taux plafond (cap).

Solutions techniques:

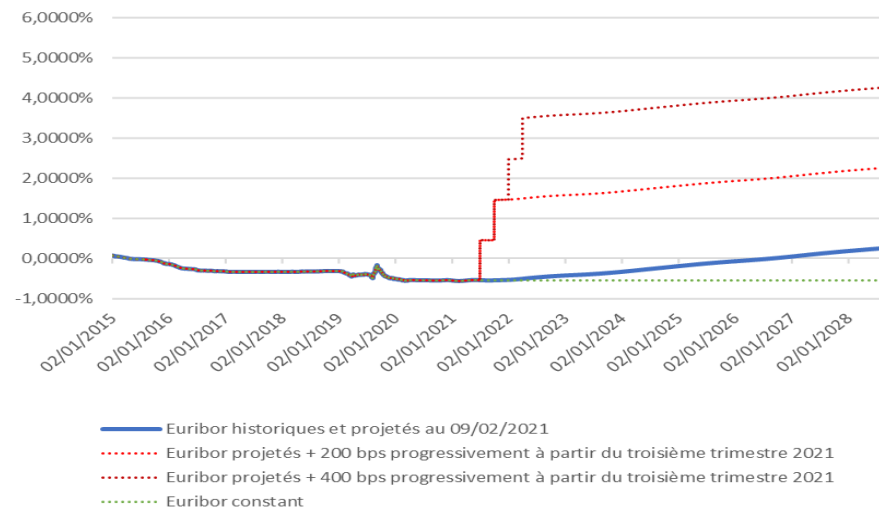
- Inclure dans le swap un plancher répliquant celui du financement, mais cela a un coût. Cf simulations.
- Opter pour une couverture par cap (plafond), qui ne peut générer de valorisation négative en cas de taux négatifs.

Courbes des Euribor utilisées pour les simulations de frais financiers

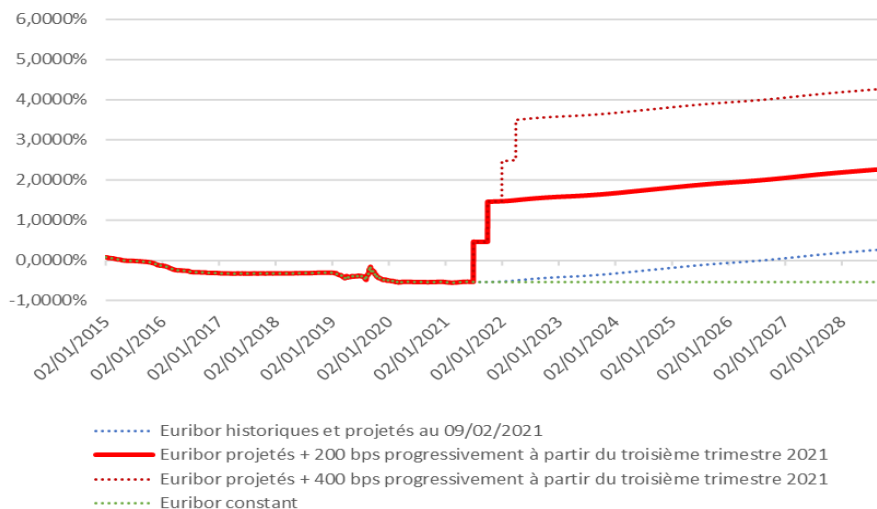
Euribor constant



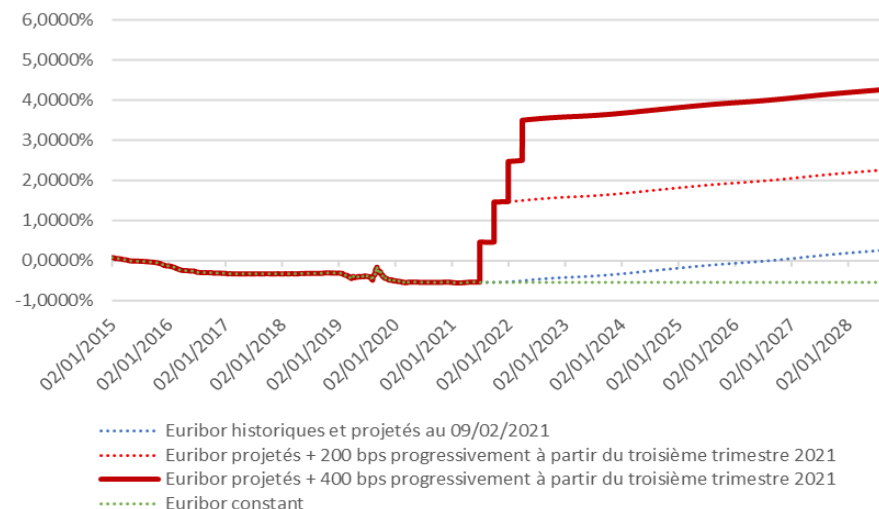
Courbe des Euribor projetés



Courbe des Euribor projetés + 200 bps



Courbe des Euribor projetés + 400 bps



Financement

A/ LE PRET ACQUISITION

Objet du Prêt	Financement partiel de l'acquisition (hors TVA) des murs de la résidence les Vignes de Suresnes, situés 31-41 avenue Franklin Roosevelt dont le prix, frais inclus est de 27 486 000 €. La résidence « Les Vignes de Suresnes » est un Ehpad de 96 lits et places d'une surface de plancher de 5 693 m ² construit sur un terrain de 12 600 m ² .
Montant maximum	17 865 900 € (Dix-sept millions huit cent soixante-cinq mille neuf cents Euros) représentant 65 % du montant de l'acquisition.
Durée	9 ans à compter de la signature du Prêt.
Tirage	Le Prêt est non réutilisable et sera intégralement décaissé le jour de la signature de l'acte d'acquisition.
Taux d'intérêt	Il sera calculé sur la base d'un indice 1 à savoir l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge de 1,50 % l'an. En présence d'un EURIBOR négatif, l'EURIBOR égal à zéro s'applique. Les échéances d'intérêts sont calculées et facturées trimestriellement à terme échu en même temps que les échéances en capital.

B/ LE CREDIT TVA

Objet	Financement de la TVA due dans le cadre de l'acquisition des murs de la résidence les Vignes de Suresnes, situés 31-41 avenue Franklin Roosevelt.
Montant	5 497 000 Euros (cinq millions et quatre cent quatre-vingt-dix-sept milles Euros) représentant 100% de la TVA due à l'acquisition de l'actif.
Durée	6 mois ans à compter de la signature du Contrat.
Tirage	Le Crédit TVA est non réutilisable et sera intégralement décaissé le jour de la signature du Contrat.
Taux d'intérêt	Il sera calculé sur la base de l'Euribor 3 mois augmenté d'une marge de 1,50% l'an. En présence d'un EURIBOR négatif, l'EURIBOR égal à zéro s'applique. Les échéances d'intérêts sont calculées et facturées trimestriellement à terme échu.

**Financement de l'acquisition par Alc Suresnes
de la Résidence
Les vignes de Suresnes (Orpéa)**

Offre ferme

15/12/2020

Remboursement, intérêts et obligation de couverture

A/ LE PRET ACQUISITION

Périodes d'intérêts	Désigne toute période d'intérêts qui sert de base pour le calcul des intérêts dus par l'Emprunteur au Prêteur au titre du Prêt. La durée d'une période d'intérêts est de 3 mois.																		
Frais de dossier	0,40 % du Montant payable par l'Emprunteur à la Société Générale à la date de signature du Contrat de Prêt.																		
Amortissement Contractuel	La tranche s'amortira trimestriellement selon l'échéancier ci-dessous : <table><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td><td>5</td><td>6</td><td>7</td><td>8</td><td>9</td></tr><tr><td>3%</td><td>3%</td><td>3%</td><td>3%</td><td>3%</td><td>3%</td><td>3%</td><td>3%</td><td>3%</td></tr></table> Le capital restant dû de 73% sera à rembourser avec la dernière échéance.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
1	2	3	4	5	6	7	8	9											
3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%											
Couverture de risque de taux	L'Emprunteur devra souscrire auprès de la Banque de Couverture, le jour de la signature du Prêt, une couverture de risque de taux pour une durée de 5 ans minimum renouvelable pendant toute la durée du Prêt, permettant de couvrir à tout moment au moins 50% de l'encours du Prêt.																		

B/ LE CREDIT TVA

Amortissement	Le crédit TVA s'amortira via le remboursement à recevoir du Trésor Public et/ou par les fonds propres de l'emprunteur à l'échéance du crédit.
Garantie	Cession Dailly notifiée de la créance de TVA au Trésor Public.
Engagements au titre du Crédit TVA	- remettre au Prêteur une copie de la (des) déclaration(s) CA3 pendant toute la durée du présent crédit, - remettre au Prêteur dans le délai de cinq (5) jours de son établissement, copie de sa demande de remboursement de crédit de TVA à la Recette des Impôts dont il dépend et où il est pris en charge, - informer le Prêteur de toute demande ou notification reçue de l'administration fiscale pouvant avoir des conséquences sur les délais de remboursement ou sur la validité de la créance à l'égard du Trésor Public.

"Banque de Couverture" désigne la Société Générale et, ultérieurement, ses ayants-droit.

Clause de défaut

Principaux cas de défaut	Cas de défauts habituels pour ce type de crédit et notamment :
	▪ Non-paiement d'une somme due au titre des Crédits ; ▪ En cas de défaut de l'un ou l'autre des crédits. ▪ Violation de l'un quelconque des engagements, obligations et déclarations de l'Emprunteur et/ou de l'Actionnaire ▪ Fermeture de l'immeuble au public par l'autorité administrative compétente ou retrait des autorisations administrative, entraînant le non-paiement de la totalité du loyer par le locataire. ▪ L'Emprunteur et/ou l'Actionnaire sont en cessation de paiements, font l'objet d'une procédure de sauvegarde des entreprises, d'une procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, ou toute autre procédure du même type ou ayant le même objet, prévue par la loi n° 2005-845 du 26 juillet 2005 selon les articles L 610-1 et suivants du Code de commerce, de sauvegarde des entreprises ou relative au surendettement des particuliers prévu par le Code de la consommation. ▪ En cas d'événement ou circonstance défavorable concernant la situation financière de l'Emprunteur et/ou de la Caution, qui nuira de manière avérée à (i) sa capacité d'exécuter ses obligations de paiement au titre des Documents de Financement, ou (ii) à la validité et à l'opposabilité de tout Document de Sûreté, détecté entre deux (2) dates de calcul des ratios de covenant de l'année en cours et n'ayant pas été remédié dans un délai de 30 jours ouvrés à compter de la survenance de l'événement ou de la circonstance. ▪ DSCR global inférieur à 100% ; ▪ Absence de remédiation dans un délai de six mois en cas de non-respect des covenants de LTV et de DSCR ; ▪ En cas de changement de Société de Gestion sans l'accord préalable de l'Agent ; ▪ Inscription de sûretés par un tiers sur l'actif et portant sur un montant supérieur à 1% du montant maximum en principal du Crédit, sauf si l'Emprunteur obtient une mainlevée dans les soixante (60) jours civils de la survenance de l'événement. ▪ Inscription de sûretés par un tiers sur l'actif et portant sur un montant inférieur ou égal à 1% du montant maximum en principal du Crédit, sauf si l'Emprunteur a adressé au Prêteur dans les huit (8) jours ouvrés l'ensemble des éléments justifiant cette sûreté et obtenu dans un délai maximum de six (6) mois la mainlevée.

Swap de taux (payeur de taux fixe contre variable): Engagement ferme de payer un flux à taux fixe à une fréquence et pendant une durée déterminée, en échange d'un flux reçu correspondant au taux variable. La périodicité de l'indice de taux variable détermine le nombre de paiements par année. Le net des deux flux peut être positif ou négatif à chaque période.

Avantages:

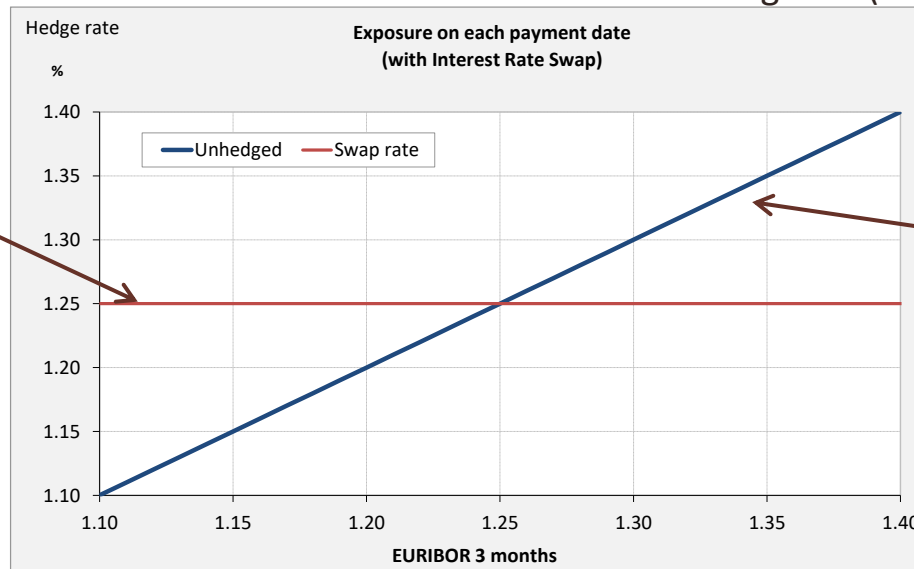
- Coût nul (pas de prime à payer)
- Les charges financières sont connues à l'avance

Inconvénients:

- Aucune opportunité de profiter de mouvements favorables des taux;
 - Risque de perte illimitée en cas de déboucement anticipé.
- Produit simple mais risqué en cas de réduction de l'exposition sous-jacente (réduction de dette par ex.) ou de déboucement de la couverture dans un scénario de valorisation négative (mark to market).

A réserver à la partie incompressible de l'exposition (risque de valorisation négative).

Produit qui ne garantit plus un taux de financement dans un contexte de taux négatifs pour un financement dont l'indice (Euribor ou autre) est « flooré »



Taux figé par le swap

Taux variable sous-jacent non couvert

Graphique illustratif: données non actualisées

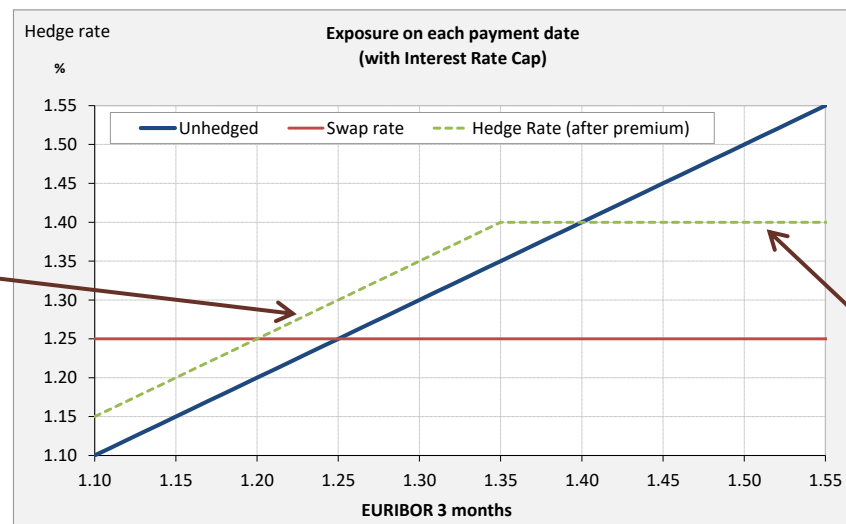
Achat de cap de taux: Droit de recevoir un flux si l'indice de taux sous-jacent (couvert) est supérieur au cours d'exercice du cap (strike). Le flux reçu correspondra alors à la différence entre le taux variable et le taux fixe, multiplié par le notional. Dans le cadre d'un financement, ce flux a pour effet d'annuler ce qui aurait dû être payé sur le sous-jacent au-delà du cours d'exercice du cap.

Avantages:

- Opportunité de profiter d'un taux bas si celui-ci reste inférieur au cours d'exercice du cap;
- Flexibilité totale pour revendre la couverture en cas de modification du sous-jacent;
- Aucun risque de perte au delà de la prime payée.

Inconvénients:

- Prime à payer: dépend des caractéristiques de l'option (montant, durée, cours d'exercice plus ou moins favorable...)



Le cap permet de profiter de mouvements favorables à la baisse

Graphique illustratif: données non actualisées

Taux maximum garanti par le cap (protection)

Tunnels / collars d'options:

Mix d'options achetées (cap) et vendues (floor) qui permet d'encadrer le taux de financement entre un plancher et un plafond. Entre ces seuils, le taux payé varie en fonction de l'indice Euribor.

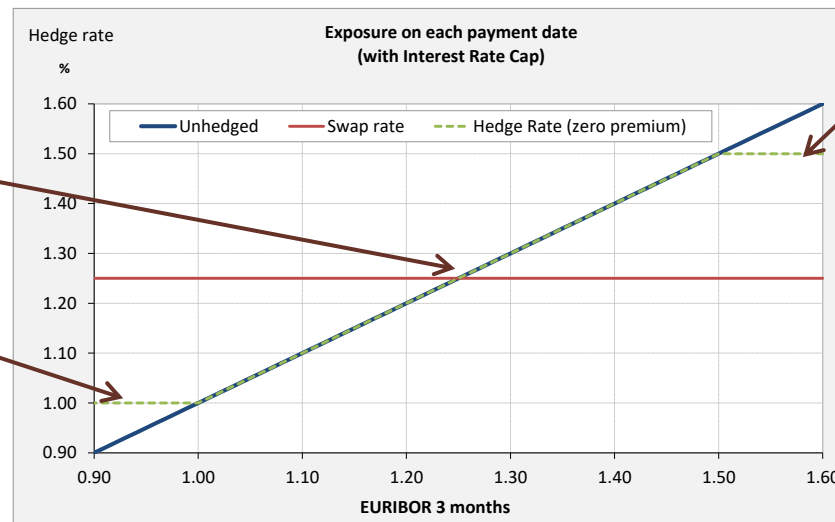
Avantages:

- Protection au delà du cours d'exercice du cap;
- Opportunité de profiter d'une baisse de l'indice jusqu'au niveau du floor (plancher);
- Financement de l'option achetée par l'option vendue;

**A réserver à la
partie
incompressible
de l'exposition.**

Inconvénients:

- Risque de perte en cas de déboucllement anticipé et de baisse des taux (comme pour un swap);



Tunnel à prime nulle

Taux minimum payé (floor)

Taux maximum payé (cap)

Zone délimitée par les deux cours d'exercices au sein de laquelle l'indice variable varie librement

Graphique illustratif: données non actualisées

Produit inintéressant dans les conditions de taux négatifs car le plancher reste trop proche de 0% indépendamment du niveau de plafond et le plafond n'est plus garanti si le financement est flooré (problème taux négatifs).

KERIUS Finance SAS
17 rue Dupin,
75006 Paris, France

Tel: +33 1 83 62 27 61

RC Paris: 520 300 948

Immatriculé au Registre Unique des Intermédiaires en Assurance, Banque et Finance (ORIAS) sous le n°13000716 au titre des activités de **Conseiller en Investissements Financiers**, enregistré auprès de l'Association Nationale des Conseils Financiers-CIF, association agréée par l'Autorité des Marchés Financiers .

KERIUS Finance Suisse SARL
Chemin de Blandonnet 2,
1214 Vernier - Genève, Suisse

Tel : + 41 22 566 40 52

RC Genève, numéro fédéral: CH-660-2330011-1

www.kerius-finance.com

Sébastien Rouzaire
s.rouzaire@kerius-finance.com

AVERTISSEMENT - DISCLAIMER

Ce document a été préparé à l'usage des services financiers du Client. Ce document ou son contenu ne doivent pas être communiqués ou diffusés en externe sans l'accord préalable écrit de KERIUS FINANCE .

Pour ce document, KERIUS FINANCE a été amenée à utiliser des informations et données chiffrées fournies par le Client. KERIUS FINANCE a pris ces données en compte sans réaliser de procédure d'audit et n'émettra en conséquence aucune opinion sur leur fiabilité. Ce document ne constitue pas une documentation contractuelle des transactions éventuellement décrites, ni une recommandation ou une sollicitation de mettre en place les transactions décrites. Tout Client intéressé par ce type de transactions ou procédure doit mener ses propres analyses pour vérifier l'adéquation à ses besoins, ainsi que les conséquences, notamment fiscales et comptables. Il lui appartient également de prendre les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des décisions qu'il aura prises.

Ni KERIUS FINANCE ou ses administrateurs ou employés ne pourront être tenus responsables des conséquences de l'utilisation de ce document ou de la mise en place, totale ou partielle, par le client, des idées ou opérations décrites.

This document has been prepared for the Finance department of the Client. It must not be communicated or published externally without prior written consent of KERIUS FINANCE

For this document, KERIUS FINANCE used information and data provided by the Client. The Client agrees that KERIUS FINANCE took this information into account without auditing them or checking their accuracy and, as a consequence, without producing any opinion on their reliability. Please note that this document does not constitute a contractual documentation of the transactions or processes that may be described, nor a recommendation or solicitation to enter into the transactions or processes described herein. If the Client is interested in setting up this type of transactions or processes, the Client should conduct his own analysis of the suitability to his needs. The Client must also verify the consequences of his decisions, including accounting and fiscal aspects. The Client is also responsible for the implementation of his decisions.

Neither KERIUS FINANCE nor its directors and employees accept liability for any loss or damage resulting from the use of this document and expressly excludes all liability in respect of any implication of the described ideas or transactions on the Client's own specific particulars.