



Rapport Final

Couverture de taux d'intérêts

PRIMEPROPERTIES - SAN REMO

23 décembre 2024

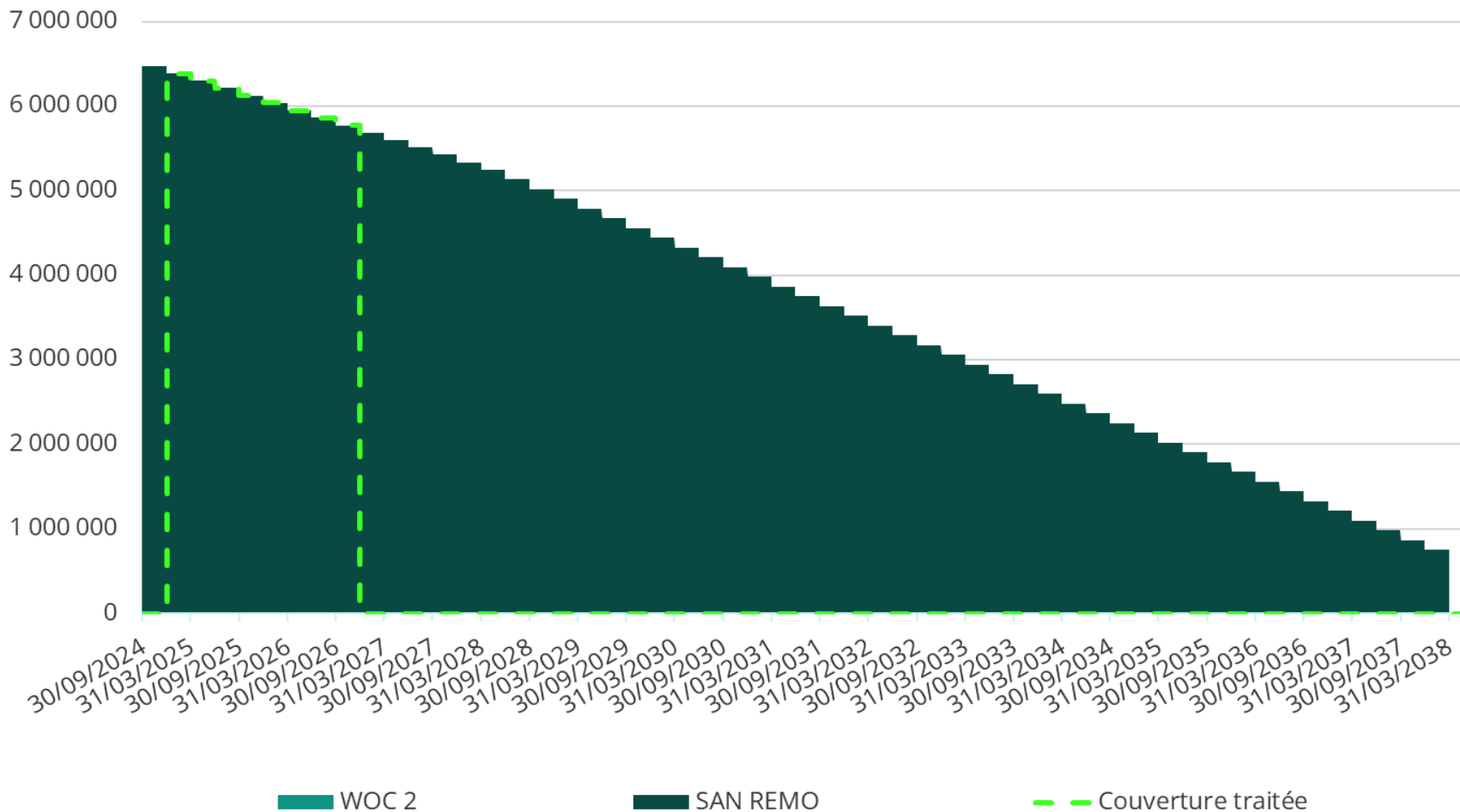


KERIUS Finance SAS
Conseiller en Investissements Financiers
Membre de l'ANACOFI CIF- Association agréée par l'AMF - ORIAS N° 13000716

Résumé des décisions prises

- Nouvelle couverture mise en place sur un horizon de 2 ans pour réduire la sensibilité du groupe aux variations de taux d'intérêts, avec un objectif de couverture Cash Flow Hedge (couverture de flux futurs).
- Un swap simple avec un taux fixe de 2.155% a été mis en place pour limiter le taux de financement sur la partie couverte.

Cartographie après nouvelle couverture



Couverture traitée :

Achat Swap simple 2,155% à 2 ans.

Répartition bancaire :

BANCA AKROS 100%.

Caractéristiques des dettes

Financements :

Prêteurs : BANCO BPM

HCE SAN REMO : €6'475'000 ,restant dû au 30/09/2024, amortissement spécifique (cf. échéancier), échéance 31/03/2038, floor 0% sur Euribor 3 mois + 1,70%

Obligation de couverture :

Pas d'obligation de couverture.

Banques de couverture: BANCA AKROS.

Détail de la couverture réalisée

Swap simple :

Banque : BANCA AKROS

Taux fixe : 2.155% (taux fixe)

Date de transaction : 13/12/2024

Date de début : 31/12/2024

Date de fin : 31/12/2026

Index : Euribor 3 Mois

Base : Actual/360

Nominal de départ : €6'387'500 amortissement spécifique,
cf. tableau en annexe

Prime annuelle à payer trimestriellement jusqu'au
31/12/2026 : **2,155%**, correspondant à une prime payée à la
mise en place (up-front) de **€265'706**.

Primes à payer

Couverture BANCA AKROS						
Fixing	Début	Fin	Paie ment	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucle ment
27.12.2024	31.12.2024	31.03.2025	31.03.2025	6 387 500	34 413	-231 293
27.03.2025	31.03.2025	30.06.2025	30.06.2025	6 300 000	34 318	-196 974
26.06.2025	30.06.2025	30.09.2025	30.09.2025	6 212 500	34 214	-162 761
26.09.2025	30.09.2025	31.12.2025	31.12.2025	6 125 000	33 732	-129 029
29.12.2025	31.12.2025	31.03.2026	31.03.2026	6 037 500	32 527	-96 502
27.03.2026	31.03.2026	30.06.2026	30.06.2026	5 950 000	32 412	-64 090
26.06.2026	30.06.2026	30.09.2026	30.09.2026	5 862 500	32 286	-31 804
28.09.2026	30.09.2026	31.12.2026	31.12.2026	5 775 000	31 804	0

Prime lissée	2.155%	Total à payer	265 706
--------------	--------	---------------	---------

Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	SAN REMO		TOTAL DETTE	Couverture traitée
				Amort.	CRD		
26.09.2024	30.09.2024	31.12.2024	30.12.2024	0	6 475 000	6 475 000	0
27.12.2024	31.12.2024	31.03.2025	31.03.2025	87 500	6 387 500	6 387 500	6 387 500
27.03.2025	31.03.2025	30.06.2025	30.06.2025	87 500	6 300 000	6 300 000	6 300 000
26.06.2025	30.06.2025	30.09.2025	30.09.2025	87 500	6 212 500	6 212 500	6 212 500
26.09.2025	30.09.2025	31.12.2025	31.12.2025	87 500	6 125 000	6 125 000	6 125 000
29.12.2025	31.12.2025	31.03.2026	31.03.2026	87 500	6 037 500	6 037 500	6 037 500
27.03.2026	31.03.2026	30.06.2026	30.06.2026	87 500	5 950 000	5 950 000	5 950 000
26.06.2026	30.06.2026	30.09.2026	30.09.2026	87 500	5 862 500	5 862 500	5 862 500
28.09.2026	30.09.2026	31.12.2026	31.12.2026	87 500	5 775 000	5 775 000	5 775 000
29.12.2026	31.12.2026	31.03.2027	31.03.2027	87 500	5 687 500	5 687 500	0
25.03.2027	31.03.2027	30.06.2027	30.06.2027	87 500	5 600 000	5 600 000	0
28.06.2027	30.06.2027	30.09.2027	30.09.2027	87 500	5 512 500	5 512 500	0
28.09.2027	30.09.2027	31.12.2027	31.12.2027	87 500	5 425 000	5 425 000	0
29.12.2027	31.12.2027	31.03.2028	31.03.2028	87 500	5 337 500	5 337 500	0
29.03.2028	31.03.2028	30.06.2028	30.06.2028	87 500	5 250 000	5 250 000	0
28.06.2028	30.06.2028	29.09.2028	29.09.2028	115 385	5 134 615	5 134 615	0
27.09.2028	29.09.2028	29.12.2028	29.12.2028	115 385	5 019 230	5 019 230	0
27.12.2028	29.12.2028	29.03.2029	29.03.2029	115 385	4 903 845	4 903 845	0
27.03.2029	29.03.2029	29.06.2029	29.06.2029	115 385	4 788 460	4 788 460	0
27.06.2029	29.06.2029	28.09.2029	28.09.2029	115 385	4 673 075	4 673 075	0
26.09.2029	28.09.2029	31.12.2029	31.12.2029	115 385	4 557 690	4 557 690	0
27.12.2029	31.12.2029	29.03.2030	29.03.2030	115 385	4 442 305	4 442 305	0
27.03.2030	29.03.2030	28.06.2030	28.06.2030	115 385	4 326 920	4 326 920	0
26.06.2030	28.06.2030	30.09.2030	30.09.2030	115 385	4 211 535	4 211 535	0
26.09.2030	30.09.2030	31.12.2030	31.12.2030	115 385	4 096 150	4 096 150	0
27.12.2030	31.12.2030	31.03.2031	31.03.2031	115 385	3 980 765	3 980 765	0
27.03.2031	31.03.2031	30.06.2031	30.06.2031	115 385	3 865 380	3 865 380	0
26.06.2031	30.06.2031	30.09.2031	30.09.2031	115 385	3 749 995	3 749 995	0

Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	SAN REMO		TOTAL DETTE	Couverture traitée
				Amort.	CRD		
26.09.2031	30.09.2031	31.12.2031	31.12.2031	115 385	3 634 610	3 634 610	0
29.12.2031	31.12.2031	31.03.2032	31.03.2032	115 385	3 519 225	3 519 225	0
25.03.2032	31.03.2032	30.06.2032	30.06.2032	115 385	3 403 840	3 403 840	0
28.06.2032	30.06.2032	30.09.2032	30.09.2032	115 385	3 288 455	3 288 455	0
28.09.2032	30.09.2032	31.12.2032	31.12.2032	115 385	3 173 070	3 173 070	0
29.12.2032	31.12.2032	31.03.2033	31.03.2033	115 385	3 057 685	3 057 685	0
29.03.2033	31.03.2033	30.06.2033	30.06.2033	115 385	2 942 300	2 942 300	0
28.06.2033	30.06.2033	30.09.2033	30.09.2033	115 385	2 826 915	2 826 915	0
28.09.2033	30.09.2033	30.12.2033	30.12.2033	115 385	2 711 530	2 711 530	0
28.12.2033	30.12.2033	31.03.2034	31.03.2034	115 385	2 596 145	2 596 145	0
29.03.2034	31.03.2034	30.06.2034	30.06.2034	115 385	2 480 760	2 480 760	0
28.06.2034	30.06.2034	29.09.2034	29.09.2034	115 385	2 365 375	2 365 375	0
27.09.2034	29.09.2034	29.12.2034	29.12.2034	115 385	2 249 990	2 249 990	0
27.12.2034	29.12.2034	30.03.2035	30.03.2035	115 385	2 134 605	2 134 605	0
28.03.2035	30.03.2035	29.06.2035	29.06.2035	115 385	2 019 220	2 019 220	0
27.06.2035	29.06.2035	28.09.2035	28.09.2035	115 385	1 903 835	1 903 835	0
26.09.2035	28.09.2035	31.12.2035	31.12.2035	115 385	1 788 450	1 788 450	0
27.12.2035	31.12.2035	31.03.2036	31.03.2036	115 385	1 673 065	1 673 065	0
27.03.2036	31.03.2036	30.06.2036	30.06.2036	115 385	1 557 680	1 557 680	0
26.06.2036	30.06.2036	30.09.2036	30.09.2036	115 385	1 442 295	1 442 295	0
26.09.2036	30.09.2036	31.12.2036	31.12.2036	115 385	1 326 910	1 326 910	0
29.12.2036	31.12.2036	31.03.2037	31.03.2037	115 385	1 211 525	1 211 525	0
27.03.2037	31.03.2037	30.06.2037	30.06.2037	115 385	1 096 140	1 096 140	0
26.06.2037	30.06.2037	30.09.2037	30.09.2037	115 385	980 755	980 755	0
28.09.2037	30.09.2037	31.12.2037	31.12.2037	115 385	865 370	865 370	0
29.12.2037	31.12.2037	31.03.2038	31.03.2038	115 385	749 985	749 985	0
29.03.2038	31.03.2038	30.06.2038	30.06.2038	749 985	0	0	0

Analyse de Retour sur Investissement

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	1 233
	BANCA AKROS
Economies totales	18 154
Taux/Prix sans marge bancaire	253 035
Prix avec marge bancaire standard *	283 859
Marge bancaire standard (25 points de base) *	30 824
Prix final	265 706
Marge finale	12 671
* La marge standard prise par les banques dans ce contexte est de 25 à 30 points de base sur un taux ou une prime lissée par rapport au taux/prix sans marge utilisé ci-dessus. Une marge de 25 points de base est utilisée pour cette comparaison.	

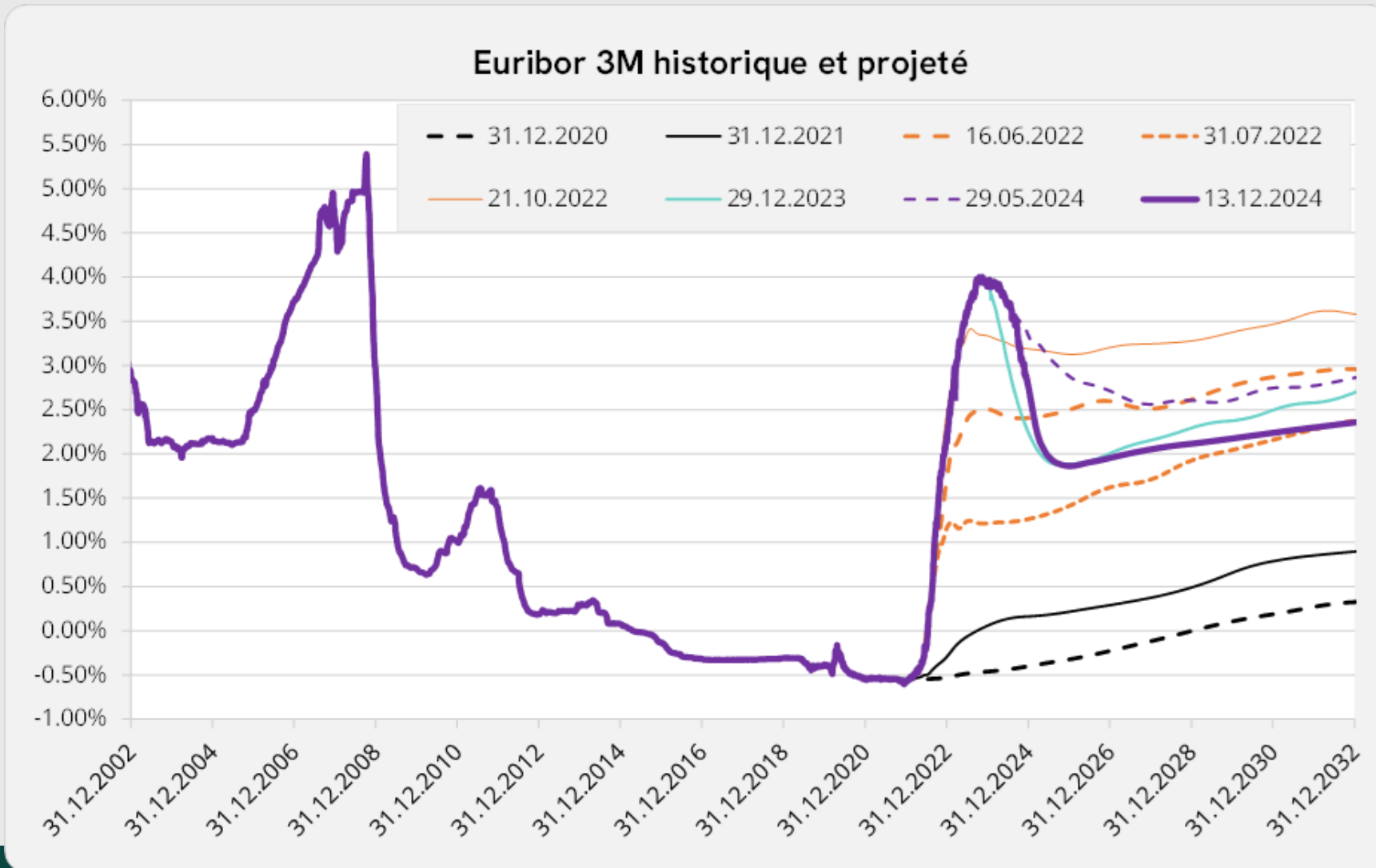
Les économies totales sont réalisées en trois étapes de manière "coopérative" avec la banque:

- 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

Annexes

- Données de marché : Euribor historique et projeté
- Rappel: Extrait de rapports d'analyse et simulations
- Clauses contractuelles
- Rappel : différents types de couverture

Données de marché (13/12/2024)



Informations

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 IDE CHE-460.735.969

Numéro fédéral: CH-660-2330011-1

www.kerius-finance.com

Sébastien Rouzaire : s.rouzaire@kerius-finance.com

Solal Huard : s.huard@kerius-finance.com

Marion Dondin : m.dondin@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.