



Rapport final

# Couverture de taux d'intérêts

Foncière All In

18 avril 2025

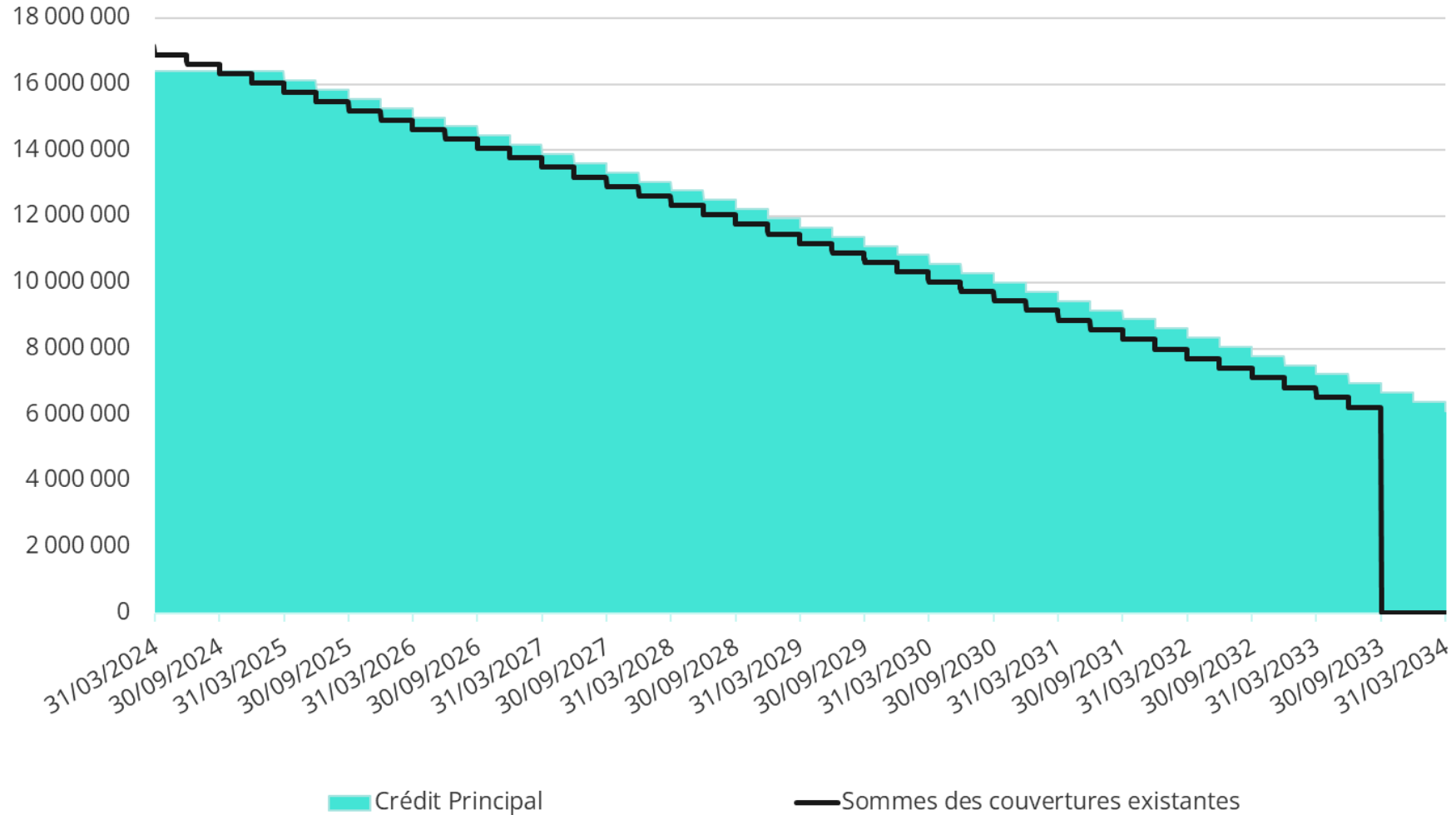


KERIUS Finance SAS  
Conseiller en Investissements Financiers  
Membre de l'ANACOFI CIF- Association agréée par l'AMF - ORIAS N° 13000716

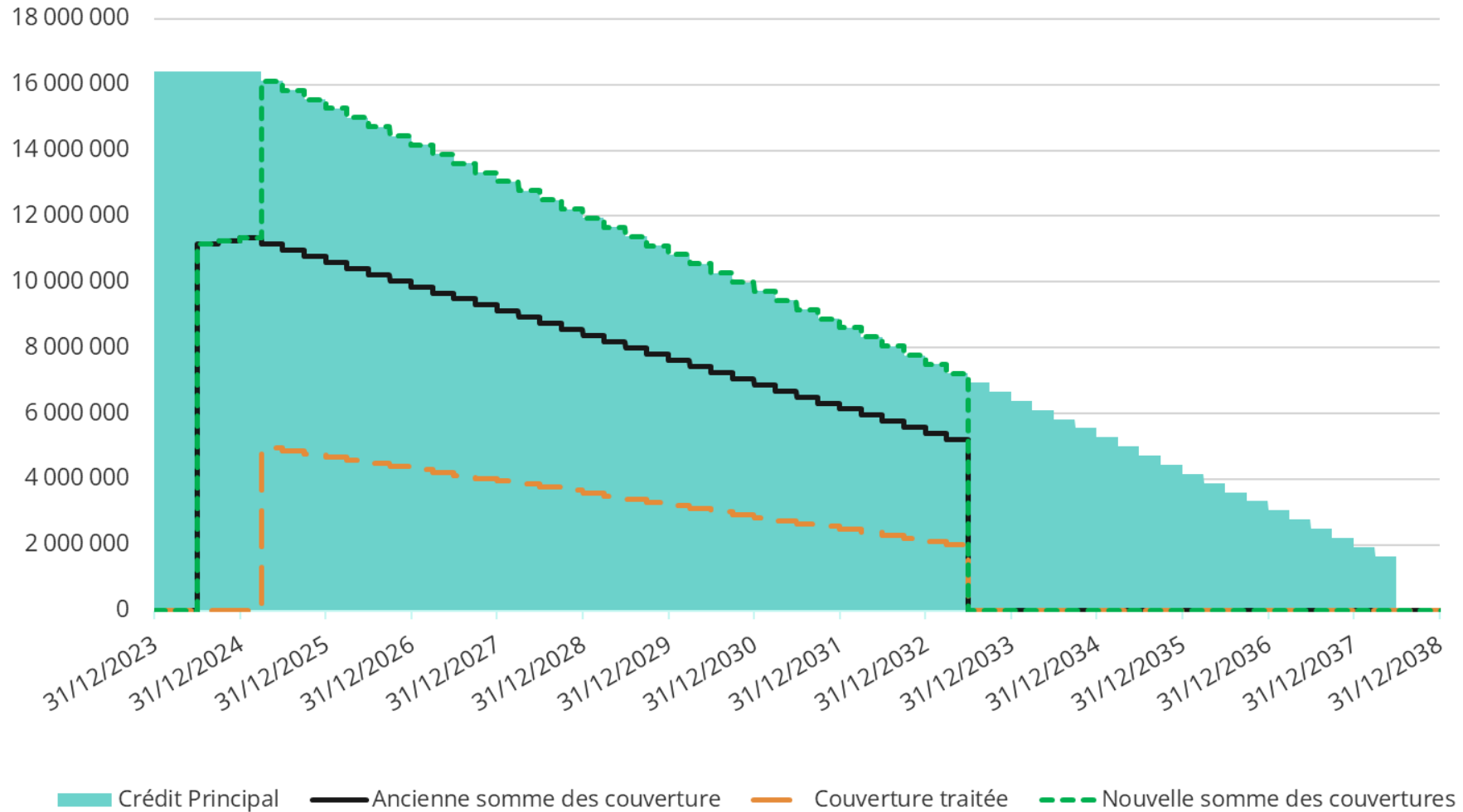
## Résumé des décisions prises

- Nouvelle couverture mise en place sur un horizon de 8,25 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 évolutif avec plafond (strike) à 0% (mars-25 à juin-26) puis 3% a été mis en place pour limiter le taux de financement sur la partie couverte. Ces produits prennent en compte le plancher à 0% sur les financements.
- L'ancienne couverture CACE a été débouclée, générant une soulte en faveur du client de 302'052 euros. Les couvertures mises en place en juin 2024 (caps évolutifs avec Banque Postale et BNP) ont été conservées car elles correspondent à l'objectif de couverture.

## Cartographie avant mission Kerius Finance



## Cartographie après mission Kerius Finance



# Caractéristiques des dettes et couvertures

## Financements :

**Prêteurs** : BNP, Crédit Agricole, LBP

**Crédit Principal** : €16'660'000, émis le 01/12/2021, amortissement spécifique, échéance 30/06/2038, floor 0% sur Euribor 3 mois + 1,90%.

**Crédit TVA** : €800'000, émis le 01/12/2021, amort. In fine, échéance 30/04/2024, floor 0% sur Euribor 3 mois + 1,00%.

**Complément de financement** : €3'000'000, émis le 04/11/2021, amort. In fine, échéance 04/04/2023, sur intérêts fixes de 15%. Non pris en compte dans l'analyse.

## Anciennes couvertures :

**CAP 1,3% LBP** : départ 30/09/2023, échéance 30/09/2033, amortissement spécifique, notionnel €3'660'000. Prime lissée de 0,8760%. **Couverture débouclée.**

**SWAP flooré 1,07% BNP** : départ 30/09/2023, échéance 30/09/2033, amortissement spécifique, notionnel €8'300'000. (démarrage flexible). **Couverture débouclée.**

**SWAP flooré 1,15% Crédit Agricole** : départ 30/09/2023, échéance 30/09/2033, amortissement spécifique, notionnel €5'500'000. (swap annulable). **Couverture débouclée.**

En cas de couverture d'un crédit qui n'est pas encore tiré à la date de couverture : vérifier que le contrat le permet ou demander l'autorisation à la Banque arrangeuse car il est généralement interdit de couvrir plus de 100% des dettes tirées.

## Détail de couverture réalisées en avril 2025

### Cap à prime lissée :

**Banque** : CACE

**Cours d'exercice** : Taux plafond **0%** (1.75 ans) puis **3%**

**Date de transaction** : 26/06/2024

**Date de début** : 31/03/2025

**Date de fin** : 30/06/2033

**Index** : Euribor 3 Mois

**Base** : Actual/360

**Nominal de départ** : €4'950'000 amortissements spécifiques, cf. tableau en annexe

**Prime annuelle** à payer trimestriellement jusqu'au 30/06/2033 : **0.892%**, correspondant à une prime payée à la mise en place (up-front) de **260'045€**.

## Détail des couvertures réalisées en juin 2024

### Cap à prime lissée :

**Banque** : BNP

**Cours d'exercice** : Taux plafond **0%** (2 ans) puis **3%**

**Date de transaction** : 26/06/2024

**Date de début** : 30/06/2024

**Date de fin** : 30/06/2033

**Index** : Euribor 3 Mois

**Base** : Actual/360

**Nominal de départ** : €7'863'520 amortissements spécifiques, cf. tableau en annexe

**Prime annuelle** à payer trimestriellement jusqu'au 30/06/2033 : **1.435%**, correspondant à une prime payée à la mise en place (up-front) de **€758'801**.

### Cap à prime lissée :

**Banque** : LBP

**Cours d'exercice** : Taux plafond **0%** (2 ans) puis **3%**

**Date de transaction** : 26/06/2024

**Date de début** : 30/06/2024

**Date de fin** : 30/06/2033

**Index** : Euribor 3 Mois

**Base** : Actual/360

**Nominal de départ** : € 3'293'813,33 amortissements spécifiques, cf. tableau en annexe

**Prime annuelle** à payer trimestriellement jusqu'au 30/06/2033 : **1.487%**, correspondant à une prime payée à la mise en place (up-front) de **€359'779**.

## Primes à payer

### Couverture CACE

Fixing	Début	Fin	Paielement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucllement
27/03/2025	31/03/2025	30/06/2025	30/06/2025	4 950 000	11 161	-248 884
26/06/2025	30/06/2025	30/09/2025	30/09/2025	4 858 333	11 075	-237 809
26/09/2025	30/09/2025	31/12/2025	31/12/2025	4 766 667	10 866	-226 943
29/12/2025	31/12/2025	31/03/2026	31/03/2026	4 675 000	10 425	-216 518
27/03/2026	31/03/2026	30/06/2026	30/06/2026	4 583 333	10 334	-206 184
26/06/2026	30/06/2026	30/09/2026	30/09/2026	4 491 667	10 239	-195 945
28/09/2026	30/09/2026	31/12/2026	31/12/2026	4 400 000	10 030	-185 915
29/12/2026	31/12/2026	31/03/2027	31/03/2027	4 308 333	9 608	-176 307
25/03/2027	31/03/2027	30/06/2027	30/06/2027	4 216 667	9 508	-166 799
28/06/2027	30/06/2027	30/09/2027	30/09/2027	4 125 000	9 403	-157 396
28/09/2027	30/09/2027	31/12/2027	31/12/2027	4 033 333	9 194	-148 202
29/12/2027	31/12/2027	31/03/2028	31/03/2028	3 941 667	8 888	-139 315
29/03/2028	31/03/2028	30/06/2028	30/06/2028	3 850 000	8 681	-130 634
28/06/2028	30/06/2028	29/09/2028	29/09/2028	3 758 333	8 474	-122 159
27/09/2028	29/09/2028	29/12/2028	29/12/2028	3 666 667	8 268	-113 892
27/12/2028	29/12/2028	29/03/2029	29/03/2029	3 575 000	7 972	-105 920
27/03/2029	29/03/2029	29/06/2029	29/06/2029	3 483 333	7 940	-97 979
27/06/2029	29/06/2029	28/09/2029	28/09/2029	3 391 667	7 647	-90 332



## Primes à payer

### Couverture CACE

Fixing	Début	Fin	Paielement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
26/09/2029	28/09/2029	31/12/2029	31/12/2029	3 300 000	7 686	-82 646
27/12/2029	31/12/2029	29/03/2030	29/03/2030	3 208 333	6 996	-75 650
27/03/2030	29/03/2030	28/06/2030	28/06/2030	3 116 667	7 027	-68 623
26/06/2030	28/06/2030	30/09/2030	30/09/2030	3 025 000	7 046	-61 577
26/09/2030	30/09/2030	31/12/2030	31/12/2030	2 933 333	6 687	-54 890
27/12/2030	31/12/2030	31/03/2031	31/03/2031	2 841 667	6 337	-48 554
27/03/2031	31/03/2031	30/06/2031	30/06/2031	2 750 000	6 201	-42 353
26/06/2031	30/06/2031	30/09/2031	30/09/2031	2 658 333	6 060	-36 293
26/09/2031	30/09/2031	31/12/2031	31/12/2031	2 566 667	5 851	-30 442
29/12/2031	31/12/2031	31/03/2032	31/03/2032	2 475 000	5 581	-24 862
25/03/2032	31/03/2032	30/06/2032	30/06/2032	2 383 333	5 374	-19 488
28/06/2032	30/06/2032	30/09/2032	30/09/2032	2 291 667	5 224	-14 264
28/09/2032	30/09/2032	31/12/2032	31/12/2032	2 200 000	5 015	-9 249
29/12/2032	31/12/2032	31/03/2033	31/03/2033	2 108 333	4 702	-4 547
29/03/2033	31/03/2033	30/06/2033	30/06/2033	2 016 667	4 547	0

Prime lissée

0,892%

Total à payer

260 045

## Primes à payer

### Couverture BNP

Fixing	Début	Fin	Paielement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
26.06.2024	28.06.2024	30.09.2024	30.09.2024	7 863 520	29 464	-729 337
26.09.2024	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2024	7 863 520	28 837	-700 499
27.12.2024	31.12.2024	31.03.2025	31.03.2025	7 863 520	28 210	-672 289
27.03.2025	31.03.2025	30.06.2025	30.06.2025	7 730 240	28 040	-644 249
26.06.2025	30.06.2025	30.09.2025	30.09.2025	7 596 960	27 860	-616 389
26.09.2025	30.09.2025	31.12.2025	31.12.2025	7 463 680	27 371	-589 018
29.12.2025	31.12.2025	31.03.2026	31.03.2026	7 330 400	26 298	-562 720
27.03.2026	31.03.2026	30.06.2026	30.06.2026	7 197 120	26 107	-536 613
26.06.2026	30.06.2026	30.09.2026	30.09.2026	7 063 840	25 905	-510 709
28.09.2026	30.09.2026	31.12.2026	31.12.2026	6 930 560	25 416	-485 293
29.12.2026	31.12.2026	31.03.2027	31.03.2027	6 797 280	24 385	-460 908
25.03.2027	31.03.2027	30.06.2027	30.06.2027	6 664 000	24 173	-436 735
28.06.2027	30.06.2027	30.09.2027	30.09.2027	6 530 720	23 950	-412 785
28.09.2027	30.09.2027	31.12.2027	31.12.2027	6 397 440	23 461	-389 324
29.12.2027	31.12.2027	31.03.2028	31.03.2028	6 264 160	22 722	-366 602
29.03.2028	31.03.2028	30.06.2028	30.06.2028	6 130 880	22 239	-344 363
28.06.2028	30.06.2028	29.09.2028	29.09.2028	5 997 600	21 755	-322 608
27.09.2028	29.09.2028	29.12.2028	29.12.2028	5 864 320	21 272	-301 336

## Primes à payer

### Couverture BNP

Fixing	Début	Fin	Paie ment	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
27.12.2028	29.12.2028	29.03.2029	29.03.2029	5 731 040	20 560	-280 776
27.03.2029	29.03.2029	29.06.2029	29.06.2029	5 597 760	20 528	-260 247
27.06.2029	29.06.2029	28.09.2029	28.09.2029	5 464 480	19 822	-240 426
26.09.2029	28.09.2029	31.12.2029	31.12.2029	5 331 200	19 976	-220 450
27.12.2029	31.12.2029	29.03.2030	29.03.2030	5 197 920	18 233	-202 217
27.03.2030	29.03.2030	28.06.2030	28.06.2030	5 064 640	18 371	-183 846
26.06.2030	28.06.2030	30.09.2030	30.09.2030	4 931 360	18 478	-165 368
26.09.2030	30.09.2030	31.12.2030	31.12.2030	4 798 080	17 596	-147 772
27.12.2030	31.12.2030	31.03.2031	31.03.2031	4 664 800	16 735	-131 037
27.03.2031	31.03.2031	30.06.2031	30.06.2031	4 531 520	16 437	-114 600
26.06.2031	30.06.2031	30.09.2031	30.09.2031	4 398 240	16 129	-98 471
26.09.2031	30.09.2031	31.12.2031	31.12.2031	4 264 960	15 641	-82 830
29.12.2031	31.12.2031	31.03.2032	31.03.2032	4 131 680	14 987	-67 843
25.03.2032	31.03.2032	30.06.2032	30.06.2032	3 998 400	14 504	-53 339
28.06.2032	30.06.2032	30.09.2032	30.09.2032	3 865 120	14 174	-39 165
28.09.2032	30.09.2032	31.12.2032	31.12.2032	3 731 840	13 685	-25 480
29.12.2032	31.12.2032	31.03.2033	31.03.2033	3 598 560	12 910	-12 570
29.03.2033	31.03.2033	30.06.2033	30.06.2033	3 465 280	12 570	0

Prime lissée

1.435%

Total à payer

758 801



Foncière All In

## Primes à payer

### Couverture LBP

Fixing	Début	Fin	Paielement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
26.06.2024	28.06.2024	30.09.2024	30.09.2024	3 293 813.33	12 789	-346 990
26.09.2024	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2024	3 385 480.33	12 865	-334 125
27.12.2024	31.12.2024	31.03.2025	31.03.2025	3 477 146.33	12 926	-321 199
27.03.2025	31.03.2025	30.06.2025	30.06.2025	3 424 426.66	12 872	-308 327
26.06.2025	30.06.2025	30.09.2025	30.09.2025	3 371 706.99	12 813	-295 514
26.09.2025	30.09.2025	31.12.2025	31.12.2025	3 318 986.32	12 613	-282 902
29.12.2025	31.12.2025	31.03.2026	31.03.2026	3 266 266.65	12 142	-270 759
27.03.2026	31.03.2026	30.06.2026	30.06.2026	3 213 546.98	12 079	-258 680
26.06.2026	30.06.2026	30.09.2026	30.09.2026	3 160 826.31	12 011	-246 669
28.09.2026	30.09.2026	31.12.2026	31.12.2026	3 108 106.64	11 811	-234 858
29.12.2026	31.12.2026	31.03.2027	31.03.2027	3 055 386.97	11 358	-223 499
25.03.2027	31.03.2027	30.06.2027	30.06.2027	3 002 666.30	11 286	-212 213
28.06.2027	30.06.2027	30.09.2027	30.09.2027	2 949 946.63	11 210	-201 003
28.09.2027	30.09.2027	31.12.2027	31.12.2027	2 897 226.96	11 010	-189 993
29.12.2027	31.12.2027	31.03.2028	31.03.2028	2 844 506.29	10 692	-179 301
29.03.2028	31.03.2028	30.06.2028	30.06.2028	2 791 786.62	10 494	-168 807
28.06.2028	30.06.2028	29.09.2028	29.09.2028	2 739 066.95	10 296	-158 512
27.09.2028	29.09.2028	29.12.2028	29.12.2028	2 686 346.28	10 097	-148 414

## Primes à payer

### Couverture LBP

Fixing	Début	Fin	Paielement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
27.12.2028	29.12.2028	29.03.2029	29.03.2029	2 633 626.61	9 791	-138 624
27.03.2029	29.03.2029	29.06.2029	29.06.2029	2 580 906.94	9 808	-128 816
27.06.2029	29.06.2029	28.09.2029	28.09.2029	2 528 186.27	9 503	-119 313
26.09.2029	28.09.2029	31.12.2029	31.12.2029	2 475 466.60	9 612	-109 701
27.12.2029	31.12.2029	29.03.2030	29.03.2030	2 422 746.93	8 806	-100 895
27.03.2030	29.03.2030	28.06.2030	28.06.2030	2 370 026.26	8 908	-91 986
26.06.2030	28.06.2030	30.09.2030	30.09.2030	2 317 306.59	8 997	-82 989
26.09.2030	30.09.2030	31.12.2030	31.12.2030	2 264 586.92	8 606	-74 383
27.12.2030	31.12.2030	31.03.2031	31.03.2031	2 211 866.25	8 223	-66 161
27.03.2031	31.03.2031	30.06.2031	30.06.2031	2 159 146.58	8 116	-58 045
26.06.2031	30.06.2031	30.09.2031	30.09.2031	2 106 426.91	8 005	-50 040
26.09.2031	30.09.2031	31.12.2031	31.12.2031	2 053 706.24	7 804	-42 236
29.12.2031	31.12.2031	31.03.2032	31.03.2032	2 000 986.57	7 521	-34 715
25.03.2032	31.03.2032	30.06.2032	30.06.2032	1 948 266.90	7 323	-27 391
28.06.2032	30.06.2032	30.09.2032	30.09.2032	1 895 546.23	7 203	-20 188
28.09.2032	30.09.2032	31.12.2032	31.12.2032	1 842 826.56	7 003	-13 185
29.12.2032	31.12.2032	31.03.2033	31.03.2033	1 790 106.89	6 655	-6 530
29.03.2033	31.03.2033	30.06.2033	30.06.2033	1 737 386.22	6 530	0

Prime lissée

1.487%

Total à payer

359 779



Foncière All In

## Tableaux d'amortissement

DATE DEPART	DATE FIN	Crédit Principal		Cap BNP (0% 2y puis 3%)	Cap LBP (0% 2y puis 3%)	Cap CACE (0% 1.75y puis 3%)	Nouvelle somme des couvertures
		Amort.	CRD				
31/12/2023	31/03/2024	0	16 382 333	0	0	0	0
31/03/2024	30/06/2024	0	16 382 333	0	0	0	0
30/06/2024	30/09/2024	0	16 382 333	7 863 520	3 293 813	0	11 157 333
30/09/2024	31/12/2024	0	16 382 333	7 863 520	3 385 480	0	11 249 000
31/12/2024	31/03/2025	0	16 382 333	7 863 520	3 477 146	0	11 340 666
31/03/2025	30/06/2025	277 667	16 104 667	7 730 240	3 424 427	4 950 000	16 104 667
30/06/2025	30/09/2025	277 667	15 827 000	7 596 960	3 371 707	4 858 333	15 827 000
30/09/2025	31/12/2025	277 667	15 549 333	7 463 680	3 318 986	4 766 667	15 549 333
31/12/2025	31/03/2026	277 667	15 271 667	7 330 400	3 266 267	4 675 000	15 271 667
31/03/2026	30/06/2026	277 667	14 994 000	7 197 120	3 213 547	4 583 333	14 994 000
30/06/2026	30/09/2026	277 667	14 716 333	7 063 840	3 160 826	4 491 667	14 716 333
30/09/2026	31/12/2026	277 667	14 438 667	6 930 560	3 108 107	4 400 000	14 438 667
31/12/2026	31/03/2027	277 667	14 161 000	6 797 280	3 055 387	4 308 333	14 161 000
31/03/2027	30/06/2027	277 667	13 883 333	6 664 000	3 002 666	4 216 667	13 883 333
30/06/2027	30/09/2027	277 667	13 605 667	6 530 720	2 949 947	4 125 000	13 605 667
30/09/2027	31/12/2027	277 667	13 328 000	6 397 440	2 897 227	4 033 333	13 328 000
31/12/2027	31/03/2028	277 667	13 050 333	6 264 160	2 844 506	3 941 667	13 050 333
31/03/2028	30/06/2028	277 667	12 772 667	6 130 880	2 791 787	3 850 000	12 772 667
30/06/2028	30/09/2028	277 667	12 495 000	5 997 600	2 739 067	3 758 333	12 495 000
30/09/2028	31/12/2028	277 667	12 217 333	5 864 320	2 686 346	3 666 667	12 217 333
31/12/2028	31/03/2029	277 667	11 939 667	5 731 040	2 633 627	3 575 000	11 939 667
31/03/2029	30/06/2029	277 667	11 662 000	5 597 760	2 580 907	3 483 333	11 662 000
30/06/2029	30/09/2029	277 667	11 384 333	5 464 480	2 528 186	3 391 667	11 384 333
30/09/2029	31/12/2029	277 667	11 106 667	5 331 200	2 475 467	3 300 000	11 106 667
31/12/2029	31/03/2030	277 667	10 829 000	5 197 920	2 422 747	3 208 333	10 829 000
31/03/2030	30/06/2030	277 667	10 551 333	5 064 640	2 370 026	3 116 667	10 551 333
30/06/2030	30/09/2030	277 667	10 273 667	4 931 360	2 317 307	3 025 000	10 273 667
30/09/2030	31/12/2030	277 667	9 996 000	4 798 080	2 264 587	2 933 333	9 996 000
31/12/2030	31/03/2031	277 667	9 718 333	4 664 800	2 211 866	2 841 667	9 718 333
31/03/2031	30/06/2031	277 667	9 440 667	4 531 520	2 159 147	2 750 000	9 440 667
30/06/2031	30/09/2031	277 667	9 163 000	4 398 240	2 106 427	2 658 333	9 163 000

## Tableaux d'amortissement

DATE DEPART	DATE FIN	Crédit Principal		Cap BNP (0% 2y puis 3%)	Cap LBP (0% 2y puis 3%)	Cap CACE (0% 1.75y puis 3%)	Nouvelle somme des couvertures
		Amort.	CRD				
30/09/2031	31/12/2031	277 667	8 885 333	4 264 960	2 053 706	2 566 667	8 885 333
31/12/2031	31/03/2032	277 667	8 607 667	4 131 680	2 000 987	2 475 000	8 607 667
31/03/2032	30/06/2032	277 667	8 330 000	3 998 400	1 948 267	2 383 333	8 330 000
30/06/2032	30/09/2032	277 667	8 052 333	3 865 120	1 895 546	2 291 667	8 052 333
30/09/2032	31/12/2032	277 667	7 774 667	3 731 840	1 842 827	2 200 000	7 774 667
31/12/2032	31/03/2033	277 667	7 497 000	3 598 560	1 790 107	2 108 333	7 497 000
31/03/2033	30/06/2033	277 667	7 219 333	3 465 280	1 737 386	2 016 667	7 219 333
30/06/2033	30/09/2033	277 667	6 941 667	0	0	0	0
30/09/2033	31/12/2033	277 667	6 664 000	0	0	0	0
31/12/2033	31/03/2034	277 667	6 386 333	0	0	0	0
31/03/2034	30/06/2034	277 667	6 108 667	0	0	0	0
30/06/2034	30/09/2034	277 667	5 831 000	0	0	0	0
30/09/2034	31/12/2034	277 667	5 553 333	0	0	0	0
31/12/2034	31/03/2035	277 667	5 275 667	0	0	0	0
31/03/2035	30/06/2035	277 667	4 998 000	0	0	0	0
30/06/2035	30/09/2035	277 667	4 720 333	0	0	0	0
30/09/2035	31/12/2035	277 667	4 442 667	0	0	0	0
31/12/2035	31/03/2036	277 667	4 165 000	0	0	0	0
31/03/2036	30/06/2036	277 667	3 887 333	0	0	0	0
30/06/2036	30/09/2036	277 667	3 609 667	0	0	0	0
30/09/2036	31/12/2036	277 667	3 332 000	0	0	0	0
31/12/2036	31/03/2037	277 667	3 054 333	0	0	0	0
31/03/2037	30/06/2037	277 667	2 776 667	0	0	0	0
30/06/2037	30/09/2037	277 667	2 499 000	0	0	0	0
30/09/2037	31/12/2037	277 667	2 221 333	0	0	0	0
31/12/2037	31/03/2038	277 667	1 943 666	0	0	0	0
31/03/2038	30/06/2038	277 667	1 666 000	0	0	0	0
30/06/2038	30/09/2038	1 666 000	0	0	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	5 284	2 418	2 916
-------------	-------	-------	-------

	BNP	LBP	CACE	Total
<b>Economies totales</b>	<b>77 391</b>	<b>15 975</b>	<b>22 390</b>	<b>115 756</b>
Taux/Prix sans marge bancaire	730 512	327 394	224 123	<b>1 282 029</b>
Prix avec marge bancaire standard *	836 192	375 754	282 435	<b>1 494 381</b>
Marge bancaire standard (20 points de base) *	105 680	48 360	58 312	<b>212 352</b>
Prix final	758 801	359 779	260 045	<b>1 378 625</b>
Marge finale	28 289	32 385	35 922	<b>96 596</b>

\* La marge standard prise par les banques dans ce contexte est de **20 à 25 points de base** sur un taux ou une prime lissée par rapport au taux/prix sans marge utilisé ci-dessus. Une marge de 20 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

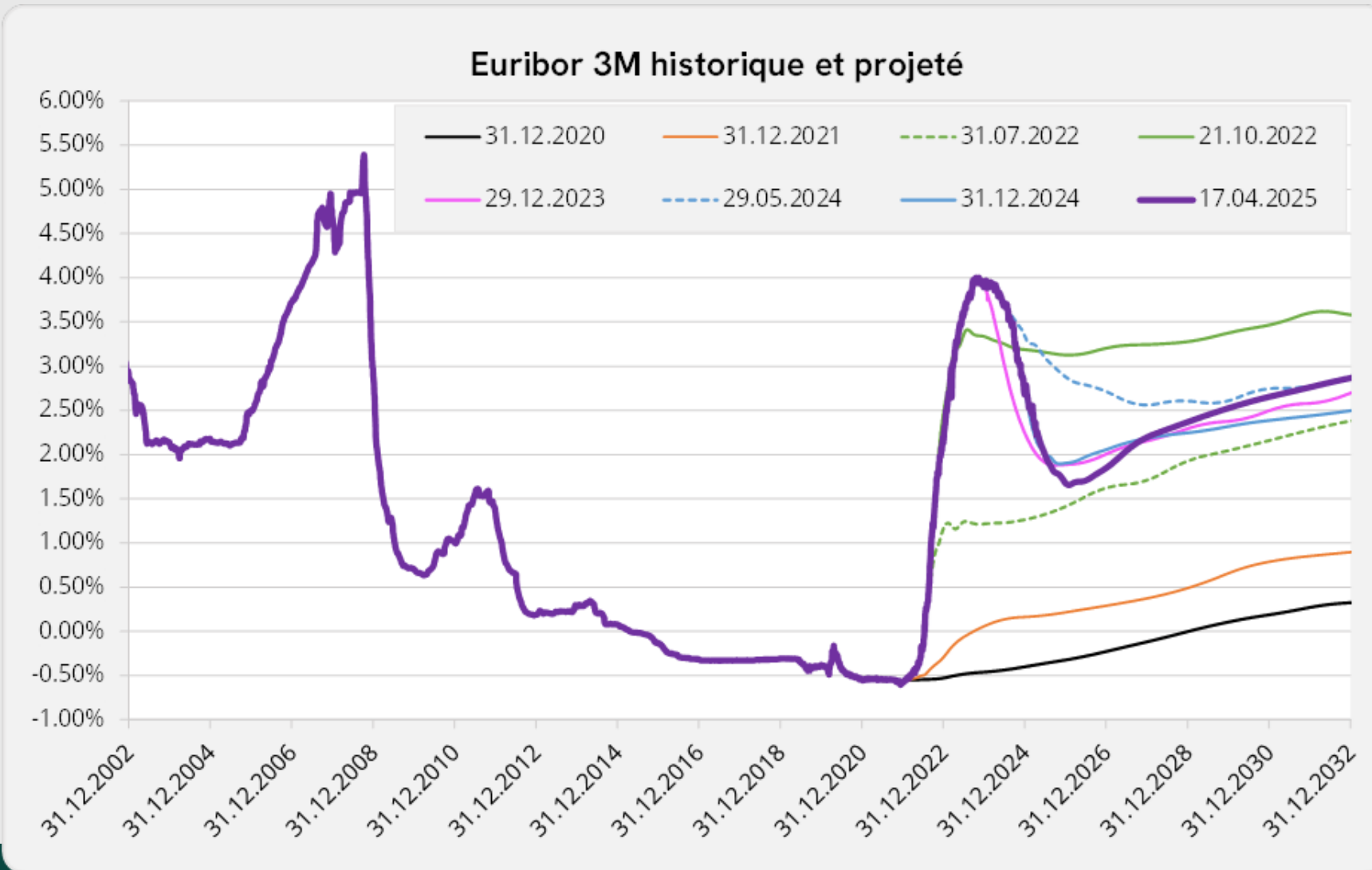


Foncière All In

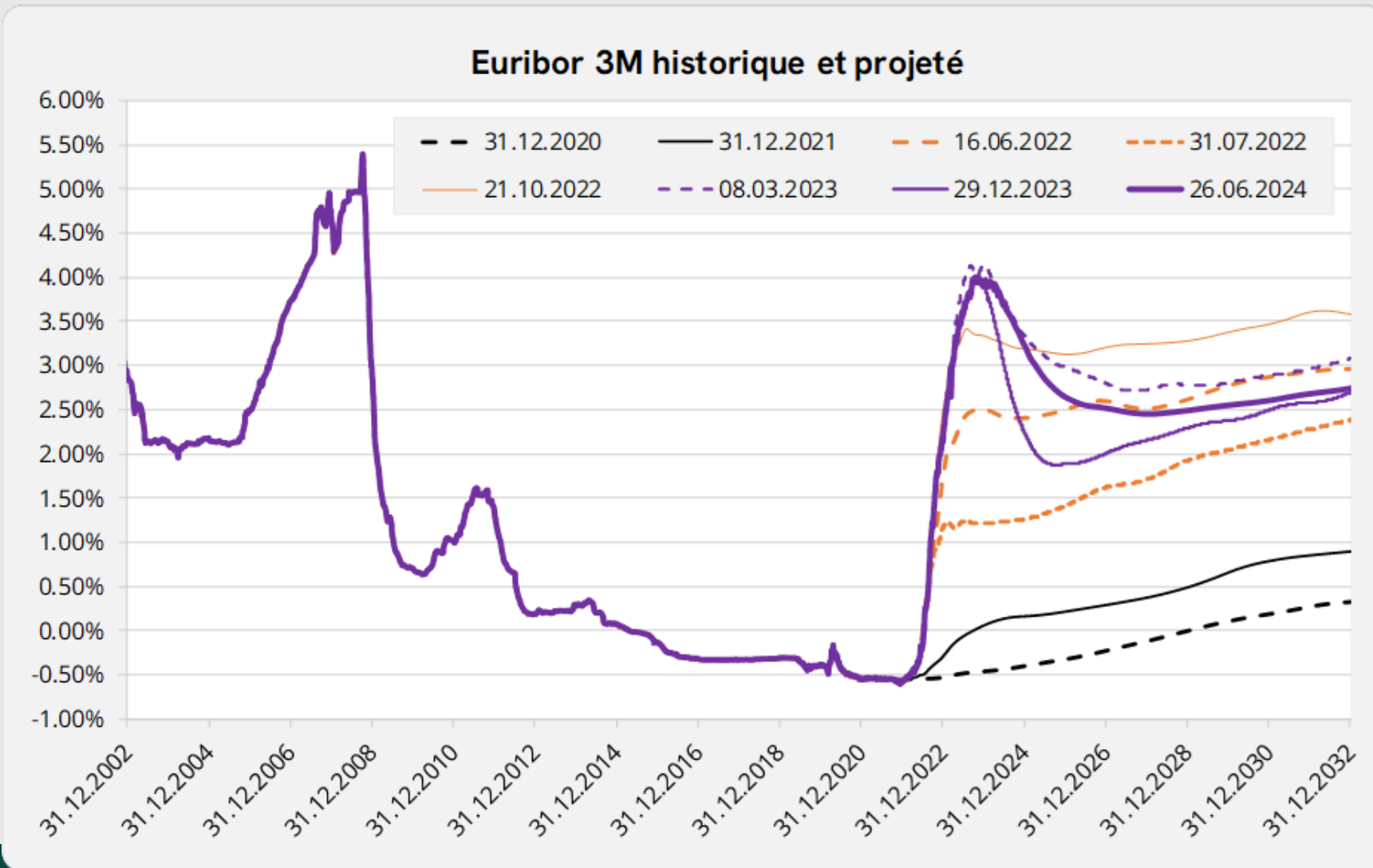


- Données de marché : Euribor historique et projeté
- Rappel: Extrait de rapports d'analyse et simulations
- Clauses contractuelles
- Rappel : différents types de couverture

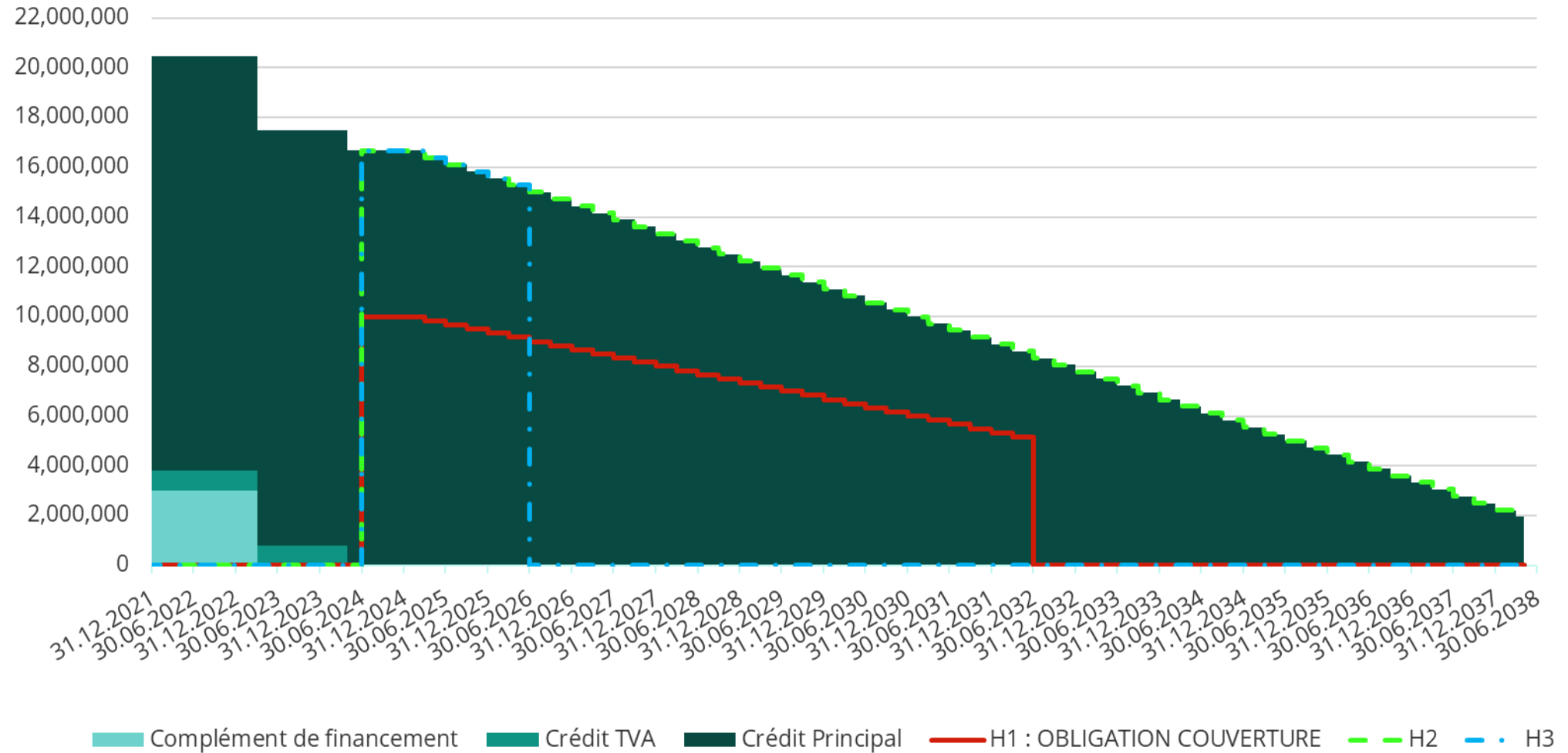
## Données de marché (17/04/2025)



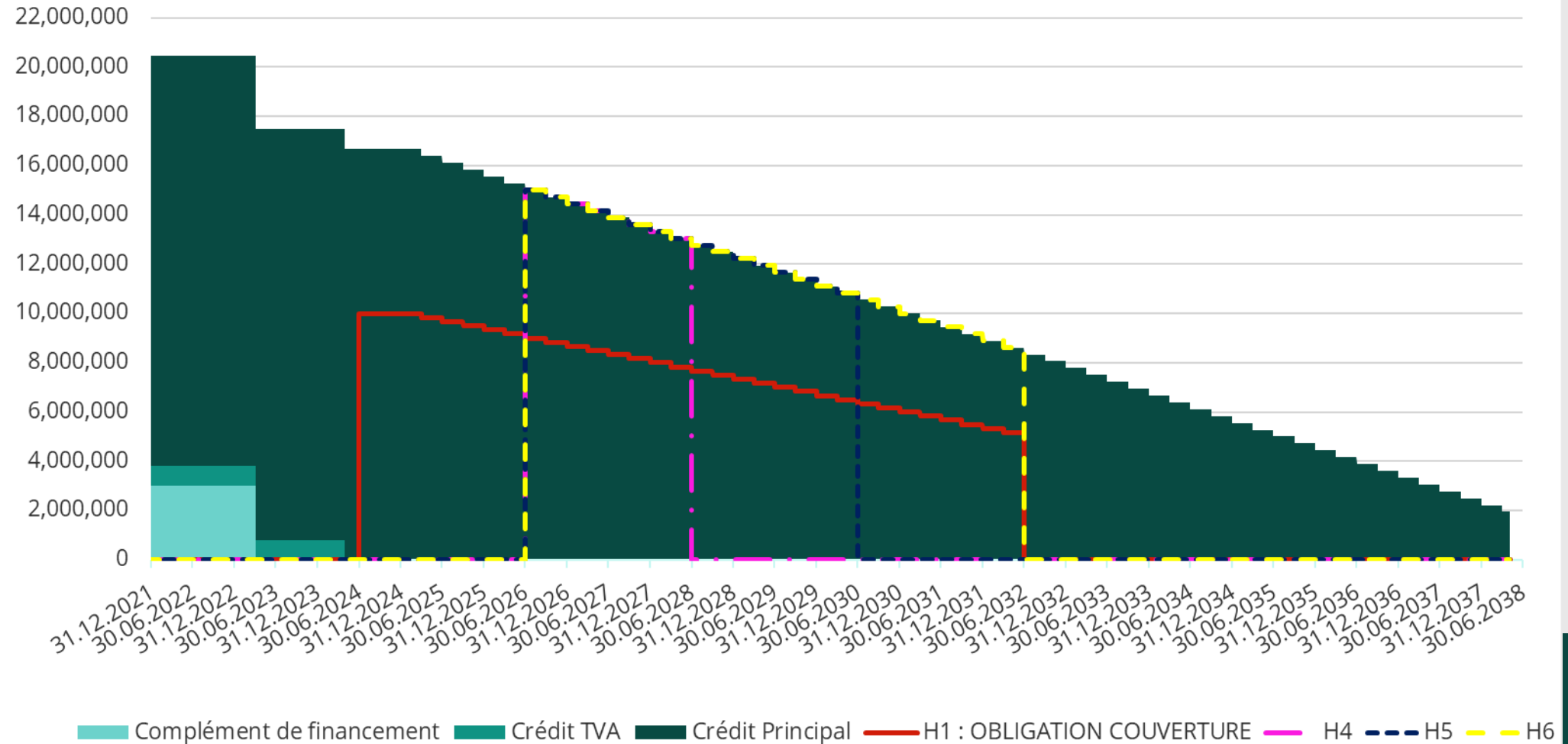
## Données de marché (26/06/2024)



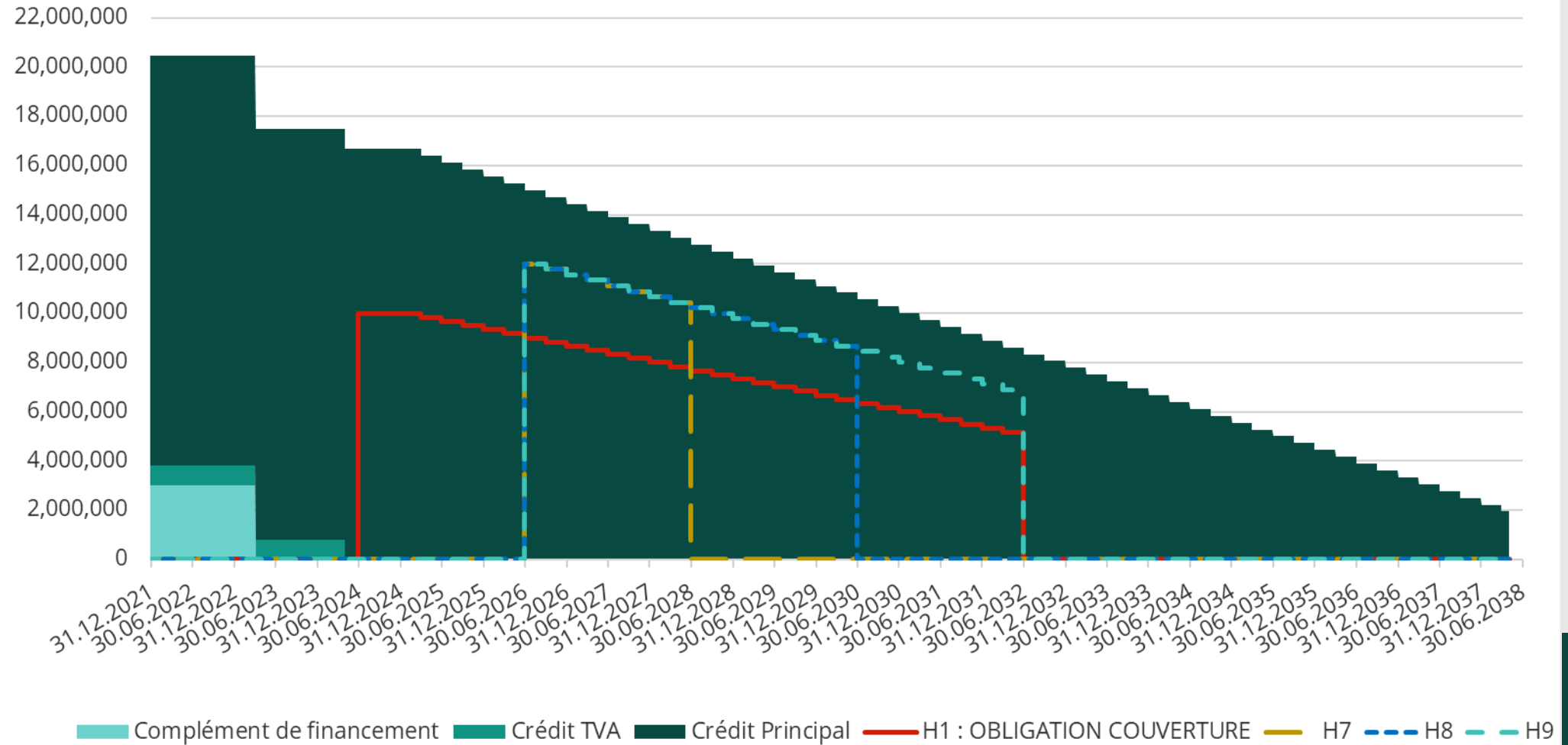
## Nouvelles couvertures : Différents montants et horizons possibles



## Nouvelles couvertures : Différents montants et horizons possibles



## Nouvelles couvertures : Différents montants et horizons possibles



## Produits non recommandés

COUVERTURE	H1 bis	H2 bis
Valeur 1bp en EUR	6 275	13 586

Swap sans Floor	2.72%	2.76%
Swap avec Floor	2.87%	2.93%
Cap 0% annualisé	2.87%	2.93%

Les produits de couverture de taux d'intérêts sont nombreux. Il existe certains produits que nous ne recommandons pas ou plus pour différentes raisons, relatives à un problème d'efficacité ou de comptabilisation (parfois les deux sont liés) ou de rentabilité comparative. Des fiches « produits » sont disponibles en annexe de ce rapport afin de préciser les mécanismes et leurs avantages / inconvénients intrinsèques.

**Voici une liste (non exhaustive) des produits que nous ne recommandons pas et les raisons :**

### ▪ Swap de taux (simple et flooré) :

- Simple : toxique dans un contexte de taux négatif et donc peut être déqualifié et considéré comme produit spéculatif par les CAC de l'entreprise même en période de taux positifs, ce qui implique d'enregistrer les variations de valeur liquidative du produit en résultat financier à chaque clôture
- Flooré : marge bancaire accrue pour un produit équivalent au Cap 0%, mais vendu plus cher la plupart du temps pour des raisons propres aux banques

### ▪ Cap 0% :

- Ne permet pas de bénéficier d'une baisse des taux car ce produit, très cher actuellement, fige intégralement les taux d'intérêts
- Nécessite plus de lignes de risques dans les banques
- C'est un produit que nous recommandions lorsque les Euribor étaient négatifs ou proches de zéro

### ▪ Tunnel d'options (achat de cap / vente de floor) :

- Ne garantit pas un taux plafond en cas de taux négatifs car le financement intègre déjà un plancher/floor à 0%, qui induit une hausse du taux de financement global en cas de baisse des taux Euribor en zone négative. A ce titre, le produit peut être déqualifié et considéré comme produit spéculatif par les CAC de l'entreprise même en période de taux positifs (au même titre que le swap simple).

### ▪ Cap à barrière désactivante :

- Ne garantit pas un taux plafond, donc à ce titre n'est pas un produit de couverture et doit être considéré comme spéculatif par les CAC

### ▪ Cap à barrière activante :

- Marge bancaire accrue et produit intéressant sur des très gros montants seulement pour absorber les coûts bancaires additionnels

### ▪ Cap Spread (ex: achat de cap 1% / vente de cap 3%) :

- Ne garantit pas un taux plafond et n'est jamais un produit de couverture en cas de scénario de taux fortement défavorable, donc à ce titre peut être considéré comme spéculatif par les CAC.

# Produits recommandés

Marge bancaire  
estimée en points de  
base (BP) incluse dans  
les prix : **7 bps**

COUVERTURE	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
Durée	8 ans	14 ans	2 ans	2 ans	4 ans	6 ans	2 ans	4 ans	6 ans
Indice	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M
Notionnel départ	9 996 000	16 660 000	16 660 000	14 994 000	14 994 000	14 994 000	11 995 200	11 995 200	11 995 200
Début de période	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2024	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026	30.06.2026
Fin de période	30.06.2032	30.06.2038	30.06.2026	30.06.2028	30.06.2030	30.06.2032	30.06.2028	30.06.2030	30.06.2032
<b>Valeur 1bp en EUR</b>	<b>6 275</b>	<b>13 586</b>	<b>3 273</b>	<b>2 847</b>	<b>5 241</b>	<b>7 186</b>	<b>2 278</b>	<b>4 193</b>	<b>5 749</b>

<b>Prime d'option lissée</b>									
<b>Cap 0% annualisé</b>	<b>2.87%</b>	<b>2.93%</b>	<b>3.21%</b>	<b>2.64%</b>	<b>2.66%</b>	<b>2.70%</b>	<b>2.65%</b>	<b>2.70%</b>	<b>2.69%</b>
Taux financement Max	2.87%	2.93%	3.21%	2.64%	2.66%	2.70%	2.65%	2.70%	2.69%

<b>Cap 1% annualisé</b>	<b>1.96%</b>	<b>2.03%</b>	<b>2.22%</b>	<b>1.73%</b>	<b>1.78%</b>	<b>1.83%</b>	<b>1.74%</b>	<b>1.80%</b>	<b>1.82%</b>
Taux financement Max	2.96%	3.03%	3.22%	2.73%	2.78%	2.83%	2.74%	2.80%	2.82%

<b>Cap 2% annualisé</b>	<b>1.17%</b>	<b>1.26%</b>	<b>1.28%</b>	<b>0.99%</b>	<b>1.06%</b>	<b>1.12%</b>	<b>0.99%</b>	<b>1.07%</b>	<b>1.12%</b>
Taux financement Max	3.17%	3.26%	3.28%	2.99%	3.06%	3.12%	2.99%	3.07%	3.12%

<b>Cap 3% annualisé</b>	<b>0.59%</b>	<b>0.69%</b>	<b>0.48%</b>	<b>0.51%</b>	<b>0.59%</b>	<b>0.65%</b>	<b>0.51%</b>	<b>0.59%</b>	<b>0.65%</b>
Taux financement Max	3.59%	3.69%	3.48%	3.51%	3.59%	3.65%	3.51%	3.59%	3.65%

<b>Cap 4% annualisé</b>	<b>0.30%</b>	<b>0.39%</b>	<b>0.12%</b>	<b>0.28%</b>	<b>0.34%</b>	<b>0.40%</b>	<b>0.28%</b>	<b>0.35%</b>	<b>0.39%</b>
Taux financement Max	4.30%	4.39%	4.12%	4.28%	4.34%	4.40%	4.28%	4.35%	4.39%

<b>Prime des options en EUR</b>									
Cap 0%	1 625 600	3 442 600	1 011 900	686 700	1 243 100	1 699 500	549 900	991 200	1 354 200
Cap 1%	1 112 400	2 392 500	701 000	451 900	831 900	1 154 600	362 000	662 700	918 900
Cap 2%	665 600	1 485 300	402 500	256 900	494 300	707 800	205 900	393 200	562 500
Cap 3%	336 500	816 200	150 500	132 700	274 300	410 900	106 400	218 000	326 200
Cap 4%	172 600	463 600	38 000	73 900	161 400	250 400	59 200	128 300	198 800



## Cotations indicatives



### Voir comparaison 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.

**Tunnel : A noter que nous ne recommandons pas ce produit puisque le risque de perte est illimité car le financement est déjà flooré. En effet, le plancher du Tunnel doublonne celui du financement. Ceci engendre une perte en cas de baisse de taux ou de retour aux taux négatifs.  
De plus, ce produit ne rentre pas dans le cadre de la comptabilité de couverture puisqu'il est considéré comme spéculatif.**

### 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	Paielement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
26.06.2024	28.06.2024	30.09.2024	30.09.2024	16,660,000	110,163	-3,332,437
26.09.2024	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2024	16,660,000	107,819	-3,224,617
27.12.2024	31.12.2024	31.03.2025	31.03.2025	16,660,000	105,475	-3,119,142
27.03.2025	31.03.2025	30.06.2025	30.06.2025	16,382,333	104,870	-3,014,272
26.06.2025	30.06.2025	30.09.2025	30.09.2025	16,104,667	104,225	-2,910,047
26.09.2025	30.09.2025	31.12.2025	31.12.2025	15,827,000	102,428	-2,807,619
29.12.2025	31.12.2025	31.03.2026	31.03.2026	15,549,333	98,444	-2,709,175
27.03.2026	31.03.2026	30.06.2026	30.06.2026	15,271,667	97,760	-2,611,415
26.06.2026	30.06.2026	30.09.2026	30.09.2026	14,994,000	97,037	-2,514,377
28.09.2026	30.09.2026	31.12.2026	31.12.2026	14,716,333	95,240	-2,419,137
29.12.2026	31.12.2026	31.03.2027	31.03.2027	14,438,667	91,412	-2,327,725
25.03.2027	31.03.2027	30.06.2027	30.06.2027	14,161,000	90,650	-2,237,075
28.06.2027	30.06.2027	30.09.2027	30.09.2027	13,883,333	89,849	-2,147,225
28.09.2027	30.09.2027	31.12.2027	31.12.2027	13,605,667	88,052	-2,059,173
29.12.2027	31.12.2027	31.03.2028	31.03.2028	13,328,000	85,318	-1,973,855
29.03.2028	31.03.2028	30.06.2028	30.06.2028	13,050,333	83,540	-1,890,315
28.06.2028	30.06.2028	29.09.2028	29.09.2028	12,772,667	81,763	-1,808,552
27.09.2028	29.09.2028	29.12.2028	29.12.2028	12,495,000	79,986	-1,728,566
27.12.2028	29.12.2028	29.03.2029	29.03.2029	12,217,333	77,349	-1,651,217
27.03.2029	29.03.2029	29.06.2029	29.06.2029	11,939,667	77,271	-1,573,947
27.06.2029	29.06.2029	28.09.2029	28.09.2029	11,662,000	74,653	-1,499,294
26.09.2029	28.09.2029	31.12.2029	31.12.2029	11,384,333	75,278	-1,424,016
27.12.2029	31.12.2029	29.03.2030	29.03.2030	11,106,667	68,754	-1,355,261
27.03.2030	29.03.2030	28.06.2030	28.06.2030	10,829,000	69,321	-1,285,940

## Illustration des paiements en prime lissée : H2 Cap 0%



Fixing	Début	Fin	Paie ment	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
26.06.2030	28.06.2030	30.09.2030	30.09.2030	10,551,333	69,770	-1,216,170
26.09.2030	30.09.2030	31.12.2030	31.12.2030	10,273,667	66,489	-1,149,682
27.12.2030	31.12.2030	31.03.2031	31.03.2031	9,996,000	63,285	-1,086,397
27.03.2031	31.03.2031	30.06.2031	30.06.2031	9,718,333	62,211	-1,024,186
26.06.2031	30.06.2031	30.09.2031	30.09.2031	9,440,667	61,098	-963,088
26.09.2031	30.09.2031	31.12.2031	31.12.2031	9,163,000	59,301	-903,787
29.12.2031	31.12.2031	31.03.2032	31.03.2032	8,885,333	56,879	-846,909
25.03.2032	31.03.2032	30.06.2032	30.06.2032	8,607,667	55,101	-791,808
28.06.2032	30.06.2032	30.09.2032	30.09.2032	8,330,000	53,910	-737,898
28.09.2032	30.09.2032	31.12.2032	31.12.2032	8,052,333	52,113	-685,785
29.12.2032	31.12.2032	31.03.2033	31.03.2033	7,774,667	49,222	-636,564
29.03.2033	31.03.2033	30.06.2033	30.06.2033	7,497,000	47,991	-588,572
28.06.2033	30.06.2033	30.09.2033	30.09.2033	7,219,333	46,722	-541,851
28.09.2033	30.09.2033	30.12.2033	30.12.2033	6,941,667	44,436	-497,414
28.12.2033	30.12.2033	31.03.2034	31.03.2034	6,664,000	42,659	-454,755
29.03.2034	31.03.2034	30.06.2034	30.06.2034	6,386,333	40,881	-413,874
28.06.2034	30.06.2034	29.09.2034	29.09.2034	6,108,667	39,104	-374,770
27.09.2034	29.09.2034	29.12.2034	29.12.2034	5,831,000	37,327	-337,443
27.12.2034	29.12.2034	30.03.2035	30.03.2035	5,553,333	35,549	-301,894
28.03.2035	30.03.2035	29.06.2035	29.06.2035	5,275,667	33,772	-268,122
27.06.2035	29.06.2035	28.09.2035	28.09.2035	4,998,000	31,994	-236,128
26.09.2035	28.09.2035	31.12.2035	31.12.2035	4,720,333	31,213	-204,915
27.12.2035	31.12.2035	31.03.2036	31.03.2036	4,442,667	28,439	-176,476
27.03.2036	31.03.2036	30.06.2036	30.06.2036	4,165,000	26,662	-149,814

## Illustration des paiements en prime lissée : H2 Cap 0%



Fixing	Début	Fin	Paie ment	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
26.06.2036	30.06.2036	30.09.2036	30.09.2036	<b>3,887,333</b>	25,158	<b>-124,656</b>
26.09.2036	30.09.2036	31.12.2036	31.12.2036	<b>3,609,667</b>	23,361	<b>-101,295</b>
29.12.2036	31.12.2036	31.03.2037	31.03.2037	<b>3,332,000</b>	21,095	<b>-80,200</b>
27.03.2037	31.03.2037	30.06.2037	30.06.2037	<b>3,054,333</b>	19,552	<b>-60,648</b>
26.06.2037	30.06.2037	30.09.2037	30.09.2037	<b>2,776,667</b>	17,970	<b>-42,678</b>
28.09.2037	30.09.2037	31.12.2037	31.12.2037	<b>2,499,000</b>	16,173	<b>-26,506</b>
29.12.2037	31.12.2037	31.03.2038	31.03.2038	<b>2,221,333</b>	14,063	<b>-12,442</b>
29.03.2038	31.03.2038	30.06.2038	30.06.2038	<b>1,943,666</b>	12,442	<b>0</b>

Prime lissée

2.93%

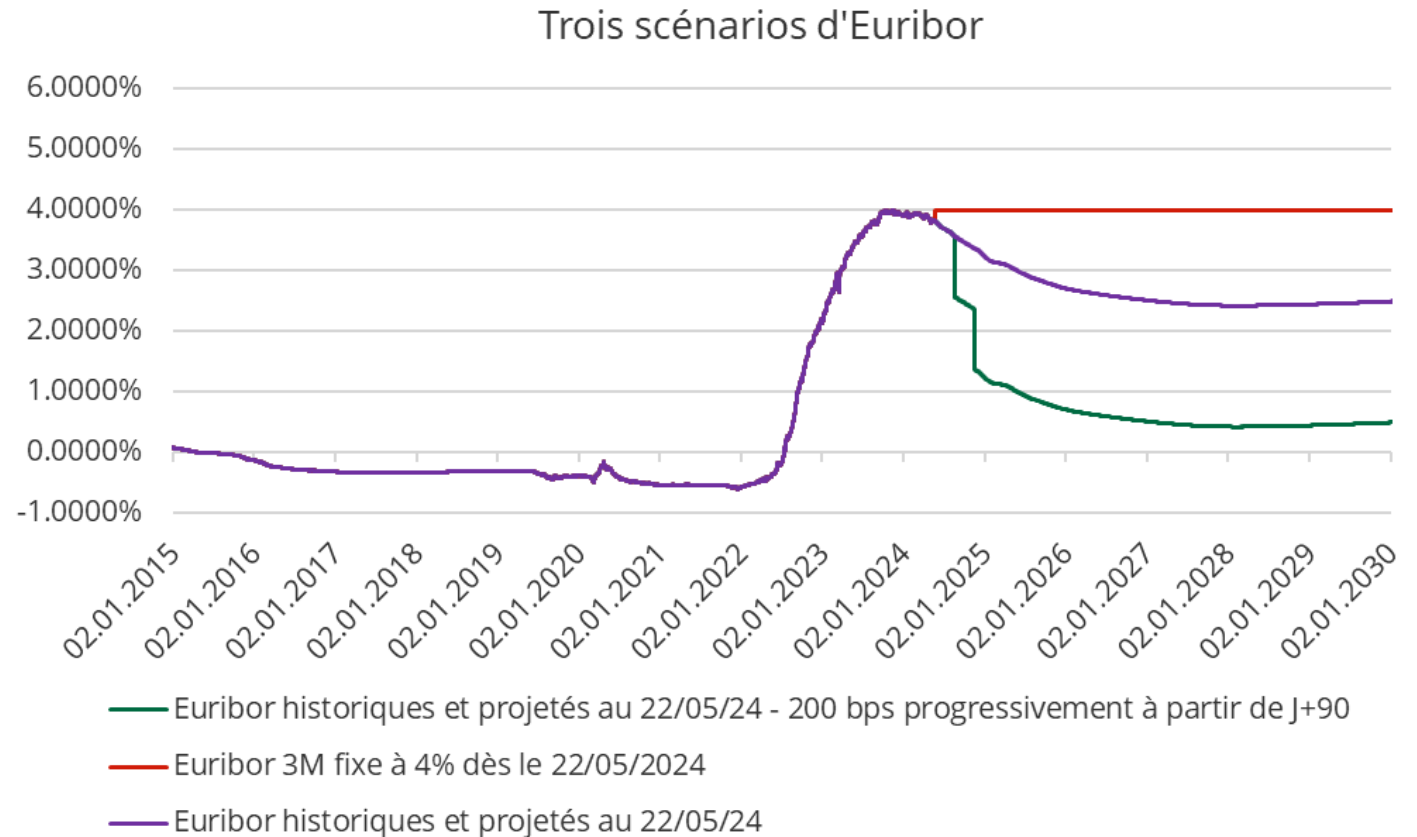
Total à payer

3,442,600

# Simulation de frais financiers avec trois scénarios d'évolution des Euribor

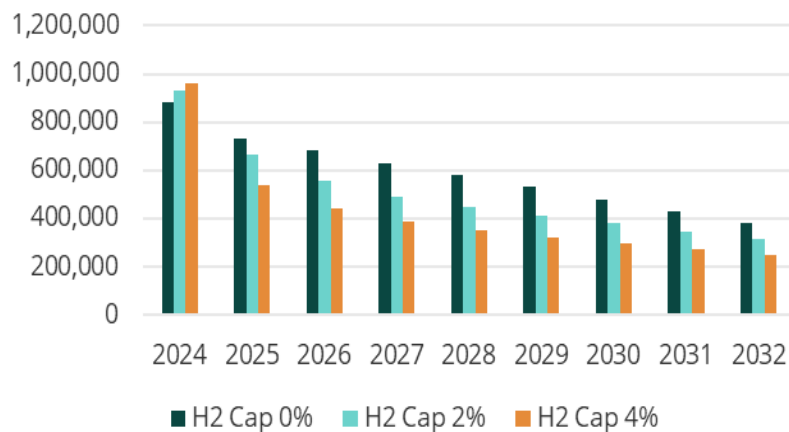
Toutes les simulations de frais financiers démarrent en **2024**.

Elles incluent la marge de crédit de **1.90%** (Crédit Principal), **1.00%** (Crédit TVA), l'impact de la variation des Euribor 3M, le coût de la couverture existante et le coût de la couverture à mettre en place.

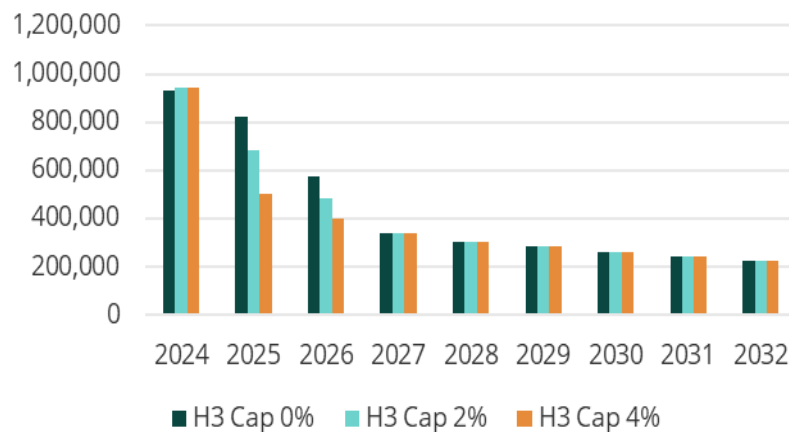


# Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés -2%

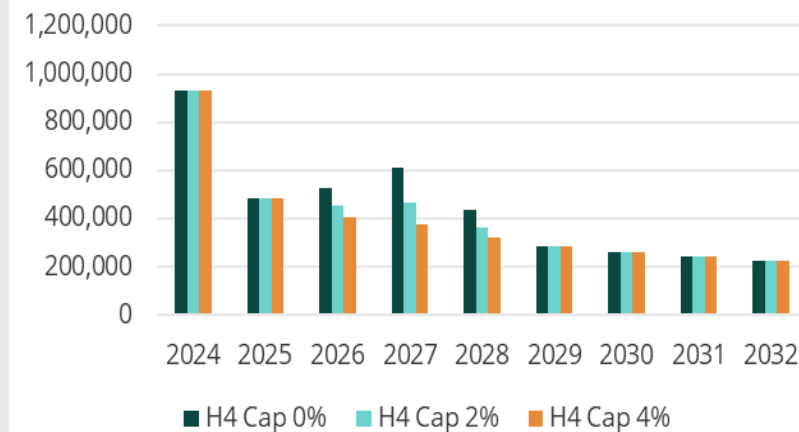
## STRATEGIE H2



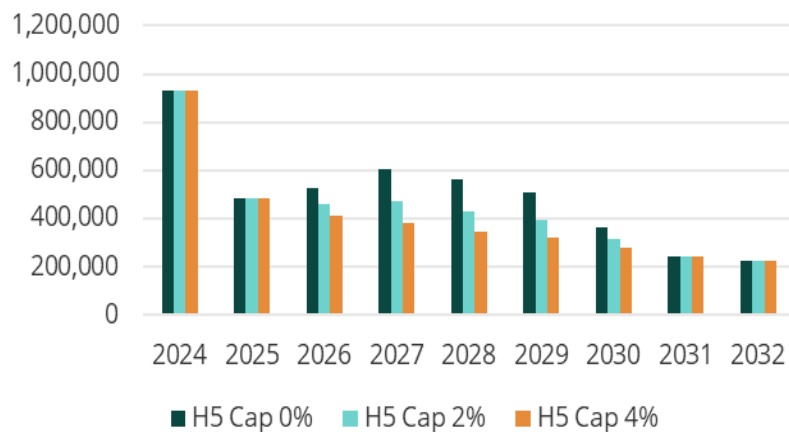
## STRATEGIE H3



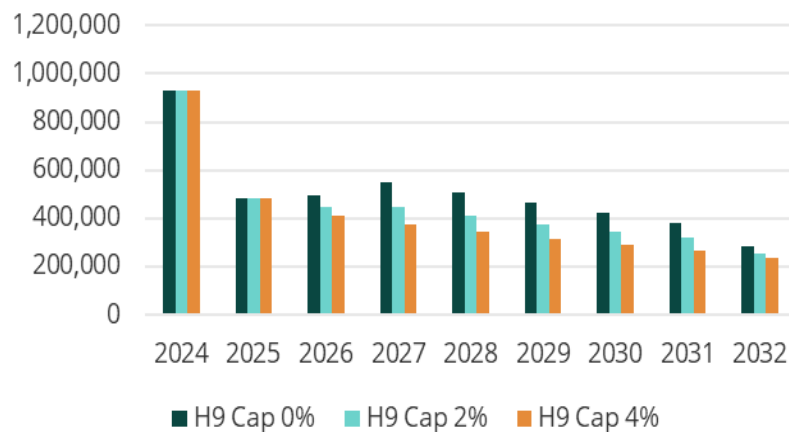
## STRATEGIE H4



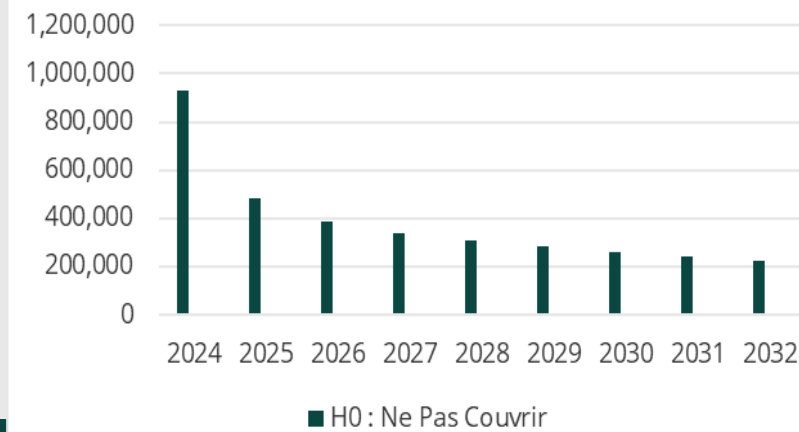
## STRATEGIE H5



## STRATEGIE H9

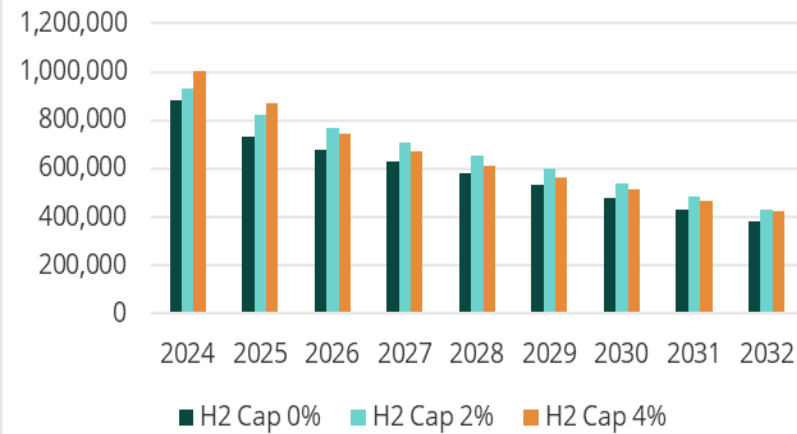


## STRATEGIE H0 : Ne Pas Couvrir

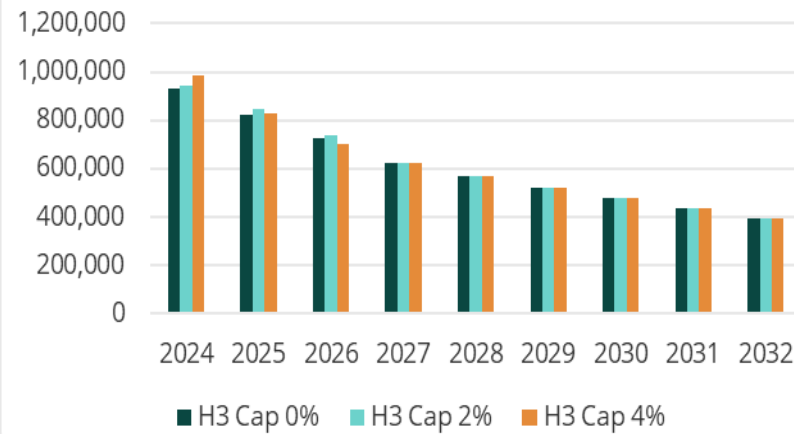


## Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés

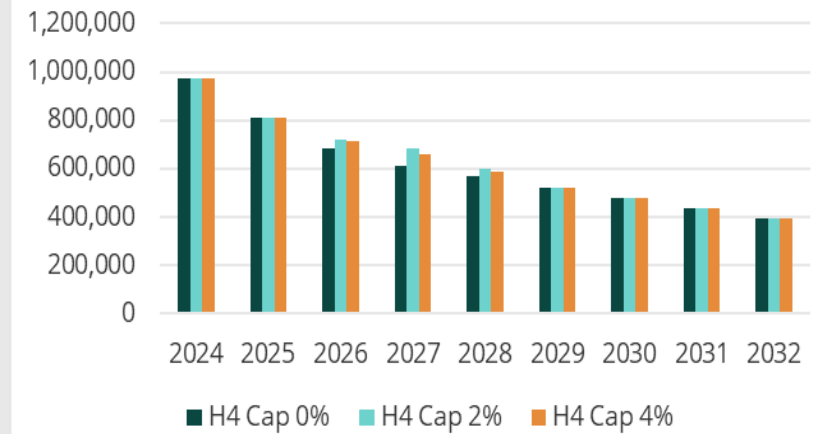
## STRATEGIE H2



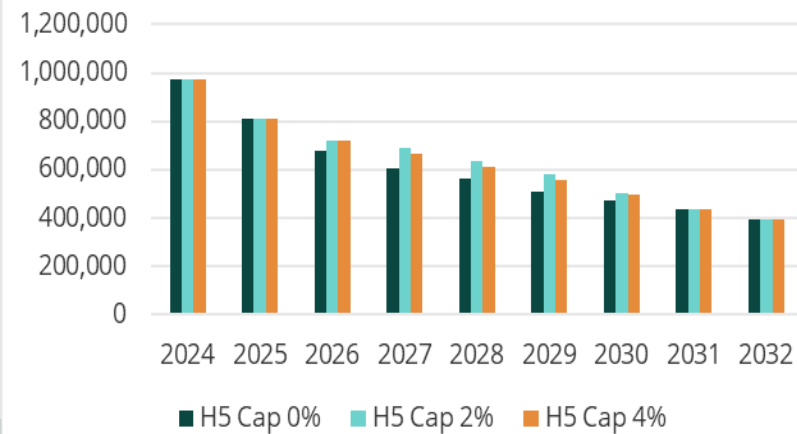
## STRATEGIE H3



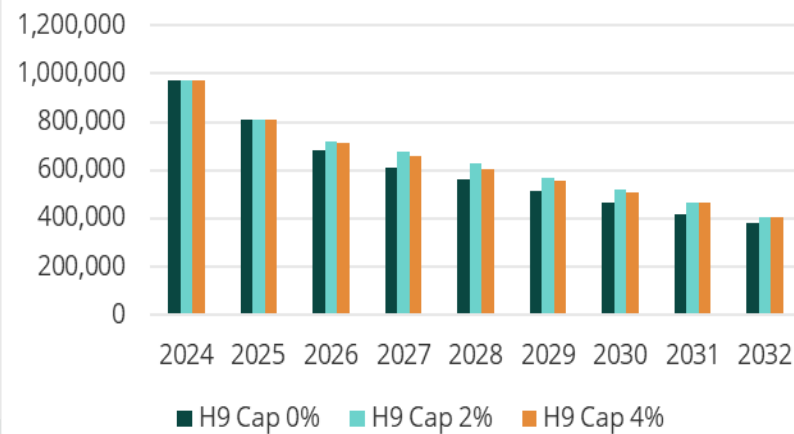
## STRATEGIE H4



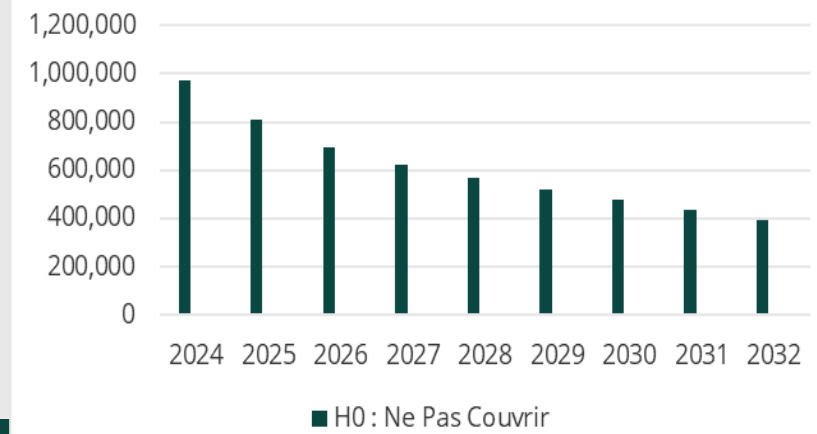
## STRATEGIE H5



## STRATEGIE H9



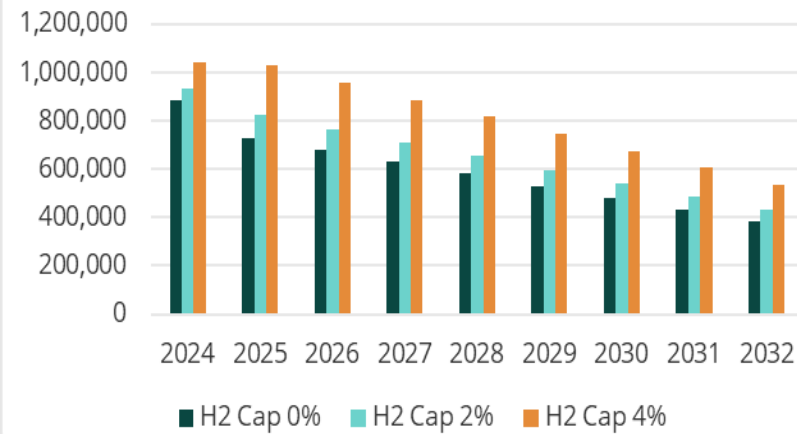
## STRATEGIE H0 : Ne Pas Couvrir



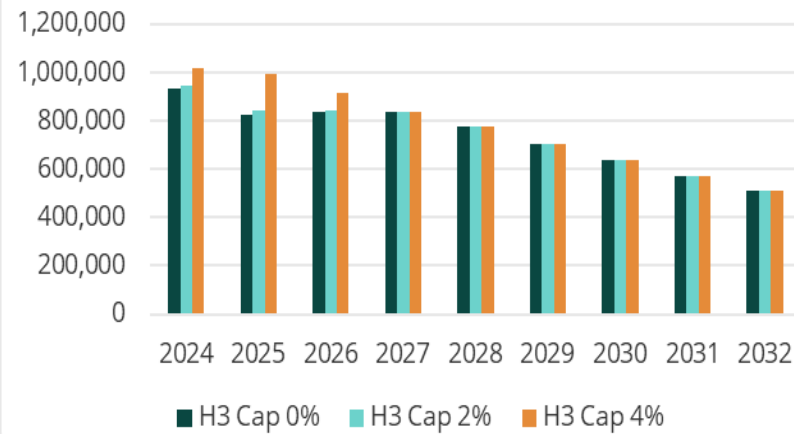
## Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor à 4%



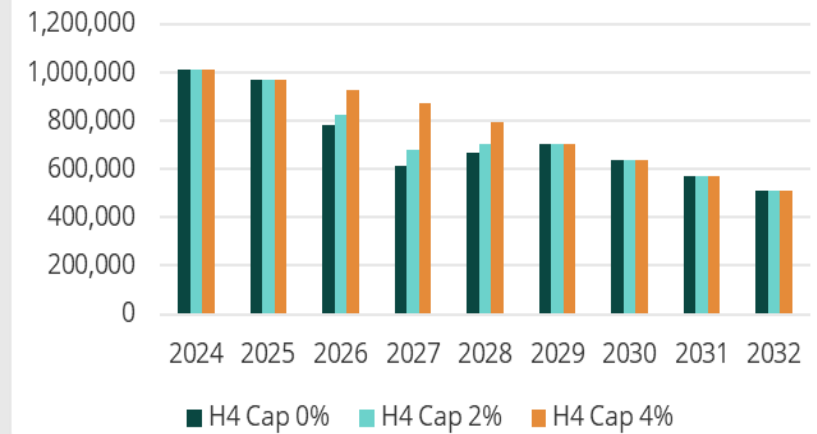
## STRATEGIE H2



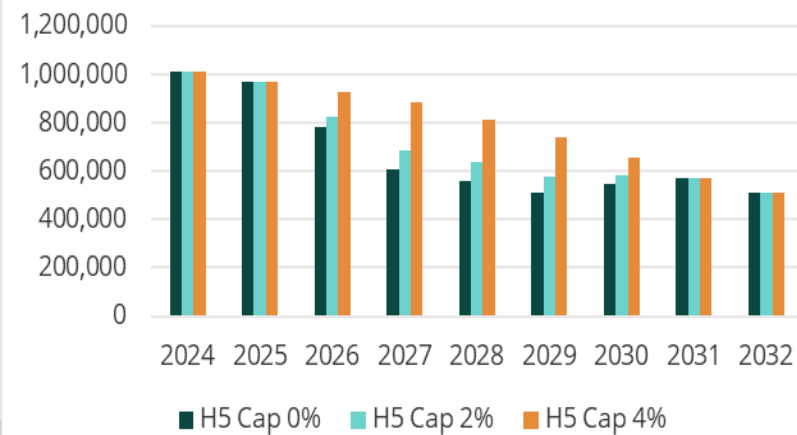
## STRATEGIE H3



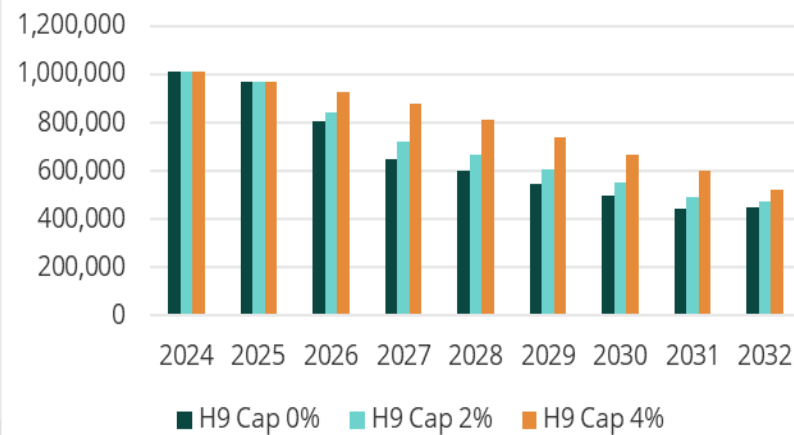
## STRATEGIE H4



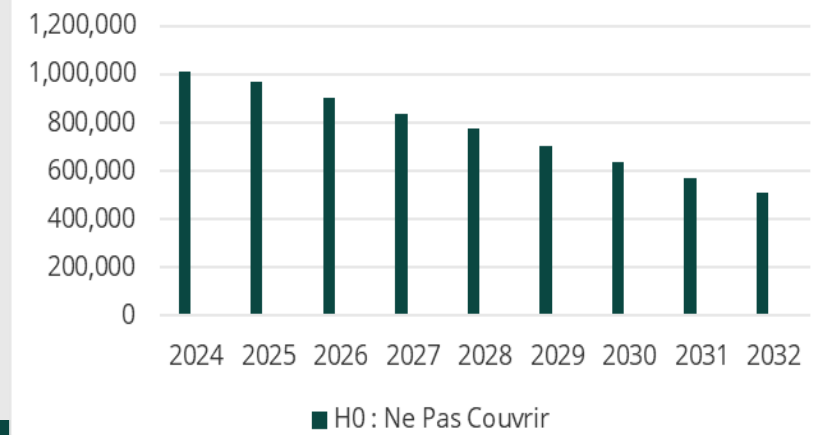
## STRATEGIE H5



## STRATEGIE H9



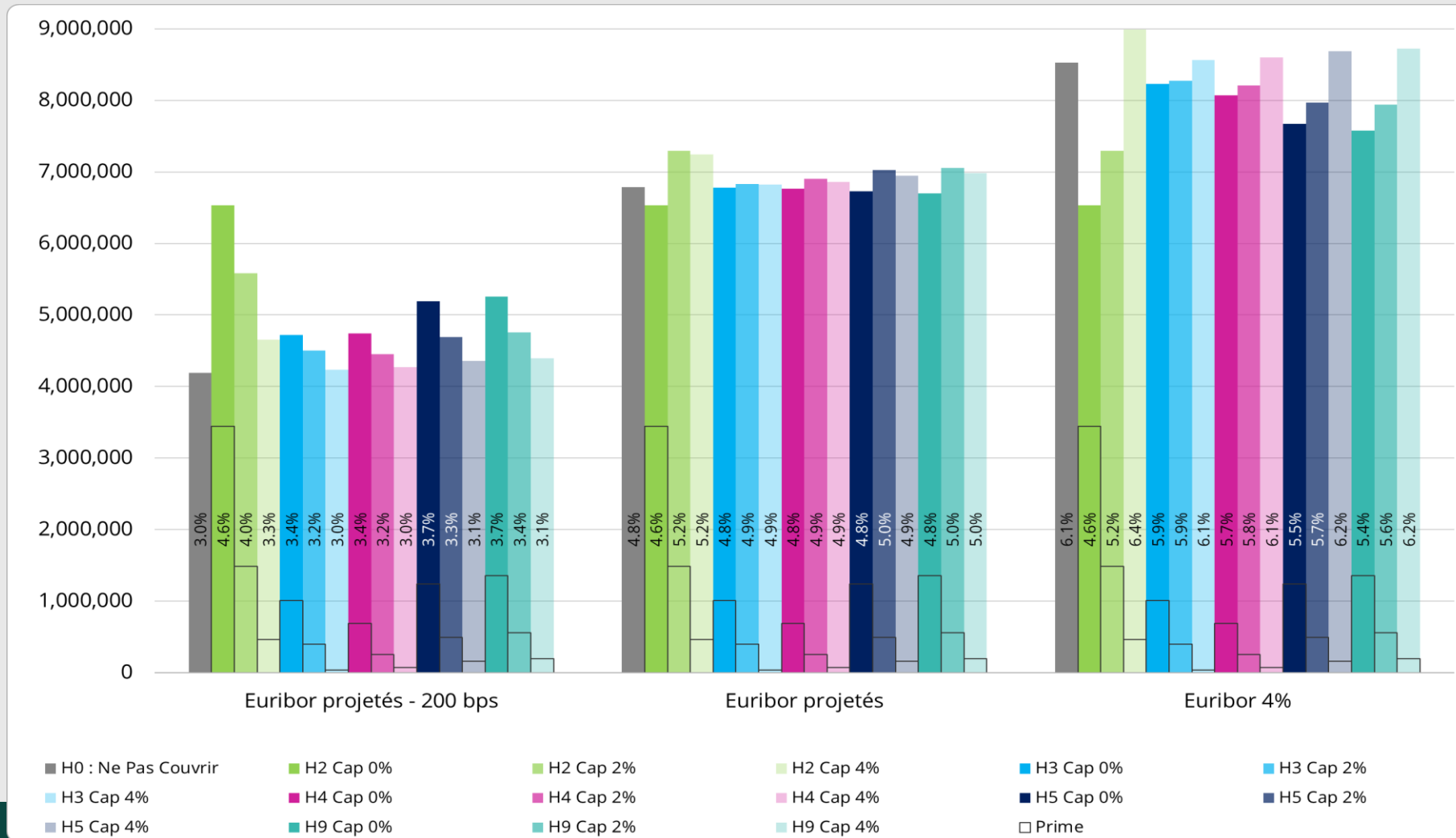
## STRATEGIE H0 : Ne Pas Couvrir





## Synthèse simulation frais financiers

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



## Synthèse simulation frais financiers

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

	STRATEGIE H2			STRATEGIE H3			STRATEGIE H4		
	H2 Cap 0%	H2 Cap 2%	H2 Cap 4%	H3 Cap 0%	H3 Cap 2%	H3 Cap 4%	H4 Cap 0%	H4 Cap 2%	H4 Cap 4%
Euribor projetés - 200 bps	<b>6 531 677</b>	5 586 202	4 657 347	4 720 185	4 503 402	4 231 747	4 742 228	4 450 647	4 267 647
Euribor projetés	6 531 677	7 291 654	7 246 897	6 782 878	6 828 062	6 821 297	6 762 284	6 901 978	6 857 197
Euribor 4%	<b>6 531 677</b>	7 291 654	<b>8 987 231</b>	8 226 363	8 271 547	8 561 631	8 071 342	8 211 036	8 597 531

	STRATEGIE H5			STRATEGIE H9			STRATEGIE H0 : Ne Pas Couvrir
	H5 Cap 0%	H5 Cap 2%	H5 Cap 4%	H9 Cap 0%	H9 Cap 2%	H9 Cap 4%	H0 : Ne Pas Couvrir
Euribor projetés - 200 bps	5 188 369	4 688 047	4 355 147	5 257 682	4 756 247	4 392 547	<b>4 193 747</b>
Euribor projetés	6 729 758	7 029 119	6 944 697	6 697 445	7 055 532	6 982 097	6 783 297
Euribor 4%	7 670 409	7 969 770	8 685 031	7 578 257	7 936 344	8 722 431	8 523 631

# Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Crédit Principal		Crédit TVA		Complément de financement		TOTAL DETTE	% DETTE TOTALE
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD		
29.11.2021	01.12.2021	31.03.2022	31.03.2022	0	16 660 000	0	800 000	0	3 000 000	20 460 000	
29.03.2022	31.03.2022	30.06.2022	30.06.2022	0	16 660 000	0	800 000	0	3 000 000	20 460 000	
28.06.2022	30.06.2022	30.09.2022	30.09.2022	0	16 660 000	0	800 000	0	3 000 000	20 460 000	
28.09.2022	30.09.2022	30.12.2022	30.12.2022	0	16 660 000	0	800 000	0	3 000 000	20 460 000	
28.12.2022	30.12.2022	31.03.2023	31.03.2023	0	16 660 000	0	800 000	0	3 000 000	20 460 000	
29.03.2023	31.03.2023	30.06.2023	30.06.2023	0	16 660 000	0	800 000	0	3 000 000	20 460 000	
28.06.2023	30.06.2023	29.09.2023	29.09.2023	0	16 660 000	0	800 000	3 000 000	0	17 460 000	
27.09.2023	29.09.2023	29.12.2023	29.12.2023	0	16 660 000	0	800 000	0	0	17 460 000	
27.12.2023	29.12.2023	28.03.2024	28.03.2024	0	16 660 000	0	800 000	0	0	17 460 000	
26.03.2024	28.03.2024	28.06.2024	28.06.2024	0	16 660 000	0	800 000	0	0	17 460 000	
26.06.2024	28.06.2024	30.09.2024	30.09.2024	0	16 660 000	800 000	0	0	0	16 660 000	60%
26.09.2024	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2024	0	16 660 000	0	0	0	0	16 660 000	60%
27.12.2024	31.12.2024	31.03.2025	31.03.2025	0	16 660 000	0	0	0	0	16 660 000	60%
27.03.2025	31.03.2025	30.06.2025	30.06.2025	277 667	16 382 333	0	0	0	0	16 382 333	60%
26.06.2025	30.06.2025	30.09.2025	30.09.2025	277 667	16 104 667	0	0	0	0	16 104 667	60%
26.09.2025	30.09.2025	31.12.2025	31.12.2025	277 667	15 827 000	0	0	0	0	15 827 000	60%
29.12.2025	31.12.2025	31.03.2026	31.03.2026	277 667	15 549 333	0	0	0	0	15 549 333	60%
27.03.2026	31.03.2026	30.06.2026	30.06.2026	277 667	15 271 667	0	0	0	0	15 271 667	60%
26.06.2026	30.06.2026	30.09.2026	30.09.2026	277 667	14 994 000	0	0	0	0	14 994 000	60%
28.09.2026	30.09.2026	31.12.2026	31.12.2026	277 667	14 716 333	0	0	0	0	14 716 333	60%
29.12.2026	31.12.2026	31.03.2027	31.03.2027	277 667	14 438 667	0	0	0	0	14 438 667	60%
25.03.2027	31.03.2027	30.06.2027	30.06.2027	277 667	14 161 000	0	0	0	0	14 161 000	60%

## Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Crédit Principal		Crédit TVA		Complément de financement		TOTAL DETTE	% DETTE TOTALE
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD		
28.06.2027	30.06.2027	30.09.2027	30.09.2027	277 667	13 883 333	0	0	0	0	13 883 333	60%
28.09.2027	30.09.2027	31.12.2027	31.12.2027	277 667	13 605 667	0	0	0	0	13 605 667	60%
29.12.2027	31.12.2027	31.03.2028	31.03.2028	277 667	13 328 000	0	0	0	0	13 328 000	60%
29.03.2028	31.03.2028	30.06.2028	30.06.2028	277 667	13 050 333	0	0	0	0	13 050 333	60%
28.06.2028	30.06.2028	29.09.2028	29.09.2028	277 667	12 772 667	0	0	0	0	12 772 667	60%
27.09.2028	29.09.2028	29.12.2028	29.12.2028	277 667	12 495 000	0	0	0	0	12 495 000	60%
27.12.2028	29.12.2028	29.03.2029	29.03.2029	277 667	12 217 333	0	0	0	0	12 217 333	60%
27.03.2029	29.03.2029	29.06.2029	29.06.2029	277 667	11 939 667	0	0	0	0	11 939 667	60%
27.06.2029	29.06.2029	28.09.2029	28.09.2029	277 667	11 662 000	0	0	0	0	11 662 000	60%
26.09.2029	28.09.2029	31.12.2029	31.12.2029	277 667	11 384 333	0	0	0	0	11 384 333	60%
27.12.2029	31.12.2029	29.03.2030	29.03.2030	277 667	11 106 667	0	0	0	0	11 106 667	60%
27.03.2030	29.03.2030	28.06.2030	28.06.2030	277 667	10 829 000	0	0	0	0	10 829 000	60%
26.06.2030	28.06.2030	30.09.2030	30.09.2030	277 667	10 551 333	0	0	0	0	10 551 333	60%
26.09.2030	30.09.2030	31.12.2030	31.12.2030	277 667	10 273 667	0	0	0	0	10 273 667	60%
27.12.2030	31.12.2030	31.03.2031	31.03.2031	277 667	9 996 000	0	0	0	0	9 996 000	60%
27.03.2031	31.03.2031	30.06.2031	30.06.2031	277 667	9 718 333	0	0	0	0	9 718 333	60%
26.06.2031	30.06.2031	30.09.2031	30.09.2031	277 667	9 440 667	0	0	0	0	9 440 667	60%
26.09.2031	30.09.2031	31.12.2031	31.12.2031	277 667	9 163 000	0	0	0	0	9 163 000	60%
29.12.2031	31.12.2031	31.03.2032	31.03.2032	277 667	8 885 333	0	0	0	0	8 885 333	60%
25.03.2032	31.03.2032	30.06.2032	30.06.2032	277 667	8 607 667	0	0	0	0	8 607 667	60%
28.06.2032	30.06.2032	30.09.2032	30.09.2032	277 667	8 330 000	0	0	0	0	8 330 000	
28.09.2032	30.09.2032	31.12.2032	31.12.2032	277 667	8 052 333	0	0	0	0	8 052 333	

## Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Crédit Principal		Crédit TVA		Complément de financement		TOTAL DETTE	% DETTE TOTALE
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD		
29.12.2032	31.12.2032	31.03.2033	31.03.2033	277 667	7 774 667	0	0	0	0	7 774 667	
29.03.2033	31.03.2033	30.06.2033	30.06.2033	277 667	7 497 000	0	0	0	0	7 497 000	
28.06.2033	30.06.2033	30.09.2033	30.09.2033	277 667	7 219 333	0	0	0	0	7 219 333	
28.09.2033	30.09.2033	30.12.2033	30.12.2033	277 667	6 941 667	0	0	0	0	6 941 667	
28.12.2033	30.12.2033	31.03.2034	31.03.2034	277 667	6 664 000	0	0	0	0	6 664 000	
29.03.2034	31.03.2034	30.06.2034	30.06.2034	277 667	6 386 333	0	0	0	0	6 386 333	
28.06.2034	30.06.2034	29.09.2034	29.09.2034	277 667	6 108 667	0	0	0	0	6 108 667	
27.09.2034	29.09.2034	29.12.2034	29.12.2034	277 667	5 831 000	0	0	0	0	5 831 000	
27.12.2034	29.12.2034	30.03.2035	30.03.2035	277 667	5 553 333	0	0	0	0	5 553 333	
28.03.2035	30.03.2035	29.06.2035	29.06.2035	277 667	5 275 667	0	0	0	0	5 275 667	
27.06.2035	29.06.2035	28.09.2035	28.09.2035	277 667	4 998 000	0	0	0	0	4 998 000	
26.09.2035	28.09.2035	31.12.2035	31.12.2035	277 667	4 720 333	0	0	0	0	4 720 333	
27.12.2035	31.12.2035	31.03.2036	31.03.2036	277 667	4 442 667	0	0	0	0	4 442 667	
27.03.2036	31.03.2036	30.06.2036	30.06.2036	277 667	4 165 000	0	0	0	0	4 165 000	
26.06.2036	30.06.2036	30.09.2036	30.09.2036	277 667	3 887 333	0	0	0	0	3 887 333	
26.09.2036	30.09.2036	31.12.2036	31.12.2036	277 667	3 609 667	0	0	0	0	3 609 667	
29.12.2036	31.12.2036	31.03.2037	31.03.2037	277 667	3 332 000	0	0	0	0	3 332 000	
27.03.2037	31.03.2037	30.06.2037	30.06.2037	277 667	3 054 333	0	0	0	0	3 054 333	
26.06.2037	30.06.2037	30.09.2037	30.09.2037	277 667	2 776 667	0	0	0	0	2 776 667	
28.09.2037	30.09.2037	31.12.2037	31.12.2037	277 667	2 499 000	0	0	0	0	2 499 000	
29.12.2037	31.12.2037	31.03.2038	31.03.2038	277 667	2 221 333	0	0	0	0	2 221 333	
29.03.2038	31.03.2038	30.06.2038	30.06.2038	277 667	1 943 666	0	0	0	0	1 943 666	

## Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	H1 : OBLIGATION COUVERTURE	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
29.11.2021	01.12.2021	31.03.2022	31.03.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29.03.2022	31.03.2022	30.06.2022	30.06.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28.06.2022	30.06.2022	30.09.2022	30.09.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28.09.2022	30.09.2022	30.12.2022	30.12.2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28.12.2022	30.12.2022	31.03.2023	31.03.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0
29.03.2023	31.03.2023	30.06.2023	30.06.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0
28.06.2023	30.06.2023	29.09.2023	29.09.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27.09.2023	29.09.2023	29.12.2023	29.12.2023	0	0	0	0	0	0	0	0	0
27.12.2023	29.12.2023	28.03.2024	28.03.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26.03.2024	28.03.2024	28.06.2024	28.06.2024	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26.06.2024	28.06.2024	30.09.2024	30.09.2024	9 996 000	16 660 000	16 660 000	0	0	0	0	0	0
26.09.2024	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2024	9 996 000	16 660 000	16 660 000	0	0	0	0	0	0
27.12.2024	31.12.2024	31.03.2025	31.03.2025	9 996 000	16 660 000	16 660 000	0	0	0	0	0	0
27.03.2025	31.03.2025	30.06.2025	30.06.2025	9 829 400	16 382 333	16 382 333	0	0	0	0	0	0
26.06.2025	30.06.2025	30.09.2025	30.09.2025	9 662 800	16 104 667	16 104 667	0	0	0	0	0	0
26.09.2025	30.09.2025	31.12.2025	31.12.2025	9 496 200	15 827 000	15 827 000	0	0	0	0	0	0
29.12.2025	31.12.2025	31.03.2026	31.03.2026	9 329 600	15 549 333	15 549 333	0	0	0	0	0	0
27.03.2026	31.03.2026	30.06.2026	30.06.2026	9 163 000	15 271 667	15 271 667	0	0	0	0	0	0
26.06.2026	30.06.2026	30.09.2026	30.09.2026	8 996 400	14 994 000	0	14 994 000	14 994 000	14 994 000	11 995 200	11 995 200	11 995 200
28.09.2026	30.09.2026	31.12.2026	31.12.2026	8 829 800	14 716 333	0	14 716 333	14 716 333	14 716 333	11 773 067	11 773 067	11 773 067
29.12.2026	31.12.2026	31.03.2027	31.03.2027	8 663 200	14 438 667	0	14 438 667	14 438 667	14 438 667	11 550 933	11 550 933	11 550 933
25.03.2027	31.03.2027	30.06.2027	30.06.2027	8 496 600	14 161 000	0	14 161 000	14 161 000	14 161 000	11 328 800	11 328 800	11 328 800

## Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	H1 : OBLIGATION COUVERTURE	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
28.06.2027	30.06.2027	30.09.2027	30.09.2027	8 330 000	13 883 333	0	13 883 333	13 883 333	13 883 333	11 106 667	11 106 667	11 106 667
28.09.2027	30.09.2027	31.12.2027	31.12.2027	8 163 400	13 605 667	0	13 605 667	13 605 667	13 605 667	10 884 533	10 884 533	10 884 533
29.12.2027	31.12.2027	31.03.2028	31.03.2028	7 996 800	13 328 000	0	13 328 000	13 328 000	13 328 000	10 662 400	10 662 400	10 662 400
29.03.2028	31.03.2028	30.06.2028	30.06.2028	7 830 200	13 050 333	0	13 050 333	13 050 333	13 050 333	10 440 267	10 440 267	10 440 267
28.06.2028	30.06.2028	29.09.2028	29.09.2028	7 663 600	12 772 667	0	0	12 772 667	12 772 667	0	10 218 133	10 218 133
27.09.2028	29.09.2028	29.12.2028	29.12.2028	7 497 000	12 495 000	0	0	12 495 000	12 495 000	0	9 996 000	9 996 000
27.12.2028	29.12.2028	29.03.2029	29.03.2029	7 330 400	12 217 333	0	0	12 217 333	12 217 333	0	9 773 867	9 773 867
27.03.2029	29.03.2029	29.06.2029	29.06.2029	7 163 800	11 939 667	0	0	11 939 667	11 939 667	0	9 551 733	9 551 733
27.06.2029	29.06.2029	28.09.2029	28.09.2029	6 997 200	11 662 000	0	0	11 662 000	11 662 000	0	9 329 600	9 329 600
26.09.2029	28.09.2029	31.12.2029	31.12.2029	6 830 600	11 384 333	0	0	11 384 333	11 384 333	0	9 107 467	9 107 467
27.12.2029	31.12.2029	29.03.2030	29.03.2030	6 664 000	11 106 667	0	0	11 106 667	11 106 667	0	8 885 333	8 885 333
27.03.2030	29.03.2030	28.06.2030	28.06.2030	6 497 400	10 829 000	0	0	10 829 000	10 829 000	0	8 663 200	8 663 200
26.06.2030	28.06.2030	30.09.2030	30.09.2030	6 330 800	10 551 333	0	0	0	10 551 333	0	0	8 441 067
26.09.2030	30.09.2030	31.12.2030	31.12.2030	6 164 200	10 273 667	0	0	0	10 273 667	0	0	8 218 933
27.12.2030	31.12.2030	31.03.2031	31.03.2031	5 997 600	9 996 000	0	0	0	9 996 000	0	0	7 996 800
27.03.2031	31.03.2031	30.06.2031	30.06.2031	5 831 000	9 718 333	0	0	0	9 718 333	0	0	7 774 667
26.06.2031	30.06.2031	30.09.2031	30.09.2031	5 664 400	9 440 667	0	0	0	9 440 667	0	0	7 552 533
26.09.2031	30.09.2031	31.12.2031	31.12.2031	5 497 800	9 163 000	0	0	0	9 163 000	0	0	7 330 400
29.12.2031	31.12.2031	31.03.2032	31.03.2032	5 331 200	8 885 333	0	0	0	8 885 333	0	0	7 108 267
25.03.2032	31.03.2032	30.06.2032	30.06.2032	5 164 600	8 607 667	0	0	0	8 607 667	0	0	6 886 133
28.06.2032	30.06.2032	30.09.2032	30.09.2032	0	8 330 000	0	0	0	0	0	0	0
28.09.2032	30.09.2032	31.12.2032	31.12.2032	0	8 052 333	0	0	0	0	0	0	0

## Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	H1 : OBLIGATION COUVERTURE	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9
29.12.2032	31.12.2032	31.03.2033	31.03.2033	0	7 774 667	0	0	0	0	0	0	0
29.03.2033	31.03.2033	30.06.2033	30.06.2033	0	7 497 000	0	0	0	0	0	0	0
28.06.2033	30.06.2033	30.09.2033	30.09.2033	0	7 219 333	0	0	0	0	0	0	0
28.09.2033	30.09.2033	30.12.2033	30.12.2033	0	6 941 667	0	0	0	0	0	0	0
28.12.2033	30.12.2033	31.03.2034	31.03.2034	0	6 664 000	0	0	0	0	0	0	0
29.03.2034	31.03.2034	30.06.2034	30.06.2034	0	6 386 333	0	0	0	0	0	0	0
28.06.2034	30.06.2034	29.09.2034	29.09.2034	0	6 108 667	0	0	0	0	0	0	0
27.09.2034	29.09.2034	29.12.2034	29.12.2034	0	5 831 000	0	0	0	0	0	0	0
27.12.2034	29.12.2034	30.03.2035	30.03.2035	0	5 553 333	0	0	0	0	0	0	0
28.03.2035	30.03.2035	29.06.2035	29.06.2035	0	5 275 667	0	0	0	0	0	0	0
27.06.2035	29.06.2035	28.09.2035	28.09.2035	0	4 998 000	0	0	0	0	0	0	0
26.09.2035	28.09.2035	31.12.2035	31.12.2035	0	4 720 333	0	0	0	0	0	0	0
27.12.2035	31.12.2035	31.03.2036	31.03.2036	0	4 442 667	0	0	0	0	0	0	0
27.03.2036	31.03.2036	30.06.2036	30.06.2036	0	4 165 000	0	0	0	0	0	0	0
26.06.2036	30.06.2036	30.09.2036	30.09.2036	0	3 887 333	0	0	0	0	0	0	0
26.09.2036	30.09.2036	31.12.2036	31.12.2036	0	3 609 667	0	0	0	0	0	0	0
29.12.2036	31.12.2036	31.03.2037	31.03.2037	0	3 332 000	0	0	0	0	0	0	0
27.03.2037	31.03.2037	30.06.2037	30.06.2037	0	3 054 333	0	0	0	0	0	0	0
26.06.2037	30.06.2037	30.09.2037	30.09.2037	0	2 776 667	0	0	0	0	0	0	0
28.09.2037	30.09.2037	31.12.2037	31.12.2037	0	2 499 000	0	0	0	0	0	0	0
29.12.2037	31.12.2037	31.03.2038	31.03.2038	0	2 221 333	0	0	0	0	0	0	0
29.03.2038	31.03.2038	30.06.2038	30.06.2038	0	1 943 666	0	0	0	0	0	0	0



# Etapes suivantes

---

Finaliser un choix de stratégie et lancer l'appel d'offres avec les banques.

Choisir la banque de couverture et travailler sur la documentation et les lignes de risque.

Organiser la transaction.

## Annexes

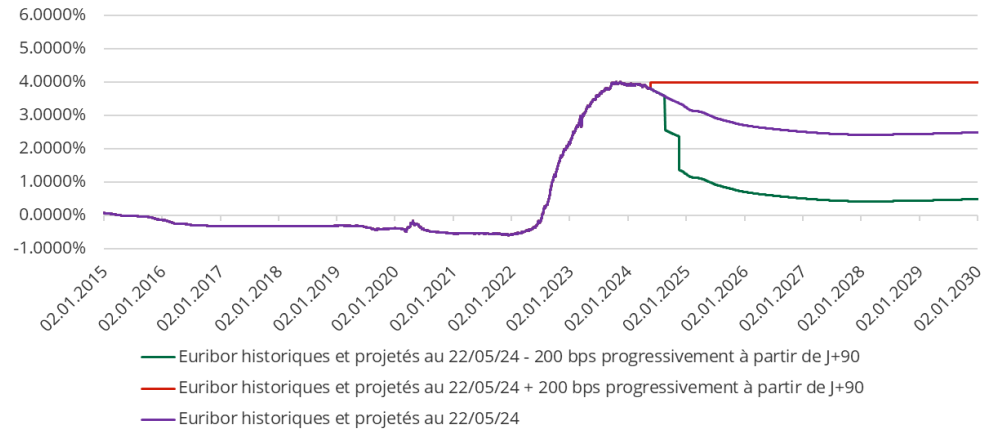
---



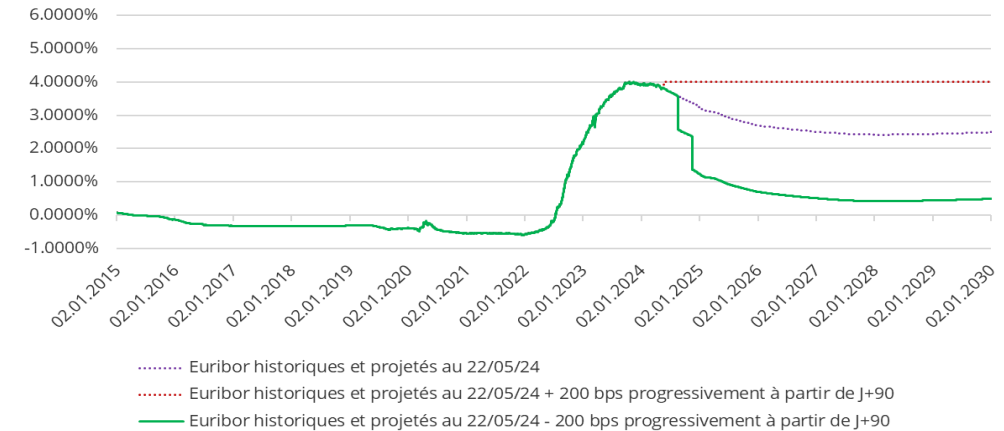
- Valorisation couvertures existantes
- Courbes des Euribor utilisés pour les simulations de frais financiers
- Inefficacité des swaps simples et des tunnels/collars
- Clauses contractuelles
- Fiches produits

# Courbes des Euribor utilisés pour les simulations de frais financiers

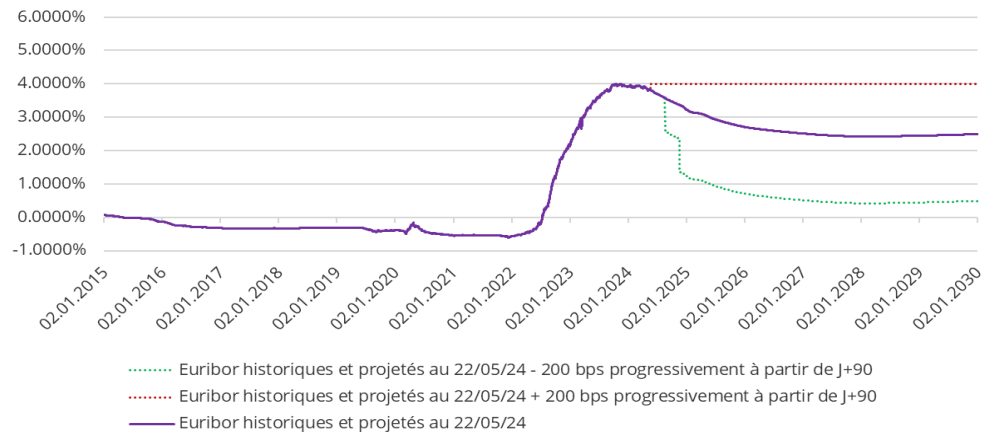
Trois scénarios d'Euribor



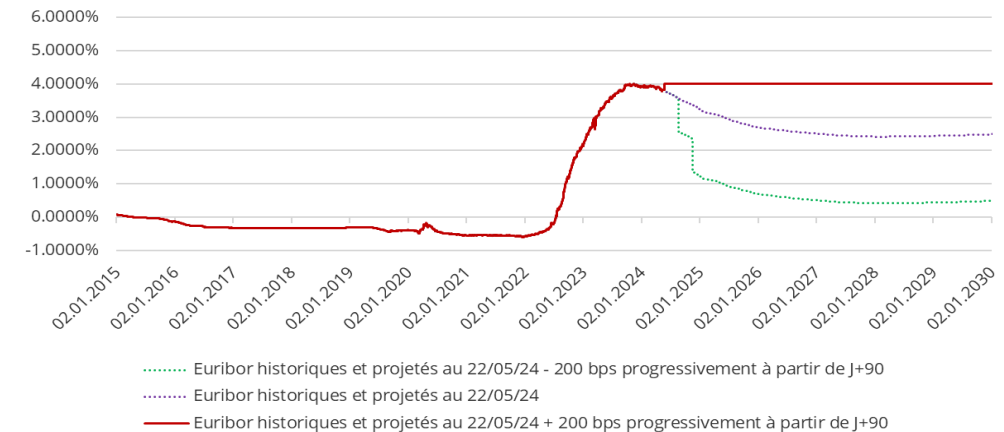
Courbe des Euribor projetés - 200 bps



Courbe des Euribor projetés



Courbe des Euribor projetés + 200 bps



# 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.

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).

Problème potentiel pour l'application de la comptabilité de couverture:

Les couvertures ne sont plus considérées comme efficaces par les CAC du fait de ce déplafonnement du taux de financement.

A ce titre, l'intégralité des variations de valorisation (mark to market) des swaps sera enregistrée en résultat financier (autrement dit, pas différé dans le temps)

### 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.

## Clauses contractuelles

### Financement

#### Crédits : Crédit principal

A la Date de Signature, les Prêteurs Initiaux consentent à mettre à disposition de l'Emprunteur, qui l'accepte, selon les modalités convenues ci-après, le Crédit Principal d'un montant initial maximum en principal égal à **SEIZE MILLIONS SIX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (16.660.000 €)**, destiné à (i) financer le Prix d'Acquisition et (ii) financer ou refinancer le Programme de Travaux du CPI et mis à disposition de l'Emprunteur en plusieurs Tirages pendant la Période de Disponibilité et selon les termes et conditions du présent Contrat.

« **Crédit(s)** » désigne le Crédit Principal et le Crédit TVA.

« **Crédit Principal** » désigne l'ouverture de crédit non réutilisable d'un montant de SEIZE MILLIONS SIX CENT SOIXANTE MILLE EUROS (16 660 000,00 EUR) destinée à financer l'Acquisition et le Programme de Travaux du CPI.

« **Crédit TVA** » désigne l'ouverture de crédit réutilisable d'un montant de HUIT CENT MILLE EUROS (800.000,00 EUR) destinée à financer la TVA comprise dans le Prix d'Acquisition ou refinancer la TVA afférente au Programme de Travaux du CPI.

#### Complément de financement

##### II. Ledit prêt a été conclu aux conditions suivantes :

1°) Prêt d'un montant de **TROIS MILLIONS D'EUROS (3.000.000,00 EUR)** en principal, ci-après « **l'Encours Total** », savoir :

- la Société **ENOWE** à concurrence de **DEUX MILLIONS D'EUROS (2.000.000,00 EUR)**,
- la Société **HARMONIE** à concurrence de **UN MILLION D'EUROS (1.000.000,00 EUR)**.

## Clauses contractuelles

### Financement

#### Crédits : Crédit TVA

##### Nature et montant du Crédit TVA

Prêt court terme d'un montant initial maximum en principal égal à **HUIT CENT MILLE EUROS (800 000,00 EUR)**, devant être mis à disposition de l'Emprunteur en plusieurs Tirages pendant la Période de Disponibilité et selon les termes et conditions du Contrat.

## Clauses contractuelles

### Remboursement

#### Crédits : Crédit principal

« **Date d'Echéance Finale** » désigne, selon le cas, la Date d'Echéance Finale Crédit Principal ou la Date d'Echéance Finale Crédit TVA.

« **Date d'Echéance Finale Crédit Principal** » désigne, s'agissant du Crédit Principal, le 30 juin 2038.

« **Date d'Echéance Finale Crédit TVA** » désigne, s'agissant du Crédit TVA, le 30 avril 2024.

« **Période de Disponibilité** » désigne la période commençant à la Date de Signature et s'achevant à la première des deux dates suivantes : (i) la Date de Livraison et (ii) le 30 juin 2023.

à la réunion de pool du 12 décembre 2023, au cours de laquelle nous vous avons présenté notamment le Business Plan du complexe All In Country Club de Décines-Charpieu et le rapport EightAdvisory afférant et nous avons sollicité l'accord des Prêteurs Initiaux afin de :

o Différer le remboursement en capital des quatre (4) échéances trimestrielles dues initialement en 2024 au titre du Crédit Principal,

o En conséquence du différé de remboursement précité, modifier les modalités d'amortissement du Crédit Principal afin que **les quatre (4) échéances trimestrielles dont le paiement est reporté soient payables concomitamment au paiement de la dernière échéance due au titre du Crédit Principal**, selon le rythme de remboursement suivant :

- **54 échéances trimestrielles constantes de 277.666,67 Euros, la première devant intervenir le 31 mars 2025 ;**
- **Une dernière échéance trimestrielle d'1.665.999,82 Euros à la Date d'Echéance Finale.**

#### Complément de financement

##### 3°) Durée :

###### Durée initiale

Le Prêt est consenti pour une période de **douze (12) mois** qui commencera à courir à la Date de signature du présent Prêt (ci-après la «**Date de Souscription**») **avec six (6) mois d'intérêts minimum servis.**

Cette durée limitée est justifiée par le fait que les Emprunteurs s'obligent à rechercher un financement complémentaire au Projet, permettant le refinancement du Prêt au plus tard à la Date d'échéance.

###### Echéance

Le Prêt viendra à échéance, sauf résiliation anticipée ou remboursement par anticipation, à l'arrivée du terme de la période initiale (ci-après "la **Date d'Echéance**"), **soit le 04 novembre 2022 au plus tard.**

##### 4°) Remboursement normal du Prêt

L'Emprunteur remboursera l'Encours en totalité, en une seule fois, à la Date d'Echéance

#### PREMIERE PARTIE –AVENANT AU PRET PARTICIPATIF

##### 1.Durée

###### 1.1. Durée initiale

Le Prêt est **prorogé** pour une période de **Six (6) mois** qui commencera à courir à compter rétroactivement du 04 novembre 2022.

###### 1.2. Echéance

Le Prêt viendra à échéance, sauf résiliation anticipée ou remboursement par anticipation, à l'arrivée du terme de la période prorogée (ci-après "la **Date d'Echéance**"), **soit le 04 avril 2023 au plus tard.**

## Clauses contractuelles

### Remboursement

#### Crédits : Crédit TVA

##### Durée

Le Crédit TVA est consenti pour une durée expirant à la Date d'échéance Finale soit au 30 avril 2024.

##### Remboursement normal du Crédit TVA

- (a) Sans préjudice des remboursements anticipés volontaires prévus à l'Article 4.2 ou des cas de remboursements anticipés obligatoires prévus aux Articles 4.3 à 4.7, l'Encours du Crédit TVA devra être remboursé au fur et à mesure des remboursements effectués par le Trésor Public en suite des demandes de remboursement de TVA adressées par l'Emprunteur et, en tout état de cause, devra être intégralement remboursé au plus tard à la Date d'Echéance Finale.
- (b) Tout remboursement de TVA effectué par le Trésor Public et versé directement sur le Compte TVA en raison de la notification de la Cession Dailly portant sur les créances de TVA sera affecté comme suit :
  - (i) *si aucun Cas d'Exigibilité Anticipée n'est en cours* : l'Agent sera tenu d'affecter au remboursement de l'Encours du Crédit TVA les sommes qui figureront au crédit du Compte TVA, au choix de l'Emprunteur, à la prochaine Date de Paiement d'Intérêt ou toute autre date choisie par l'Emprunteur intervenant, au plus tôt, cinq (5) Jours Ouvrés suivant leur réception sur ledit compte ; ou
  - (ii) *si un Cas d'Exigibilité Anticipée est en cours* : l'Agent affectera immédiatement les sommes figurant au crédit du Compte TVA au remboursement de l'Encours du Crédit TVA,



## Clauses contractuelles

### Intérêts

#### Crédits : Crédit principal

« **Période d'Intérêt** » désigne toute période qui sert de base pour le calcul des intérêts au titre du Crédit Principal ou du Crédit TVA, selon le cas, déterminée conformément aux stipulations de l'article 6.1 du Contrat.

##### Périodes d'intérêts

Pour les besoins du calcul des intérêts sur l'Encours du Crédit Principal, chaque Période d'Intérêt aura une durée de trois (3) mois commençant le jour d'une Date de Paiement d'Intérêts (incluse) et s'achevant à la Date de Paiement d'Intérêts suivante (exclue), sous réserve des stipulations suivantes :

- (i) la première Période d'Intérêt applicable au Crédit Principal commencera à la Date de Signature (incluse) et se terminera le 30 décembre 2021 (exclu) ;
- (ii) la première Période d'Intérêt au titre de tout Tirage au titre du Crédit Principal intervenant postérieurement à la Date de Signature commencera à la Date de Tirage concernée et se terminera à la prochaine Date de Paiement d'Intérêts (exclue) ;

La dernière Période d'Intérêt au titre de chacun des Crédits se terminera à la Date d'Echéance Finale (exclue).

Si une Période d'Intérêt commence à une date qui n'est pas un Jour Ouvré, les stipulations de l'Article 8.8 du Contrat seront applicables.

#### Complément de financement

##### 5°) Intérêts

##### Intérêts fixes

Jusqu'au remboursement intégral de l'Encours, l'Emprunteur s'oblige à servir et à payer au Prêteur, des intérêts fixes (ci-après « les **Intérêts Fixes** ») calculés comme suit :

- **15 % (quinze pour cent) par an** à courir à compter de la Date de Souscription jusqu'à la Date d'Echéance ;

Les Intérêts Fixes seront calculés par l'Emprunteur pour une période d'intérêt donnée, en multipliant l'Encours et les éventuels intérêts capitalisés, au premier jour de la période d'intérêt donnée par le taux d'intérêt annuel applicable, et par le rapport entre le nombre réel de jours calendaires de ladite période d'intérêt et trois cent soixante-cinq (365) jours (ou 366 si un 29 février est inclus dans cette période), le résultat étant arrondi à la deuxième (2e) décimale la plus proche (les demis étant arrondis à la décimale supérieure).

En cas de remboursement anticipé volontaire du Prêt par l'Emprunteur dans les conditions de l'article 7.1, le montant des Intérêts Fixes servis au Prêteur ne pourra être inférieur à **7,5 % (sept et demi pour cent)** de l'Encours, et ce quelle que soit la date à laquelle l'Encours aura été remboursé par anticipation au Prêteur.

Les Parties reconnaissent expressément que le Prêt n'est assorti d'aucune clause de majoration des Intérêts Fixes.

##### Paiement des intérêts

Les Intérêts Fixes seront payés au Prêteur concomitamment au remboursement de l'Encours à l'échéance normale, prorogée ou anticipée du Prêt, par virement bancaire.

## Clauses contractuelles

### Intérêts

#### Crédits : Crédit principal

#### Complément de financement

- (a) s'agissant du Crédit Principal : au taux de deux virgule trois cent vingt-six pour cent (2,326 %) l'an, proportionnel au taux trimestriel de zéro virgule cinq cent quatre-vingt-deux pour cent l'an (0,582 %) ; et
- (b) s'agissant du Crédit TVA : au taux de deux virgule zéro quatre-vingt-dix pour cent (2,090 %) l'an, proportionnel au taux trimestriel de zéro virgule cinq cent vingt-deux pour cent l'an (0,522 %),

en retenant l'hypothèse d'un Tirage de la totalité des Crédits à la Date de Signature, un remboursement intégral à la Date d'Echéance Finale, l'application de l'amortissement du Crédit Principal dans les conditions prévues à la Date de Signature conformément au paragraphe (a) de l'Article 4.1.1 et un Taux d'Intérêt égal, pendant toute la durée des Crédits, à l'EURIBOR 3 mois du 26 novembre 2021 soit de -0,572 pour cent l'an (moins zéro virgule cinq cent soixante-douze % l'an) flooré à zéro pour cent (0%), augmenté de la Marge applicable au Crédit concerné, à savoir, selon le cas, la Marge Crédit Principal égale à un virgule quatre-vingt-dix pour cent (1,90 %) l'an et la Marge Crédit TVA égale à un pour cent (1,00 %) l'an.

## Clauses contractuelles

### Intérêts

#### Crédits : Crédit TVA

##### Périodes d'intérêts

Pour les besoins du calcul des intérêts sur l'Encours du Crédit TVA, chaque Période d'Intérêt aura une durée de trois (3) mois commençant le jour d'une Date de Paiement d'Intérêts (incluse) et s'achevant à la Date de Paiement d'Intérêts suivante (exclue), sous réserve des stipulations suivantes :

- (i) la première Période d'Intérêt applicable au Crédit TVA commencera à la Date de Signature (incluse) et se terminera le [30 décembre] 2021 (exclu) ;
- (ii) la première Période d'Intérêt au titre de tout Tirage au titre du Crédit TVA intervenant postérieurement à la Date de Signature commencera à la Date de Tirage concernée et se terminera à la prochaine Date de Paiement d'Intérêts (exclue) ;
- (iii) tout Tirage au titre du Crédit TVA à une date autre qu'une Date de Paiement d'Intérêts devra être consolidé avec l'ensemble des Tirages précédents de dudit Crédit (ne faisant pas l'objet d'un remboursement anticipé) à la prochaine Date de Paiement d'Intérêts immédiatement après la Date du Tirage concerné. A compter de cette consolidation, une seule Période d'Intérêt s'appliquera à l'Encours du Crédit TVA comme s'il n'y avait eu qu'un seul Tirage au titre de ce Crédit.

La dernière Période d'Intérêt au titre de chacun des Crédits se terminera à la Date d'Echéance Finale (exclue).

Si une Période d'Intérêt commence à une date qui n'est pas un Jour Ouvré, les stipulations de l'Article 8.8 seront applicables.

- (b) s'agissant du Crédit TVA : au taux de deux virgule zéro quatre-vingt-dix pour cent (2,090 %) l'an, proportionnel au taux trimestriel de zéro virgule cinq cent vingt-deux pour cent l'an (0,522 %),

## Clauses contractuelles

### Crédits : Crédit principal

### Obligation de couverture

« **Promesse d'Hypothèque Couverture** » désigne la promesse de constitution des Sûretés Hypothécaires Couverture consentie par l'Emprunteur à la Date de Signature **dans l'hypothèse de la souscription d'un Contrat de Couverture** auprès d'une Banque de Couverture répondant aux critères de l'Article 17.5.18 (b) (vii) et présentant un risque de contrepartie pour cette dernière (à savoir notamment dans l'hypothèse d'un Contrat de Couverture souscrit sous forme **d'opération d'échange de taux d'intérêt (swap)** ou de **garantie de taux plafond (cap)** à prime lissée), conformément aux stipulations de l'Article 14.1 du Contrat.

#### (iii) Promesse d'Hypothèque Couverture

Par ailleurs, l'Emprunteur a également consenti aux termes de l'article 14.1 (c) du Contrat **une Promesse d'Hypothèque Couverture dans l'hypothèse de la souscription postérieurement à la Date de Signature d'un Contrat de Couverture auprès d'une Banque de Couverture** répondant aux critères de l'Article 17.5.18 (b)(vii) du Contrat et présentant un risque de contrepartie pour cette dernière (à savoir notamment dans l'hypothèse d'un Contrat de Couverture souscrit sous forme d'opération **d'échange de taux d'intérêt (swap)** ou de **garantie de taux plafond (cap)** à prime lissée), conformément aux stipulations de l'Article 14.1 du Contrat.

Les Sûretés Hypothécaires Couverture seront consenties par l'Emprunteur en garantie des sommes dues au titre du Contrat de Couverture et seront constituées aux termes d'un acte authentique à recevoir par le notaire soussigné constatant la constitution des Sûretés Hypothécaires Couverture.

## Clauses contractuelles

### Défaut croisé

#### SURETES IMMOBILIERES

Pour sûreté et garantie du remboursement en principal et du paiement de tous intérêts, intérêts de retard, pénalités, indemnités, commissions, frais, accessoires et sommes quelconques dus par l'Emprunteur au titre des Crédits, de l'Acte de Prêt et du Contrat, l'Emprunteur constitue les Sûretés Immobilières ci-après.

Il est rappelé qu'en vertu des dispositions de l'article 2397 du Code civil, l'hypothèque s'étend aux accessoires de l'immeuble hypothéqué, ainsi qu'aux améliorations qui lui surviennent. Ces principes ont été étendu au privilège de prêteur de deniers par la jurisprudence.

Ainsi, les inscriptions qui vont être prises sur le Terrain aux termes du présent Acte de Prêt et de l'Acte d'Acquisition auront pour assiette le Terrain et l'Immeuble qui y sera édifié, et généralement tous accessoires ou améliorations, conformément à la volonté des Parties.

#### 2°) Hypothèque conventionnelle

A la sûreté et garantie de la somme non couverte par le privilège de prêteur de deniers, pour le Crédit Principal, soit la somme de TREIZE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE CENT SIX EUROS ET QUARANTE-QUATRE CENTIMES (13 567 106,44 EUR) en principal, intérêts de retard, pénalités, indemnités, commissions, frais, accessoires et sommes quelconques dus par l'Emprunteur au titre du Contrat et de l'Acte de Prêt,

**L'Emprunteur promet d'affecter et d'hypothéquer au profit des Prêteurs Initiaux,**

en deuxième rang, à hauteur de la somme principale de TREIZE MILLIONS CINQ CENT SOIXANTE-SEPT MILLE CENT SIX EUROS ET QUARANTE-QUATRE CENTIMES (13 567 106,44 EUR) laquelle **hypothèque conventionnelle répartie entre les Prêteurs Initiaux à proportion du montant de leurs Engagements respectifs** tels qu'ils figurent en Annexe 1.A au Contrat, avec concurrence entre eux en raison du caractère conjoint du financement, ainsi qu'il l'est stipulé ci-après au paragraphe « Stipulation de concurrence »,

## Fiches produits

### 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:

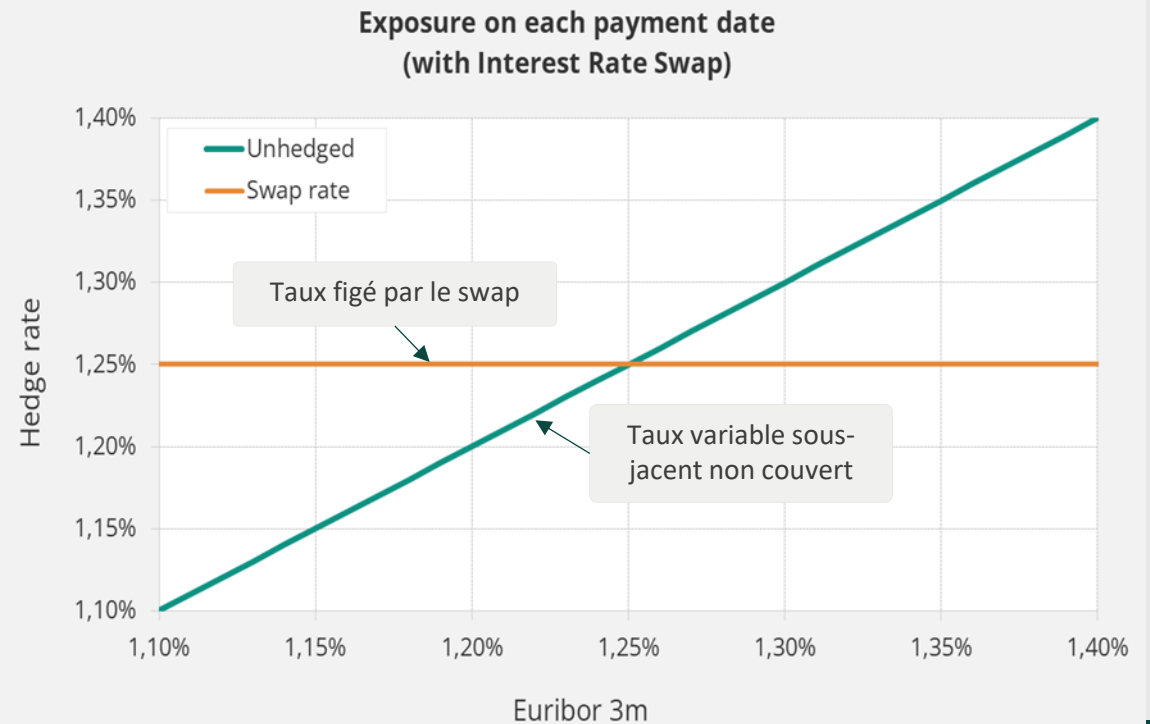
- Coût nul (pas de prime à payer)
- Les charges financières sont connues à l'avance

#### Inconvénients:

- Aucune opportunité de profiter de mouvements favorables des taux;
- Risque de perte illimitée en cas de débouclage anticipé.
- Produit simple mais risqué en cas de réduction de l'exposition sous-jacente (réduction de dette par ex.) ou de débouclage 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). Graphique illustratif: données non actualisées

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 »





## Fiches produits

### 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 notionnel. 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:

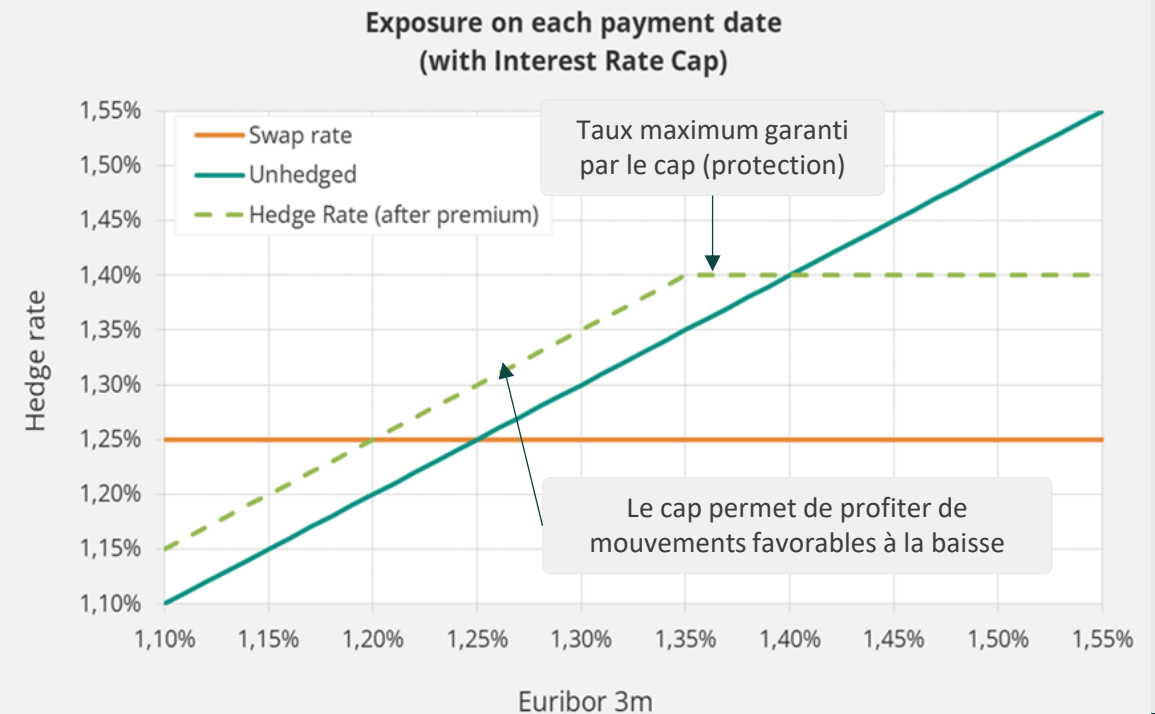
- Opportunité de profiter d'un taux bas si celui-ci reste inférieur au cours d'exercice du cap;
- Flexibilité totale pour revendre la couverture en cas de modification du sous-jacent;
- Aucun risque de perte au-delà de la prime payée.

### Inconvénients:

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

Graphique illustratif: données non actualisées

Produit recommandé dans le contexte actuel.  
Ce produit prend en compte les planchers sur les financements



## Fiches produits

### Tunnels / Collars d'options:

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:

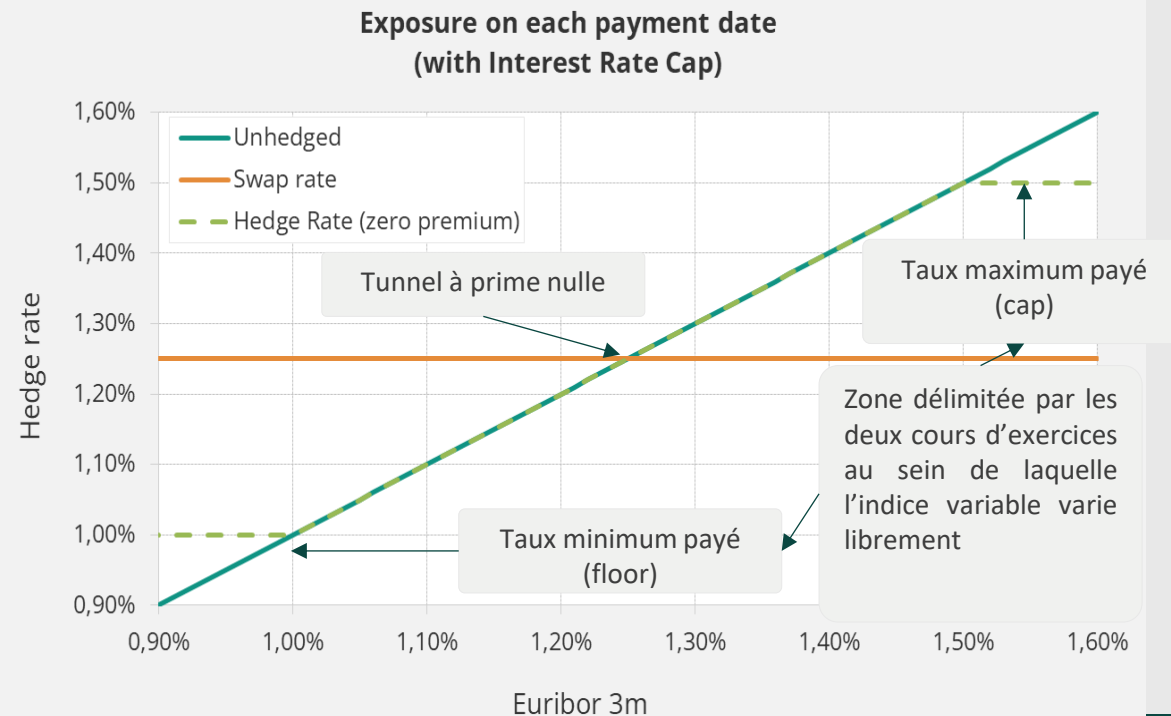
- Protection au-delà du cours d'exercice du cap;
- Opportunité de profiter d'une baisse de l'indice jusqu'au niveau du floor (plancher);
- Financement de l'option achetée par l'option vendue.

### Inconvénients:

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

A réserver à la partie incompressible de l'exposition (risque de valorisation négative).  
**Graphique illustratif:** données non actualisées

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 »





## Fiches produits

### Cap avec barrière désactivante:

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 notionnel. 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. Si le taux sous-jacent franchit une barrière dite désactivante, le produit se désactive et aucun flux n'est alors échangé.

### Avantages:

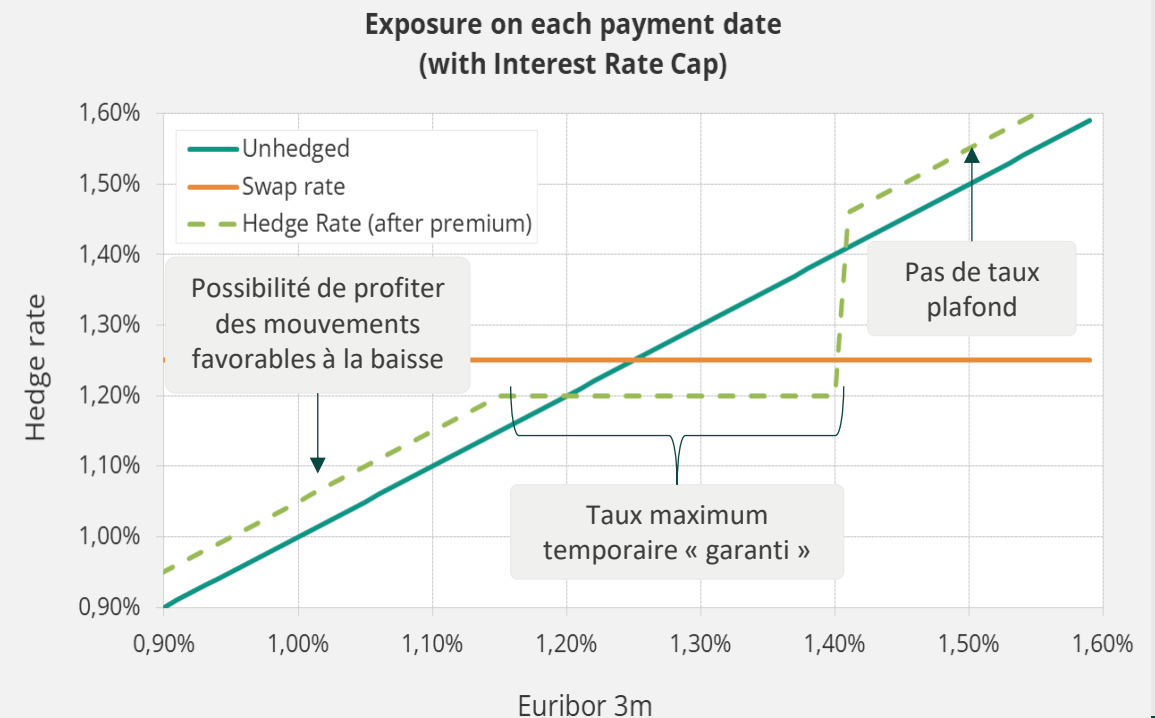
- Protection au-delà du cours d'exercice du cap
- Opportunité de profiter d'une baisse de l'indice de référence
- Stratégie moins couteuse qu'un cap classique

### Inconvénients:

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

Graphique illustratif: données non actualisées

Produit qui ne procure autant de plafond garanti. Ce n'est pas une couverture.



## Fiches produits

### Cap avec barrière activante:

Droit de recevoir un flux si l'indice de taux sous-jacent (couvert) est supérieur à la barrière dite activante. Le flux reçu correspondra alors à la différence entre le taux variable et le taux fixe, multiplié par le notionnel. 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 de la barrière activante. Tant que le taux sous-jacent reste sous la barrière activante, aucun flux n'est échangé.

### Avantages:

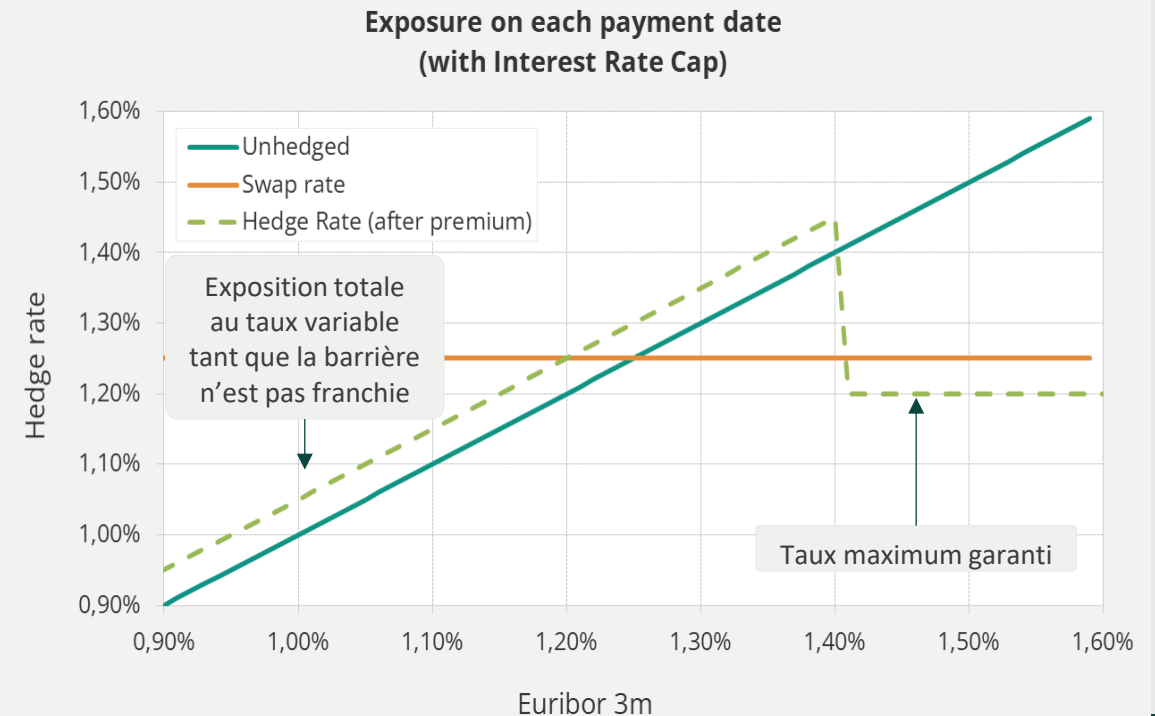
- Protection au-delà de la barrière activante au cours d'exercice du cap;
- Opportunité de profiter d'une baisse de l'indice de référence
- Stratégie moins couteuse qu'un cap classique.

### Inconvénients:

- Exposition plus importante au risque haussier du taux variable qu'un cap classique

Graphique illustratif: données non actualisées

Nous ne recommandons pas ce produit car le plus souvent les marges bancaires dégradent sa performance.



## Fiches produits

### Cap Spread:

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 notionnel. 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. Si le taux sous-jacent franchit le cours d'exercice du cap vendu, l'exposition au taux sous-jacent est quasi totale (retraitée de l'écart entre les 2 cours d'exercices).

### Avantages:

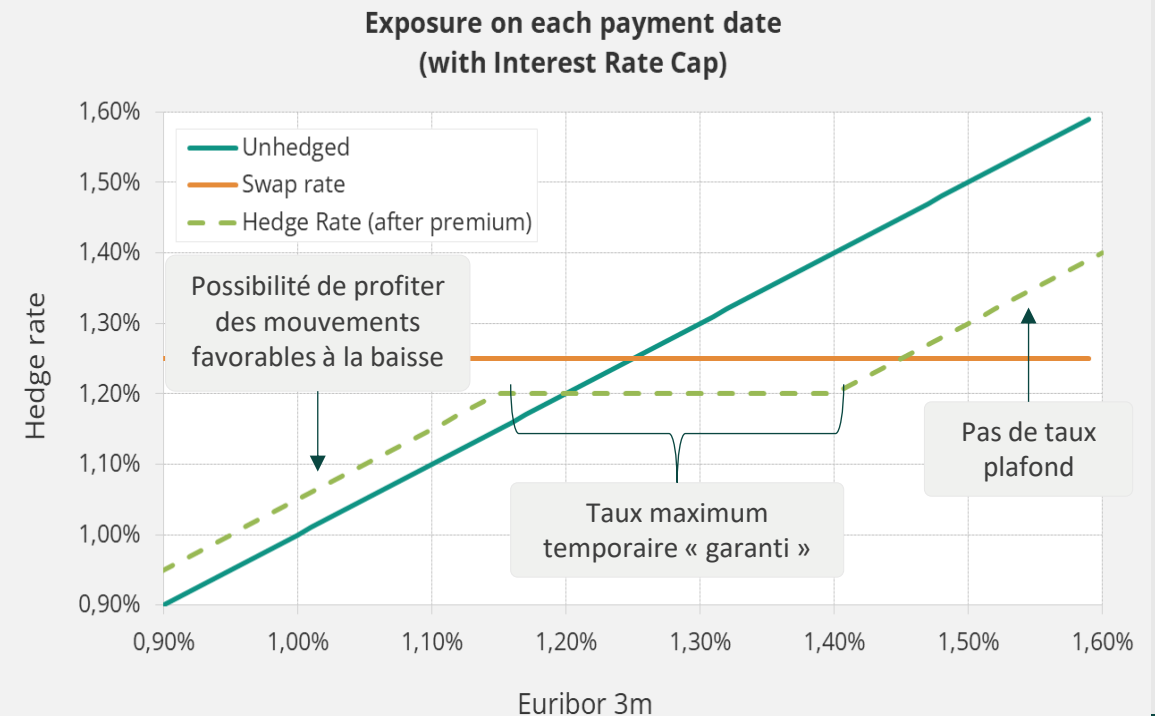
- Protection au-delà du cours d'exercice du cap acheté;
- Opportunité de profiter d'une baisse de l'indice de référence
- Stratégie moins coûteuse qu'un cap classique (financement partiel de l'option achetée par l'option vendue).

### Inconvénients:

- Exposition plus importante au risque haussier du taux variable qu'un cap classique

Graphique illustratif: données non actualisées

Nous ne recommandons pas ce produit car il ne procure aucun taux plafond garanti. Ce n'est pas une couverture.



## 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](http://www.kerius-finance.com)**

**Sébastien Rouzaire :** [s.rouzaire@kerius-finance.com](mailto:s.rouzaire@kerius-finance.com)

**Solal Huard :** [s.huard@kerius-finance.com](mailto:s.huard@kerius-finance.com)

**Marion Dondin :** [m.dondin@kerius-finance.com](mailto: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.



Foncière All In