



Rapport d'étape n°2

Couverture de taux d'intérêts

DomusVi – Term Loan

07 novembre 2024

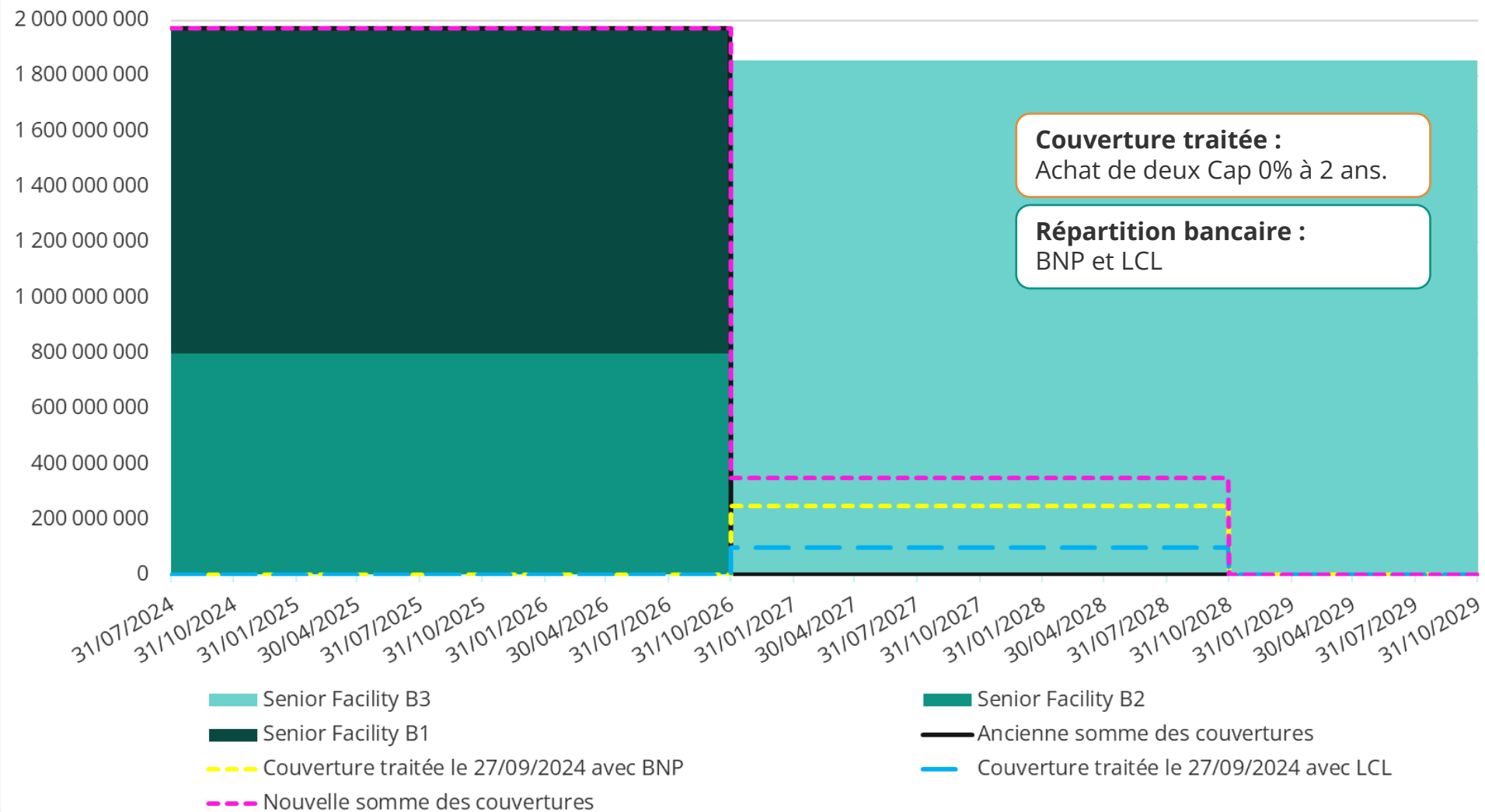


KERIUS Finance SAS
Conseiller en Investissements Financiers
Membre de l'ANACOFI CIF- Association agréée par l'AMF - ORIAS N° 13000716

Résumé des décisions prises

- Nouvelles couvertures mises en place sur un horizon de 2 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).
- Deux caps avec plafond (strike) à 0% ont été mis en place pour limiter le taux de financement sur la partie couverte en complément des couvertures existantes. Ces produits prennent en compte le plancher à 0% sur les financements.
- Les anciennes couvertures ont été conservées car elles correspondent à l'objectif de couverture.

Cartographie après nouvelle couverture



Caractéristiques des dettes

Financements :

Prêteurs : BNP Paribas, CACIB, DB, Natixis, SG

Senior Facility B1 :

- €1'170'000'000, amortissement in fine
- Échéance 31/10/2026.

Senior Facility B2 :

- €800'000'000, amortissement in fine
- Échéance 31/10/2026.

Senior Facility B3 :

- €1'854'034'523, amortissement in fine
- Prolongement B1 et B2 à partir du 31/10/2026
- Échéance 31/10/2029.

Couvertures existantes :

CAP 0,50% SG traité le 06/04/2020 :

- Notionnel couvert : 390'000'000€
- Date de départ : 30/10/2020
- Date de fin : 31/10/2026
- Prime du cap : 0,1605%

CAP 0,50% BNP traité le 16/04/2020 :

- Notionnel couvert : 390'000'000€
- Date de départ : 30/10/2020
- Date de fin : 30/10/2026
- Prime du cap : 0,1490%

CAP 0% LCL traité le 28/01/2021 :

- Notionnel couvert : 200'000'000€
- Date de départ : 29/01/2021
- Date de fin : 30/10/2026
- Prime du cap : 0,1083%

CAP 0% SG traité le 28/01/2021 :

- Notionnel couvert : 200'000'000€
- Date de départ : 29/01/2021
- Date de fin : 30/10/2026
- Prime du cap : 0,1068%

CAP 0% LCL traité le 14/12/2021 :

- Notionnel couvert : 195'000'000€
- Date de départ : 31/01/2022
- Date de fin : 31/10/2026
- Prime du cap : 0,3519%

CAP 0% SG traité le 14/12/2021 :

- Notionnel couvert : 195'000'000€
- Date de départ : 30/10/2020
- Date de fin : 30/10/2026
- Prime du cap : 0,3680%

CAP 0% BNP traité le 18/07/2022 :

- Notionnel couvert : 200'000'000€
- Date de départ : 29/01/2021
- Date de fin : 30/10/2026
- Prime du cap : 1,992%

CAP 0% BNP traité le 22/07/2022 :

- Notionnel couvert : 200'000'000€
- Date de départ : 29/01/2021
- Date de fin : 30/10/2026
- Prime du cap : 1,795%

Détail des couvertures réalisées

Cap à prime lissée :

Banque : BNP

Cours d'exercice : 0% (strike / taux plafond)

Date de transaction : 27/09/2024

Date de début : 30/10/2024

Date de fin : 31/10/2028

Index : Euribor 3 Mois

Base : Actual/360

Nominal de départ : €250'000'000 amortissements in fine, cf. tableau en annexe.

Prime annuelle à payer trimestriellement jusqu'au 31/10/2028 : **2,179%**, correspondant à une prime payée à la mise en place (up-front) de **€11'076'583**.

Cap à prime lissée :

Banque : LCL

Cours d'exercice : 0% (strike / taux plafond)

Date de transaction : 27/09/2024

Date de début : 30/10/2024

Date de fin : 31/10/2028

Index : Euribor 3 Mois

Base : Actual/360

Nominal de départ : €100'000'000 amortissements in fine, cf. tableau en annexe.

Prime annuelle à payer trimestriellement jusqu'au 31/10/2028 : **2,161%**, correspondant à une prime payée à la mise en place (up-front) de **€4'430'633**.

Primes à payer

Cap 0% BNP traité le 27/09/2024

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
28/10/2026	30/10/2026	29/01/2027	29/01/2027	250 000 000	1 377 007	-9 699 576
27/01/2027	29/01/2027	30/04/2027	30/04/2027	250 000 000	1 377 007	-8 322 569
28/04/2027	30/04/2027	30/07/2027	30/07/2027	250 000 000	1 377 007	-6 945 563
28/07/2027	30/07/2027	29/10/2027	29/10/2027	250 000 000	1 377 007	-5 568 556
27/10/2027	29/10/2027	31/01/2028	31/01/2028	250 000 000	1 422 403	-4 146 153
27/01/2028	31/01/2028	28/04/2028	28/04/2028	250 000 000	1 331 611	-2 814 542
26/04/2028	28/04/2028	31/07/2028	31/07/2028	250 000 000	1 422 403	-1 392 139
27/07/2028	31/07/2028	31/10/2028	31/10/2028	250 000 000	1 392 139	0

Prime lissée 2,1790%

Total à payer 11 076 583

Cap 0% LCL traité le 27/09/2024

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
28/10/2026	30/10/2026	29/01/2027	29/01/2027	100 000 000	550 803	-3 879 831
27/01/2027	29/01/2027	30/04/2027	30/04/2027	100 000 000	550 803	12 178 189
28/04/2027	30/04/2027	30/07/2027	30/07/2027	100 000 000	550 803	12 728 992
28/07/2027	30/07/2027	29/10/2027	29/10/2027	100 000 000	550 803	13 279 794
27/10/2027	29/10/2027	31/01/2028	31/01/2028	100 000 000	568 961	13 848 756
27/01/2028	31/01/2028	28/04/2028	28/04/2028	100 000 000	532 644	14 381 400
26/04/2028	28/04/2028	31/07/2028	31/07/2028	100 000 000	568 961	14 950 361
27/07/2028	31/07/2028	31/10/2028	31/10/2028	100 000 000	556 856	15 507 217

Tableaux d'amortissement

DATE DEPART	DATE FIN	Senior Facility B1		Senior Facility B2		Senior Facility B3		TOTAL DETTE
		Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD	
31/07/2024	31/10/2024	0	1 170 000 000	0	800 000 000	0	0	1 970 000 000
31/10/2024	31/01/2025	0	1 170 000 000	0	800 000 000	0	0	1 970 000 000
31/01/2025	30/04/2025	0	1 170 000 000	0	800 000 000	0	0	1 970 000 000
30/04/2025	31/07/2025	0	1 170 000 000	0	800 000 000	0	0	1 970 000 000
31/07/2025	31/10/2025	0	1 170 000 000	0	800 000 000	0	0	1 970 000 000
31/10/2025	31/01/2026	0	1 170 000 000	0	800 000 000	0	0	1 970 000 000
31/01/2026	30/04/2026	0	1 170 000 000	0	800 000 000	0	0	1 970 000 000
30/04/2026	31/07/2026	0	1 170 000 000	0	800 000 000	0	0	1 970 000 000
31/07/2026	31/10/2026	0	1 170 000 000	0	800 000 000	0	0	1 970 000 000
31/10/2026	31/01/2027	1 170 000 000	0	800 000 000	0	-1 854 034 523	1 854 034 523	1 854 034 523
31/01/2027	30/04/2027	0	0	0	0	0	1 854 034 523	1 854 034 523
30/04/2027	31/07/2027	0	0	0	0	0	1 854 034 523	1 854 034 523
31/07/2027	31/10/2027	0	0	0	0	0	1 854 034 523	1 854 034 523
31/10/2027	31/01/2028	0	0	0	0	0	1 854 034 523	1 854 034 523
31/01/2028	30/04/2028	0	0	0	0	0	1 854 034 523	1 854 034 523
30/04/2028	31/07/2028	0	0	0	0	0	1 854 034 523	1 854 034 523
31/07/2028	31/10/2028	0	0	0	0	0	1 854 034 523	1 854 034 523
31/10/2028	31/01/2029	0	0	0	0	0	1 854 034 523	1 854 034 523
31/01/2029	30/04/2029	0	0	0	0	0	1 854 034 523	1 854 034 523
30/04/2029	31/07/2029	0	0	0	0	0	1 854 034 523	1 854 034 523
31/07/2029	31/10/2029	0	0	0	0	0	1 854 034 523	1 854 034 523
31/10/2029	31/01/2030	0	0	0	0	1 854 034 523	0	0

Tableaux d'amortissement

DATE DEPART	DATE FIN	Cap 0,50% SG (06/04/2020)	Cap 0,50% BNP (16/04/2020)	Cap 0% BNP (22/07/2022)	Cap 0% LCL (28/01/2021)	Cap 0% SG (28/01/2021)	Cap 0% LCL (14/12/2021)	Cap 0% SG (14/12/2021)
31/07/2024	31/10/2024	390 000 000	390 000 000	200 000 000	200 000 000	200 000 000	195 000 000	195 000 000
31/10/2024	31/01/2025	390 000 000	390 000 000	200 000 000	200 000 000	200 000 000	195 000 000	195 000 000
31/01/2025	30/04/2025	390 000 000	390 000 000	200 000 000	200 000 000	200 000 000	195 000 000	195 000 000
30/04/2025	31/07/2025	390 000 000	390 000 000	200 000 000	200 000 000	200 000 000	195 000 000	195 000 000
31/07/2025	31/10/2025	390 000 000	390 000 000	200 000 000	200 000 000	200 000 000	195 000 000	195 000 000
31/10/2025	31/01/2026	390 000 000	390 000 000	200 000 000	200 000 000	200 000 000	195 000 000	195 000 000
31/01/2026	30/04/2026	390 000 000	390 000 000	200 000 000	200 000 000	200 000 000	195 000 000	195 000 000
30/04/2026	31/07/2026	390 000 000	390 000 000	200 000 000	200 000 000	200 000 000	195 000 000	195 000 000
31/07/2026	31/10/2026	390 000 000	390 000 000	200 000 000	200 000 000	200 000 000	195 000 000	195 000 000
31/10/2026	31/01/2027	0	0	0	0	0	0	0
31/01/2027	30/04/2027	0	0	0	0	0	0	0
30/04/2027	31/07/2027	0	0	0	0	0	0	0
31/07/2027	31/10/2027	0	0	0	0	0	0	0
31/10/2027	31/01/2028	0	0	0	0	0	0	0
31/01/2028	30/04/2028	0	0	0	0	0	0	0
30/04/2028	31/07/2028	0	0	0	0	0	0	0
31/07/2028	31/10/2028	0	0	0	0	0	0	0
31/10/2028	31/01/2029	0	0	0	0	0	0	0
31/01/2029	30/04/2029	0	0	0	0	0	0	0
30/04/2029	31/07/2029	0	0	0	0	0	0	0
31/07/2029	31/10/2029	0	0	0	0	0	0	0
31/10/2029	31/01/2030	0	0	0	0	0	0	0

Tableaux d'amortissement

DATE DEPART	DATE FIN	Cap 0% BNP (18/07/2022)	Ancienne somme des couvertures	Couverture traitée le 27/09/2024 avec BNP	Couverture traitée le 27/09/2024 avec LCL	Nouvelle somme des couvertures
31/07/2024	31/10/2024	200 000 000	1 970 000 000	0	0	1 970 000 000
31/10/2024	31/01/2025	200 000 000	1 970 000 000	0	0	1 970 000 000
31/01/2025	30/04/2025	200 000 000	1 970 000 000	0	0	1 970 000 000
30/04/2025	31/07/2025	200 000 000	1 970 000 000	0	0	1 970 000 000
31/07/2025	31/10/2025	200 000 000	1 970 000 000	0	0	1 970 000 000
31/10/2025	31/01/2026	200 000 000	1 970 000 000	0	0	1 970 000 000
31/01/2026	30/04/2026	200 000 000	1 970 000 000	0	0	1 970 000 000
30/04/2026	31/07/2026	200 000 000	1 970 000 000	0	0	1 970 000 000
31/07/2026	31/10/2026	200 000 000	1 970 000 000	0	0	1 970 000 000
31/10/2026	31/01/2027	0	0	250 000 000	100 000 000	350 000 000
31/01/2027	30/04/2027	0	0	250 000 000	100 000 000	350 000 000
30/04/2027	31/07/2027	0	0	250 000 000	100 000 000	350 000 000
31/07/2027	31/10/2027	0	0	250 000 000	100 000 000	350 000 000
31/10/2027	31/01/2028	0	0	250 000 000	100 000 000	350 000 000
31/01/2028	30/04/2028	0	0	250 000 000	100 000 000	350 000 000
30/04/2028	31/07/2028	0	0	250 000 000	100 000 000	350 000 000
31/07/2028	31/10/2028	0	0	250 000 000	100 000 000	350 000 000
31/10/2028	31/01/2029	0	0	0	0	0
31/01/2029	30/04/2029	0	0	0	0	0
30/04/2029	31/07/2029	0	0	0	0	0
31/07/2029	31/10/2029	0	0	0	0	0
31/10/2029	31/01/2030	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	50 764	20 306
-------------	--------	--------

	BNP	LCL	Total
Economies totales	499 533	204 058	703 591
Taux/Prix sans marge bancaire	10 814 658	4 330 108	15 144 766
Prix avec marge bancaire standard *	11 576 116	4 634 691	16 210 807
Marge bancaire standard (15 points de base) *	761 458	304 583	1 066 042
Prix final	11 076 583	4 430 633	15 507 216
Marge finale	261 925	100 525	362 450

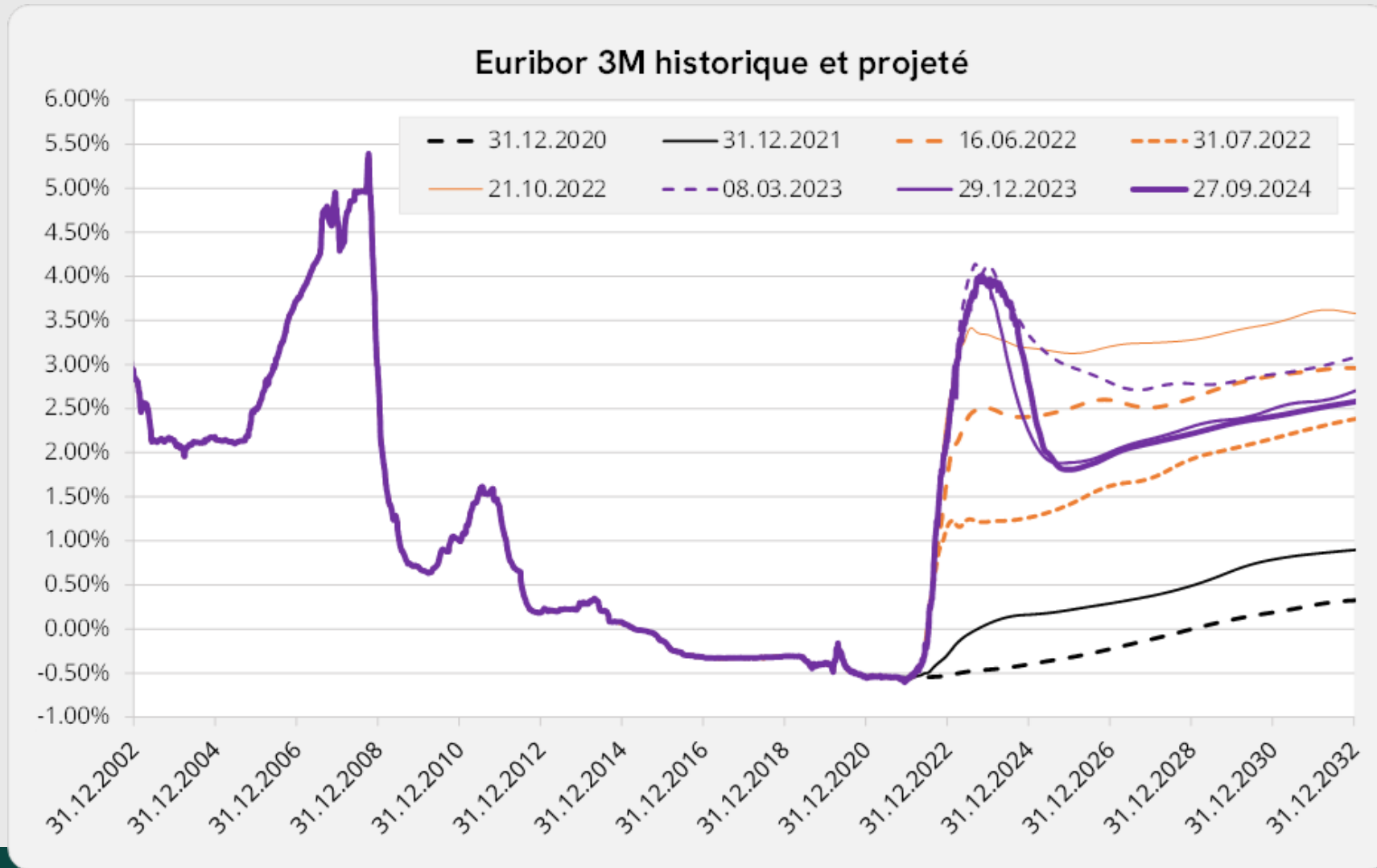
* La marge standard prise par les banques dans ce contexte est de 20 à 30 points de base sur un taux ou une prime lissée par rapport au taux/prix sans marge utilisé ci-dessus. Une marge de 20 points de base est utilisée pour cette comparaison.

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

- 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 (27/09/2024)



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.