

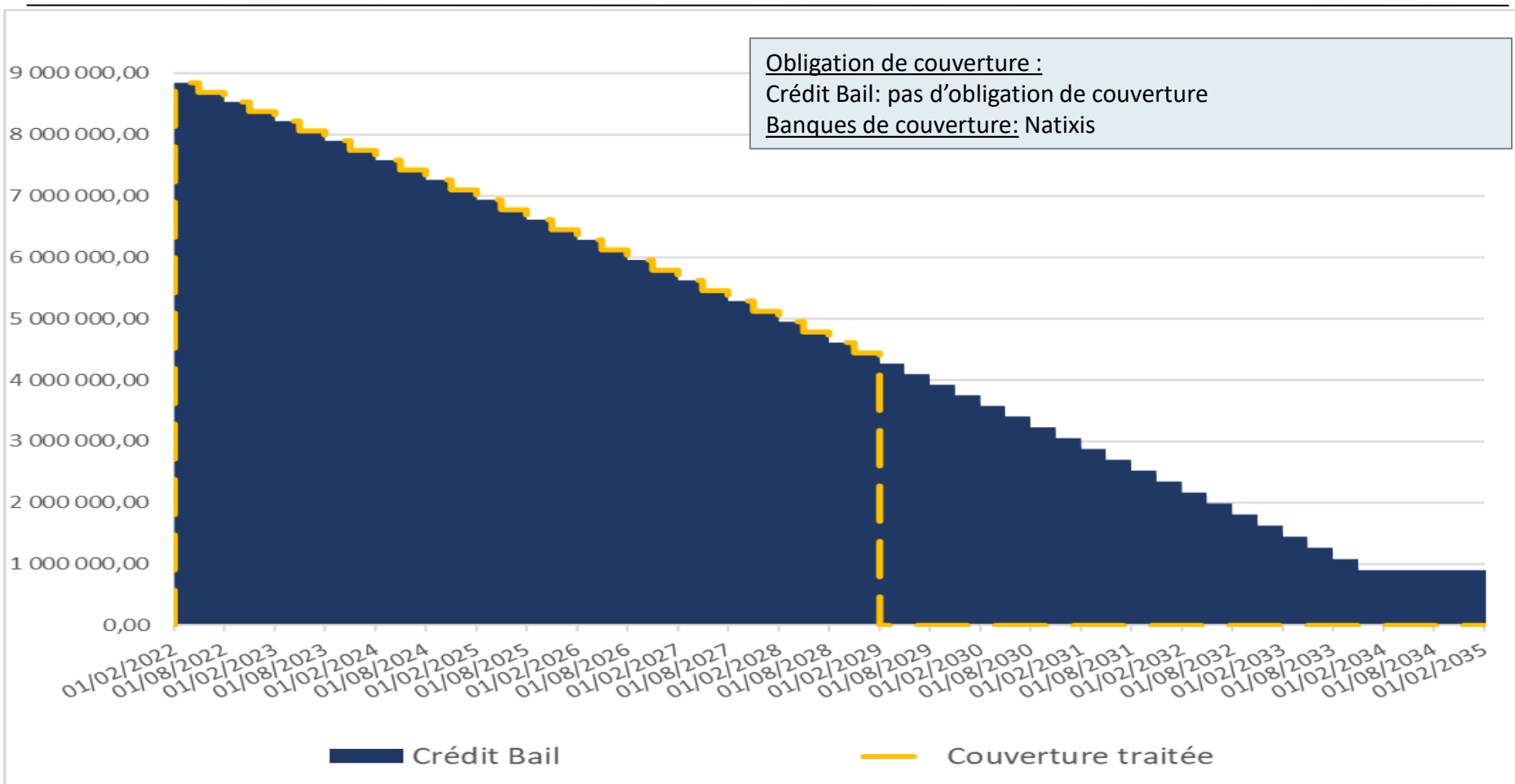
## SCI Montplaisir

### Couverture de taux d'intérêts Rapport final

08 Février 2021

- ☐ Nouvelle couverture mise en place sur un horizon de 7 ans pour réduire la sensibilité du groupe aux variations de taux d'intérêts, y compris négatifs, avec un objectif de couverture Cash Flow Hedge (couverture de flux futurs).
- ☐ Un cap avec plafond (strike) à 0,50% a été mis en place pour limiter le taux de financement sur la partie couverte. Ce produit prend en compte le plancher à 0% sur le financement.
- ☐ Ce Cap pourra être réaffecté à une nouvelle dette à taux variable en cas de refinancement avant l'échéance de la couverture.

# Cartographie après nouvelle couverture



**Financements:** (Caisse d'épargne et de prévoyance Aquitaine Poitou-Charentes) Crédit Bail de **€9'000'000**, tiré le **01/02/2022**

- **Crédit bail** : **€9'000'000**, amort. spécifique trimestriel, échéance 01/02/2034, **floor 0%** sur Euribor 3 mois.

- Couverture traitée : Achat Cap 0,5% à 7 ans.
- Répartition bancaire : Natixis 100%.

<b>Produit</b>	: <b>Cap à Prime lissée</b>
<b>Cours d'exercice</b>	: 0,50% (« strike » ou plafond)
<b>Date de transaction</b>	: 05/02/2021
<b>Date de début</b>	: 01/02/2022
<b>Date de Fin</b>	: 01/02/2029
<b>Index</b>	: Euribor 3 Mois
<b>Base</b>	: ACTUAL/360

**Couverture Natixis**

**Nominal de départ** : € 8'844'734 amortissement spécifique, cf. tableau en annexe

**Prime annuelle** à payer trimestriellement jusqu'au 01/02/2029 : **0.19%**, correspondant à une prime payée à la mise en place (up-front) de **€ 90'075**.

# Primes à payer

SCI Montplaisir

Fixing	Début	Fin	Paiement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
28/01/2022	01/02/2022	02/05/2022	02/05/2022	8 844 734	4 201	-85 873
28/04/2022	02/05/2022	01/08/2022	01/08/2022	8 688 924	4 173	-81 700
28/07/2022	01/08/2022	01/11/2022	01/11/2022	8 532 569	4 143	-77 557
28/10/2022	01/11/2022	01/02/2023	01/02/2023	8 375 667	4 067	-73 490
30/01/2023	01/02/2023	01/05/2023	01/05/2023	8 218 216	3 860	-69 630
27/04/2023	01/05/2023	01/08/2023	01/08/2023	8 060 213	3 914	-65 716
28/07/2023	01/08/2023	01/11/2023	01/11/2023	7 901 658	3 837	-61 880
30/10/2023	01/11/2023	01/02/2024	01/02/2024	7 742 548	3 759	-58 120
30/01/2024	01/02/2024	01/05/2024	01/05/2024	7 582 880	3 602	-54 518
29/04/2024	01/05/2024	01/08/2024	01/08/2024	7 422 654	3 604	-50 914
30/07/2024	01/08/2024	01/11/2024	01/11/2024	7 261 867	3 526	-47 388
30/10/2024	01/11/2024	03/02/2025	03/02/2025	7 100 518	3 523	-43 866
30/01/2025	03/02/2025	01/05/2025	01/05/2025	6 938 603	3 186	-40 680
29/04/2025	01/05/2025	01/08/2025	01/08/2025	6 776 122	3 290	-37 389
30/07/2025	01/08/2025	03/11/2025	03/11/2025	6 613 073	3 281	-34 109
30/10/2025	03/11/2025	02/02/2026	02/02/2026	6 449 452	3 098	-31 011
29/01/2026	02/02/2026	01/05/2026	01/05/2026	6 285 259	2 919	-28 092
29/04/2026	01/05/2026	03/08/2026	03/08/2026	6 120 491	3 036	-25 055
30/07/2026	03/08/2026	02/11/2026	02/11/2026	5 955 147	2 860	-22 195
29/10/2026	02/11/2026	01/02/2027	01/02/2027	5 789 224	2 780	-19 415
28/01/2027	01/02/2027	03/05/2027	03/05/2027	5 622 720	2 700	-16 714
29/04/2027	03/05/2027	02/08/2027	02/08/2027	5 455 633	2 620	-14 094
29/07/2027	02/08/2027	01/11/2027	01/11/2027	5 287 962	2 540	-11 555
28/10/2027	01/11/2027	01/02/2028	01/02/2028	5 119 704	2 486	-9 069
28/01/2028	01/02/2028	01/05/2028	01/05/2028	4 950 856	2 352	-6 717
27/04/2028	01/05/2028	01/08/2028	01/08/2028	4 781 418	2 322	-4 395
28/07/2028	01/08/2028	01/11/2028	01/11/2028	4 611 387	2 239	-2 156
30/10/2028	01/11/2028	01/02/2029	01/02/2029	4 440 761	2 156	0

Prime lissée 0,19%

Total à payer 90 075

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE FIN	Crédit Bail		Couverture traitée
				Amort.	CRD	
28/01/2022	01/02/2022	02/05/2022	02/05/2022	0	8 844 734	8 844 734
28/04/2022	02/05/2022	01/08/2022	01/08/2022	155 810	8 688 924	8 688 924
28/07/2022	01/08/2022	01/11/2022	01/11/2022	156 355	8 532 569	8 532 569
28/10/2022	01/11/2022	01/02/2023	01/02/2023	156 902	8 375 667	8 375 667
30/01/2023	01/02/2023	01/05/2023	01/05/2023	157 451	8 218 216	8 218 216
27/04/2023	01/05/2023	01/08/2023	01/08/2023	158 002	8 060 213	8 060 213
28/07/2023	01/08/2023	01/11/2023	01/11/2023	158 555	7 901 658	7 901 658
30/10/2023	01/11/2023	01/02/2024	01/02/2024	159 110	7 742 548	7 742 548
30/01/2024	01/02/2024	01/05/2024	01/05/2024	159 667	7 582 880	7 582 880
29/04/2024	01/05/2024	01/08/2024	01/08/2024	160 226	7 422 654	7 422 654
30/07/2024	01/08/2024	01/11/2024	01/11/2024	160 787	7 261 867	7 261 867
30/10/2024	01/11/2024	03/02/2025	03/02/2025	161 350	7 100 518	7 100 518
30/01/2025	03/02/2025	01/05/2025	01/05/2025	161 914	6 938 603	6 938 603
29/04/2025	01/05/2025	01/08/2025	01/08/2025	162 481	6 776 122	6 776 122
30/07/2025	01/08/2025	03/11/2025	03/11/2025	163 050	6 613 073	6 613 073
30/10/2025	03/11/2025	02/02/2026	02/02/2026	163 620	6 449 452	6 449 452
29/01/2026	02/02/2026	01/05/2026	01/05/2026	164 193	6 285 259	6 285 259
29/04/2026	01/05/2026	03/08/2026	03/08/2026	164 768	6 120 491	6 120 491
30/07/2026	03/08/2026	02/11/2026	02/11/2026	165 344	5 955 147	5 955 147
29/10/2026	02/11/2026	01/02/2027	01/02/2027	165 923	5 789 224	5 789 224
28/01/2027	01/02/2027	03/05/2027	03/05/2027	166 504	5 622 720	5 622 720
29/04/2027	03/05/2027	02/08/2027	02/08/2027	167 087	5 455 633	5 455 633
29/07/2027	02/08/2027	01/11/2027	01/11/2027	167 671	5 287 962	5 287 962
28/10/2027	01/11/2027	01/02/2028	01/02/2028	168 258	5 119 704	5 119 704

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE FIN	Crédit Bail		Couverture traitée
				Amort.	CRD	
28/01/2028	01/02/2028	01/05/2028	01/05/2028	168 847	4 950 856	4 950 856
27/04/2028	01/05/2028	01/08/2028	01/08/2028	169 438	4 781 418	4 781 418
28/07/2028	01/08/2028	01/11/2028	01/11/2028	170 031	4 611 387	4 611 387
30/10/2028	01/11/2028	01/02/2029	01/02/2029	170 626	4 440 761	4 440 761
30/01/2029	01/02/2029	01/05/2029	01/05/2029	171 224	4 269 537	0
27/04/2029	01/05/2029	01/08/2029	01/08/2029	171 823	4 097 714	0
30/07/2029	01/08/2029	01/11/2029	01/11/2029	172 424	3 925 290	0
30/10/2029	01/11/2029	01/02/2030	01/02/2030	173 028	3 752 263	0
30/01/2030	01/02/2030	01/05/2030	01/05/2030	173 633	3 578 629	0
29/04/2030	01/05/2030	01/08/2030	01/08/2030	174 241	3 404 388	0
30/07/2030	01/08/2030	01/11/2030	01/11/2030	174 851	3 229 538	0
30/10/2030	01/11/2030	03/02/2031	03/02/2031	175 463	3 054 075	0
30/01/2031	03/02/2031	01/05/2031	01/05/2031	176 077	2 877 998	0
29/04/2031	01/05/2031	01/08/2031	01/08/2031	176 693	2 701 305	0
30/07/2031	01/08/2031	03/11/2031	03/11/2031	177 312	2 523 993	0
30/10/2031	03/11/2031	02/02/2032	02/02/2032	177 932	2 346 061	0
29/01/2032	02/02/2032	03/05/2032	03/05/2032	178 555	2 167 506	0
29/04/2032	03/05/2032	02/08/2032	02/08/2032	179 180	1 988 326	0
29/07/2032	02/08/2032	01/11/2032	01/11/2032	179 807	1 808 519	0
28/10/2032	01/11/2032	01/02/2033	01/02/2033	180 436	1 628 083	0
28/01/2033	01/02/2033	02/05/2033	02/05/2033	181 068	1 447 015	0
28/04/2033	02/05/2033	01/08/2033	01/08/2033	181 702	1 265 313	0
28/07/2033	01/08/2033	01/11/2033	01/11/2033	182 338	1 082 976	0
28/10/2033	01/11/2033	01/02/2034	01/02/2034	182 976	900 000	0

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

Valeur 1 BP	4 740
-------------	-------

NATIXIS

Economies totales	38 628
-------------------	--------

Taux/Prix sans marge bancaire	57 600
-------------------------------	--------

Prix avec marge bancaire standard *	128 703
-------------------------------------	---------

Marge bancaire standard (15 points de base) *	71 103
-----------------------------------------------	--------

Prix final	90 075
------------	--------

Marge finale	32 475
--------------	--------

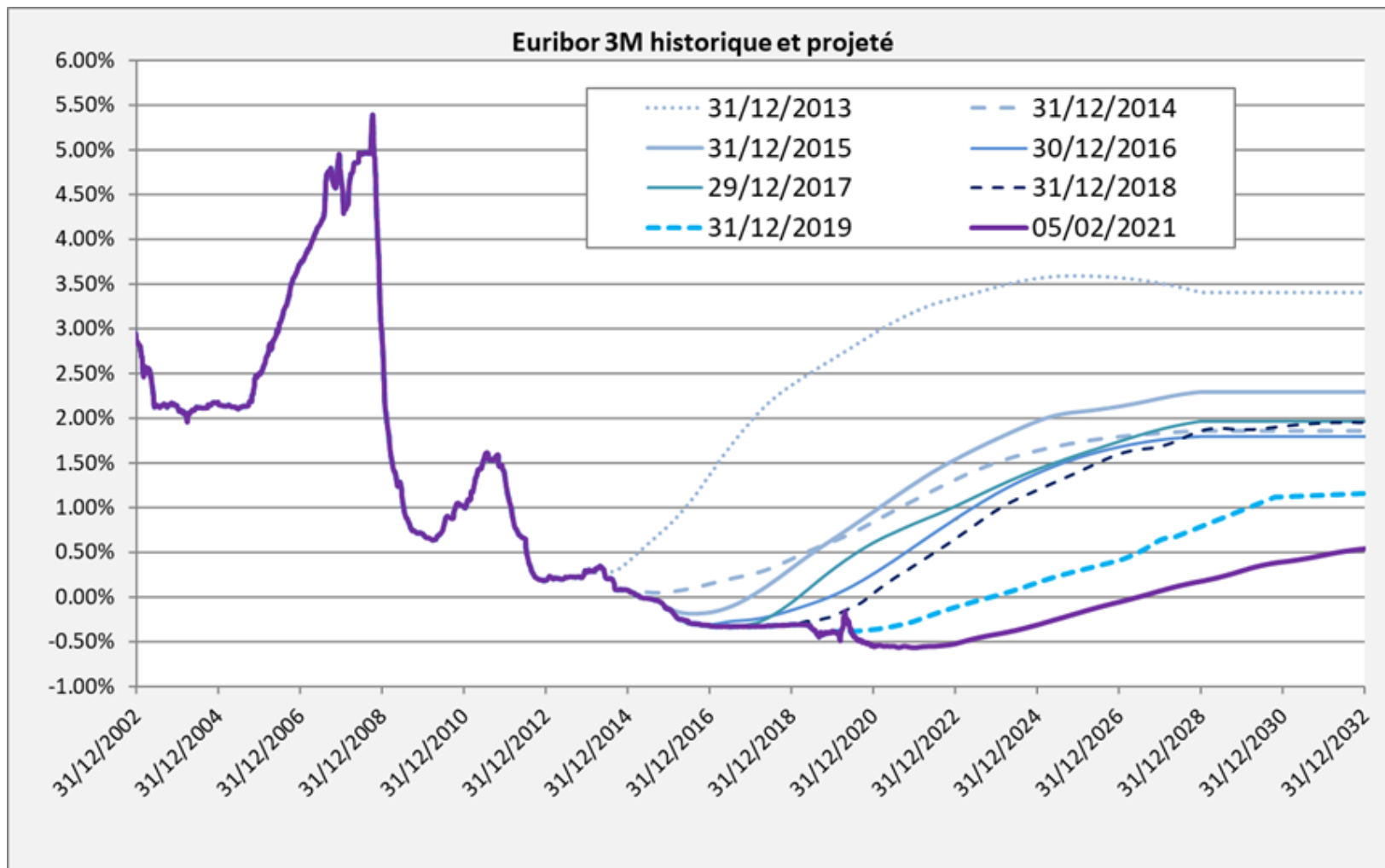
\* La marge standard prise par les banques dans ce contexte est de 10 à 15 points de base sur un taux ou une prime lissée par rapport au taux/prix sans marge utilisé ci-dessus. Une marge de 15 points de base est utilisée pour cette comparaison.

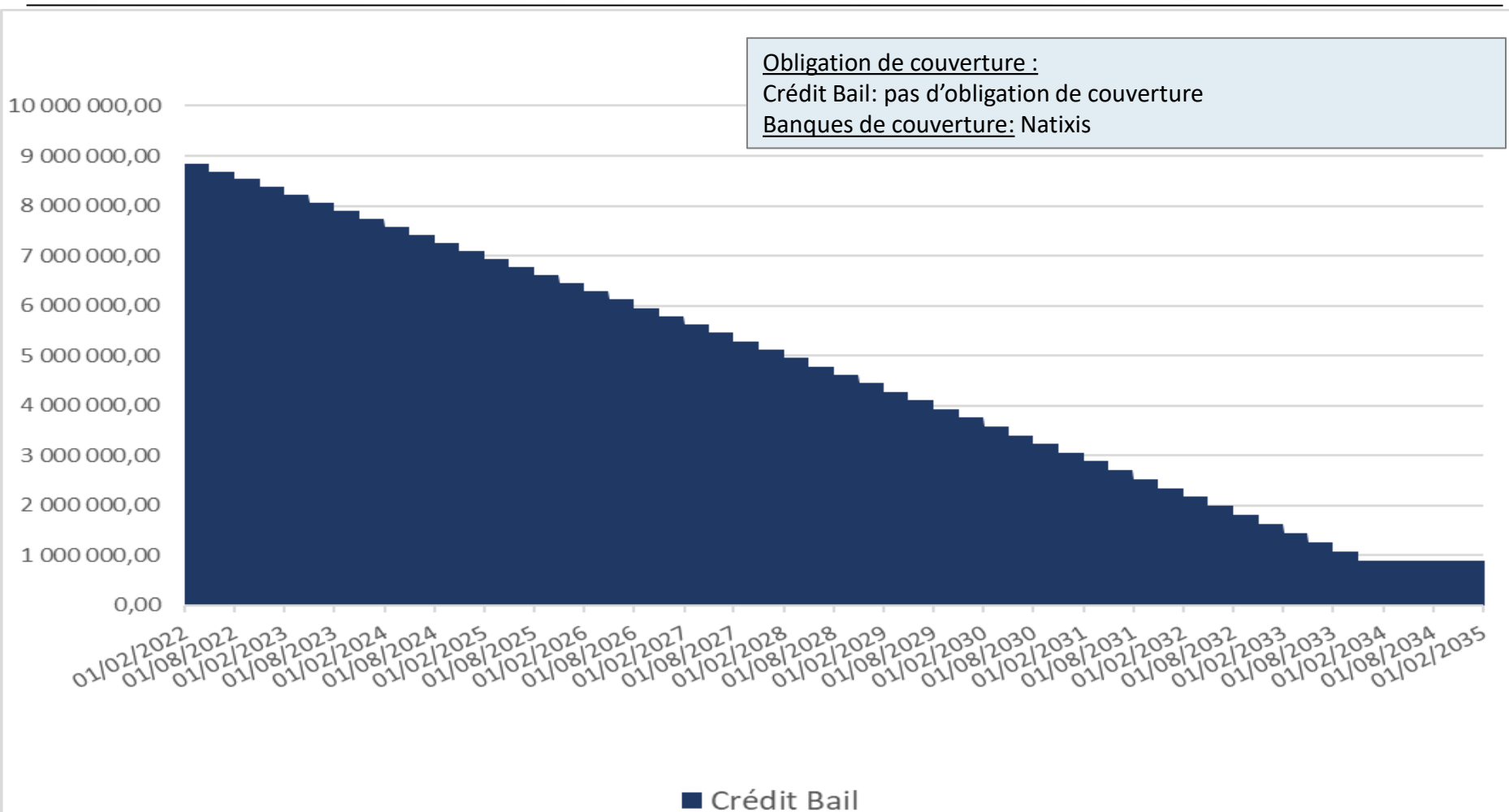
**Les économies totales sont réalisées en trois étapes de manière "coopérative" avec la banque:**

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



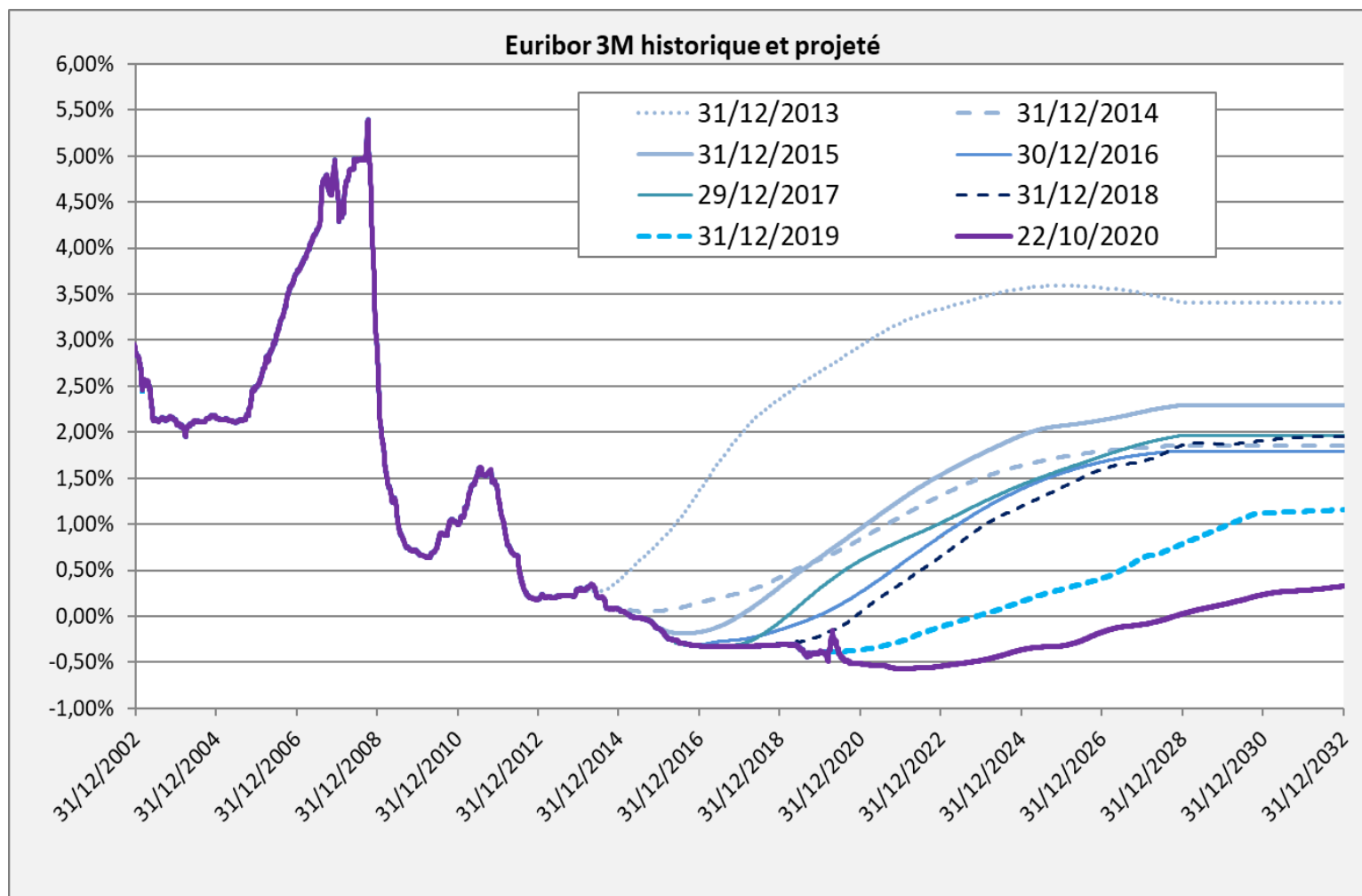
- 
- Données de marché : Euribor historique et projeté
  - Rappel: Extrait de rapports d'analyse et simulations
  - Clauses contractuelles
  - Rappel : impact des taux négatifs sur les swaps
  - Rappel : différents types de couverture





**Financements:** (Caisse d'épargne et de prévoyance Aquitaine Poitou-Charentes) Crédit Bail de **€9'000'000**, tiré le 01/02/2022

- **Crédit bail : €9'000'000**, amort. spécifique trimestriel, échéance 01/02/2034, **floor 0%** sur Euribor 3 mois.



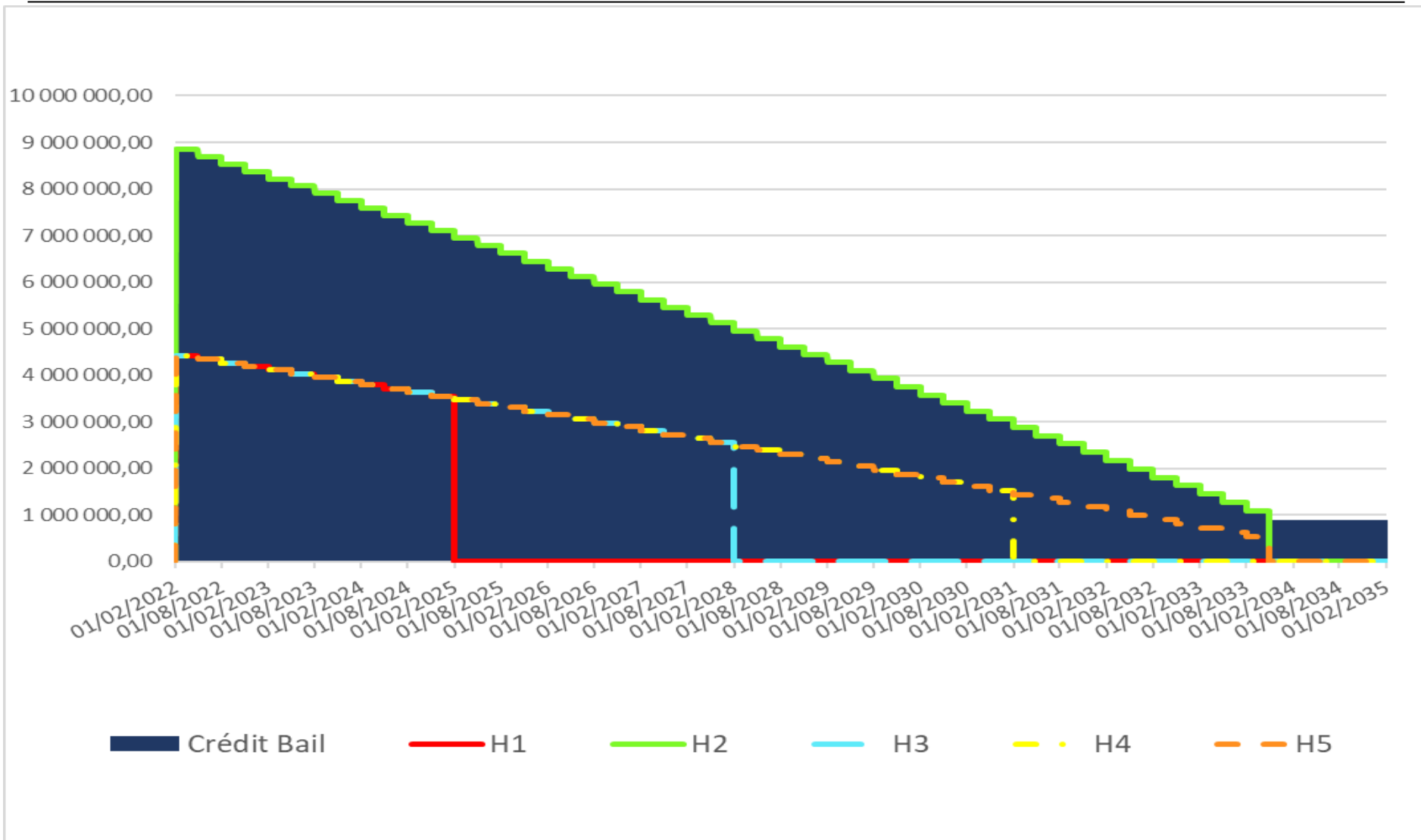
Les marchés sont actuellement très volatils et peuvent faire varier le prix des couvertures significativement.

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

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

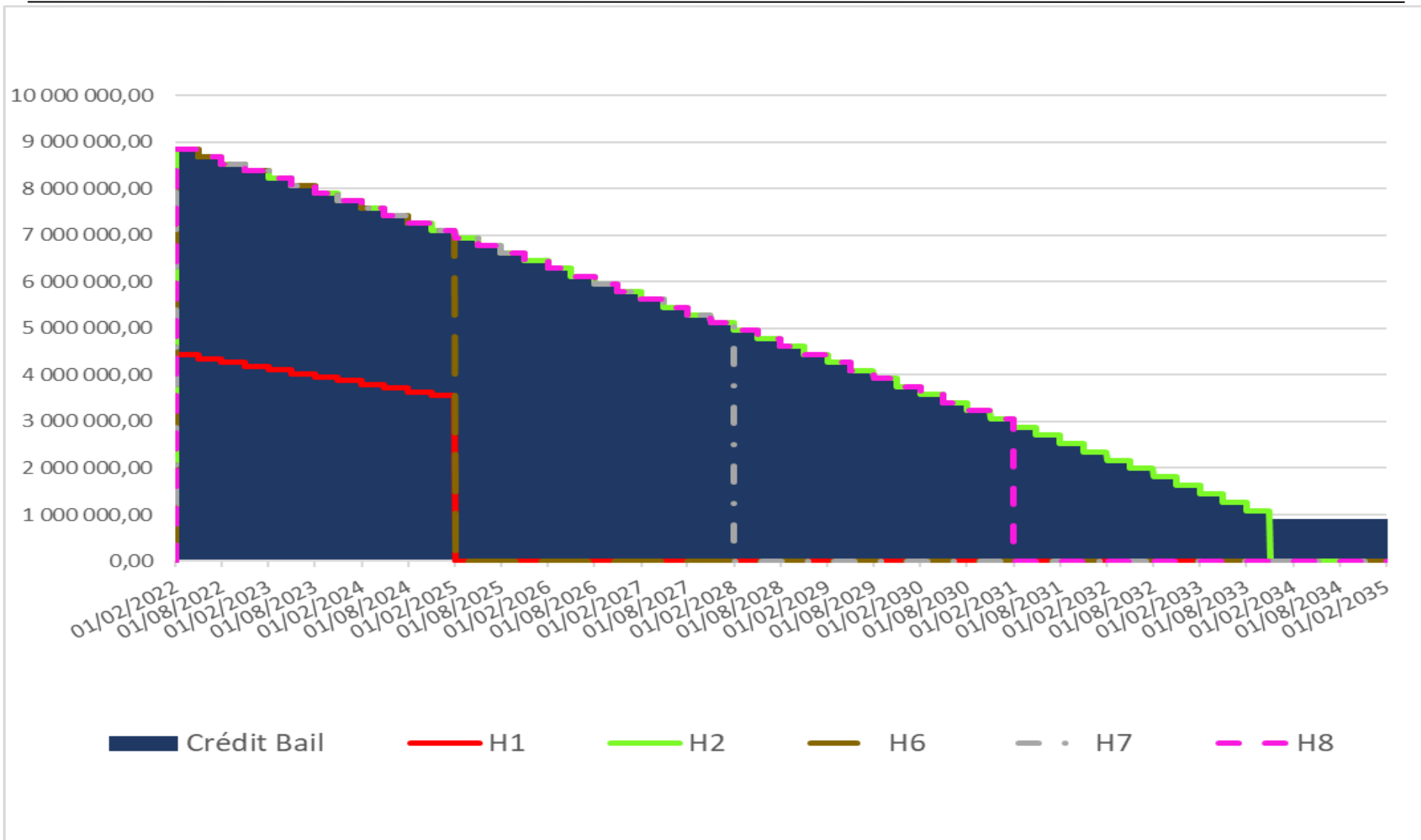
# Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles

SCI Montplaisir



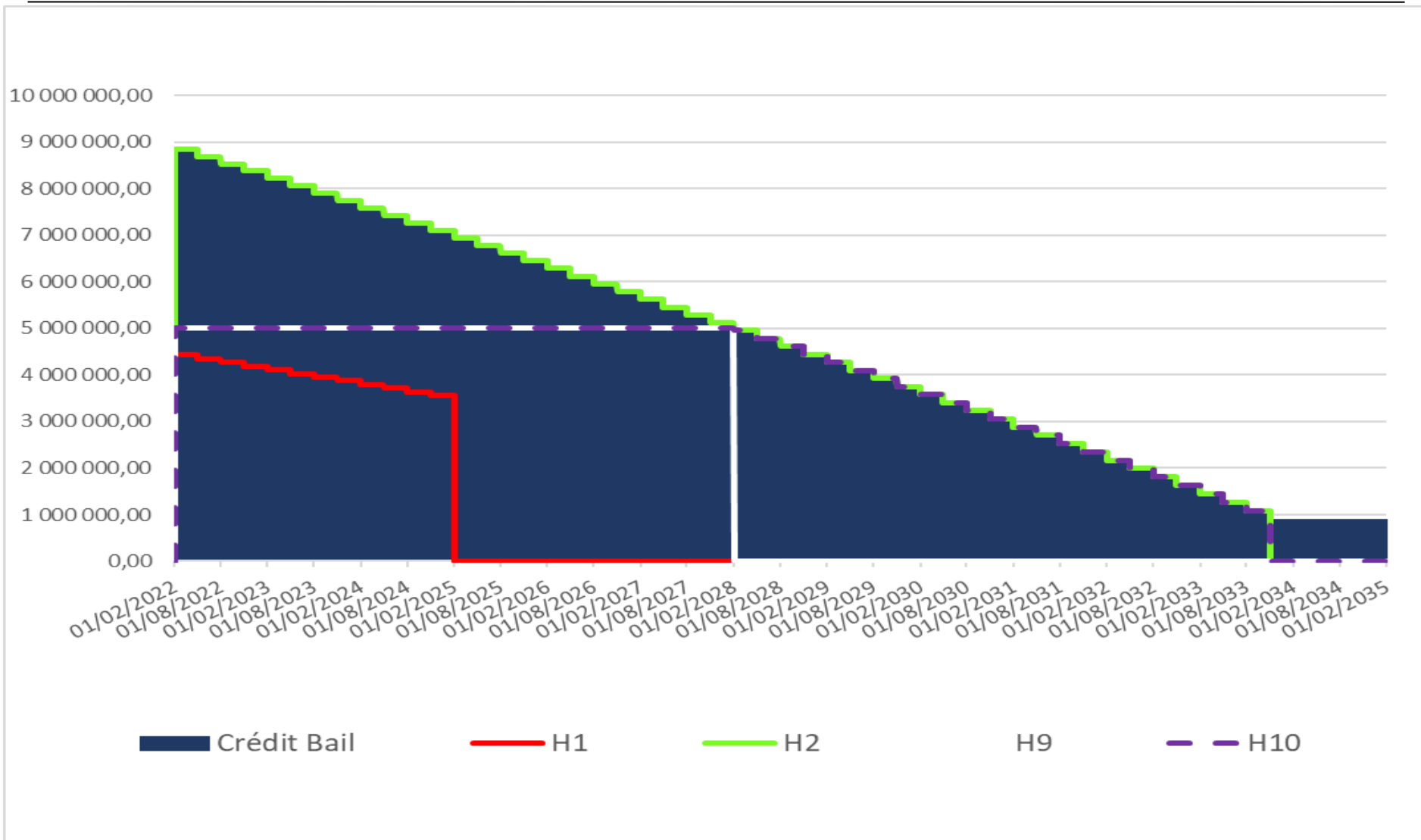
# Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles

SCI Montplaisir



# Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles

SCI Montplaisir



Couverture	H1	H2	H3	H4	H5
Durée	3 ans	11.75 ans	6 ans	9 ans	11.75 ans
Indice	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M
Notionnel départ	4 422 367	8 844 734	4 422 367	4 422 367	4 422 367
Début de période	01/02/2022	01/02/2022	01/02/2022	01/02/2022	01/02/2022
Fin de période	01/02/2025	01/11/2033	01/02/2028	01/02/2031	01/11/2033
Valeur 1bp en EUR	1 214	6 036	2 131	2 741	3 018

Voir comparaisons des profils de couverture en annexe

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

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

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

Swap sans Floor	-0,50%	-0,23%	-0,39%	-0,29%	-0,23%
Floor 0%	0,63%	0,63%	0,63%	0,63%	0,63%
<b>Swap avec Floor</b>	<b>0,13%</b>	<b>0,40%</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,34%</b>	<b>0,40%</b>

#### Prime d'option lissée

<b>Cap 0% annualisé</b>	<b>0,13%</b>	<b>0,40%</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,34%</b>	<b>0,40%</b>
Taux financement Max	0,13%	0,40%	0,24%	0,34%	0,40%

<b>Cap 0.5% annualisé</b>	<b>0,09%</b>	<b>0,28%</b>	<b>0,16%</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,28%</b>
Taux financement Max	0,59%	0,78%	0,66%	0,74%	0,78%

<b>Cap 1% annualisé</b>	<b>0,08%</b>	<b>0,21%</b>	<b>0,12%</b>	<b>0,18%</b>	<b>0,21%</b>
Taux financement Max	1,08%	1,21%	1,12%	1,18%	1,21%

#### Prime des options en EUR

<b>Cap 0%</b>	15 600	242 600	51 000	95 000	121 000
<b>Cap 0.5%</b>	11 100	171 700	34 800	66 300	85 700
<b>Cap 1%</b>	9 200	127 500	26 300	49 100	63 600

<b>Floor 0% du financement</b>	77 200	386 000	136 100	175 500	193 400
--------------------------------	--------	---------	---------	---------	---------

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

#### 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).



Couverture	H6	H7	H8	H9	H10
<b>Durée</b>	<b>3 ans</b>	<b>6 ans</b>	<b>9 ans</b>	<b>6 ans</b>	<b>11.75 ans</b>
<b>Indice</b>	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M
<b>Notionnel départ</b>	8 844 734	8 844 734	8 844 734	5 000 000	5 000 000
<b>Début de période</b>	01/02/2022	01/02/2022	01/02/2022	01/02/2022	01/02/2022
<b>Fin de période</b>	01/02/2025	01/02/2028	01/02/2031	01/02/2028	01/11/2033
<b>Valeur 1bp en EUR</b>	2 428	4 263	5 483	3 043	4 816

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

Swap sans Floor	-0,50%	-0,39%	-0,29%	-0,37%	-0,18%
Floor 0%	0,63%	0,63%	0,63%	0,63%	0,64%
<b>Swap avec Floor</b>	<b>0,13%</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,34%</b>	<b>0,26%</b>	<b>0,46%</b>

**Prime d'option lissée**

<b>Cap 0% annualisé</b>	<b>0,13%</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,34%</b>	<b>0,26%</b>	<b>0,46%</b>
Taux financement Max	0,13%	0,24%	0,34%	0,26%	0,46%

<b>Cap 0.5% annualisé</b>	<b>0,09%</b>	<b>0,16%</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,18%</b>	<b>0,32%</b>
Taux financement Max	0,59%	0,66%	0,74%	0,68%	0,82%

<b>Cap 1% annualisé</b>	<b>0,08%</b>	<b>0,12%</b>	<b>0,18%</b>	<b>0,13%</b>	<b>0,24%</b>
Taux financement Max	1,08%	1,12%	1,18%	1,13%	1,24%

**Prime des options en EUR**

<b>Cap 0%</b>	31 000	101 800	189 000	80 100	219 800
<b>Cap 0.5%</b>	22 200	69 500	132 000	54 400	155 900
<b>Cap 1%</b>	18 500	52 400	97 900	40 600	115 200

<b>Floor 0% du financement</b>	154 700	272 800	353 000	194 800	309 900
--------------------------------	---------	---------	---------	---------	---------

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

Voir comparaisons des profils de couverture en annexe

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

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

**Indications pour comparer les cotations entre elles:**

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

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

SCI Montplaisir

Fixing	Début	Fin	Paielement	H2 - Notionnel	H2 - Prime à payer	H2 - Restant à payer en cas de déboucement
28/01/2022	01/02/2022	02/05/2022	02/05/2022	8 844 734	8 886	-233 714
28/04/2022	02/05/2022	01/08/2022	01/08/2022	8 688 924	8 826	-224 888
28/07/2022	01/08/2022	01/11/2022	01/11/2022	8 532 569	8 763	-216 125
28/10/2022	01/11/2022	01/02/2023	01/02/2023	8 375 667	8 601	-207 523
30/01/2023	01/02/2023	01/05/2023	01/05/2023	8 218 216	8 165	-199 359
27/04/2023	01/05/2023	01/08/2023	01/08/2023	8 060 213	8 278	-191 081
28/07/2023	01/08/2023	01/11/2023	01/11/2023	7 901 658	8 115	-182 967
30/10/2023	01/11/2023	01/02/2024	01/02/2024	7 742 548	7 951	-175 015
30/01/2024	01/02/2024	01/05/2024	01/05/2024	7 582 880	7 618	-167 397
29/04/2024	01/05/2024	01/08/2024	01/08/2024	7 422 654	7 623	-159 775
30/07/2024	01/08/2024	01/11/2024	01/11/2024	7 261 867	7 458	-152 317
30/10/2024	01/11/2024	03/02/2025	03/02/2025	7 100 518	7 450	-144 866
30/01/2025	03/02/2025	01/05/2025	01/05/2025	6 938 603	6 738	-138 128
29/04/2025	01/05/2025	01/08/2025	01/08/2025	6 776 122	6 959	-131 169
30/07/2025	01/08/2025	03/11/2025	03/11/2025	6 613 073	6 939	-124 230
30/10/2025	03/11/2025	02/02/2026	02/02/2026	6 449 452	6 551	-117 679
29/01/2026	02/02/2026	01/05/2026	01/05/2026	6 285 259	6 174	-111 505
29/04/2026	01/05/2026	03/08/2026	03/08/2026	6 120 491	6 422	-105 082
30/07/2026	03/08/2026	02/11/2026	02/11/2026	5 955 147	6 049	-99 033
29/10/2026	02/11/2026	01/02/2027	01/02/2027	5 789 224	5 881	-93 153
28/01/2027	01/02/2027	03/05/2027	03/05/2027	5 622 720	5 712	-87 441
29/04/2027	03/05/2027	02/08/2027	02/08/2027	5 455 633	5 542	-81 899
29/07/2027	02/08/2027	01/11/2027	01/11/2027	5 287 962	5 372	-76 528
28/10/2027	01/11/2027	01/02/2028	01/02/2028	5 119 704	5 258	-71 270
28/01/2028	01/02/2028	01/05/2028	01/05/2028	4 950 856	4 974	-66 296
27/04/2028	01/05/2028	01/08/2028	01/08/2028	4 781 418	4 910	-61 386
28/07/2028	01/08/2028	01/11/2028	01/11/2028	4 611 387	4 736	-56 650

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

SCI Montplaisir

Fixing	Début	Fin	Paielement	H2 - Notionnel	H2 - Prime à payer	H2 - Restant à payer en cas de déboucement
30/10/2028	01/11/2028	01/02/2029	01/02/2029	4 440 761	4 560	190 510
30/01/2029	01/02/2029	01/05/2029	01/05/2029	4 269 537	4 242	-47 848
27/04/2029	01/05/2029	01/08/2029	01/08/2029	4 097 714	4 208	-43 640
30/07/2029	01/08/2029	01/11/2029	01/11/2029	3 925 290	4 031	-39 609
30/10/2029	01/11/2029	01/02/2030	01/02/2030	3 752 263	3 853	-35 755
30/01/2030	01/02/2030	01/05/2030	01/05/2030	3 578 629	3 555	-32 200
29/04/2030	01/05/2030	01/08/2030	01/08/2030	3 404 388	3 496	-28 704
30/07/2030	01/08/2030	01/11/2030	01/11/2030	3 229 538	3 317	-25 387
30/10/2030	01/11/2030	03/02/2031	03/02/2031	3 054 075	3 205	-22 182
30/01/2031	03/02/2031	01/05/2031	01/05/2031	2 877 998	2 795	-19 387
29/04/2031	01/05/2031	01/08/2031	01/08/2031	2 701 305	2 774	-16 613
30/07/2031	01/08/2031	03/11/2031	03/11/2031	2 523 993	2 648	-13 965
30/10/2031	03/11/2031	02/02/2032	02/02/2032	2 346 061	2 383	-11 582
29/01/2032	02/02/2032	03/05/2032	03/05/2032	2 167 506	2 202	-9 380
29/04/2032	03/05/2032	02/08/2032	02/08/2032	1 988 326	2 020	-7 360
29/07/2032	02/08/2032	01/11/2032	01/11/2032	1 808 519	1 837	-5 523
28/10/2032	01/11/2032	01/02/2033	01/02/2033	1 628 083	1 672	-3 851
28/01/2033	01/02/2033	02/05/2033	02/05/2033	1 447 015	1 454	-2 397
28/04/2033	02/05/2033	01/08/2033	01/08/2033	1 265 313	1 285	-1 112
28/07/2033	01/08/2033	01/11/2033	01/11/2033	1 082 976	1 112	0

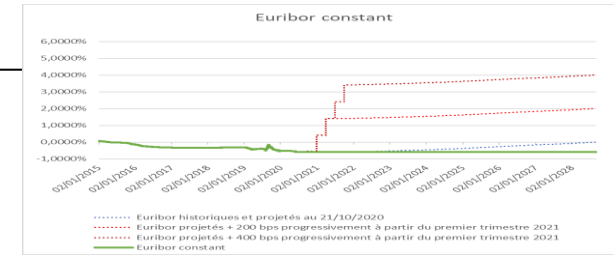
Prime lissée - H2 0,40%

Total à payer 242 600

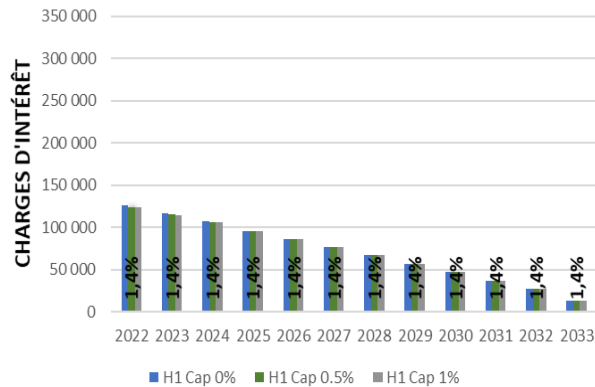
# Simulation frais financiers avec Euribor constant

SCI Montplaisir

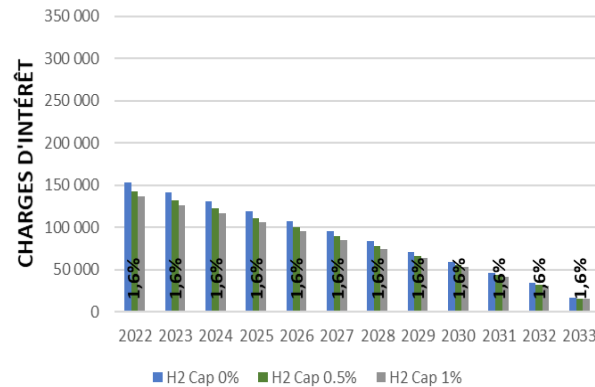
Toutes les simulations de frais financiers incluent la marge **1,40%**, le coût de la couverture et l'impact de la variation des Euribor 3M



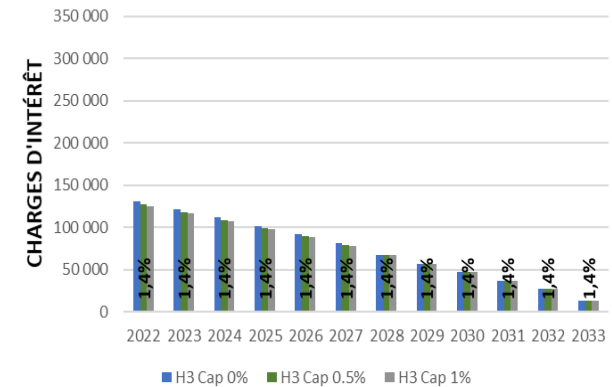
STRATEGIE H1



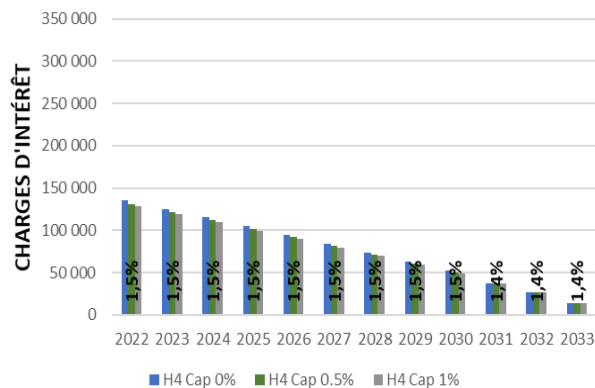
STRATEGIE H2



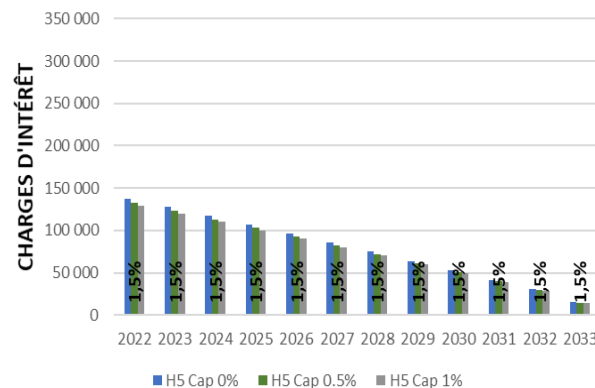
STRATEGIE H3



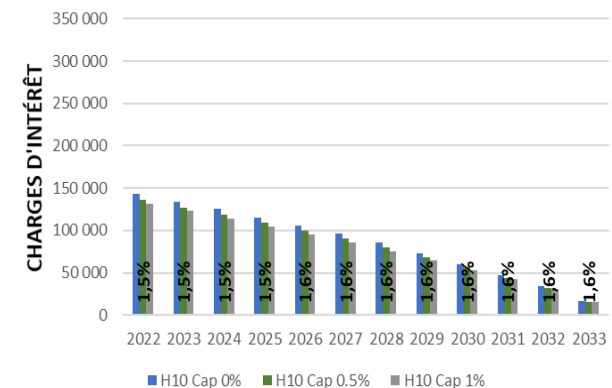
STRATEGIE H4



STRATEGIE H5

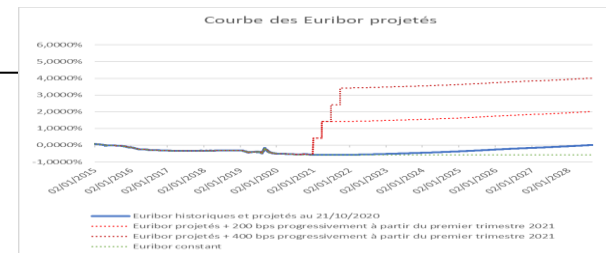


STRATEGIE H10

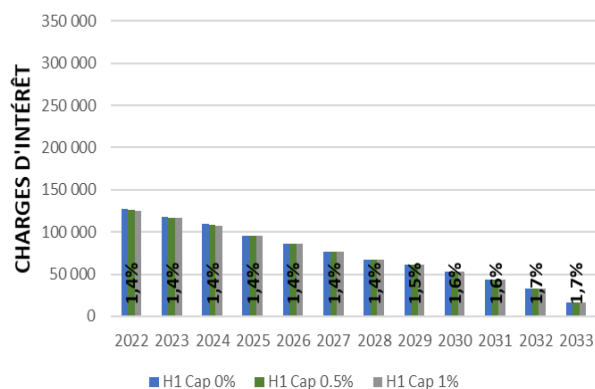


# Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés

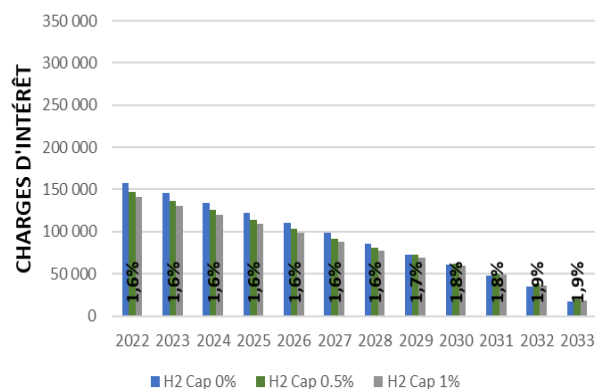
SCI Montplaisir



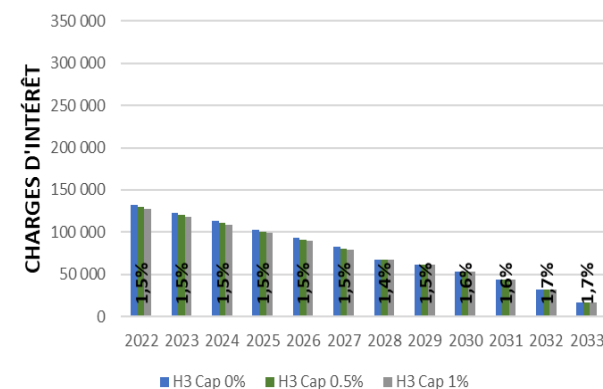
## STRATEGIE H1



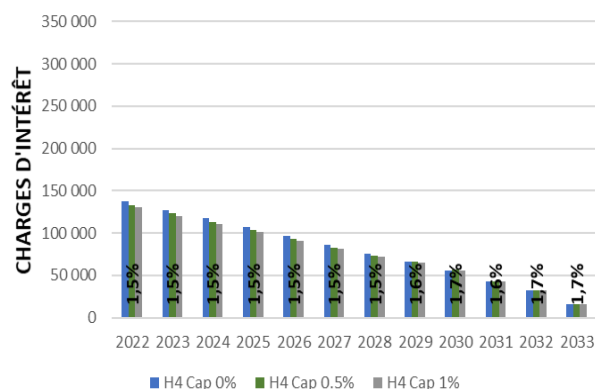
## STRATEGIE H2



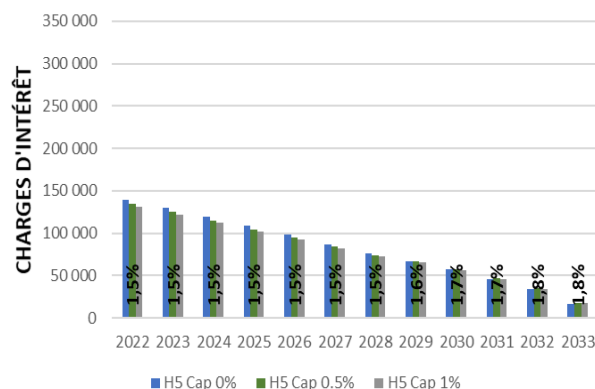
## STRATEGIE H3



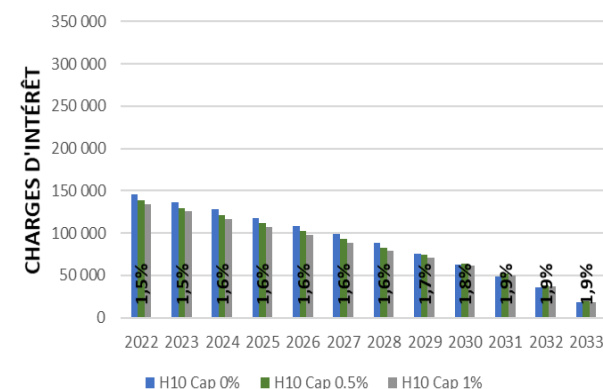
## STRATEGIE H4



## STRATEGIE H5

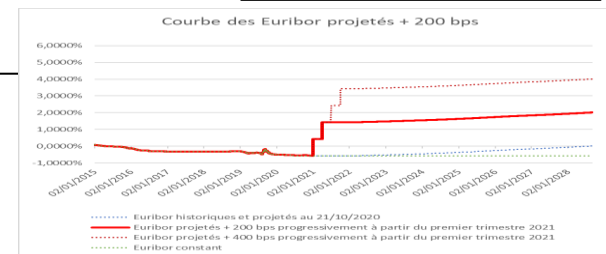


## STRATEGIE H10

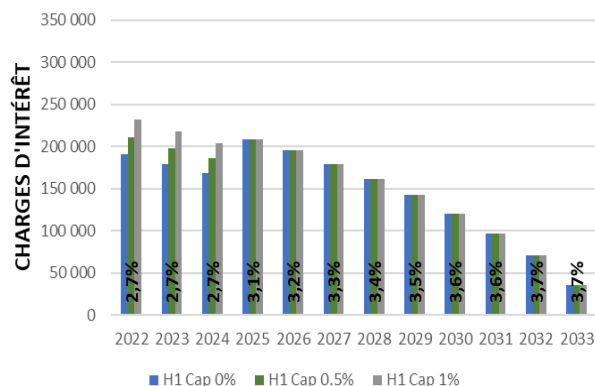


# Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés +2%

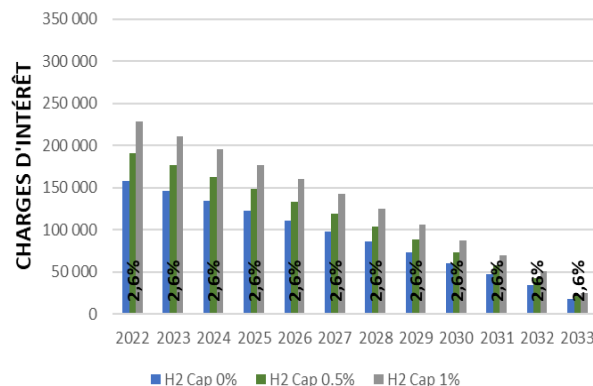
SCI Montplaisir



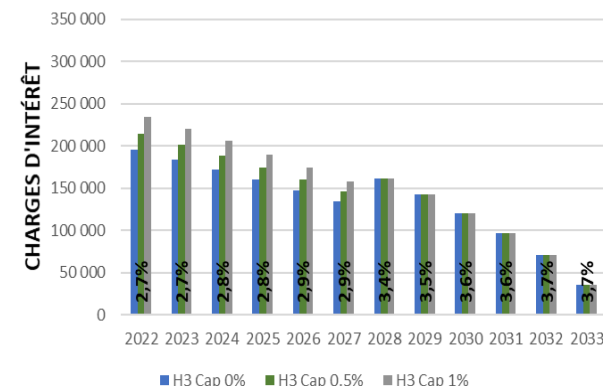
## STRATEGIE H1



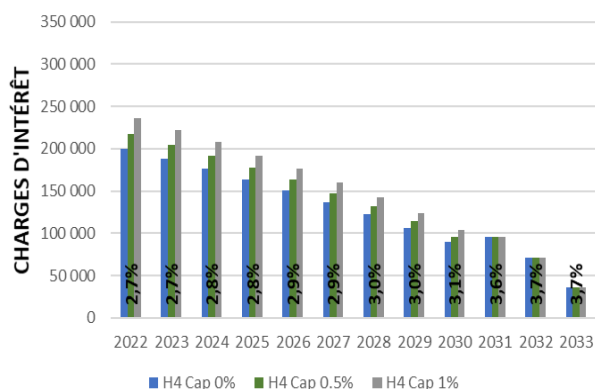
## STRATEGIE H2



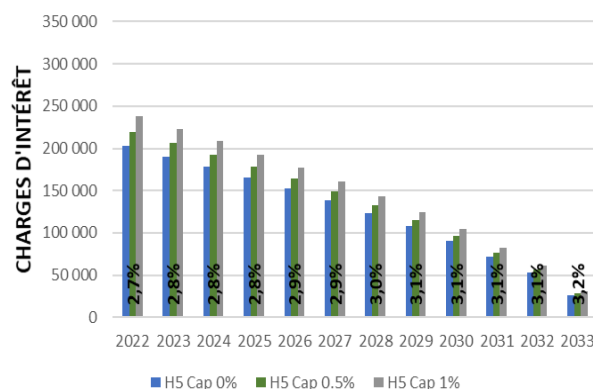
## STRATEGIE H3



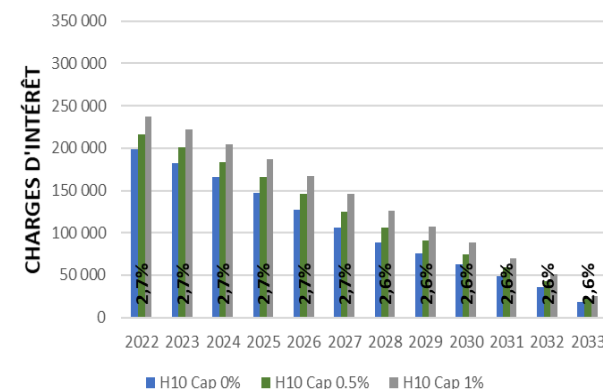
## STRATEGIE H4



## STRATEGIE H5

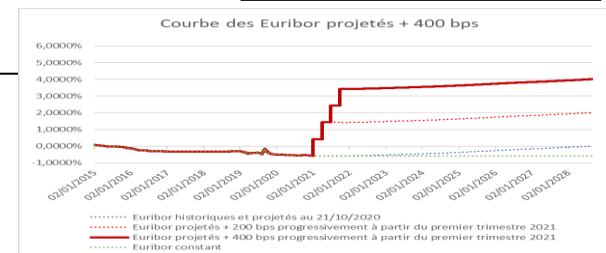


## STRATEGIE H10

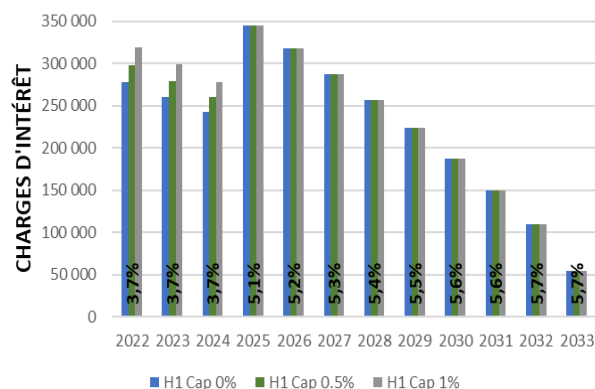


# Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés +4%

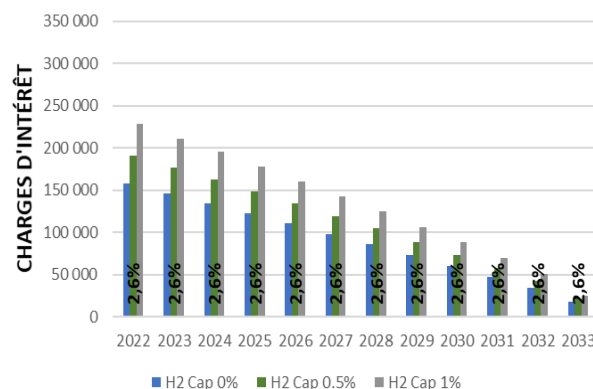
SCI Montplaisir



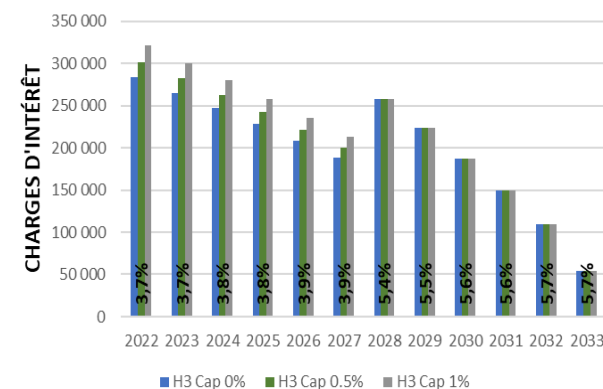
STRATEGIE H1



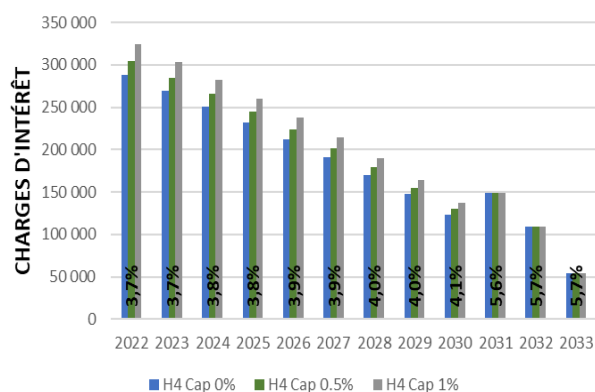
STRATEGIE H2



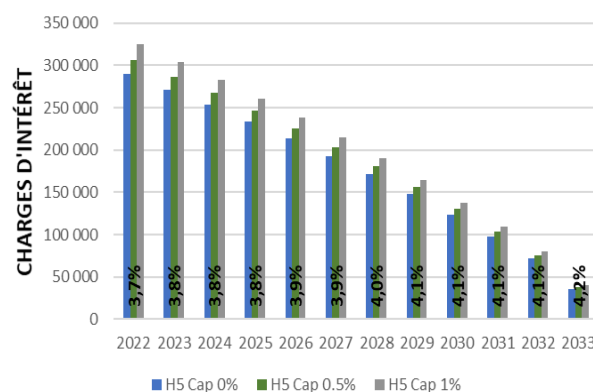
STRATEGIE H3



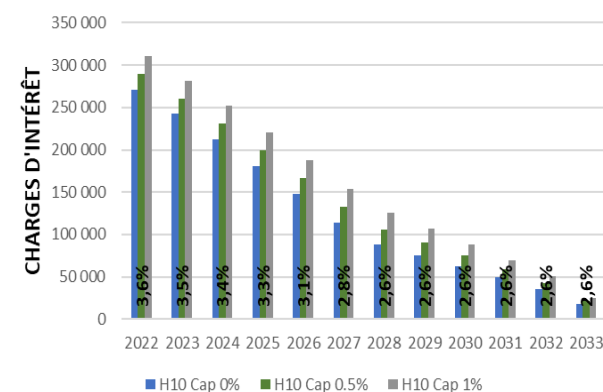
STRATEGIE H4



STRATEGIE H5

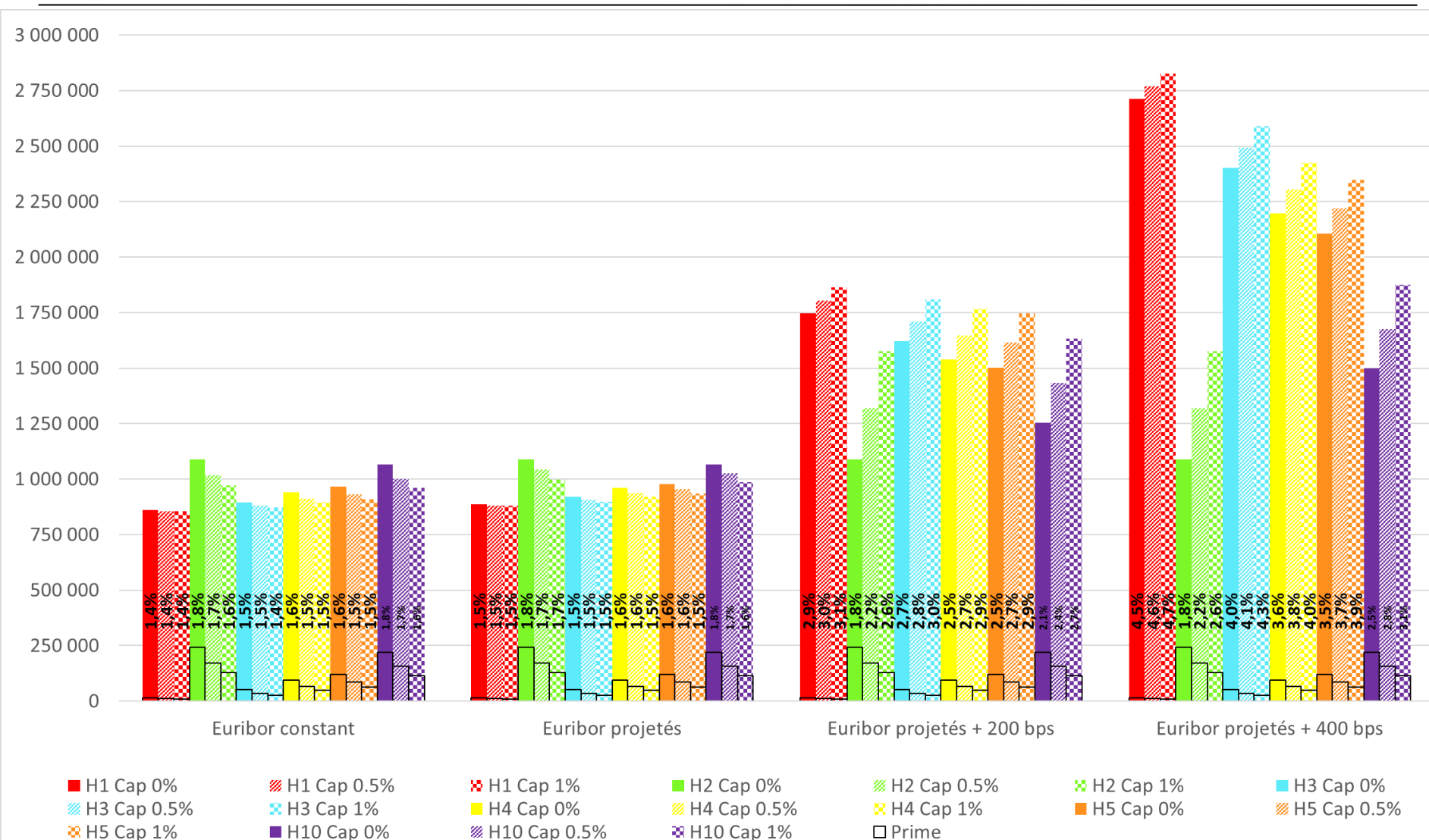


STRATEGIE H10



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

SCI Montplaisir





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

SCI Montplaisir

	STRATEGIE H1			STRATEGIE H2			STRATEGIE H3		
	H1 Cap 0%	H1 Cap 0.5%	H1 Cap 1%	H2 Cap 0%	H2 Cap 0.5%	H2 Cap 1%	H3 Cap 0%	H3 Cap 0.5%	H3 Cap 1%
Euribor constant	860 640	856 140	854 240	1 087 640	1 016 740	972 540	896 040	879 840	871 340
Euribor projetés	885 694	881 194	879 294	1 087 640	1 041 794	997 594	921 094	904 894	896 394
Euribor projetés + 200 bps	1 747 489	1 803 691	1 862 493	1 087 640	1 318 540	1 576 140	1 620 262	1 710 635	1 808 708
Euribor projetés + 400 bps	2 711 883	2 768 084	2 826 886	1 087 640	1 318 540	1 576 140	2 401 169	2 491 543	2 589 616

	STRATEGIE H4			STRATEGIE H5			STRATEGIE H10		
	H4 Cap 0%	H4 Cap 0.5%	H4 Cap 1%	H5 Cap 0%	H5 Cap 0.5%	H5 Cap 1%	H10 Cap 0%	H10 Cap 0.5%	H10 Cap 1%
Euribor constant	940 040	911 340	894 140	966 040	930 740	908 640	1 064 840	1 000 940	960 240
Euribor projetés	959 840	936 394	919 194	978 567	955 794	933 694	1 064 840	1 025 994	985 294
Euribor projetés + 200 bps	1 537 548	1 645 916	1 765 785	1 500 949	1 616 549	1 745 349	1 255 152	1 432 059	1 632 165
Euribor projetés + 400 bps	2 196 473	2 304 841	2 424 710	2 104 549	2 220 149	2 348 949	1 499 126	1 676 032	1 876 139

## Tableaux d'amortissement

SCI Montplaisir

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE FIN	Crédit Bail		H1	H2	H3	H4	H5
				Amort.	CRD					
28/01/2022	01/02/2022	02/05/2022	02/05/2022	0	8 844 734	4 422 367	8 844 734	4 422 367	4 422 367	4 422 367
28/04/2022	02/05/2022	01/08/2022	01/08/2022	155 810	8 688 924	4 344 462	8 688 924	4 344 462	4 344 462	4 344 462
28/07/2022	01/08/2022	01/11/2022	01/11/2022	156 355	8 532 569	4 266 285	8 532 569	4 266 285	4 266 285	4 266 285
28/10/2022	01/11/2022	01/02/2023	01/02/2023	156 902	8 375 667	4 187 834	8 375 667	4 187 834	4 187 834	4 187 834
30/01/2023	01/02/2023	01/05/2023	01/05/2023	157 451	8 218 216	4 109 108	8 218 216	4 109 108	4 109 108	4 109 108
27/04/2023	01/05/2023	01/08/2023	01/08/2023	158 002	8 060 213	4 030 107	8 060 213	4 030 107	4 030 107	4 030 107
28/07/2023	01/08/2023	01/11/2023	01/11/2023	158 555	7 901 658	3 950 829	7 901 658	3 950 829	3 950 829	3 950 829
30/10/2023	01/11/2023	01/02/2024	01/02/2024	159 110	7 742 548	3 871 274	7 742 548	3 871 274	3 871 274	3 871 274
30/01/2024	01/02/2024	01/05/2024	01/05/2024	159 667	7 582 880	3 791 440	7 582 880	3 791 440	3 791 440	3 791 440
29/04/2024	01/05/2024	01/08/2024	01/08/2024	160 226	7 422 654	3 711 327	7 422 654	3 711 327	3 711 327	3 711 327
30/07/2024	01/08/2024	01/11/2024	01/11/2024	160 787	7 261 867	3 630 934	7 261 867	3 630 934	3 630 934	3 630 934
30/10/2024	01/11/2024	03/02/2025	03/02/2025	161 350	7 100 518	3 550 259	7 100 518	3 550 259	3 550 259	3 550 259
30/01/2025	03/02/2025	01/05/2025	01/05/2025	161 914	6 938 603	0	6 938 603	3 469 302	3 469 302	3 469 302
29/04/2025	01/05/2025	01/08/2025	01/08/2025	162 481	6 776 122	0	6 776 122	3 388 061	3 388 061	3 388 061
30/07/2025	01/08/2025	03/11/2025	03/11/2025	163 050	6 613 073	0	6 613 073	3 306 536	3 306 536	3 306 536
30/10/2025	03/11/2025	02/02/2026	02/02/2026	163 620	6 449 452	0	6 449 452	3 224 726	3 224 726	3 224 726
29/01/2026	02/02/2026	01/05/2026	01/05/2026	164 193	6 285 259	0	6 285 259	3 142 630	3 142 630	3 142 630
29/04/2026	01/05/2026	03/08/2026	03/08/2026	164 768	6 120 491	0	6 120 491	3 060 246	3 060 246	3 060 246
30/07/2026	03/08/2026	02/11/2026	02/11/2026	165 344	5 955 147	0	5 955 147	2 977 573	2 977 573	2 977 573
29/10/2026	02/11/2026	01/02/2027	01/02/2027	165 923	5 789 224	0	5 789 224	2 894 612	2 894 612	2 894 612
28/01/2027	01/02/2027	03/05/2027	03/05/2027	166 504	5 622 720	0	5 622 720	2 811 360	2 811 360	2 811 360
29/04/2027	03/05/2027	02/08/2027	02/08/2027	167 087	5 455 633	0	5 455 633	2 727 817	2 727 817	2 727 817
29/07/2027	02/08/2027	01/11/2027	01/11/2027	167 671	5 287 962	0	5 287 962	2 643 981	2 643 981	2 643 981
28/10/2027	01/11/2027	01/02/2028	01/02/2028	168 258	5 119 704	0	5 119 704	2 559 852	2 559 852	2 559 852

## Tableaux d'amortissement

SCI Montplaisir

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE FIN	Crédit Bail		H1	H2	H3	H4	H5
				Amort.	CRD					
28/01/2028	01/02/2028	01/05/2028	01/05/2028	168 847	4 950 856	0	4 950 856	0	2 475 428	2 475 428
27/04/2028	01/05/2028	01/08/2028	01/08/2028	169 438	4 781 418	0	4 781 418	0	2 390 709	2 390 709
28/07/2028	01/08/2028	01/11/2028	01/11/2028	170 031	4 611 387	0	4 611 387	0	2 305 694	2 305 694
30/10/2028	01/11/2028	01/02/2029	01/02/2029	170 626	4 440 761	0	4 440 761	0	2 220 380	2 220 380
30/01/2029	01/02/2029	01/05/2029	01/05/2029	171 224	4 269 537	0	4 269 537	0	2 134 769	2 134 769
27/04/2029	01/05/2029	01/08/2029	01/08/2029	171 823	4 097 714	0	4 097 714	0	2 048 857	2 048 857
30/07/2029	01/08/2029	01/11/2029	01/11/2029	172 424	3 925 290	0	3 925 290	0	1 962 645	1 962 645
30/10/2029	01/11/2029	01/02/2030	01/02/2030	173 028	3 752 263	0	3 752 263	0	1 876 131	1 876 131
30/01/2030	01/02/2030	01/05/2030	01/05/2030	173 633	3 578 629	0	3 578 629	0	1 789 315	1 789 315
29/04/2030	01/05/2030	01/08/2030	01/08/2030	174 241	3 404 388	0	3 404 388	0	1 702 194	1 702 194
30/07/2030	01/08/2030	01/11/2030	01/11/2030	174 851	3 229 538	0	3 229 538	0	1 614 769	1 614 769
30/10/2030	01/11/2030	03/02/2031	03/02/2031	175 463	3 054 075	0	3 054 075	0	1 527 037	1 527 037
30/01/2031	03/02/2031	01/05/2031	01/05/2031	176 077	2 877 998	0	2 877 998	0	0	1 438 999
29/04/2031	01/05/2031	01/08/2031	01/08/2031	176 693	2 701 305	0	2 701 305	0	0	1 350 652
30/07/2031	01/08/2031	03/11/2031	03/11/2031	177 312	2 523 993	0	2 523 993	0	0	1 261 997
30/10/2031	03/11/2031	02/02/2032	02/02/2032	177 932	2 346 061	0	2 346 061	0	0	1 173 030
29/01/2032	02/02/2032	03/05/2032	03/05/2032	178 555	2 167 506	0	2 167 506	0	0	1 083 753
29/04/2032	03/05/2032	02/08/2032	02/08/2032	179 180	1 988 326	0	1 988 326	0	0	994 163
29/07/2032	02/08/2032	01/11/2032	01/11/2032	179 807	1 808 519	0	1 808 519	0	0	904 260
28/10/2032	01/11/2032	01/02/2033	01/02/2033	180 436	1 628 083	0	1 628 083	0	0	814 041
28/01/2033	01/02/2033	02/05/2033	02/05/2033	181 068	1 447 015	0	1 447 015	0	0	723 507
28/04/2033	02/05/2033	01/08/2033	01/08/2033	181 702	1 265 313	0	1 265 313	0	0	632 657
28/07/2033	01/08/2033	01/11/2033	01/11/2033	182 338	1 082 976	0	1 082 976	0	0	541 488
28/10/2033	01/11/2033	01/02/2034	01/02/2034	182 976	900 000	0	0	0	0	0

## Tableaux d'amortissement

SCI Montplaisir

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE FIN	Crédit Bail		H6	H7	H8	H9	H10
				Amort.	CRD					
28/01/2022	01/02/2022	02/05/2022	02/05/2022	0	8 844 734	8 844 734	8 844 734	8 844 734	5 000 000	5 000 000
28/04/2022	02/05/2022	01/08/2022	01/08/2022	155 810	8 688 924	8 688 924	8 688 924	8 688 924	5 000 000	5 000 000
28/07/2022	01/08/2022	01/11/2022	01/11/2022	156 355	8 532 569	8 532 569	8 532 569	8 532 569	5 000 000	5 000 000
28/10/2022	01/11/2022	01/02/2023	01/02/2023	156 902	8 375 667	8 375 667	8 375 667	8 375 667	5 000 000	5 000 000
30/01/2023	01/02/2023	01/05/2023	01/05/2023	157 451	8 218 216	8 218 216	8 218 216	8 218 216	5 000 000	5 000 000
27/04/2023	01/05/2023	01/08/2023	01/08/2023	158 002	8 060 213	8 060 213	8 060 213	8 060 213	5 000 000	5 000 000
28/07/2023	01/08/2023	01/11/2023	01/11/2023	158 555	7 901 658	7 901 658	7 901 658	7 901 658	5 000 000	5 000 000
30/10/2023	01/11/2023	01/02/2024	01/02/2024	159 110	7 742 548	7 742 548	7 742 548	7 742 548	5 000 000	5 000 000
30/01/2024	01/02/2024	01/05/2024	01/05/2024	159 667	7 582 880	7 582 880	7 582 880	7 582 880	5 000 000	5 000 000
29/04/2024	01/05/2024	01/08/2024	01/08/2024	160 226	7 422 654	7 422 654	7 422 654	7 422 654	5 000 000	5 000 000
30/07/2024	01/08/2024	01/11/2024	01/11/2024	160 787	7 261 867	7 261 867	7 261 867	7 261 867	5 000 000	5 000 000
30/10/2024	01/11/2024	03/02/2025	03/02/2025	161 350	7 100 518	7 100 518	7 100 518	7 100 518	5 000 000	5 000 000
30/01/2025	03/02/2025	01/05/2025	01/05/2025	161 914	6 938 603	0	6 938 603	6 938 603	5 000 000	5 000 000
29/04/2025	01/05/2025	01/08/2025	01/08/2025	162 481	6 776 122	0	6 776 122	6 776 122	5 000 000	5 000 000
30/07/2025	01/08/2025	03/11/2025	03/11/2025	163 050	6 613 073	0	6 613 073	6 613 073	5 000 000	5 000 000
30/10/2025	03/11/2025	02/02/2026	02/02/2026	163 620	6 449 452	0	6 449 452	6 449 452	5 000 000	5 000 000
29/01/2026	02/02/2026	01/05/2026	01/05/2026	164 193	6 285 259	0	6 285 259	6 285 259	5 000 000	5 000 000
29/04/2026	01/05/2026	03/08/2026	03/08/2026	164 768	6 120 491	0	6 120 491	6 120 491	5 000 000	5 000 000
30/07/2026	03/08/2026	02/11/2026	02/11/2026	165 344	5 955 147	0	5 955 147	5 955 147	5 000 000	5 000 000
29/10/2026	02/11/2026	01/02/2027	01/02/2027	165 923	5 789 224	0	5 789 224	5 789 224	5 000 000	5 000 000
28/01/2027	01/02/2027	03/05/2027	03/05/2027	166 504	5 622 720	0	5 622 720	5 622 720	5 000 000	5 000 000
29/04/2027	03/05/2027	02/08/2027	02/08/2027	167 087	5 455 633	0	5 455 633	5 455 633	5 000 000	5 000 000
29/07/2027	02/08/2027	01/11/2027	01/11/2027	167 671	5 287 962	0	5 287 962	5 287 962	5 000 000	5 000 000
28/10/2027	01/11/2027	01/02/2028	01/02/2028	168 258	5 119 704	0	5 119 704	5 119 704	5 000 000	5 000 000

## Tableaux d'amortissement

SCI Montplaisir

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE FIN	Crédit Bail		H6	H7	H8	H9	H10
				Amort.	CRD					
28/01/2028	01/02/2028	01/05/2028	01/05/2028	168 847	4 950 856	0	0	4 950 856	0	4 950 856
27/04/2028	01/05/2028	01/08/2028	01/08/2028	169 438	4 781 418	0	0	4 781 418	0	4 781 418
28/07/2028	01/08/2028	01/11/2028	01/11/2028	170 031	4 611 387	0	0	4 611 387	0	4 611 387
30/10/2028	01/11/2028	01/02/2029	01/02/2029	170 626	4 440 761	0	0	4 440 761	0	4 440 761
30/01/2029	01/02/2029	01/05/2029	01/05/2029	171 224	4 269 537	0	0	4 269 537	0	4 269 537
27/04/2029	01/05/2029	01/08/2029	01/08/2029	171 823	4 097 714	0	0	4 097 714	0	4 097 714
30/07/2029	01/08/2029	01/11/2029	01/11/2029	172 424	3 925 290	0	0	3 925 290	0	3 925 290
30/10/2029	01/11/2029	01/02/2030	01/02/2030	173 028	3 752 263	0	0	3 752 263	0	3 752 263
30/01/2030	01/02/2030	01/05/2030	01/05/2030	173 633	3 578 629	0	0	3 578 629	0	3 578 629
29/04/2030	01/05/2030	01/08/2030	01/08/2030	174 241	3 404 388	0	0	3 404 388	0	3 404 388
30/07/2030	01/08/2030	01/11/2030	01/11/2030	174 851	3 229 538	0	0	3 229 538	0	3 229 538
30/10/2030	01/11/2030	03/02/2031	03/02/2031	175 463	3 054 075	0	0	3 054 075	0	3 054 075
30/01/2031	03/02/2031	01/05/2031	01/05/2031	176 077	2 877 998	0	0	0	0	2 877 998
29/04/2031	01/05/2031	01/08/2031	01/08/2031	176 693	2 701 305	0	0	0	0	2 701 305
30/07/2031	01/08/2031	03/11/2031	03/11/2031	177 312	2 523 993	0	0	0	0	2 523 993
30/10/2031	03/11/2031	02/02/2032	02/02/2032	177 932	2 346 061	0	0	0	0	2 346 061
29/01/2032	02/02/2032	03/05/2032	03/05/2032	178 555	2 167 506	0	0	0	0	2 167 506
29/04/2032	03/05/2032	02/08/2032	02/08/2032	179 180	1 988 326	0	0	0	0	1 988 326
29/07/2032	02/08/2032	01/11/2032	01/11/2032	179 807	1 808 519	0	0	0	0	1 808 519
28/10/2032	01/11/2032	01/02/2033	01/02/2033	180 436	1 628 083	0	0	0	0	1 628 083
28/01/2033	01/02/2033	02/05/2033	02/05/2033	181 068	1 447 015	0	0	0	0	1 447 015
28/04/2033	02/05/2033	01/08/2033	01/08/2033	181 702	1 265 313	0	0	0	0	1 265 313
28/07/2033	01/08/2033	01/11/2033	01/11/2033	182 338	1 082 976	0	0	0	0	1 082 976
28/10/2033	01/11/2033	01/02/2034	01/02/2034	182 976	900 000	0	0	0	0	0

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

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

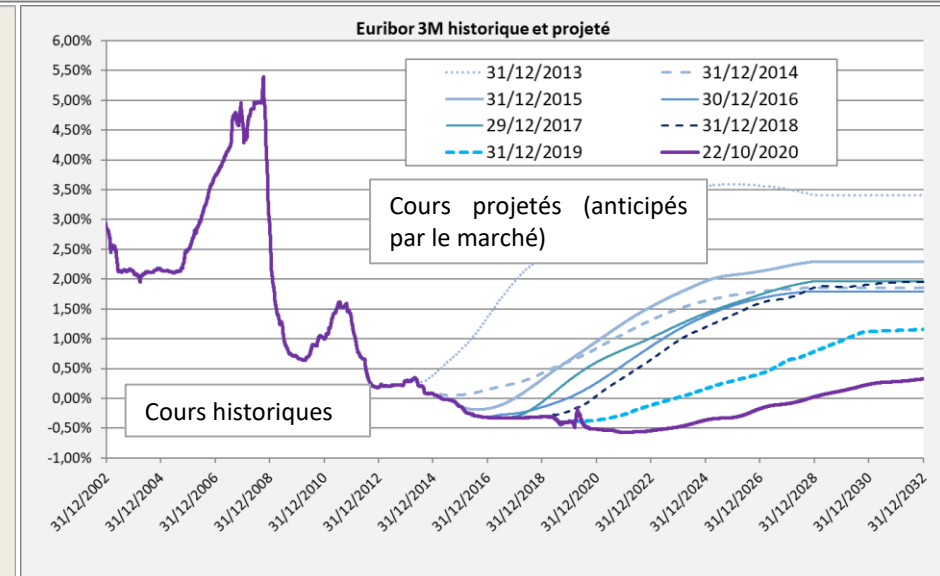
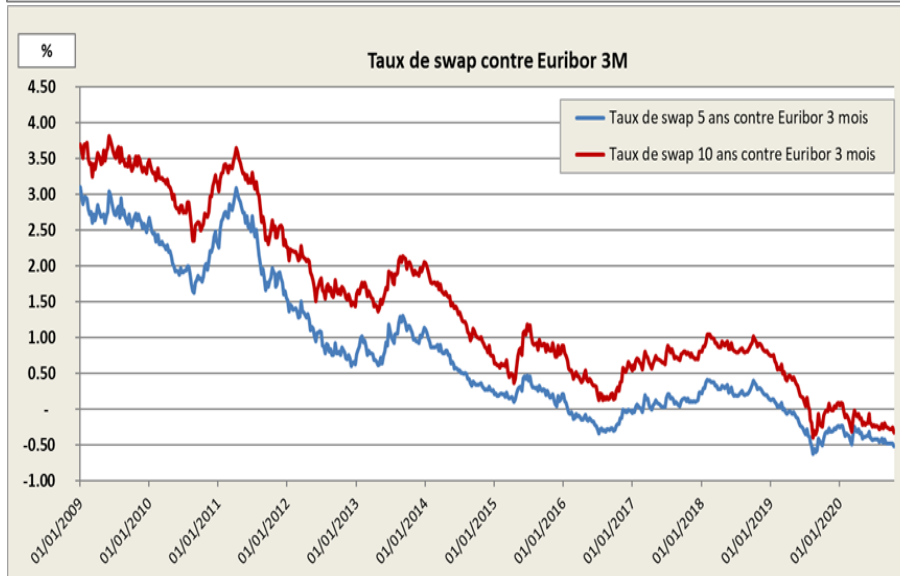
Les **taux euro à court et moyen terme sont sur leurs plus bas niveaux historiques** du fait de la faiblesse persistante de la croissance et des actions « quantitatives » de nombreuses banques centrales, dont la BCE, pour tenter de relancer l'inflation: taux monétaires négatifs, rachats massifs d'obligations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

En conséquence:

- l'Euribor 3 mois projeté est négatif jusqu'à 2028;
- les taux de swap sont négatifs jusqu'à une maturité supérieure à 10 ans.

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

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





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

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

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

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

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

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

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

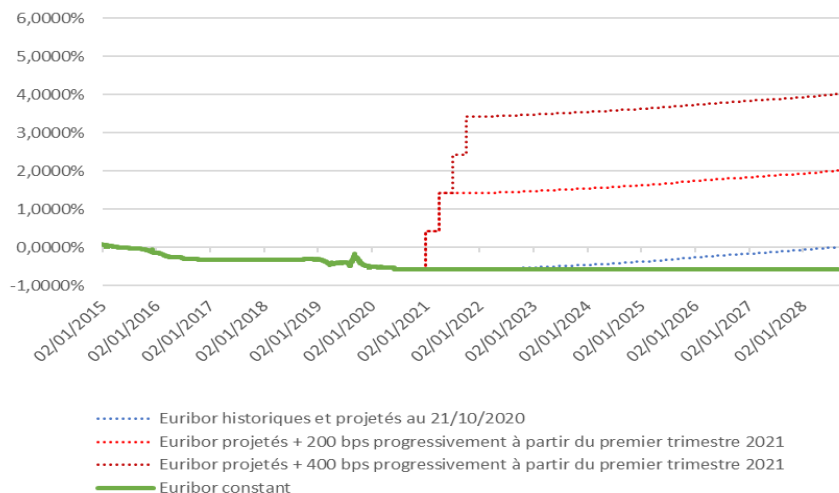
### **Solutions techniques:**

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

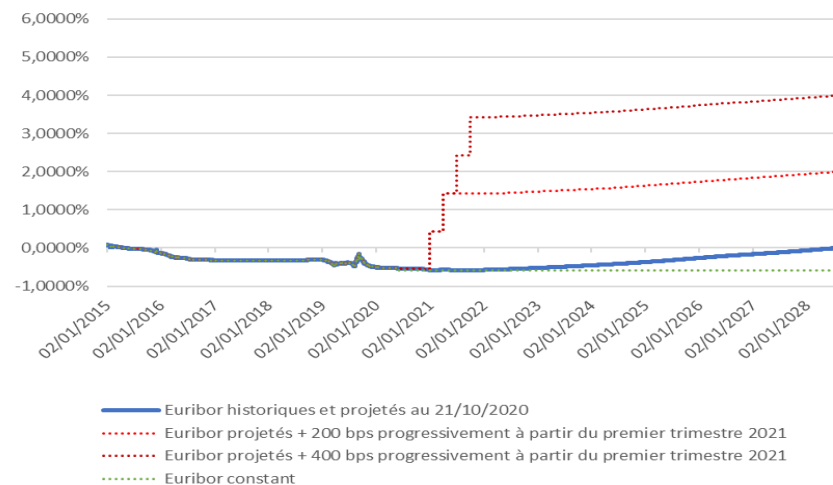
# Courbes des Euribor utilisées pour les simulations de frais financiers

SCI Montplaisir

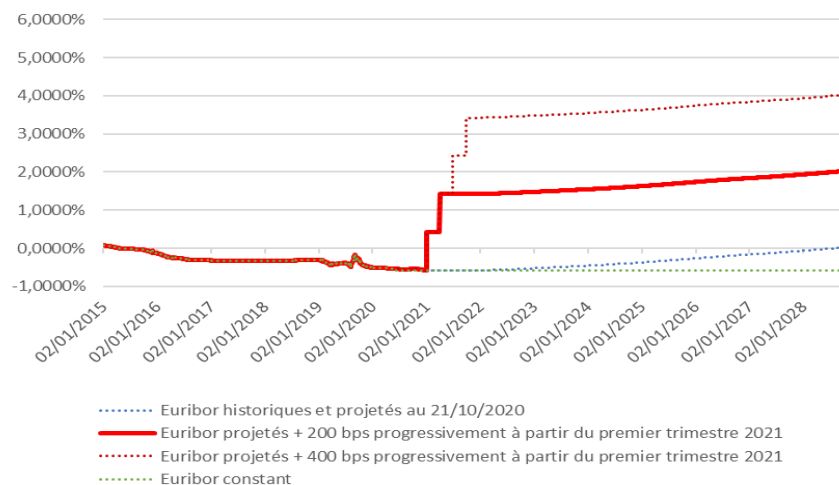
Euribor constant



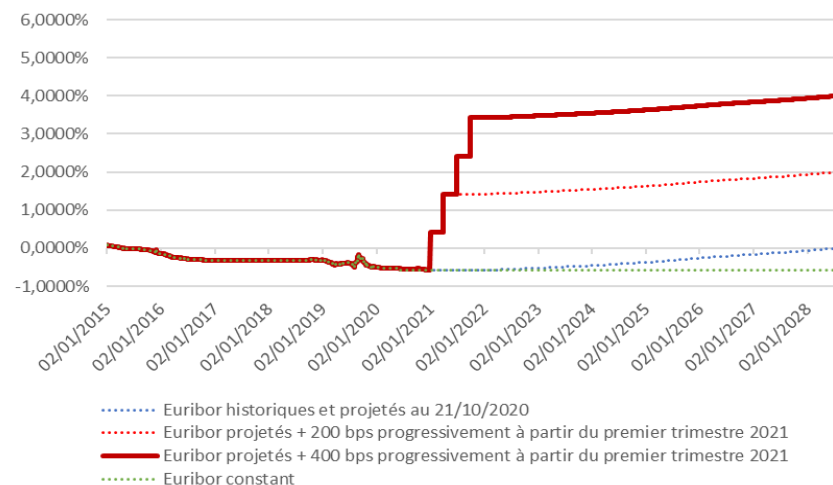
Courbe des Euribor projetés



Courbe des Euribor projetés + 200 bps



Courbe des Euribor projetés + 400 bps



## Financement

### Article 41 - DUREE DU BAIL

La durée du bail du contrat de crédit-bail immobilier sera de DOUZE (12) ans à compter de l'entrée en loyers (réception des travaux).

### Article 39 – FINANCEMENT

Le financement HT de l'investissement d'un montant de NEUF MILLIONS D'EUROS (9 000 000,00 EUR) est réalisé sur fonds propres de la CAISSE D'ÉPARGNE ET DE PRÉVOYANCE AQUITAINE POITOU-CHARENTES.

## Intérêts

### Option taux variable

Le loyer annuel, payable en sus, trimestriellement et à terme d'avance sera calculé sur la base d'un taux variable. Ce taux variable pour toute la durée du contrat résultera de l'application à l'encours financier, avant amortissement de la période, d'un pourcentage découlant de la formule suivante :

Indice Euribor 3 mois + 140 points sur l'encours de la CEAPC

Est demeuré ci-annexé à titre indicatif le tableau des loyers HT sur la base d'un taux Euribor 3 mois flooré à zéro au 18 septembre 2020.

## Différents types de couvertures

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

## Avantages:

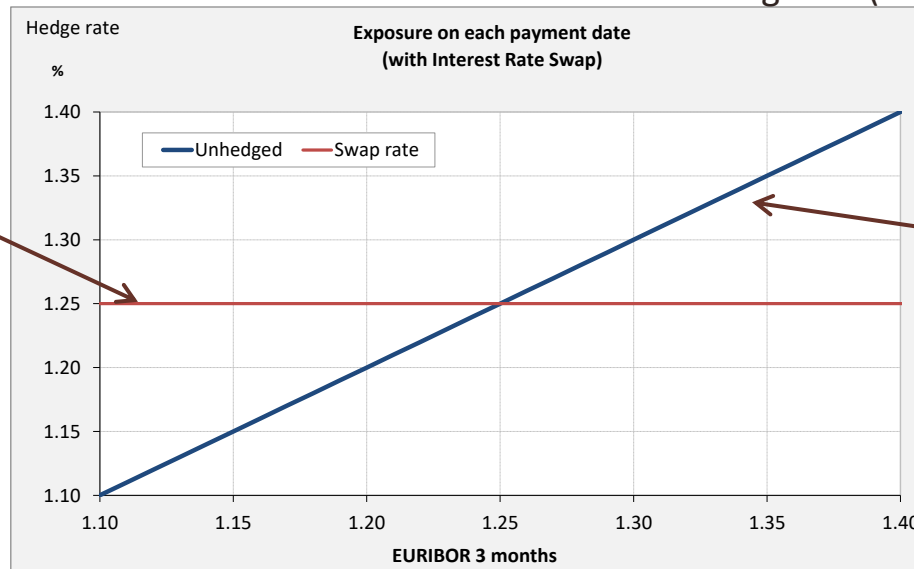
- Coût nul (pas de prime à payer)
- Les charges financières sont connues à l'avance

## Inconvénients:

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

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

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



Taux figé par le swap

Taux variable sous-jacent non couvert

Graphique illustratif: données non actualisées

## Différents types de couvertures

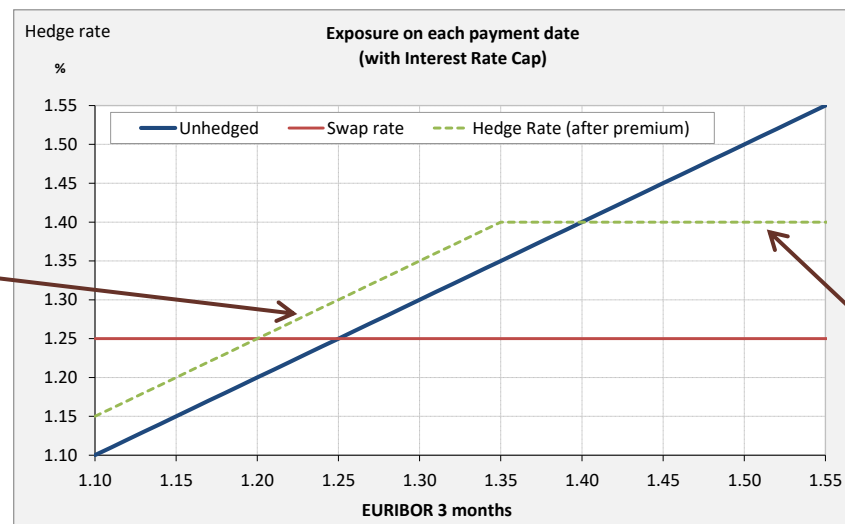
**Achat de cap de taux:** Droit de recevoir un flux si l'indice de taux sous-jacent (couvert) est supérieur au cours d'exercice du cap (strike). Le flux reçu correspondra alors à la différence entre le taux variable et le taux fixe, multiplié par le notional. Dans le cadre d'un financement, ce flux a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

### Avantages:

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

### Inconvénients:

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



Le cap permet de profiter de mouvements favorables à la baisse

Taux maximum garanti par le cap (protection)

Graphique illustratif: données non actualisées

## Différents types de couvertures

### Tunnels / collars d'options:

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

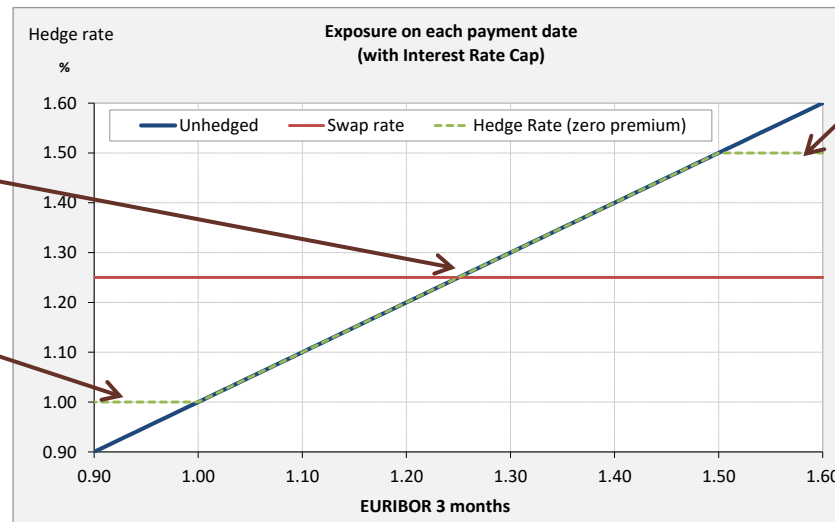
#### Avantages:

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

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

#### Inconvénients:

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



Taux maximum payé (cap)

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

Tunnel à prime nulle

Taux minimum payé (floor)

Graphique illustratif: données non actualisées

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

KERIUS Finance SAS  
17 rue Dupin,  
75006 Paris, France

Tel: +33 1 83 62 27 61

*RC Paris: 520 300 948*

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

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

Tel : + 41 22 566 40 52

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

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

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



## AVERTISSEMENT - DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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