



Couverture de taux d'intérêts Rapport final

02 décembre 2021

KERIUS Finance SAS

Conseiller en Investissements Financiers

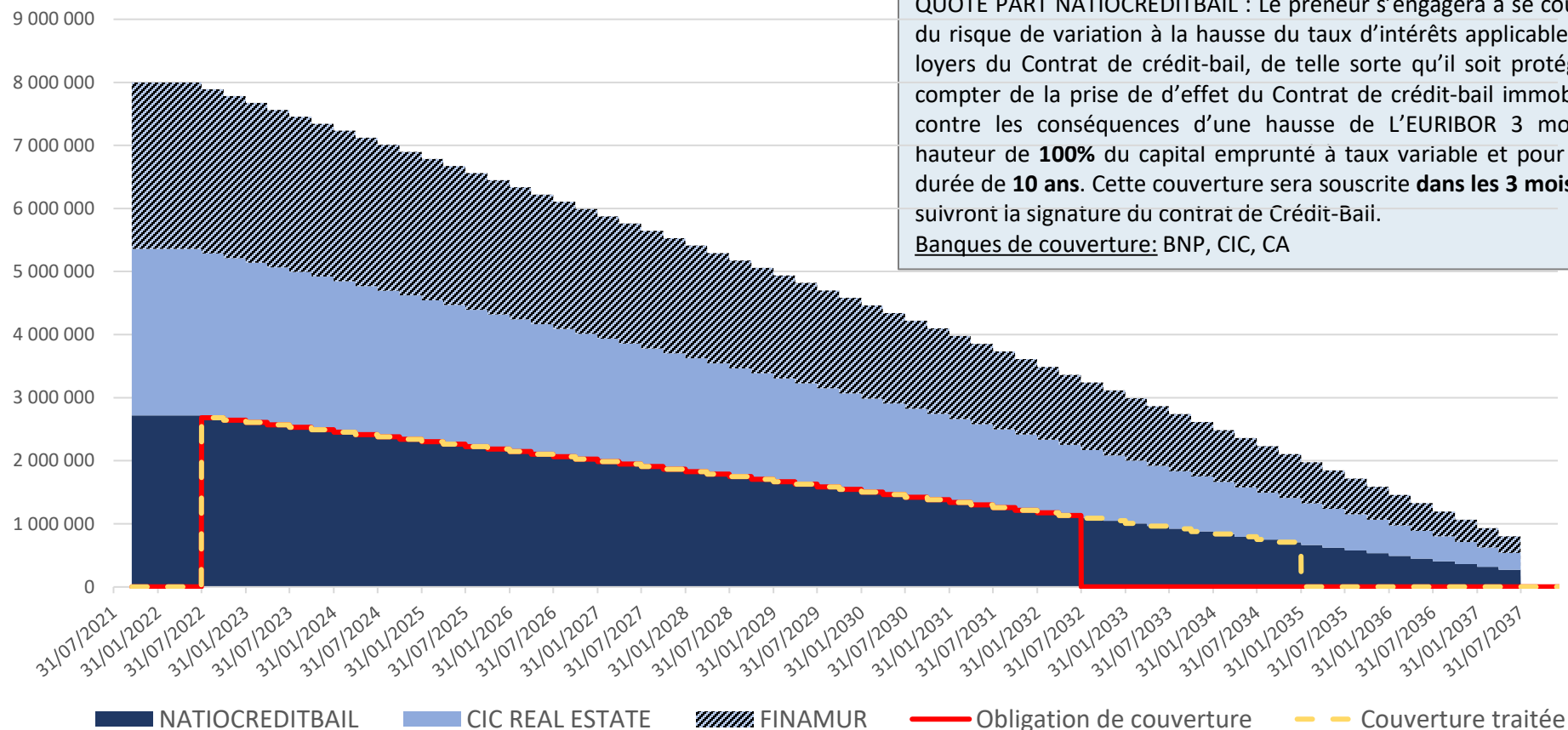
Membre de l'ANACOFI CIF- Association agréée par l'AMF - ORIAS N° 13000716

- ☐ Nouvelle couverture mise en place sur un horizon de 12,5 ans pour réduire la sensibilité du groupe aux variations de taux d'intérêts, y compris négatifs, avec un objectif de couverture Cash Flow Hedge (couverture de flux futurs).
- ☐ Un cap avec plafond (strike) à 0,50% 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 les financements.

Obligation de couverture :

QUOTE PART NATIOCREDBAIL : Le preneur s'engagera à se couvrir du risque de variation à la hausse du taux d'intérêts applicable aux loyers du Contrat de crédit-bail, de telle sorte qu'il soit protégé à compter de la prise de d'effet du Contrat de crédit-bail immobilier contre les conséquences d'une hausse de L'EURIBOR 3 mois à hauteur de **100%** du capital emprunté à taux variable et pour une durée de **10 ans**. Cette couverture sera souscrite **dans les 3 mois** qui suivront la signature du contrat de Crédit-Bail.

Banques de couverture: BNP, CIC, CA



Financements: (Natiocreditbail, CIC Real Estate Lease, Finamur) Crédit-Bail de **€8'000'000**, tiré le : **10/11/2021** :

- **Crédit bail immobilier €2'720'000**, amort. spécifique trimestriel, échéance 10/03/2028, **floor 0%** sur Euribor 3 mois.
- **Crédit-bail immobilier €2'640'000** amort. spécifique trimestriel, échéance 01/08/2037. **taux fixe** : ICESWAP2 + 1.6%
- **Crédit-bail immobilier €2'640'000** amort. spécifique trimestriel, échéance 31/07/2037. **taux fixe** : 1.391%

- Couverture traitée : Achat Cap 0,5% à 12,5 ans.
- Répartition bancaire : BNP 100%.

Produit	: Cap à Prime lissée
Cours d'exercice	: 0,50% (« strike » ou plafond)
Date de transaction	: 16/11/2021
Date de début	: 31/07/2022
Date de Fin	: 31/01/2035
Index	: Moyenne des Euribor 3M du mois M-2
Base	: ACTUAL/360

Couverture BNP

Nominal de départ : € 2'682'318 amortissement spécifique, cf. tableau en annexe

Prime annuelle à payer trimestriellement jusqu'au 31/01/2035 : **0.64%**, correspondant à une prime payée à la mise en place (up-front) de **€ 139'312.**

Date de départ théorique	Date de départ réelle	Date de fin théorique	Date de fin réelle	Date de calcul de moyenne		Date de paiement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
				Date de départ	Date de fin				
31.07.2022	29.07.2022	31.10.2022	31.10.2022	01.05.2022	31.05.2022	29.07.2022	2 682 318	4 480	-134 832
31.10.2022	31.10.2022	31.01.2023	31.01.2023	01.08.2022	31.08.2022	31.10.2022	2 644 536	4 323	-130 509
31.01.2023	31.01.2023	30.04.2023	28.04.2023	01.11.2022	30.11.2022	31.01.2023	2 606 653	4 029	-126 480
30.04.2023	28.04.2023	31.07.2023	31.07.2023	01.02.2023	28.02.2023	28.04.2023	2 568 669	4 290	-122 190
31.07.2023	31.07.2023	31.10.2023	31.10.2023	01.05.2023	31.05.2023	31.07.2023	2 530 584	4 137	-118 054
31.10.2023	31.10.2023	31.01.2024	31.01.2024	01.08.2023	31.08.2023	31.10.2023	2 492 398	4 074	-113 980
31.01.2024	31.01.2024	30.04.2024	30.04.2024	01.11.2023	30.11.2023	31.01.2024	2 454 110	3 924	-110 055
30.04.2024	30.04.2024	31.07.2024	31.07.2024	01.02.2024	29.02.2024	30.04.2024	2 415 720	3 949	-106 107
31.07.2024	31.07.2024	31.10.2024	31.10.2024	01.05.2024	31.05.2024	31.07.2024	2 377 228	3 886	-102 221
31.10.2024	31.10.2024	31.01.2025	31.01.2025	01.08.2024	31.08.2024	31.10.2024	2 338 633	3 823	-98 398
31.01.2025	31.01.2025	30.04.2025	30.04.2025	01.11.2024	30.11.2024	31.01.2025	2 299 936	3 637	-94 761
30.04.2025	30.04.2025	31.07.2025	31.07.2025	01.02.2025	28.02.2025	30.04.2025	2 261 135	3 696	-91 065
31.07.2025	31.07.2025	31.10.2025	31.10.2025	01.05.2025	31.05.2025	31.07.2025	2 222 231	3 632	-87 432
31.10.2025	31.10.2025	31.01.2026	30.01.2026	01.08.2025	31.08.2025	31.10.2025	2 183 224	3 530	-83 903
31.01.2026	30.01.2026	30.04.2026	30.04.2026	01.11.2025	30.11.2025	30.01.2026	2 144 113	3 429	-80 474
30.04.2026	30.04.2026	31.07.2026	31.07.2026	01.02.2026	28.02.2026	30.04.2026	2 104 898	3 441	-77 033
31.07.2026	31.07.2026	31.10.2026	30.10.2026	01.05.2026	31.05.2026	31.07.2026	2 065 578	3 340	-73 694
31.10.2026	30.10.2026	31.01.2027	29.01.2027	01.08.2026	31.08.2026	30.10.2026	2 026 153	3 276	-70 418
31.01.2027	29.01.2027	30.04.2027	30.04.2027	01.11.2026	30.11.2026	29.01.2027	1 986 624	3 212	-67 206
30.04.2027	30.04.2027	31.07.2027	30.07.2027	01.02.2027	28.02.2027	30.04.2027	1 946 989	3 148	-64 058
31.07.2027	30.07.2027	31.10.2027	29.10.2027	01.05.2027	31.05.2027	30.07.2027	1 907 249	3 084	-60 974
31.10.2027	29.10.2027	31.01.2028	31.01.2028	01.08.2027	31.08.2027	29.10.2027	1 867 403	3 119	-57 855
31.01.2028	31.01.2028	30.04.2028	28.04.2028	01.11.2027	30.11.2027	31.01.2028	1 827 451	2 857	-54 998
30.04.2028	28.04.2028	31.07.2028	31.07.2028	01.02.2028	29.02.2028	28.04.2028	1 787 393	2 985	-52 013
31.07.2028	31.07.2028	31.10.2028	31.10.2028	01.05.2028	31.05.2028	31.07.2028	1 747 228	2 856	-49 157
31.10.2028	31.10.2028	31.01.2029	31.01.2029	01.08.2028	31.08.2028	31.10.2028	1 706 956	2 790	-46 366 5

Date de départ théorique	Date de départ réelle	Date de fin théorique	Date de fin réelle	Date de calcul de moyenne		Date de paiement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
				Date de départ	Date de fin				
31.01.2029	31.01.2029	30.04.2029	30.04.2029	01.11.2028	30.11.2028	31.01.2029	1 666 577	2 635	-43 731
30.04.2029	30.04.2029	31.07.2029	31.07.2029	01.02.2029	28.02.2029	30.04.2029	1 626 090	2 658	-41 073
31.07.2029	31.07.2029	31.10.2029	31.10.2029	01.05.2029	31.05.2029	31.07.2029	1 585 495	2 592	-38 481
31.10.2029	31.10.2029	31.01.2030	31.01.2030	01.08.2029	31.08.2029	31.10.2029	1 544 793	2 525	-35 956
31.01.2030	31.01.2030	30.04.2030	30.04.2030	01.11.2029	30.11.2029	31.01.2030	1 503 982	2 378	-33 578
30.04.2030	30.04.2030	31.07.2030	31.07.2030	01.02.2030	28.02.2030	30.04.2030	1 463 062	2 392	-31 186
31.07.2030	31.07.2030	31.10.2030	31.10.2030	01.05.2030	31.05.2030	31.07.2030	1 422 033	2 324	-28 862
31.10.2030	31.10.2030	31.01.2031	31.01.2031	01.08.2030	31.08.2030	31.10.2030	1 380 896	2 257	-26 605
31.01.2031	31.01.2031	30.04.2031	30.04.2031	01.11.2030	30.11.2030	31.01.2031	1 339 648	2 118	-24 486
30.04.2031	30.04.2031	31.07.2031	31.07.2031	01.02.2031	28.02.2031	30.04.2031	1 298 291	2 122	-22 364
31.07.2031	31.07.2031	31.10.2031	31.10.2031	01.05.2031	31.05.2031	31.07.2031	1 256 824	2 054	-20 310
31.10.2031	31.10.2031	31.01.2032	30.01.2032	01.08.2031	31.08.2031	31.10.2031	1 215 246	1 965	-18 345
31.01.2032	30.01.2032	30.04.2032	30.04.2032	01.11.2031	10.11.2031	30.01.2032	1 173 558	1 897	-16 447
30.04.2032	30.04.2032	31.07.2032	30.07.2032	01.02.2032	29.02.2032	30.04.2032	1 131 758	1 830	-14 618
31.07.2032	30.07.2032	31.10.2032	29.10.2032	01.05.2032	31.05.2032	30.07.2032	1 089 847	1 762	-12 855
31.10.2032	29.10.2032	31.01.2033	31.01.2033	01.08.2032	31.08.2032	29.10.2032	1 047 825	1 750	-11 105
31.01.2033	31.01.2033	30.04.2033	29.04.2033	01.11.2032	30.11.2032	31.01.2033	1 005 691	1 572	-9 533
30.04.2033	29.04.2033	31.07.2033	29.07.2033	01.02.2033	28.02.2033	29.04.2033	963 445	1 558	-7 975
31.07.2033	29.07.2033	31.10.2033	31.10.2033	01.05.2033	31.05.2033	29.07.2033	921 086	1 538	-6 437
31.10.2033	31.10.2033	31.01.2034	31.01.2034	01.08.2033	31.08.2033	31.10.2033	878 614	1 436	-5 001
31.01.2034	31.01.2034	30.04.2034	28.04.2034	01.11.2033	30.11.2033	31.01.2034	836 029	1 292	-3 708
30.04.2034	28.04.2034	31.07.2034	31.07.2034	01.02.2034	28.02.2034	28.04.2034	793 331	1 325	-2 383
31.07.2034	31.07.2034	31.10.2034	31.10.2034	01.05.2034	31.05.2034	31.07.2034	750 520	1 227	-1 157
31.10.2034	31.10.2034	31.01.2035	31.01.2035	01.08.2034	31.08.2034	31.10.2034	707 594	1 157	0

Date de départ	Date de fin	Date de calcul de moyenne		Date de paiement	NATIOCREDITBAIL		CIC REAL ESTATE		FINAMUR		TOTAL DETTE	Obligation de couverture	Couverture traitée
		Date de départ	Date de fin		Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD			
14.10.2021	29.10.2021			29.10.2021	0	2 720 000	0	2 640 000	0	2 640 000	8 000 000	0	0
29.10.2021	31.01.2022			31.01.2022	0	2 720 000	0	2 640 000	0	2 640 000	8 000 000	0	0
31.01.2022	29.04.2022			29.04.2022	0	2 720 000	0	2 640 000	0	2 640 000	8 000 000	0	0
29.04.2022	29.07.2022			29.07.2022	0	2 720 000	0	2 640 000	0	2 640 000	8 000 000	0	0
29.07.2022	31.10.2022	01.05.2022	31.05.2022	31.10.2022	37 682	2 682 318	35 117	2 604 883	35 681	2 604 319	7 903 172	2 682 318	2 682 318
31.10.2022	31.01.2023	01.08.2022	31.08.2022	31.01.2023	37 782	2 644 536	35 257	2 569 626	35 805	2 568 514	7 794 375	2 644 536	2 644 536
31.01.2023	28.04.2023	01.11.2022	30.11.2022	28.04.2023	37 883	2 606 653	35 398	2 534 228	35 929	2 532 585	7 685 211	2 606 653	2 606 653
28.04.2023	31.07.2023	01.02.2023	28.02.2023	31.07.2023	37 984	2 568 669	35 540	2 498 688	36 054	2 496 530	7 575 681	2 568 669	2 568 669
31.07.2023	31.10.2023	01.05.2023	31.05.2023	31.10.2023	38 085	2 530 584	35 682	2 463 006	36 180	2 460 351	7 465 782	2 530 584	2 530 584
31.10.2023	31.01.2024	01.08.2023	31.08.2023	31.01.2024	38 186	2 492 398	35 825	2 427 182	36 306	2 424 045	7 355 513	2 492 398	2 492 398
31.01.2024	30.04.2024	01.11.2023	30.11.2023	30.04.2024	38 288	2 454 110	35 968	2 391 214	36 432	2 387 613	7 244 873	2 454 110	2 454 110
30.04.2024	31.07.2024	01.02.2024	29.02.2024	31.07.2024	38 390	2 415 720	36 112	2 355 102	36 559	2 351 055	7 133 860	2 415 720	2 415 720
31.07.2024	31.10.2024	01.05.2024	31.05.2024	31.10.2024	38 492	2 377 228	36 256	2 318 846	36 686	2 314 369	7 022 475	2 377 228	2 377 228
31.10.2024	31.01.2025	01.08.2024	31.08.2024	31.01.2025	38 595	2 338 633	36 401	2 282 444	36 813	2 277 556	6 910 714	2 338 633	2 338 633
31.01.2025	30.04.2025	01.11.2024	30.11.2024	30.04.2025	38 697	2 299 936	36 547	2 245 898	36 941	2 240 615	6 798 577	2 299 936	2 299 936
30.04.2025	31.07.2025	01.02.2025	28.02.2025	31.07.2025	38 800	2 261 135	36 693	2 209 204	37 070	2 203 545	6 686 062	2 261 135	2 261 135
31.07.2025	31.10.2025	01.05.2025	31.05.2025	31.10.2025	38 904	2 222 231	36 840	2 172 365	37 199	2 166 346	6 573 169	2 222 231	2 222 231
31.10.2025	30.01.2026	01.08.2025	31.08.2025	30.01.2026	39 007	2 183 224	36 987	2 135 377	37 328	2 129 018	6 459 895	2 183 224	2 183 224
30.01.2026	30.04.2026	01.11.2025	30.11.2025	30.04.2026	39 111	2 144 113	37 135	2 098 242	37 458	2 091 560	6 346 240	2 144 113	2 144 113
30.04.2026	31.07.2026	01.02.2026	28.02.2026	31.07.2026	39 215	2 104 898	37 284	2 060 959	37 588	2 053 972	6 232 202	2 104 898	2 104 898
31.07.2026	30.10.2026	01.05.2026	31.05.2026	30.10.2026	39 320	2 065 578	37 433	2 023 526	37 719	2 016 254	6 117 781	2 065 578	2 065 578
30.10.2026	29.01.2027	01.08.2026	31.08.2026	29.01.2027	39 424	2 026 153	37 583	1 985 943	37 850	1 978 404	6 002 973	2 026 153	2 026 153
29.01.2027	30.04.2027	01.11.2026	30.11.2026	30.04.2027	39 529	1 986 624	37 733	1 948 210	37 982	1 940 422	5 887 779	1 986 624	1 986 624
30.04.2027	30.07.2027	01.02.2027	28.02.2027	30.07.2027	39 635	1 946 989	37 884	1 910 326	38 114	1 902 309	5 772 197	1 946 989	1 946 989
30.07.2027	29.10.2027	01.05.2027	31.05.2027	29.10.2027	39 740	1 907 249	38 035	1 872 291	38 246	1 864 062	5 656 226	1 907 249	1 907 249
29.10.2027	31.01.2028	01.08.2027	31.08.2027	31.01.2028	39 846	1 867 403	38 188	1 834 104	38 379	1 825 683	5 539 864	1 867 403	1 867 403
31.01.2028	28.04.2028	01.11.2027	30.11.2027	28.04.2028	39 952	1 827 451	38 340	1 795 763	38 513	1 787 171	5 423 109	1 827 451	1 827 451
28.04.2028	31.07.2028	01.02.2028	29.02.2028	31.07.2028	40 058	1 787 393	38 494	1 757 270	38 647	1 748 524	5 305 961	1 787 393	1 787 393
31.07.2028	31.10.2028	01.05.2028	31.05.2028	31.10.2028	40 165	1 747 228	38 648	1 718 622	38 781	1 709 743	5 188 419	1 747 228	1 747 228
31.10.2028	31.01.2029	01.08.2028	31.08.2028	31.01.2029	40 272	1 706 956	38 802	1 679 820	38 916	1 670 827	5 070 480	1 706 956	1 706 956
31.01.2029	30.04.2029	01.11.2028	30.11.2028	30.04.2029	40 379	1 666 577	38 957	1 640 863	39 051	1 631 776	4 952 143	1 666 577	1 666 577
30.04.2029	31.07.2029	01.02.2029	28.02.2029	31.07.2029	40 487	1 626 090	39 113	1 601 749	39 187	1 592 589	4 833 408	1 626 090	1 626 090

Date de départ	Date de fin	Date de calcul de moyenne		Date de paiement	NATIOCREDITBAIL		CIC REAL ESTATE		FINAMUR		TOTAL DETTE	Obligation de couverture	Couverture traitée
		Date de départ	Date de fin		Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD			
31.07.2029	31.10.2029	01.05.2029	31.05.2029	31.10.2029	40 595	1 585 495	39 270	1 562 480	39 323	1 553 266	4 714 272	1 585 495	1 585 495
31.10.2029	31.01.2030	01.08.2029	31.08.2029	31.01.2030	40 703	1 544 793	39 427	1 523 053	39 460	1 513 806	4 594 734	1 544 793	1 544 793
31.01.2030	30.04.2030	01.11.2029	30.11.2029	30.04.2030	40 811	1 503 982	39 584	1 483 468	39 597	1 474 209	4 474 793	1 503 982	1 503 982
30.04.2030	31.07.2030	01.02.2030	28.02.2030	31.07.2030	40 920	1 463 062	39 743	1 443 726	39 735	1 434 474	4 354 448	1 463 062	1 463 062
31.07.2030	31.10.2030	01.05.2030	31.05.2030	31.10.2030	41 029	1 422 033	39 902	1 403 824	39 873	1 394 601	4 233 697	1 422 033	1 422 033
31.10.2030	31.01.2031	01.08.2030	31.08.2030	31.01.2031	41 138	1 380 896	40 061	1 363 763	40 012	1 354 589	4 112 539	1 380 896	1 380 896
31.01.2031	30.04.2031	01.11.2030	30.11.2030	30.04.2031	41 247	1 339 648	40 222	1 323 541	40 151	1 314 438	3 990 972	1 339 648	1 339 648
30.04.2031	31.07.2031	01.02.2031	28.02.2031	31.07.2031	41 357	1 298 291	40 383	1 283 158	40 291	1 274 148	3 868 994	1 298 291	1 298 291
31.07.2031	31.10.2031	01.05.2031	31.05.2031	31.10.2031	41 467	1 256 824	40 544	1 242 614	40 431	1 233 717	3 746 605	1 256 824	1 256 824
31.10.2031	30.01.2032	01.08.2031	31.08.2031	30.01.2032	41 578	1 215 246	40 706	1 201 908	40 571	1 193 146	3 623 803	1 215 246	1 215 246
30.01.2032	30.04.2032	01.11.2031	10.11.2031	30.04.2032	41 688	1 173 558	40 869	1 161 039	40 712	1 152 433	3 500 587	0	1 173 558
30.04.2032	30.07.2032	01.02.2032	29.02.2032	30.07.2032	41 799	1 131 758	41 033	1 120 007	40 854	1 111 580	3 376 955	0	1 131 758
30.07.2032	29.10.2032	01.05.2032	31.05.2032	29.10.2032	41 911	1 089 847	41 197	1 078 810	40 996	1 070 584	3 252 905	0	1 089 847
29.10.2032	31.01.2033	01.08.2032	31.08.2032	31.01.2033	42 022	1 047 825	41 361	1 037 449	41 139	1 029 445	3 128 437	0	1 047 825
31.01.2033	29.04.2033	01.11.2032	00/11/2032	29.04.2033	42 134	1 005 691	41 527	995 922	41 282	988 164	3 003 549	0	1 005 691
29.04.2033	29.07.2033	01.02.2033	28.02.2033	29.07.2033	42 246	963 445	41 693	954 229	41 425	946 738	2 878 239	0	963 445
29.07.2033	31.10.2033	01.05.2033	31.05.2033	31.10.2033	42 359	921 086	41 860	912 369	41 569	905 169	2 752 505	0	921 086
31.10.2033	31.01.2034	01.08.2033	31.08.2033	31.01.2034	42 472	878 614	42 027	870 342	41 714	863 456	2 626 348	0	878 614
31.01.2034	28.04.2034	01.11.2033	00/11/2033	28.04.2034	42 585	836 029	42 195	828 146	41 859	821 597	2 499 764	0	836 029
28.04.2034	31.07.2034	01.02.2034	28.02.2034	31.07.2034	42 698	793 331	42 364	785 782	42 004	779 592	2 372 752	0	793 331
31.07.2034	31.10.2034	01.05.2034	31.05.2034	31.10.2034	42 812	750 520	42 534	743 249	42 150	737 442	2 245 312	0	750 520
31.10.2034	31.01.2035	01.08.2034	31.08.2034	31.01.2035	42 926	707 594	42 704	700 545	42 297	695 145	2 117 441	0	707 594
31.01.2035	30.04.2035			30.04.2035	43 040	664 554	42 874	657 671	42 444	652 701	1 989 138	0	0
30.04.2035	31.07.2035			31.07.2035	43 155	621 399	43 046	614 625	42 592	610 109	1 860 402	0	0
31.07.2035	31.10.2035			31.10.2035	43 270	578 130	43 218	571 407	42 740	567 369	1 731 230	0	0
31.10.2035	31.01.2036			31.01.2036	43 385	534 745	43 391	528 016	42 888	524 481	1 601 622	0	0
31.01.2036	30.04.2036			30.04.2036	43 500	491 245	43 565	484 451	43 038	481 443	1 471 576	0	0
30.04.2036	31.07.2036			31.07.2036	43 616	447 629	43 739	440 712	43 187	438 256	1 341 091	0	0
31.07.2036	31.10.2036			31.10.2036	43 732	403 896	43 914	396 798	43 337	394 919	1 210 164	0	0
31.10.2036	30.01.2037			30.01.2037	43 849	360 048	44 089	352 709	43 488	351 430	1 078 795	0	0
30.01.2037	30.04.2037			30.04.2037	43 965	316 082	44 266	308 443	43 639	307 791	946 982	0	0
30.04.2037	31.07.2037			31.07.2037	44 082	272 000	44 443	264 000	43 791	264 000	814 723	0	0
31.07.2037	31.10.2037			31.10.2037	272 000	0	264 000	0	264 000	0	0	0	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	2 177
-------------	-------

BNP

Economies totales	15 063
--------------------------	---------------

Taux/Prix sans marge bancaire	121 724
-------------------------------	---------

Prix avec marge bancaire standard *	154 375
-------------------------------------	---------

Marge bancaire standard (15 points de base) *	32 651
---	--------

Prix final	139 312
------------	---------

Marge finale	17 588
--------------	--------

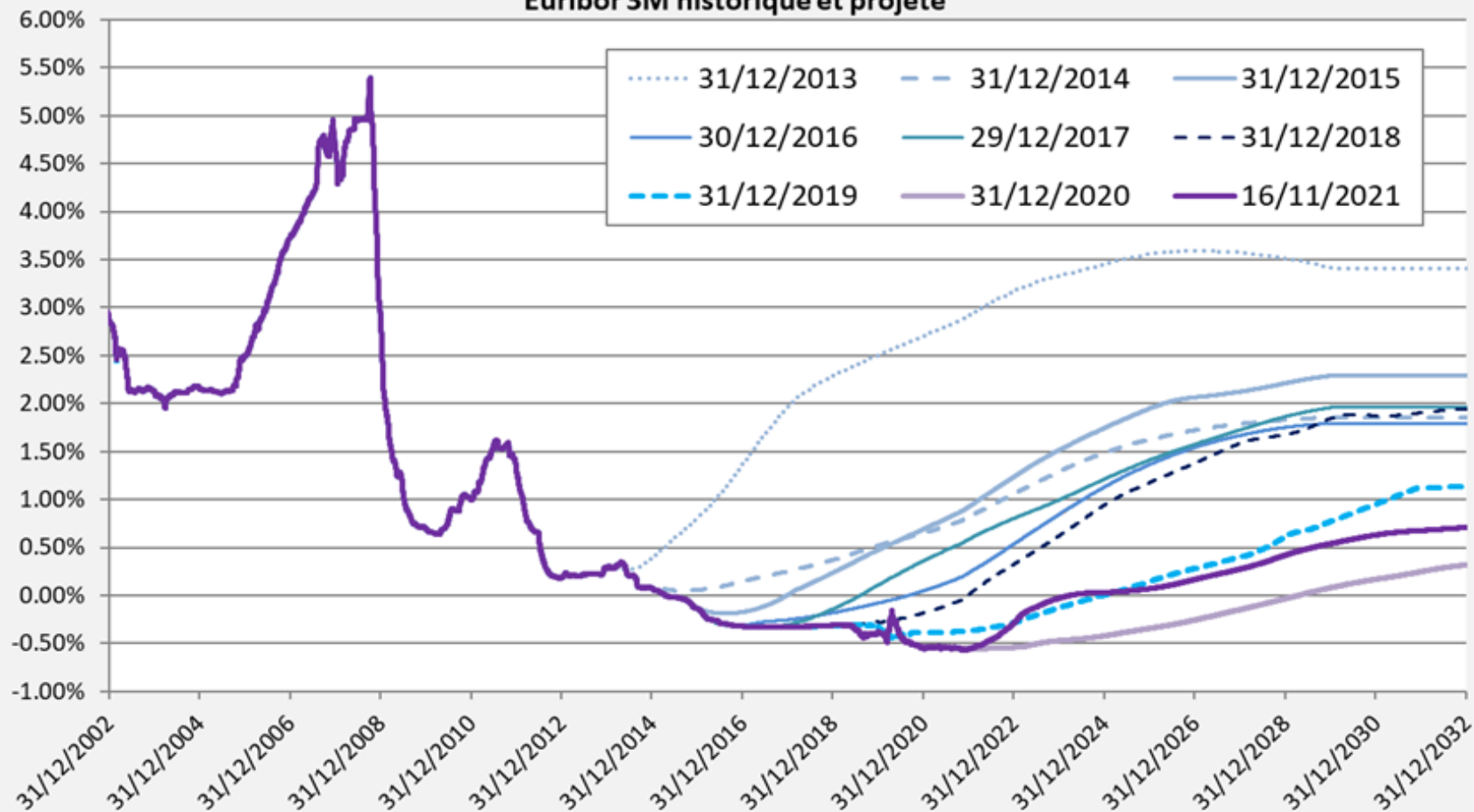
* La marge standard prise par les banques dans ce contexte est de 10 à 15 points de base sur un taux ou une prime lissée par rapport au taux/prix sans marge utilisé ci-dessus. Une marge de 15 points de base est utilisée pour cette comparaison.

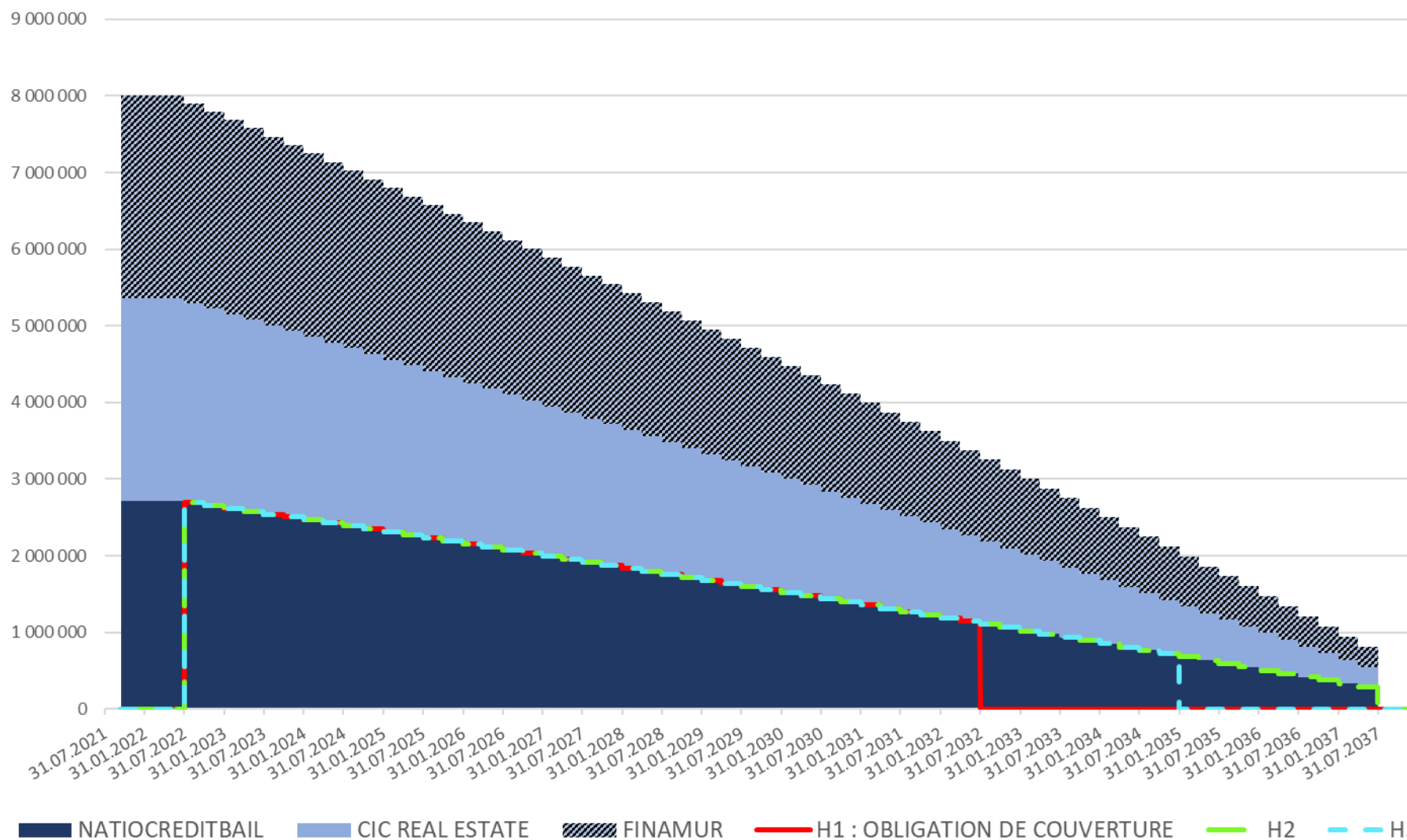
Les économies totales sont réalisées en trois étapes de manière "coopérative" avec la banque:

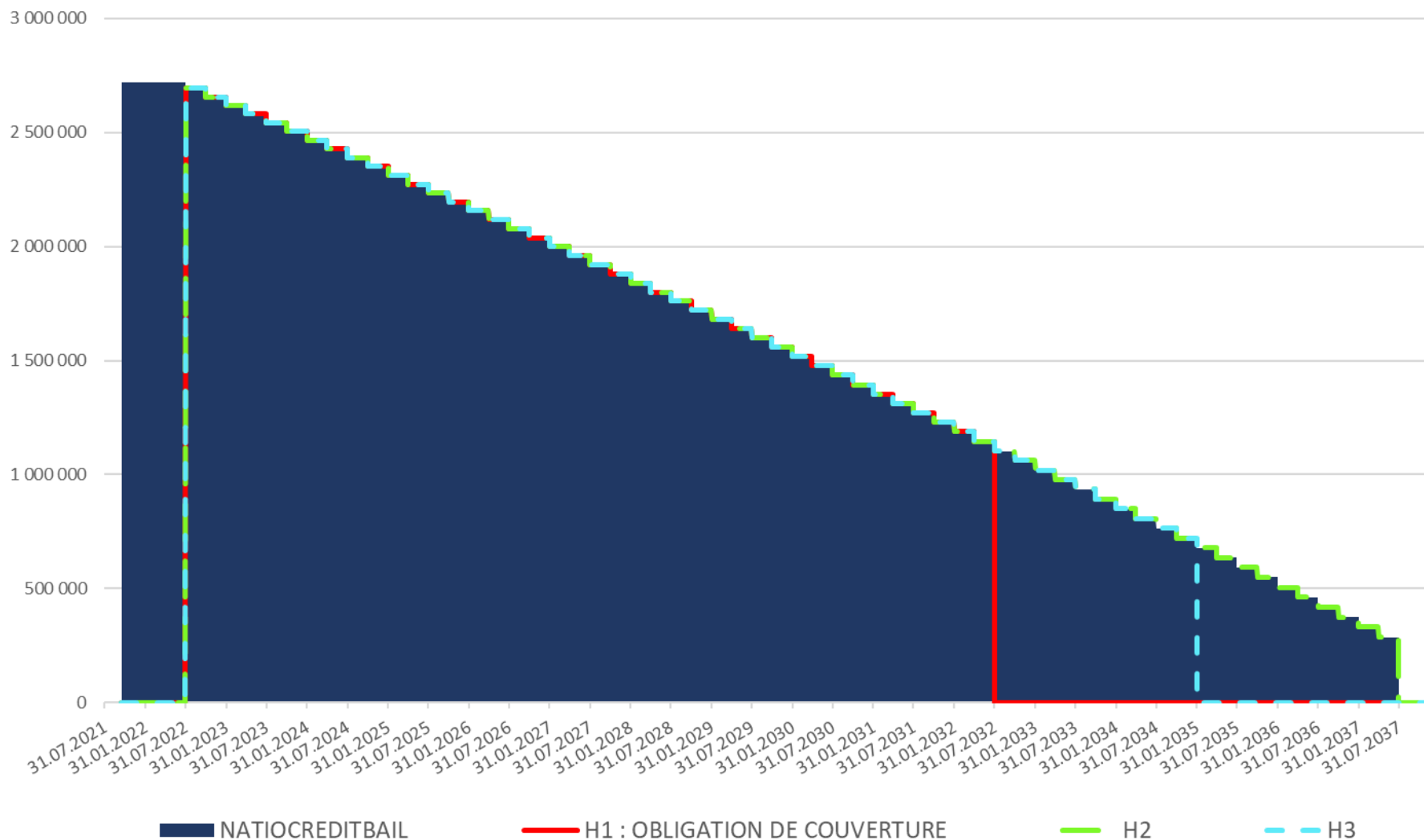
- Choix du produit optimal: des produits similaires sont souvent "margés" différemment (notamment swap flooré vs cap 0%)
- Négociations préliminaires avant cotations de sélection (explication de la méthode KERIUS et de la marge cible pour être sélectionné)
- Négociation finale en fin de processus

-
- 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

Euribor 3M historique et projeté







Couverture	H1	H2	H3
Durée	10 ans	15 ans	12,5 ans
Indice	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M
Notionnel départ	2 693 970	2 693 970	2 693 970
Début de période	31.07.2022	31.07.2022	31.07.2022
Fin de période	31.07.2032	31.07.2037	31.01.2035
Valeur 1bp en EUR	1 961	2 316	2 193

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	-0,01%	0,11%	0,07%
Floor 0%	0,51%	0,50%	0,51%
Swap avec Floor	0,51%	0,61%	0,58%

Prime d'option lissée

Cap 0% annualisé	0,51%	0,61%	0,58%
Taux financement Max	0,51%	0,61%	0,58%

Cap 0.5% annualisé	0,37%	0,45%	0,43%
Taux financement Max	0,87%	0,95%	0,93%

Prime des options en EUR

Cap 0%	99 100	142 600	127 100
Cap 0.5%	72 400	106 300	94 100

Floor 0% du financement	100 100	117 300	111 100
--------------------------------	---------	---------	---------

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

Indications pour comparer les cotations entre elles:

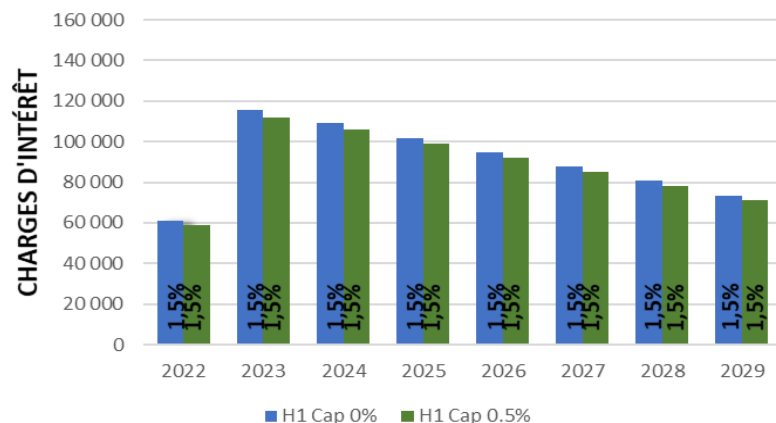
- Le taux de swap représente le taux de financement de la partie couverte de la dette (hors problème spécifique du floor en cas de taux négatifs).
- La prime annualisée du cap représente le coût à payer sur la durée pour bénéficier du plafond (strike). Le taux de financement global est alors plafonné 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).

Fixing	Début	Fin	Paiement	H2 - Notionnel	H2 - Prime à payer	H2 - Restant à payer en cas de déboucement
27.07.2022	29.07.2022	31.10.2022	31.10.2022	2 693 970	4 330	-138 270
27.10.2022	31.10.2022	31.01.2023	31.01.2023	2 656 234	4 178	-134 092
27.01.2023	31.01.2023	28.04.2023	28.04.2023	2 618 399	3 895	-130 197
26.04.2023	28.04.2023	31.07.2023	31.07.2023	2 580 462	4 147	-126 050
27.07.2023	31.07.2023	31.10.2023	31.10.2023	2 542 425	3 999	-122 051
27.10.2023	31.10.2023	31.01.2024	31.01.2024	2 504 286	3 939	-118 112
29.01.2024	31.01.2024	30.04.2024	30.04.2024	2 466 046	3 795	-114 317
26.04.2024	30.04.2024	31.07.2024	31.07.2024	2 427 704	3 819	-110 498
29.07.2024	31.07.2024	31.10.2024	31.10.2024	2 389 260	3 758	-106 740
29.10.2024	31.10.2024	31.01.2025	31.01.2025	2 350 713	3 698	-103 042
29.01.2025	31.01.2025	30.04.2025	30.04.2025	2 312 064	3 518	-99 524
28.04.2025	30.04.2025	31.07.2025	31.07.2025	2 273 313	3 576	-95 948
29.07.2025	31.07.2025	31.10.2025	31.10.2025	2 234 458	3 515	-92 433
29.10.2025	31.10.2025	30.01.2026	30.01.2026	2 195 499	3 416	-89 017
28.01.2026	30.01.2026	30.04.2026	30.04.2026	2 156 437	3 318	-85 699
28.04.2026	30.04.2026	31.07.2026	31.07.2026	2 117 271	3 330	-82 369
29.07.2026	31.07.2026	30.10.2026	30.10.2026	2 078 001	3 233	-79 136
28.10.2026	30.10.2026	29.01.2027	29.01.2027	2 038 626	3 172	-75 964
27.01.2027	29.01.2027	30.04.2027	30.04.2027	1 999 147	3 110	-72 853
28.04.2027	30.04.2027	30.07.2027	30.07.2027	1 959 562	3 049	-69 804
28.07.2027	30.07.2027	29.10.2027	29.10.2027	1 919 872	2 987	-66 817
27.10.2027	29.10.2027	31.01.2028	31.01.2028	1 880 077	3 022	-63 796
27.01.2028	31.01.2028	28.04.2028	28.04.2028	1 840 175	2 769	-61 027
26.04.2028	28.04.2028	31.07.2028	31.07.2028	1 800 168	2 893	-58 134
27.07.2028	31.07.2028	31.10.2028	31.10.2028	1 760 053	2 769	-55 365
27.10.2028	31.10.2028	31.01.2029	31.01.2029	1 719 832	2 705	-52 660
29.01.2029	31.01.2029	30.04.2029	30.04.2029	1 679 504	2 556	-50 104
26.04.2029	30.04.2029	31.07.2029	31.07.2029	1 639 069	2 578	-47 526
27.07.2029	31.07.2029	31.10.2029	31.10.2029	1 598 526	2 514	-45 012

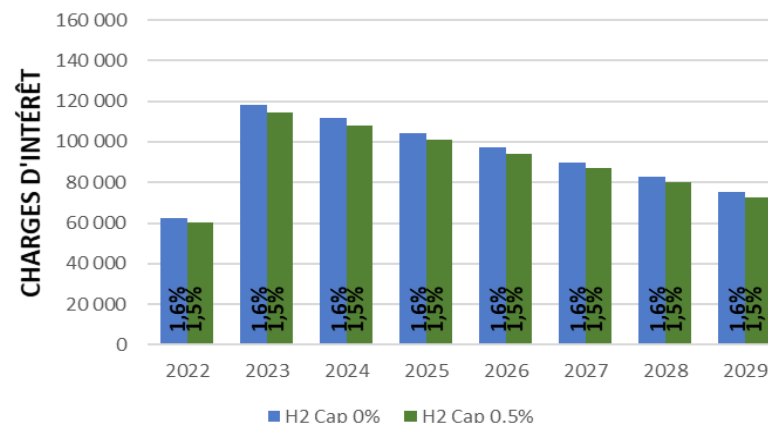
Fixing	Début	Fin	Paiement	H2 - Notionnel	H2 - Prime à payer	H2 - Restant à payer en cas de déboucement
29.10.2029	31.10.2029	31.01.2030	31.01.2030	1 557 875	2 451	-42 561
29.01.2030	31.01.2030	30.04.2030	30.04.2030	1 517 116	2 309	-40 253
26.04.2030	30.04.2030	31.07.2030	31.07.2030	1 476 249	2 322	-37 930
29.07.2030	31.07.2030	31.10.2030	31.10.2030	1 435 272	2 258	-35 673
29.10.2030	31.10.2030	31.01.2031	31.01.2031	1 394 187	2 193	-33 480
29.01.2031	31.01.2031	30.04.2031	30.04.2031	1 352 992	2 059	-31 421
28.04.2031	30.04.2031	31.07.2031	31.07.2031	1 311 688	2 063	-29 358
29.07.2031	31.07.2031	31.10.2031	31.10.2031	1 270 274	1 998	-27 360
29.10.2031	31.10.2031	30.01.2032	30.01.2032	1 228 749	1 912	-25 448
28.01.2032	30.01.2032	30.04.2032	30.04.2032	1 187 114	1 847	-23 601
28.04.2032	30.04.2032	30.07.2032	30.07.2032	1 145 369	1 782	-21 819
28.07.2032	30.07.2032	29.10.2032	29.10.2032	1 103 512	1 717	-20 102
27.10.2032	29.10.2032	31.01.2033	31.01.2033	1 061 543	1 706	-18 396
27.01.2033	31.01.2033	29.04.2033	29.04.2033	1 019 463	1 534	-16 862
27.04.2033	29.04.2033	29.07.2033	29.07.2033	977 271	1 521	-15 341
27.07.2033	29.07.2033	31.10.2033	31.10.2033	934 967	1 503	-13 839
27.10.2033	31.10.2033	31.01.2034	31.01.2034	892 550	1 404	-12 435
27.01.2034	31.01.2034	28.04.2034	28.04.2034	850 021	1 264	-11 170
26.04.2034	28.04.2034	31.07.2034	31.07.2034	807 378	1 298	-9 873
27.07.2034	31.07.2034	31.10.2034	31.10.2034	764 621	1 203	-8 670
27.10.2034	31.10.2034	31.01.2035	31.01.2035	721 751	1 135	-7 535
29.01.2035	31.01.2035	30.04.2035	30.04.2035	678 767	1 033	-6 502
26.04.2035	30.04.2035	31.07.2035	31.07.2035	635 668	1 000	-5 502
27.07.2035	31.07.2035	31.10.2035	31.10.2035	592 454	932	-4 570
29.10.2035	31.10.2035	31.01.2036	31.01.2036	549 126	864	-3 706
29.01.2036	31.01.2036	30.04.2036	30.04.2036	505 682	778	-2 928
28.04.2036	30.04.2036	31.07.2036	31.07.2036	462 123	727	-2 201
29.07.2036	31.07.2036	31.10.2036	31.10.2036	418 447	658	-1 543
29.10.2036	31.10.2036	30.01.2037	30.01.2037	374 656	583	-960
28.01.2037	30.01.2037	30.04.2037	30.04.2037	330 748	509	-451
28.04.2037	30.04.2037	31.07.2037	31.07.2037	286 723	451	0

Toutes les simulations de frais financiers démarrent le 31/7/2022. Elles incluent la marge de crédit **1,05%** (NATIOCREDITBAIL), **1,6%** (CIC REAL ESTATE) et **1,391%** (FINAMUR), l'impact de la variation des Euribor 3M et le coût de la couverture à mettre en place.

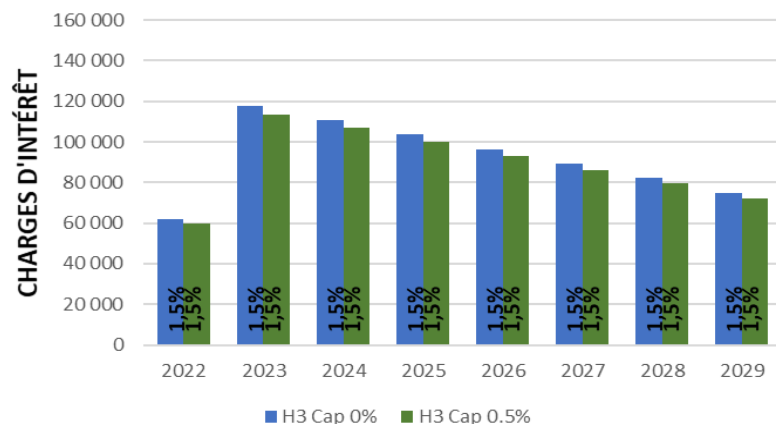
STRATEGIE H1



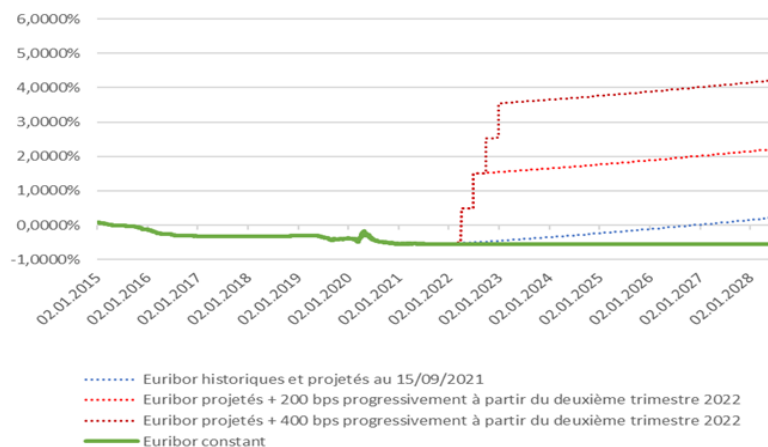
STRATEGIE H2



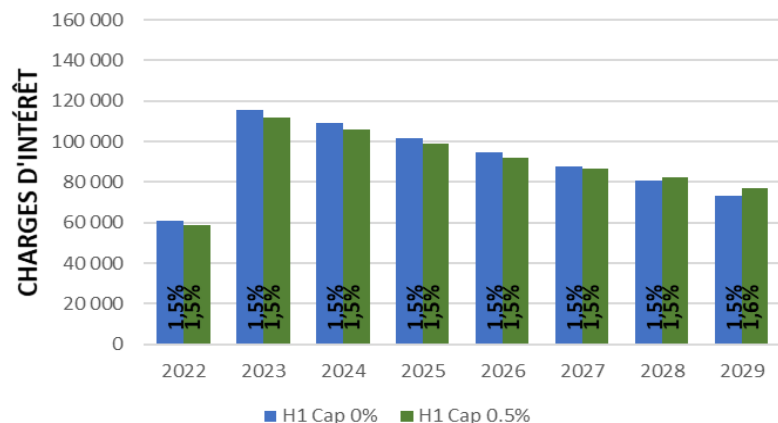
STRATEGIE H3



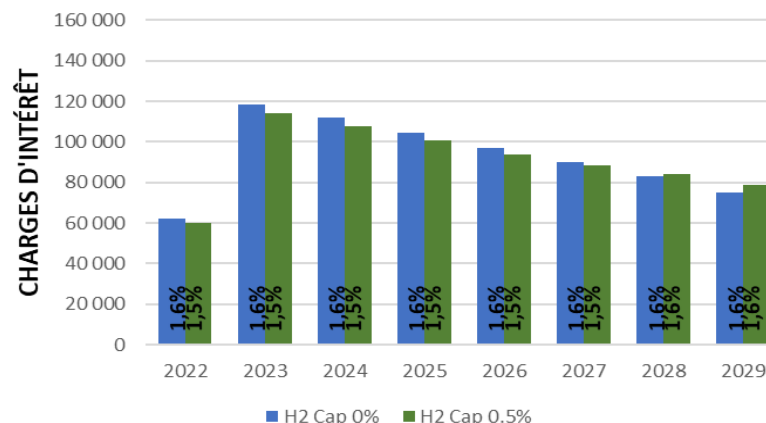
Euribor constant



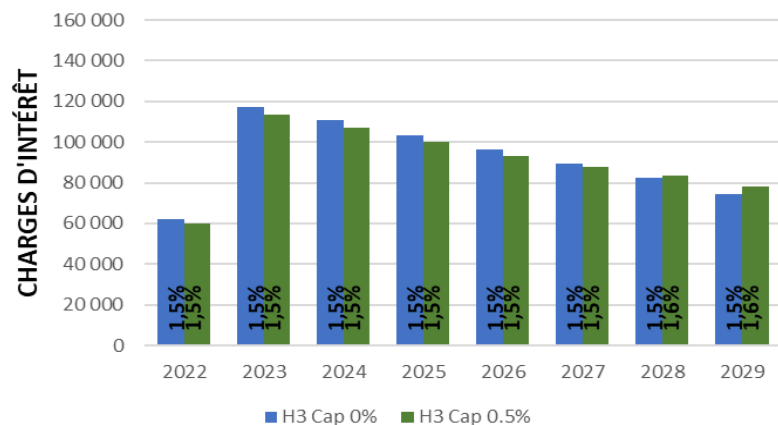
STRATEGIE H1



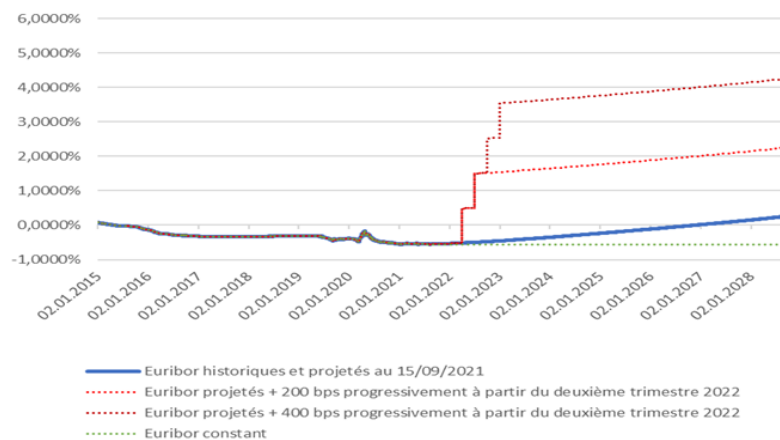
STRATEGIE H2



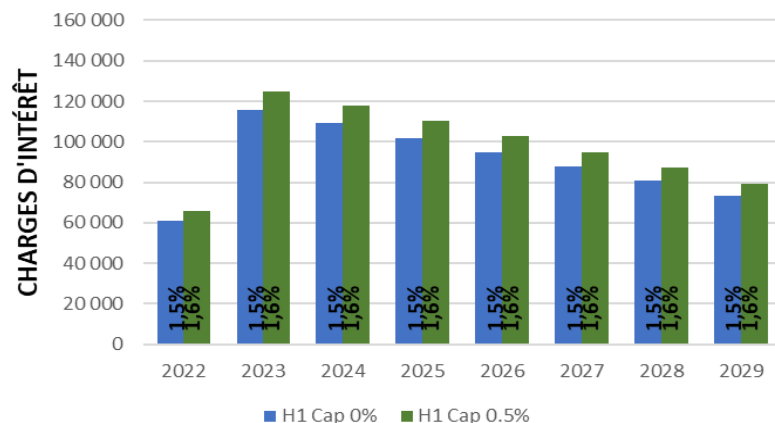
STRATEGIE H3



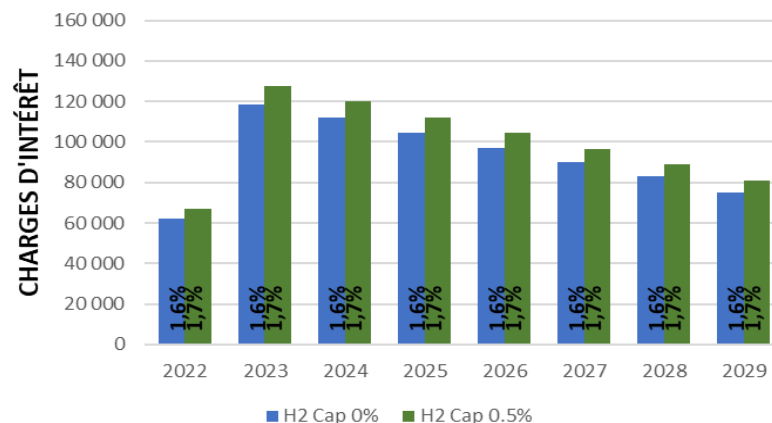
Courbe des Euribor projetés



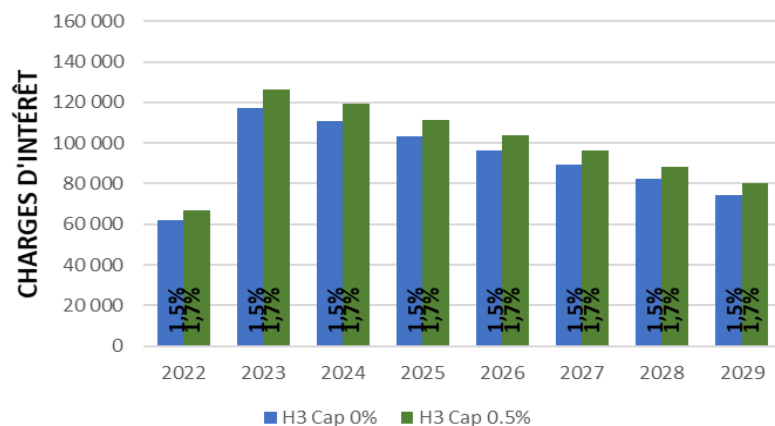
STRATEGIE H1



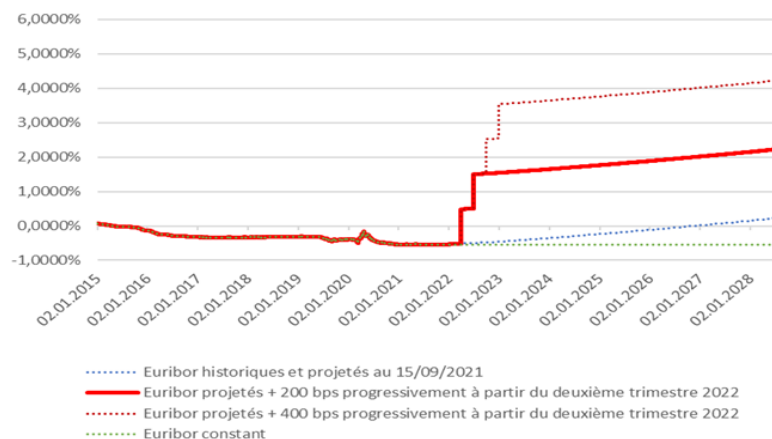
STRATEGIE H2



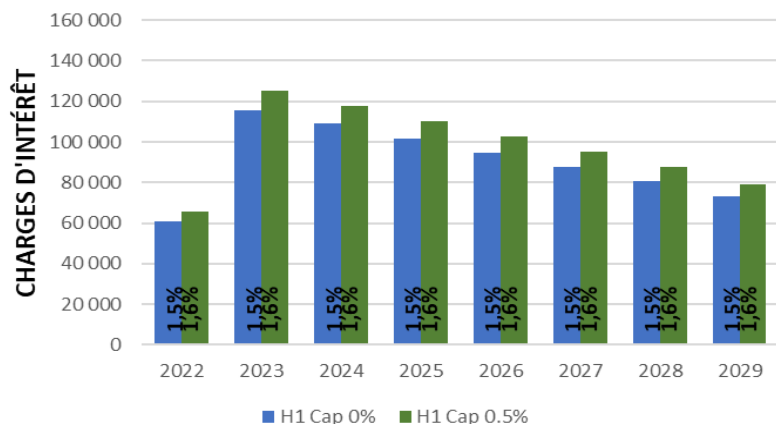
STRATEGIE H3



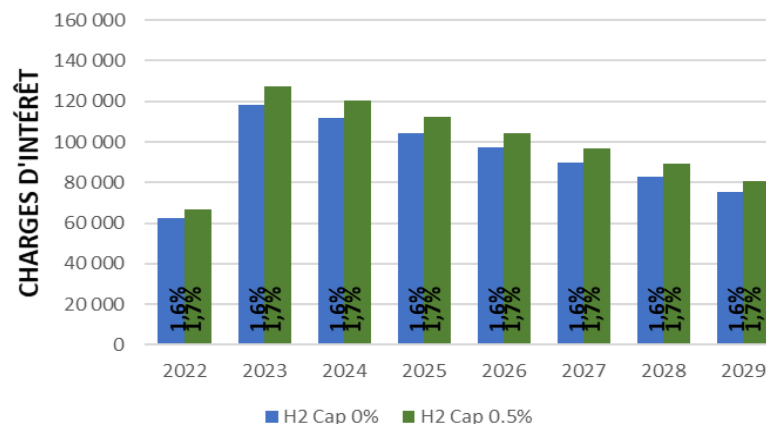
Courbe des Euribor projetés + 200 bps



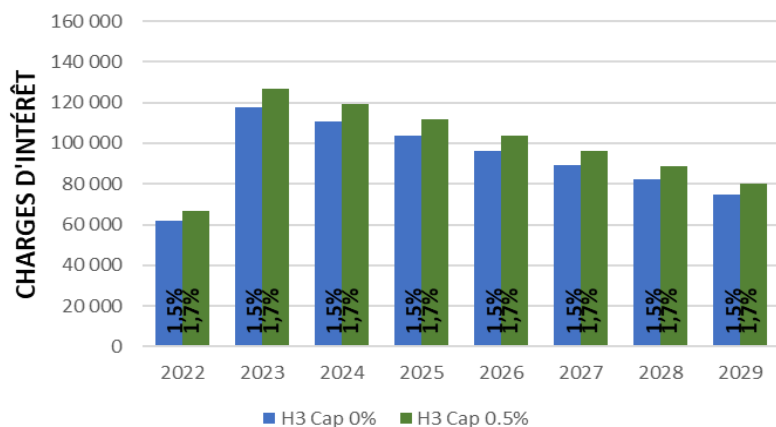
STRATEGIE H1



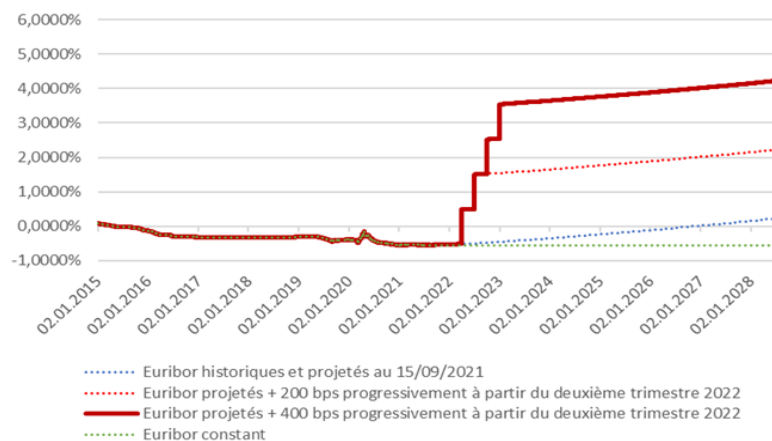
STRATEGIE H2

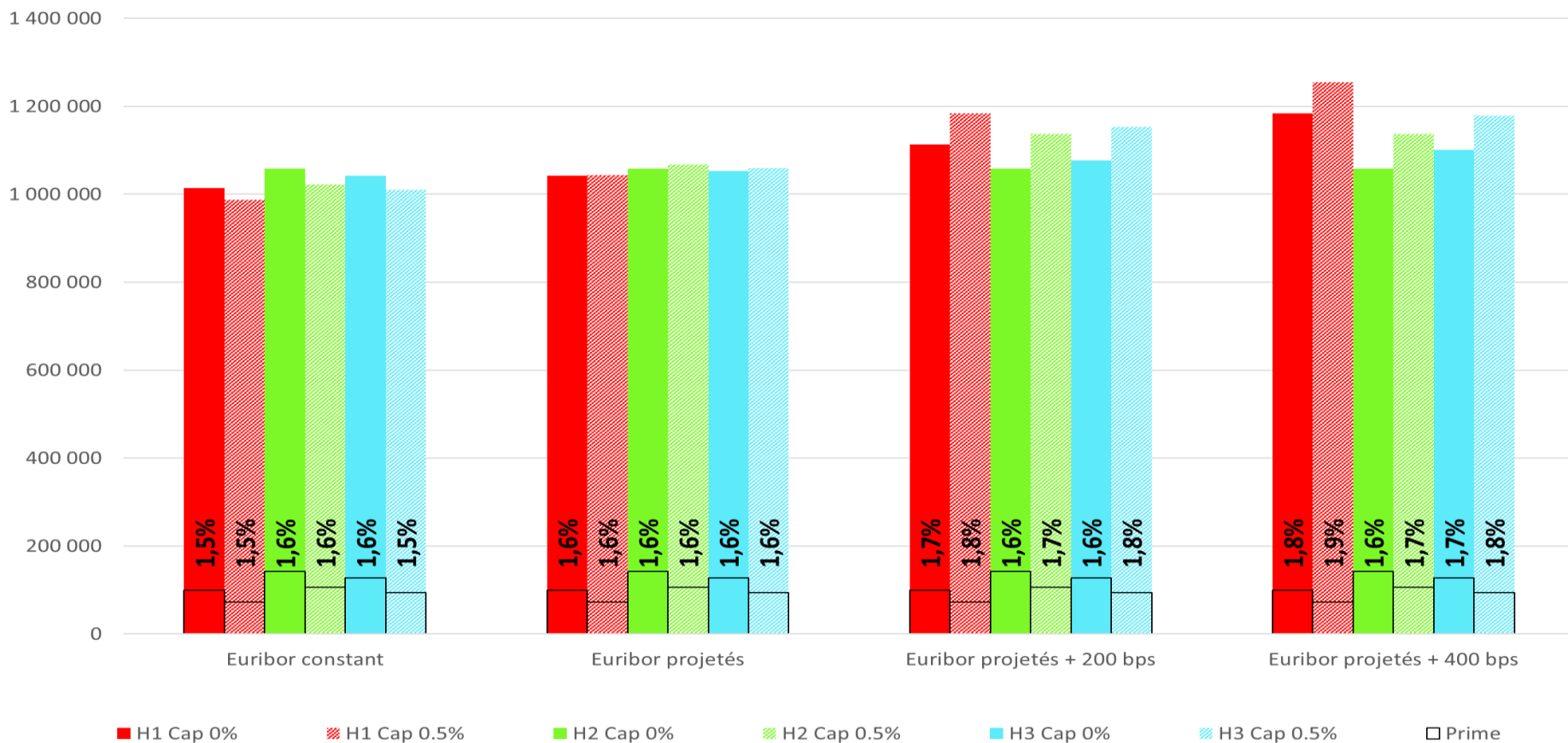


STRATEGIE H3



Courbe des Euribor projetés + 400 bps





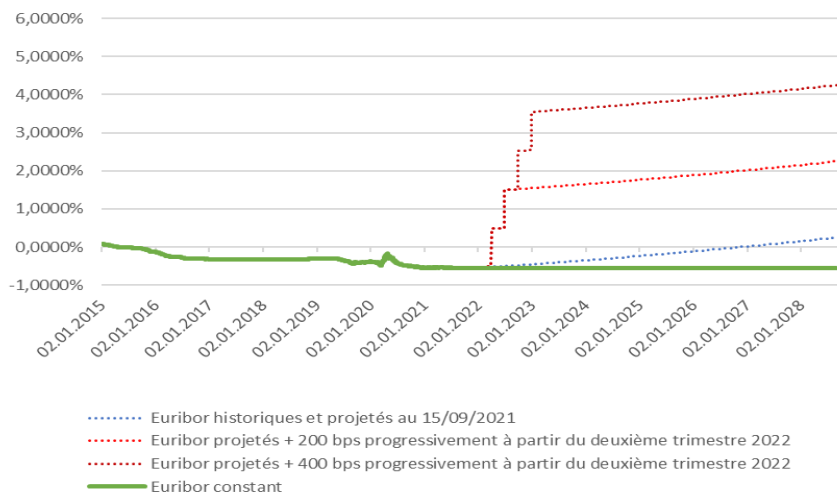
	STRATEGIE H1		STRATEGIE H2		STRATEGIE H3	
	H1 Cap 0%	H1 Cap 0.5%	H2 Cap 0%	H2 Cap 0.5%	H3 Cap 0%	H3 Cap 0.5%
Euribor constant	1 014 508	987 808	1 058 008	1 021 708	1 042 508	1 009 508
Euribor projetés	1 041 707	1 042 921	1 058 008	1 067 335	1 052 374	1 058 881
Euribor projetés + 200 bps	1 112 560	1 183 922	1 058 008	1 137 483	1 076 859	1 153 513
Euribor projetés + 400 bps	1 183 414	1 254 776	1 058 008	1 137 483	1 101 344	1 177 998

Tableaux d'amortissement

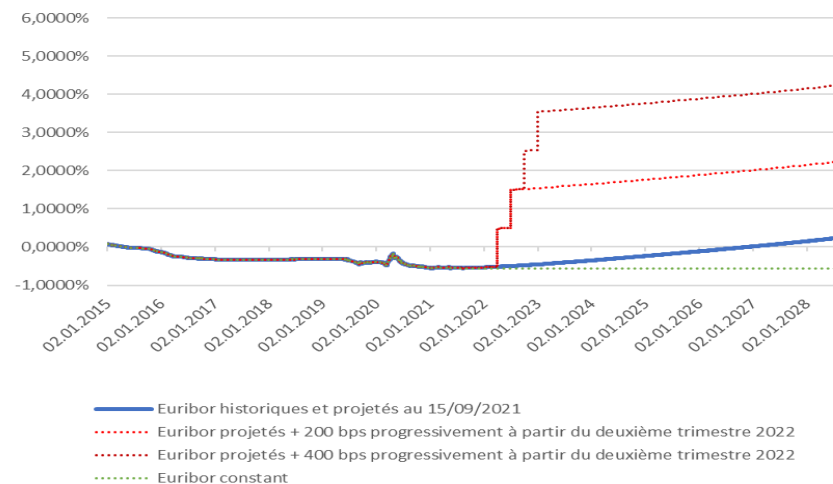
DATE DE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE DE PAIEMENT	NATIOCREDITBAIL		CIC REAL ESTATE		FINAMUR		TOTAL DETTE	H1 : OBLIGATION DE COUVERTURE	H2	H3
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD				
12.10.2021	14.10.2021	29.10.2021	29.10.2021	0	2 720 000	0	2 640 000	0	2 640 000	8 000 000	0	0	0
27.10.2021	29.10.2021	31.01.2022	31.01.2022	0	2 720 000	0	2 640 000	0	2 640 000	8 000 000	0	0	0
27.01.2022	31.01.2022	29.04.2022	29.04.2022	0	2 720 000	0	2 640 000	0	2 640 000	8 000 000	0	0	0
27.04.2022	29.04.2022	29.07.2022	29.07.2022	0	2 720 000	0	2 640 000	0	2 640 000	8 000 000	0	0	0
27.07.2022	29.07.2022	31.10.2022	31.10.2022	26 030	2 693 970	35 117	2 604 883	35 681	2 604 319	7 903 172	2 693 970	2 693 970	2 693 970
27.10.2022	31.10.2022	31.01.2023	31.01.2023	37 735	2 656 234	35 257	2 569 626	35 805	2 568 514	7 794 375	2 656 234	2 656 234	2 656 234
27.01.2023	31.01.2023	28.04.2023	28.04.2023	37 836	2 618 399	35 398	2 534 228	35 929	2 532 585	7 685 211	2 618 399	2 618 399	2 618 399
26.04.2023	28.04.2023	31.07.2023	31.07.2023	37 936	2 580 462	35 540	2 498 688	36 054	2 496 530	7 575 681	2 580 462	2 580 462	2 580 462
27.07.2023	31.07.2023	31.10.2023	31.10.2023	38 037	2 542 425	35 682	2 463 006	36 180	2 460 351	7 465 782	2 542 425	2 542 425	2 542 425
27.10.2023	31.10.2023	31.01.2024	31.01.2024	38 139	2 504 286	35 825	2 427 182	36 306	2 424 045	7 355 513	2 504 286	2 504 286	2 504 286
29.01.2024	31.01.2024	30.04.2024	30.04.2024	38 240	2 466 046	35 968	2 391 214	36 432	2 387 613	7 244 873	2 466 046	2 466 046	2 466 046
26.04.2024	30.04.2024	31.07.2024	31.07.2024	38 342	2 427 704	36 112	2 355 102	36 559	2 351 055	7 133 860	2 427 704	2 427 704	2 427 704
29.07.2024	31.07.2024	31.10.2024	31.10.2024	38 444	2 389 260	36 256	2 318 846	36 686	2 314 369	7 022 475	2 389 260	2 389 260	2 389 260
29.10.2024	31.10.2024	31.01.2025	31.01.2025	38 546	2 350 713	36 401	2 282 444	36 813	2 277 556	6 910 714	2 350 713	2 350 713	2 350 713
29.01.2025	31.01.2025	30.04.2025	30.04.2025	38 649	2 312 064	36 547	2 245 898	36 941	2 240 615	6 798 577	2 312 064	2 312 064	2 312 064
28.04.2025	30.04.2025	31.07.2025	31.07.2025	38 752	2 273 313	36 693	2 209 204	37 070	2 203 545	6 686 062	2 273 313	2 273 313	2 273 313
29.07.2025	31.07.2025	31.10.2025	31.10.2025	38 855	2 234 458	36 840	2 172 365	37 199	2 166 346	6 573 169	2 234 458	2 234 458	2 234 458
29.10.2025	31.10.2025	30.01.2026	30.01.2026	38 958	2 195 499	36 987	2 135 377	37 328	2 129 018	6 459 895	2 195 499	2 195 499	2 195 499
28.01.2026	30.01.2026	30.04.2026	30.04.2026	39 062	2 156 437	37 135	2 098 242	37 458	2 091 560	6 346 240	2 156 437	2 156 437	2 156 437
28.04.2026	30.04.2026	31.07.2026	31.07.2026	39 166	2 117 271	37 284	2 060 959	37 588	2 053 972	6 232 202	2 117 271	2 117 271	2 117 271
29.07.2026	31.07.2026	30.10.2026	30.10.2026	39 270	2 078 001	37 433	2 023 526	37 719	2 016 254	6 117 781	2 078 001	2 078 001	2 078 001
28.10.2026	30.10.2026	29.01.2027	29.01.2027	39 375	2 038 626	37 583	1 985 943	37 850	1 978 404	6 002 973	2 038 626	2 038 626	2 038 626
27.01.2027	29.01.2027	30.04.2027	30.04.2027	39 480	1 999 147	37 733	1 948 210	37 982	1 940 422	5 887 779	1 999 147	1 999 147	1 999 147
28.04.2027	30.04.2027	30.07.2027	30.07.2027	39 585	1 959 562	37 884	1 910 326	38 114	1 902 309	5 772 197	1 959 562	1 959 562	1 959 562
28.07.2027	30.07.2027	29.10.2027	29.10.2027	39 690	1 919 872	38 035	1 872 291	38 246	1 864 062	5 656 226	1 919 872	1 919 872	1 919 872
27.10.2027	29.10.2027	31.01.2028	31.01.2028	39 796	1 880 077	38 188	1 834 104	38 379	1 825 683	5 539 864	1 880 077	1 880 077	1 880 077
27.01.2028	31.01.2028	28.04.2028	28.04.2028	39 902	1 840 175	38 340	1 795 763	38 513	1 787 171	5 423 109	1 840 175	1 840 175	1 840 175
26.04.2028	28.04.2028	31.07.2028	31.07.2028	40 008	1 800 168	38 494	1 757 270	38 647	1 748 524	5 305 961	1 800 168	1 800 168	1 800 168
27.07.2028	31.07.2028	31.10.2028	31.10.2028	40 114	1 760 053	38 648	1 718 622	38 781	1 709 743	5 188 419	1 760 053	1 760 053	1 760 053
27.10.2028	31.10.2028	31.01.2029	31.01.2029	40 221	1 719 832	38 802	1 679 820	38 916	1 670 827	5 070 480	1 719 832	1 719 832	1 719 832
29.01.2029	31.01.2029	30.04.2029	30.04.2029	40 328	1 679 504	38 957	1 640 863	39 051	1 631 776	4 952 143	1 679 504	1 679 504	1 679 504
26.04.2029	30.04.2029	31.07.2029	31.07.2029	40 435	1 639 069	39 113	1 601 749	39 187	1 592 589	4 833 408	1 639 069	1 639 069	1 639 069

DATE DE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE DE PAIEMENT	NATIOCREDITBAIL		CIC REAL ESTATE		FINAMUR		TOTAL DETTE	H1 : OBLIGATION DE COUVERTURE	H2	H3
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD				
27.07.2029	31.07.2029	31.10.2029	31.10.2029	40 543	1 598 526	39 270	1 562 480	39 323	1 553 266	4 714 272	1 598 526	1 598 526	1 598 526
29.10.2029	31.10.2029	31.01.2030	31.01.2030	40 651	1 557 875	39 427	1 523 053	39 460	1 513 806	4 594 734	1 557 875	1 557 875	1 557 875
29.01.2030	31.01.2030	30.04.2030	30.04.2030	40 759	1 517 116	39 584	1 483 468	39 597	1 474 209	4 474 793	1 517 116	1 517 116	1 517 116
26.04.2030	30.04.2030	31.07.2030	31.07.2030	40 868	1 476 249	39 743	1 443 726	39 735	1 434 474	4 354 448	1 476 249	1 476 249	1 476 249
29.07.2030	31.07.2030	31.10.2030	31.10.2030	40 976	1 435 272	39 902	1 403 824	39 873	1 394 601	4 233 697	1 435 272	1 435 272	1 435 272
29.10.2030	31.10.2030	31.01.2031	31.01.2031	41 085	1 394 187	40 061	1 363 763	40 012	1 354 589	4 112 539	1 394 187	1 394 187	1 394 187
29.01.2031	31.01.2031	30.04.2031	30.04.2031	41 195	1 352 992	40 222	1 323 541	40 151	1 314 438	3 990 972	1 352 992	1 352 992	1 352 992
28.04.2031	30.04.2031	31.07.2031	31.07.2031	41 304	1 311 688	40 383	1 283 158	40 291	1 274 148	3 868 994	1 311 688	1 311 688	1 311 688
29.07.2031	31.07.2031	31.10.2031	31.10.2031	41 414	1 270 274	40 544	1 242 614	40 431	1 233 717	3 746 605	1 270 274	1 270 274	1 270 274
29.10.2031	31.10.2031	30.01.2032	30.01.2032	41 524	1 228 749	40 706	1 201 908	40 571	1 193 146	3 623 803	1 228 749	1 228 749	1 228 749
28.01.2032	30.01.2032	30.04.2032	30.04.2032	41 635	1 187 114	40 869	1 161 039	40 712	1 152 433	3 500 587	0	1 187 114	1 187 114
28.04.2032	30.04.2032	30.07.2032	30.07.2032	41 746	1 145 369	41 033	1 120 007	40 854	1 111 580	3 376 955	0	1 145 369	1 145 369
28.07.2032	30.07.2032	29.10.2032	29.10.2032	41 857	1 103 512	41 197	1 078 810	40 996	1 070 584	3 252 905	0	1 103 512	1 103 512
27.10.2032	29.10.2032	31.01.2033	31.01.2033	41 968	1 061 543	41 361	1 037 449	41 139	1 029 445	3 128 437	0	1 061 543	1 061 543
27.01.2033	31.01.2033	29.04.2033	29.04.2033	42 080	1 019 463	41 527	995 922	41 282	988 164	3 003 549	0	1 019 463	1 019 463
27.04.2033	29.04.2033	29.07.2033	29.07.2033	42 192	977 271	41 693	954 229	41 425	946 738	2 878 239	0	977 271	977 271
27.07.2033	29.07.2033	31.10.2033	31.10.2033	42 304	934 967	41 860	912 369	41 569	905 169	2 752 505	0	934 967	934 967
27.10.2033	31.10.2033	31.01.2034	31.01.2034	42 417	892 550	42 027	870 342	41 714	863 456	2 626 348	0	892 550	892 550
27.01.2034	31.01.2034	28.04.2034	28.04.2034	42 530	850 021	42 195	828 146	41 859	821 597	2 499 764	0	850 021	850 021
26.04.2034	28.04.2034	31.07.2034	31.07.2034	42 643	807 378	42 364	785 782	42 004	779 592	2 372 752	0	807 378	807 378
27.07.2034	31.07.2034	31.10.2034	31.10.2034	42 756	764 621	42 534	743 249	42 150	737 442	2 245 312	0	764 621	764 621
27.10.2034	31.10.2034	31.01.2035	31.01.2035	42 870	721 751	42 704	700 545	42 297	695 145	2 117 441	0	721 751	721 751
29.01.2035	31.01.2035	30.04.2035	30.04.2035	42 984	678 767	42 874	657 671	42 444	652 701	1 989 138	0	678 767	0
26.04.2035	30.04.2035	31.07.2035	31.07.2035	43 099	635 668	43 046	614 625	42 592	610 109	1 860 402	0	635 668	0
27.07.2035	31.07.2035	31.10.2035	31.10.2035	43 213	592 454	43 218	571 407	42 740	567 369	1 731 230	0	592 454	0
29.10.2035	31.10.2035	31.01.2036	31.01.2036	43 328	549 126	43 391	528 016	42 888	524 481	1 601 622	0	549 126	0
29.01.2036	31.01.2036	30.04.2036	30.04.2036	43 444	505 682	43 565	484 451	43 038	481 443	1 471 576	0	505 682	0
28.04.2036	30.04.2036	31.07.2036	31.07.2036	43 559	462 123	43 739	440 712	43 187	438 256	1 341 091	0	462 123	0
29.07.2036	31.07.2036	31.10.2036	31.10.2036	43 675	418 447	43 914	396 798	43 337	394 919	1 210 164	0	418 447	0
29.10.2036	31.10.2036	30.01.2037	30.01.2037	43 792	374 656	44 089	352 709	43 488	351 430	1 078 795	0	374 656	0
28.01.2037	30.01.2037	30.04.2037	30.04.2037	43 908	330 748	44 266	308 443	43 639	307 791	946 982	0	330 748	0
28.04.2037	30.04.2037	31.07.2037	31.07.2037	44 025	286 723	44 443	264 000	43 791	264 000	814 723	0	286 723	0
29.07.2037	31.07.2037	31.10.2037	31.10.2037	286 723	0	264 000	0	264 000	0	0	0	0	0

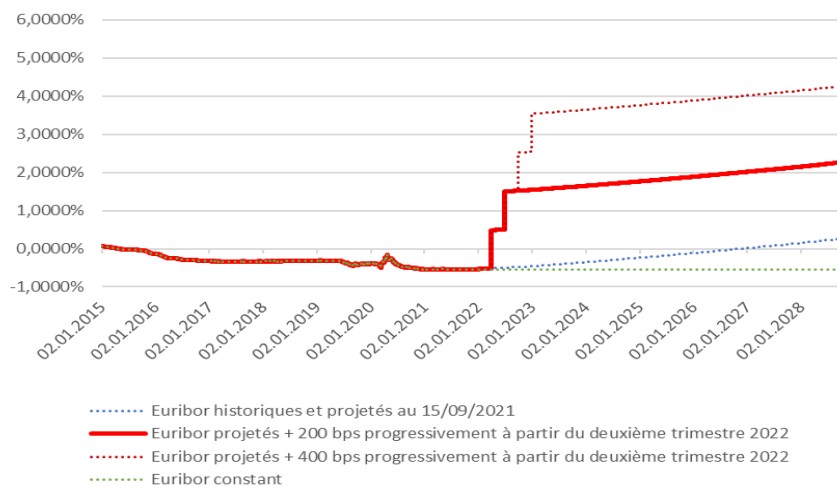
Euribor constant



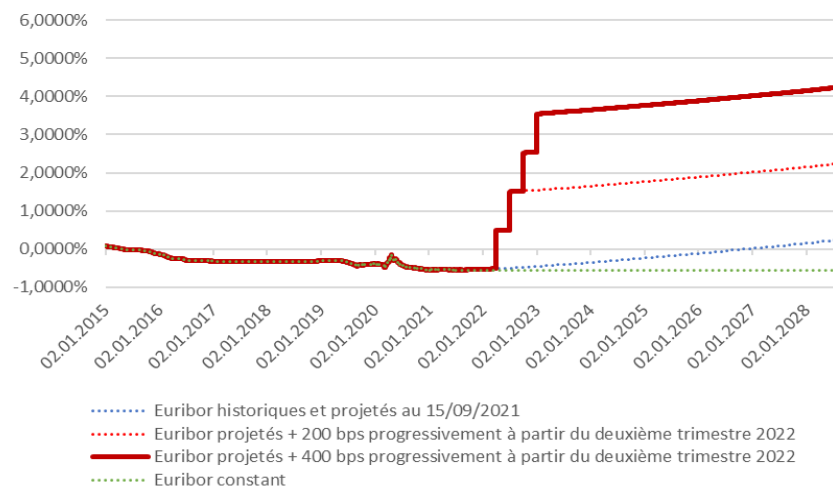
Courbe des Euribor projetés



Courbe des Euribor projetés + 200 bps



Courbe des Euribor projetés + 400 bps



Financement

1. CREDIT BAILLEUR

Pool de sociétés de crédit-bail immobilier constitué entre :

- NATIOCREDBAIL, chef de file, à hauteur de 34 %,
- CIC REAL ESTATE LEASE, à hauteur de 33 %,
- FINAMUR, à hauteur de 33 %,

Ledit pool ci-après dénommé le « Bailleur ».

3.2. Modalités du financement :

➤ Intervention de NATIOCREDBAIL	2 720 000 € HT
➤ Intervention de CIC REAL ESTATE LEASE	2 640 000 € HT
➤ Intervention de FINAMUR	2 640 000 € HT
	8 000 000 € HT (*)

Il est précisé que tout dépassement sera à la charge du Preneur.

4.2. Période de Crédit Bail :

- Date de prise d'effet et durée du Contrat :

Le crédit-bail prendra effet, pour une durée de **15 ans**, le jour de la réception des travaux de construction de l'immeuble, **devant intervenir au plus tard le 31/07/2022.**

Remboursement

5. LEVEE D'OPTION APPLICABLE AU CONTRAT

5.1. A l'échéance du Contrat :

Le Preneur aura la faculté d'acquérir l'immeuble objet du contrat de crédit-bail à l'échéance du contrat de crédit-bail, pour un prix égal à **800 000 € H.T.**, soit 10 % de l'assiette du Contrat telle que définie au § 3.1.

5.2. Par anticipation :

Le Preneur aura la faculté d'acquérir l'immeuble objet du contrat de crédit-bail par anticipation, à partir de la fin de la 7^{ème} année qui suivra la prise d'effet du contrat de crédit-bail avec un préavis de six mois à la date anniversaire de la mise enoyer.

Le montant du prix de vente sera déterminé comme suit :

QUOTE PART NATIOCREDIBAIL

Capital restant dû lors de la levée d'option, majoré de :

- 2,5% de la 8^{ème} à la fin de la 10^{ème} année,
- 1,5 % de la 11^{ème} à la fin de la 15^{ème} année,

QUOTE PART CIC REAL ESTATE LEASE

Vous pourrez devenir propriétaire de l'immeuble en versant une somme égale à la valeur actualisée de toutes les sommes restant dues, nettes du solde de l'avance-preneur éventuelle, au jour de la levée d'option d'achat (loyers...) augmentée du solde non amorti de ladite avance preneur et de la valeur de rachat prévue en fin de contrat.

L'actualisation sera établie au taux le plus bas entre :

- Le taux du SWAP 10 ans ayant servi à la détermination du taux garanti soit **-0,010%** le 08/07/2021
- Le taux du SWAP 10 ans qui sera en vigueur à la levée d'option pour une durée égale à la durée résiduelle du contrat.

Remboursement

5. LEVEE D'OPTION APPLICABLE AU CONTRAT

QUOTE PART FINAMUR

La demande de levée anticipée de l'option d'achat doit être formulée auprès du Bailleur par lettre recommandée avec avis de réception adressée au moins 6 mois avant la date d'acquisition souhaitée. Cette date doit correspondre à une date d'échéance de loyer.

Le prix HT de la levée de l'option d'achat, sera égal au montant de la valeur actualisée des Loyers Théoriques restant à courir jusqu'à la date d'expiration contractuelle du crédit-bail et du prix de l'option d'achat au terme du crédit-bail au plus faible des deux taux suivants :

- taux du swap in fine contre Euribor 3 mois (page EUR3MSF11=ICAP à 11h heure de Londres source REUTERS) de maturité égale à la moitié de la durée entre la date de prise d'effet de location et la date d'expiration contractuelle du crédit-bail arrondie au nombre d'années entier inférieur. Le taux de swap retenu pour l'actualisation sera celui du jour de la prise d'effet de location ou du jour ouvré précédant.
- taux du swap in fine contre Euribor 3 mois (page EUR3MSF11=ICAP à 11h heure de Londres source REUTERS) de maturité égale à la moitié de la durée restant à courir de la date de la levée de l'option à la date d'expiration contractuelle du crédit-bail arrondie au nombre d'années entier inférieur. Le taux de swap retenu pour l'actualisation sera celui connu 15 jours ouvrés avant la date souhaitée de la levée d'option d'achat anticipé.

Par Loyers Théoriques, il faut entendre, au sens de la présente clause, les loyers qui figurent à la colonne « Loyer » de l'échéancier adressé au Preneur à la prise d'effet de la location

Obligation de couverture

Couverture du Taux variable :

Le Preneur s'engagera à se couvrir du risque de variation à la hausse du taux d'intérêts applicable aux loyers du Contrat de crédit-bail, de telle sorte qu'il soit protégé à compter de la prise de d'effet du Contrat de crédit-bail immobilier contre les conséquences d'une hausse de l'EURIBOR 3 mois à hauteur de 100% du capital emprunté à taux variable et pour une durée de 10 ans. Cette couverture sera souscrite dans les 3 mois qui suivront la signature du contrat de Crédit-Bail.

Intérêts

QUOTE PART NATIOCREDIBAIL : 2 720 000 € HT

Taux variable référencé sur l'EURIBOR à 3 mois

Les loyers seront perçus par trimestre civil, le premier et le dernier loyer étant le cas échéant calculés prorata temporis.

Chaque loyer trimestriel comprendra :

- Une part de remboursement du capital, régie par une clé d'amortissement (selon tableau joint). La clé d'amortissement définitive sera déterminée à la date de signature du contrat de crédit-bail.
- Une part d'intérêts, calculés pour chaque période de loyer sur le capital restant dû en début de période avant déduction de l'amortissement de ladite période.

Ces intérêts seront calculés au taux nominal annuel suivant :

$$\text{Taux nominal annuel} = (\text{EURIBOR 3 mois} + 1,05\%) \times 365/360$$

Formule dans laquelle :

- *L'EURIBOR 3 mois correspond à la moyenne mensuelle du Taux Interbancaire Offert en Euro à 3 mois. Il peut être consulté, notamment, dans les quotidiens économiques.*
- *L'EURIBOR 3 mois retenu pour le calcul du loyer, est celui du mois M-2, M étant le mois d'exigibilité du loyer. Le taux nominal annuel résultant de la formule ci-dessus est affecté du rapport 365/360 en considération des pratiques du marché interbancaire.*
- *Toutefois, si pour une raison quelconque, l'EURIBOR 3 mois s'avérait négatif, le BAILLEUR retiendrait une valeur minimale applicable de 0%*

Le tableau « Redevances » ci-joint est établi à titre indicatif sur la base de l'EURIBOR 3 mois figé pour l'exemple à sa valeur négative du mois de Mai 2021 de retenue à 0 %.

Intérêts

QUOTE PART CIC REAL ESTATE LEASE: 2 640 000 € HT

A compter de la date de mise en loyer et pendant toute la durée du contrat, il sera dû un loyer payable trimestriellement et d'avance, TVA en sus, calculé sur la base d'un taux fixe garanti de **1,60%**, chaque loyer comprenant :

* la fraction d'amortissement pour le trimestre considéré du capital correspondant à l'investissement financé
 * et un intérêt calculé prorata temporis sur l'encours avant paiement de l'échéance considérée, selon la formule :

$$I = \text{Encours avant échéance} \times [1,60 \% / 4]$$

Ce taux est garanti sous les seules conditions cumulatives :

- que vous nous retourniez votre accord sur la présente offre de financement au plus tard le **16/07/2021** à 11 heures du matin.
- que le contrat soit signé au plus tard le ~~30/10/2021~~ **30/09/2021**
- pour une mise en loyer du contrat au plus tard le 31/07/2022

Le montant du loyer trimestriel HT de l'opération financée est précisé à titre indicatif dans le barème joint à la présente offre..

Le taux fixe garanti proposé a été déterminé en prenant comme référence le taux de SWAP 10 ans du 28/06/2021 soit 0,113%

Au-delà de ces dates, le taux sera susceptible d'être revu en fonction de l'évolution des marchés financiers sans pouvoir être inférieur au taux garanti mentionné ci-dessus majoré de 5 points de base par mois de retard.

En cas de non réalisation partielle ou totale de la présente opération pour quelque raison que ce soit, indépendante de la volonté du CRÉDIT-BAILLEUR, après que le PRENEUR ait dûment accepté la présente offre, ce dernier sera redevable d'une indemnité au titre de la rupture d'adossment en cas de baisse du taux de SWAP 10 ans ci-dessus observée au moment de la constatation par le CRÉDIT-BAILLEUR de la non réalisation partielle ou totale.

Cette indemnité sera calculée en appliquant au montant non réalisé de l'investissement, 0,09% pour chaque baisse de 1 point de base du SWAP 10 ans.

Les taux SWAP mentionnés dans cette offre pour les loyers comme pour les levées d'option sont les taux de SWAP contre EURIBOR 6 MOIS publié sur la page REUTER ICESWAP2 cotation 12 heures Francfort.

Intérêts

QUOTE PART FINAMUR : 2 640 000 € HT

A compter de la prise d'effet de la location et pendant toute sa durée, le Preneur sera redevable au Bailleur de loyers trimestriels d'avance, d'un montant de **44.861,47 € HT**, calculés sur la base du taux fixe garanti, jusqu'à la date prévisionnelle de prise d'effet de la location prévue au 31.07.2022, de **1,391 %** l'an, appliqué à l'encours financier avant amortissement de la période.

Un tableau d'amortissement financier établi sur cette base est joint en annexe 1 à titre purement indicatif.

La durée pendant laquelle le taux est garanti est comprise entre la date de l'offre de financement et la date prévisionnelle de prise d'effet.

En cas de dépassement de la durée prévue à l'offre de financement, le taux sera majoré de **0,03 %** par mois, prorata temporis, jusqu'à la date effective de prise d'effet de la location.

Cap avec plafond à 0%

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

Avantages :**Par rapport au swap:**

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

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

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

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

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

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

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

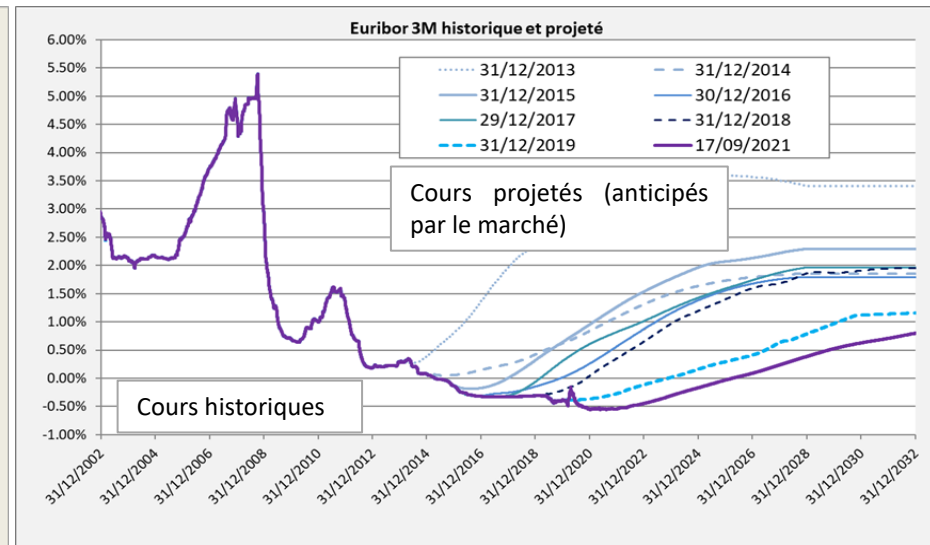
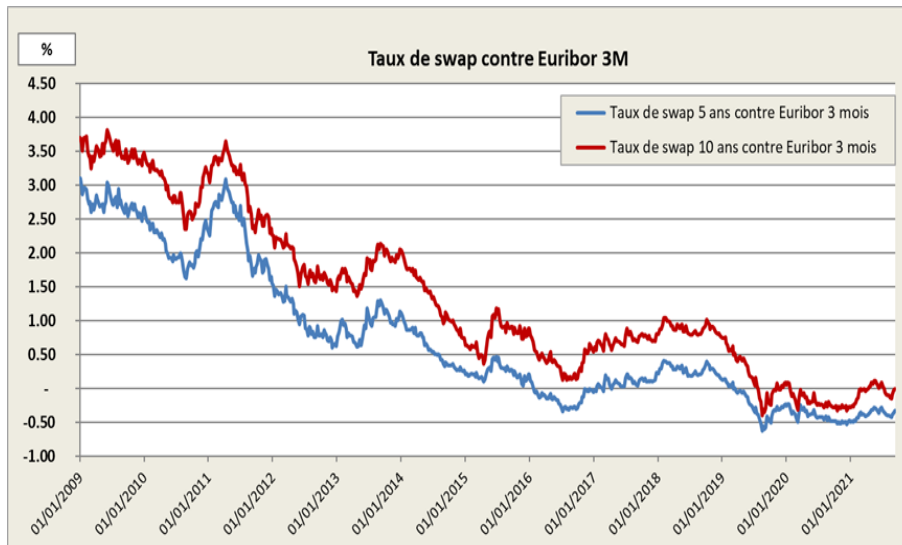
Les **taux euro à court et moyen terme sont sur leurs plus bas niveaux historiques** du fait de la faiblesse persistante de la croissance et des actions « quantitatives » de nombreuses banques centrales, dont la BCE, pour tenter de relancer l'inflation: taux monétaires négatifs, rachats massifs d'obligations 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 2026;
- les taux de swap sont négatifs jusqu'à une maturité supérieure à 5 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.

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:

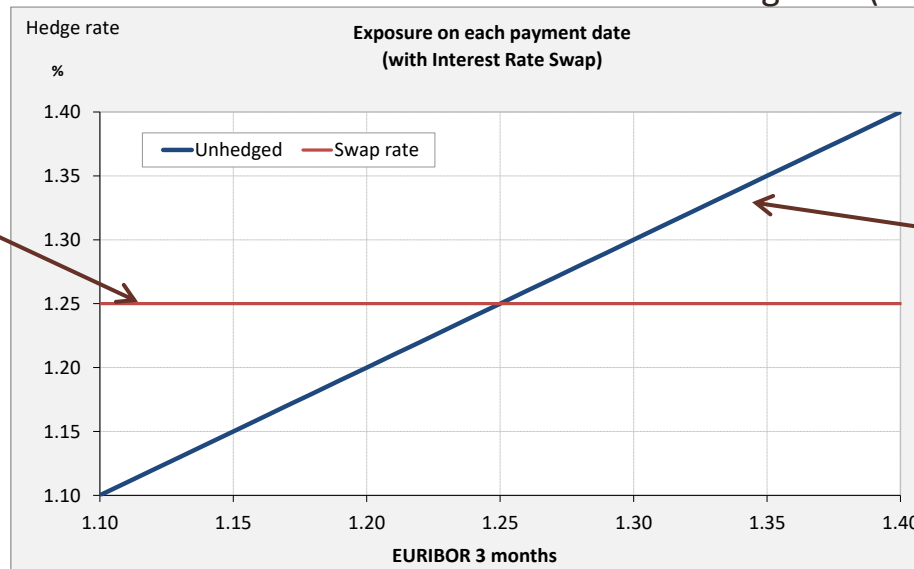
- Coût nul (pas de prime à payer)
- Les charges financières sont connues à l'avance

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

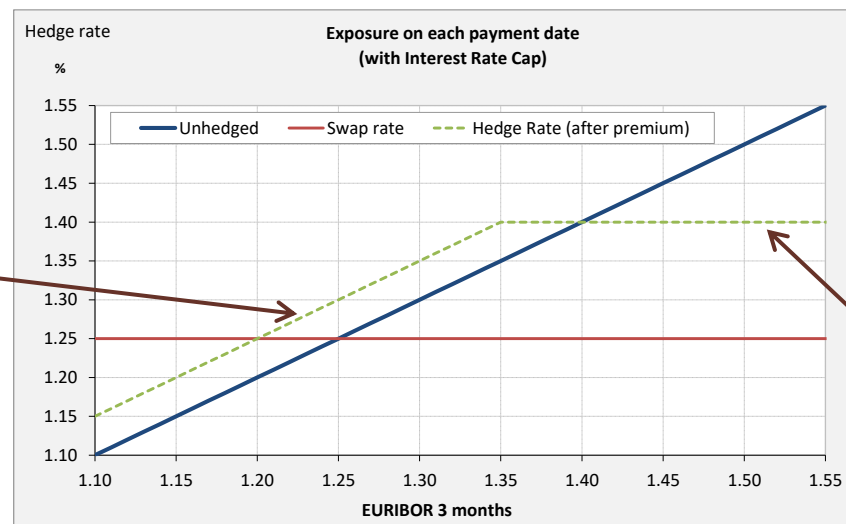
Achat de cap de taux: Droit de recevoir un flux si l'indice de taux sous-jacent (couvert) est supérieur au cours d'exercice du cap (strike). Le flux reçu correspondra alors à la différence entre le taux variable et le taux fixe, multiplié par le notional. Dans le cadre d'un financement, ce flux a pour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

Graphique illustratif: données non actualisées

Taux maximum garanti par le cap (protection)

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.

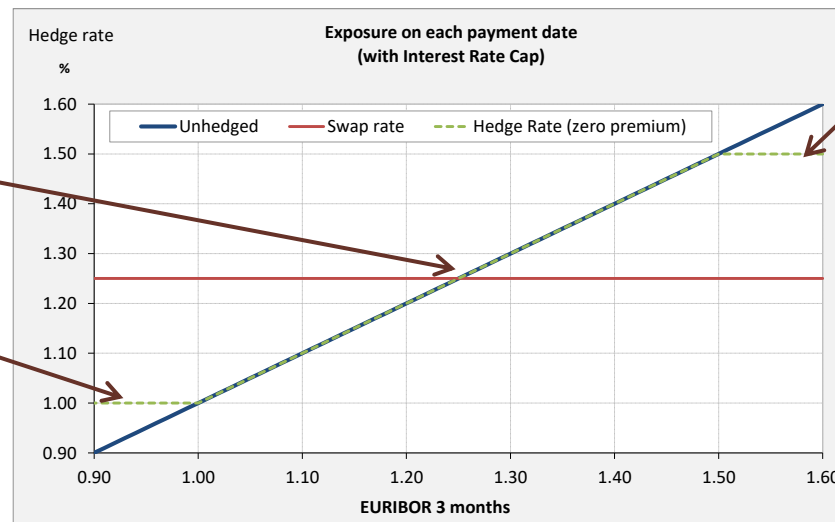
Avantages:

- 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);



Tunnel à prime nulle

Taux minimum payé (floor)

Taux maximum payé (cap)

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

Graphique illustratif: données non actualisées

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

KERIUS Finance SAS
17 rue Dupin,
75006 Paris, France

Tel: +33 1 83 62 27 61

RC Paris: 520 300 948

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

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

Tel : + 41 22 566 40 52

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

www.kerius-finance.com

Sébastien Rouzaire
s.rouzaire@kerius-finance.com

AVERTISSEMENT - DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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