

Hotel
ANTARES
HOTEL & SPA - HONFLEUR

Couverture de taux d'intérêts Rapport final

07 novembre 2023

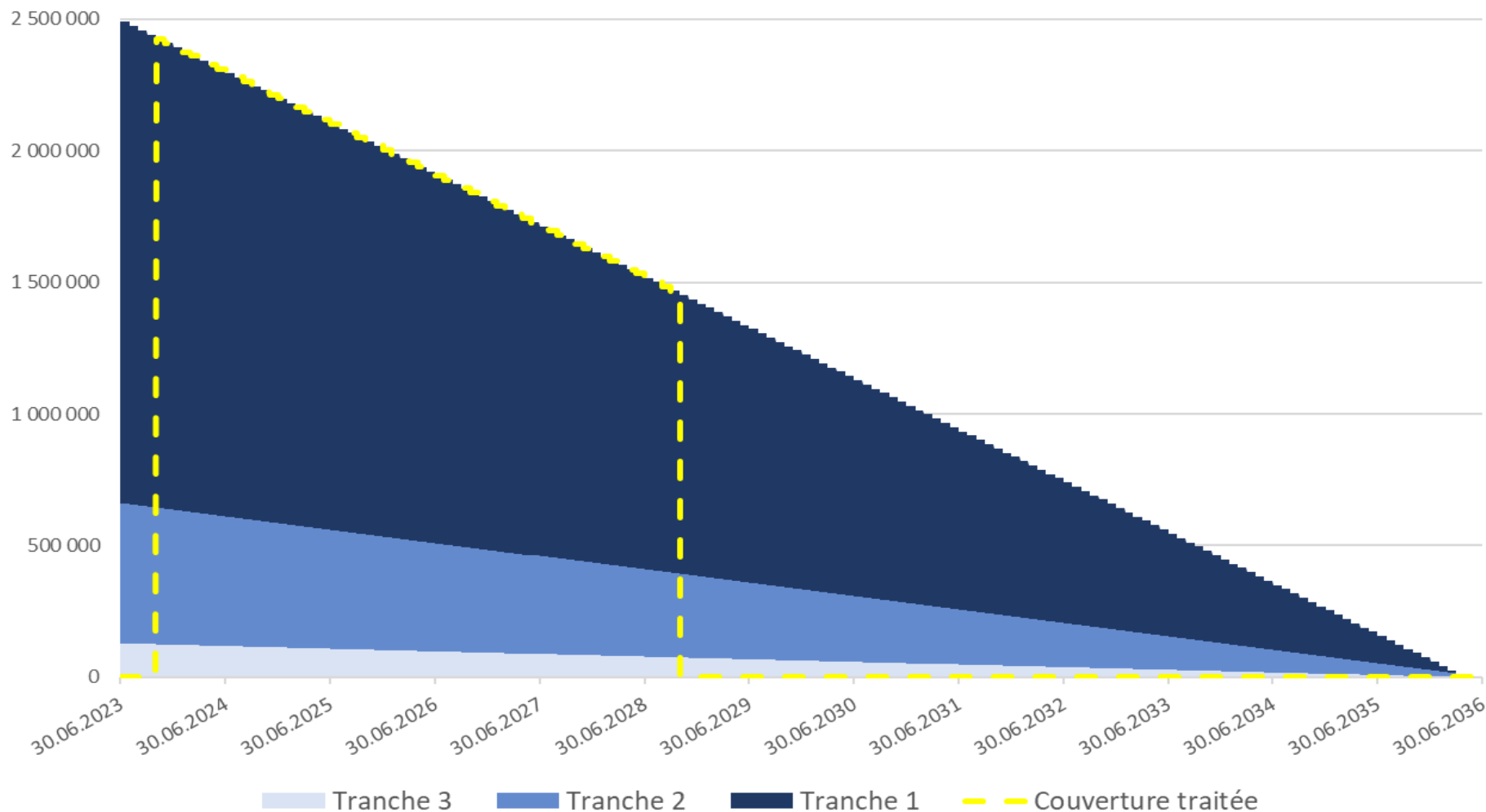
KERIUS Finance SAS

Conseiller en Investissements Financiers

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

- ❑ Trois nouvelles couvertures mises en place sur un horizon de 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).
- ❑ Trois caps avec plafond (strike) à 3% ont été mis en place pour limiter le taux de financement sur la partie couverte. Ces produits prennent en compte le plancher à 0% sur les financements.
 - Cap BNP 3%, notionnel de €2'424'127, payé le 18/10/2023 en prime up-front : €77'000.
 - Cap CA 3%, notionnel de €1'918'576, payé le 25/10/2023 en prime up-front : €65'200.
 - Cap CA 3%, notionnel de €685'980, payé le 25/10/2023 en prime up-front : €22'300.
- ❑ Les couvertures existantes ont été débouclées :
 - Swap flooré 0% BNP, débouclé le 18/10/2023 pour une soulte de résiliation de + €223'150.
 - Flexi Swap flooré 0% BNP, débouclé le 18/10/2023 pour une soulte de résiliation de + €63'100.
 - Swap flooré 0% CA, débouclé le 25/10/2023 pour une soulte de résiliation de + €325'250.
 - Cap 0% K.O 4% CA, débouclé le 25/10/2023 pour une soulte de résiliation de + €4'100.

Prêt BNP



- Couverture traitée : Achat Cap 3% à 5 ans.
- Répartition bancaire : BNP 100%.

Couvertures débouclées :

- **BNP Swap flooré 0%**, départ 30/06/2021, échéance 30/06/2031, amortissement spécifique, notionnel **€2'261'666,67. Taux Fixe 0,69%.**
→ **Débouclé le 18/10/2023** pour une soulte de résiliation **de €223'150.**
- **BNP Flexi Swap flooré 0%**, départ 30/06/2022, échéance 30/06/2032, amortissement spécifique, notionnel **€575'000,00. Taux Fixe 0,76%.**
→ **Débouclé le 18/10/2023** pour une soulte de résiliation **de €63'100.**

Financements: (BNP) Prêt Global de **€2'875'000, tiré le 31/03/2021 :**

***Fixing à M-1 dernier jour ouvré**

- **Tranche 1 €2'150'000**, amort. linéaire mensuel, échéance 31/03/2036, **floor 0%** sur Euribor 1 mois* + 1,30%.
- **Tranche 2 €575'000** amort. linéaire mensuel, échéance 31/03/2036 **floor 0%** sur Euribor 1 mois* + 1,24%.
- **Tranche 3 €150'000** amort. linéaire mensuel, échéance 31/03/2036, **floor 0%** sur Euribor 1 mois* + 1,30%.
- **Tranche 4 €175'000. Taux fixe 0,89%. Non pris en compte dans l'analyse.**

Produit	: Cap à Prime Up-front
Cours d'exercice	: 3% (« strike » ou plafond)
Date de transaction	: 16/10/2023
Date de début	: 31/10/2023
Date de Fin	: 31/10/2028
Index	: Euribor 1 Mois
Base	: ACTUAL/360

Couverture BNP

Nominal de départ : € 2'424'127 amortissement spécifique, cf. tableau en annexe

Prime up-front payée le 18/10/2023 : € 77'000.

Fixing	Début	Fin	Paielement	Notionnel	Étalement comptable
29.09.2023	31.10.2023	30.11.2023	30.11.2023	2 424 127	1 575
31.10.2023	30.11.2023	29.12.2023	29.12.2023	2 407 927	1 513
30.11.2023	29.12.2023	31.01.2024	31.01.2024	2 391 726	1 710
29.12.2023	31.01.2024	29.02.2024	29.02.2024	2 375 526	1 492
31.01.2024	29.02.2024	28.03.2024	28.03.2024	2 359 325	1 431
29.02.2024	28.03.2024	30.04.2024	30.04.2024	2 343 125	1 675
28.03.2024	30.04.2024	31.05.2024	31.05.2024	2 326 925	1 563
30.04.2024	31.05.2024	28.06.2024	28.06.2024	2 310 724	1 401
31.05.2024	28.06.2024	31.07.2024	31.07.2024	2 294 524	1 640
28.06.2024	31.07.2024	30.08.2024	30.08.2024	2 278 323	1 481
31.07.2024	30.08.2024	30.09.2024	30.09.2024	2 262 123	1 519
30.08.2024	30.09.2024	31.10.2024	31.10.2024	2 245 923	1 508
30.09.2024	31.10.2024	29.11.2024	29.11.2024	2 229 722	1 401
31.10.2024	29.11.2024	31.12.2024	31.12.2024	2 213 522	1 534
29.11.2024	31.12.2024	31.01.2025	31.01.2025	2 197 321	1 475
31.12.2024	31.01.2025	28.02.2025	28.02.2025	2 181 121	1 323
31.01.2025	28.02.2025	31.03.2025	31.03.2025	2 164 921	1 454
28.02.2025	31.03.2025	30.04.2025	30.04.2025	2 148 720	1 396
31.03.2025	30.04.2025	30.05.2025	30.05.2025	2 132 520	1 386
30.04.2025	30.05.2025	30.06.2025	30.06.2025	2 116 319	1 421
30.05.2025	30.06.2025	31.07.2025	31.07.2025	2 100 119	1 410
30.06.2025	31.07.2025	29.08.2025	29.08.2025	2 083 919	1 309
31.07.2025	29.08.2025	30.09.2025	30.09.2025	2 067 718	1 433
29.08.2025	30.09.2025	31.10.2025	31.10.2025	2 051 518	1 378
30.09.2025	31.10.2025	28.11.2025	28.11.2025	2 035 317	1 234
31.10.2025	28.11.2025	31.12.2025	31.12.2025	2 019 117	1 443
28.11.2025	31.12.2025	30.01.2026	30.01.2026	2 002 917	1 302
31.12.2025	30.01.2026	27.02.2026	27.02.2026	1 986 716	1 205
30.01.2026	27.02.2026	31.03.2026	31.03.2026	1 970 516	1 366
27.02.2026	31.03.2026	30.04.2026	30.04.2026	1 954 315	1 270
31.03.2026	30.04.2026	29.05.2026	29.05.2026	1 938 115	1 217

Fixing	Début	Fin	Paielement	Notionnel	Étalement comptable
30.04.2026	29.05.2026	30.06.2026	30.06.2026	1 921 915	1 332
29.05.2026	30.06.2026	31.07.2026	31.07.2026	1 905 714	1 280
30.06.2026	31.07.2026	31.08.2026	31.08.2026	1 889 514	1 269
31.07.2026	31.08.2026	30.09.2026	30.09.2026	1 873 313	1 217
31.08.2026	30.09.2026	30.10.2026	30.10.2026	1 857 113	1 207
30.09.2026	30.10.2026	30.11.2026	30.11.2026	1 840 913	1 236
30.10.2026	30.11.2026	31.12.2026	31.12.2026	1 824 712	1 225
30.11.2026	31.12.2026	29.01.2027	29.01.2027	1 808 512	1 136
31.12.2026	29.01.2027	26.02.2027	26.02.2027	1 792 312	1 087
29.01.2027	26.02.2027	31.03.2027	31.03.2027	1 776 111	1 270
26.02.2027	31.03.2027	30.04.2027	30.04.2027	1 759 911	1 144
31.03.2027	30.04.2027	31.05.2027	31.05.2027	1 743 710	1 171
30.04.2027	31.05.2027	30.06.2027	30.06.2027	1 727 510	1 123
31.05.2027	30.06.2027	30.07.2027	30.07.2027	1 711 310	1 112
30.06.2027	30.07.2027	31.08.2027	31.08.2027	1 695 109	1 175
30.07.2027	31.08.2027	30.09.2027	30.09.2027	1 678 909	1 091
31.08.2027	30.09.2027	29.10.2027	29.10.2027	1 662 708	1 044
30.09.2027	29.10.2027	30.11.2027	30.11.2027	1 646 508	1 141
29.10.2027	30.11.2027	31.12.2027	31.12.2027	1 630 308	1 095
30.11.2027	31.12.2027	31.01.2028	31.01.2028	1 614 107	1 084
31.12.2027	31.01.2028	29.02.2028	29.02.2028	1 597 907	1 004
31.01.2028	29.02.2028	31.03.2028	31.03.2028	1 581 706	1 062
29.02.2028	31.03.2028	28.04.2028	28.04.2028	1 565 506	950
31.03.2028	28.04.2028	31.05.2028	31.05.2028	1 549 306	1 107
28.04.2028	31.05.2028	30.06.2028	30.06.2028	1 533 105	996
31.05.2028	30.06.2028	31.07.2028	31.07.2028	1 516 905	1 019
30.06.2028	31.07.2028	31.08.2028	31.08.2028	1 500 704	1 008
31.07.2028	31.08.2028	29.09.2028	29.09.2028	1 484 504	933
31.08.2028	29.09.2028	31.10.2028	31.10.2028	1 468 304	1 018

Équivalent prime lissée

0,7798%

Total à payer

77 000

Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 1		Tranche 2		Tranche 3		TOTAL DETTE	Couverture traitee
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD		
31.05.2023	30.06.2023	31.07.2023	31.07.2023	11 944	1 827 500	3 423	533 929	833	127 500	2 488 929	0
30.06.2023	31.07.2023	31.08.2023	31.08.2023	11 944	1 815 556	3 423	530 506	833	126 667	2 472 728	0
31.07.2023	31.08.2023	29.09.2023	29.09.2023	11 944	1 803 611	3 423	527 083	833	125 833	2 456 528	0
31.08.2023	29.09.2023	31.10.2023	31.10.2023	11 944	1 791 667	3 423	523 661	833	125 000	2 440 327	0
29.09.2023	31.10.2023	30.11.2023	30.11.2023	11 944	1 779 722	3 423	520 238	833	124 167	2 424 127	2 424 127
31.10.2023	30.11.2023	29.12.2023	29.12.2023	11 944	1 767 778	3 423	516 815	833	123 333	2 407 927	2 407 927
30.11.2023	29.12.2023	31.01.2024	31.01.2024	11 944	1 755 833	3 423	513 393	833	122 500	2 391 726	2 391 726
29.12.2023	31.01.2024	29.02.2024	29.02.2024	11 944	1 743 889	3 423	509 970	833	121 667	2 375 526	2 375 526
31.01.2024	29.02.2024	28.03.2024	28.03.2024	11 944	1 731 944	3 423	506 548	833	120 833	2 359 325	2 359 325
29.02.2024	28.03.2024	30.04.2024	30.04.2024	11 944	1 720 000	3 423	503 125	833	120 000	2 343 125	2 343 125
28.03.2024	30.04.2024	31.05.2024	31.05.2024	11 944	1 708 056	3 423	499 702	833	119 167	2 326 925	2 326 925
30.04.2024	31.05.2024	28.06.2024	28.06.2024	11 944	1 696 111	3 423	496 280	833	118 333	2 310 724	2 310 724
31.05.2024	28.06.2024	31.07.2024	31.07.2024	11 944	1 684 167	3 423	492 857	833	117 500	2 294 524	2 294 524
28.06.2024	31.07.2024	30.08.2024	30.08.2024	11 944	1 672 222	3 423	489 435	833	116 667	2 278 323	2 278 323
31.07.2024	30.08.2024	30.09.2024	30.09.2024	11 944	1 660 278	3 423	486 012	833	115 833	2 262 123	2 262 123
30.08.2024	30.09.2024	31.10.2024	31.10.2024	11 944	1 648 333	3 423	482 589	833	115 000	2 245 923	2 245 923
30.09.2024	31.10.2024	29.11.2024	29.11.2024	11 944	1 636 389	3 423	479 167	833	114 167	2 229 722	2 229 722
31.10.2024	29.11.2024	31.12.2024	31.12.2024	11 944	1 624 444	3 423	475 744	833	113 333	2 213 522	2 213 522
29.11.2024	31.12.2024	31.01.2025	31.01.2025	11 944	1 612 500	3 423	472 321	833	112 500	2 197 321	2 197 321
31.12.2024	31.01.2025	28.02.2025	28.02.2025	11 944	1 600 556	3 423	468 899	833	111 667	2 181 121	2 181 121
31.01.2025	28.02.2025	31.03.2025	31.03.2025	11 944	1 588 611	3 423	465 476	833	110 833	2 164 921	2 164 921
28.02.2025	31.03.2025	30.04.2025	30.04.2025	11 944	1 576 667	3 423	462 054	833	110 000	2 148 720	2 148 720
31.03.2025	30.04.2025	30.05.2025	30.05.2025	11 944	1 564 722	3 423	458 631	833	109 167	2 132 520	2 132 520
30.04.2025	30.05.2025	30.06.2025	30.06.2025	11 944	1 552 778	3 423	455 208	833	108 333	2 116 319	2 116 319
30.05.2025	30.06.2025	31.07.2025	31.07.2025	11 944	1 540 833	3 423	451 786	833	107 500	2 100 119	2 100 119
30.06.2025	31.07.2025	29.08.2025	29.08.2025	11 944	1 528 889	3 423	448 363	833	106 667	2 083 919	2 083 919
31.07.2025	29.08.2025	30.09.2025	30.09.2025	11 944	1 516 944	3 423	444 940	833	105 833	2 067 718	2 067 718
29.08.2025	30.09.2025	31.10.2025	31.10.2025	11 944	1 505 000	3 423	441 518	833	105 000	2 051 518	2 051 518
30.09.2025	31.10.2025	28.11.2025	28.11.2025	11 944	1 493 056	3 423	438 095	833	104 167	2 035 317	2 035 317
31.10.2025	28.11.2025	31.12.2025	31.12.2025	11 944	1 481 111	3 423	434 673	833	103 333	2 019 117	2 019 117
28.11.2025	31.12.2025	30.01.2026	30.01.2026	11 944	1 469 167	3 423	431 250	833	102 500	2 002 917	2 002 917
31.12.2025	30.01.2026	27.02.2026	27.02.2026	11 944	1 457 222	3 423	427 827	833	101 667	1 986 716	1 986 716
30.01.2026	27.02.2026	31.03.2026	31.03.2026	11 944	1 445 278	3 423	424 405	833	100 833	1 970 516	1 970 516
27.02.2026	31.03.2026	30.04.2026	30.04.2026	11 944	1 433 333	3 423	420 982	833	100 000	1 954 315	1 954 315
31.03.2026	30.04.2026	29.05.2026	29.05.2026	11 944	1 421 389	3 423	417 560	833	99 167	1 938 115	1 938 115
30.04.2026	29.05.2026	30.06.2026	30.06.2026	11 944	1 409 444	3 423	414 137	833	98 333	1 921 915	1 921 915
29.05.2026	30.06.2026	31.07.2026	31.07.2026	11 944	1 397 500	3 423	410 714	833	97 500	1 905 714	1 905 714
30.06.2026	31.07.2026	31.08.2026	31.08.2026	11 944	1 385 556	3 423	407 292	833	96 667	1 889 514	1 889 514
31.07.2026	31.08.2026	30.09.2026	30.09.2026	11 944	1 373 611	3 423	403 869	833	95 833	1 873 313	1 873 313

Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 1		Tranche 2		Tranche 3		TOTAL DETTE	Couverture traitee
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD		
31.08.2026	30.09.2026	30.10.2026	30.10.2026	11 944	1 361 667	3 423	400 446	833	95 000	1 857 113	1 857 113
30.09.2026	30.10.2026	30.11.2026	30.11.2026	11 944	1 349 722	3 423	397 024	833	94 167	1 840 913	1 840 913
30.10.2026	30.11.2026	31.12.2026	31.12.2026	11 944	1 337 778	3 423	393 601	833	93 333	1 824 712	1 824 712
30.11.2026	31.12.2026	29.01.2027	29.01.2027	11 944	1 325 833	3 423	390 179	833	92 500	1 808 512	1 808 512
31.12.2026	29.01.2027	26.02.2027	26.02.2027	11 944	1 313 889	3 423	386 756	833	91 667	1 792 312	1 792 312
29.01.2027	26.02.2027	31.03.2027	31.03.2027	11 944	1 301 944	3 423	383 333	833	90 833	1 776 111	1 776 111
26.02.2027	31.03.2027	30.04.2027	30.04.2027	11 944	1 290 000	3 423	379 911	833	90 000	1 759 911	1 759 911
31.03.2027	30.04.2027	31.05.2027	31.05.2027	11 944	1 278 056	3 423	376 488	833	89 167	1 743 710	1 743 710
30.04.2027	31.05.2027	30.06.2027	30.06.2027	11 944	1 266 111	3 423	373 065	833	88 333	1 727 510	1 727 510
31.05.2027	30.06.2027	30.07.2027	30.07.2027	11 944	1 254 167	3 423	369 643	833	87 500	1 711 310	1 711 310
30.06.2027	30.07.2027	31.08.2027	31.08.2027	11 944	1 242 222	3 423	366 220	833	86 667	1 695 109	1 695 109
30.07.2027	31.08.2027	30.09.2027	30.09.2027	11 944	1 230 278	3 423	362 798	833	85 833	1 678 909	1 678 909
31.08.2027	30.09.2027	29.10.2027	29.10.2027	11 944	1 218 333	3 423	359 375	833	85 000	1 662 708	1 662 708
30.09.2027	29.10.2027	30.11.2027	30.11.2027	11 944	1 206 389	3 423	355 952	833	84 167	1 646 508	1 646 508
29.10.2027	30.11.2027	31.12.2027	31.12.2027	11 944	1 194 444	3 423	352 530	833	83 333	1 630 308	1 630 308
30.11.2027	31.12.2027	31.01.2028	31.01.2028	11 944	1 182 500	3 423	349 107	833	82 500	1 614 107	1 614 107
31.12.2027	31.01.2028	29.02.2028	29.02.2028	11 944	1 170 556	3 423	345 685	833	81 667	1 597 907	1 597 907
31.01.2028	29.02.2028	31.03.2028	31.03.2028	11 944	1 158 611	3 423	342 262	833	80 833	1 581 706	1 581 706
29.02.2028	31.03.2028	28.04.2028	28.04.2028	11 944	1 146 667	3 423	338 839	833	80 000	1 565 506	1 565 506
31.03.2028	28.04.2028	31.05.2028	31.05.2028	11 944	1 134 722	3 423	335 417	833	79 167	1 549 306	1 549 306
28.04.2028	31.05.2028	30.06.2028	30.06.2028	11 944	1 122 778	3 423	331 994	833	78 333	1 533 105	1 533 105
31.05.2028	30.06.2028	31.07.2028	31.07.2028	11 944	1 110 833	3 423	328 571	833	77 500	1 516 905	1 516 905
30.06.2028	31.07.2028	31.08.2028	31.08.2028	11 944	1 098 889	3 423	325 149	833	76 667	1 500 704	1 500 704
31.07.2028	31.08.2028	29.09.2028	29.09.2028	11 944	1 086 944	3 423	321 726	833	75 833	1 484 504	1 484 504
31.08.2028	29.09.2028	31.10.2028	31.10.2028	11 944	1 075 000	3 423	318 304	833	75 000	1 468 304	1 468 304
29.09.2028	31.10.2028	30.11.2028	30.11.2028	11 944	1 063 056	3 423	314 881	833	74 167	1 452 103	0
31.10.2028	30.11.2028	29.12.2028	29.12.2028	11 944	1 051 111	3 423	311 458	833	73 333	1 435 903	0
30.11.2028	29.12.2028	31.01.2029	31.01.2029	11 944	1 039 167	3 423	308 036	833	72 500	1 419 702	0
29.12.2028	31.01.2029	28.02.2029	28.02.2029	11 944	1 027 222	3 423	304 613	833	71 667	1 403 502	0
31.01.2029	28.02.2029	29.03.2029	29.03.2029	11 944	1 015 278	3 423	301 190	833	70 833	1 387 302	0
28.02.2029	29.03.2029	30.04.2029	30.04.2029	11 944	1 003 333	3 423	297 768	833	70 000	1 371 101	0
29.03.2029	30.04.2029	31.05.2029	31.05.2029	11 944	991 389	3 423	294 345	833	69 167	1 354 901	0
30.04.2029	31.05.2029	29.06.2029	29.06.2029	11 944	979 444	3 423	290 923	833	68 333	1 338 700	0
31.05.2029	29.06.2029	31.07.2029	31.07.2029	11 944	967 500	3 423	287 500	833	67 500	1 322 500	0
29.06.2029	31.07.2029	31.08.2029	31.08.2029	11 944	955 556	3 423	284 077	833	66 667	1 306 300	0
31.07.2029	31.08.2029	28.09.2029	28.09.2029	11 944	943 611	3 423	280 655	833	65 833	1 290 099	0
31.08.2029	28.09.2029	31.10.2029	31.10.2029	11 944	931 667	3 423	277 232	833	65 000	1 273 899	0
28.09.2029	31.10.2029	30.11.2029	30.11.2029	11 944	919 722	3 423	273 810	833	64 167	1 257 698	0
31.10.2029	30.11.2029	31.12.2029	31.12.2029	11 944	907 778	3 423	270 387	833	63 333	1 241 498	0

Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 1		Tranche 2		Tranche 3		TOTAL DETTE	Couverture traitée
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD		
30.11.2029	31.12.2029	31.01.2030	31.01.2030	11 944	895 833	3 423	266 964	833	62 500	1 225 298	0
31.12.2029	31.01.2030	28.02.2030	28.02.2030	11 944	883 889	3 423	263 542	833	61 667	1 209 097	0
31.01.2030	28.02.2030	29.03.2030	29.03.2030	11 944	871 944	3 423	260 119	833	60 833	1 192 897	0
28.02.2030	29.03.2030	30.04.2030	30.04.2030	11 944	860 000	3 423	256 696	833	60 000	1 176 696	0
29.03.2030	30.04.2030	31.05.2030	31.05.2030	11 944	848 056	3 423	253 274	833	59 167	1 160 496	0
30.04.2030	31.05.2030	28.06.2030	28.06.2030	11 944	836 111	3 423	249 851	833	58 333	1 144 296	0
31.05.2030	28.06.2030	31.07.2030	31.07.2030	11 944	824 167	3 423	246 429	833	57 500	1 128 095	0
28.06.2030	31.07.2030	30.08.2030	30.08.2030	11 944	812 222	3 423	243 006	833	56 667	1 111 895	0
31.07.2030	30.08.2030	30.09.2030	30.09.2030	11 944	800 278	3 423	239 583	833	55 833	1 095 694	0
30.08.2030	30.09.2030	31.10.2030	31.10.2030	11 944	788 333	3 423	236 161	833	55 000	1 079 494	0
30.09.2030	31.10.2030	29.11.2030	29.11.2030	11 944	776 389	3 423	232 738	833	54 167	1 063 294	0
31.10.2030	29.11.2030	31.12.2030	31.12.2030	11 944	764 444	3 423	229 315	833	53 333	1 047 093	0
29.11.2030	31.12.2030	31.01.2031	31.01.2031	11 944	752 500	3 423	225 893	833	52 500	1 030 893	0
31.12.2030	31.01.2031	28.02.2031	28.02.2031	11 944	740 555	3 423	222 470	833	51 667	1 014 692	0
31.01.2031	28.02.2031	31.03.2031	31.03.2031	11 944	728 611	3 423	219 048	833	50 833	998 492	0
28.02.2031	31.03.2031	30.04.2031	30.04.2031	11 944	716 667	3 423	215 625	833	50 000	982 292	0
31.03.2031	30.04.2031	30.05.2031	30.05.2031	11 944	704 722	3 423	212 202	833	49 167	966 091	0
30.04.2031	30.05.2031	30.06.2031	30.06.2031	11 944	692 778	3 423	208 780	833	48 333	949 891	0
30.05.2031	30.06.2031	31.07.2031	31.07.2031	11 944	680 833	3 423	205 357	833	47 500	933 690	0
02.07.2031	31.07.2031	29.08.2031	29.08.2031	11 944	668 889	3 423	201 935	833	46 667	917 490	0
31.07.2031	29.08.2031	30.09.2031	30.09.2031	11 944	656 944	3 423	198 512	833	45 833	901 290	0
01.09.2031	30.09.2031	31.10.2031	31.10.2031	11 944	645 000	3 423	195 089	833	45 000	885 089	0
02.10.2031	31.10.2031	28.11.2031	28.11.2031	11 944	633 055	3 423	191 667	833	44 167	868 889	0
30.10.2031	28.11.2031	31.12.2031	31.12.2031	11 944	621 111	3 423	188 244	833	43 333	852 688	0
28.11.2031	31.12.2031	30.01.2032	30.01.2032	11 944	609 167	3 423	184 821	833	42 500	836 488	0
31.12.2031	30.01.2032	27.02.2032	27.02.2032	11 944	597 222	3 423	181 399	833	41 667	820 288	0
29.01.2032	27.02.2032	31.03.2032	31.03.2032	11 944	585 278	3 423	177 976	833	40 833	804 087	0
27.02.2032	31.03.2032	30.04.2032	30.04.2032	11 944	573 333	3 423	174 554	833	40 000	787 887	0
01.04.2032	30.04.2032	31.05.2032	31.05.2032	11 944	561 389	3 423	171 131	833	39 167	771 686	0
30.04.2032	31.05.2032	30.06.2032	30.06.2032	11 944	549 444	3 423	167 708	833	38 333	755 486	0
01.06.2032	30.06.2032	30.07.2032	30.07.2032	11 944	537 500	3 423	164 286	833	37 500	739 286	0
01.07.2032	30.07.2032	31.08.2032	31.08.2032	11 944	525 555	3 423	160 863	833	36 667	723 085	0
02.08.2032	31.08.2032	30.09.2032	30.09.2032	11 944	513 611	3 423	157 440	833	35 833	706 885	0
01.09.2032	30.09.2032	29.10.2032	29.10.2032	11 944	501 667	3 423	154 018	833	35 000	690 684	0
30.09.2032	29.10.2032	30.11.2032	30.11.2032	11 944	489 722	3 423	150 595	833	34 167	674 484	0
01.11.2032	30.11.2032	31.12.2032	31.12.2032	11 944	477 778	3 423	147 173	833	33 333	658 284	0
02.12.2032	31.12.2032	31.01.2033	31.01.2033	11 944	465 833	3 423	143 750	833	32 500	642 083	0
31.12.2032	31.01.2033	28.02.2033	28.02.2033	11 944	453 889	3 423	140 327	833	31 667	625 883	0
28.01.2033	28.02.2033	31.03.2033	31.03.2033	11 944	441 944	3 423	136 905	833	30 833	609 682	0

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 1		Tranche 2		Tranche 3		TOTAL DETTE	Couverture traitée
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD		
02.03.2033	31.03.2033	29.04.2033	29.04.2033	11 944	430 000	3 423	133 482	833	30 000	593 482	0
29.03.2033	29.04.2033	31.05.2033	31.05.2033	11 944	418 055	3 423	130 060	833	29 167	577 282	0
02.05.2033	31.05.2033	30.06.2033	30.06.2033	11 944	406 111	3 423	126 637	833	28 333	561 081	0
01.06.2033	30.06.2033	29.07.2033	29.07.2033	11 944	394 167	3 423	123 214	833	27 500	544 881	0
30.06.2033	29.07.2033	31.08.2033	31.08.2033	11 944	382 222	3 423	119 792	833	26 667	528 680	0
02.08.2033	31.08.2033	30.09.2033	30.09.2033	11 944	370 278	3 423	116 369	833	25 833	512 480	0
01.09.2033	30.09.2033	31.10.2033	31.10.2033	11 944	358 333	3 423	112 946	833	25 000	496 280	0
30.09.2033	31.10.2033	30.11.2033	30.11.2033	11 944	346 389	3 423	109 524	833	24 167	480 079	0
01.11.2033	30.11.2033	30.12.2033	30.12.2033	11 944	334 444	3 423	106 101	833	23 333	463 879	0
30.11.2033	30.12.2033	31.01.2034	31.01.2034	11 944	322 500	3 423	102 679	833	22 500	447 678	0
02.01.2034	31.01.2034	28.02.2034	28.02.2034	11 944	310 555	3 423	99 256	833	21 667	431 478	0
30.01.2034	28.02.2034	31.03.2034	31.03.2034	11 944	298 611	3 423	95 833	833	20 833	415 278	0
02.03.2034	31.03.2034	28.04.2034	28.04.2034	11 944	286 667	3 423	92 411	833	20 000	399 077	0
28.03.2034	28.04.2034	31.05.2034	31.05.2034	11 944	274 722	3 423	88 988	833	19 167	382 877	0
02.05.2034	31.05.2034	30.06.2034	30.06.2034	11 944	262 778	3 423	85 565	833	18 333	366 676	0
01.06.2034	30.06.2034	31.07.2034	31.07.2034	11 944	250 833	3 423	82 143	833	17 500	350 476	0
30.06.2034	31.07.2034	31.08.2034	31.08.2034	11 944	238 889	3 423	78 720	833	16 667	334 276	0
02.08.2034	31.08.2034	29.09.2034	29.09.2034	11 944	226 944	3 423	75 298	833	15 833	318 075	0
31.08.2034	29.09.2034	31.10.2034	31.10.2034	11 944	215 000	3 423	71 875	833	15 000	301 875	0
02.10.2034	31.10.2034	30.11.2034	30.11.2034	11 944	203 055	3 423	68 452	833	14 167	285 674	0
01.11.2034	30.11.2034	29.12.2034	29.12.2034	11 944	191 111	3 423	65 030	833	13 333	269 474	0
28.11.2034	29.12.2034	31.01.2035	31.01.2035	11 944	179 167	3 423	61 607	833	12 500	253 274	0
02.01.2035	31.01.2035	28.02.2035	28.02.2035	11 944	167 222	3 423	58 184	833	11 667	237 073	0
30.01.2035	28.02.2035	30.03.2035	30.03.2035	11 944	155 278	3 423	54 762	833	10 833	220 873	0
27.02.2035	30.03.2035	30.04.2035	30.04.2035	11 944	143 333	3 423	51 339	833	10 000	204 672	0
30.03.2035	30.04.2035	31.05.2035	31.05.2035	11 944	131 389	3 423	47 917	833	9 167	188 472	0
02.05.2035	31.05.2035	29.06.2035	29.06.2035	11 944	119 444	3 423	44 494	833	8 333	172 272	0
31.05.2035	29.06.2035	31.07.2035	31.07.2035	11 944	107 500	3 423	41 071	833	7 500	156 071	0
02.07.2035	31.07.2035	31.08.2035	31.08.2035	11 944	95 555	3 423	37 649	833	6 667	139 871	0
02.08.2035	31.08.2035	28.09.2035	28.09.2035	11 944	83 611	3 423	34 226	833	5 833	123 670	0
30.08.2035	28.09.2035	31.10.2035	31.10.2035	11 944	71 666	3 423	30 804	833	5 000	107 470	0
02.10.2035	31.10.2035	30.11.2035	30.11.2035	11 944	59 722	3 423	27 381	833	4 167	91 270	0
01.11.2035	30.11.2035	31.12.2035	31.12.2035	11 944	47 778	3 423	23 958	833	3 333	75 069	0
28.11.2035	31.12.2035	31.01.2036	31.01.2036	11 944	35 833	3 423	20 536	833	2 500	58 869	0
02.01.2036	31.01.2036	29.02.2036	29.02.2036	11 944	23 889	3 423	17 113	833	1 667	42 668	0
31.01.2036	29.02.2036	31.03.2036	31.03.2036	11 944	11 944	3 423	13 690	833	833	26 468	0
29.02.2036	31.03.2036	30.04.2036	30.04.2036	11 944	0	13 690	0	833	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	988
-------------	-----

BNP

Economies totales	17 922
-------------------	--------

Taux/Prix sans marge bancaire	75 171
-------------------------------	--------

Prix avec marge bancaire standard *	94 922
-------------------------------------	--------

Marge bancaire standard (20 points de base) *	19 751
---	--------

Prix final	77 000
------------	--------

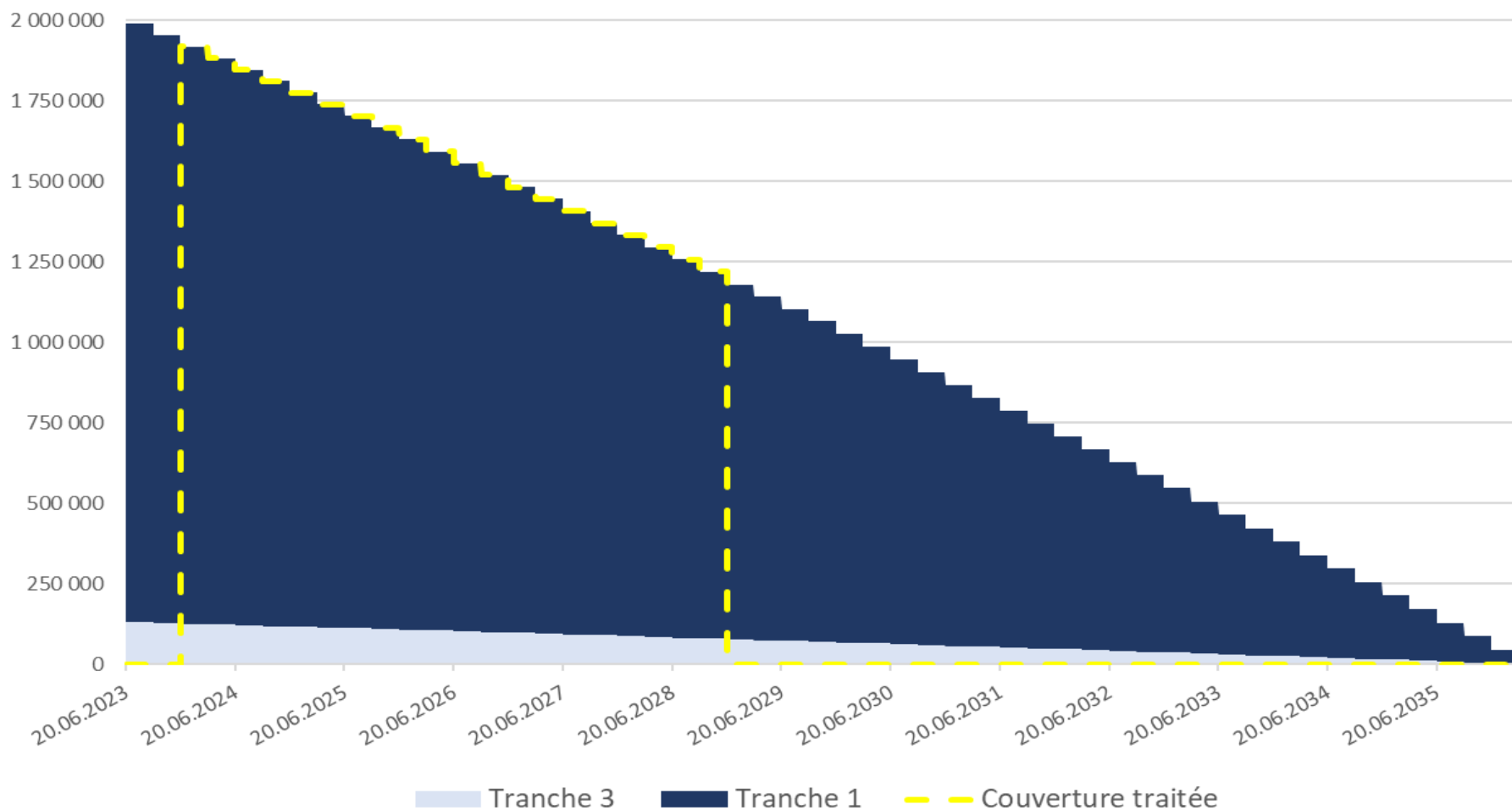
Marge finale	1 829
--------------	-------

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

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

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

Prêt CA (Tranches 1 & 3)



- Couverture traitée : Achat Cap 3% à 5 ans.
- Répartition bancaire : CA 100%.

Couverture débouclée :

- **CA Swap flooré 0%**, départ 30/07/2021, échéance 30/06/2031, amortissement spécifique, notionnel **€2'300'000,00. Taux Fixe 0,6350%.**
- **Débouclé le 25/10/2023** pour une soulte de résiliation **de €325'250 en faveur du client.**

Financements: (CA) Prêt Global de **€2'300'000, tiré le 29/03/2021 :**

***Fixing à J-2**

- **Tranche 1 €2'150'000**, amort. À échéance constante, échéance 20/03/2036, **floor 0%** sur Euribor 3 mois* + 1,60%.
- **Tranche 3 €150'000** amort. À échéance constante, échéance 20/03/2036, **floor 0%** sur Euribor 3 mois* + 1,60%.

Produit	: Cap à Prime Up-front
Cours d'exercice	: 3% (« strike » ou plafond)
Date de transaction	: 23/10/2023
Date de début	: 20/12/2023
Date de Fin	: 20/12/2028
Index	: Euribor 3 Mois
Base	: ACTUAL/360

Couverture CA

Nominal de départ : € 1'918'576 amortissement spécifique, cf. tableau en annexe

Prime up-front payée le 25/10/2023 : € 65'200.

Fixing	Début	Fin	Paielement	Notionnel	Étalement comptable
18.12.2023	20.12.2023	20.03.2024	20.03.2024	1 918 576	3 961
18.03.2024	20.03.2024	20.06.2024	20.06.2024	1 883 031	3 930
18.06.2024	20.06.2024	20.09.2024	20.09.2024	1 847 427	3 856
18.09.2024	20.09.2024	20.12.2024	20.12.2024	1 811 680	3 740
18.12.2024	20.12.2024	20.03.2025	20.03.2025	1 775 709	3 626
18.03.2025	20.03.2025	20.06.2025	20.06.2025	1 739 516	3 631
18.06.2025	20.06.2025	22.09.2025	22.09.2025	1 703 333	3 632
18.09.2025	22.09.2025	22.12.2025	22.12.2025	1 667 004	3 441
18.12.2025	22.12.2025	20.03.2026	20.03.2026	1 630 456	3 255
18.03.2026	20.03.2026	22.06.2026	22.06.2026	1 593 691	3 399
18.06.2026	22.06.2026	21.09.2026	21.09.2026	1 556 920	3 214
17.09.2026	21.09.2026	21.12.2026	21.12.2026	1 520 001	3 138
17.12.2026	21.12.2026	22.03.2027	22.03.2027	1 482 866	3 061
18.03.2027	22.03.2027	21.06.2027	21.06.2027	1 445 518	2 984
17.06.2027	21.06.2027	20.09.2027	20.09.2027	1 408 149	2 907
16.09.2027	20.09.2027	20.12.2027	20.12.2027	1 370 630	2 830
16.12.2027	20.12.2027	20.03.2028	20.03.2028	1 332 900	2 752
16.03.2028	20.03.2028	20.06.2028	20.06.2028	1 295 019	2 703
16.06.2028	20.06.2028	20.09.2028	20.09.2028	1 257 043	2 624
18.09.2028	20.09.2028	20.12.2028	20.12.2028	1 218 915	2 516

Équivalent prime lissée

0,82%

Total à payer

65 200

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 1		Tranche 3		TOTAL DETTE	Couverture traitee
				Amort.	CRD	Amort.	CRD		
16.06.2023	20.06.2023	20.09.2023	20.09.2023	35 833	1 859 428	2 500	129 728	1 989 156	0
18.09.2023	20.09.2023	20.12.2023	20.12.2023	32 882	1 826 546	2 294	127 433	1 953 980	0
18.12.2023	20.12.2023	20.03.2024	20.03.2024	33 095	1 793 452	2 309	125 125	1 918 576	1 918 576
18.03.2024	20.03.2024	20.06.2024	20.06.2024	33 227	1 760 225	2 318	122 806	1 883 031	1 883 031
18.06.2024	20.06.2024	20.09.2024	20.09.2024	33 282	1 726 943	2 322	120 484	1 847 427	1 847 427
18.09.2024	20.09.2024	20.12.2024	20.12.2024	33 416	1 693 527	2 331	118 153	1 811 680	1 811 680
18.12.2024	20.12.2024	20.03.2025	20.03.2025	33 625	1 659 901	2 346	115 807	1 775 709	1 775 709
18.03.2025	20.03.2025	20.06.2025	20.06.2025	33 832	1 626 069	2 360	113 447	1 739 516	1 739 516
18.06.2025	20.06.2025	22.09.2025	22.09.2025	33 823	1 592 246	2 360	111 087	1 703 333	1 703 333
18.09.2025	22.09.2025	22.12.2025	22.12.2025	33 959	1 558 287	2 369	108 718	1 667 004	1 667 004
18.12.2025	22.12.2025	20.03.2026	20.03.2026	34 165	1 524 122	2 384	106 334	1 630 456	1 630 456
18.03.2026	20.03.2026	22.06.2026	22.06.2026	34 368	1 489 754	2 398	103 936	1 593 691	1 593 691
18.06.2026	22.06.2026	21.09.2026	21.09.2026	34 373	1 455 381	2 398	101 538	1 556 920	1 556 920
17.09.2026	21.09.2026	21.12.2026	21.12.2026	34 511	1 420 870	2 408	99 130	1 520 001	1 520 001
17.12.2026	21.12.2026	22.03.2027	22.03.2027	34 713	1 386 157	2 422	96 709	1 482 866	1 482 866
18.03.2027	22.03.2027	21.06.2027	21.06.2027	34 912	1 351 245	2 436	94 273	1 445 518	1 445 518
17.06.2027	21.06.2027	20.09.2027	20.09.2027	34 931	1 316 314	2 437	91 836	1 408 149	1 408 149
16.09.2027	20.09.2027	20.12.2027	20.12.2027	35 072	1 281 241	2 447	89 389	1 370 630	1 370 630
16.12.2027	20.12.2027	20.03.2028	20.03.2028	35 270	1 245 972	2 461	86 928	1 332 900	1 332 900
16.03.2028	20.03.2028	20.06.2028	20.06.2028	35 411	1 210 561	2 471	84 458	1 295 019	1 295 019
16.06.2028	20.06.2028	20.09.2028	20.09.2028	35 499	1 175 062	2 477	81 981	1 257 043	1 257 043
18.09.2028	20.09.2028	20.12.2028	20.12.2028	35 642	1 139 420	2 487	79 494	1 218 915	1 218 915
18.12.2028	20.12.2028	20.03.2029	20.03.2029	35 836	1 103 585	2 500	76 994	1 180 579	0
16.03.2029	20.03.2029	20.06.2029	20.06.2029	36 027	1 067 558	2 514	74 481	1 142 039	0
18.06.2029	20.06.2029	20.09.2029	20.09.2029	36 075	1 031 482	2 517	71 964	1 103 446	0
18.09.2029	20.09.2029	20.12.2029	20.12.2029	36 221	995 261	2 527	69 437	1 064 698	0

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 1		Tranche 3		TOTAL DETTE	Couverture traitee
				Amort.	CRD	Amort.	CRD		
18.12.2029	20.12.2029	20.03.2030	20.03.2030	36 411	958 851	2 540	66 897	1 025 747	0
18.03.2030	20.03.2030	20.06.2030	20.06.2030	36 598	922 253	2 553	64 343	986 596	0
18.06.2030	20.06.2030	20.09.2030	20.09.2030	36 661	885 591	2 558	61 785	947 377	0
18.09.2030	20.09.2030	20.12.2030	20.12.2030	36 809	848 782	2 568	59 217	907 999	0
18.12.2030	20.12.2030	20.03.2031	20.03.2031	36 995	811 787	2 581	56 636	868 423	0
18.03.2031	20.03.2031	20.06.2031	20.06.2031	37 178	774 609	2 594	54 042	828 651	0
18.06.2031	20.06.2031	22.09.2031	22.09.2031	37 257	737 352	2 599	51 443	788 795	0
18.09.2031	22.09.2031	22.12.2031	22.12.2031	37 407	699 945	2 610	48 833	748 778	0
18.12.2031	22.12.2031	22.03.2032	22.03.2032	37 589	662 356	2 622	46 211	708 567	0
18.03.2032	22.03.2032	21.06.2032	21.06.2032	37 739	624 617	2 633	43 578	668 195	0
17.06.2032	21.06.2032	20.09.2032	20.09.2032	37 862	586 756	2 642	40 936	627 692	0
16.09.2032	20.09.2032	20.12.2032	20.12.2032	38 014	548 741	2 652	38 284	587 026	0
16.12.2032	20.12.2032	21.03.2033	21.03.2033	38 192	510 549	2 665	35 620	546 169	0
17.03.2033	21.03.2033	20.06.2033	20.06.2033	38 367	472 183	2 677	32 943	505 126	0
16.06.2033	20.06.2033	20.09.2033	20.09.2033	38 477	433 706	2 684	30 259	463 965	0
16.09.2033	20.09.2033	20.12.2033	20.12.2033	38 632	395 075	2 695	27 563	422 638	0
16.12.2033	20.12.2033	20.03.2034	20.03.2034	38 805	356 270	2 707	24 856	381 126	0
16.03.2034	20.03.2034	20.06.2034	20.06.2034	38 975	317 294	2 719	22 137	339 431	0
16.06.2034	20.06.2034	20.09.2034	20.09.2034	39 101	278 193	2 728	19 409	297 602	0
18.09.2034	20.09.2034	20.12.2034	20.12.2034	39 259	238 934	2 739	16 670	255 604	0
18.12.2034	20.12.2034	20.03.2035	20.03.2035	39 428	199 507	2 751	13 919	213 426	0
16.03.2035	20.03.2035	20.06.2035	20.06.2035	39 594	159 913	2 762	11 157	171 070	0
18.06.2035	20.06.2035	20.09.2035	20.09.2035	39 736	120 177	2 772	8 384	128 562	0
18.09.2035	20.09.2035	20.12.2035	20.12.2035	39 896	80 281	2 783	5 601	85 882	0
18.12.2035	20.12.2035	20.03.2036	20.03.2036	40 061	40 220	2 795	2 806	43 027	0
18.03.2036	20.03.2036	20.06.2036	20.06.2036	40 220	0	2 806	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	798
-------------	-----

CA

Economies totales	12 518
--------------------------	---------------

Taux/Prix sans marge bancaire	61 753
-------------------------------	--------

Prix avec marge bancaire standard *	77 718
Marge bancaire standard (20 points de base) *	15 964

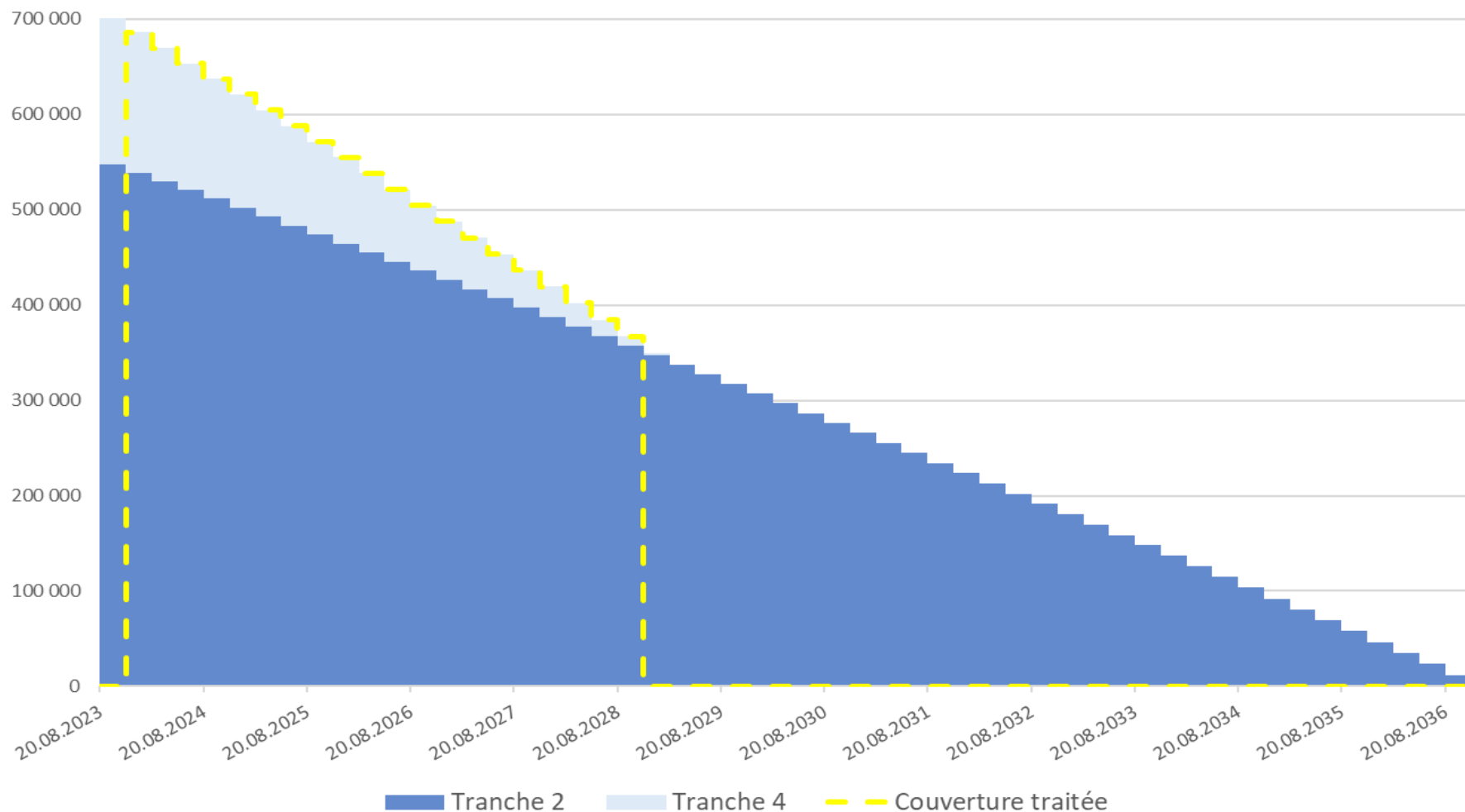
Prix final	65 200
Marge finale	3 447

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

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

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

Prêt CA (Tranches 2 & 4)



- Couverture traitée : Achat Cap 3% à 5 ans.
- Répartition bancaire : CA 100%.

Couverture débouclées :

- **CA Cap 0% K.O 4%**, départ 20/11/2022, échéance 20/11/2036, amortissement spécifique, notionnel **€741'860,71**. **Prime lissée de 1,53%**.
- **Débouclé le 25/10/2023** pour une soulte de résiliation de **€4'100**.

Financements: (CA) Prêt Travaux, tiré le 20/11/2022 :

***Fixing à J-2**

- **Tranche 2 €575'000** amort. À échéance constante, échéance 20/11/2036 **floor 0%** sur Euribor 3 mois* + 1,60%.
- **Tranche 4 €175'000** amort. À échéance constante, échéance 20/02/2029, **floor 0%** sur Euribor 3 mois* + 0,90%.

Produit	: Cap à Prime Up-front
Cours d'exercice	: 3% (« strike » ou plafond)
Date de transaction	: 23/10/2023
Date de début	: 20/11/2023
Date de Fin	: 20/11/2028
Index	: Euribor 3 Mois
Base	: ACTUAL/360

Couverture CA

Nominal de départ : € 685'980 amortissement spécifique, cf. tableau en annexe

Prime up-front payée le 25/10/2023 : € 22'300.

Fixing	Début	Fin	Paiement	Notionnel	Étalement comptable
16.11.2023	20.11.2023	20.02.2024	20.02.2024	685 980	1 457
16.02.2024	20.02.2024	20.05.2024	20.05.2024	669 832	1 392
16.05.2024	20.05.2024	20.08.2024	20.08.2024	653 561	1 389
16.08.2024	20.08.2024	20.11.2024	20.11.2024	637 278	1 354
18.11.2024	20.11.2024	20.02.2025	20.02.2025	620 929	1 319
18.02.2025	20.02.2025	20.05.2025	20.05.2025	604 511	1 242
16.05.2025	20.05.2025	20.08.2025	20.08.2025	587 947	1 249
18.08.2025	20.08.2025	20.11.2025	20.11.2025	571 393	1 214
18.11.2025	20.11.2025	20.02.2026	20.02.2026	554 770	1 179
18.02.2026	20.02.2026	20.05.2026	20.05.2026	538 079	1 106
18.05.2026	20.05.2026	20.08.2026	20.08.2026	521 245	1 107
18.08.2026	20.08.2026	20.11.2026	20.11.2026	504 415	1 072
18.11.2026	20.11.2026	22.02.2027	22.02.2027	487 515	1 058
18.02.2027	22.02.2027	20.05.2027	20.05.2027	470 545	945
18.05.2027	20.05.2027	20.08.2027	20.08.2027	453 437	963
18.08.2027	20.08.2027	22.11.2027	22.11.2027	436 326	947
18.11.2027	22.11.2027	21.02.2028	21.02.2028	419 143	881
17.02.2028	21.02.2028	22.05.2028	22.05.2028	401 889	845
18.05.2028	22.05.2028	21.08.2028	21.08.2028	384 523	808
17.08.2028	21.08.2028	20.11.2028	20.11.2028	367 126	772

Équivalent prime lissée

0,83%

Total à payer

22 300

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 2		Tranche 4		TOTAL DETTE	Couverture traitee
				Amort.	CRD	Amort.	CRD		
17.08.2023	21.08.2023	20.11.2023	20.11.2023	10 268	547 981	7 292	154 081	702 062	0
16.11.2023	20.11.2023	20.02.2024	20.02.2024	9 065	538 916	7 017	147 064	685 980	685 980
16.02.2024	20.02.2024	20.05.2024	20.05.2024	9 110	529 806	7 039	140 026	669 832	669 832
16.05.2024	20.05.2024	20.08.2024	20.08.2024	9 211	520 595	7 061	132 965	653 561	653 561
16.08.2024	20.08.2024	20.11.2024	20.11.2024	9 200	511 396	7 083	125 883	637 278	637 278
18.11.2024	20.11.2024	20.02.2025	20.02.2025	9 245	502 151	7 105	118 778	620 929	620 929
18.02.2025	20.02.2025	20.05.2025	20.05.2025	9 290	492 860	7 127	111 651	604 511	604 511
16.05.2025	20.05.2025	20.08.2025	20.08.2025	9 415	483 445	7 149	104 502	587 947	587 947
18.08.2025	20.08.2025	20.11.2025	20.11.2025	9 382	474 063	7 172	97 330	571 393	571 393
18.11.2025	20.11.2025	20.02.2026	20.02.2026	9 428	464 635	7 194	90 136	554 770	554 770
18.02.2026	20.02.2026	20.05.2026	20.05.2026	9 475	455 160	7 217	82 919	538 079	538 079
18.05.2026	20.05.2026	20.08.2026	20.08.2026	9 594	445 565	7 239	75 680	521 245	521 245
18.08.2026	20.08.2026	20.11.2026	20.11.2026	9 569	435 997	7 262	68 418	504 415	504 415
18.11.2026	20.11.2026	22.02.2027	22.02.2027	9 616	426 381	7 285	61 134	487 515	487 515
18.02.2027	22.02.2027	20.05.2027	20.05.2027	9 663	416 718	7 307	53 826	470 545	470 545
18.05.2027	20.05.2027	20.08.2027	20.08.2027	9 777	406 941	7 330	46 496	453 437	453 437
18.08.2027	20.08.2027	22.11.2027	22.11.2027	9 759	397 183	7 353	39 143	436 326	436 326
18.11.2027	22.11.2027	21.02.2028	21.02.2028	9 807	387 376	7 376	31 767	419 143	419 143
17.02.2028	21.02.2028	22.05.2028	22.05.2028	9 855	377 521	7 399	24 368	401 889	401 889
18.05.2028	22.05.2028	21.08.2028	21.08.2028	9 944	367 578	7 422	16 945	384 523	384 523
17.08.2028	21.08.2028	20.11.2028	20.11.2028	9 952	357 626	7 446	9 500	367 126	367 126
16.11.2028	20.11.2028	20.02.2029	20.02.2029	10 001	347 625	7 469	2 031	349 656	0
16.02.2029	20.02.2029	21.05.2029	21.05.2029	10 050	337 575	2 031	0	337 575	0
17.05.2029	21.05.2029	20.08.2029	20.08.2029	10 154	327 421	0	0	327 421	0
16.08.2029	20.08.2029	20.11.2029	20.11.2029	10 150	317 271	0	0	317 271	0
16.11.2029	20.11.2029	20.02.2030	20.02.2030	10 199	307 072	0	0	307 072	0
18.02.2030	20.02.2030	20.05.2030	20.05.2030	10 250	296 822	0	0	296 822	0

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 2		Tranche 4		TOTAL DETTE	Couverture traitee
				Amort.	CRD	Amort.	CRD		
16.05.2030	20.05.2030	20.08.2030	20.08.2030	10 348	286 475	0	0	286 475	0
16.08.2030	20.08.2030	20.11.2030	20.11.2030	10 351	276 124	0	0	276 124	0
18.11.2030	20.11.2030	20.02.2031	20.02.2031	10 402	265 722	0	0	265 722	0
18.02.2031	20.02.2031	20.05.2031	20.05.2031	10 453	255 269	0	0	255 269	0
16.05.2031	20.05.2031	20.08.2031	20.08.2031	10 545	244 723	0	0	244 723	0
18.08.2031	20.08.2031	20.11.2031	20.11.2031	10 556	234 167	0	0	234 167	0
18.11.2031	20.11.2031	20.02.2032	20.02.2032	10 608	223 559	0	0	223 559	0
18.02.2032	20.02.2032	20.05.2032	20.05.2032	10 660	212 899	0	0	212 899	0
18.05.2032	20.05.2032	20.08.2032	20.08.2032	10 735	202 163	0	0	202 163	0
18.08.2032	20.08.2032	22.11.2032	22.11.2032	10 766	191 398	0	0	191 398	0
18.11.2032	22.11.2032	21.02.2033	21.02.2033	10 818	180 579	0	0	180 579	0
17.02.2033	21.02.2033	20.05.2033	20.05.2033	10 872	169 708	0	0	169 708	0
18.05.2033	20.05.2033	22.08.2033	22.08.2033	10 952	158 755	0	0	158 755	0
18.08.2033	22.08.2033	21.11.2033	21.11.2033	10 979	147 776	0	0	147 776	0
17.11.2033	21.11.2033	20.02.2034	20.02.2034	11 033	136 743	0	0	136 743	0
16.02.2034	20.02.2034	22.05.2034	22.05.2034	11 087	125 656	0	0	125 656	0
18.05.2034	22.05.2034	21.08.2034	21.08.2034	11 162	114 494	0	0	114 494	0
17.08.2034	21.08.2034	20.11.2034	20.11.2034	11 197	103 298	0	0	103 298	0
16.11.2034	20.11.2034	20.02.2035	20.02.2035	11 252	92 046	0	0	92 046	0
16.02.2035	20.02.2035	21.05.2035	21.05.2035	11 307	80 739	0	0	80 739	0
17.05.2035	21.05.2035	20.08.2035	20.08.2035	11 376	69 363	0	0	69 363	0
16.08.2035	20.08.2035	20.11.2035	20.11.2035	11 419	57 945	0	0	57 945	0
16.11.2035	20.11.2035	20.02.2036	20.02.2036	11 475	46 470	0	0	46 470	0
18.02.2036	20.02.2036	20.05.2036	20.05.2036	11 531	34 939	0	0	34 939	0
16.05.2036	20.05.2036	20.08.2036	20.08.2036	11 592	23 347	0	0	23 347	0
18.08.2036	20.08.2036	20.11.2036	20.11.2036	11 645	11 702	0	0	11 702	0
18.11.2036	20.11.2036	20.02.2037	20.02.2037	11 702	0	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	268
-------------	-----

CA

Economies totales	3 894
--------------------------	--------------

Taux/Prix sans marge bancaire	20 830
-------------------------------	--------

Prix avec marge bancaire standard *	26 194
-------------------------------------	--------

Marge bancaire standard (20 points de base) *	5 364
---	-------

Prix final	22 300
------------	--------

Marge finale	1 470
--------------	-------

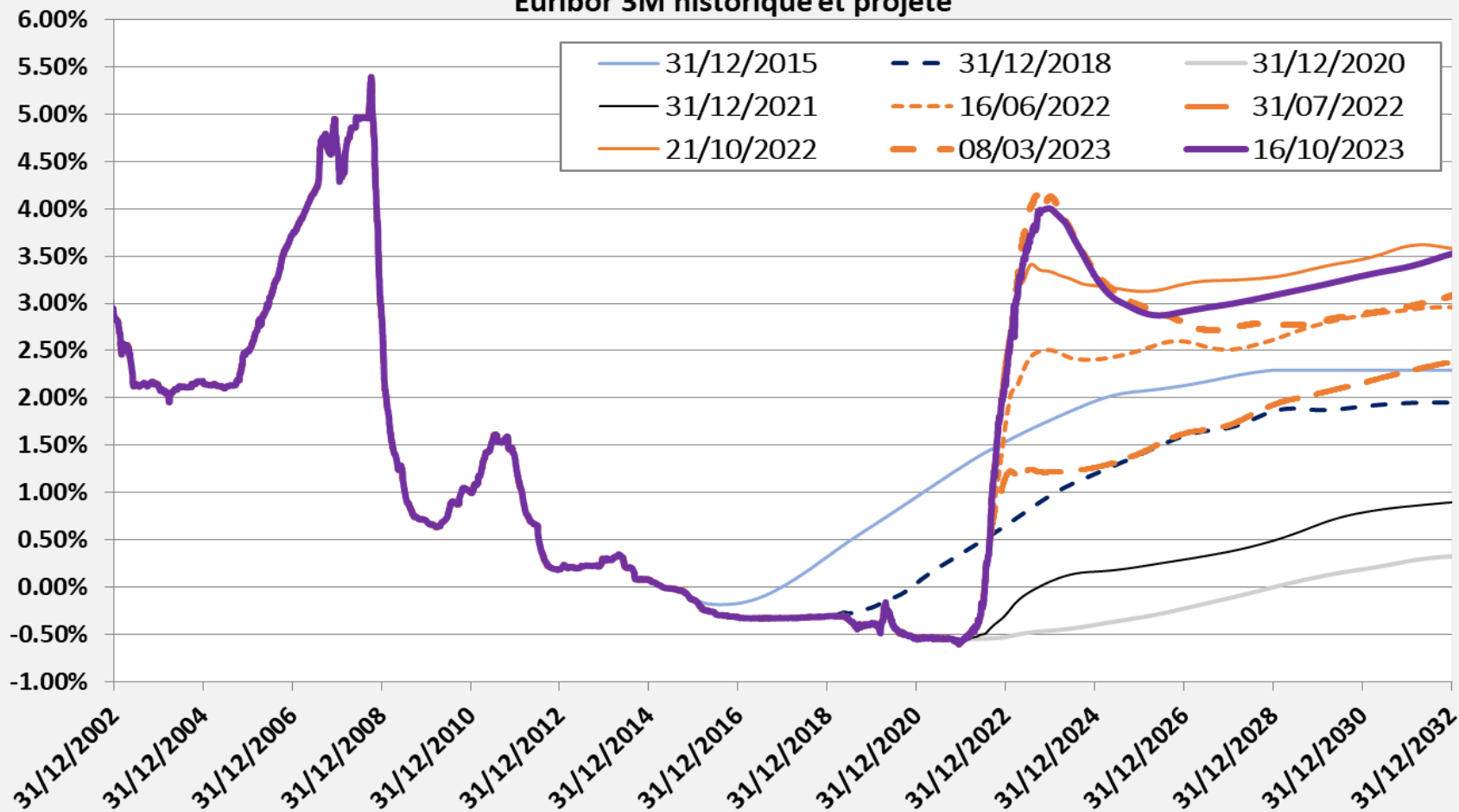
* La marge standard prise par les banques dans ce contexte est de 20 à 25 points de base sur un taux ou une prime lissée par rapport au taux/prix sans marge utilisé ci-dessus. Une marge de 20 points de base est utilisée pour cette comparaison.

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

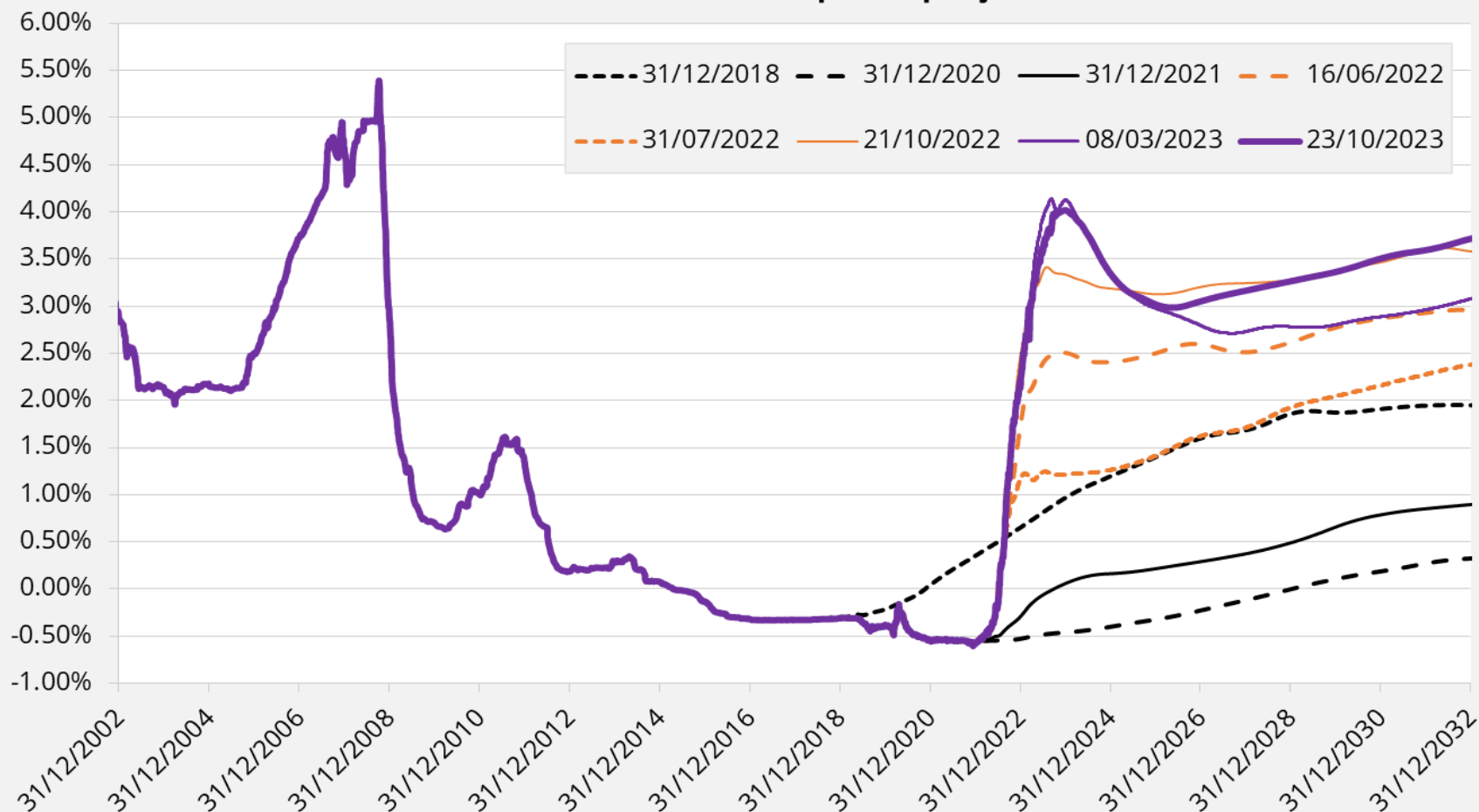
- Choix du produit optimal: des produits similaires sont souvent "margés" différemment (notamment swap flooré vs cap 0%)
- Négociations préliminaires avant cotations de sélection (explication de la méthode KERIUS et de la marge cible pour être sélectionné)
- Négociation finale en fin de processus

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

Euribor 3M historique et projeté

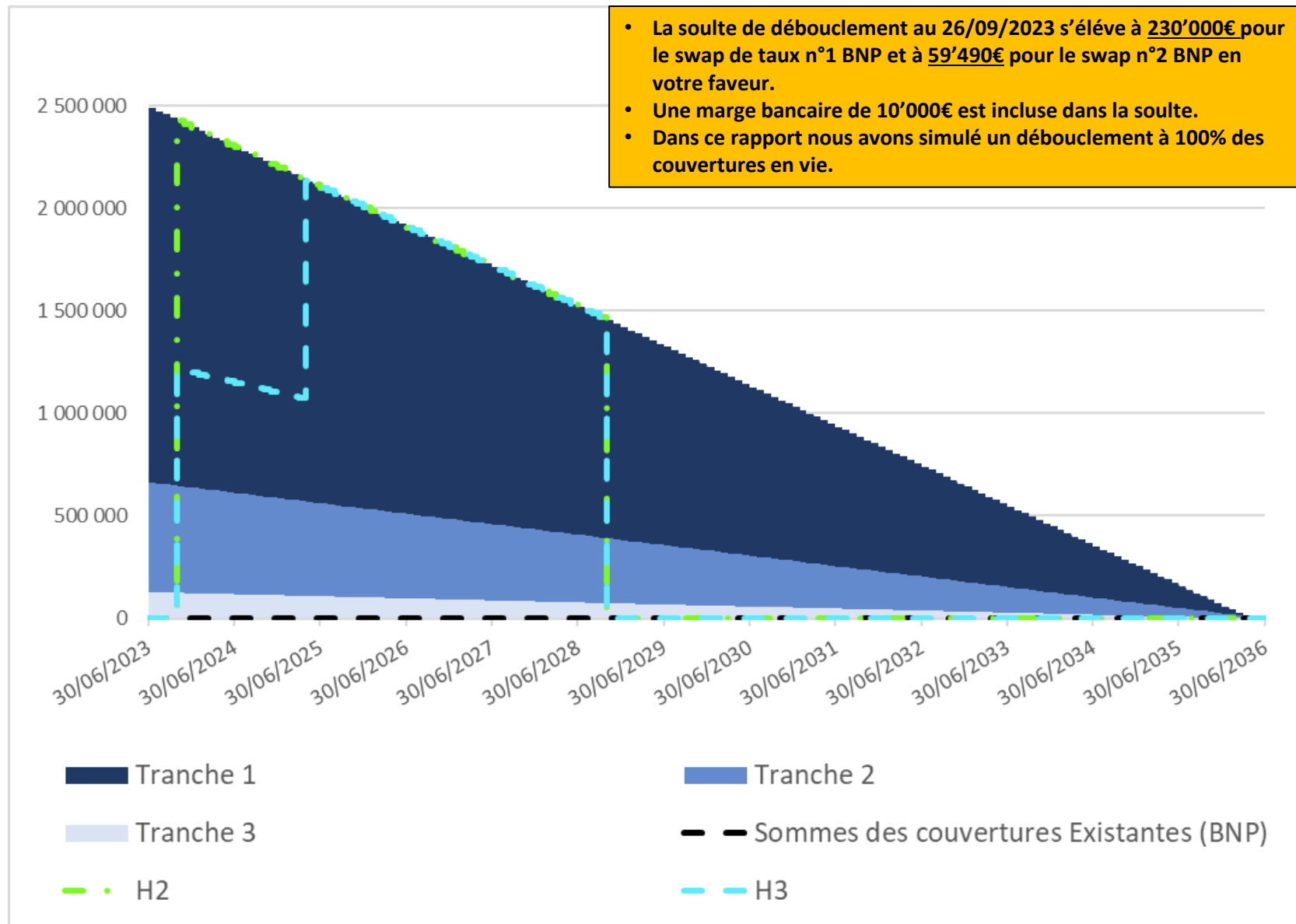


Euribor 3M historique et projeté



Prêt BNP

Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles



Cotations indicatives

Produits non recommandés

Couverture	H2	H3
Valeur 1bp en EUR	988	814

Swap sans Floor	3,18%	3,07%
Swap avec Floor	3,40%	3,30%
Cap 0% annualisé	3,40%	3,30%

Les produits de couverture de taux d'intérêts sont nombreux. Il existe certains produits que nous ne recommandons pas ou plus pour différentes raisons, relatives à un problème d'efficacité ou de comptabilisation (parfois les deux sont liés) ou de rentabilité comparative.

Des fiches produits sont disponibles en annexe de ce rapport afin de préciser les mécanismes et leurs avantages / inconvénients intrinsèques.

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

- **Cap 0% :**
 - Ne permet pas de bénéficier d'une baisse des taux car ce produit, très cher actuellement, fige intégralement les taux d'intérêts
 - Nécessite plus de lignes de risques dans les banques
 - C'est un produit que nous recommandions lorsque les Euribor étaient négatifs ou proches de zéro
- **Swap de taux (simple et flooré) :**
 - Simple : toxique dans un contexte de taux négatif et donc peut être déqualifié et considéré comme produit spéculatif par les CAC de l'entreprise même en période de taux positifs, ce qui implique d'enregistrer les variations de valeur liquidative du produit en résultat financier à chaque clôture
 - Flooré : marge bancaire accrue pour un produit équivalent au Cap 0%, mais vendu plus cher la plupart du temps pour des raisons propres aux banques
- **Tunnel d'options (achat de cap / vente de floor):**
 - Ne garantit pas un taux plafond en cas de taux négatifs car le financement intègre déjà un plancher/floor à 0%, qui induit une hausse du taux de financement global en cas de baisse des taux Euribor en zone négative. A ce titre, le produit peut être déqualifié et considéré comme produit spéculatif par les CAC de l'entreprise même en période de taux positifs (au même titre que le swap simple).
- **Cap à barrière désactivante**
 - Ne garantit pas un taux plafond, donc à ce titre n'est pas un produit de couverture et doit être considéré comme spéculatif par les CAC
- **Cap à barrière activante**
 - Marge bancaire accrue et produit intéressant sur des très gros montants seulement pour absorber les coûts bancaires additionnels
- **Cap Spread (ex: achat de cap 1% / vente de cap 3%)**
 - Ne garantit pas un taux plafond et n'est jamais un produit de couverture en cas de scénario de taux fortement défavorable, donc à ce titre peut être considéré comme spéculatif par les CAC.

Cotations indicatives Produits recommandés

Couverture	H2	H3
Durée	5 ans	5 ans
Indice	Euribor 1M	Euribor 1M
Notionnel départ	2 424 127	1 212 063
Notionnel au 30/04/2025	2 132 520	2 132 520
Début de période	31/10/2023	31/10/2023
Fin de période	31/10/2028	31/10/2028
Valeur 1bp en EUR	988	814

Prime d'option lissée

Cap 0% annualisé	3,40%	3,26%
Taux financement Max	3,40%	3,26%

Cap 1% annualisé	2,49%	2,38%
Taux financement Max	3,49%	3,38%

Cap 2% annualisé	1,63%	1,55%
Taux financement Max	3,63%	3,55%

Prime des options en EUR

Cap 0%	306 400	242 500
Cap 1%	224 700	177 100
Cap 2%	146 700	115 300

Marge bancaire estimée en points de base (BP) incluse dans les prix	15
--	-----------

Cotations indicatives Produits recommandés

Couverture	H2	H3
Durée	5 ans	5 ans
Indice	Euribor 1M	Euribor 1M
Notionnel départ	2 424 127	1 212 063
Notionnel au 30/04/2025	2 132 520	2 132 520
Début de période	31/10/2023	31/10/2023
Fin de période	31/10/2028	31/10/2028
Valeur 1bp en EUR	988	814

Prime d'option lissée

Cap 3% annualisé	0,91%	0,89%
Taux financement Max	3,91%	3,89%

Cap 3,5% annualisé	0,64%	0,66%
Taux financement Max	4,14%	4,16%

Cap 4% annualisé	0,45%	0,49%
Taux financement Max	4,45%	4,49%

Prime des options en EUR

Cap 3%	81 700	65 700
Cap 3,5%	57 600	48 200
Cap 4%	41 000	36 100

Marge bancaire estimée en points de base (BP) incluse dans les prix	15
--	-----------

Cotations indicatives

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).

Extrait des rapports d'analyse produits durant la mission

Illustration des paiements en prime lissée: H2 Cap 3%

Fixing	Début	Fin	Paielement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
29/09/2023	31/10/2023	30/11/2023	30/11/2023	2 424 127	1 671	-80 029
31/10/2023	30/11/2023	29/12/2023	29/12/2023	2 407 927	1 605	-78 424
30/11/2023	29/12/2023	31/01/2024	31/01/2024	2 391 726	1 814	-76 610
29/12/2023	31/01/2024	29/02/2024	29/02/2024	2 375 526	1 583	-75 026
31/01/2024	29/02/2024	28/03/2024	28/03/2024	2 359 325	1 518	-73 508
29/02/2024	28/03/2024	30/04/2024	30/04/2024	2 343 125	1 777	-71 731
28/03/2024	30/04/2024	31/05/2024	31/05/2024	2 326 925	1 658	-70 073
30/04/2024	31/05/2024	28/06/2024	28/06/2024	2 310 724	1 487	-68 586
31/05/2024	28/06/2024	31/07/2024	31/07/2024	2 294 524	1 740	-66 846
28/06/2024	31/07/2024	30/08/2024	30/08/2024	2 278 323	1 571	-65 275
31/07/2024	30/08/2024	30/09/2024	30/09/2024	2 262 123	1 612	-63 663
30/08/2024	30/09/2024	31/10/2024	31/10/2024	2 245 923	1 600	-62 063
30/09/2024	31/10/2024	29/11/2024	29/11/2024	2 229 722	1 486	-60 577
31/10/2024	29/11/2024	31/12/2024	31/12/2024	2 213 522	1 628	-58 949
29/11/2024	31/12/2024	31/01/2025	31/01/2025	2 197 321	1 566	-57 383
31/12/2024	31/01/2025	28/02/2025	28/02/2025	2 181 121	1 404	-55 979
31/01/2025	28/02/2025	31/03/2025	31/03/2025	2 164 921	1 542	-54 437
28/02/2025	31/03/2025	30/04/2025	30/04/2025	2 148 720	1 482	-52 955
31/03/2025	30/04/2025	30/05/2025	30/05/2025	2 132 520	1 470	-51 485
30/04/2025	30/05/2025	30/06/2025	30/06/2025	2 116 319	1 508	-49 977
30/05/2025	30/06/2025	31/07/2025	31/07/2025	2 100 119	1 496	-48 481
30/06/2025	31/07/2025	29/08/2025	29/08/2025	2 083 919	1 389	-47 092
31/07/2025	29/08/2025	30/09/2025	30/09/2025	2 067 718	1 521	-45 571
29/08/2025	30/09/2025	31/10/2025	31/10/2025	2 051 518	1 462	-44 110
30/09/2025	31/10/2025	28/11/2025	28/11/2025	2 035 317	1 310	-42 800
31/10/2025	28/11/2025	31/12/2025	31/12/2025	2 019 117	1 531	-41 268
28/11/2025	31/12/2025	30/01/2026	30/01/2026	2 002 917	1 381	-39 887
31/12/2025	30/01/2026	27/02/2026	27/02/2026	1 986 716	1 279	-38 609
30/01/2026	27/02/2026	31/03/2026	31/03/2026	1 970 516	1 449	-37 160

Extrait des rapports d'analyse produits durant la mission

Illustration des paiements en prime lissée:

H2 Cap 3%

Fixing	Début	Fin	Paiement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
27/02/2026	31/03/2026	30/04/2026	30/04/2026	1 954 315	1 348	-35 812
31/03/2026	30/04/2026	29/05/2026	29/05/2026	1 938 115	1 292	-34 520
30/04/2026	29/05/2026	30/06/2026	30/06/2026	1 921 915	1 414	-33 107
29/05/2026	30/06/2026	31/07/2026	31/07/2026	1 905 714	1 358	-31 749
30/06/2026	31/07/2026	31/08/2026	31/08/2026	1 889 514	1 346	-30 403
31/07/2026	31/08/2026	30/09/2026	30/09/2026	1 873 313	1 292	-29 111
31/08/2026	30/09/2026	30/10/2026	30/10/2026	1 857 113	1 280	-27 831
30/09/2026	30/10/2026	30/11/2026	30/11/2026	1 840 913	1 312	-26 519
30/10/2026	30/11/2026	31/12/2026	31/12/2026	1 824 712	1 300	-25 219
30/11/2026	31/12/2026	29/01/2027	29/01/2027	1 808 512	1 205	-24 013
31/12/2026	29/01/2027	26/02/2027	26/02/2027	1 792 312	1 153	-22 860
29/01/2027	26/02/2027	31/03/2027	31/03/2027	1 776 111	1 347	-21 513
26/02/2027	31/03/2027	30/04/2027	30/04/2027	1 759 911	1 213	-20 299
31/03/2027	30/04/2027	31/05/2027	31/05/2027	1 743 710	1 242	-19 057
30/04/2027	31/05/2027	30/06/2027	30/06/2027	1 727 510	1 191	-17 866
31/05/2027	30/06/2027	30/07/2027	30/07/2027	1 711 310	1 180	-16 686
30/06/2027	30/07/2027	31/08/2027	31/08/2027	1 695 109	1 247	-15 439
30/07/2027	31/08/2027	30/09/2027	30/09/2027	1 678 909	1 158	-14 282
31/08/2027	30/09/2027	29/10/2027	29/10/2027	1 662 708	1 108	-13 173
30/09/2027	29/10/2027	30/11/2027	30/11/2027	1 646 508	1 211	-11 963
29/10/2027	30/11/2027	31/12/2027	31/12/2027	1 630 308	1 162	-10 801
30/11/2027	31/12/2027	31/01/2028	31/01/2028	1 614 107	1 150	-9 651
31/12/2027	31/01/2028	29/02/2028	29/02/2028	1 597 907	1 065	-8 586
31/01/2028	29/02/2028	31/03/2028	31/03/2028	1 581 706	1 127	-7 459
29/02/2028	31/03/2028	28/04/2028	28/04/2028	1 565 506	1 007	-6 451
31/03/2028	28/04/2028	31/05/2028	31/05/2028	1 549 306	1 175	-5 276
28/04/2028	31/05/2028	30/06/2028	30/06/2028	1 533 105	1 057	-4 219
31/05/2028	30/06/2028	31/07/2028	31/07/2028	1 516 905	1 081	-3 139
30/06/2028	31/07/2028	31/08/2028	31/08/2028	1 500 704	1 069	-2 069
31/07/2028	31/08/2028	29/09/2028	29/09/2028	1 484 504	989	-1 080
31/08/2028	29/09/2028	31/10/2028	31/10/2028	1 468 304	1 080	0

Prime lissée

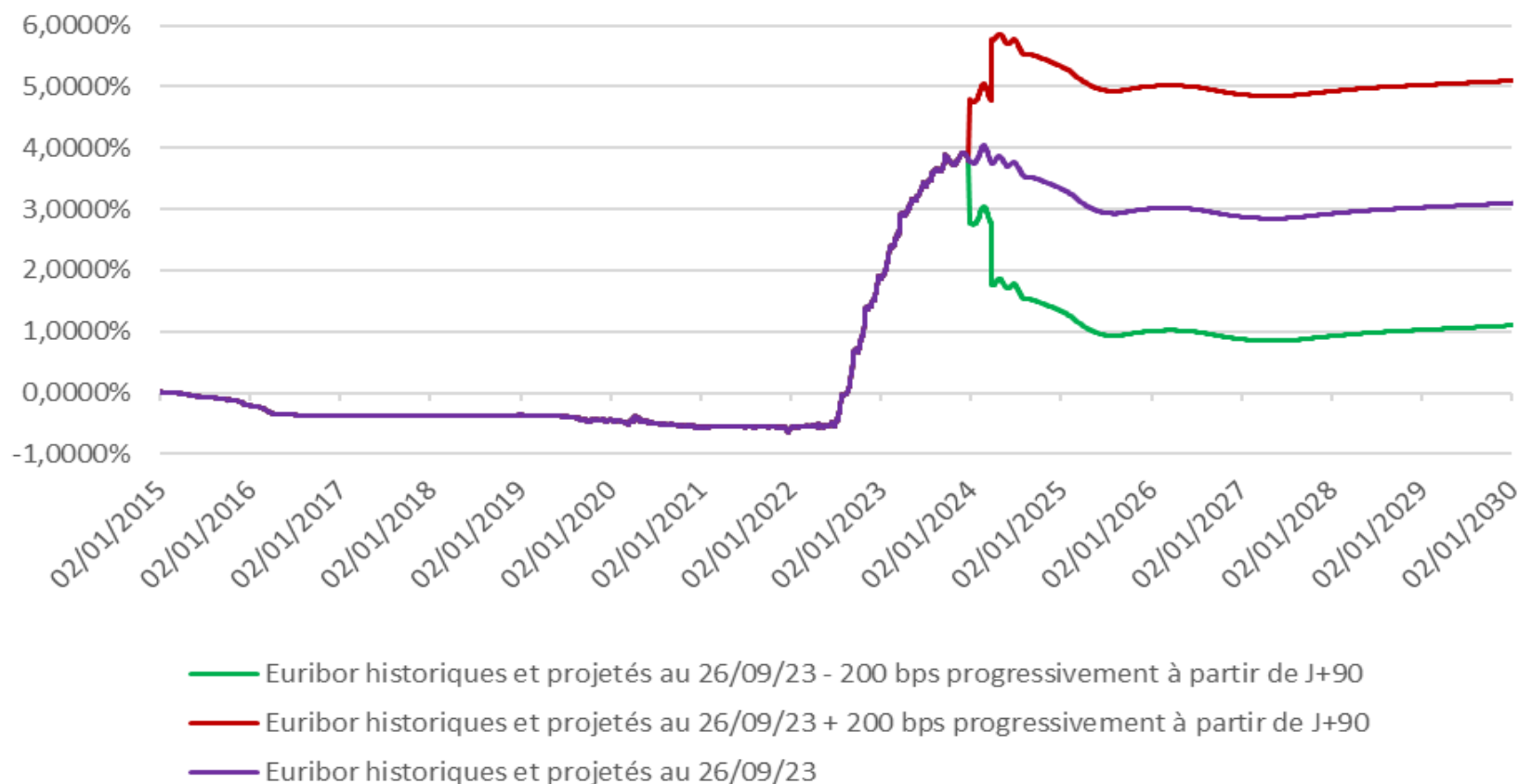
0,91%

Total à payer

81 700

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

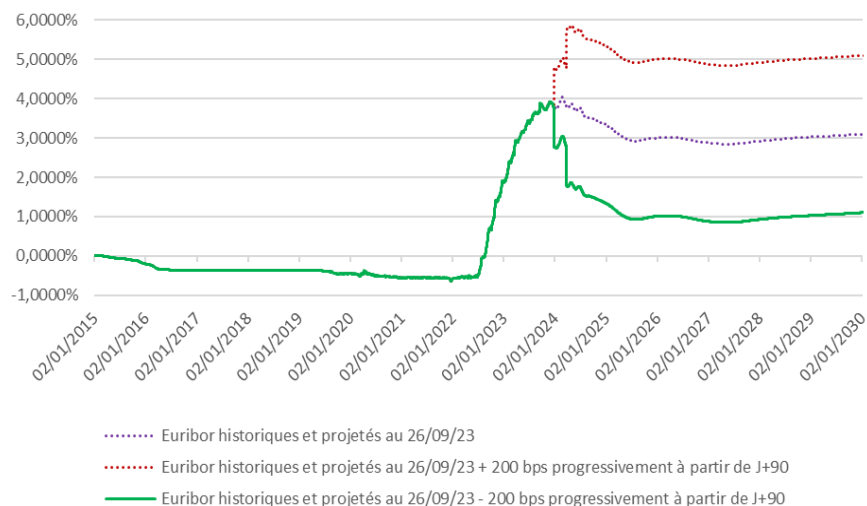
Trois scénarios d'Euribor



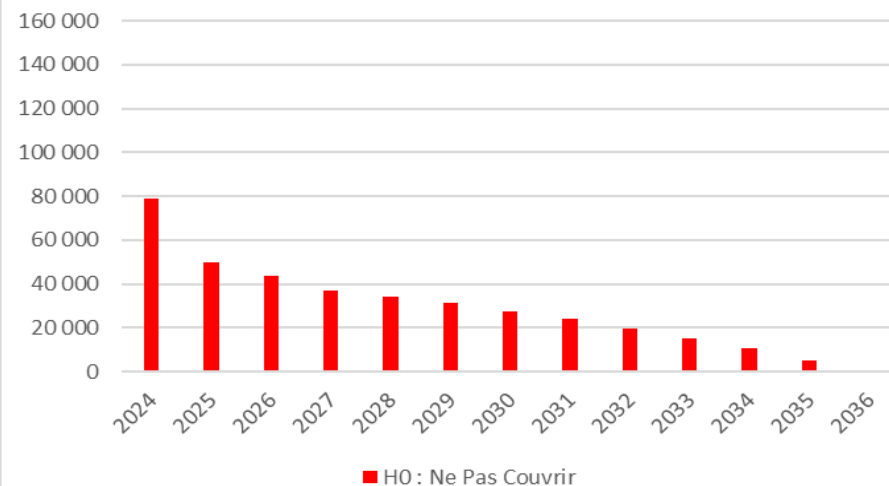
Toutes les simulations de frais financiers démarrent en **2024**. Elles incluent la marge de crédit **1,30%** (Tranche 1), **1,24%** (Tranche B) et **1,30%** (Tranche C), l'impact de la variation des Euribor 1M et le coût de la couverture à mettre en place.

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

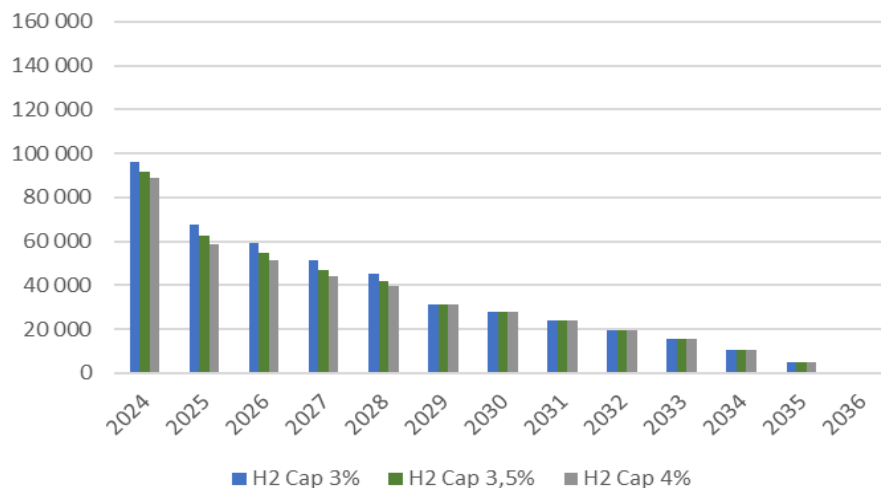
Courbe des Euribor projetés - 200 bps



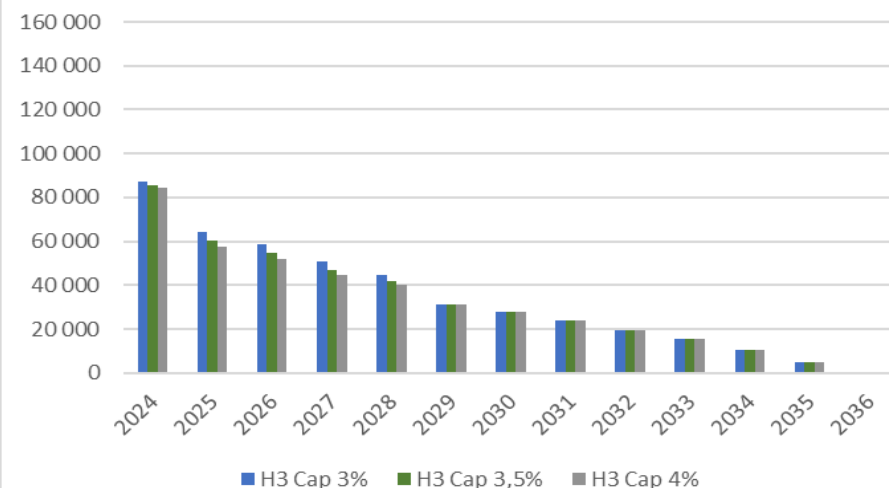
STRATEGIE H0 : Ne Pas Couvrir



STRATEGIE H2

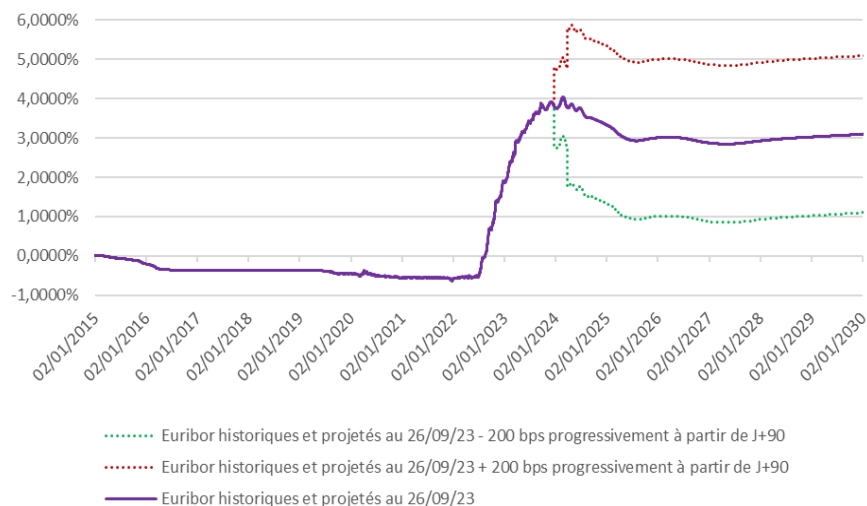


STRATEGIE H3

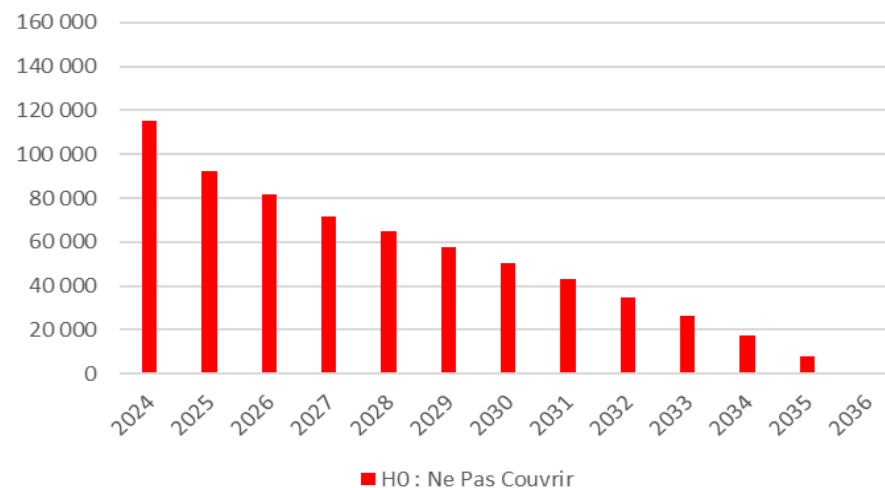


Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés

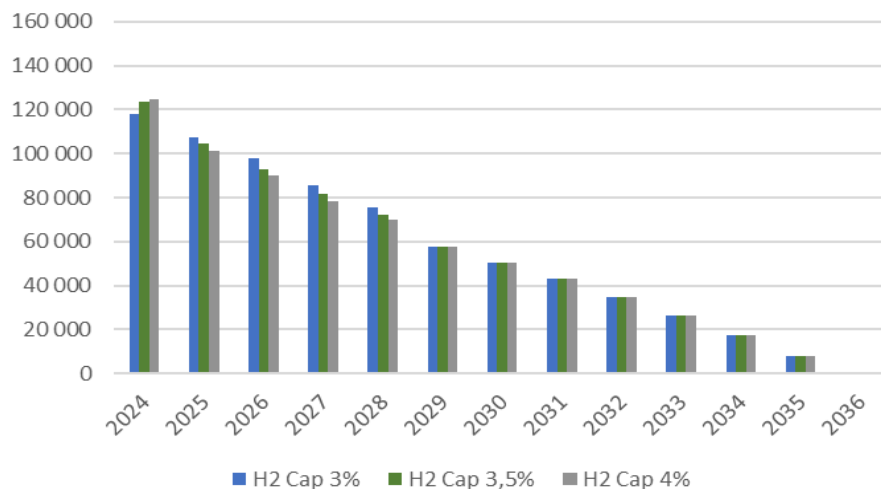
Courbe des Euribor projetés



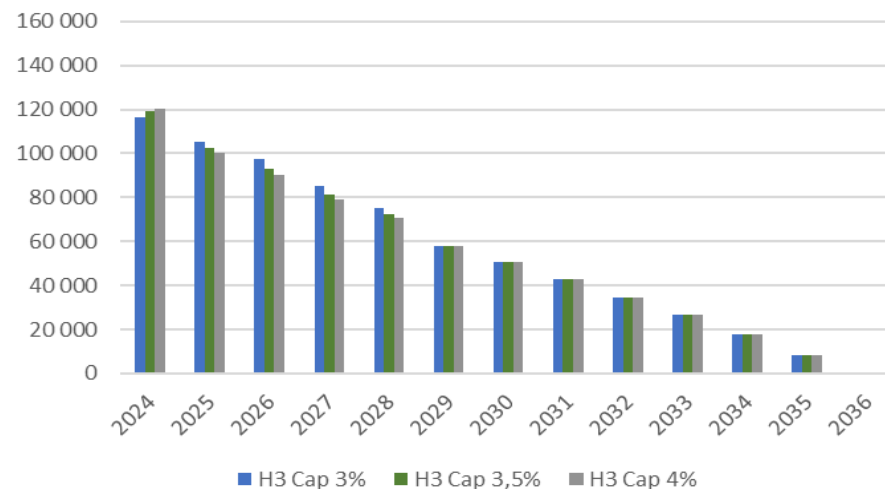
STRATEGIE H0 : Ne Pas Couvrir



STRATEGIE H2

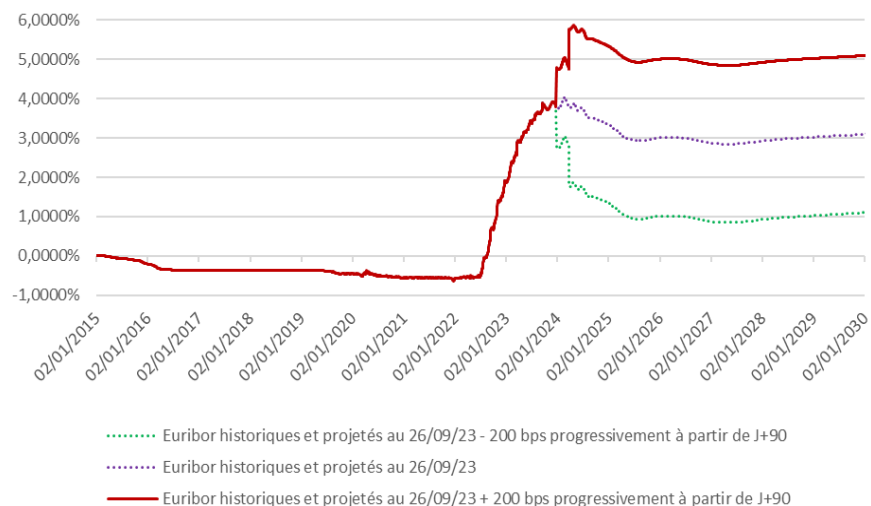


STRATEGIE H3

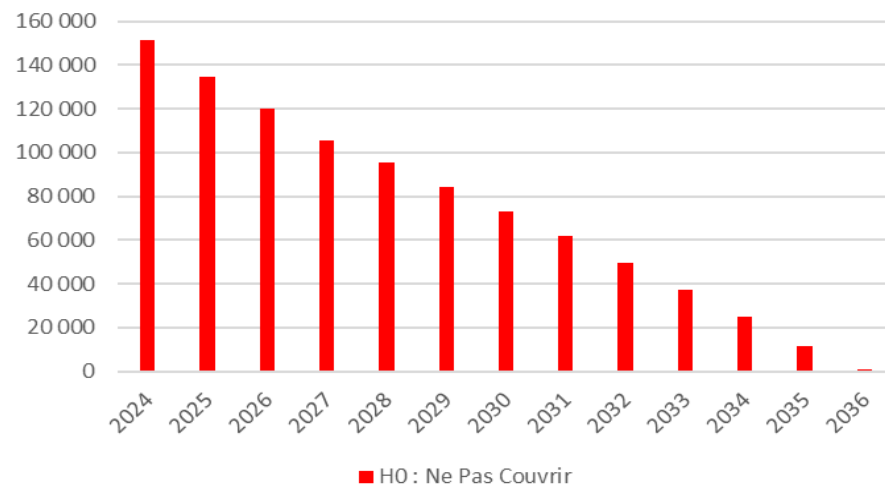


Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés +2%

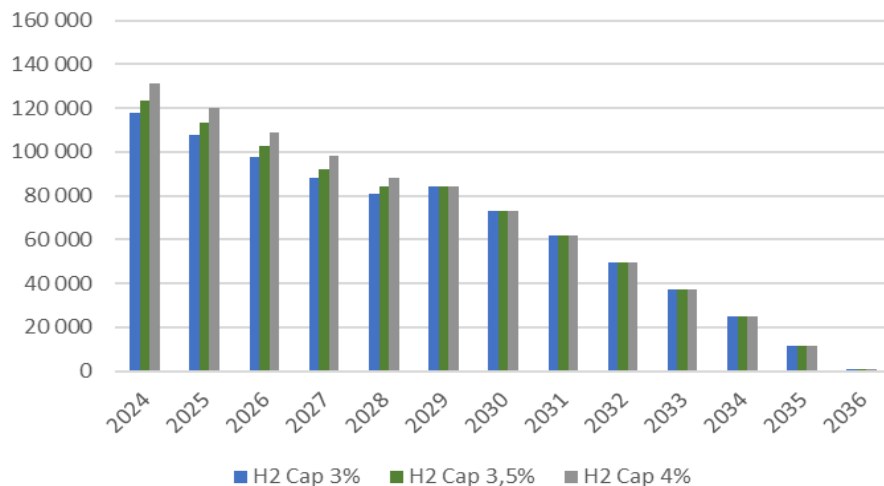
Courbe des Euribor projetés + 200 bps



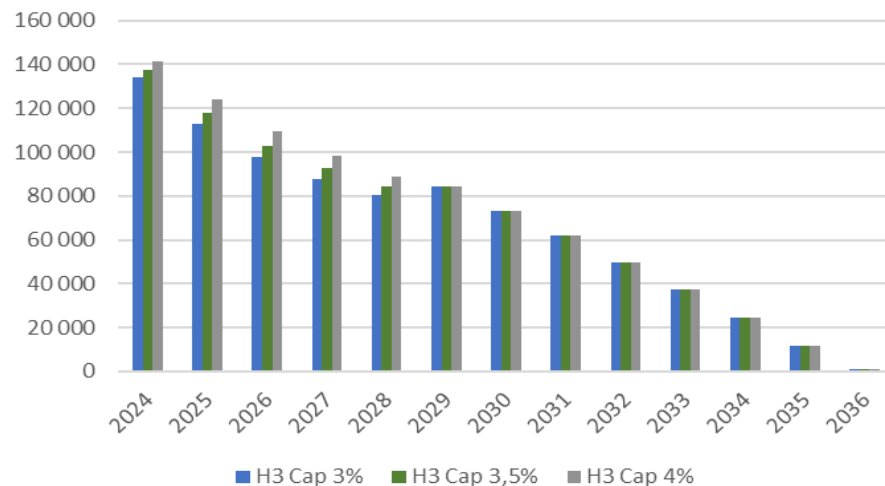
STRATEGIE H0 : Ne Pas Couvrir

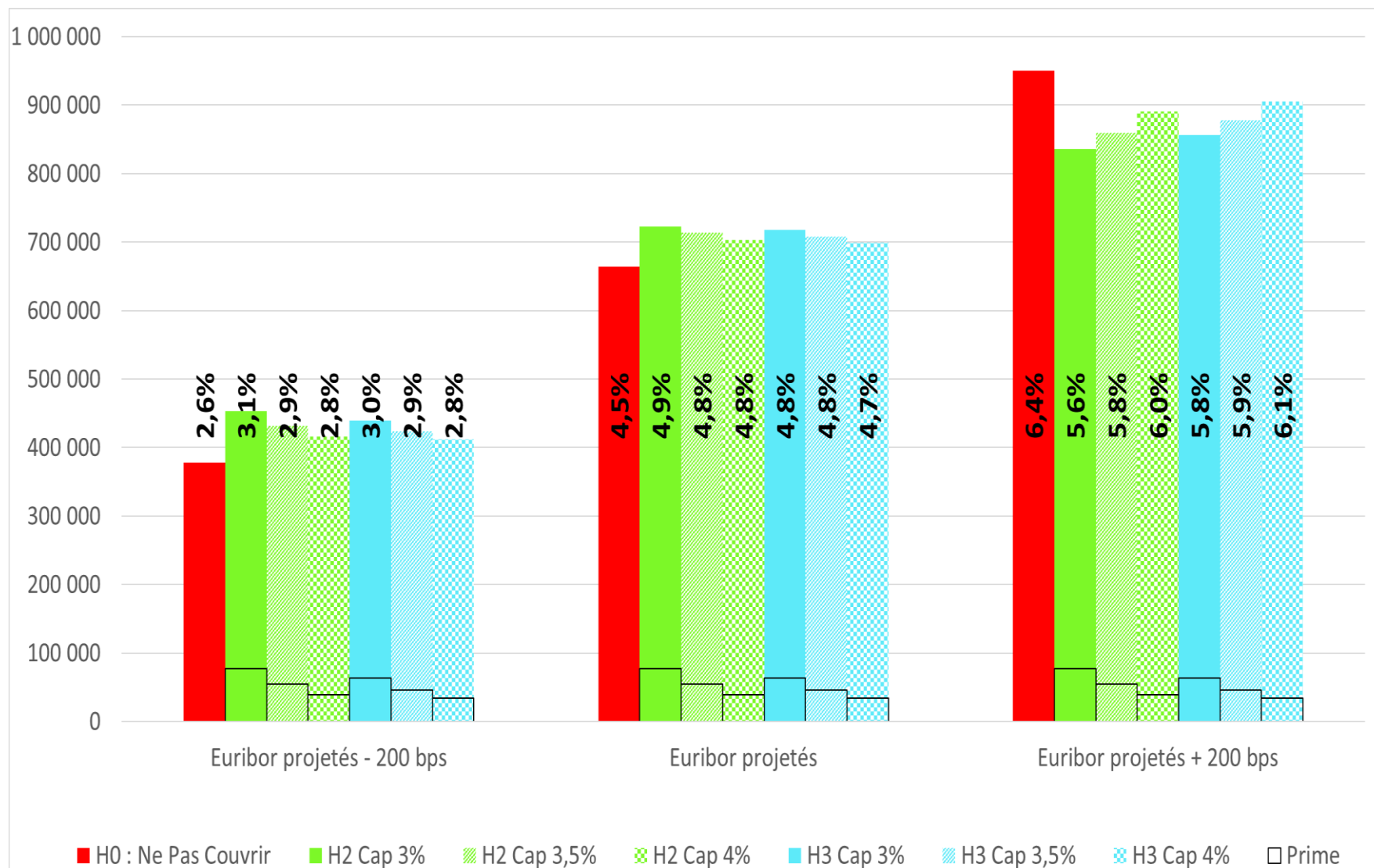


STRATEGIE H2



STRATEGIE H3





	STRATEGIE H0 : Ne Pas Couvrir	STRATEGIE H2			STRATEGIE H3		
	H0 : Ne Pas Couvrir	H2 Cap 3%	H2 Cap 3,5%	H2 Cap 4%	H3 Cap 3%	H3 Cap 3,5%	H3 Cap 4%
Euribor projetés - 200 bps	377 700	453 015	431 277	416 428	439 860	423 568	412 365
Euribor projetés	664 346	722 468	713 597	703 044	717 726	708 052	698 996
Euribor projetés + 200 bps	950 388	835 587	859 464	890 261	856 172	878 442	905 815

Tableaux d'amortissement par prêt (BNP)

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 1		Tranche 2		Tranche 3		TOTAL DETTE	COUVERTURE EXISTANTE Totale	H2	H3
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD				
31/05/2023	30/06/2023	31/07/2023	31/07/2023	11 944	1 827 500	3 423	533 929	833	127 500	2 488 929	0	0	0
30/06/2023	31/07/2023	31/08/2023	31/08/2023	11 944	1 815 556	3 423	530 506	833	126 667	2 472 728	0	0	0
31/07/2023	31/08/2023	29/09/2023	29/09/2023	11 944	1 803 611	3 423	527 083	833	125 833	2 456 528	0	0	0
31/08/2023	29/09/2023	31/10/2023	31/10/2023	11 944	1 791 667	3 423	523 661	833	125 000	2 440 327	0	0	0
29/09/2023	31/10/2023	30/11/2023	30/11/2023	11 944	1 779 722	3 423	520 238	833	124 167	2 424 127	0	2 424 127	1 212 063
31/10/2023	30/11/2023	29/12/2023	29/12/2023	11 944	1 767 778	3 423	516 815	833	123 333	2 407 927	0	2 407 927	1 203 963
30/11/2023	29/12/2023	31/01/2024	31/01/2024	11 944	1 755 833	3 423	513 393	833	122 500	2 391 726	0	2 391 726	1 195 863
29/12/2023	31/01/2024	29/02/2024	29/02/2024	11 944	1 743 889	3 423	509 970	833	121 667	2 375 526	0	2 375 526	1 187 763
31/01/2024	29/02/2024	28/03/2024	28/03/2024	11 944	1 731 944	3 423	506 548	833	120 833	2 359 325	0	2 359 325	1 179 663
29/02/2024	28/03/2024	30/04/2024	30/04/2024	11 944	1 720 000	3 423	503 125	833	120 000	2 343 125	0	2 343 125	1 171 563
28/03/2024	30/04/2024	31/05/2024	31/05/2024	11 944	1 708 056	3 423	499 702	833	119 167	2 326 925	0	2 326 925	1 163 462
30/04/2024	31/05/2024	28/06/2024	28/06/2024	11 944	1 696 111	3 423	496 280	833	118 333	2 310 724	0	2 310 724	1 155 362
31/05/2024	28/06/2024	31/07/2024	31/07/2024	11 944	1 684 167	3 423	492 857	833	117 500	2 294 524	0	2 294 524	1 147 262
28/06/2024	31/07/2024	30/08/2024	30/08/2024	11 944	1 672 222	3 423	489 435	833	116 667	2 278 323	0	2 278 323	1 139 162
31/07/2024	30/08/2024	30/09/2024	30/09/2024	11 944	1 660 278	3 423	486 012	833	115 833	2 262 123	0	2 262 123	1 131 062
30/08/2024	30/09/2024	31/10/2024	31/10/2024	11 944	1 648 333	3 423	482 589	833	115 000	2 245 923	0	2 245 923	1 122 961
30/09/2024	31/10/2024	29/11/2024	29/11/2024	11 944	1 636 389	3 423	479 167	833	114 167	2 229 722	0	2 229 722	1 114 861
31/10/2024	29/11/2024	31/12/2024	31/12/2024	11 944	1 624 444	3 423	475 744	833	113 333	2 213 522	0	2 213 522	1 106 761
29/11/2024	31/12/2024	31/01/2025	31/01/2025	11 944	1 612 500	3 423	472 321	833	112 500	2 197 321	0	2 197 321	1 098 661
31/12/2024	31/01/2025	28/02/2025	28/02/2025	11 944	1 600 556	3 423	468 899	833	111 667	2 181 121	0	2 181 121	1 090 561
31/01/2025	28/02/2025	31/03/2025	31/03/2025	11 944	1 588 611	3 423	465 476	833	110 833	2 164 921	0	2 164 921	1 082 460
28/02/2025	31/03/2025	30/04/2025	30/04/2025	11 944	1 576 667	3 423	462 054	833	110 000	2 148 720	0	2 148 720	1 074 360
31/03/2025	30/04/2025	30/05/2025	30/05/2025	11 944	1 564 722	3 423	458 631	833	109 167	2 132 520	0	2 132 520	2 132 520
30/04/2025	30/05/2025	30/06/2025	30/06/2025	11 944	1 552 778	3 423	455 208	833	108 333	2 116 319	0	2 116 319	2 116 319
30/05/2025	30/06/2025	31/07/2025	31/07/2025	11 944	1 540 833	3 423	451 786	833	107 500	2 100 119	0	2 100 119	2 100 119
30/06/2025	31/07/2025	29/08/2025	29/08/2025	11 944	1 528 889	3 423	448 363	833	106 667	2 083 919	0	2 083 919	2 083 919
31/07/2025	29/08/2025	30/09/2025	30/09/2025	11 944	1 516 944	3 423	444 940	833	105 833	2 067 718	0	2 067 718	2 067 718
29/08/2025	30/09/2025	31/10/2025	31/10/2025	11 944	1 505 000	3 423	441 518	833	105 000	2 051 518	0	2 051 518	2 051 518
30/09/2025	31/10/2025	28/11/2025	28/11/2025	11 944	1 493 056	3 423	438 095	833	104 167	2 035 317	0	2 035 317	2 035 317

Tableaux d'amortissement par prêt (BNP)

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 1		Tranche 2		Tranche 3		TOTAL DETTE	COUVERTURE EXISTANTE Totale	H2	H3
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD				
31/10/2025	28/11/2025	31/12/2025	31/12/2025	11 944	1 481 111	3 423	434 673	833	103 333	2 019 117	0	2 019 117	2 019 117
28/11/2025	31/12/2025	30/01/2026	30/01/2026	11 944	1 469 167	3 423	431 250	833	102 500	2 002 917	0	2 002 917	2 002 917
31/12/2025	30/01/2026	27/02/2026	27/02/2026	11 944	1 457 222	3 423	427 827	833	101 667	1 986 716	0	1 986 716	1 986 716
30/01/2026	27/02/2026	31/03/2026	31/03/2026	11 944	1 445 278	3 423	424 405	833	100 833	1 970 516	0	1 970 516	1 970 516
27/02/2026	31/03/2026	30/04/2026	30/04/2026	11 944	1 433 333	3 423	420 982	833	100 000	1 954 315	0	1 954 315	1 954 315
31/03/2026	30/04/2026	29/05/2026	29/05/2026	11 944	1 421 389	3 423	417 560	833	99 167	1 938 115	0	1 938 115	1 938 115
30/04/2026	29/05/2026	30/06/2026	30/06/2026	11 944	1 409 444	3 423	414 137	833	98 333	1 921 915	0	1 921 915	1 921 915
29/05/2026	30/06/2026	31/07/2026	31/07/2026	11 944	1 397 500	3 423	410 714	833	97 500	1 905 714	0	1 905 714	1 905 714
30/06/2026	31/07/2026	31/08/2026	31/08/2026	11 944	1 385 556	3 423	407 292	833	96 667	1 889 514	0	1 889 514	1 889 514
31/07/2026	31/08/2026	30/09/2026	30/09/2026	11 944	1 373 611	3 423	403 869	833	95 833	1 873 313	0	1 873 313	1 873 313
31/08/2026	30/09/2026	30/10/2026	30/10/2026	11 944	1 361 667	3 423	400 446	833	95 000	1 857 113	0	1 857 113	1 857 113
30/09/2026	30/10/2026	30/11/2026	30/11/2026	11 944	1 349 722	3 423	397 024	833	94 167	1 840 913	0	1 840 913	1 840 913
30/10/2026	30/11/2026	31/12/2026	31/12/2026	11 944	1 337 778	3 423	393 601	833	93 333	1 824 712	0	1 824 712	1 824 712
30/11/2026	31/12/2026	29/01/2027	29/01/2027	11 944	1 325 833	3 423	390 179	833	92 500	1 808 512	0	1 808 512	1 808 512
31/12/2026	29/01/2027	26/02/2027	26/02/2027	11 944	1 313 889	3 423	386 756	833	91 667	1 792 312	0	1 792 312	1 792 312
29/01/2027	26/02/2027	31/03/2027	31/03/2027	11 944	1 301 944	3 423	383 333	833	90 833	1 776 111	0	1 776 111	1 776 111
26/02/2027	31/03/2027	30/04/2027	30/04/2027	11 944	1 290 000	3 423	379 911	833	90 000	1 759 911	0	1 759 911	1 759 911
31/03/2027	30/04/2027	31/05/2027	31/05/2027	11 944	1 278 056	3 423	376 488	833	89 167	1 743 710	0	1 743 710	1 743 710
30/04/2027	31/05/2027	30/06/2027	30/06/2027	11 944	1 266 111	3 423	373 065	833	88 333	1 727 510	0	1 727 510	1 727 510
31/05/2027	30/06/2027	30/07/2027	30/07/2027	11 944	1 254 167	3 423	369 643	833	87 500	1 711 310	0	1 711 310	1 711 310
30/06/2027	30/07/2027	31/08/2027	31/08/2027	11 944	1 242 222	3 423	366 220	833	86 667	1 695 109	0	1 695 109	1 695 109
30/07/2027	31/08/2027	30/09/2027	30/09/2027	11 944	1 230 278	3 423	362 798	833	85 833	1 678 909	0	1 678 909	1 678 909
31/08/2027	30/09/2027	29/10/2027	29/10/2027	11 944	1 218 333	3 423	359 375	833	85 000	1 662 708	0	1 662 708	1 662 708
30/09/2027	29/10/2027	30/11/2027	30/11/2027	11 944	1 206 389	3 423	355 952	833	84 167	1 646 508	0	1 646 508	1 646 508
29/10/2027	30/11/2027	31/12/2027	31/12/2027	11 944	1 194 444	3 423	352 530	833	83 333	1 630 308	0	1 630 308	1 630 308
30/11/2027	31/12/2027	31/01/2028	31/01/2028	11 944	1 182 500	3 423	349 107	833	82 500	1 614 107	0	1 614 107	1 614 107
31/12/2027	31/01/2028	29/02/2028	29/02/2028	11 944	1 170 556	3 423	345 685	833	81 667	1 597 907	0	1 597 907	1 597 907
31/01/2028	29/02/2028	31/03/2028	31/03/2028	11 944	1 158 611	3 423	342 262	833	80 833	1 581 706	0	1 581 706	1 581 706
29/02/2028	31/03/2028	28/04/2028	28/04/2028	11 944	1 146 667	3 423	338 839	833	80 000	1 565 506	0	1 565 506	1 565 506
31/03/2028	28/04/2028	31/05/2028	31/05/2028	11 944	1 134 722	3 423	335 417	833	79 167	1 549 306	0	1 549 306	1 549 306

Tableaux d'amortissement par prêt (BNP)

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 1		Tranche 2		Tranche 3		TOTAL DETTE	COUVERTURE EXISTANTE Totale	H2	H3
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD				
28/04/2028	31/05/2028	30/06/2028	30/06/2028	11 944	1 122 778	3 423	331 994	833	78 333	1 533 105	0	1 533 105	1 533 105
31/05/2028	30/06/2028	31/07/2028	31/07/2028	11 944	1 110 833	3 423	328 571	833	77 500	1 516 905	0	1 516 905	1 516 905
30/06/2028	31/07/2028	31/08/2028	31/08/2028	11 944	1 098 889	3 423	325 149	833	76 667	1 500 704	0	1 500 704	1 500 704
31/07/2028	31/08/2028	29/09/2028	29/09/2028	11 944	1 086 944	3 423	321 726	833	75 833	1 484 504	0	1 484 504	1 484 504
31/08/2028	29/09/2028	31/10/2028	31/10/2028	11 944	1 075 000	3 423	318 304	833	75 000	1 468 304	0	1 468 304	1 468 304
29/09/2028	31/10/2028	30/11/2028	30/11/2028	11 944	1 063 056	3 423	314 881	833	74 167	1 452 103	0	0	0
31/10/2028	30/11/2028	29/12/2028	29/12/2028	11 944	1 051 111	3 423	311 458	833	73 333	1 435 903	0	0	0
30/11/2028	29/12/2028	31/01/2029	31/01/2029	11 944	1 039 167	3 423	308 036	833	72 500	1 419 702	0	0	0
29/12/2028	31/01/2029	28/02/2029	28/02/2029	11 944	1 027 222	3 423	304 613	833	71 667	1 403 502	0	0	0
31/01/2029	28/02/2029	29/03/2029	29/03/2029	11 944	1 015 278	3 423	301 190	833	70 833	1 387 302	0	0	0
28/02/2029	29/03/2029	30/04/2029	30/04/2029	11 944	1 003 333	3 423	297 768	833	70 000	1 371 101	0	0	0
29/03/2029	30/04/2029	31/05/2029	31/05/2029	11 944	991 389	3 423	294 345	833	69 167	1 354 901	0	0	0
30/04/2029	31/05/2029	29/06/2029	29/06/2029	11 944	979 444	3 423	290 923	833	68 333	1 338 700	0	0	0
31/05/2029	29/06/2029	31/07/2029	31/07/2029	11 944	967 500	3 423	287 500	833	67 500	1 322 500	0	0	0
29/06/2029	31/07/2029	31/08/2029	31/08/2029	11 944	955 556	3 423	284 077	833	66 667	1 306 300	0	0	0
31/07/2029	31/08/2029	28/09/2029	28/09/2029	11 944	943 611	3 423	280 655	833	65 833	1 290 099	0	0	0
31/08/2029	28/09/2029	31/10/2029	31/10/2029	11 944	931 667	3 423	277 232	833	65 000	1 273 899	0	0	0
28/09/2029	31/10/2029	30/11/2029	30/11/2029	11 944	919 722	3 423	273 810	833	64 167	1 257 698	0	0	0
31/10/2029	30/11/2029	31/12/2029	31/12/2029	11 944	907 778	3 423	270 387	833	63 333	1 241 498	0	0	0
30/11/2029	31/12/2029	31/01/2030	31/01/2030	11 944	895 833	3 423	266 964	833	62 500	1 225 298	0	0	0
31/12/2029	31/01/2030	28/02/2030	28/02/2030	11 944	883 889	3 423	263 542	833	61 667	1 209 097	0	0	0
31/01/2030	28/02/2030	29/03/2030	29/03/2030	11 944	871 944	3 423	260 119	833	60 833	1 192 897	0	0	0
28/02/2030	29/03/2030	30/04/2030	30/04/2030	11 944	860 000	3 423	256 696	833	60 000	1 176 696	0	0	0
29/03/2030	30/04/2030	31/05/2030	31/05/2030	11 944	848 056	3 423	253 274	833	59 167	1 160 496	0	0	0
30/04/2030	31/05/2030	28/06/2030	28/06/2030	11 944	836 111	3 423	249 851	833	58 333	1 144 296	0	0	0
31/05/2030	28/06/2030	31/07/2030	31/07/2030	11 944	824 167	3 423	246 429	833	57 500	1 128 095	0	0	0
28/06/2030	31/07/2030	30/08/2030	30/08/2030	11 944	812 222	3 423	243 006	833	56 667	1 111 895	0	0	0
31/07/2030	30/08/2030	30/09/2030	30/09/2030	11 944	800 278	3 423	239 583	833	55 833	1 095 694	0	0	0
30/08/2030	30/09/2030	31/10/2030	31/10/2030	11 944	788 333	3 423	236 161	833	55 000	1 079 494	0	0	0
30/09/2030	31/10/2030	29/11/2030	29/11/2030	11 944	776 389	3 423	232 738	833	54 167	1 063 294	0	0	0

Tableaux d'amortissement par prêt (BNP)

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 1		Tranche 2		Tranche 3		TOTAL DETTE	COUVERTUR E EXISTANTE Totale	H2	H3
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD				
31/10/2030	29/11/2030	31/12/2030	31/12/2030	11 944	764 444	3 423	229 315	833	53 333	1 047 093	0	0	0
29/11/2030	31/12/2030	31/01/2031	31/01/2031	11 944	752 500	3 423	225 893	833	52 500	1 030 893	0	0	0
31/12/2030	31/01/2031	28/02/2031	28/02/2031	11 944	740 555	3 423	222 470	833	51 667	1 014 692	0	0	0
31/01/2031	28/02/2031	31/03/2031	31/03/2031	11 944	728 611	3 423	219 048	833	50 833	998 492	0	0	0
28/02/2031	31/03/2031	30/04/2031	30/04/2031	11 944	716 667	3 423	215 625	833	50 000	982 292	0	0	0
31/03/2031	30/04/2031	30/05/2031	30/05/2031	11 944	704 722	3 423	212 202	833	49 167	966 091	0	0	0
30/04/2031	30/05/2031	30/06/2031	30/06/2031	11 944	692 778	3 423	208 780	833	48 333	949 891	0	0	0
30/05/2031	30/06/2031	31/07/2031	31/07/2031	11 944	680 833	3 423	205 357	833	47 500	933 690	0	0	0
02/07/2031	31/07/2031	29/08/2031	29/08/2031	11 944	668 889	3 423	201 935	833	46 667	917 490	0	0	0
31/07/2031	29/08/2031	30/09/2031	30/09/2031	11 944	656 944	3 423	198 512	833	45 833	901 290	0	0	0
01/09/2031	30/09/2031	31/10/2031	31/10/2031	11 944	645 000	3 423	195 089	833	45 000	885 089	0	0	0
02/10/2031	31/10/2031	28/11/2031	28/11/2031	11 944	633 055	3 423	191 667	833	44 167	868 889	0	0	0
30/10/2031	28/11/2031	31/12/2031	31/12/2031	11 944	621 111	3 423	188 244	833	43 333	852 688	0	0	0
28/11/2031	31/12/2031	30/01/2032	30/01/2032	11 944	609 167	3 423	184 821	833	42 500	836 488	0	0	0
31/12/2031	30/01/2032	27/02/2032	27/02/2032	11 944	597 222	3 423	181 399	833	41 667	820 288	0	0	0
29/01/2032	27/02/2032	31/03/2032	31/03/2032	11 944	585 278	3 423	177 976	833	40 833	804 087	0	0	0
27/02/2032	31/03/2032	30/04/2032	30/04/2032	11 944	573 333	3 423	174 554	833	40 000	787 887	0	0	0
01/04/2032	30/04/2032	31/05/2032	31/05/2032	11 944	561 389	3 423	171 131	833	39 167	771 686	0	0	0
30/04/2032	31/05/2032	30/06/2032	30/06/2032	11 944	549 444	3 423	167 708	833	38 333	755 486	0	0	0
01/06/2032	30/06/2032	30/07/2032	30/07/2032	11 944	537 500	3 423	164 286	833	37 500	739 286	0	0	0
01/07/2032	30/07/2032	31/08/2032	31/08/2032	11 944	525 555	3 423	160 863	833	36 667	723 085	0	0	0
02/08/2032	31/08/2032	30/09/2032	30/09/2032	11 944	513 611	3 423	157 440	833	35 833	706 885	0	0	0
01/09/2032	30/09/2032	29/10/2032	29/10/2032	11 944	501 667	3 423	154 018	833	35 000	690 684	0	0	0
30/09/2032	29/10/2032	30/11/2032	30/11/2032	11 944	489 722	3 423	150 595	833	34 167	674 484	0	0	0
01/11/2032	30/11/2032	31/12/2032	31/12/2032	11 944	477 778	3 423	147 173	833	33 333	658 284	0	0	0
02/12/2032	31/12/2032	31/01/2033	31/01/2033	11 944	465 833	3 423	143 750	833	32 500	642 083	0	0	0
31/12/2032	31/01/2033	28/02/2033	28/02/2033	11 944	453 889	3 423	140 327	833	31 667	625 883	0	0	0
28/01/2033	28/02/2033	31/03/2033	31/03/2033	11 944	441 944	3 423	136 905	833	30 833	609 682	0	0	0
02/03/2033	31/03/2033	29/04/2033	29/04/2033	11 944	430 000	3 423	133 482	833	30 000	593 482	0	0	0
29/03/2033	29/04/2033	31/05/2033	31/05/2033	11 944	418 055	3 423	130 060	833	29 167	577 282	0	0	0

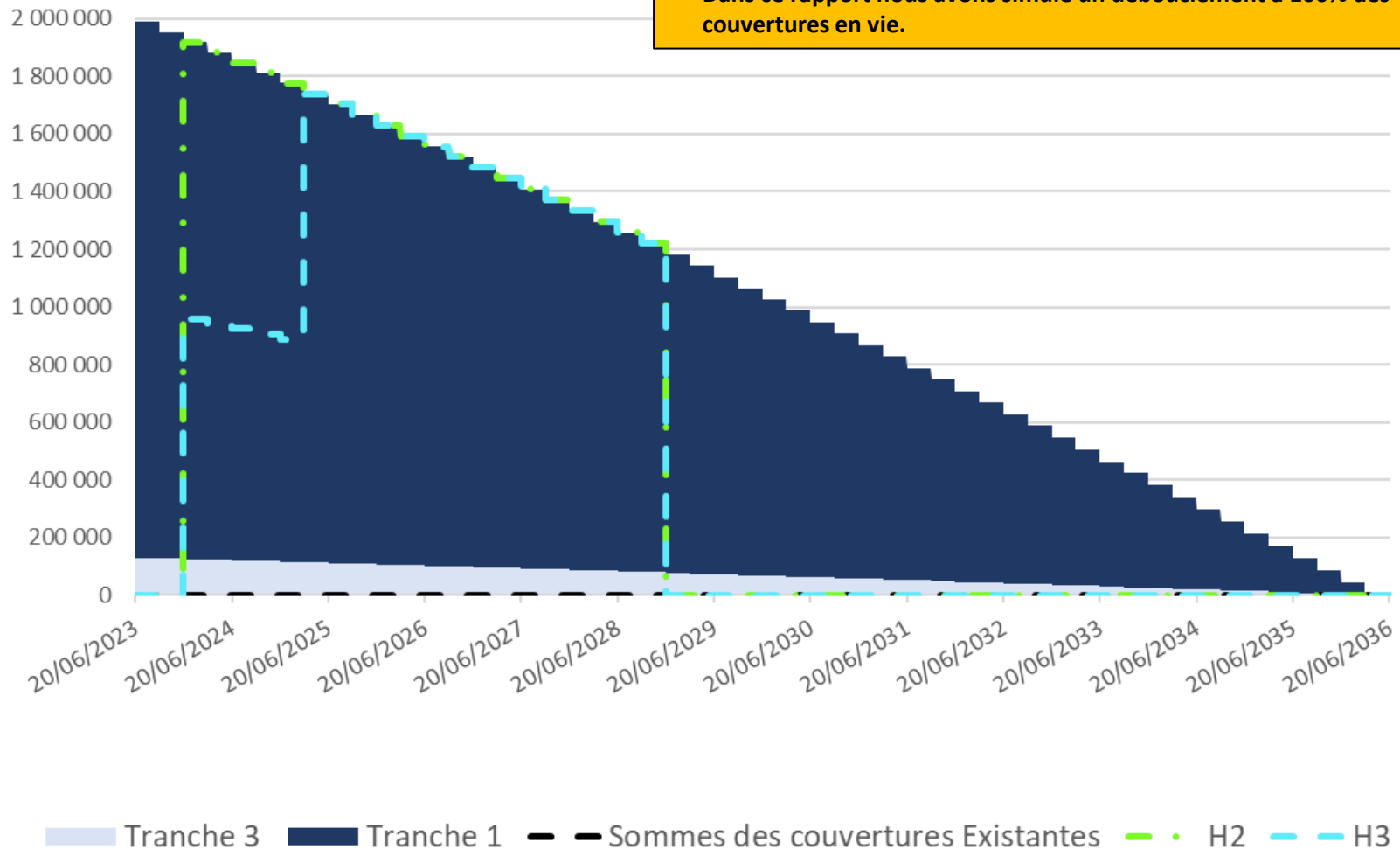
Tableaux d'amortissement par prêt (BNP)

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 1		Tranche 2		Tranche 3		TOTAL DETTE	COUVERTUR E EXISTANTE Totale	H2	H3
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD				
02/05/2033	31/05/2033	30/06/2033	30/06/2033	11 944	406 111	3 423	126 637	833	28 333	561 081	0	0	0
01/06/2033	30/06/2033	29/07/2033	29/07/2033	11 944	394 167	3 423	123 214	833	27 500	544 881	0	0	0
30/06/2033	29/07/2033	31/08/2033	31/08/2033	11 944	382 222	3 423	119 792	833	26 667	528 680	0	0	0
02/08/2033	31/08/2033	30/09/2033	30/09/2033	11 944	370 278	3 423	116 369	833	25 833	512 480	0	0	0
01/09/2033	30/09/2033	31/10/2033	31/10/2033	11 944	358 333	3 423	112 946	833	25 000	496 280	0	0	0
30/09/2033	31/10/2033	30/11/2033	30/11/2033	11 944	346 389	3 423	109 524	833	24 167	480 079	0	0	0
01/11/2033	30/11/2033	30/12/2033	30/12/2033	11 944	334 444	3 423	106 101	833	23 333	463 879	0	0	0
30/11/2033	30/12/2033	31/01/2034	31/01/2034	11 944	322 500	3 423	102 679	833	22 500	447 678	0	0	0
02/01/2034	31/01/2034	28/02/2034	28/02/2034	11 944	310 555	3 423	99 256	833	21 667	431 478	0	0	0
30/01/2034	28/02/2034	31/03/2034	31/03/2034	11 944	298 611	3 423	95 833	833	20 833	415 278	0	0	0
02/03/2034	31/03/2034	28/04/2034	28/04/2034	11 944	286 667	3 423	92 411	833	20 000	399 077	0	0	0
28/03/2034	28/04/2034	31/05/2034	31/05/2034	11 944	274 722	3 423	88 988	833	19 167	382 877	0	0	0
02/05/2034	31/05/2034	30/06/2034	30/06/2034	11 944	262 778	3 423	85 565	833	18 333	366 676	0	0	0
01/06/2034	30/06/2034	31/07/2034	31/07/2034	11 944	250 833	3 423	82 143	833	17 500	350 476	0	0	0
30/06/2034	31/07/2034	31/08/2034	31/08/2034	11 944	238 889	3 423	78 720	833	16 667	334 276	0	0	0
02/08/2034	31/08/2034	29/09/2034	29/09/2034	11 944	226 944	3 423	75 298	833	15 833	318 075	0	0	0
31/08/2034	29/09/2034	31/10/2034	31/10/2034	11 944	215 000	3 423	71 875	833	15 000	301 875	0	0	0
02/10/2034	31/10/2034	30/11/2034	30/11/2034	11 944	203 055	3 423	68 452	833	14 167	285 674	0	0	0
01/11/2034	30/11/2034	29/12/2034	29/12/2034	11 944	191 111	3 423	65 030	833	13 333	269 474	0	0	0
28/11/2034	29/12/2034	31/01/2035	31/01/2035	11 944	179 167	3 423	61 607	833	12 500	253 274	0	0	0
02/01/2035	31/01/2035	28/02/2035	28/02/2035	11 944	167 222	3 423	58 184	833	11 667	237 073	0	0	0
30/01/2035	28/02/2035	30/03/2035	30/03/2035	11 944	155 278	3 423	54 762	833	10 833	220 873	0	0	0
27/02/2035	30/03/2035	30/04/2035	30/04/2035	11 944	143 333	3 423	51 339	833	10 000	204 672	0	0	0
30/03/2035	30/04/2035	31/05/2035	31/05/2035	11 944	131 389	3 423	47 917	833	9 167	188 472	0	0	0
02/05/2035	31/05/2035	29/06/2035	29/06/2035	11 944	119 444	3 423	44 494	833	8 333	172 272	0	0	0
31/05/2035	29/06/2035	31/07/2035	31/07/2035	11 944	107 500	3 423	41 071	833	7 500	156 071	0	0	0
02/07/2035	31/07/2035	31/08/2035	31/08/2035	11 944	95 555	3 423	37 649	833	6 667	139 871	0	0	0
02/08/2035	31/08/2035	28/09/2035	28/09/2035	11 944	83 611	3 423	34 226	833	5 833	123 670	0	0	0
30/08/2035	28/09/2035	31/10/2035	31/10/2035	11 944	71 666	3 423	30 804	833	5 000	107 470	0	0	0
02/10/2035	31/10/2035	30/11/2035	30/11/2035	11 944	59 722	3 423	27 381	833	4 167	91 270	0	0	0
01/11/2035	30/11/2035	31/12/2035	31/12/2035	11 944	47 778	3 423	23 958	833	3 333	75 069	0	0	0
28/11/2035	31/12/2035	31/01/2036	31/01/2036	11 944	35 833	3 423	20 536	833	2 500	58 869	0	0	0
02/01/2036	31/01/2036	29/02/2036	29/02/2036	11 944	23 889	3 423	17 113	833	1 667	42 668	0	0	0
31/01/2036	29/02/2036	31/03/2036	31/03/2036	11 944	11 944	3 423	13 690	833	833	26 468	0	0	0
29/02/2036	31/03/2036	30/04/2036	30/04/2036	11 944	0	13 690	0	833	0	0	0	0	0

Prêt CA (Tranches 1 & 3)

Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles

- La soulte de déboucement au 27/09/2023 s'élève à 331'000€ pour le swap de taux n°1 CA.
- Dans ce rapport nous avons simulé un déboucement à 100% des couvertures en vie.



Cotations indicatives

Produits non recommandés

Couverture	H2	H3
Valeur 1bp en EUR	798	681

Swap sans Floor	3,20%	3,11%
Swap avec Floor	3,43%	3,34%
Cap 0% annualisé	3,43%	3,34%

Les produits de couverture de taux d'intérêts sont nombreux. Il existe certains produits que nous ne recommandons pas ou plus pour différentes raisons, relatives à un problème d'efficacité ou de comptabilisation (parfois les deux sont liés) ou de rentabilité comparative.

Des fiches produits sont disponibles en annexe de ce rapport afin de préciser les mécanismes et leurs avantages / inconvénients intrinsèques.

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

- **Cap 0% :**
 - Ne permet pas de bénéficier d'une baisse des taux car ce produit, très cher actuellement, fige intégralement les taux d'intérêts
 - Nécessite plus de lignes de risques dans les banques
 - C'est un produit que nous recommandions lorsque les Euribor étaient négatifs ou proches de zéro
- **Swap de taux (simple et flooré) :**
 - Simple : toxique dans un contexte de taux négatif et donc peut être déqualifié et considéré comme produit spéculatif par les CAC de l'entreprise même en période de taux positifs, ce qui implique d'enregistrer les variations de valeur liquidative du produit en résultat financier à chaque clôture
 - Flooré : marge bancaire accrue pour un produit équivalent au Cap 0%, mais vendu plus cher la plupart du temps pour des raisons propres aux banques
- **Tunnel d'options (achat de cap / vente de floor):**
 - Ne garantit pas un taux plafond en cas de taux négatifs car le financement intègre déjà un plancher/floor à 0%, qui induit une hausse du taux de financement global en cas de baisse des taux Euribor en zone négative. A ce titre, le produit peut être déqualifié et considéré comme produit spéculatif par les CAC de l'entreprise même en période de taux positifs (au même titre que le swap simple).
- **Cap à barrière désactivante**
 - Ne garantit pas un taux plafond, donc à ce titre n'est pas un produit de couverture et doit être considéré comme spéculatif par les CAC
- **Cap à barrière activante**
 - Marge bancaire accrue et produit intéressant sur des très gros montants seulement pour absorber les coûts bancaires additionnels
- **Cap Spread (ex: achat de cap 1% / vente de cap 3%)**
 - Ne garantit pas un taux plafond et n'est jamais un produit de couverture en cas de scénario de taux fortement défavorable, donc à ce titre peut être considéré comme spéculatif par les CAC.

Cotations indicatives

Produits recommandés

Couverture	H2	H3
Durée	5 ans	5 ans
Indice	Euribor 3M	Euribor 3M
Notionnel départ	1 918 576	959 288
Notionnel au 20/03/2025	1 739 516	1 739 516
Début de période	20/12/2023	20/12/2023
Fin de période	20/12/2028	20/12/2028
Valeur 1bp en EUR	798	681

Prime d'option lissée

Cap 0% annualisé	3,43%	3,34%
Taux financement Max	3,43%	3,34%

Cap 1% annualisé	2,51%	2,44%
Taux financement Max	3,51%	3,44%

Cap 2% annualisé	1,65%	1,60%
Taux financement Max	3,65%	3,60%

Prime des options en EUR

Cap 0%	250 700	206 600
Cap 1%	183 900	151 000
Cap 2%	120 700	98 900

Marge bancaire estimée en points de base (BP) incluse dans les prix	15
--	-----------

Cotations indicatives

Produits recommandés

Couverture	H2	H3
Durée	5 ans	5 ans
Indice	Euribor 3M	Euribor 3M
Notionnel départ	1 918 576	959 288
Notionnel au 20/03/2025	1 739 516	1 739 516
Début de période	20/12/2023	20/12/2023
Fin de période	20/12/2028	20/12/2028
Valeur 1bp en EUR	798	681

Prime d'option lissée

Cap 3% annualisé	0,93%	0,91%
Taux financement Max	3,93%	3,91%

Cap 3,5% annualisé	0,66%	0,68%
Taux financement Max	4,16%	4,18%

Cap 4% annualisé	0,47%	0,51%
Taux financement Max	4,47%	4,51%

Prime des options en EUR

Cap 3%	67 800	56 600
Cap 3,5%	48 300	41 800
Cap 4%	34 600	31 300

Marge bancaire estimée en points de base (BP) incluse dans les prix	15
--	-----------

Cotations indicatives

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 3%



Fixing	Début	Fin	Paie ment	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
18/12/2023	20/12/2023	20/03/2024	20/03/2024	1 918 576	4 119	-63 681
18/03/2024	20/03/2024	20/06/2024	20/06/2024	1 883 031	4 087	-59 594
18/06/2024	20/06/2024	20/09/2024	20/09/2024	1 847 427	4 010	-55 585
18/09/2024	20/09/2024	20/12/2024	20/12/2024	1 811 680	3 889	-51 695
18/12/2024	20/12/2024	20/03/2025	20/03/2025	1 775 709	3 770	-47 925
18/03/2025	20/03/2025	20/06/2025	20/06/2025	1 739 516	3 775	-44 150
18/06/2025	20/06/2025	22/09/2025	22/09/2025	1 703 333	3 777	-40 373
18/09/2025	22/09/2025	22/12/2025	22/12/2025	1 667 004	3 579	-36 794
18/12/2025	22/12/2025	20/03/2026	20/03/2026	1 630 456	3 385	-33 409
18/03/2026	20/03/2026	22/06/2026	22/06/2026	1 593 691	3 534	-29 875
18/06/2026	22/06/2026	21/09/2026	21/09/2026	1 556 920	3 342	-26 532
17/09/2026	21/09/2026	21/12/2026	21/12/2026	1 520 001	3 263	-23 269
17/12/2026	21/12/2026	22/03/2027	22/03/2027	1 482 866	3 183	-20 086
18/03/2027	22/03/2027	21/06/2027	21/06/2027	1 445 518	3 103	-16 983
17/06/2027	21/06/2027	20/09/2027	20/09/2027	1 408 149	3 023	-13 960
16/09/2027	20/09/2027	20/12/2027	20/12/2027	1 370 630	2 942	-11 017
16/12/2027	20/12/2027	20/03/2028	20/03/2028	1 332 900	2 861	-8 156
16/03/2028	20/03/2028	20/06/2028	20/06/2028	1 295 019	2 811	-5 345
16/06/2028	20/06/2028	20/09/2028	20/09/2028	1 257 043	2 728	-2 617
18/09/2028	20/09/2028	20/12/2028	20/12/2028	1 218 915	2 617	0

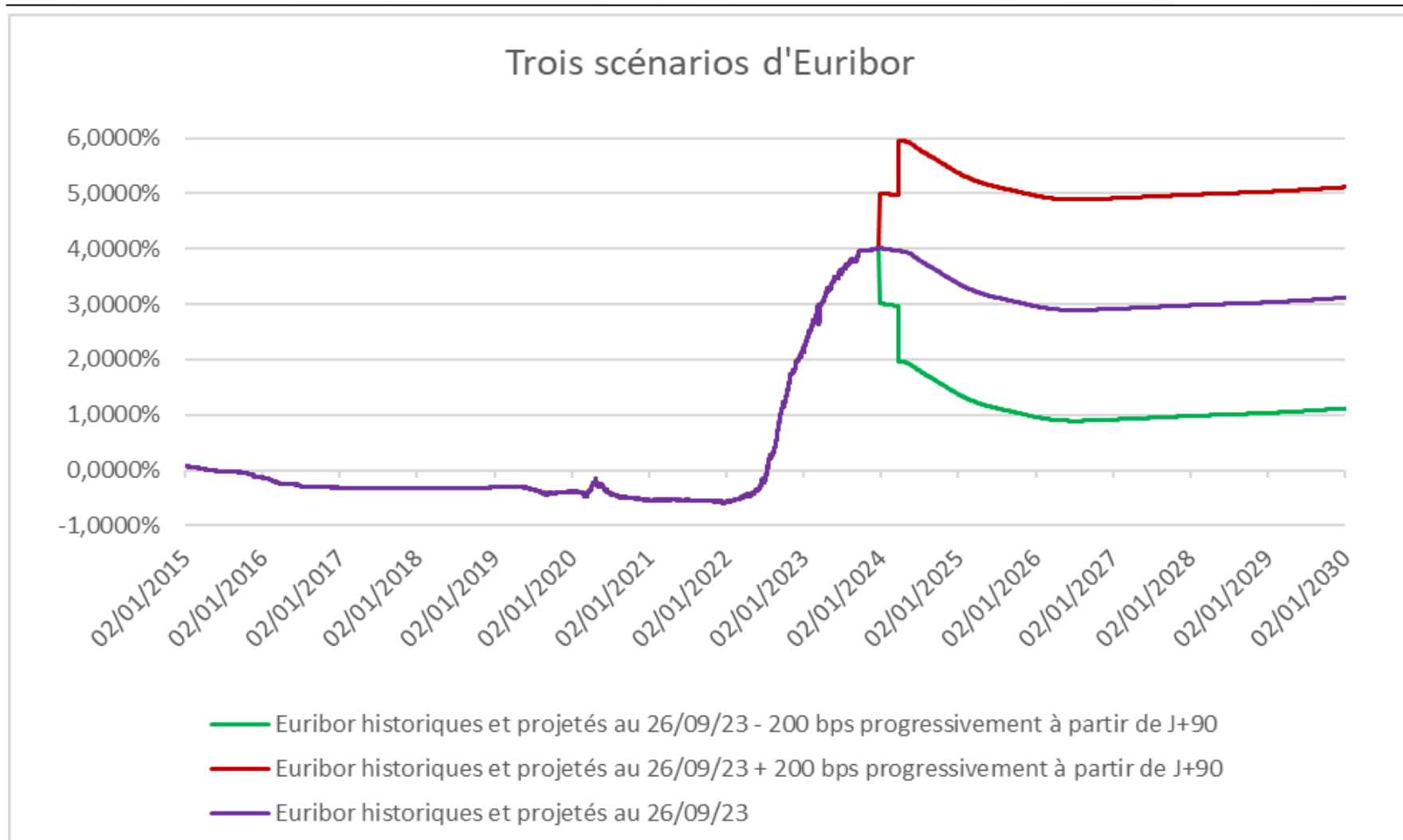
Prime lissée

0,93%

Total à payer

67 800

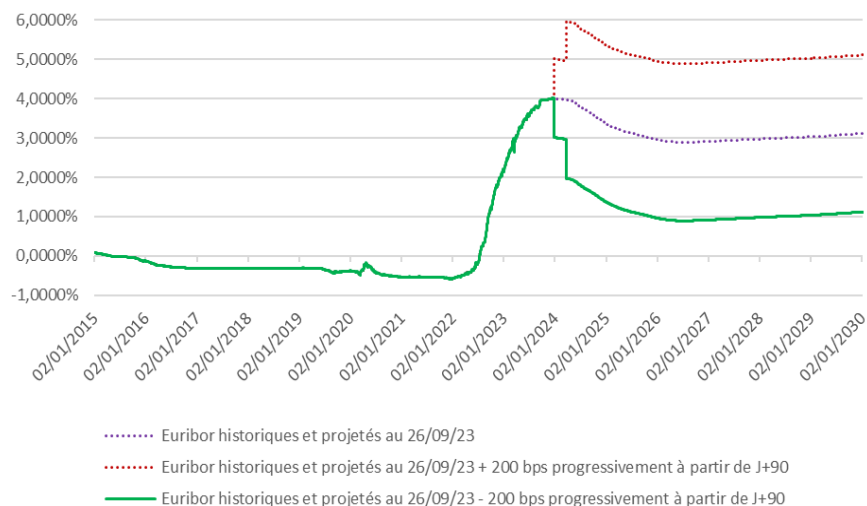
Simulation de frais financiers avec trois scénarios d'évolution des Euribor



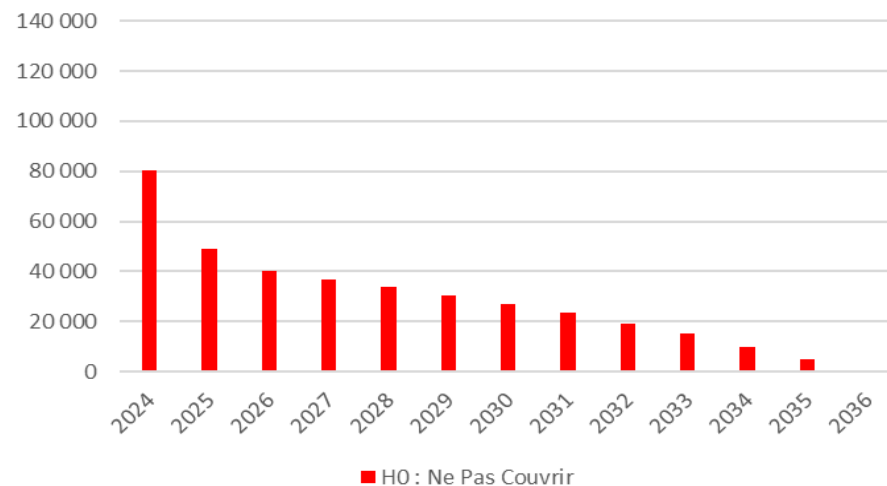
Toutes les simulations de frais financiers démarrent en **2024**. Elles incluent la marge de crédit **1,60%** (Tranches 1 & 3), l'impact de la variation des Euribor 3M et le coût de la couverture à mettre en place.

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

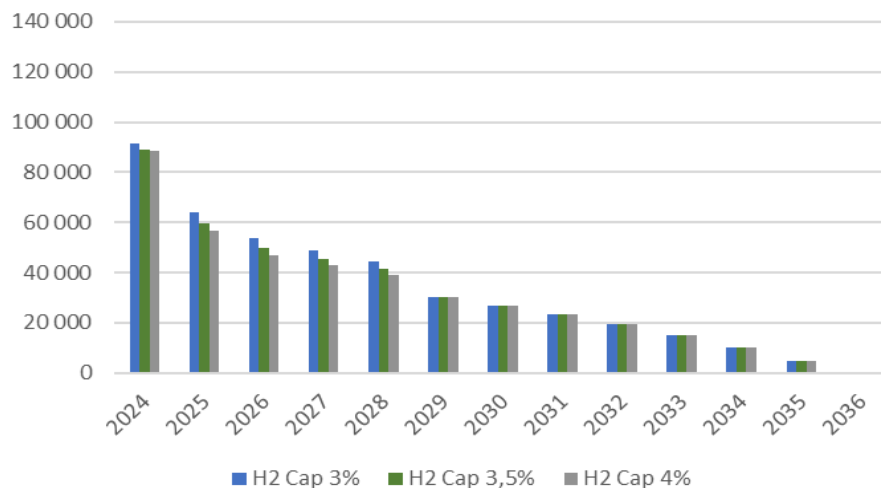
Courbe des Euribor projetés - 200 bps



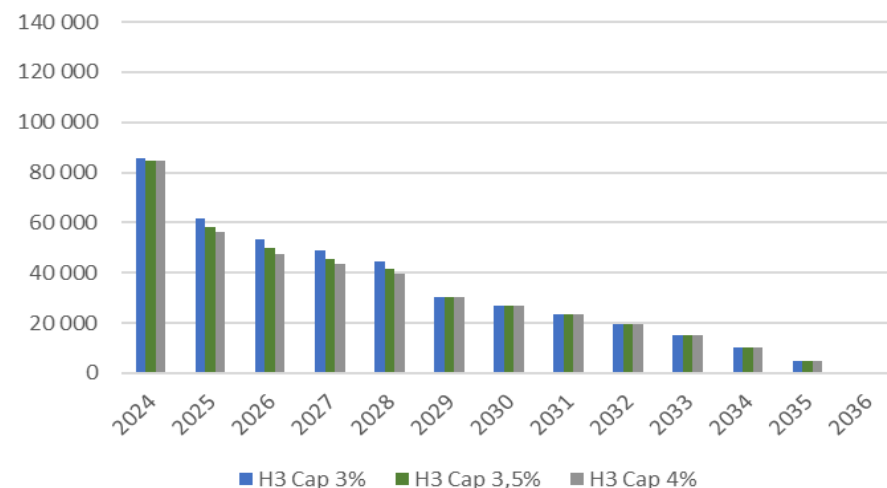
STRATEGIE H0 : Ne Pas Couvrir



STRATEGIE H2

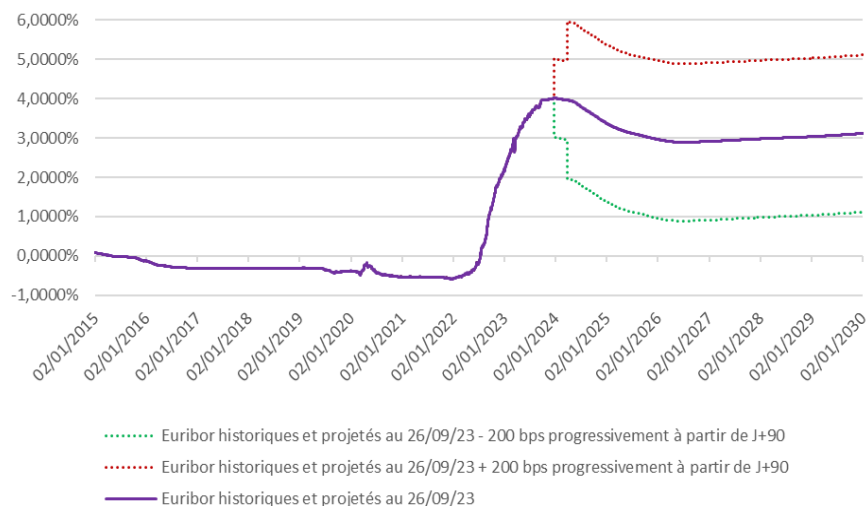


STRATEGIE H3

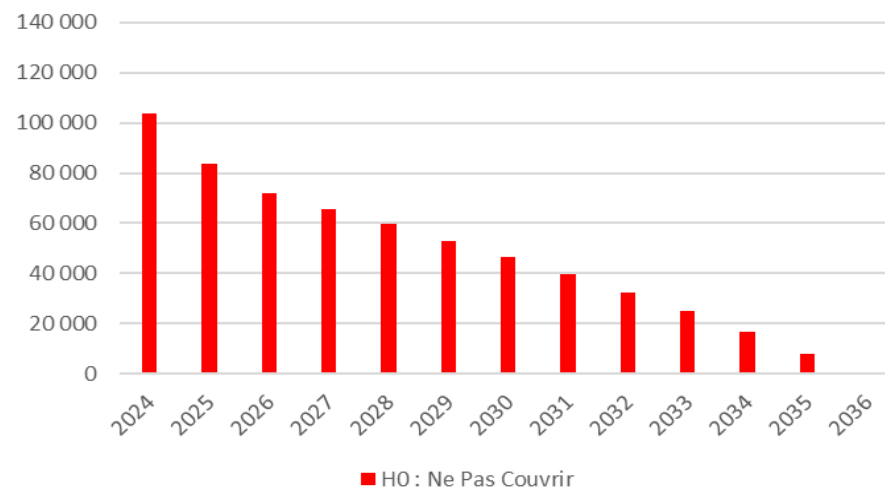


Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés

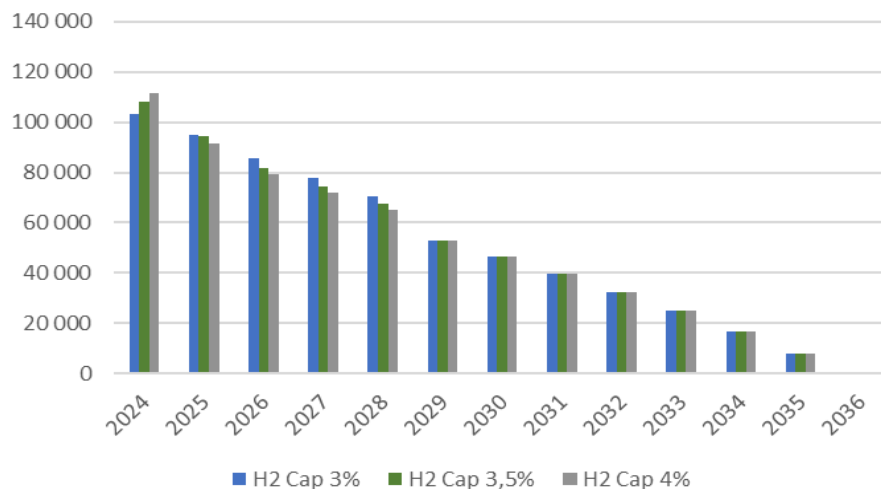
Courbe des Euribor projetés



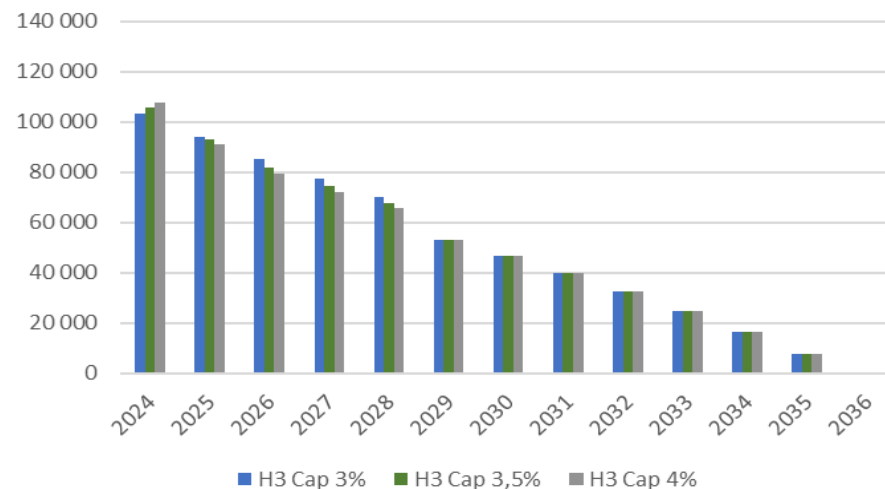
STRATEGIE H0 : Ne Pas Couvrir



STRATEGIE H2

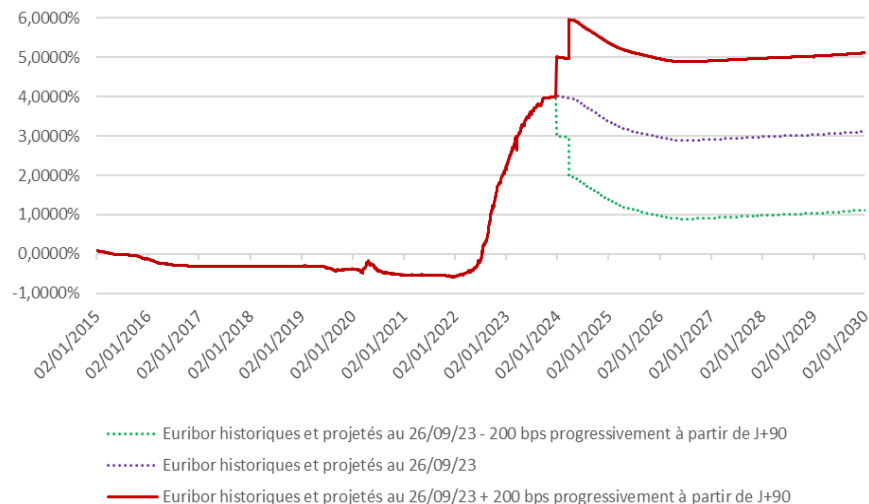


STRATEGIE H3

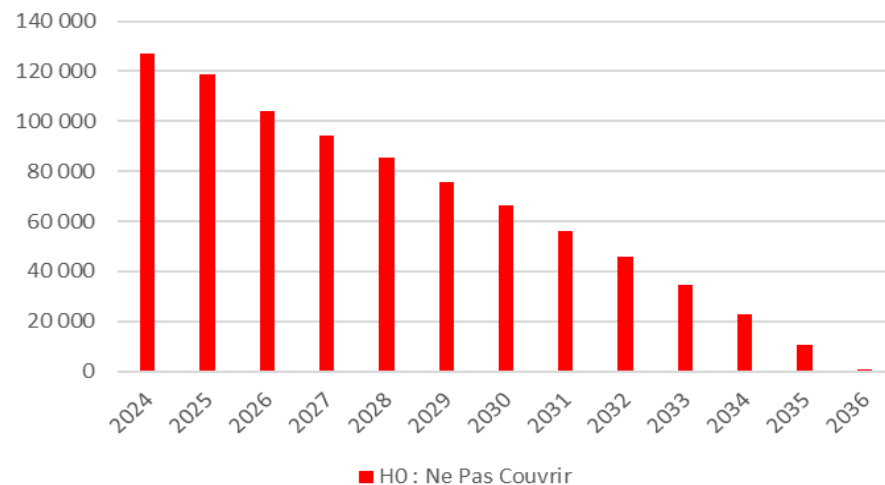


Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés +2%

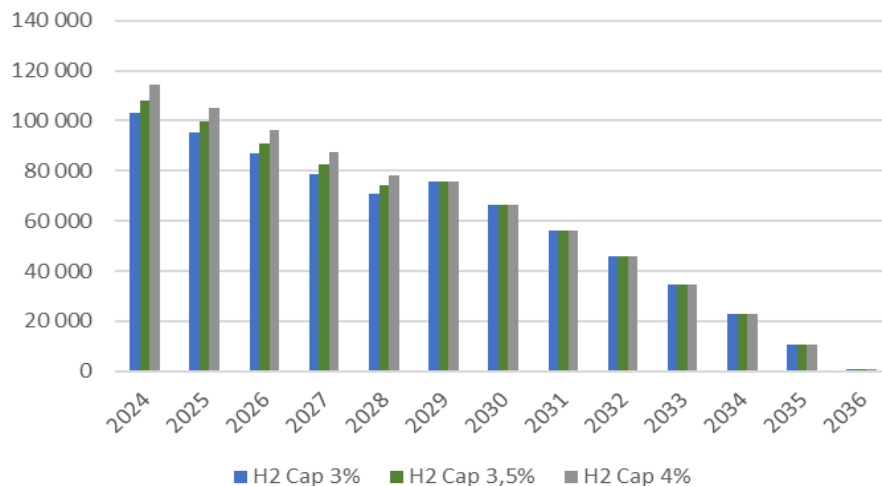
Courbe des Euribor projetés + 200 bps



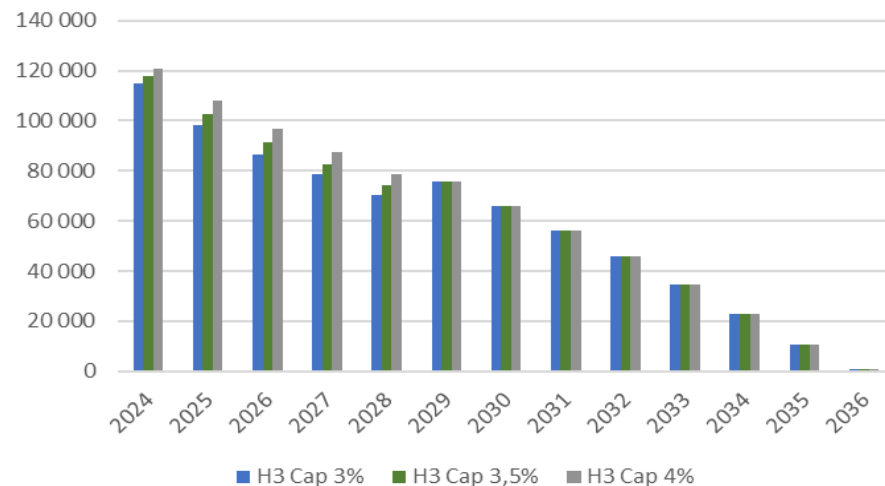
STRATEGIE H0 : Ne Pas Couvrir



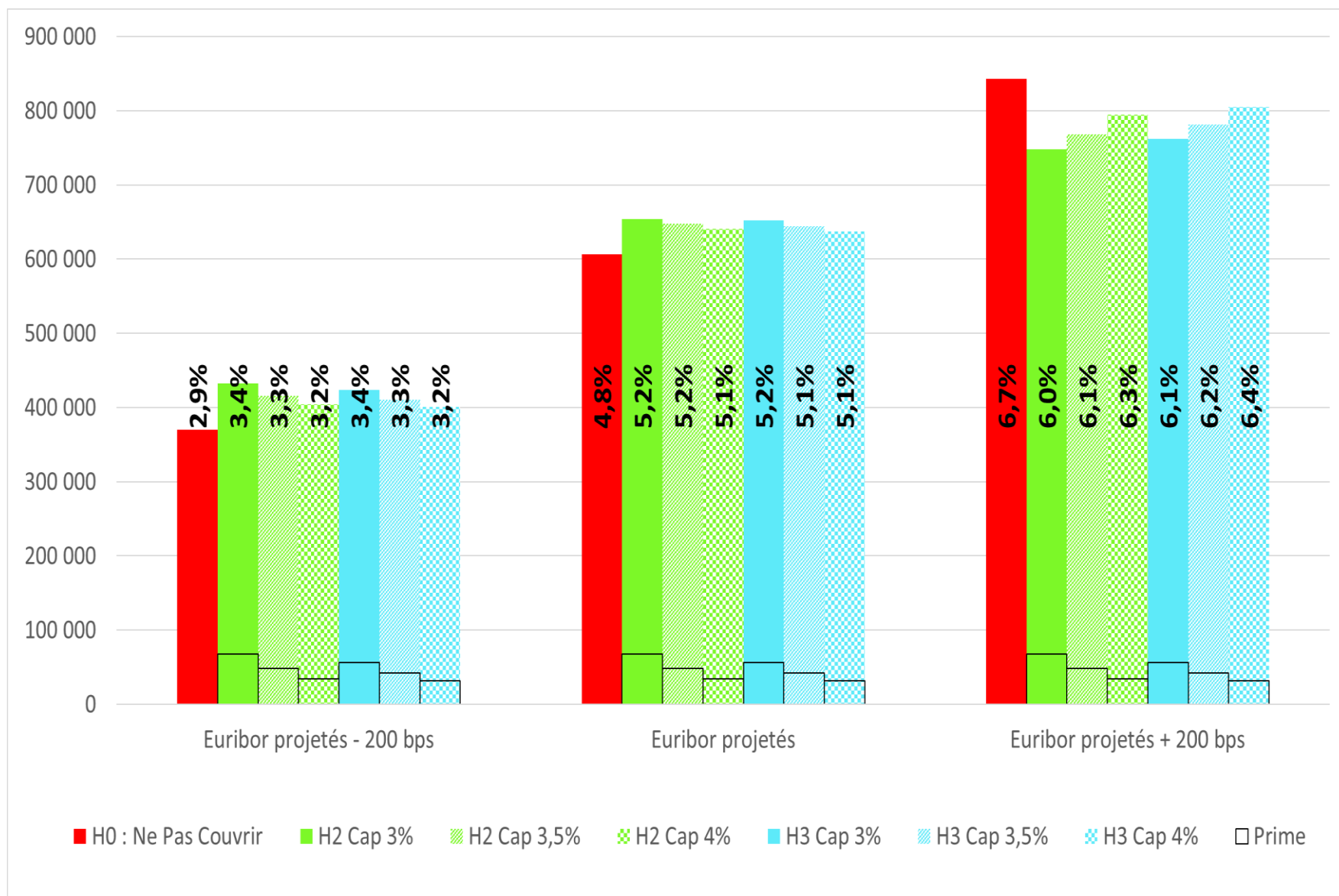
STRATEGIE H2



STRATEGIE H3



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



	STRATEGIE H0 : Ne Pas Couvrir	STRATEGIE H2			STRATEGIE H3		
	H0 : Ne Pas Couvrir	H2 Cap 3%	H2 Cap 3,5%	H2 Cap 4%	H3 Cap 3%	H3 Cap 3,5%	H3 Cap 4%
Euribor projetés - 200 bps	369 709	432 616	415 541	404 266	423 863	410 275	400 988
Euribor projetés	606 299	654 061	647 759	640 855	651 918	644 679	637 577
Euribor projetés + 200 bps	842 888	747 890	768 301	794 511	761 893	781 153	804 713

Tableaux d'amortissement par prêt (CA – Tranche 1 & 3)

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 1		Tranche 3		TOTAL DETTE	COUVERTURE EXISTANTE Totale	H2	H3
				Amort.	CRD	Amort.	CRD				
16/06/2023	20/06/2023	20/09/2023	20/09/2023	35 833	1 859 428	2 500	129 728	1 989 156	0	0	0
18/09/2023	20/09/2023	20/12/2023	20/12/2023	32 882	1 826 546	2 294	127 433	1 953 980	0	0	0
18/12/2023	20/12/2023	20/03/2024	20/03/2024	33 095	1 793 452	2 309	125 125	1 918 576	0	1 918 576	959 288
18/03/2024	20/03/2024	20/06/2024	20/06/2024	33 227	1 760 225	2 318	122 806	1 883 031	0	1 883 031	941 516
18/06/2024	20/06/2024	20/09/2024	20/09/2024	33 282	1 726 943	2 322	120 484	1 847 427	0	1 847 427	923 714
18/09/2024	20/09/2024	20/12/2024	20/12/2024	33 416	1 693 527	2 331	118 153	1 811 680	0	1 811 680	905 840
18/12/2024	20/12/2024	20/03/2025	20/03/2025	33 625	1 659 901	2 346	115 807	1 775 709	0	1 775 709	887 854
18/03/2025	20/03/2025	20/06/2025	20/06/2025	33 832	1 626 069	2 360	113 447	1 739 516	0	1 739 516	1 739 516
18/06/2025	20/06/2025	22/09/2025	22/09/2025	33 823	1 592 246	2 360	111 087	1 703 333	0	1 703 333	1 703 333
18/09/2025	22/09/2025	22/12/2025	22/12/2025	33 959	1 558 287	2 369	108 718	1 667 004	0	1 667 004	1 667 004
18/12/2025	22/12/2025	20/03/2026	20/03/2026	34 165	1 524 122	2 384	106 334	1 630 456	0	1 630 456	1 630 456
18/03/2026	20/03/2026	22/06/2026	22/06/2026	34 368	1 489 754	2 398	103 936	1 593 691	0	1 593 691	1 593 691
18/06/2026	22/06/2026	21/09/2026	21/09/2026	34 373	1 455 381	2 398	101 538	1 556 920	0	1 556 920	1 556 920
17/09/2026	21/09/2026	21/12/2026	21/12/2026	34 511	1 420 870	2 408	99 130	1 520 001	0	1 520 001	1 520 001
17/12/2026	21/12/2026	22/03/2027	22/03/2027	34 713	1 386 157	2 422	96 709	1 482 866	0	1 482 866	1 482 866
18/03/2027	22/03/2027	21/06/2027	21/06/2027	34 912	1 351 245	2 436	94 273	1 445 518	0	1 445 518	1 445 518
17/06/2027	21/06/2027	20/09/2027	20/09/2027	34 931	1 316 314	2 437	91 836	1 408 149	0	1 408 149	1 408 149
16/09/2027	20/09/2027	20/12/2027	20/12/2027	35 072	1 281 241	2 447	89 389	1 370 630	0	1 370 630	1 370 630
16/12/2027	20/12/2027	20/03/2028	20/03/2028	35 270	1 245 972	2 461	86 928	1 332 900	0	1 332 900	1 332 900
16/03/2028	20/03/2028	20/06/2028	20/06/2028	35 411	1 210 561	2 471	84 458	1 295 019	0	1 295 019	1 295 019
16/06/2028	20/06/2028	20/09/2028	20/09/2028	35 499	1 175 062	2 477	81 981	1 257 043	0	1 257 043	1 257 043
18/09/2028	20/09/2028	20/12/2028	20/12/2028	35 642	1 139 420	2 487	79 494	1 218 915	0	1 218 915	1 218 915
18/12/2028	20/12/2028	20/03/2029	20/03/2029	35 836	1 103 585	2 500	76 994	1 180 579	0	0	0
16/03/2029	20/03/2029	20/06/2029	20/06/2029	36 027	1 067 558	2 514	74 481	1 142 039	0	0	0

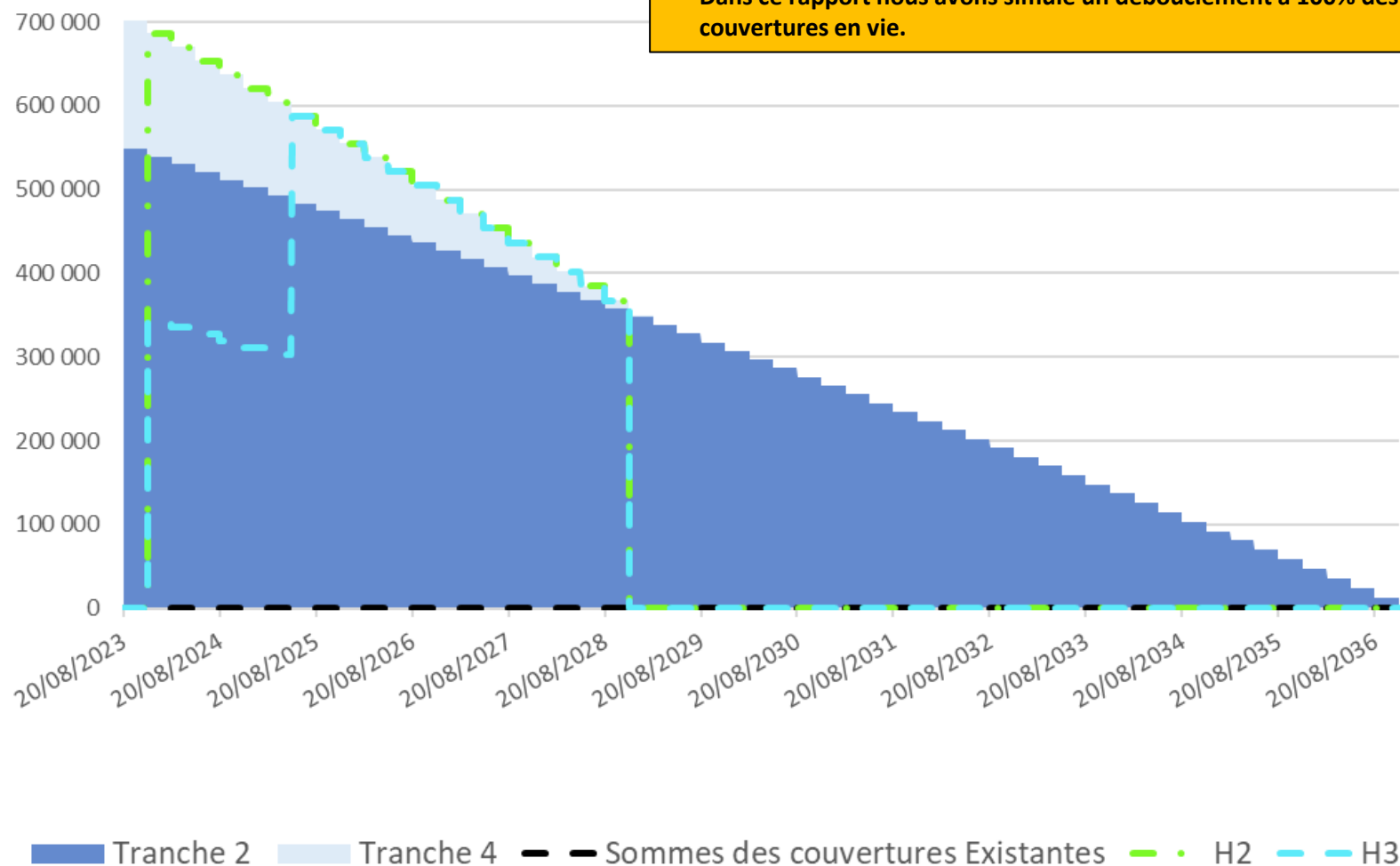
Tableaux d'amortissement par prêt (CA – Tranche 1 & 3)

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 1		Tranche 3		TOTAL DETTE	COUVERTURE EXISTANTE Totale	H2	H3
				Amort.	CRD	Amort.	CRD				
18/06/2029	20/06/2029	20/09/2029	20/09/2029	36 075	1 031 482	2 517	71 964	1 103 446	0	0	0
18/09/2029	20/09/2029	20/12/2029	20/12/2029	36 221	995 261	2 527	69 437	1 064 698	0	0	0
18/12/2029	20/12/2029	20/03/2030	20/03/2030	36 411	958 851	2 540	66 897	1 025 747	0	0	0
18/03/2030	20/03/2030	20/06/2030	20/06/2030	36 598	922 253	2 553	64 343	986 596	0	0	0
18/06/2030	20/06/2030	20/09/2030	20/09/2030	36 661	885 591	2 558	61 785	947 377	0	0	0
18/09/2030	20/09/2030	20/12/2030	20/12/2030	36 809	848 782	2 568	59 217	907 999	0	0	0
18/12/2030	20/12/2030	20/03/2031	20/03/2031	36 995	811 787	2 581	56 636	868 423	0	0	0
18/03/2031	20/03/2031	20/06/2031	20/06/2031	37 178	774 609	2 594	54 042	828 651	0	0	0
18/06/2031	20/06/2031	22/09/2031	22/09/2031	37 257	737 352	2 599	51 443	788 795	0	0	0
18/09/2031	22/09/2031	22/12/2031	22/12/2031	37 407	699 945	2 610	48 833	748 778	0	0	0
18/12/2031	22/12/2031	22/03/2032	22/03/2032	37 589	662 356	2 622	46 211	708 567	0	0	0
18/03/2032	22/03/2032	21/06/2032	21/06/2032	37 739	624 617	2 633	43 578	668 195	0	0	0
17/06/2032	21/06/2032	20/09/2032	20/09/2032	37 862	586 756	2 642	40 936	627 692	0	0	0
16/09/2032	20/09/2032	20/12/2032	20/12/2032	38 014	548 741	2 652	38 284	587 026	0	0	0
16/12/2032	20/12/2032	21/03/2033	21/03/2033	38 192	510 549	2 665	35 620	546 169	0	0	0
17/03/2033	21/03/2033	20/06/2033	20/06/2033	38 367	472 183	2 677	32 943	505 126	0	0	0
16/06/2033	20/06/2033	20/09/2033	20/09/2033	38 477	433 706	2 684	30 259	463 965	0	0	0
16/09/2033	20/09/2033	20/12/2033	20/12/2033	38 632	395 075	2 695	27 563	422 638	0	0	0
16/12/2033	20/12/2033	20/03/2034	20/03/2034	38 805	356 270	2 707	24 856	381 126	0	0	0
16/03/2034	20/03/2034	20/06/2034	20/06/2034	38 975	317 294	2 719	22 137	339 431	0	0	0
16/06/2034	20/06/2034	20/09/2034	20/09/2034	39 101	278 193	2 728	19 409	297 602	0	0	0
18/09/2034	20/09/2034	20/12/2034	20/12/2034	39 259	238 934	2 739	16 670	255 604	0	0	0
18/12/2034	20/12/2034	20/03/2035	20/03/2035	39 428	199 507	2 751	13 919	213 426	0	0	0
16/03/2035	20/03/2035	20/06/2035	20/06/2035	39 594	159 913	2 762	11 157	171 070	0	0	0
18/06/2035	20/06/2035	20/09/2035	20/09/2035	39 736	120 177	2 772	8 384	128 562	0	0	0
18/09/2035	20/09/2035	20/12/2035	20/12/2035	39 896	80 281	2 783	5 601	85 882	0	0	0
18/12/2035	20/12/2035	20/03/2036	20/03/2036	40 061	40 220	2 795	2 806	43 027	0	0	0
18/03/2036	20/03/2036	20/06/2036	20/06/2036	40 220	0	2 806	0	0	0	0	0

Prêt CA (Tranches 2 & 4)

Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles

- La soulte de déboucement au 27/09/2023 s'élève à 5'900€ pour le cap 0% K.O 4%.
- Dans ce rapport nous avons simulé un déboucement à 100% des couvertures en vie.



Cotations indicatives

Produits non recommandés

Couverture	H2	H3
Valeur 1bp en EUR	268	219

Swap sans Floor	3,24%	3,13%
Swap avec Floor	3,46%	3,36%
Cap 0% annualisé	3,46%	3,36%

Les produits de couverture de taux d'intérêts sont nombreux. Il existe certains produits que nous ne recommandons pas ou plus pour différentes raisons, relatives à un problème d'efficacité ou de comptabilisation (parfois les deux sont liés) ou de rentabilité comparative.

Des fiches produits sont disponibles en annexe de ce rapport afin de préciser les mécanismes et leurs avantages / inconvénients intrinsèques.

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

- **Cap 0% :**
 - Ne permet pas de bénéficier d'une baisse des taux car ce produit, très cher actuellement, fige intégralement les taux d'intérêts
 - Nécessite plus de lignes de risques dans les banques
 - C'est un produit que nous recommandions lorsque les Euribor étaient négatifs ou proches de zéro
- **Swap de taux (simple et flooré) :**
 - Simple : toxique dans un contexte de taux négatif et donc peut être déqualifié et considéré comme produit spéculatif par les CAC de l'entreprise même en période de taux positifs, ce qui implique d'enregistrer les variations de valeur liquidative du produit en résultat financier à chaque clôture
 - Flooré : marge bancaire accrue pour un produit équivalent au Cap 0%, mais vendu plus cher la plupart du temps pour des raisons propres aux banques
- **Tunnel d'options (achat de cap / vente de floor):**
 - Ne garantit pas un taux plafond en cas de taux négatifs car le financement intègre déjà un plancher/floor à 0%, qui induit une hausse du taux de financement global en cas de baisse des taux Euribor en zone négative. A ce titre, le produit peut être déqualifié et considéré comme produit spéculatif par les CAC de l'entreprise même en période de taux positifs (au même titre que le swap simple).
- **Cap à barrière désactivante**
 - Ne garantit pas un taux plafond, donc à ce titre n'est pas un produit de couverture et doit être considéré comme spéculatif par les CAC
- **Cap à barrière activante**
 - Marge bancaire accrue et produit intéressant sur des très gros montants seulement pour absorber les coûts bancaires additionnels
- **Cap Spread (ex: achat de cap 1% / vente de cap 3%)**
 - Ne garantit pas un taux plafond et n'est jamais un produit de couverture en cas de scénario de taux fortement défavorable, donc à ce titre peut être considéré comme spéculatif par les CAC.

Cotations indicatives

Produits recommandés

Couverture	H2	H3
Durée	5 ans	5 ans
Indice	Euribor 3M	Euribor 3M
Notionnel départ	685 980	342 990
Notionnel au 20/05/2025	587 947	587 947
Début de période	20/11/2023	20/11/2023
Fin de période	20/11/2028	20/11/2028
Valeur 1bp en EUR	268	219

Prime d'option lissée

Cap 0% annualisé	3,46%	3,36%
Taux financement Max	3,46%	3,36%

Cap 1% annualisé	2,54%	2,45%
Taux financement Max	3,54%	3,45%

Cap 2% annualisé	1,67%	1,61%
Taux financement Max	3,67%	3,61%

Prime des options en EUR

Cap 0%	85 300	67 200
Cap 1%	62 600	49 100
Cap 2%	41 100	32 200

Marge bancaire estimée en points de base (BP) incluse dans les prix	15
--	-----------

Cotations indicatives

Produits recommandés

Couverture	H2	H3
Durée	5 ans	5 ans
Indice	Euribor 3M	Euribor 3M
Notionnel départ	685 980	342 990
Notionnel au 20/05/2025	587 947	587 947
Début de période	20/11/2023	20/11/2023
Fin de période	20/11/2028	20/11/2028
Valeur 1bp en EUR	268	219

Prime d'option lissée

Cap 3% annualisé	0,93%	0,92%
Taux financement Max	3,93%	3,92%

Cap 3,5% annualisé	0,65%	0,67%
Taux financement Max	4,15%	4,17%

Cap 4% annualisé	0,46%	0,49%
Taux financement Max	4,46%	4,49%

Prime des options en EUR

Cap 3%	22 900	18 400
Cap 3,5%	16 100	13 400
Cap 4%	11 300	9 900

Marge bancaire estimée en points de base (BP) incluse dans les prix	15
--	-----------

Cotations indicatives

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 3%

Fixing	Début	Fin	Paie ment	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
16/11/2023	20/11/2023	20/02/2024	20/02/2024	685 980	1 497	-21 403
16/02/2024	20/02/2024	20/05/2024	20/05/2024	669 832	1 430	-19 974
16/05/2024	20/05/2024	20/08/2024	20/08/2024	653 561	1 426	-18 548
16/08/2024	20/08/2024	20/11/2024	20/11/2024	637 278	1 390	-17 157
18/11/2024	20/11/2024	20/02/2025	20/02/2025	620 929	1 355	-15 803
18/02/2025	20/02/2025	20/05/2025	20/05/2025	604 511	1 276	-14 527
16/05/2025	20/05/2025	20/08/2025	20/08/2025	587 947	1 283	-13 244
18/08/2025	20/08/2025	20/11/2025	20/11/2025	571 393	1 247	-11 997
18/11/2025	20/11/2025	20/02/2026	20/02/2026	554 770	1 210	-10 787
18/02/2026	20/02/2026	20/05/2026	20/05/2026	538 079	1 136	-9 651
18/05/2026	20/05/2026	20/08/2026	20/08/2026	521 245	1 137	-8 514
18/08/2026	20/08/2026	20/11/2026	20/11/2026	504 415	1 101	-7 413
18/11/2026	20/11/2026	22/02/2027	22/02/2027	487 515	1 087	-6 327
18/02/2027	22/02/2027	20/05/2027	20/05/2027	470 545	971	-5 356
18/05/2027	20/05/2027	20/08/2027	20/08/2027	453 437	989	-4 367
18/08/2027	20/08/2027	22/11/2027	22/11/2027	436 326	973	-3 394
18/11/2027	22/11/2027	21/02/2028	21/02/2028	419 143	905	-2 489
17/02/2028	21/02/2028	22/05/2028	22/05/2028	401 889	867	-1 622
18/05/2028	22/05/2028	21/08/2028	21/08/2028	384 523	830	-792
17/08/2028	21/08/2028	20/11/2028	20/11/2028	367 126	792	0

Prime lissée

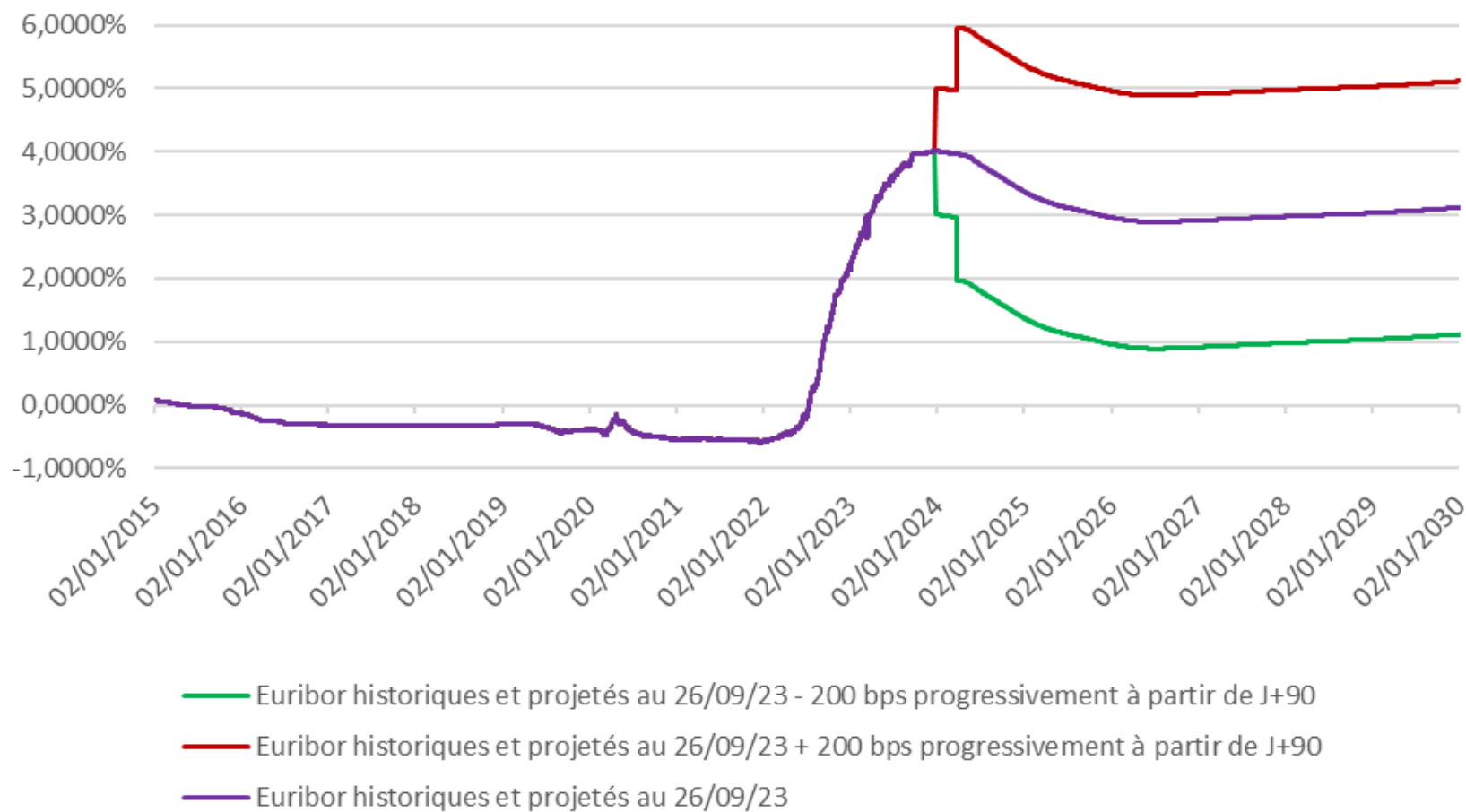
0,93%

Total à payer

22 900

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

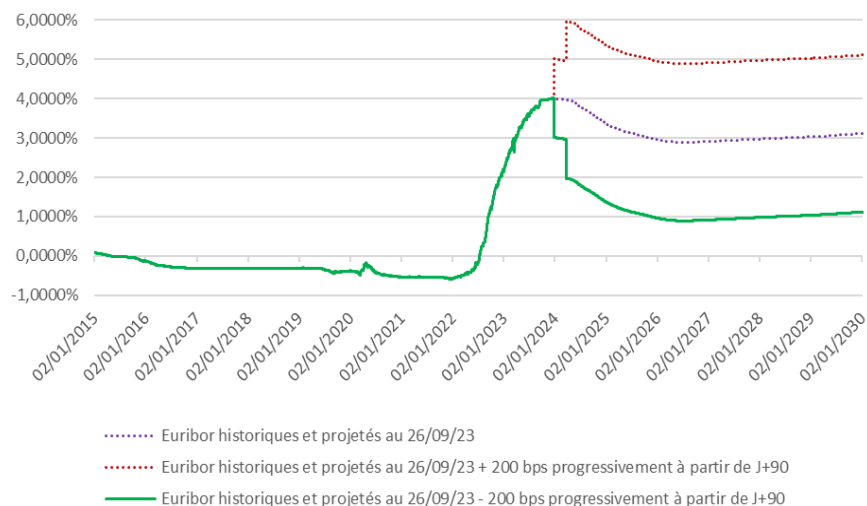
Trois scénarios d'Euribor



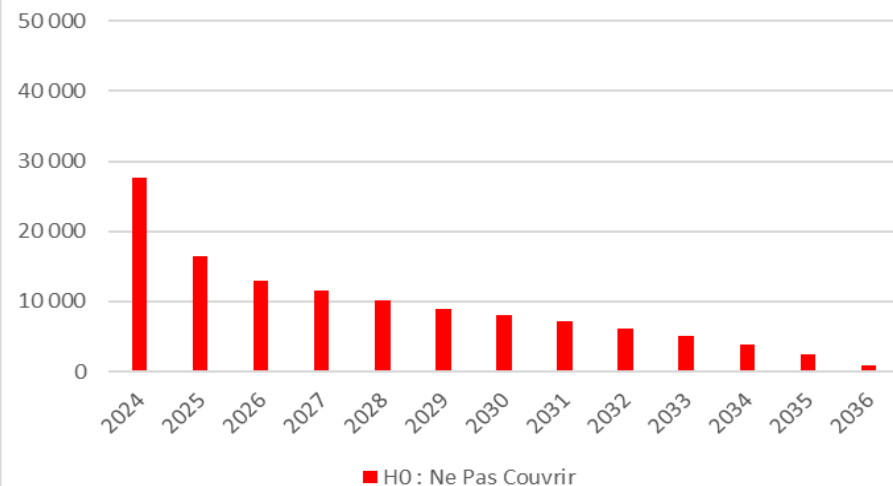
Toutes les simulations de frais financiers démarrent en **2024**. Elles incluent la marge de crédit **1,60%** (Tranche 2), **0,90%** (Tranche 4), l'impact de la variation des Euribor 3M et le coût de la couverture à mettre en place.

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

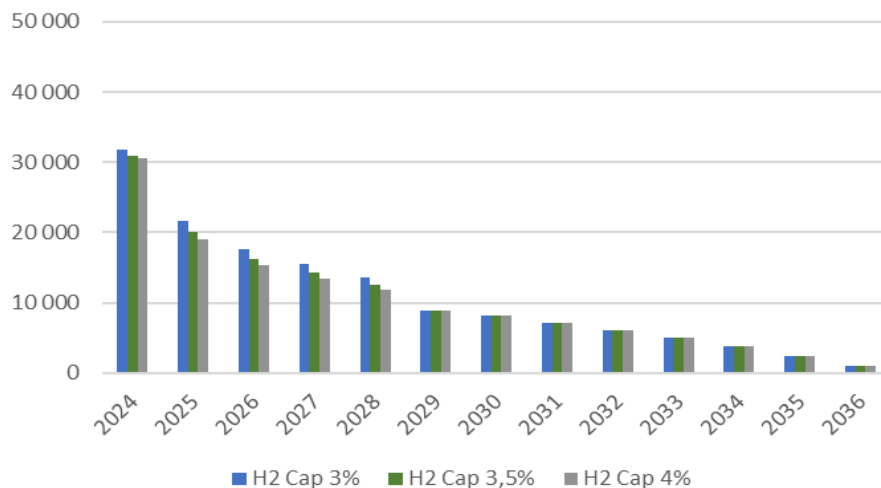
Courbe des Euribor projetés - 200 bps



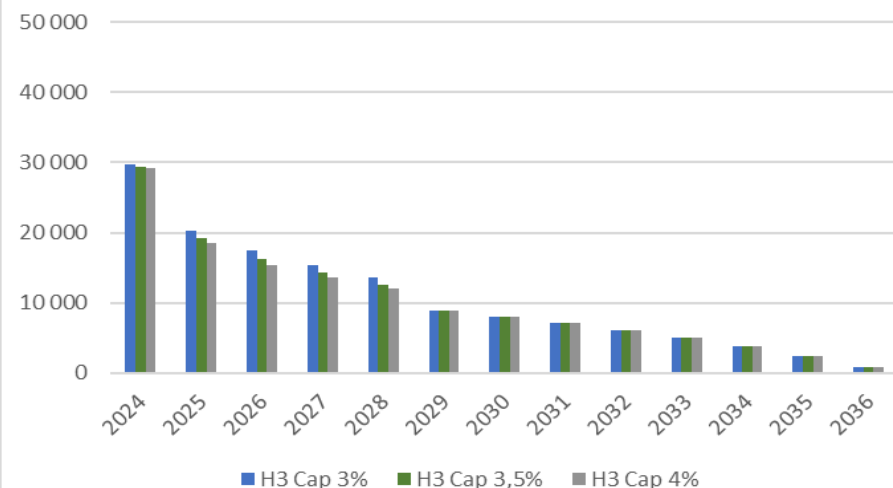
STRATEGIE H0 : Ne Pas Couvrir



STRATEGIE H2

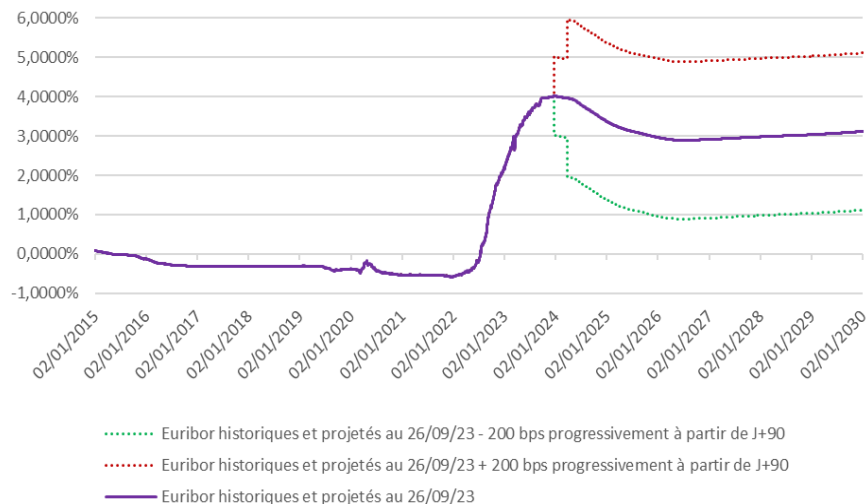


STRATEGIE H3

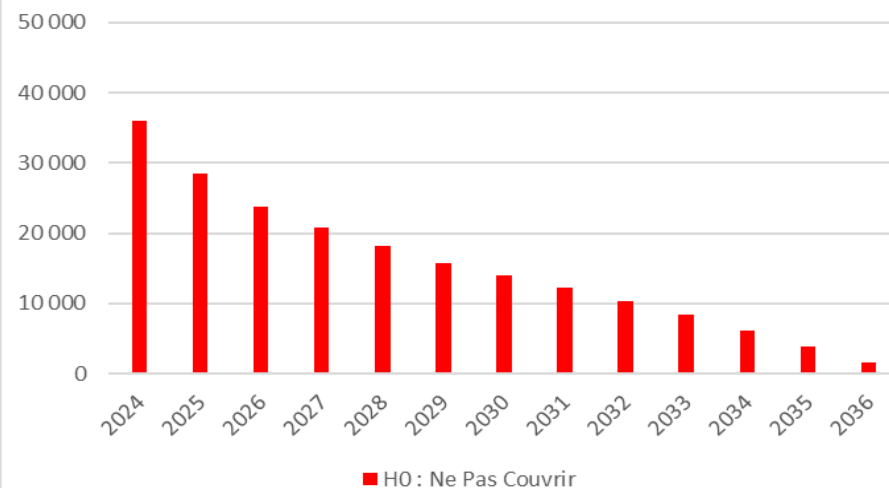


Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés

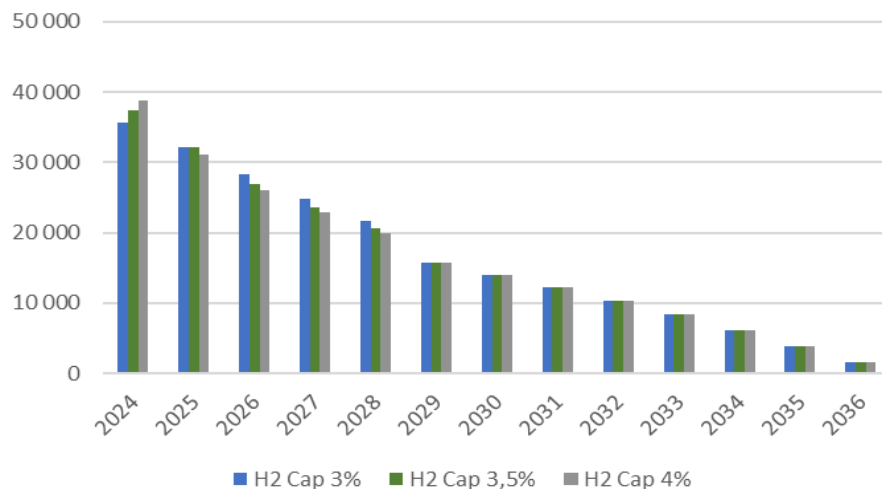
Courbe des Euribor projetés



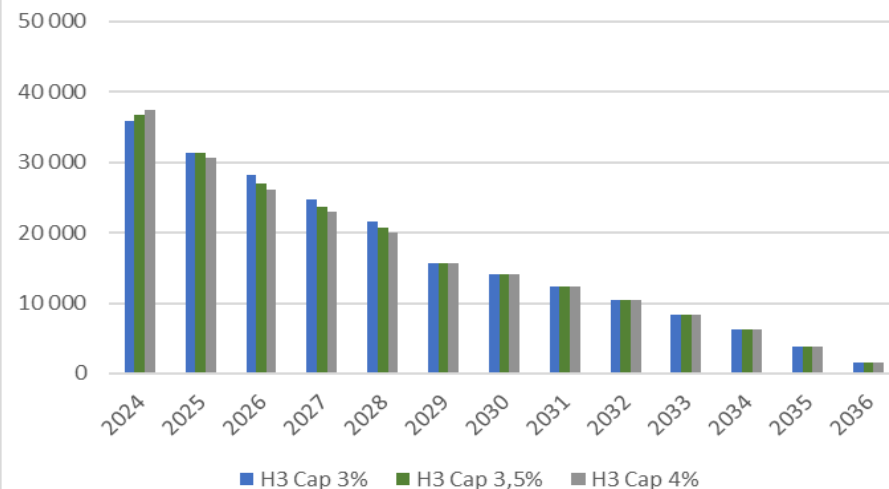
STRATEGIE H0 : Ne Pas Couvrir



STRATEGIE H2

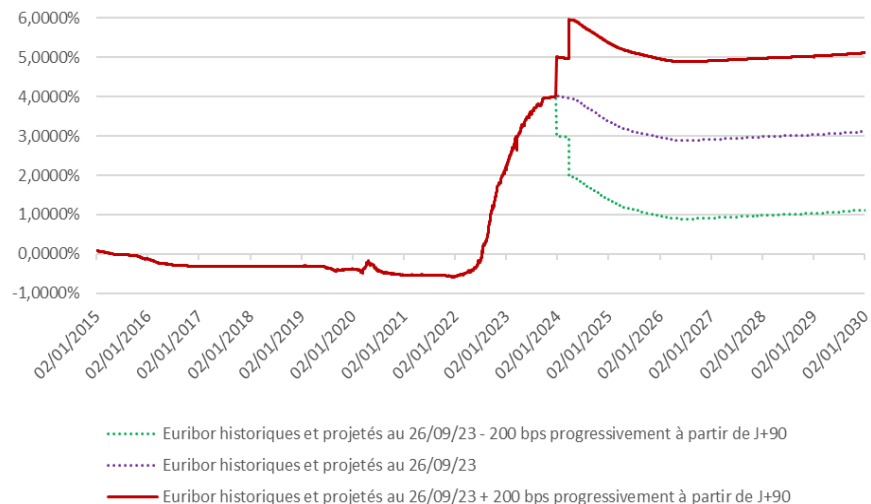


STRATEGIE H3

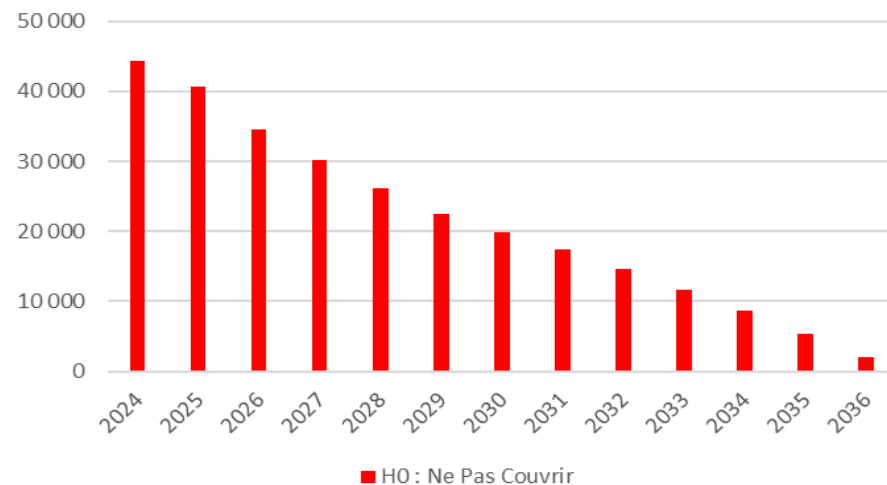


Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés +2%

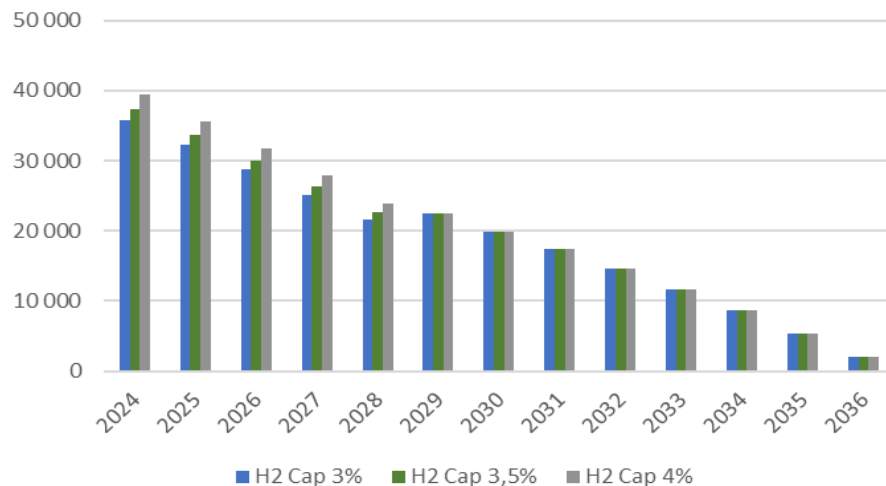
Courbe des Euribor projetés + 200 bps



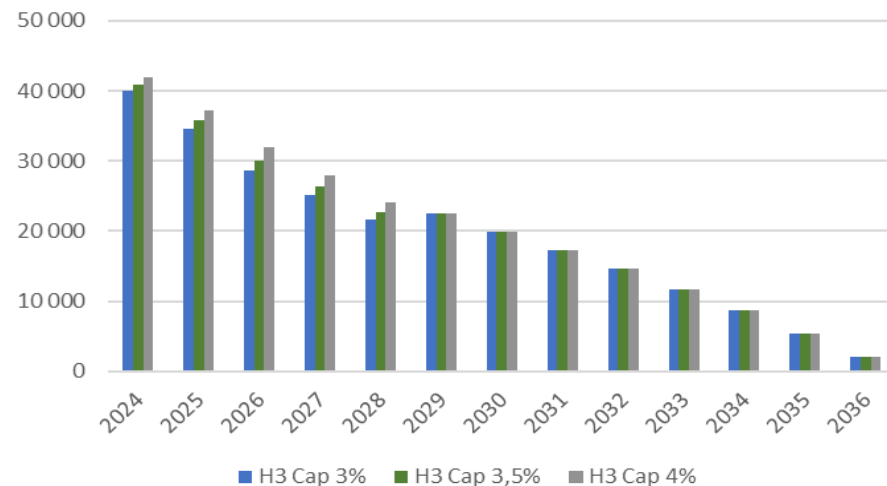
STRATEGIE H0 : Ne Pas Couvrir

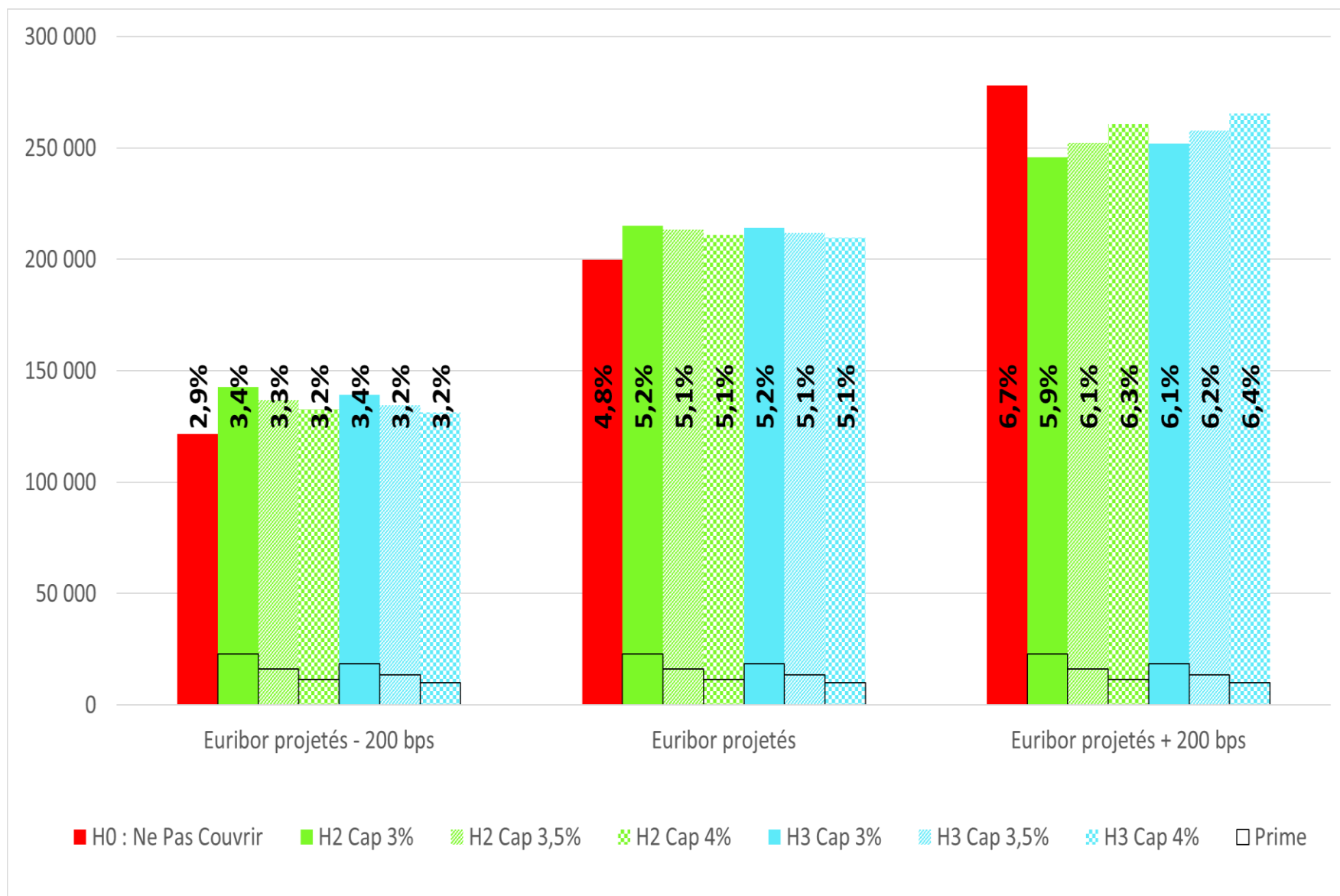


STRATEGIE H2



STRATEGIE H3





	STRATEGIE H0 : Ne Pas Couvrir	STRATEGIE H2			STRATEGIE H3		
	H0 : Ne Pas Couvrir	H2 Cap 3%	H2 Cap 3,5%	H2 Cap 4%	H3 Cap 3%	H3 Cap 3,5%	H3 Cap 4%
Euribor projetés - 200 bps	121 506	142 681	136 757	132 806	139 043	134 482	131 406
Euribor projetés	199 788	215 118	213 231	211 088	214 217	211 859	209 688
Euribor projetés + 200 bps	278 071	245 697	252 306	260 888	252 013	257 971	265 415

Tableaux d'amortissement par prêt (CA – Tranche 2 & 4)

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 2		Tranche 4		TOTAL DETTE	COUVERTURE EXISTANTE Totale	H2	H3
				Amort.	CRD	Amort.	CRD				
17/08/2023	21/08/2023	20/11/2023	20/11/2023	10 268	547 981	7 292	154 081	702 062	0	0	0
16/11/2023	20/11/2023	20/02/2024	20/02/2024	9 065	538 916	7 017	147 064	685 980	0	685 980	342 990
16/02/2024	20/02/2024	20/05/2024	20/05/2024	9 110	529 806	7 039	140 026	669 832	0	669 832	334 916
16/05/2024	20/05/2024	20/08/2024	20/08/2024	9 211	520 595	7 061	132 965	653 561	0	653 561	326 780
16/08/2024	20/08/2024	20/11/2024	20/11/2024	9 200	511 396	7 083	125 883	637 278	0	637 278	318 639
18/11/2024	20/11/2024	20/02/2025	20/02/2025	9 245	502 151	7 105	118 778	620 929	0	620 929	310 464
18/02/2025	20/02/2025	20/05/2025	20/05/2025	9 290	492 860	7 127	111 651	604 511	0	604 511	302 256
16/05/2025	20/05/2025	20/08/2025	20/08/2025	9 415	483 445	7 149	104 502	587 947	0	587 947	587 947
18/08/2025	20/08/2025	20/11/2025	20/11/2025	9 382	474 063	7 172	97 330	571 393	0	571 393	571 393
18/11/2025	20/11/2025	20/02/2026	20/02/2026	9 428	464 635	7 194	90 136	554 770	0	554 770	554 770
18/02/2026	20/02/2026	20/05/2026	20/05/2026	9 475	455 160	7 217	82 919	538 079	0	538 079	538 079
18/05/2026	20/05/2026	20/08/2026	20/08/2026	9 594	445 565	7 239	75 680	521 245	0	521 245	521 245
18/08/2026	20/08/2026	20/11/2026	20/11/2026	9 569	435 997	7 262	68 418	504 415	0	504 415	504 415
18/11/2026	20/11/2026	22/02/2027	22/02/2027	9 616	426 381	7 285	61 134	487 515	0	487 515	487 515
18/02/2027	22/02/2027	20/05/2027	20/05/2027	9 663	416 718	7 307	53 826	470 545	0	470 545	470 545
18/05/2027	20/05/2027	20/08/2027	20/08/2027	9 777	406 941	7 330	46 496	453 437	0	453 437	453 437
18/08/2027	20/08/2027	22/11/2027	22/11/2027	9 759	397 183	7 353	39 143	436 326	0	436 326	436 326
18/11/2027	22/11/2027	21/02/2028	21/02/2028	9 807	387 376	7 376	31 767	419 143	0	419 143	419 143
17/02/2028	21/02/2028	22/05/2028	22/05/2028	9 855	377 521	7 399	24 368	401 889	0	401 889	401 889
18/05/2028	22/05/2028	21/08/2028	21/08/2028	9 944	367 578	7 422	16 945	384 523	0	384 523	384 523
17/08/2028	21/08/2028	20/11/2028	20/11/2028	9 952	357 626	7 446	9 500	367 126	0	367 126	367 126
16/11/2028	20/11/2028	20/02/2029	20/02/2029	10 001	347 625	7 469	2 031	349 656	0	0	0
16/02/2029	20/02/2029	21/05/2029	21/05/2029	10 050	337 575	2 031	0	337 575	0	0	0
17/05/2029	21/05/2029	20/08/2029	20/08/2029	10 154	327 421	0	0	327 421	0	0	0
16/08/2029	20/08/2029	20/11/2029	20/11/2029	10 150	317 271	0	0	317 271	0	0	0

Tableaux d'amortissement par prêt (CA – Tranche 2 & 4)

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Tranche 2		Tranche 4		TOTAL DETTE	COUVERTURE EXISTANTE Totale	H2	H3
				Amort.	CRD	Amort.	CRD				
16/11/2029	20/11/2029	20/02/2030	20/02/2030	10 199	307 072	0	0	307 072	0	0	0
18/02/2030	20/02/2030	20/05/2030	20/05/2030	10 250	296 822	0	0	296 822	0	0	0
16/05/2030	20/05/2030	20/08/2030	20/08/2030	10 348	286 475	0	0	286 475	0	0	0
16/08/2030	20/08/2030	20/11/2030	20/11/2030	10 351	276 124	0	0	276 124	0	0	0
18/11/2030	20/11/2030	20/02/2031	20/02/2031	10 402	265 722	0	0	265 722	0	0	0
18/02/2031	20/02/2031	20/05/2031	20/05/2031	10 453	255 269	0	0	255 269	0	0	0
16/05/2031	20/05/2031	20/08/2031	20/08/2031	10 545	244 723	0	0	244 723	0	0	0
18/08/2031	20/08/2031	20/11/2031	20/11/2031	10 556	234 167	0	0	234 167	0	0	0
18/11/2031	20/11/2031	20/02/2032	20/02/2032	10 608	223 559	0	0	223 559	0	0	0
18/02/2032	20/02/2032	20/05/2032	20/05/2032	10 660	212 899	0	0	212 899	0	0	0
18/05/2032	20/05/2032	20/08/2032	20/08/2032	10 735	202 163	0	0	202 163	0	0	0
18/08/2032	20/08/2032	22/11/2032	22/11/2032	10 766	191 398	0	0	191 398	0	0	0
18/11/2032	22/11/2032	21/02/2033	21/02/2033	10 818	180 579	0	0	180 579	0	0	0
17/02/2033	21/02/2033	20/05/2033	20/05/2033	10 872	169 708	0	0	169 708	0	0	0
18/05/2033	20/05/2033	22/08/2033	22/08/2033	10 952	158 755	0	0	158 755	0	0	0
18/08/2033	22/08/2033	21/11/2033	21/11/2033	10 979	147 776	0	0	147 776	0	0	0
17/11/2033	21/11/2033	20/02/2034	20/02/2034	11 033	136 743	0	0	136 743	0	0	0
16/02/2034	20/02/2034	22/05/2034	22/05/2034	11 087	125 656	0	0	125 656	0	0	0
18/05/2034	22/05/2034	21/08/2034	21/08/2034	11 162	114 494	0	0	114 494	0	0	0
17/08/2034	21/08/2034	20/11/2034	20/11/2034	11 197	103 298	0	0	103 298	0	0	0
16/11/2034	20/11/2034	20/02/2035	20/02/2035	11 252	92 046	0	0	92 046	0	0	0
16/02/2035	20/02/2035	21/05/2035	21/05/2035	11 307	80 739	0	0	80 739	0	0	0
17/05/2035	21/05/2035	20/08/2035	20/08/2035	11 376	69 363	0	0	69 363	0	0	0
16/08/2035	20/08/2035	20/11/2035	20/11/2035	11 419	57 945	0	0	57 945	0	0	0
16/11/2035	20/11/2035	20/02/2036	20/02/2036	11 475	46 470	0	0	46 470	0	0	0
18/02/2036	20/02/2036	20/05/2036	20/05/2036	11 531	34 939	0	0	34 939	0	0	0
16/05/2036	20/05/2036	20/08/2036	20/08/2036	11 592	23 347	0	0	23 347	0	0	0
18/08/2036	20/08/2036	20/11/2036	20/11/2036	11 645	11 702	0	0	11 702	0	0	0
18/11/2036	20/11/2036	20/02/2037	20/02/2037	11 702	0	0	0	0	0	0	0

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 soultte imprévue en cas de déboucllement 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).

-
- 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

-
- Clauses contractuelles
 - Fiches produits

Inefficacité des swaps simples (et des tunnels/collars) si le financement embarque un plancher sur Euribor

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

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

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

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

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

- Pas de plafonnement du taux de financement global: le taux Euribor négatif s'ajoute au taux fixe à payer par l'entreprise.
- 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.

Financement (Prêt BNP)

IDENTIFICATION DES PARTIES

- "PRÊTEUR" -

La société dénommée **BNP PARIBAS**, Société anonyme au capital de 2.499.597.122 €, dont le siège est à PARIS 9ÈME ARRONDISSEMENT (75009), 16 Boulevard des Italiens, identifiée au SIREN sous le numéro 662042449 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

- "EMPRUNTEUR" -

La société dénommée **HOTEL ANTARES**, société par actions simplifiée à associé unique ou société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 100000,00 €, dont le siège est à LA RIVIERE-SAINT-SAUVEUR (14600), Carrefour des Quatre Francs , identifiée au SIREN sous le numéro 382051613 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LISIEUX.

Article : Objets du Prêt Global

Le Prêt Global de **DEUX MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (2 875 000,00 EUR)** se décompose en deux tranches, savoir :

- à concurrence de **DEUX MILLIONS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (2 150 000,00 EUR)**, en une première tranche ci-après dénommée "**Tranche Prêt**" ou "**Tranche 1**", destinée au règlement partiel du prix de cession de l'Immeuble ;

Monsieur **Pierre CLAUTIAUX**, représentant le Prêteur, es-qualité, prête à l'instant même à l'Emprunteur, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné, la somme de **DEUX MILLIONS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (2 150 000,00 EUR)**, montant intégral de cette **Tranche 1**.

- et, à concurrence de **SEPT CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (725 000,00 EUR)** en une seconde tranche dénommée dans la suite de l'acte "**Tranche Ouverture de Crédit**" qui est destinée :

. à concurrence de **CINQ CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (575 000,00 EUR)** représentant la **Tranche 2** du Prêt Global au financement de travaux que l'Emprunteur doit effectuer dans le bien immobilier acquis aux présentes selon les indications et justificatifs fournis par ailleurs à la Banque;

. à concurrence de **CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR)** représentant la **Tranche 3** du Prêt Global, au règlement des frais d'acte occasionnés par la vente de l'Immeuble.

Quotités de financement des travaux

50 % du montant (HT) au moyen de la Tranche 2

50 % du montant (HT) au moyen d'un Prêt consenti par la **CRCAM NORMANDIE**.

Remboursement (BNP)

Montant de la Tranche Prêt ou Tranche 1 : DEUX MILLIONS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (2 150 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription de privilège de prêteur de deniers : UN MILLION CENT CINQUANTE MILLE EUROS (1 150 000,00 EUR)

Durée de la Tranche 1 : 180 mois.

Remboursement : mensuel

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 30 avril 2021
- dernière échéance au plus tard le : 31 mars 2036

Date de péremption de l'inscription : TRENTE ET UN MARS DEUX MIL TRENTE-SEPT

Taux : variable déterminé dans les conditions ci-après

Le taux effectif global ressort à 1,43 % l'an

Montant de la Tranche 2 : CINQ CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (575 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : CINQ CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (575 000,00 EUR)

Durée de la Tranche 2 : 168 mois (hors période d'utilisation)

Remboursement : mensuel

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 30 avril 2022
- dernière échéance au plus tard le : 31 mars 2036

Date de péremption de l'inscription : TRENTE ET UN MARS DEUX MIL TRENTE-SEPT

Taux : variable déterminé dans les conditions ci-après
Le taux effectif global ressort à 1,49 % l'an

Montant de la Tranche 3 : CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR)

Montant du prêt garanti par l'inscription d'hypothèque conventionnelle : CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR)

Durée : 180 mois

Remboursement : mensuel

Echéances :

- première échéance au plus tard le : 30 avril 2021
- dernière échéance au plus tard le : 31 mars 2036

Date de péremption de l'inscription : TRENTE ET UN MARS DEUX MIL TRENTE-SEPT

Taux : variable déterminé dans les conditions ci-après
Le taux effectif global ressort à 1,55 % l'an

Remboursement (BNP)

Modalités de remboursement de la Tranche 1

Dates de paiement : L'Emprunteur a souhaité que ses paiements interviennent mensuellement au quantième de la date des présentes, lequel sera dénommé "Quantième de Paiement"

Période de Remboursement :

La Période de Remboursement aura une durée de 180 mois à compter de la date de réalisation unique du Prêt, laquelle devra intervenir au plus tard dans un délai maximum de 24 mois à compter des présentes (Durée de Réalisation du Prêt).

Si le Prêt n'est pas réalisé avant la fin de cette Durée de Réalisation du Prêt, quelle qu'en soit la cause ou le motif, le Prêt sera résilié de plein droit, l'Emprunteur ne pourra plus se prévaloir du présent Prêt, sauf si une prorogation de cette Durée de Réalisation est accordée par la Banque.

a) Remboursement du capital

Le montant du capital prêté sera remboursable en 180 règlements mensuels de 11.944,44 euros.

b/ Règlement des intérêts

A chacune des dates de remboursement du capital, l'Emprunteur sera également redevable envers la Banque du règlement des intérêts calculés au Taux d'Intérêt Variable annuel applicable, sur le capital restant dû après chaque échéance, et qui seront décomptés selon la méthode des nombres de 360 jours annuels et sur un mois de 30 jours.

Remboursement (BNP)

Modalités de remboursement de la Tranche 2

Dates de paiement : L'Emprunteur a souhaité que ses paiements (au titre des intérêts et des échéances de remboursement) interviennent mensuellement au quantième de la date des présentes, lequel sera dénommé "Quantième de Paiement".

Période d'amortissement :

a) Remboursement du capital

A compter de la fin de la période d'utilisation, le montant du capital prêté sera remboursable en 168 règlements mensuels de 3.422,62 euros.

b/ Règlement des intérêts

A chacune des dates de remboursement du capital, l'Emprunteur sera également redevable envers la Banque du règlement des intérêts calculés au Taux d'Intérêt Variable annuel applicable, sur le capital restant dû après chaque échéance, et qui seront décomptés selon la méthode des nombres de 360 jours annuels et sur un mois de 30 jours.

Remboursement (BNP)

Modalités de remboursement de la Tranche 3

Dates de paiement : L'Emprunteur a souhaité que ses paiements interviennent mensuellement au quantième de la date des présentes, lequel sera dénommé "Quantième de Paiement"

Période de Remboursement :

La Période de Remboursement aura une durée de 180 mois à compter de la date de réalisation unique du Prêt, laquelle devra intervenir au plus tard dans un délai maximum de 24 mois à compter des présentes (Durée de Réalisation du Prêt).

a) Remboursement du capital

Le montant du capital prêté sera remboursable en 180 règlements mensuels de 833,33 euros.

b/ Règlement des intérêts

A chacune des dates de remboursement du capital, l'Emprunteur sera également redevable envers la Banque du règlement des intérêts calculés au Taux d'Intérêt Variable annuel applicable, sur le capital restant dû après chaque échéance, et qui seront décomptés selon la méthode des nombres de 360 jours annuels et sur un mois de 30 jours.

Intérêts (BNP)

Conditions financières de la Tranche 1 de 2.150.000,00 euros du Prêt Global

Intérêts de la Tranche 1

La Tranche 1 sera passible d'intérêts calculés sur la base d'un taux d'intérêt variable déterminé dans les conditions suivantes :

Définitions

L'**Indice de la Tranche 1** signifie l' "Euribor 1 mois "

L'**"Euribor"** (Euro Interbank Offered Rate) désigne le taux interbancaire offert en euros pour une échéance donnée, exprimée sous forme de taux annuel, administré par l'Institut Européen des Marchés Monétaires (ou toute personne qui prend en charge l'administration de ce taux). Ce taux est notamment diffusé sur la page EURIBOR 01 de l'écran Thomson Reuter (ou toute autre page qui s'y substituerait). Il est diffusé à 11 heures, heure de Bruxelles. Il est précisé que si ce taux (ou tout taux qui s'y substituerait conformément aux termes des présentes) est inférieur à zéro (0), il sera considéré comme égal à zéro (0). Cette règle de plancher à zéro de l'Indice s'applique pour le calcul de tout taux d'intérêt stipulé aux présentes.

En raison de la publication quotidienne de l'Indice de la Tranche 1, la Banque ne retiendra que les indices connus et publiés le dernier jour ouvré de chaque mois. Ces indices seront, en outre, tronqués à trois décimales après la virgule.

La "**Marge Fixe**" applicable à la Tranche 1 s'élève à 1,30 pour cent l'an.

Le "**Taux d'Intérêt Variable de la Tranche 1**" signifie l'Indice de la Tranche 1 majoré de sa Marge Fixe.

Le Taux d'Intérêt Variable de la Tranche 1 sera révisé tous les mois en fonction de l'Indice de la Tranche 1 connu et publié le dernier jour ouvré du mois précédant chaque date de révision.

Intérêts (BNP)

Conditions financières de la Tranche 2 de 575.000,00 euros du Prêt Global

Intérêts de la Tranche 2

La Tranche 2 sera passible d'intérêts calculés sur la base d'un taux d'intérêt variable déterminé dans les conditions suivantes :

Définitions

L'**Indice de la Tranche 2** signifie l' "Euribor 1 mois "

L'**"Euribor"** (Euro Interbank Offered Rate) désigne le taux interbancaire offert en euros pour une échéance donnée, exprimée sous forme de taux annuel, administré par l'Institut Européen des Marchés Monétaires (ou toute personne qui prend en charge l'administration de ce taux). Ce taux est notamment diffusé sur la page EURIBOR 01 de l'écran Thomson Reuter (ou toute autre page qui s'y substituerait). Il est diffusé à 11 heures, heure de Bruxelles. Il est précisé que si ce taux (ou tout taux qui s'y substituerait conformément aux termes des présentes) est inférieur à zéro (0), il sera considéré comme égal à zéro (0). Cette règle de plancher à zéro de l'Indice s'applique pour le calcul de tout taux d'intérêt stipulé aux présentes.

En raison de la publication quotidienne de l'Indice de la Tranche 2, la Banque ne retiendra que les indices connus et publiés le dernier jour ouvré de chaque mois. Ces indices seront, en outre, tronqués à trois décimales après la virgule.

La "**Marge Fixe**" applicable à la Tranche 2 s'élève à 1,24 pour cent l'an.

Le "**Taux d'Intérêt Variable de la Tranche 2**" signifie l'Indice de la Tranche 2 majoré de sa Marge Fixe.

Périodicité et modalités de révision du Taux d'Intérêt Variable de la Tranche

2

Le Taux d'Intérêt Variable de la Tranche 2 sera révisé tous les mois en fonction de l'Indice de la Tranche 2 connu et publié le dernier jour ouvré du mois précédant chaque date de révision.

Intérêts (BNP)

Conditions financières de la Tranche 3 de 150.000,00 euros du Prêt Global

Intérêts de la Tranche 3

La Tranche 3 sera passible d'intérêts calculés sur la base d'un taux d'intérêt variable déterminé dans les conditions suivantes :

Définitions

L'**Indice de la Tranche 3** signifie l' "Euribor 1 mois "

L'**"Euribor"** (Euro Interbank Offered Rate) désigne le taux interbancaire offert en euros pour une échéance donnée, exprimée sous forme de taux annuel, administré par l'Institut Européen des Marchés Monétaires (ou toute personne qui prend en charge l'administration de ce taux). Ce taux est notamment diffusé sur la page EURIBOR 01 de l'écran Thomson Reuter (ou toute autre page qui s'y substituerait). Il est diffusé à 11 heures, heure de Bruxelles. Il est précisé que si ce taux (ou tout taux qui s'y substituerait conformément aux termes des présentes) est inférieur à zéro (0), il sera considéré comme égal à zéro (0). Cette règle de plancher à zéro de l'Indice s'applique pour le calcul de tout taux d'intérêt stipulé aux présentes.

En raison de la publication quotidienne de l'Indice de la Tranche 3, la Banque ne retiendra que les indices connus et publiés le dernier jour ouvré de chaque mois. Ces indices seront, en outre, tronqués à trois décimales après la virgule.

La "**Marge Fixe**" applicable à la Tranche 3 s'élève à 1,30 pour cent l'an.

Le "**Taux d'Intérêt Variable de la Tranche 3**" signifie l'Indice de la Tranche 3 majoré de sa Marge Fixe.

Périodicité et modalités de révision du Taux d'Intérêt Variable de la Tranche

3

Le Taux d'Intérêt Variable de la Tranche 3 sera révisé tous les mois en fonction de l'Indice de la Tranche 3 connu et publié le dernier jour ouvré du mois précédant chaque date de révision.

Obligation de couverture (BNP)

Clause de défaut (BNP)

Financement (Prêt CA)

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. PRETEUR

La société dénommée **CAISSE REGIONALE DE CREDIT AGRICOLE MUTUEL DE NORMANDIE**, Société coopérative de crédit à capital variable, dont le siège est à CAEN (14000), 15 Esplanade Brillaud de Laujardière, identifiée au SIREN sous le numéro 478834930 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN.

Ci-après dénommée "le Prêteur" ou "la CRCAM NORMANDIE".

1.2. EMPRUNTEUR

La société dénommée **HOTEL ANTARES**, société par actions simplifiée à associé unique ou société par actions simplifiée unipersonnelle au capital de 100000,00 €, dont le siège est à LA RIVIERE-SAINT-SAUVEUR (14600), Carrefour des Quatre Francs, identifiée au SIREN sous le numéro 382051613 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LISIEUX.

Ci-après dénommée "l'Emprunteur".

Un prêt d'un montant de DEUX MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE-QUINZE MILLE EUROS (2 875 000 EUR) (ci-après le « Prêt Global »), se décomposant en deux tranches comme suit :

-Tranche 1 ou Tranche Prêt : DEUX MILLIONS CENT CINQUANTE MILLE EUROS (2 150 000,00 EUR), destiné au financement de partie du prix de l'Immeuble ;

-Tranche Ouverture de Crédit d'un montant de SEPT CENT VINGT-CINQ MILLE EUROS (725 000,00 EUR) se répartissant comme suit :

*Tranche 2 : CINQ CENT SOIXANTE QUINZE MILLE EUROS (575 000,00 EUR), destiné au financement de partie des travaux à réaliser dans l'Immeuble par l'Emprunteur ;

*Tranche 3 : CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150 000,00 EUR) destiné au financement de partie des frais d'acquisition de l'Immeuble.

La première mise à disposition des fonds devra être effectuée au plus tard le 19/09/2021. Passé ce délai, aucune demande de mise à disposition de fonds ne pourra être acceptée par le Prêteur.

Remboursement (Prêt CA)

Durée : 180 mois

CONDITIONS DE REMBOURSEMENT

Périodicité : trimestrielle

Nombre d'échéances : 60

Jour d'échéance retenu le : 20

Montant des échéances sans Assurance Emprunteur :

59 échéance(s) de 43 198,06 EUR (capital et intérêts)

1 échéance(s) de 43 198,19 EUR (capital

S'agissant d'un prêt à échéances constantes, le montant de l'échéance est ici précisé en capital et intérêts.

Ce montant n'est qu'indicatif. Il a été calculé sur la base du taux d'intérêt indiqué ci-dessus. Chaque révision du taux d'intérêt aura éventuellement une incidence sur le montant théorique de l'échéance.

ECHEANCES :

- première échéance au plus tard le : 20 juin 2021
- dernière échéance au plus tard le : 20 mars 2036

Remboursement (Prêt CA)

Caractéristiques du prêt

Montant	2 300 000,00 Euros
Durée	180 mois
Différé	0 mois
Périodicité	Trimestrielle
Taux	1,6000 %
Frais de gestion	0,0000 %
Date de valeur de la réalisation	29/03/2021
Profil	75
	Bareme revisable s/euribor cape 1% verst cst v1
Catégorie	Entreprise indexe

Caracteristiques du pret

Montant	575 000,00 Euros
Durée	180 mois
Différé	12 mois
Périodicité	Trimestrielle
Taux	1,9510 %
Frais de gestion	0,0000 %
Date de valeur de la réalisation	19/11/2021
Profil	75
	Bareme revisable s/euribor cape 1% verst cst v1
Catégorie	Entreprise indexe

Montant	175 000,00 Euros
Durée	87 mois
Différé	12 mois
Périodicité	Trimestrielle
Taux	1,2510 %
Frais de gestion	0,0000 %
Date de valeur de la réalisation	18/11/2021
Profil	174
	Verst cst dur ajust euribor 1 an cape 3% av.rev.
Catégorie	Entreprise indexe

Intérêts (Prêt CA)

Index de référence : EURIBOR 3MOIS JOUR du 19 mars 2021

Valeur de l'index de référence : - 0,5390 %

Etant précisé que si la valeur de l'index est inférieure à zéro, cette valeur sera réputée être égale à zéro. Marge = 1,6000 %

Taux d'intérêt plancher

PRET A TAUX VARIABLE EUR 3MOIS INST J-2 SEC

Le taux d'intérêt est variable. Il est basé sur l'index EURIBOR 3MOIS JOUR, à la valeur duquel est ajoutée la marge indiquée au paragraphe « DESIGNATION DU CREDIT ».

Ce taux d'intérêt est préfixé, c'est à dire qu'il est connu au début de chaque période d'intérêts. La période d'intérêt est la durée de trois mois comprise entre deux échéances de remboursement. La première période d'intérêt qui peut être inférieure à trois mois débute le jour du premier décaissement.

Définition de l'index de référence*

L'EURIBOR 3 mois (Taux interbancaire de la zone euro), administré par l'EMMI (European Money Market Institute), désigne le taux auquel des fonds en euros peuvent être obtenus sans garantie, sur le marché monétaire, par des établissements de crédit des pays de l'Union Européenne et de l'AELE publié chaque jour TARGET sur son site.

Montant : cent soixante-quinze mille euros (175 000,00 EUR)

Durée : 84 mois

Durée du différé d'amortissement : 12 mois

Index de référence : EURIBOR 3MOIS JOUR du 23 juillet 2021

Valeur de l'index de référence : - 0,5440 %

Etant précisé que si la valeur de l'index est inférieure à zéro, cette valeur sera réputée être égale à zéro.

Marge = 0,9000 %

Taux d'intérêt plancher = 0,9000 %.

Le taux d'intérêt plancher est la valeur minimale du taux d'intérêt, peu importe l'évolution de l'index de référence.

Le taux n'est qu'indicatif et risque de varier à la réalisation du prêt.

Obligation de couverture (CA)

Clause de défaut (CA)

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:

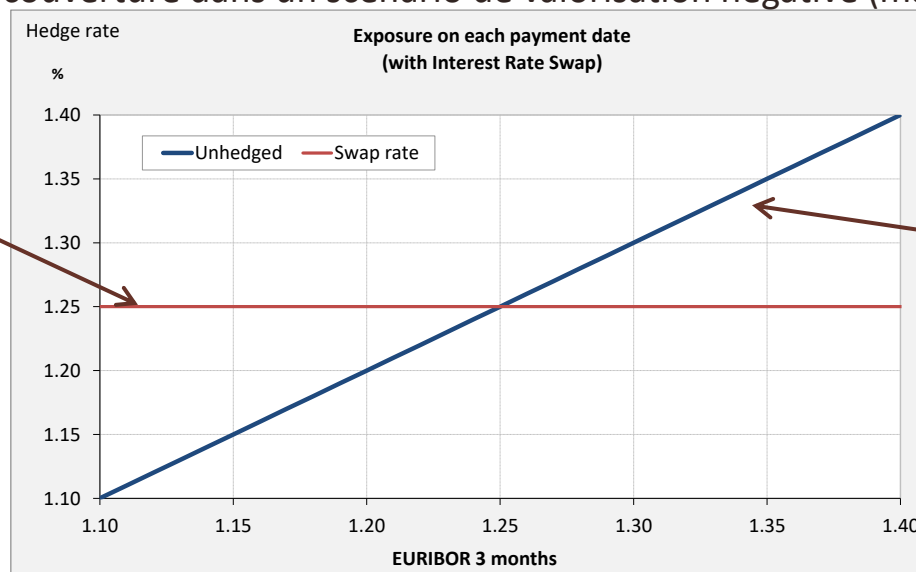
- Coût nul (pas de prime à payer)
- Les charges financières sont connues à l'avance

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 plafond 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

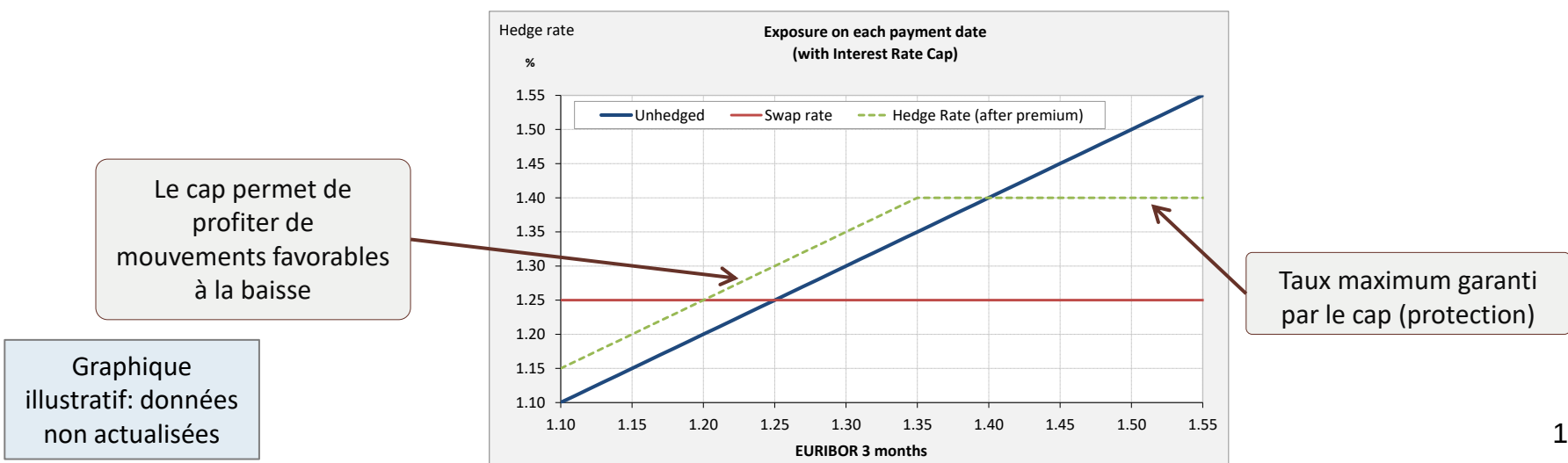
Achat de cap de taux: Droit de recevoir un flux si l'indice de taux sous-jacent (couvert) est supérieur au cours d'exercice du cap (strike). Le flux reçu correspondra alors à la différence entre le taux variable et le taux fixe, multiplié par le notionnel. Dans le cadre d'un financement, ce flux a pour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

Avantages:

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

Inconvénients:

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



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;

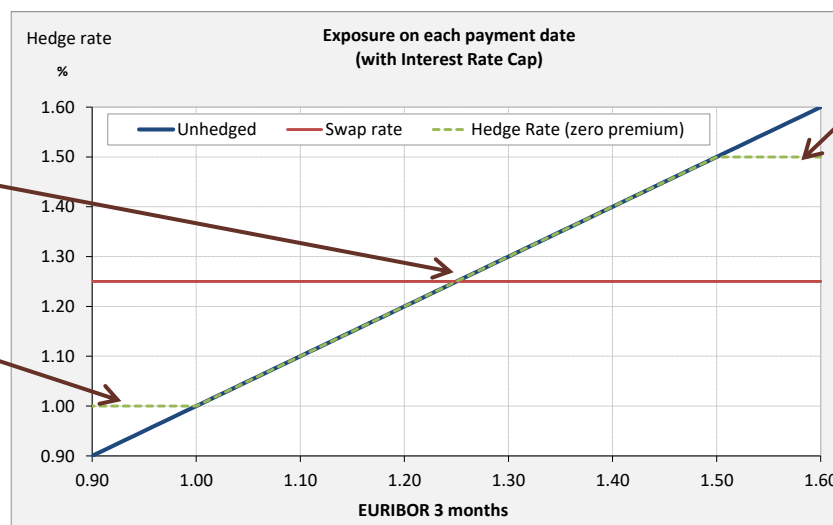
A réserver à la partie incompressible de l'exposition.

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

Nous ne recommandons pas de produit car il ne garantit plus un taux de financement plafond dans un contexte de taux négatifs pour un financement dont l'indice (Euribor ou autre) est « flooré »

Différents types de couvertures

Cap avec barrière désactivante:

Droit de recevoir un flux si l'indice de taux sous-jacent (couvert) est supérieur au cours d'exercice du cap (strike). Le flux reçu correspondra alors à la différence entre le taux variable et le taux fixe, multiplié par le notionnel. Dans le cadre d'un financement, ce flux a pour effet d'annuler ce qui aurait dû être payé sur le sous-jacent au-delà du cours d'exercice du cap. Si le taux sous-jacent franchit une barrière dite désactivante, le produit se désactive et aucun flux n'est alors échangé.

Avantages:

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

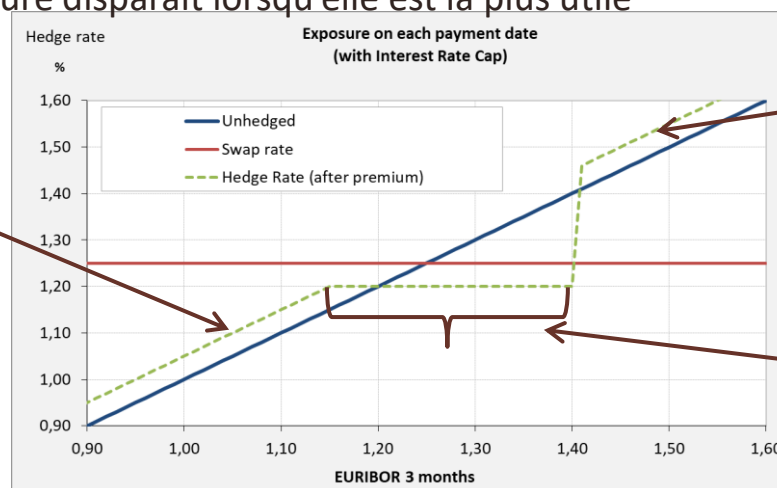
Nous ne recommandons pas ce produit car il ne procure aucun taux plafond garanti. Ce n'est pas une couverture.

Inconvénients:

- Risque de perte illimitée si la barrière désactivante est franchie. En cas de barrière désactivante à la hausse des taux, la couverture disparaît lorsqu'elle est la plus utile

Possibilité de profiter des mouvements favorables à la baisse

Graphique illustratif: données non actualisées



Pas de taux plafond

Taux maximum temporaire "garanti"

Différents types de couvertures

Cap avec barrière activante:

Droit de recevoir un flux si l'indice de taux sous-jacent (couvert) est supérieur à la barrière dite activante. Le flux reçu correspondra alors à la différence entre le taux variable et le taux fixe, multiplié par le notionnel. Dans le cadre d'un financement, ce flux a pour effet d'annuler ce qui aurait dû être payé sur le sous-jacent au-delà du cours de la barrière activante. Tant que le taux sous-jacent reste sous la barrière activante, aucun flux n'est échangé.

Avantages:

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

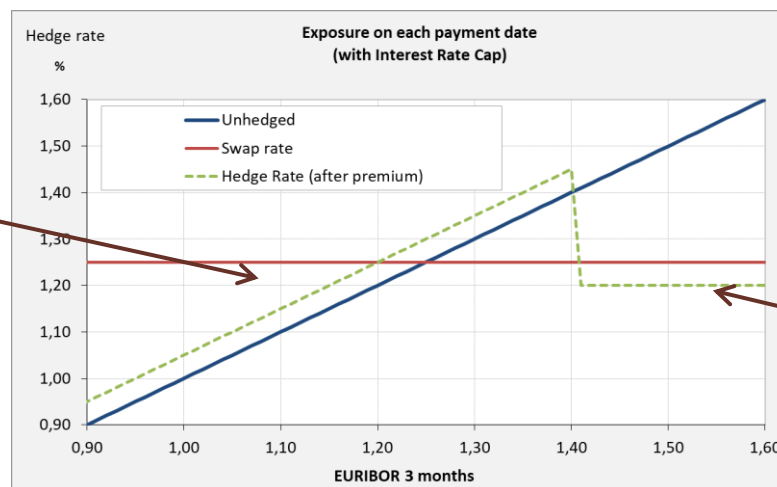
Nous ne recommandons pas ce produit car le plus souvent les marges bancaires dégradent sa performance.

Inconvénients:

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

Exposition totale au taux variable tant que la barrière n'est pas franchie

Graphique illustratif: données non actualisées



Taux maximum garanti

Différents types de couvertures

Cap Spread:

Droit de recevoir un flux si l'indice de taux sous-jacent (couvert) est supérieur au cours d'exercice du cap (strike). Le flux reçu correspondra alors à la différence entre le taux variable et le taux fixe, multiplié par le notionnel. Dans le cadre d'un financement, ce flux a pour effet d'annuler ce qui aurait dû être payé sur le sous-jacent au-delà du cours d'exercice du cap. Si le taux sous-jacent franchit le cours d'exercice du cap vendu, l'exposition au taux sous-jacent est quasi totale (retraitée de l'écart entre les 2 cours d'exercices).

Avantages:

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

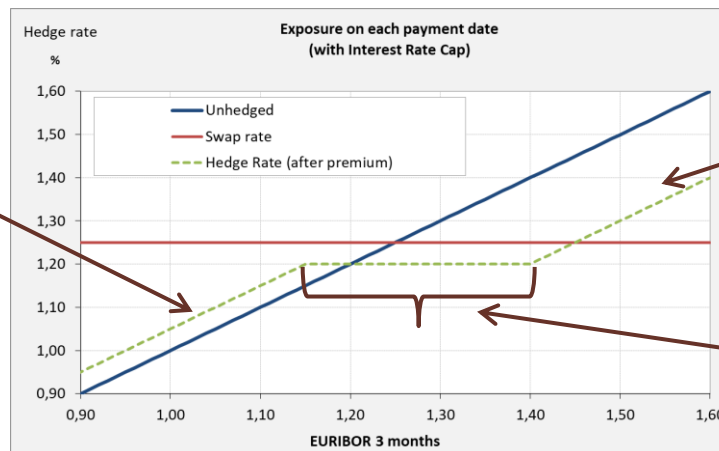
Inconvénients:

- Risque de perte illimité si le cours d'exercice du cap vendu est franchi, donc pas de taux plafond

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

Possibilité de profiter des mouvements favorables à la baisse

Graphique illustratif: données non actualisées



Pas de taux plafond

Taux maximum temporaire garanti

KERIUS Finance SAS
17 rue Dupin,
75006 Paris, France

Tel: +33 1 83 62 27 61

RC Paris: 520 300 948

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

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

Tel : + 41 22 566 40 52

RC Genève IDE CHE-460.735.969
Numéro fédéral: CH-660-2330011-1

www.kerius-finance.com

Sébastien Rouzaire
s.rouzaire@kerius-finance.com

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.