

IMMOVI VITRY & CAEN

Couverture de taux d'intérêts Rapport final

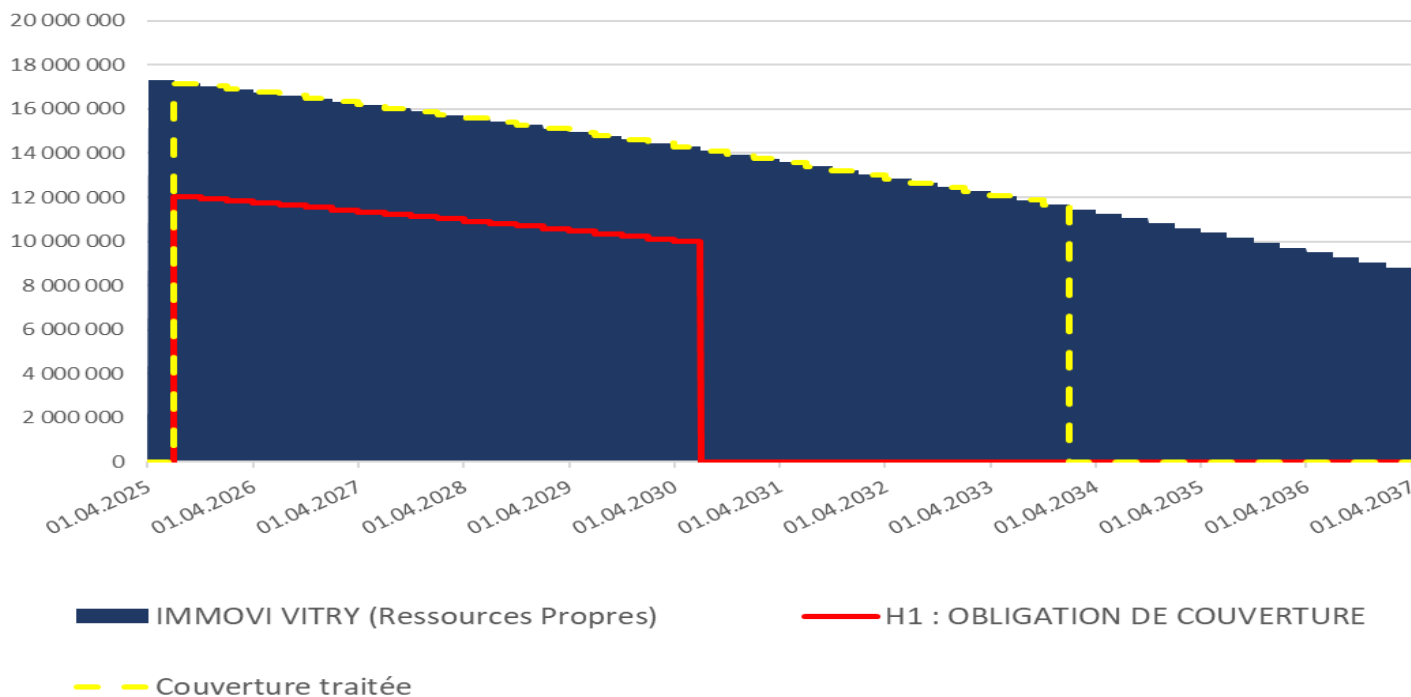
17 mars 2023

IMMOVI VITRY

- ❑ Nouvelle couverture mise en place sur un horizon de 8,5 ans pour réduire la sensibilité du groupe aux variations de taux d'intérêts, y compris négatifs, avec un objectif de couverture Cash Flow Hedge (couverture de flux futurs).
- ❑ Un cap avec plafond (strike) à 2,5% a été mis en place pour limiter le taux de financement sur la partie couverte. Ces produits prennent en compte le plancher à 0% sur les financements.

Cartographie après nouvelle couverture (VITRY)

IMMOVI VITRY
& CAEN



Obligation de couverture :
Justification de la mise en place dans les 6 mois suivant la signature du contrat, d'une couverture sous forme de cap ou de taux fixe contre Euribor 3 mois portant sur au moins **70%** du montant du financement sur ressources propres **Crédit-Bailleur**, sur une durée minimale de 5 ans, avec le cas échéant, un départ différé de 3 mois par rapport à la date de prise d'effet prévisionnelle. **01/07/2024**
Banques de couverture:
NATIXIS, SG, LCL, BNP, CA

Financements: (BPCE LEASE IMMO - BPIFRANCE) Crédit bail de **€22'700'000**, prise d'effet le **01/04/2025**

- **Ressources propres:** **€17'300'000**, amort. spécifique trimestriel avec valeur résiduelle de **€8'540'000**, échéance **01/04/2037**, floor **0%** sur Euribor 3 mois (constaté au 30^e jour ouvré précédant le début de période) + 2,45%.
- **Avance Preneur:** **€5'400'000**. Pas pris en compte dans l'analyse.

• **Attention, les loyers (intérêts + amort) sont payés en début de période et les intérêts sont calculés sur le CRD avant amortissement pour la période.**

- Couverture traitée : Achat Cap 2,5% à 8,5 ans.
- Répartition bancaire : NATIXIS 100%.

Produit	: Cap à Prime lissée
Cours d'exercice	: 2,5% (« strike » ou plafond)
Date de transaction	: 09/03/2023
Date de début	: 01/07/2025
Date de Fin	: 02/01/2034
Index	: Euribor 3 Mois
Base	: ACTUAL/360

Couverture NATIXIS

Nominal de départ : € 17'166'311 amortissement spécifique, cf. tableau en annexe

Prime annuelle à payer trimestriellement jusqu'au 01/10/2033 : **1,259%**, correspondant à une prime payée à la mise en place (up-front) de **€ 1'586'159**.

Fixing	Début	Fin	Paiement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
20.05.2025	01.07.2025	01.10.2025	01.07.2025	17 166 311	55 232	-1 530 927
20.08.2025	01.10.2025	01.01.2026	01.10.2025	17 030 927	54 796	-1 476 131
20.11.2025	01.01.2026	01.04.2026	01.01.2026	16 893 826	53 173	-1 422 958
18.02.2026	01.04.2026	01.07.2026	01.04.2026	16 754 987	53 322	-1 369 636
20.05.2026	01.07.2026	01.10.2026	01.07.2026	16 614 389	53 456	-1 316 180
20.08.2026	01.10.2026	01.01.2027	01.10.2026	16 472 008	52 998	-1 263 182
20.11.2026	01.01.2027	01.04.2027	01.01.2027	16 327 821	51 392	-1 211 790
18.02.2027	01.04.2027	01.07.2027	01.04.2027	16 181 807	51 498	-1 160 292
20.05.2027	01.07.2027	01.10.2027	01.07.2027	16 033 942	51 588	-1 108 704
20.08.2027	01.10.2027	03.01.2028	01.10.2027	15 884 202	52 218	-1 056 486
22.11.2027	03.01.2028	03.04.2028	03.01.2028	15 732 564	50 068	-1 006 418
21.02.2028	03.04.2028	03.07.2028	03.04.2028	15 579 004	49 580	-956 838
22.05.2028	03.07.2028	02.10.2028	03.07.2028	15 423 496	49 085	-907 753
21.08.2028	02.10.2028	01.01.2029	02.10.2028	15 266 018	48 584	-859 169
20.11.2028	01.01.2029	02.04.2029	01.01.2029	15 106 543	48 076	-811 093
19.02.2029	02.04.2029	02.07.2029	02.04.2029	14 945 046	47 562	-763 531
21.05.2029	02.07.2029	01.10.2029	02.07.2029	14 781 501	47 042	-716 489
20.08.2029	01.10.2029	01.01.2030	01.10.2029	14 615 884	47 026	-669 464
20.11.2029	01.01.2030	01.04.2030	01.01.2030	14 448 167	45 476	-623 988
18.02.2030	01.04.2030	01.07.2030	01.04.2030	14 278 323	45 440	-578 548
20.05.2030	01.07.2030	01.10.2030	01.07.2030	14 106 327	45 386	-533 161
20.08.2030	01.10.2030	01.01.2031	01.10.2030	13 932 149	44 826	-488 335
20.11.2030	01.01.2031	01.04.2031	01.01.2031	13 755 764	43 296	-445 039
18.02.2031	01.04.2031	01.07.2031	01.04.2031	13 577 143	43 209	-401 830
20.05.2031	01.07.2031	01.10.2031	01.07.2031	13 396 257	43 102	-358 728
20.08.2031	01.10.2031	01.01.2032	01.10.2031	13 213 078	42 512	-316 216
20.11.2031	01.01.2032	01.04.2032	01.01.2032	13 027 577	41 460	-274 756
19.02.2032	01.04.2032	01.07.2032	01.04.2032	12 839 724	40 862	-233 894
20.05.2032	01.07.2032	01.10.2032	01.07.2032	12 649 489	40 699	-193 195
20.08.2032	01.10.2032	03.01.2033	01.10.2032	12 456 843	40 950	-152 245
22.11.2032	03.01.2033	01.04.2033	03.01.2033	12 261 755	37 736	-114 508
18.02.2033	01.04.2033	01.07.2033	01.04.2033	12 064 193	38 394	-76 114
20.05.2033	01.07.2033	03.10.2033	01.07.2033	11 864 127	39 002	-37 112
22.08.2033	03.10.2033	02.01.2034	03.10.2033	11 661 524	37 112	0

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	IMMOVI VITRY (Ressources Propres)		TOTAL DETTE	H1 : OBLIGATION DE COUVERTURE	Couverture traitee
				Amort.	CRD (avant amort)			
18.02.2025	01.04.2025	01.07.2025	01.04.2025	133 689	17 300 000	17 300 000	0	0
20.05.2025	01.07.2025	01.10.2025	01.07.2025	135 384	17 166 311	17 166 311	12 016 417	17 166 311
20.08.2025	01.10.2025	01.01.2026	01.10.2025	137 101	17 030 927	17 030 927	11 921 649	17 030 927
20.11.2025	01.01.2026	01.04.2026	01.01.2026	138 839	16 893 826	16 893 826	11 825 678	16 893 826
18.02.2026	01.04.2026	01.07.2026	01.04.2026	140 599	16 754 987	16 754 987	11 728 491	16 754 987
20.05.2026	01.07.2026	01.10.2026	01.07.2026	142 381	16 614 389	16 614 389	11 630 072	16 614 389
20.08.2026	01.10.2026	01.01.2027	01.10.2026	144 186	16 472 008	16 472 008	11 530 405	16 472 008
20.11.2026	01.01.2027	01.04.2027	01.01.2027	146 014	16 327 821	16 327 821	11 429 475	16 327 821
18.02.2027	01.04.2027	01.07.2027	01.04.2027	147 865	16 181 807	16 181 807	11 327 265	16 181 807
20.05.2027	01.07.2027	01.10.2027	01.07.2027	149 740	16 033 942	16 033 942	11 223 759	16 033 942
20.08.2027	01.10.2027	01.01.2028	01.10.2027	151 638	15 884 202	15 884 202	11 118 942	15 884 202
22.11.2027	01.01.2028	01.04.2028	01.01.2028	153 560	15 732 564	15 732 564	11 012 795	15 732 564
21.02.2028	01.04.2028	01.07.2028	01.04.2028	155 507	15 579 004	15 579 004	10 905 303	15 579 004
22.05.2028	01.07.2028	01.10.2028	01.07.2028	157 479	15 423 496	15 423 496	10 796 447	15 423 496
21.08.2028	01.10.2028	01.01.2029	01.10.2028	159 475	15 266 018	15 266 018	10 686 212	15 266 018
20.11.2028	01.01.2029	01.04.2029	01.01.2029	161 497	15 106 543	15 106 543	10 574 580	15 106 543
19.02.2029	01.04.2029	01.07.2029	01.04.2029	163 544	14 945 046	14 945 046	10 461 532	14 945 046
21.05.2029	01.07.2029	01.10.2029	01.07.2029	165 618	14 781 501	14 781 501	10 347 051	14 781 501
20.08.2029	01.10.2029	01.01.2030	01.10.2029	167 717	14 615 884	14 615 884	10 231 119	14 615 884
20.11.2029	01.01.2030	01.04.2030	01.01.2030	169 843	14 448 167	14 448 167	10 113 717	14 448 167
18.02.2030	01.04.2030	01.07.2030	01.04.2030	171 997	14 278 323	14 278 323	9 994 826	14 278 323
20.05.2030	01.07.2030	01.10.2030	01.07.2030	174 177	14 106 327	14 106 327	0	14 106 327
20.08.2030	01.10.2030	01.01.2031	01.10.2030	176 385	13 932 149	13 932 149	0	13 932 149
20.11.2030	01.01.2031	01.04.2031	01.01.2031	178 621	13 755 764	13 755 764	0	13 755 764
18.02.2031	01.04.2031	01.07.2031	01.04.2031	180 886	13 577 143	13 577 143	0	13 577 143

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	IMMOVI VITRY (Ressources Propres)		TOTAL DETTE	H1 : OBLIGATION DE COUVERTURE	Couverture traitée
				Amort.	CRD (avant amort)			
20.05.2031	01.07.2031	01.10.2031	01.07.2031	183 179	13 396 257	13 396 257	0	13 396 257
20.08.2031	01.10.2031	01.01.2032	01.10.2031	185 501	13 213 078	13 213 078	0	13 213 078
20.11.2031	01.01.2032	01.04.2032	01.01.2032	187 853	13 027 577	13 027 577	0	13 027 577
19.02.2032	01.04.2032	01.07.2032	01.04.2032	190 234	12 839 724	12 839 724	0	12 839 724
20.05.2032	01.07.2032	01.10.2032	01.07.2032	192 646	12 649 489	12 649 489	0	12 649 489
20.08.2032	01.10.2032	01.01.2033	01.10.2032	195 088	12 456 843	12 456 843	0	12 456 843
22.11.2032	01.01.2033	01.04.2033	01.01.2033	197 562	12 261 755	12 261 755	0	12 261 755
18.02.2033	01.04.2033	01.07.2033	01.04.2033	200 066	12 064 193	12 064 193	0	12 064 193
20.05.2033	01.07.2033	01.10.2033	01.07.2033	202 603	11 864 127	11 864 127	0	11 864 127
22.08.2033	01.10.2033	01.01.2034	01.10.2033	205 171	11 661 524	11 661 524	0	11 661 524
21.11.2033	01.01.2034	01.04.2034	01.01.2034	207 772	11 456 353	11 456 353	0	0
20.02.2034	01.04.2034	01.07.2034	01.04.2034	210 406	11 248 581	11 248 581	0	0
22.05.2034	01.07.2034	01.10.2034	01.07.2034	213 074	11 038 174	11 038 174	0	0
21.08.2034	01.10.2034	01.01.2035	01.10.2034	215 776	10 825 101	10 825 101	0	0
20.11.2034	01.01.2035	01.04.2035	01.01.2035	218 509	10 609 325	10 609 325	0	0
19.02.2035	01.04.2035	01.07.2035	01.04.2035	221 281	10 390 816	10 390 816	0	0
21.05.2035	01.07.2035	01.10.2035	01.07.2035	224 086	10 169 535	10 169 535	0	0
20.08.2035	01.10.2035	01.01.2036	01.10.2035	226 927	9 945 449	9 945 449	0	0
20.11.2035	01.01.2036	01.04.2036	01.01.2036	229 804	9 718 523	9 718 523	0	0
19.02.2036	01.04.2036	01.07.2036	01.04.2036	232 717	9 488 719	9 488 719	0	0
20.05.2036	01.07.2036	01.10.2036	01.07.2036	235 667	9 256 002	9 256 002	0	0
20.08.2036	01.10.2036	01.01.2037	01.10.2036	238 655	9 020 335	9 020 335	0	0
20.11.2036	01.01.2037	01.04.2037	01.01.2037	241 680	8 781 680	8 781 680	0	0
18.02.2037	01.04.2037	01.07.2037	01.04.2037	8 540 000	8 540 000	8 540 000	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	12 595
-------------	--------

NATIXIS

Economies totales	142 861
-------------------	---------

Taux/Prix sans marge bancaire	1 477 126
-------------------------------	-----------

Prix avec marge bancaire standard *	1 729 020
-------------------------------------	-----------

Marge bancaire standard (20 points de base) *	251 894
---	---------

Prix final	1 586 159
------------	-----------

Marge finale	109 033
--------------	---------

* 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:

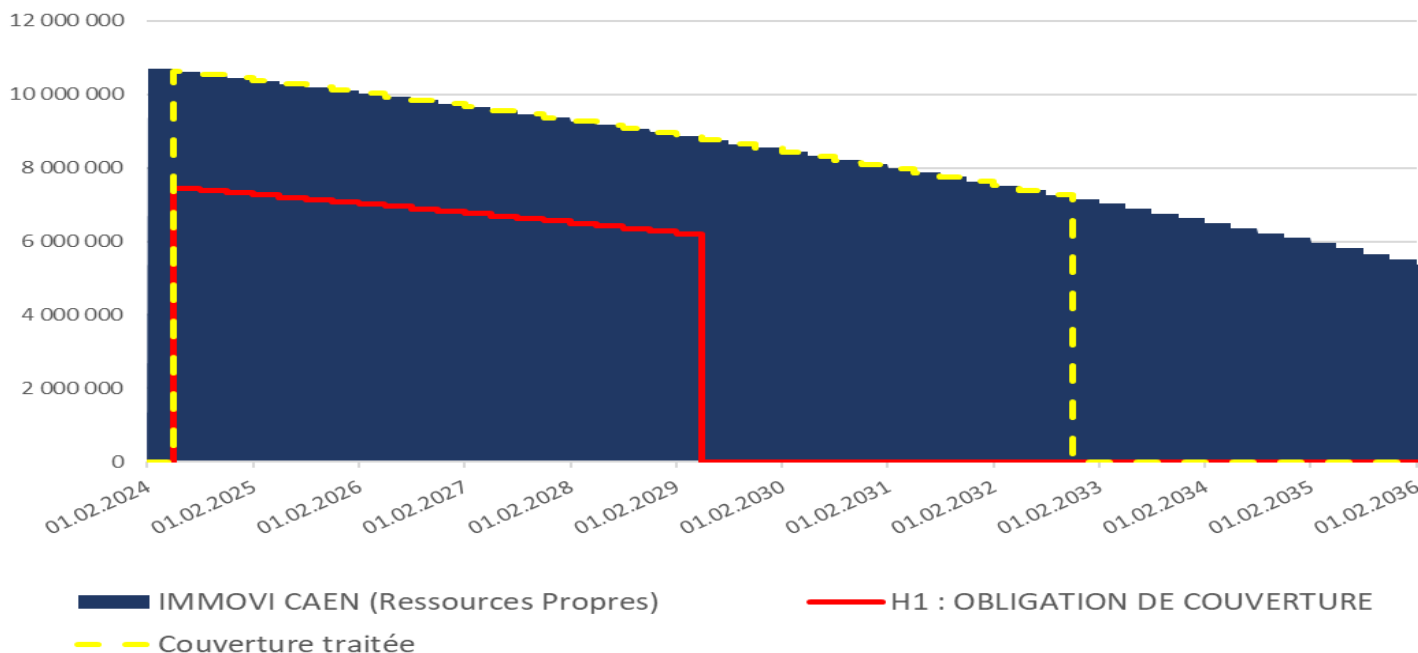
- Choix du produit optimal: des produits similaires sont souvent "margés" différemment (notamment swap flooré vs cap 0%)
- Négociations préliminaires avant cotations de sélection (explication de la méthode KERIUS et de la marge cible pour être sélectionné)
- Négociation finale en fin de processus

IMMOVI CAEN

- ❑ Nouvelle couverture mise en place sur un horizon de 8,5 ans pour réduire la sensibilité du groupe aux variations de taux d'intérêts, y compris négatifs, avec un objectif de couverture Cash Flow Hedge (couverture de flux futurs).
- ❑ Un cap avec plafond (strike) à 2,5% a été mis en place pour limiter le taux de financement sur la partie couverte. Ces produits prennent en compte le plancher à 0% sur les financements.

Cartographie après nouvelle couverture (CAEN)

**IMMOVI VITRY
& CAEN**



Obligation de couverture :
Justification de la mise en place dans les 6 mois suivant la signature du contrat, d'une couverture sous forme de cap ou de taux fixe contre Euribor 3 mois portant sur au moins **70%** du montant du financement sur ressources propres Crédit-Bailleur, sur une durée minimale de 5 ans, avec le cas échéant, un départ différé de 3 mois par rapport à la date de prise d'effet prévisionnelle. **01/05/2024**
Banques de couverture:
NATIXIS, SG, LCL, BNP, CA

Financements: (BPCE LEASE IMMO - BPIFRANCE) Crédit bail de **€14'400'000**, prise d'effet le **01/02/2024**

- **Ressources propres: €10'700'000**, amort. spécifique trimestriel avec valeur résiduelle de **€5'370'000**, échéance **01/02/2036**, floor **0%** sur Euribor 3 mois (constaté au 30^e jour ouvré précédant le début de période) + 2,45%.
- **Avance Preneur: €3'700'000**, Pas pris en compte dans l'analyse.

• **Attention, les loyers (intérêts + amort) sont payés en début de période et les intérêts sont calculés sur le CRD avant amortissement pour la période.**

- Couverture traitée : Achat Cap 2,5% à 8,5 ans.
- Répartition bancaire : NATIXIS 100%.

Produit	: Cap à Prime lissée
Cours d'exercice	: 2,5% (« strike » ou plafond)
Date de transaction	: 09/03/2023
Date de début	: 01/05/2024
Date de Fin	: 01/11/2032
Index	: Euribor 3 Mois
Base	: ACTUAL/360

Couverture NATIXIS

Nominal de départ : € 10'618'657 amortissement spécifique, cf. tableau en annexe

Prime annuelle à payer trimestriellement jusqu'au 02/08/2032 : **1,25%**, correspondant à une prime payée à la mise en place (up-front) de **€ 976'740**.

Fixing	Début	Fin	Paieement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
20.03.2024	01.05.2024	01.08.2024	01.05.2024	10 618 657	33 921	-942 819
20.06.2024	01.08.2024	01.11.2024	01.08.2024	10 536 283	33 658	-909 161
20.09.2024	01.11.2024	03.02.2025	01.11.2024	10 452 864	34 117	-875 044
23.12.2024	03.02.2025	01.05.2025	03.02.2025	10 368 388	31 321	-843 723
20.03.2025	01.05.2025	01.08.2025	01.05.2025	10 282 842	32 848	-810 875
20.06.2025	01.08.2025	03.11.2025	01.08.2025	10 196 210	33 279	-777 596
22.09.2025	03.11.2025	02.02.2026	03.11.2025	10 108 480	31 940	-745 656
22.12.2025	02.02.2026	01.05.2026	02.02.2026	10 019 638	30 616	-715 040
20.03.2026	01.05.2026	03.08.2026	01.05.2026	9 929 670	32 409	-682 631
22.06.2026	03.08.2026	02.11.2026	03.08.2026	9 838 561	31 087	-651 544
21.09.2026	02.11.2026	01.02.2027	02.11.2026	9 746 298	30 796	-620 748
21.12.2026	01.02.2027	03.05.2027	01.02.2027	9 652 864	30 500	-590 248
22.03.2027	03.05.2027	02.08.2027	03.05.2027	9 558 246	30 201	-560 047
21.06.2027	02.08.2027	01.11.2027	02.08.2027	9 462 429	29 899	-530 148
20.09.2027	01.11.2027	01.02.2028	01.11.2027	9 365 396	29 917	-500 231
21.12.2027	01.02.2028	01.05.2028	01.02.2028	9 267 134	28 960	-471 271
20.03.2028	01.05.2028	01.08.2028	01.05.2028	9 167 626	29 285	-441 985
20.06.2028	01.08.2028	01.11.2028	01.08.2028	9 066 856	28 964	-413 022
20.09.2028	01.11.2028	01.02.2029	01.11.2028	8 964 809	28 638	-384 384
21.12.2028	01.02.2029	01.05.2029	01.02.2029	8 861 468	27 384	-357 000
20.03.2029	01.05.2029	01.08.2029	01.05.2029	8 756 817	27 973	-329 027
20.06.2029	01.08.2029	01.11.2029	01.08.2029	8 650 840	27 635	-301 392
20.09.2029	01.11.2029	01.02.2030	01.11.2029	8 543 519	27 292	-274 100
21.12.2029	01.02.2030	01.05.2030	01.02.2030	8 434 837	26 066	-248 034
20.03.2030	01.05.2030	01.08.2030	01.05.2030	8 324 777	26 593	-221 441
20.06.2030	01.08.2030	01.11.2030	01.08.2030	8 213 323	26 237	-195 204
20.09.2030	01.11.2030	03.02.2031	01.11.2030	8 100 455	26 439	-168 765
23.12.2030	03.02.2031	01.05.2031	03.02.2031	7 986 156	24 125	-144 640
20.03.2031	01.05.2031	01.08.2031	01.05.2031	7 870 408	25 142	-119 499
20.06.2031	01.08.2031	03.11.2031	01.08.2031	7 753 193	25 306	-94 193
22.09.2031	03.11.2031	02.02.2032	03.11.2031	7 634 492	24 123	-70 070
22.12.2031	02.02.2032	03.05.2032	02.02.2032	7 514 286	23 743	-46 327
22.03.2032	03.05.2032	02.08.2032	03.05.2032	7 392 556	23 358	-22 969
21.06.2032	02.08.2032	01.11.2032	02.08.2032	7 269 283	22 969	0

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	IMMOVI CAEN (Ressources Propres)		TOTAL DETTE	H1 : OBLIGATION DE COUVERTURE	Couverture traitée
				Amort.	CRD (avant amort)			
21.12.2023	01.02.2024	01.05.2024	01.02.2024	81 343	10 700 000	10 700 000	0	0
20.03.2024	01.05.2024	01.08.2024	01.05.2024	82 374	10 618 657	10 618 657	7 433 060	10 618 657
20.06.2024	01.08.2024	01.11.2024	01.08.2024	83 418	10 536 283	10 536 283	7 375 398	10 536 283
20.09.2024	01.11.2024	03.02.2025	01.11.2024	84 476	10 452 864	10 452 864	7 317 005	10 452 864
23.12.2024	03.02.2025	01.05.2025	03.02.2025	85 547	10 368 388	10 368 388	7 257 872	10 368 388
20.03.2025	01.05.2025	01.08.2025	01.05.2025	86 631	10 282 842	10 282 842	7 197 989	10 282 842
20.06.2025	01.08.2025	03.11.2025	01.08.2025	87 730	10 196 210	10 196 210	7 137 347	10 196 210
22.09.2025	03.11.2025	02.02.2026	03.11.2025	88 842	10 108 480	10 108 480	7 075 936	10 108 480
22.12.2025	02.02.2026	01.05.2026	02.02.2026	89 968	10 019 638	10 019 638	7 013 747	10 019 638
20.03.2026	01.05.2026	03.08.2026	01.05.2026	91 109	9 929 670	9 929 670	6 950 769	9 929 670
22.06.2026	03.08.2026	02.11.2026	03.08.2026	92 264	9 838 561	9 838 561	6 886 993	9 838 561
21.09.2026	02.11.2026	01.02.2027	02.11.2026	93 433	9 746 298	9 746 298	6 822 408	9 746 298
21.12.2026	01.02.2027	03.05.2027	01.02.2027	94 618	9 652 864	9 652 864	6 757 005	9 652 864
22.03.2027	03.05.2027	02.08.2027	03.05.2027	95 818	9 558 246	9 558 246	6 690 772	9 558 246
21.06.2027	02.08.2027	01.11.2027	02.08.2027	97 032	9 462 429	9 462 429	6 623 700	9 462 429
20.09.2027	01.11.2027	01.02.2028	01.11.2027	98 262	9 365 396	9 365 396	6 555 777	9 365 396
21.12.2027	01.02.2028	01.05.2028	01.02.2028	99 508	9 267 134	9 267 134	6 486 994	9 267 134
20.03.2028	01.05.2028	01.08.2028	01.05.2028	100 770	9 167 626	9 167 626	6 417 338	9 167 626
20.06.2028	01.08.2028	01.11.2028	01.08.2028	102 047	9 066 856	9 066 856	6 346 799	9 066 856
20.09.2028	01.11.2028	01.02.2029	01.11.2028	103 341	8 964 809	8 964 809	6 275 366	8 964 809
21.12.2028	01.02.2029	01.05.2029	01.02.2029	104 651	8 861 468	8 861 468	6 203 028	8 861 468
20.03.2029	01.05.2029	01.08.2029	01.05.2029	105 978	8 756 817	8 756 817	0	8 756 817
20.06.2029	01.08.2029	01.11.2029	01.08.2029	107 321	8 650 840	8 650 840	0	8 650 840
20.09.2029	01.11.2029	01.02.2030	01.11.2029	108 682	8 543 519	8 543 519	0	8 543 519
21.12.2029	01.02.2030	01.05.2030	01.02.2030	110 060	8 434 837	8 434 837	0	8 434 837

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	IMMOVI CAEN (Ressources Propres)		TOTAL DETTE	H1 : OBLIGATION DE COUVERTURE	Couverture traitée
				Amort.	CRD (avant amort)			
20.03.2030	01.05.2030	01.08.2030	01.05.2030	111 455	8 324 777	8 324 777	0	8 324 777
20.06.2030	01.08.2030	01.11.2030	01.08.2030	112 868	8 213 323	8 213 323	0	8 213 323
20.09.2030	01.11.2030	03.02.2031	01.11.2030	114 299	8 100 455	8 100 455	0	8 100 455
23.12.2030	03.02.2031	01.05.2031	03.02.2031	115 748	7 986 156	7 986 156	0	7 986 156
20.03.2031	01.05.2031	01.08.2031	01.05.2031	117 215	7 870 408	7 870 408	0	7 870 408
20.06.2031	01.08.2031	03.11.2031	01.08.2031	118 701	7 753 193	7 753 193	0	7 753 193
22.09.2031	03.11.2031	02.02.2032	03.11.2031	120 206	7 634 492	7 634 492	0	7 634 492
22.12.2031	02.02.2032	03.05.2032	02.02.2032	121 730	7 514 286	7 514 286	0	7 514 286
22.03.2032	03.05.2032	02.08.2032	03.05.2032	123 273	7 392 556	7 392 556	0	7 392 556
21.06.2032	02.08.2032	01.11.2032	02.08.2032	124 836	7 269 283	7 269 283	0	7 269 283
20.09.2032	01.11.2032	01.02.2033	01.11.2032	126 418	7 144 448	7 144 448	0	0
21.12.2032	01.02.2033	02.05.2033	01.02.2033	128 021	7 018 029	7 018 029	0	0
21.03.2033	02.05.2033	01.08.2033	02.05.2033	129 644	6 890 008	6 890 008	0	0
20.06.2033	01.08.2033	01.11.2033	01.08.2033	131 288	6 760 364	6 760 364	0	0
20.09.2033	01.11.2033	01.02.2034	01.11.2033	132 952	6 629 076	6 629 076	0	0
21.12.2033	01.02.2034	01.05.2034	01.02.2034	134 638	6 496 124	6 496 124	0	0
20.03.2034	01.05.2034	01.08.2034	01.05.2034	136 344	6 361 487	6 361 487	0	0
20.06.2034	01.08.2034	01.11.2034	01.08.2034	138 073	6 225 142	6 225 142	0	0
20.09.2034	01.11.2034	01.02.2035	01.11.2034	139 823	6 087 069	6 087 069	0	0
21.12.2034	01.02.2035	01.05.2035	01.02.2035	141 596	5 947 246	5 947 246	0	0
20.03.2035	01.05.2035	01.08.2035	01.05.2035	143 391	5 805 650	5 805 650	0	0
20.06.2035	01.08.2035	01.11.2035	01.08.2035	145 209	5 662 259	5 662 259	0	0
20.09.2035	01.11.2035	01.02.2036	01.11.2035	147 050	5 517 050	5 517 050	0	0
21.12.2035	01.02.2036	01.05.2036	01.02.2036	5 370 000	5 370 000	5 370 000	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	7 813
-------------	-------

NATIXIS

Economies totales	89 227
--------------------------	---------------

Taux/Prix sans marge bancaire	909 699
-------------------------------	---------

Prix avec marge bancaire standard *	1 065 967
-------------------------------------	-----------

Marge bancaire standard (20 points de base) *	156 268
---	---------

Prix final	976 740
------------	---------

Marge finale	67 040
--------------	--------

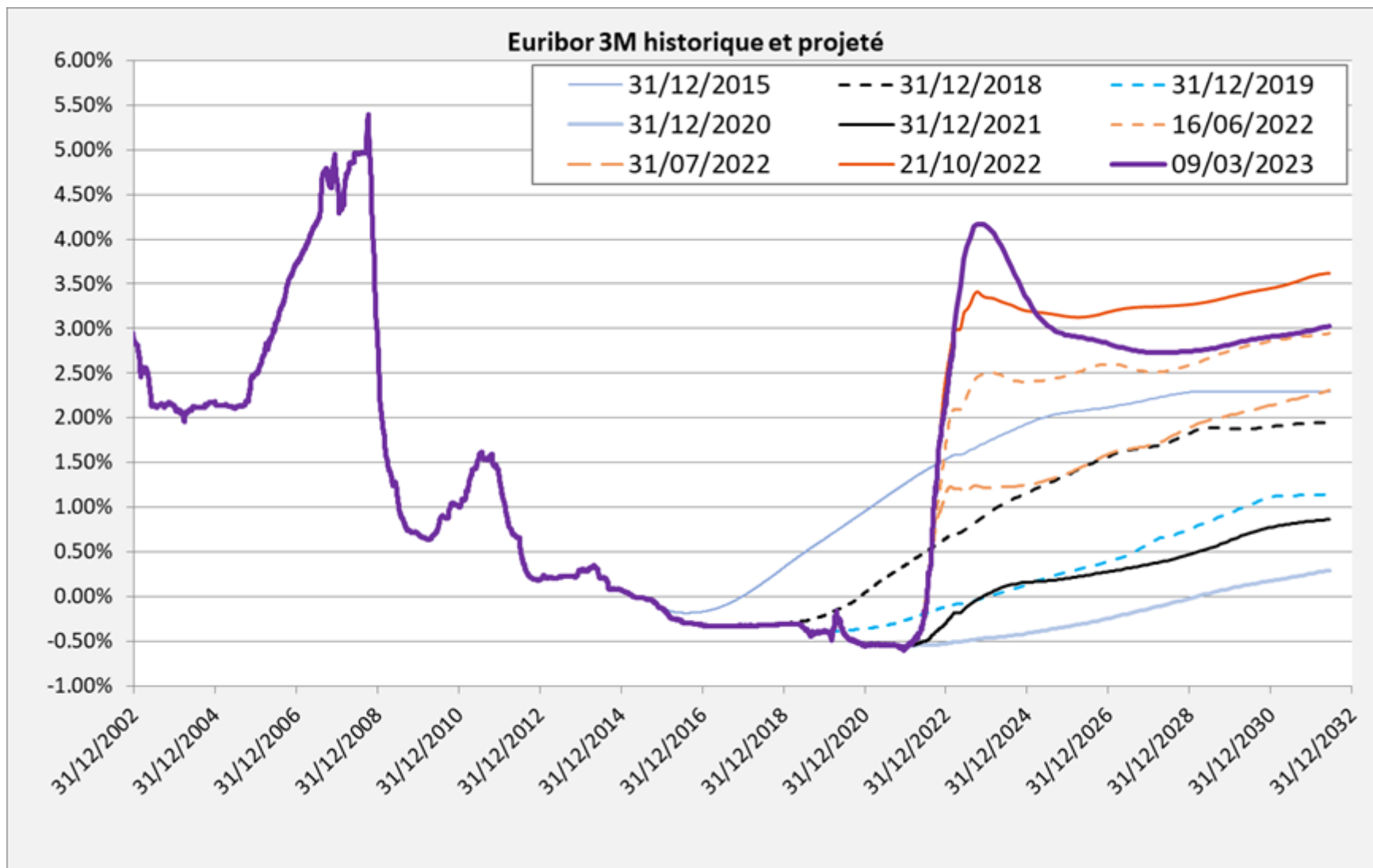
* La marge standard prise par les banques dans ce contexte est de 20 à 25 points de base sur un taux ou une prime lissée par rapport au taux/prix sans marge utilisé ci-dessus. Une marge de 20 points de base est utilisée pour cette comparaison.

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

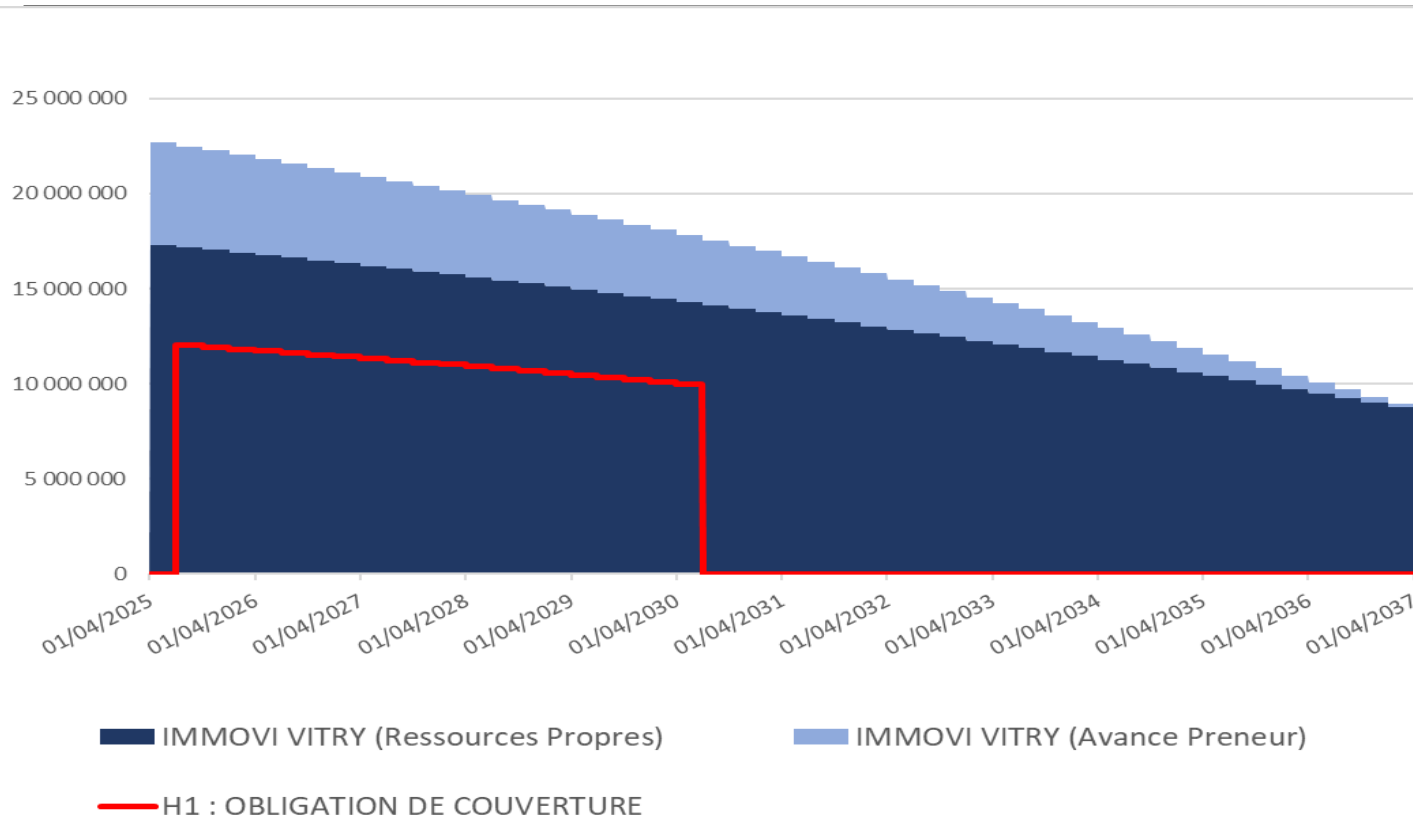
IMMOVI VITRY

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



Cartographie des dettes (VITRY)

IMMOVI VITRY
& CAEN



Obligation de couverture :
Justification de la mise en place dans les 6 mois suivant la signature du contrat, d'une couverture sous forme de cap ou de taux fixe contre Euribor 3 mois portant sur au moins **70% du montant du financement sur ressources propres Crédit-Bailleur**, sur une durée minimale de 5 ans, avec le cas échéant, un départ différé de 3 mois par rapport à la date de prise d'effet prévisionnelle. **01/07/2024**
Banques de couverture:
NATIXIS, SG, LCL, BNP, CA

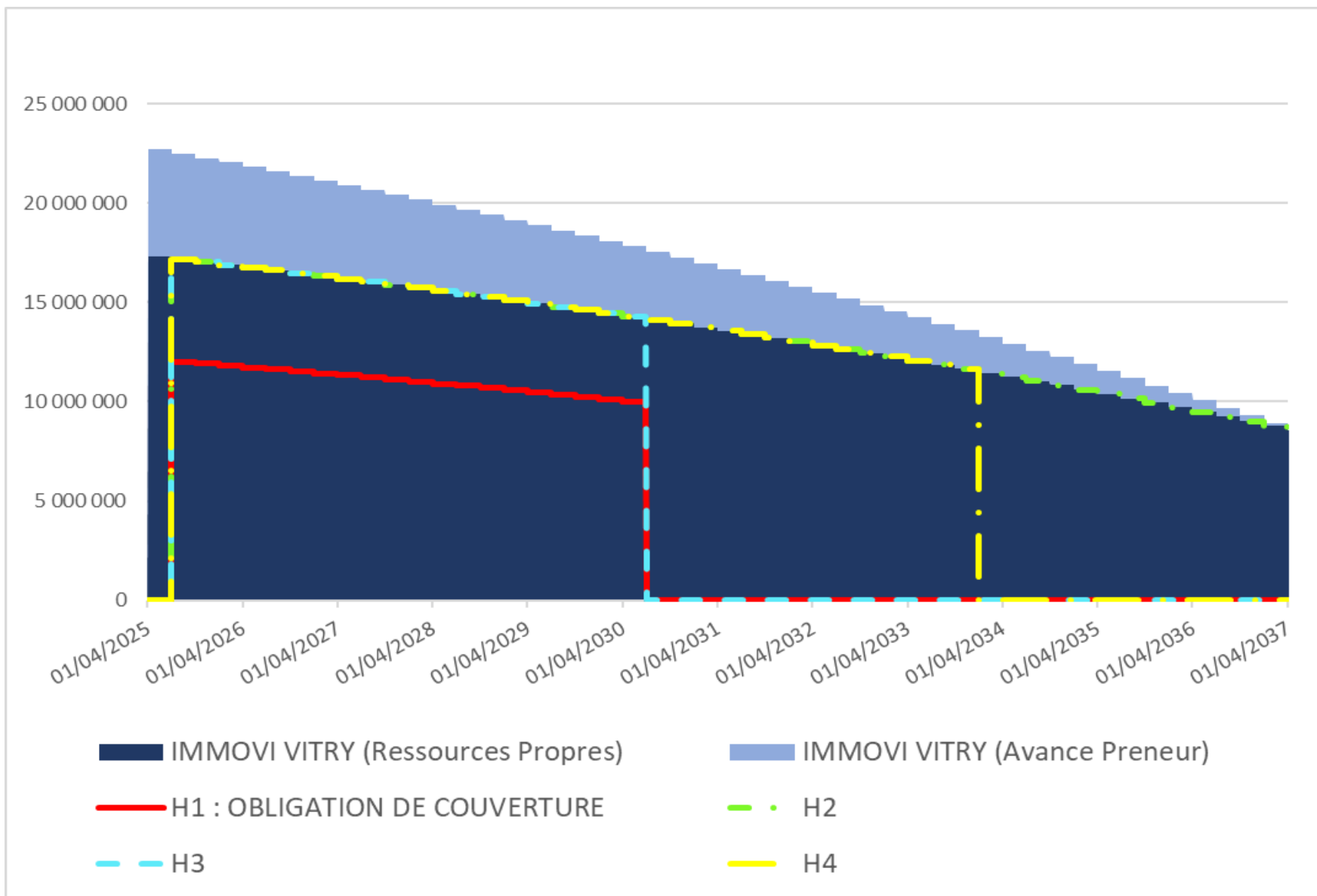
Financements: (BPCE LEASE IMMO - BPIFRANCE) Crédit bail de **€22'700'000**, prise d'effet le **01/04/2025**

- **Ressources propres: €17'300'000**, amort. spécifique trimestriel avec valeur résiduelle de **€8'540'000**, échéance **01/04/2037**, floor **0%** sur Euribor 3 mois (constaté au 30^e jour ouvré précédant le début de période) + 2,45%.
- **Avance Preneur: €5'400'000**, amort. spécifique trimestriel, échéance **01/04/2037**, floor **0%** sur Euribor 3 mois (constaté au 30^e jour ouvré précédant le début de période) + 2,45%.

• Attention, les loyers (intérêts + amort) sont payés en début de période et les intérêts sont calculés sur le CRD avant amortissement pour la période.

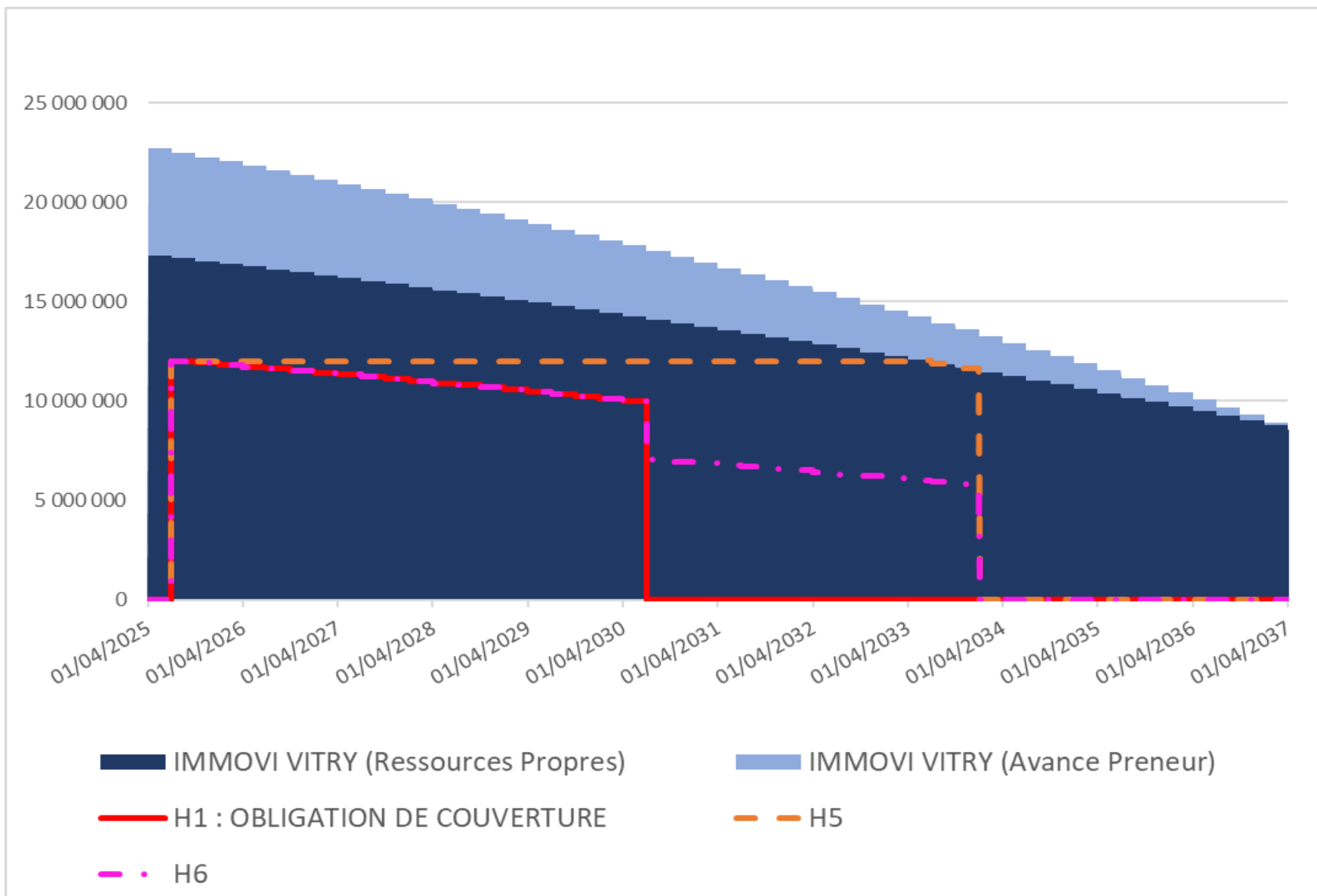
Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles

IMMOVI VITRY
& CAEN



Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles

IMMOVI VITRY
& CAEN



Cotations indicatives

Produits non recommandés

Couverture	H1	H2	H3	H4	H5	H6
Valeur 1bp en EUR	5 602	16 154	8 003	12 595	10 356	7 898

Swap sans Floor	2,75%	2,87%	2,75%	2,83%	2,84%	2,81%
Swap avec Floor	2,92%	3,07%	2,91%	3,02%	3,03%	2,99%
Cap 0% annualisé	2,92%	3,07%	2,91%	3,02%	3,03%	2,99%

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

IMMOVI VITRY
& CAEN

Couverture	H1	H2	H3	H4	H5	H6
Durée	5 ans	12 ans	5 ans	8,5 ans	8,5 ans	8,5 ans
Indice	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M
Notionnel départ	12 016 417	17 166 311	17 166 311	17 166 311	12 016 417	12 016 417
Début de période	01/07/2025	01/07/2025	01/07/2025	01/07/2025	01/07/2025	01/07/2025
Fin de période	01/07/2030	01/07/2037	01/07/2030	01/01/2034	01/01/2034	01/01/2034
Valeur 1bp en EUR	5 602	16 154	8 003	12 595	10 356	7 898

Prime d'option lissée

Cap 1,5% annualisé	1,65%	1,83%	1,65%	1,77%	1,79%	1,74%
Taux financement Max	3,15%	3,33%	3,15%	3,27%	3,29%	3,24%

Cap 2,5% annualisé	1,03%	1,21%	1,03%	1,15%	1,17%	1,12%
Taux financement Max	3,53%	3,71%	3,53%	3,65%	3,67%	3,62%

Cap 3,5% annualisé	0,64%	0,80%	0,64%	0,74%	0,76%	0,72%
Taux financement Max	4,14%	4,30%	4,14%	4,24%	4,26%	4,22%

Prime des options en EUR

Cap 1,5%	802 500	2 374 700	1 144 300	1 854 000	1 528 800	1 154 800
Cap 2,5%	501 000	1 573 200	714 200	1 204 000	999 500	744 100
Cap 3,5%	311 000	1 038 500	443 400	778 300	650 600	477 400

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

7

Cotations indicatives

IMMOVI VITRY
& CAEN

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 2,5%

IMMOVI VITRY
& CAEN

Fixing	Début	Fin	Paie ment	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucle ment
20/05/2025	01/07/2025	01/10/2025	01/07/2025	17 166 311	42 723	-1 530 477
20/08/2025	01/10/2025	01/01/2026	01/10/2025	17 030 927	42 386	-1 488 091
20/11/2025	01/01/2026	01/04/2026	01/01/2026	16 893 826	41 131	-1 446 960
18/02/2026	01/04/2026	01/07/2026	01/04/2026	16 754 987	41 246	-1 405 714
20/05/2026	01/07/2026	01/10/2026	01/07/2026	16 614 389	41 350	-1 364 364
20/08/2026	01/10/2026	01/01/2027	01/10/2026	16 472 008	40 995	-1 323 369
20/11/2026	01/01/2027	01/04/2027	01/01/2027	16 327 821	39 753	-1 283 616
18/02/2027	01/04/2027	01/07/2027	01/04/2027	16 181 807	39 835	-1 243 781
20/05/2027	01/07/2027	01/10/2027	01/07/2027	16 033 942	39 905	-1 203 876
20/08/2027	01/10/2027	01/01/2028	01/10/2027	15 884 202	39 532	-1 164 344
22/11/2027	01/01/2028	01/04/2028	01/01/2028	15 732 564	38 729	-1 125 614
21/02/2028	01/04/2028	01/07/2028	01/04/2028	15 579 004	38 351	-1 087 263
22/05/2028	01/07/2028	01/10/2028	01/07/2028	15 423 496	38 386	-1 048 878
21/08/2028	01/10/2028	01/01/2029	01/10/2028	15 266 018	37 994	-1 010 884
20/11/2028	01/01/2029	01/04/2029	01/01/2029	15 106 543	36 779	-974 104
19/02/2029	01/04/2029	01/07/2029	01/04/2029	14 945 046	36 791	-937 314
21/05/2029	01/07/2029	01/10/2029	01/07/2029	14 781 501	36 788	-900 526
20/08/2029	01/10/2029	01/01/2030	01/10/2029	14 615 884	36 376	-864 150
20/11/2029	01/01/2030	01/04/2030	01/01/2030	14 448 167	35 177	-828 974
18/02/2030	01/04/2030	01/07/2030	01/04/2030	14 278 323	35 149	-793 824
20/05/2030	01/07/2030	01/10/2030	01/07/2030	14 106 327	35 107	-758 717
20/08/2030	01/10/2030	01/01/2031	01/10/2030	13 932 149	34 674	-724 043
20/11/2030	01/01/2031	01/04/2031	01/01/2031	13 755 764	33 491	-690 552
18/02/2031	01/04/2031	01/07/2031	01/04/2031	13 577 143	33 423	-657 129

Extrait des rapports d'analyse produits durant la mission

Illustration des paiements en prime lissée: H2 Cap 2,5%

IMMOVI VITRY
& CAEN

Fixing	Début	Fin	Paie ment	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
20/05/2031	01/07/2031	01/10/2031	01/07/2031	13 396 257	33 340	-623 789
20/08/2031	01/10/2031	01/01/2032	01/10/2031	13 213 078	32 884	-590 904
20/11/2031	01/01/2032	01/04/2032	01/01/2032	13 027 577	32 070	-558 834
19/02/2032	01/04/2032	01/07/2032	01/04/2032	12 839 724	31 608	-527 226
20/05/2032	01/07/2032	01/10/2032	01/07/2032	12 649 489	31 482	-495 744
20/08/2032	01/10/2032	01/01/2033	01/10/2032	12 456 843	31 002	-464 742
22/11/2032	01/01/2033	01/04/2033	01/01/2033	12 261 755	29 853	-434 889
18/02/2033	01/04/2033	01/07/2033	01/04/2033	12 064 193	29 699	-405 190
20/05/2033	01/07/2033	01/10/2033	01/07/2033	11 864 127	29 527	-375 663
22/08/2033	01/10/2033	01/01/2034	01/10/2033	11 661 524	29 023	-346 640
21/11/2033	01/01/2034	01/04/2034	01/01/2034	11 456 353	27 892	-318 747
20/02/2034	01/04/2034	01/07/2034	01/04/2034	11 248 581	27 691	-291 056
22/05/2034	01/07/2034	01/10/2034	01/07/2034	11 038 174	27 472	-263 585
21/08/2034	01/10/2034	01/01/2035	01/10/2034	10 825 101	26 941	-236 644
20/11/2034	01/01/2035	01/04/2035	01/01/2035	10 609 325	25 830	-210 813
19/02/2035	01/04/2035	01/07/2035	01/04/2035	10 390 816	25 579	-185 234
21/05/2035	01/07/2035	01/10/2035	01/07/2035	10 169 535	25 310	-159 924
20/08/2035	01/10/2035	01/01/2036	01/10/2035	9 945 449	24 752	-135 172
20/11/2035	01/01/2036	01/04/2036	01/01/2036	9 718 523	23 924	-111 248
19/02/2036	01/04/2036	01/07/2036	01/04/2036	9 488 719	23 359	-87 889
20/05/2036	01/07/2036	01/10/2036	01/07/2036	9 256 002	23 036	-64 853
20/08/2036	01/10/2036	01/01/2037	01/10/2036	9 020 335	22 450	-42 404
20/11/2036	01/01/2037	01/04/2037	01/01/2037	8 781 680	21 381	-21 023
18/02/2037	01/04/2037	01/07/2037	01/04/2037	8 540 000	21 023	0

Prime lissée

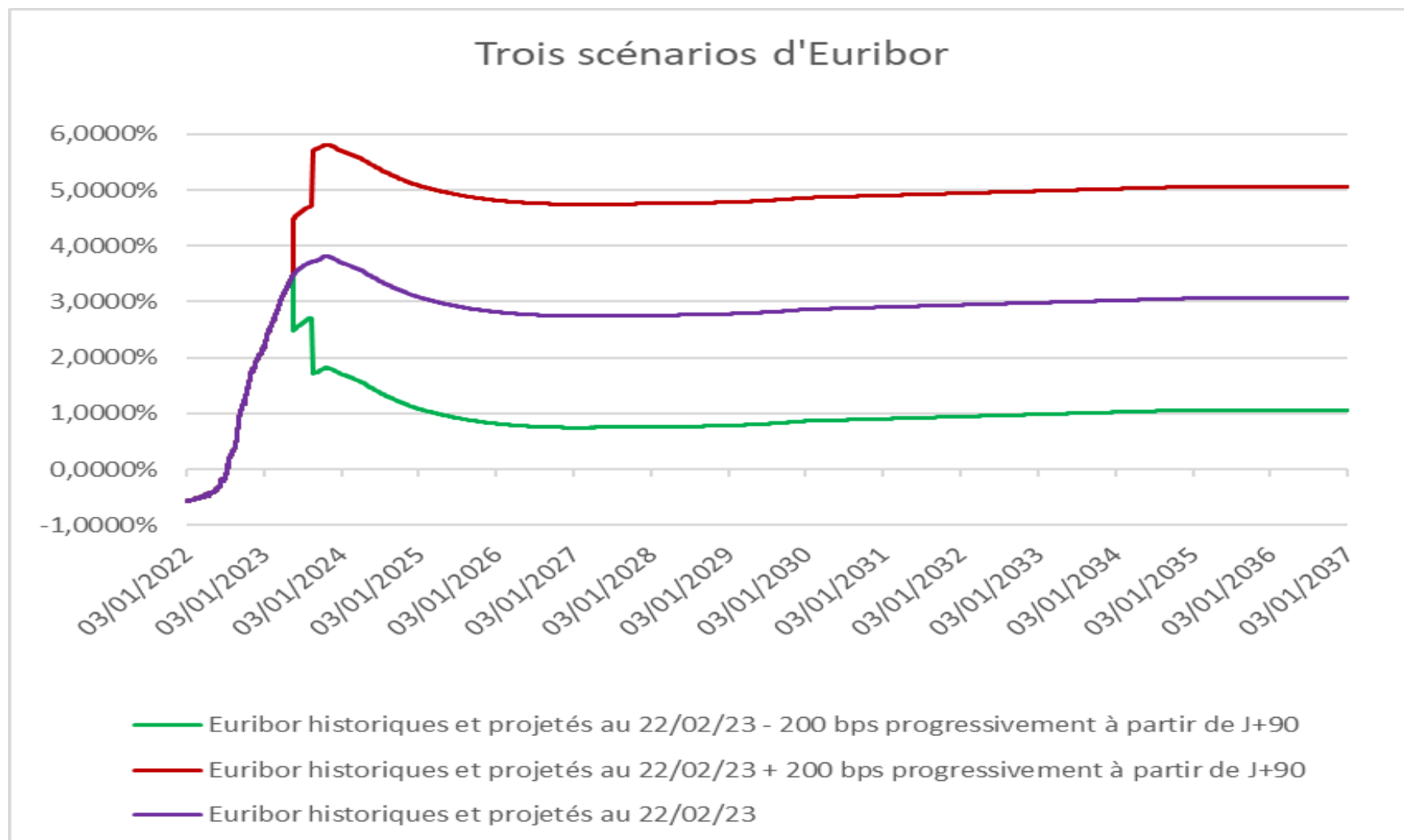
1,21%

Total à payer

1 573 200

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

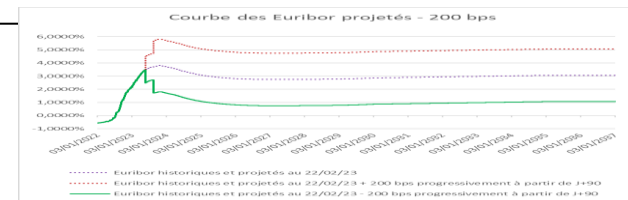
IMMOVI VITRY
& CAEN



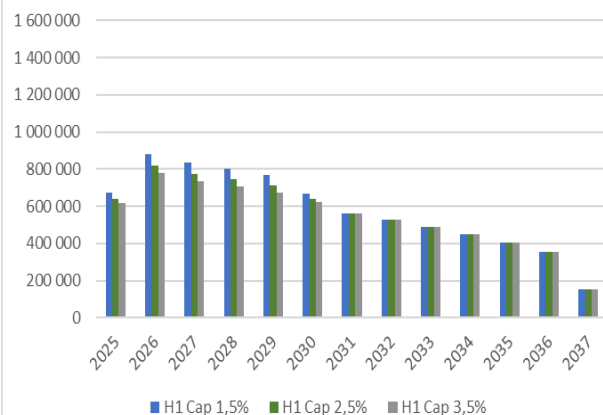
Toutes les simulations de frais financiers démarrent en 2025. Elles incluent la marge de crédit **2,45%** (IMMOVI VITRY), l'impact de la variation des Euribor 3M et le coût de la couverture à mettre en place.

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

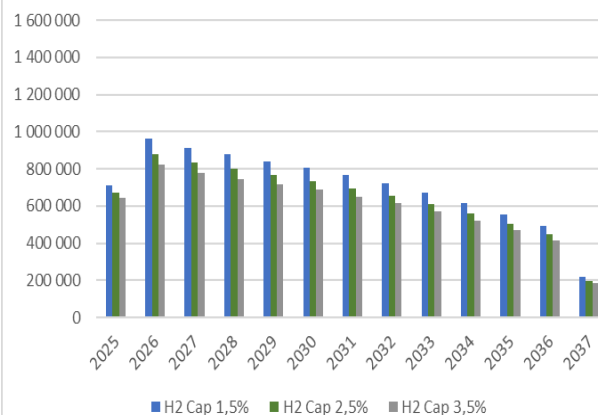
**IMMOVI VITRY
& CAEN**



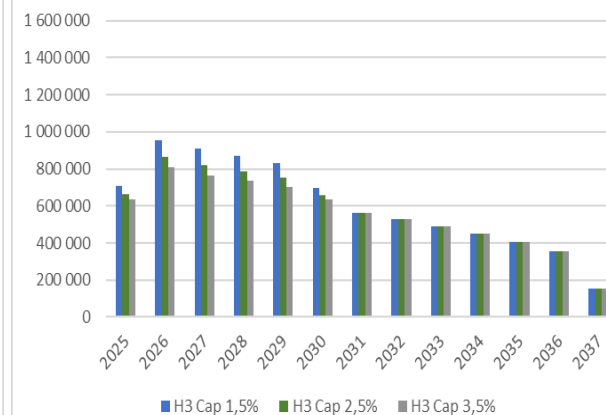
STRATEGIE H1



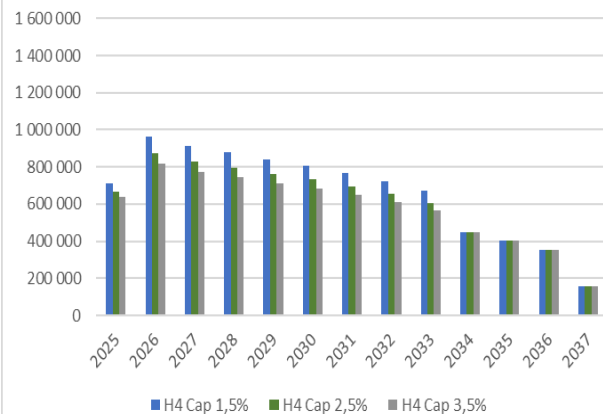
STRATEGIE H2



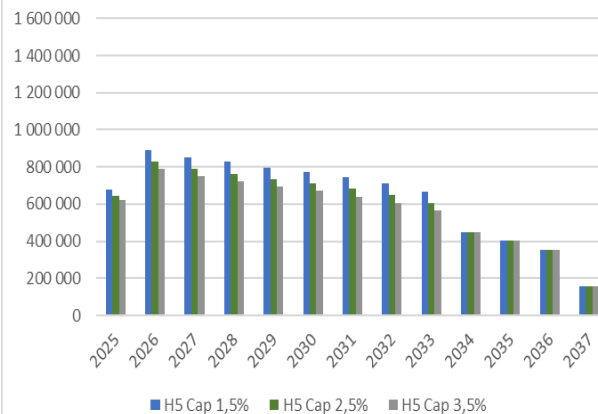
STRATEGIE H3



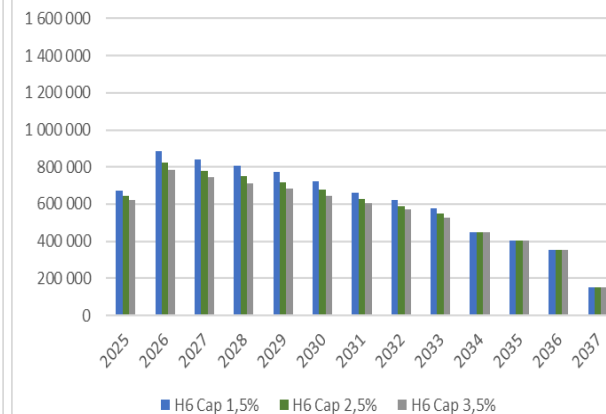
STRATEGIE H4



STRATEGIE H5

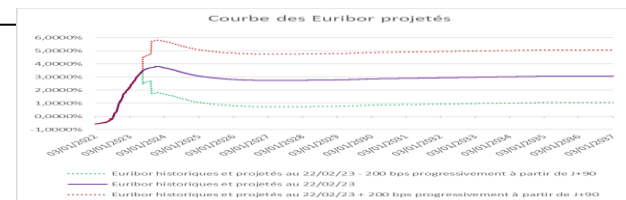


STRATEGIE H6

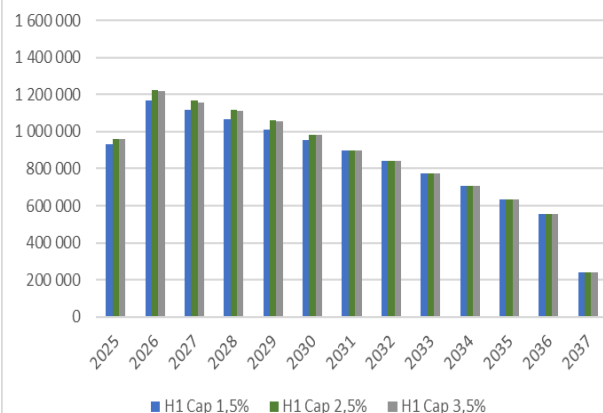


Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés

**IMMOVI VITRY
& CAEN**



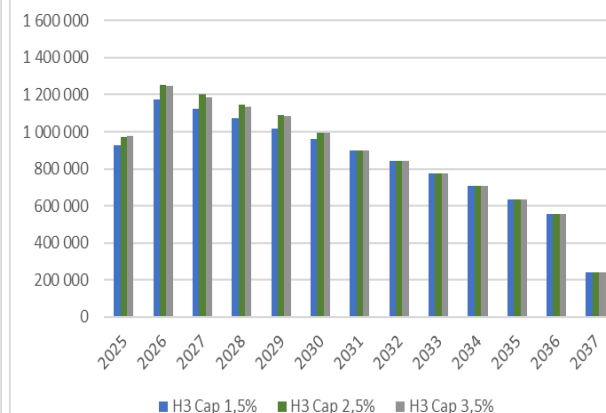
STRATEGIE H1



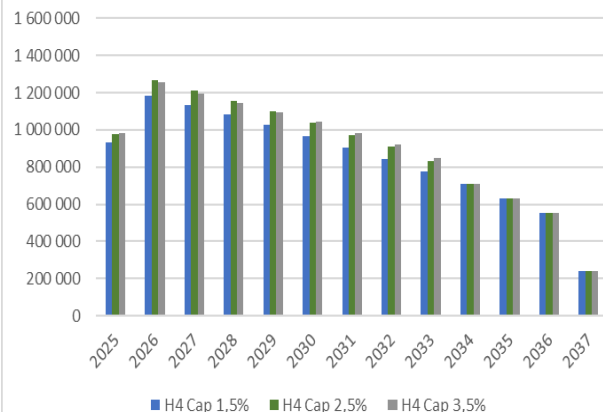
STRATEGIE H2



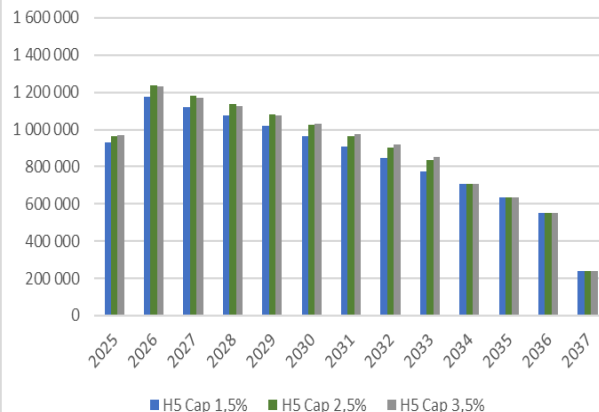
STRATEGIE H3



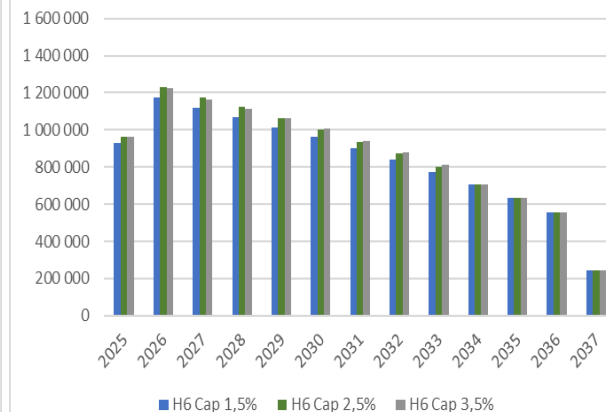
STRATEGIE H4



STRATEGIE H5

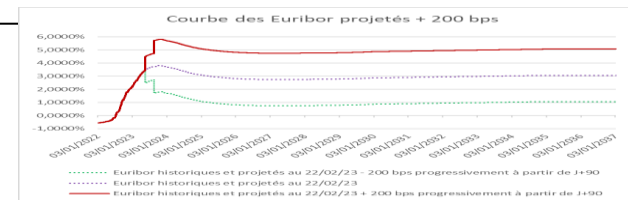


STRATEGIE H6

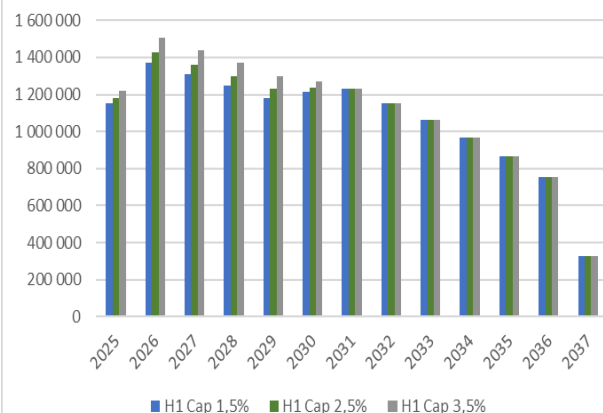


Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés +2%

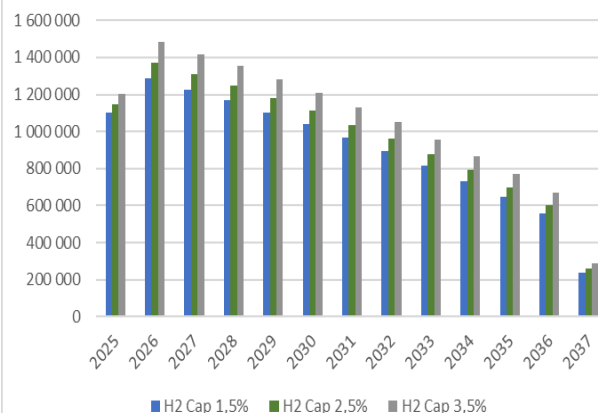
**IMMOVI VITRY
& CAEN**



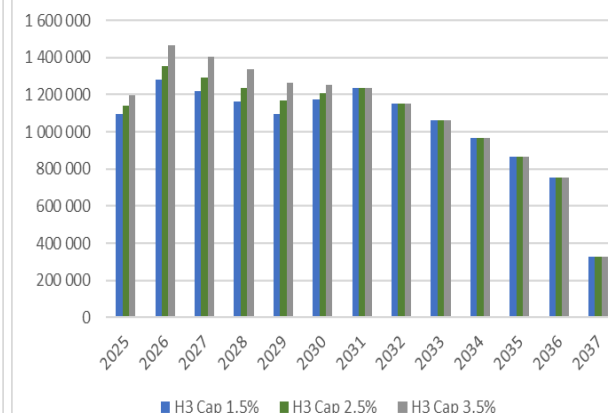
STRATEGIE H1



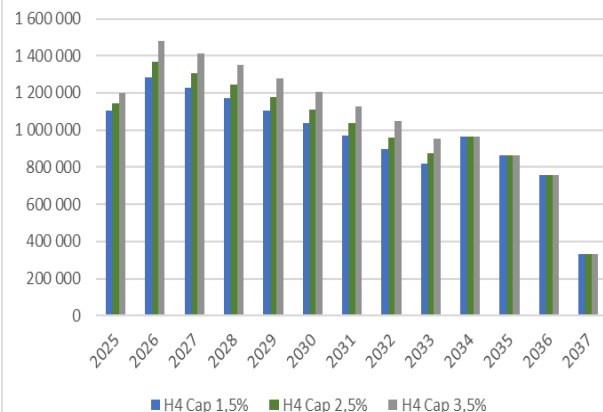
STRATEGIE H2



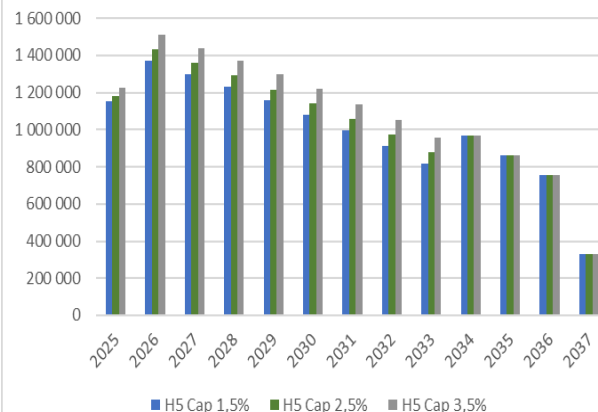
STRATEGIE H3



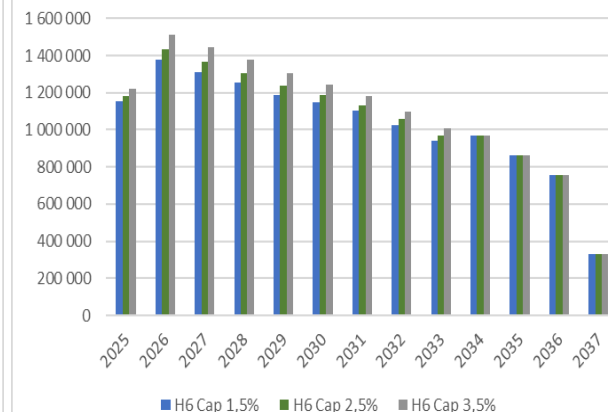
STRATEGIE H4

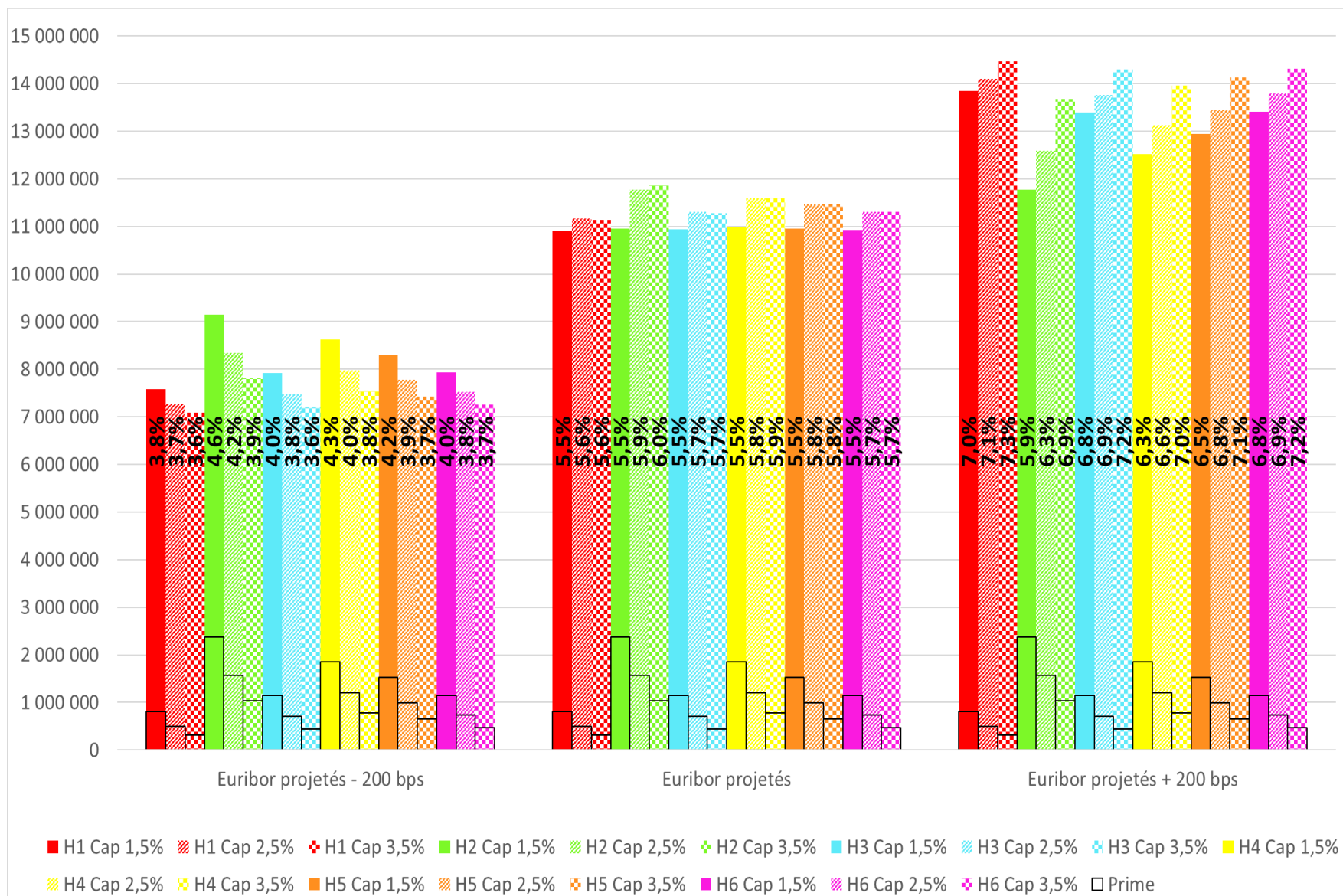


STRATEGIE H5



STRATEGIE H6





	STRATEGIE H1			STRATEGIE H2			STRATEGIE H3		
	H1 Cap 1,5%	H1 Cap 2,5%	H1 Cap 3,5%	H2 Cap 1,5%	H2 Cap 2,5%	H2 Cap 3,5%	H3 Cap 1,5%	H3 Cap 2,5%	H3 Cap 3,5%
Euribor projetés - 200 bps	7 576 560	7 275 060	7 085 060	9 148 760	8 347 260	7 812 560	7 918 360	7 488 260	7 217 460
Euribor projetés	10 905 295	11 163 997	11 140 372	10 953 492	11 767 404	11 867 872	10 935 705	11 305 893	11 272 772
Euribor projetés + 200 bps	13 840 204	14 098 905	14 469 107	11 777 980	12 591 892	13 672 604	13 390 441	13 760 629	14 290 117

	STRATEGIE H4			STRATEGIE H5			STRATEGIE H6		
	H4 Cap 1,5%	H4 Cap 2,5%	H4 Cap 3,5%	H5 Cap 1,5%	H5 Cap 2,5%	H5 Cap 3,5%	H6 Cap 1,5%	H6 Cap 2,5%	H6 Cap 3,5%
Euribor projetés - 200 bps	8 628 060	7 978 060	7 552 360	8 302 860	7 773 560	7 424 660	7 928 860	7 518 160	7 251 460
Euribor projetés	10 984 694	11 594 165	11 607 672	10 953 853	11 460 127	11 479 972	10 927 240	11 306 333	11 306 772
Euribor projetés + 200 bps	12 521 063	13 130 534	13 964 305	12 938 016	13 444 290	14 130 964	13 402 965	13 782 058	14 305 151

Tableaux d'amortissement

IMMOVI VITRY
& CAEN

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	IMMOVI VITRY (Ressources Propres)		IMMOVI VITRY (Avance Preneur)		TOTAL DETTE	% DETTE TOTALE	H1 : OBLIGATION DE COUVERTURE
				Amort.	CRD (avant amort)	Amort.	CRD (avant amort)			
18/02/2025	01/04/2025	01/07/2025	01/04/2025	133 689	17 300 000	82 411	5 400 000	22 700 000		0
20/05/2025	01/07/2025	01/10/2025	01/07/2025	135 384	17 166 311	83 456	5 317 589	22 483 899	70%	12 016 417
20/08/2025	01/10/2025	01/01/2026	01/10/2025	137 101	17 030 927	84 514	5 234 133	22 265 059	70%	11 921 649
20/11/2025	01/01/2026	01/04/2026	01/01/2026	138 839	16 893 826	85 585	5 149 619	22 043 445	70%	11 825 678
18/02/2026	01/04/2026	01/07/2026	01/04/2026	140 599	16 754 987	86 670	5 064 033	21 819 021	70%	11 728 491
20/05/2026	01/07/2026	01/10/2026	01/07/2026	142 381	16 614 389	87 769	4 977 363	21 591 752	70%	11 630 072
20/08/2026	01/10/2026	01/01/2027	01/10/2026	144 186	16 472 008	88 882	4 889 594	21 361 601	70%	11 530 405
20/11/2026	01/01/2027	01/04/2027	01/01/2027	146 014	16 327 821	90 009	4 800 712	21 128 533	70%	11 429 475
18/02/2027	01/04/2027	01/07/2027	01/04/2027	147 865	16 181 807	91 150	4 710 703	20 892 510	70%	11 327 265
20/05/2027	01/07/2027	01/10/2027	01/07/2027	149 740	16 033 942	92 305	4 619 553	20 653 495	70%	11 223 759
20/08/2027	01/10/2027	01/01/2028	01/10/2027	151 638	15 884 202	93 476	4 527 248	20 411 450	70%	11 118 942
22/11/2027	01/01/2028	01/04/2028	01/01/2028	153 560	15 732 564	94 661	4 433 772	20 166 336	70%	11 012 795
21/02/2028	01/04/2028	01/07/2028	01/04/2028	155 507	15 579 004	95 861	4 339 112	19 918 115	70%	10 905 303
22/05/2028	01/07/2028	01/10/2028	01/07/2028	157 479	15 423 496	97 076	4 243 251	19 666 748	70%	10 796 447
21/08/2028	01/10/2028	01/01/2029	01/10/2028	159 475	15 266 018	98 307	4 146 175	19 412 193	70%	10 686 212
20/11/2028	01/01/2029	01/04/2029	01/01/2029	161 497	15 106 543	99 553	4 047 869	19 154 411	70%	10 574 580
19/02/2029	01/04/2029	01/07/2029	01/04/2029	163 544	14 945 046	100 815	3 948 316	18 893 361	70%	10 461 532
21/05/2029	01/07/2029	01/10/2029	01/07/2029	165 618	14 781 501	102 093	3 847 501	18 629 002	70%	10 347 051
20/08/2029	01/10/2029	01/01/2030	01/10/2029	167 717	14 615 884	103 387	3 745 408	18 361 292	70%	10 231 119
20/11/2029	01/01/2030	01/04/2030	01/01/2030	169 843	14 448 167	104 698	3 642 020	18 090 187	70%	10 113 717
18/02/2030	01/04/2030	01/07/2030	01/04/2030	171 997	14 278 323	106 025	3 537 322	17 815 646	70%	9 994 826
20/05/2030	01/07/2030	01/10/2030	01/07/2030	174 177	14 106 327	107 369	3 431 297	17 537 624		0
20/08/2030	01/10/2030	01/01/2031	01/10/2030	176 385	13 932 149	108 731	3 323 928	17 256 077		0
20/11/2030	01/01/2031	01/04/2031	01/01/2031	178 621	13 755 764	110 109	3 215 197	16 970 961		0
18/02/2031	01/04/2031	01/07/2031	01/04/2031	180 886	13 577 143	111 505	3 105 088	16 682 231		0
20/05/2031	01/07/2031	01/10/2031	01/07/2031	183 179	13 396 257	112 919	2 993 583	16 389 840		0

Tableaux d'amortissement

IMMOVI VITRY
& CAEN

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	IMMOVI VITRY (Ressources Propres)		IMMOVI VITRY (Avance Preneur)		TOTAL DETTE	% DETTE TOTALE	H1 : OBLIGATION DE COUVERTURE
				Amort.	CRD (avant amort)	Amort.	CRD (avant amort)			
20/08/2031	01/10/2031	01/01/2032	01/10/2031	185 501	13 213 078	114 350	2 880 664	16 093 742		0
20/11/2031	01/01/2032	01/04/2032	01/01/2032	187 853	13 027 577	115 800	2 766 314	15 793 891		0
19/02/2032	01/04/2032	01/07/2032	01/04/2032	190 234	12 839 724	117 268	2 650 514	15 490 238		0
20/05/2032	01/07/2032	01/10/2032	01/07/2032	192 646	12 649 489	118 754	2 533 247	15 182 736		0
20/08/2032	01/10/2032	01/01/2033	01/10/2032	195 088	12 456 843	120 260	2 414 492	14 871 335		0
22/11/2032	01/01/2033	01/04/2033	01/01/2033	197 562	12 261 755	121 785	2 294 232	14 555 987		0
18/02/2033	01/04/2033	01/07/2033	01/04/2033	200 066	12 064 193	123 329	2 172 447	14 236 640		0
20/05/2033	01/07/2033	01/10/2033	01/07/2033	202 603	11 864 127	124 892	2 049 119	13 913 246		0
22/08/2033	01/10/2033	01/01/2034	01/10/2033	205 171	11 661 524	126 475	1 924 227	13 585 751		0
21/11/2033	01/01/2034	01/04/2034	01/01/2034	207 772	11 456 353	128 079	1 797 752	13 254 104		0
20/02/2034	01/04/2034	01/07/2034	01/04/2034	210 406	11 248 581	129 702	1 669 673	12 918 254		0
22/05/2034	01/07/2034	01/10/2034	01/07/2034	213 074	11 038 174	131 347	1 539 970	12 578 145		0
21/08/2034	01/10/2034	01/01/2035	01/10/2034	215 776	10 825 101	133 012	1 408 624	12 233 725		0
20/11/2034	01/01/2035	01/04/2035	01/01/2035	218 509	10 609 325	134 698	1 275 612	11 884 937		0
19/02/2035	01/04/2035	01/07/2035	01/04/2035	221 281	10 390 816	136 406	1 140 914	11 531 729		0
21/05/2035	01/07/2035	01/10/2035	01/07/2035	224 086	10 169 535	138 135	1 004 508	11 174 043		0
20/08/2035	01/10/2035	01/01/2036	01/10/2035	226 927	9 945 449	139 886	866 373	10 811 822		0
20/11/2035	01/01/2036	01/04/2036	01/01/2036	229 804	9 718 523	141 660	726 486	10 445 009		0
19/02/2036	01/04/2036	01/07/2036	01/04/2036	232 717	9 488 719	143 456	584 827	10 073 546		0
20/05/2036	01/07/2036	01/10/2036	01/07/2036	235 667	9 256 002	145 274	441 371	9 697 373		0
20/08/2036	01/10/2036	01/01/2037	01/10/2036	238 655	9 020 335	147 116	296 097	9 316 432		0
20/11/2036	01/01/2037	01/04/2037	01/01/2037	241 680	8 781 680	148 981	148 981	8 930 661		0
18/02/2037	01/04/2037	01/07/2037	01/04/2037	8 540 000	8 540 000	0	0	8 540 000		0

Tableaux d'amortissement

IMMOVI VITRY
& CAEN

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	H2	H3	H4	H5	H6
18/02/2025	01/04/2025	01/07/2025	01/04/2025	0	0	0	0	0
20/05/2025	01/07/2025	01/10/2025	01/07/2025	17 166 311	17 166 311	17 166 311	12 016 417	12 016 417
20/08/2025	01/10/2025	01/01/2026	01/10/2025	17 030 927	17 030 927	17 030 927	12 016 417	11 921 649
20/11/2025	01/01/2026	01/04/2026	01/01/2026	16 893 826	16 893 826	16 893 826	12 016 417	11 825 678
18/02/2026	01/04/2026	01/07/2026	01/04/2026	16 754 987	16 754 987	16 754 987	12 016 417	11 728 491
20/05/2026	01/07/2026	01/10/2026	01/07/2026	16 614 389	16 614 389	16 614 389	12 016 417	11 630 072
20/08/2026	01/10/2026	01/01/2027	01/10/2026	16 472 008	16 472 008	16 472 008	12 016 417	11 530 405
20/11/2026	01/01/2027	01/04/2027	01/01/2027	16 327 821	16 327 821	16 327 821	12 016 417	11 429 475
18/02/2027	01/04/2027	01/07/2027	01/04/2027	16 181 807	16 181 807	16 181 807	12 016 417	11 327 265
20/05/2027	01/07/2027	01/10/2027	01/07/2027	16 033 942	16 033 942	16 033 942	12 016 417	11 223 759
20/08/2027	01/10/2027	01/01/2028	01/10/2027	15 884 202	15 884 202	15 884 202	12 016 417	11 118 942
22/11/2027	01/01/2028	01/04/2028	01/01/2028	15 732 564	15 732 564	15 732 564	12 016 417	11 012 795
21/02/2028	01/04/2028	01/07/2028	01/04/2028	15 579 004	15 579 004	15 579 004	12 016 417	10 905 303
22/05/2028	01/07/2028	01/10/2028	01/07/2028	15 423 496	15 423 496	15 423 496	12 016 417	10 796 447
21/08/2028	01/10/2028	01/01/2029	01/10/2028	15 266 018	15 266 018	15 266 018	12 016 417	10 686 212
20/11/2028	01/01/2029	01/04/2029	01/01/2029	15 106 543	15 106 543	15 106 543	12 016 417	10 574 580
19/02/2029	01/04/2029	01/07/2029	01/04/2029	14 945 046	14 945 046	14 945 046	12 016 417	10 461 532
21/05/2029	01/07/2029	01/10/2029	01/07/2029	14 781 501	14 781 501	14 781 501	12 016 417	10 347 051
20/08/2029	01/10/2029	01/01/2030	01/10/2029	14 615 884	14 615 884	14 615 884	12 016 417	10 231 119
20/11/2029	01/01/2030	01/04/2030	01/01/2030	14 448 167	14 448 167	14 448 167	12 016 417	10 113 717
18/02/2030	01/04/2030	01/07/2030	01/04/2030	14 278 323	14 278 323	14 278 323	12 016 417	9 994 826
20/05/2030	01/07/2030	01/10/2030	01/07/2030	14 106 327	0	14 106 327	12 016 417	7 053 163
20/08/2030	01/10/2030	01/01/2031	01/10/2030	13 932 149	0	13 932 149	12 016 417	6 966 075
20/11/2030	01/01/2031	01/04/2031	01/01/2031	13 755 764	0	13 755 764	12 016 417	6 877 882
18/02/2031	01/04/2031	01/07/2031	01/04/2031	13 577 143	0	13 577 143	12 016 417	6 788 571
20/05/2031	01/07/2031	01/10/2031	01/07/2031	13 396 257	0	13 396 257	12 016 417	6 698 128

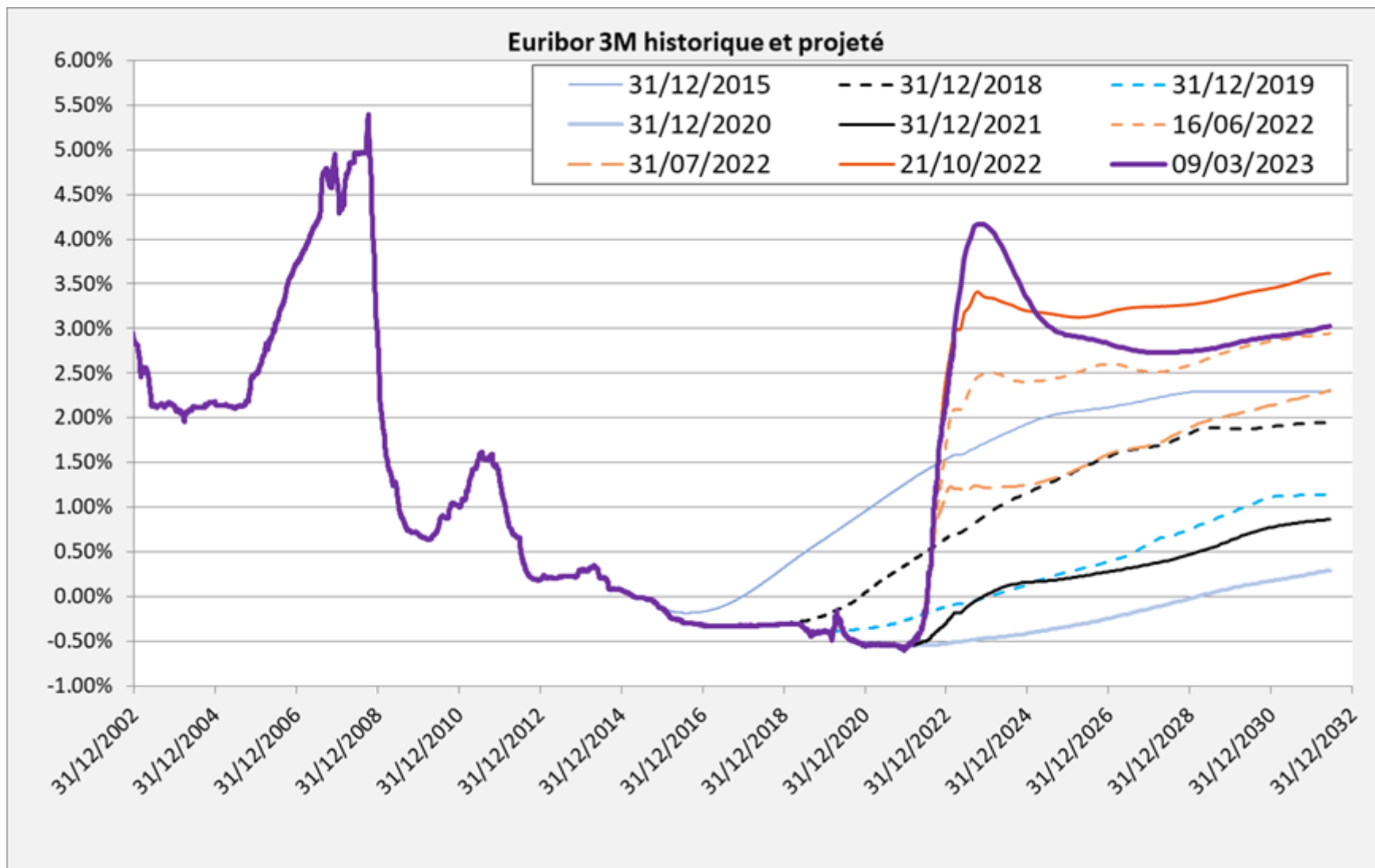
Tableaux d'amortissement

IMMOVI VITRY
& CAEN

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	H2	H3	H4	H5	H6
20/08/2031	01/10/2031	01/01/2032	01/10/2031	13 213 078	0	13 213 078	12 016 417	6 606 539
20/11/2031	01/01/2032	01/04/2032	01/01/2032	13 027 577	0	13 027 577	12 016 417	6 513 788
19/02/2032	01/04/2032	01/07/2032	01/04/2032	12 839 724	0	12 839 724	12 016 417	6 419 862
20/05/2032	01/07/2032	01/10/2032	01/07/2032	12 649 489	0	12 649 489	12 016 417	6 324 745
20/08/2032	01/10/2032	01/01/2033	01/10/2032	12 456 843	0	12 456 843	12 016 417	6 228 422
22/11/2032	01/01/2033	01/04/2033	01/01/2033	12 261 755	0	12 261 755	12 016 417	6 130 877
18/02/2033	01/04/2033	01/07/2033	01/04/2033	12 064 193	0	12 064 193	12 064 193	6 032 096
20/05/2033	01/07/2033	01/10/2033	01/07/2033	11 864 127	0	11 864 127	11 864 127	5 932 063
22/08/2033	01/10/2033	01/01/2034	01/10/2033	11 661 524	0	11 661 524	11 661 524	5 830 762
21/11/2033	01/01/2034	01/04/2034	01/01/2034	11 456 353	0	0	0	0
20/02/2034	01/04/2034	01/07/2034	01/04/2034	11 248 581	0	0	0	0
22/05/2034	01/07/2034	01/10/2034	01/07/2034	11 038 174	0	0	0	0
21/08/2034	01/10/2034	01/01/2035	01/10/2034	10 825 101	0	0	0	0
20/11/2034	01/01/2035	01/04/2035	01/01/2035	10 609 325	0	0	0	0
19/02/2035	01/04/2035	01/07/2035	01/04/2035	10 390 816	0	0	0	0
21/05/2035	01/07/2035	01/10/2035	01/07/2035	10 169 535	0	0	0	0
20/08/2035	01/10/2035	01/01/2036	01/10/2035	9 945 449	0	0	0	0
20/11/2035	01/01/2036	01/04/2036	01/01/2036	9 718 523	0	0	0	0
19/02/2036	01/04/2036	01/07/2036	01/04/2036	9 488 719	0	0	0	0
20/05/2036	01/07/2036	01/10/2036	01/07/2036	9 256 002	0	0	0	0
20/08/2036	01/10/2036	01/01/2037	01/10/2036	9 020 335	0	0	0	0
20/11/2036	01/01/2037	01/04/2037	01/01/2037	8 781 680	0	0	0	0
18/02/2037	01/04/2037	01/07/2037	01/04/2037	8 540 000	0	0	0	0

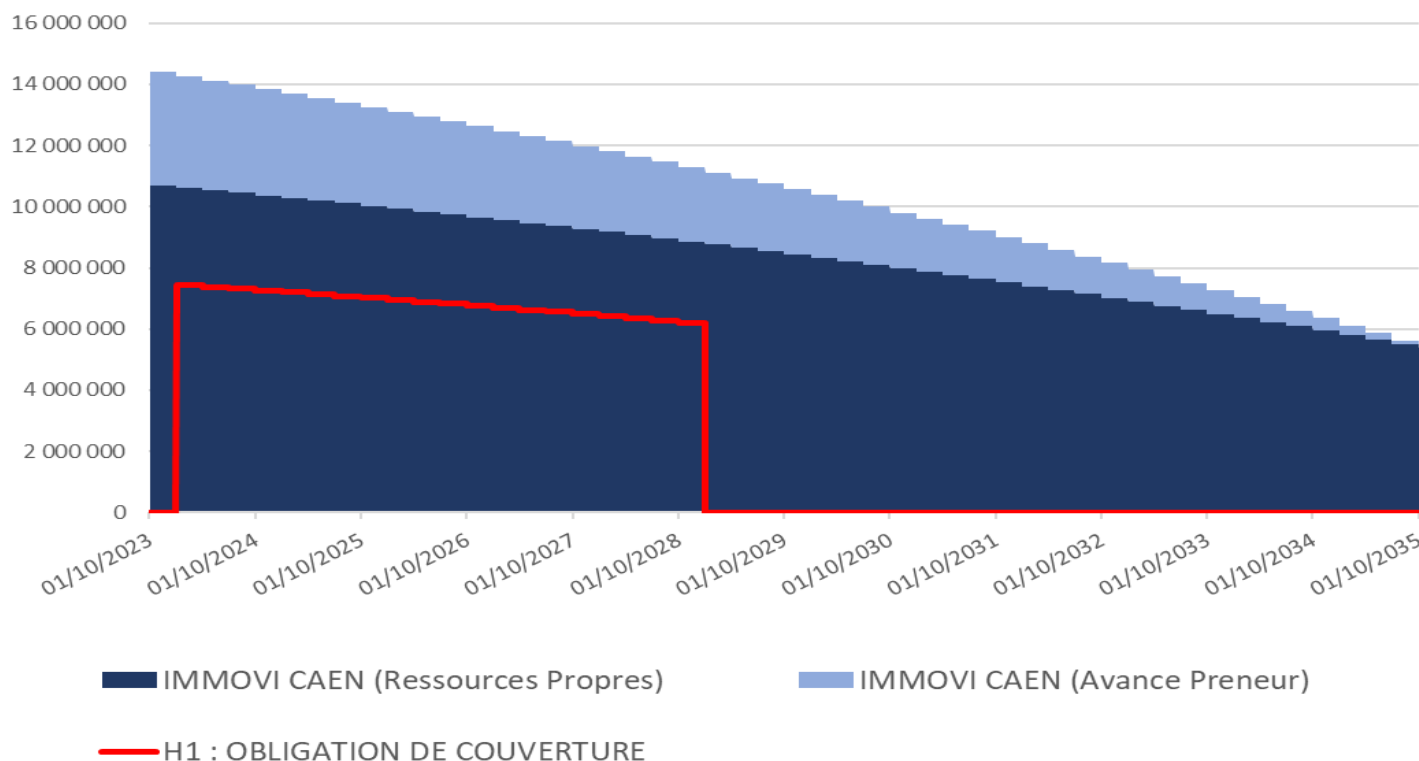
IMMOVI CAEN

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



Cartographie des dettes (CAEN)

IMMOVI VITRY & CAEN



Obligation de couverture :
Justification de la mise en place dans les 6 mois suivant la signature du contrat, d'une couverture sous forme de cap ou de taux fixe contre Euribor 3 mois portant sur au moins **70%** du montant du financement sur ressources propres Crédit-Bailleur, sur une durée minimale de 5 ans, avec le cas échéant, un départ différé de 3 mois par rapport à la date de prise d'effet prévisionnelle. **01/01/2024**

Banques de couverture:
NATIXIS, SG, LCL, BNP, CA

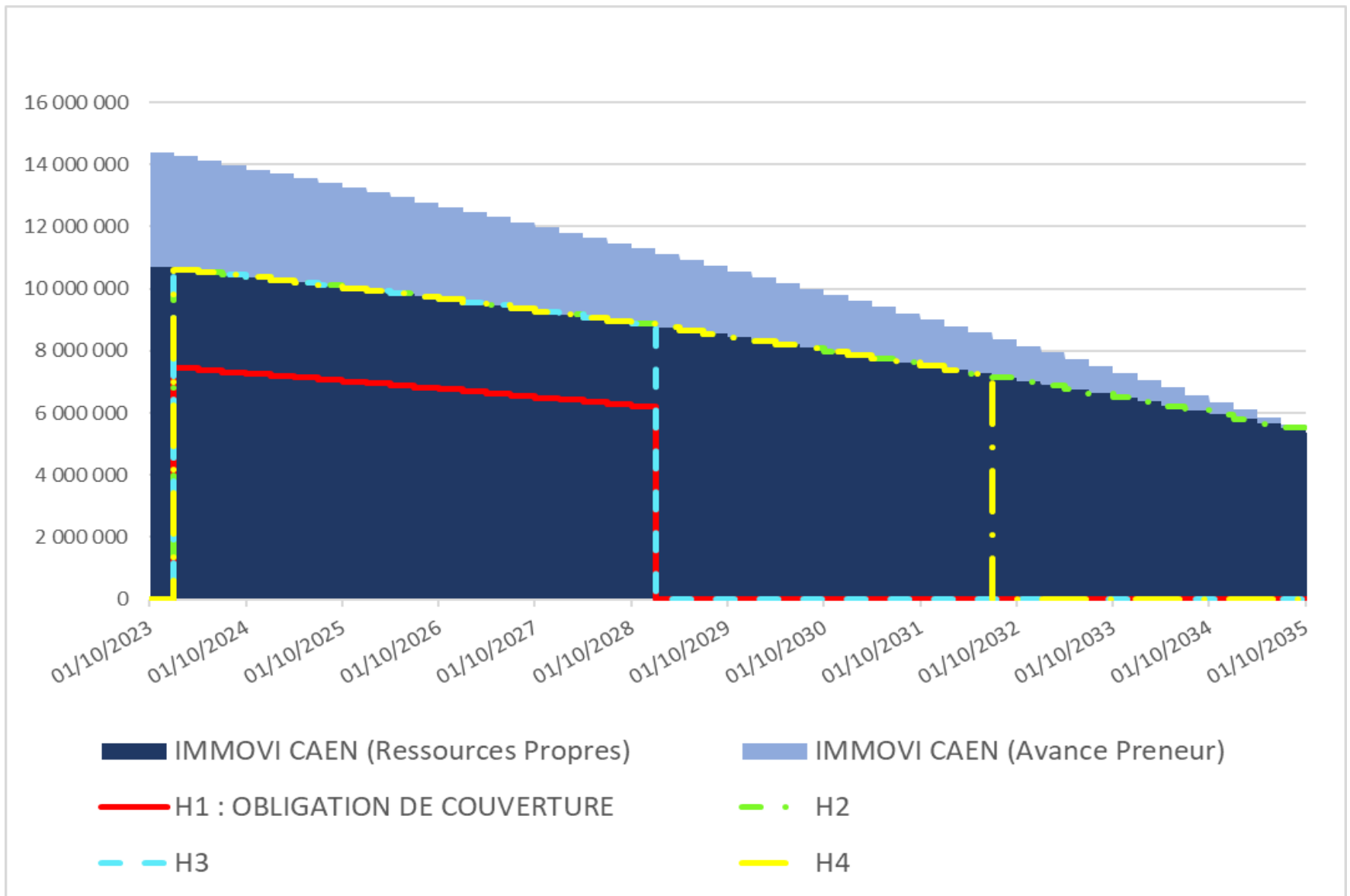
Financements: (BPCE LEASE IMMO - BPIFRANCE) Crédit bail de **€14'400'000**, prise d'effet le **01/10/2023**

- **Ressources propres: €10'700'000**, amort. spécifique trimestriel avec valeur résiduelle de **€5'370'000**, échéance **01/10/2035**, floor **0%** sur Euribor 3 mois (constaté au 30^e jour ouvré précédant le début de période) + **2,45%**.
- **Avance Preneur: €3'700'000**, amort. spécifique trimestriel, échéance **01/10/2035**, floor **0%** sur Euribor 3 mois (constaté au 30^e jour ouvré précédant le début de période) + **2,45%**.

• **Attention, les loyers (intérêts + amort) sont payés en début de période et les intérêts sont calculés sur le CRD avant amortissement pour la période.**

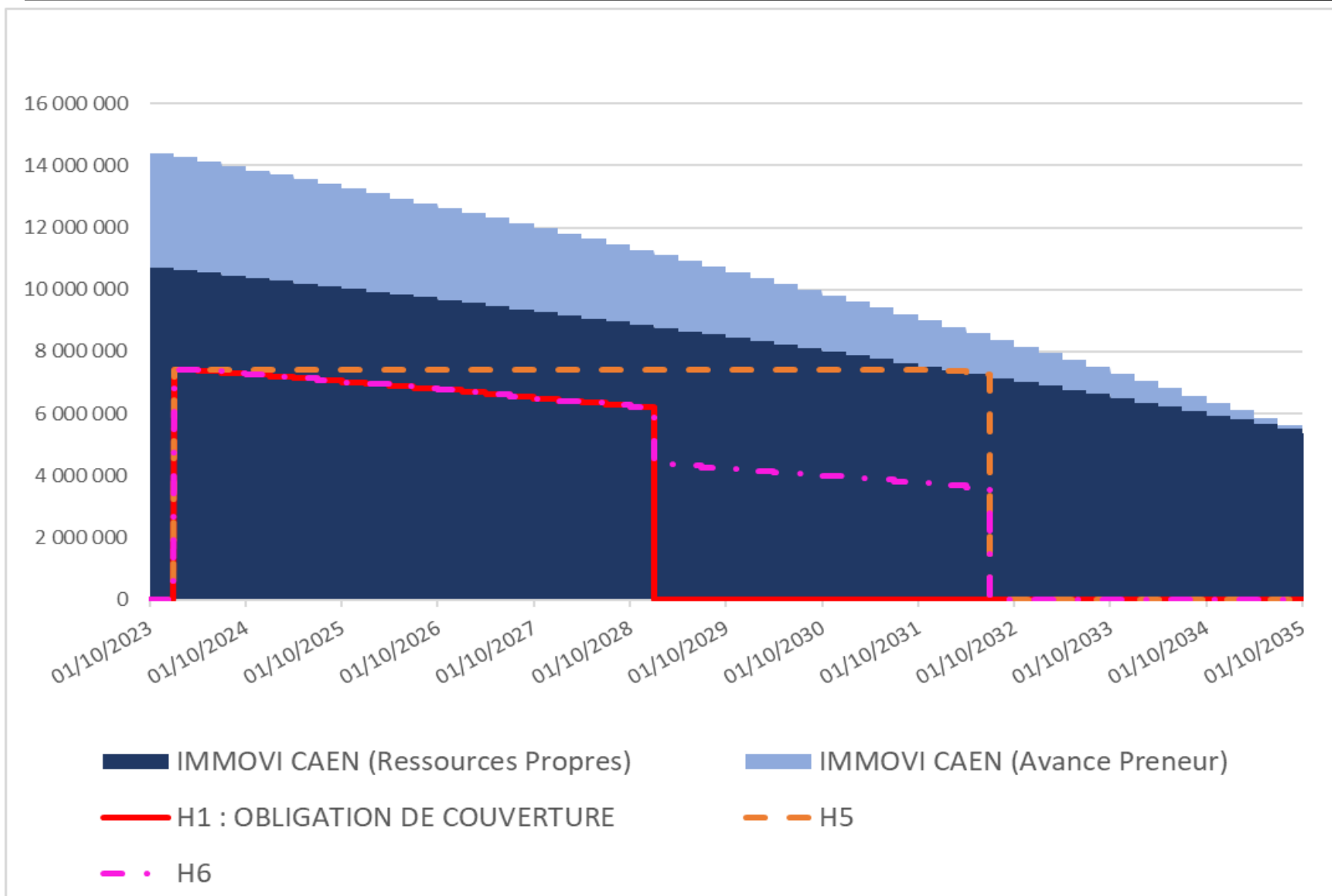
Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles

IMMOVI VITRY
& CAEN



Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles

IMMOVI VITRY
& CAEN



Cotations indicatives Produits non recommandés

**IMMOVI VITRY
& CAEN**

Couverture	H1	H2	H3	H4	H5	H6
Valeur 1bp en EUR	3 472	10 039	4 960	7 808	6 404	4 896

Swap sans Floor	2,94%	2,95%	2,94%	2,91%	2,91%	2,93%
Swap avec Floor	3,07%	3,12%	3,07%	3,07%	3,07%	3,08%
Cap 0% annualisé	3,07%	3,12%	3,07%	3,07%	3,07%	3,08%

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

IMMOVI VITRY
& CAEN

Couverture	H1	H2	H3	H4	H5	H6
Durée	5 ans	12 ans	5 ans	8,5 ans	8,5 ans	8,5 ans
Indice	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M
Notionnel départ	7 433 060	10 618 657	10 618 657	10 618 657	7 433 060	7 433 060
Début de période	01/01/2024	01/01/2024	01/01/2024	01/01/2024	01/01/2024	01/01/2024
Fin de période	01/01/2029	01/01/2036	01/01/2029	01/07/2032	01/07/2032	01/07/2032
Valeur 1bp en EUR	3 472	10 039	4 960	7 808	6 404	4 896

Prime d'option lissée

Cap 1,5% annualisé	1,73%	1,84%	1,73%	1,77%	1,78%	1,77%
Taux financement Max	3,23%	3,34%	3,23%	3,27%	3,28%	3,27%

Cap 2,5% annualisé	1,01%	1,17%	1,02%	1,10%	1,11%	1,08%
Taux financement Max	3,51%	3,67%	3,52%	3,60%	3,61%	3,58%

Cap 3,5% annualisé	0,54%	0,72%	0,54%	0,64%	0,66%	0,63%
Taux financement Max	4,04%	4,22%	4,04%	4,14%	4,16%	4,13%

Prime des options en EUR

Cap 1,5%	541 800	1 542 800	775 000	1 198 900	979 900	756 800
Cap 2,5%	318 100	983 000	454 800	741 100	611 600	463 300
Cap 3,5%	170 200	604 400	243 500	435 900	365 800	267 800

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

7

Cotations indicatives

IMMOVI VITRY
& CAEN

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 2,5%

IMMOVI VITRY
& CAEN

Fixing	Début	Fin	Paie ment	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de débouclement
20/11/2023	01/01/2024	01/04/2024	01/01/2024	10 618 657	26 282	-956 718
19/02/2024	01/04/2024	01/07/2024	01/04/2024	10 536 283	26 078	-930 640
20/05/2024	01/07/2024	01/10/2024	01/07/2024	10 452 864	26 156	-904 484
20/08/2024	01/10/2024	01/01/2025	01/10/2024	10 368 388	25 945	-878 539
20/11/2024	01/01/2025	01/04/2025	01/01/2025	10 282 842	25 171	-853 368
18/02/2025	01/04/2025	01/07/2025	01/04/2025	10 196 210	25 236	-828 131
20/05/2025	01/07/2025	01/10/2025	01/07/2025	10 108 480	25 294	-802 837
20/08/2025	01/10/2025	01/01/2026	01/10/2025	10 019 638	25 072	-777 765
20/11/2025	01/01/2026	01/04/2026	01/01/2026	9 929 670	24 307	-753 458
18/02/2026	01/04/2026	01/07/2026	01/04/2026	9 838 561	24 351	-729 107
20/05/2026	01/07/2026	01/10/2026	01/07/2026	9 746 298	24 388	-704 719
20/08/2026	01/10/2026	01/01/2027	01/10/2026	9 652 864	24 154	-680 565
20/11/2026	01/01/2027	01/04/2027	01/01/2027	9 558 246	23 397	-657 168
18/02/2027	01/04/2027	01/07/2027	01/04/2027	9 462 429	23 420	-633 747
20/05/2027	01/07/2027	01/10/2027	01/07/2027	9 365 396	23 435	-610 312
20/08/2027	01/10/2027	01/01/2028	01/10/2027	9 267 134	23 189	-587 123
22/11/2027	01/01/2028	01/04/2028	01/01/2028	9 167 626	22 691	-564 433
21/02/2028	01/04/2028	01/07/2028	01/04/2028	9 066 856	22 441	-541 991
22/05/2028	01/07/2028	01/10/2028	01/07/2028	8 964 809	22 432	-519 559
21/08/2028	01/10/2028	01/01/2029	01/10/2028	8 861 468	22 174	-497 385
20/11/2028	01/01/2029	01/04/2029	01/01/2029	8 756 817	21 436	-475 949
19/02/2029	01/04/2029	01/07/2029	01/04/2029	8 650 840	21 412	-454 538
21/05/2029	01/07/2029	01/10/2029	01/07/2029	8 543 519	21 378	-433 160

Extrait des rapports d'analyse produits durant la mission

Illustration des paiements en prime lissée: H2 Cap 2,5%

IMMOVI VITRY
& CAEN

Fixing	Début	Fin	Paie ment	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
20/08/2029	01/10/2029	01/01/2030	01/10/2029	8 434 837	21 106	-412 053
20/11/2029	01/01/2030	01/04/2030	01/01/2030	8 324 777	20 378	-391 675
18/02/2030	01/04/2030	01/07/2030	01/04/2030	8 213 323	20 329	-371 346
20/05/2030	01/07/2030	01/10/2030	01/07/2030	8 100 455	20 270	-351 077
20/08/2030	01/10/2030	01/01/2031	01/10/2030	7 986 156	19 984	-331 093
20/11/2030	01/01/2031	01/04/2031	01/01/2031	7 870 408	19 266	-311 827
18/02/2031	01/04/2031	01/07/2031	01/04/2031	7 753 193	19 190	-292 638
20/05/2031	01/07/2031	01/10/2031	01/07/2031	7 634 492	19 104	-273 534
20/08/2031	01/10/2031	01/01/2032	01/10/2031	7 514 286	18 803	-254 731
20/11/2031	01/01/2032	01/04/2032	01/01/2032	7 392 556	18 297	-236 434
19/02/2032	01/04/2032	01/07/2032	01/04/2032	7 269 283	17 992	-218 442
20/05/2032	01/07/2032	01/10/2032	01/07/2032	7 144 448	17 877	-200 564
20/08/2032	01/10/2032	01/01/2033	01/10/2032	7 018 029	17 561	-183 003
22/11/2032	01/01/2033	01/04/2033	01/01/2033	6 890 008	16 866	-166 137
18/02/2033	01/04/2033	01/07/2033	01/04/2033	6 760 364	16 732	-149 405
20/05/2033	01/07/2033	01/10/2033	01/07/2033	6 629 076	16 588	-132 817
22/08/2033	01/10/2033	01/01/2034	01/10/2033	6 496 124	16 255	-116 562
21/11/2033	01/01/2034	01/04/2034	01/01/2034	6 361 487	15 572	-100 990
20/02/2034	01/04/2034	01/07/2034	01/04/2034	6 225 142	15 408	-85 582
22/05/2034	01/07/2034	01/10/2034	01/07/2034	6 087 069	15 232	-70 350
21/08/2034	01/10/2034	01/01/2035	01/10/2034	5 947 246	14 882	-55 469
20/11/2034	01/01/2035	01/04/2035	01/01/2035	5 805 650	14 212	-41 257
19/02/2035	01/04/2035	01/07/2035	01/04/2035	5 662 259	14 015	-27 242
21/05/2035	01/07/2035	01/10/2035	01/07/2035	5 517 050	13 805	-13 437
20/08/2035	01/10/2035	01/01/2036	01/10/2035	5 370 000	13 437	0

Prime lissée

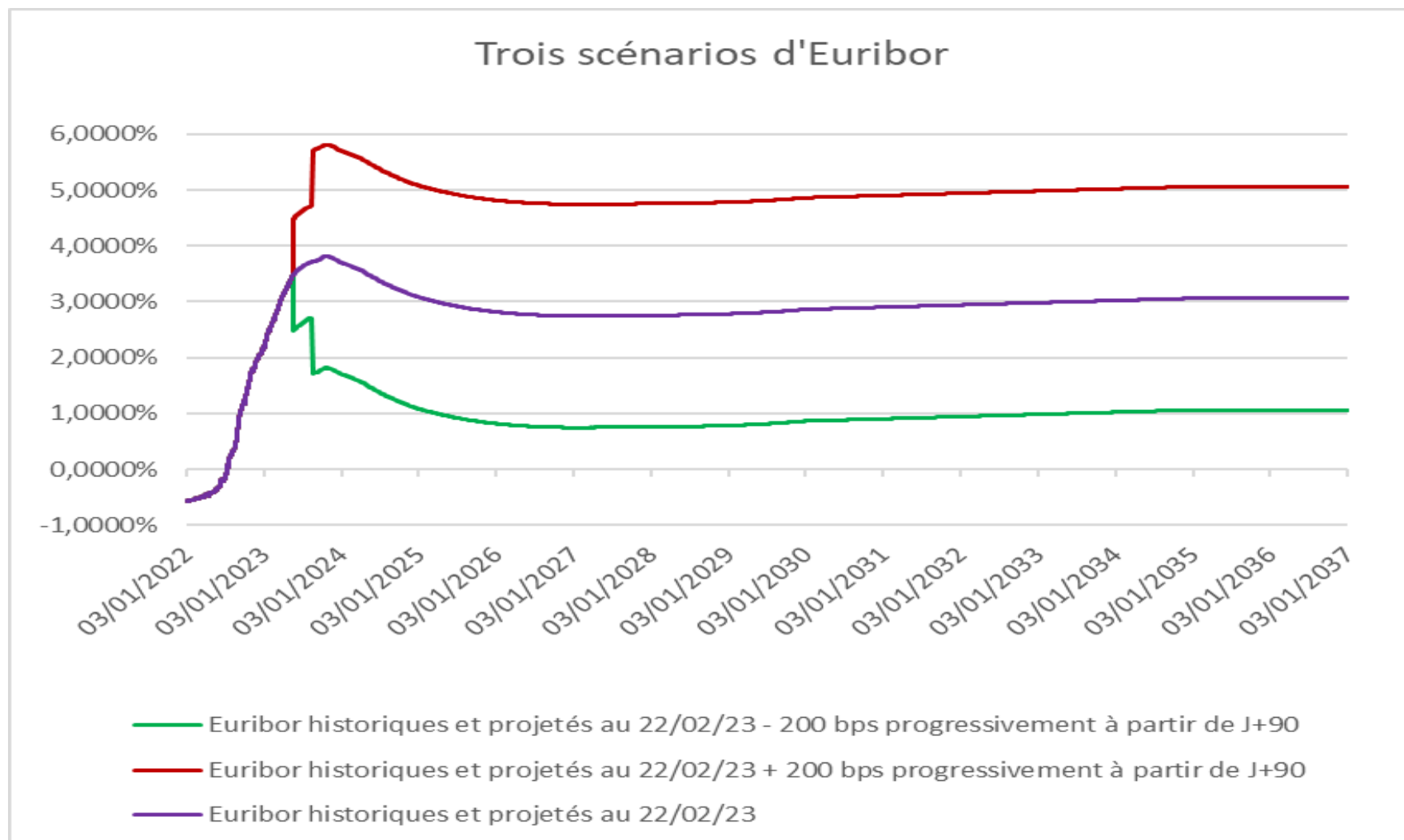
1,17%

Total à payer

983 000

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

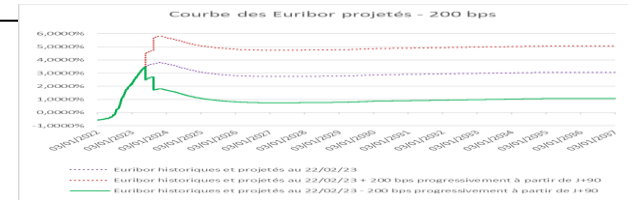
IMMOVI VITRY
& CAEN



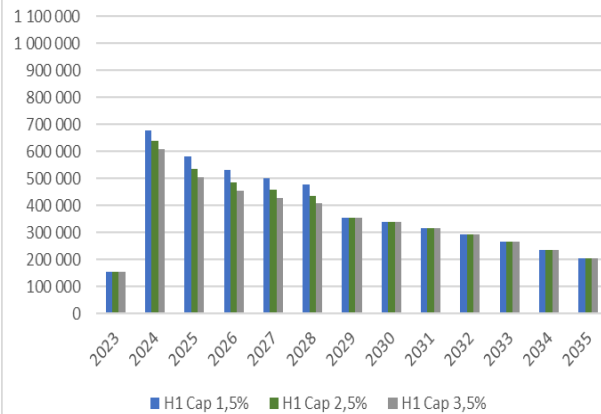
Toutes les simulations de frais financiers démarrent en 2023. Elles incluent la marge de crédit **2,45%** (IMMOVI CAEN), l'impact de la variation des Euribor 3M et le coût de la couverture à mettre en place.

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

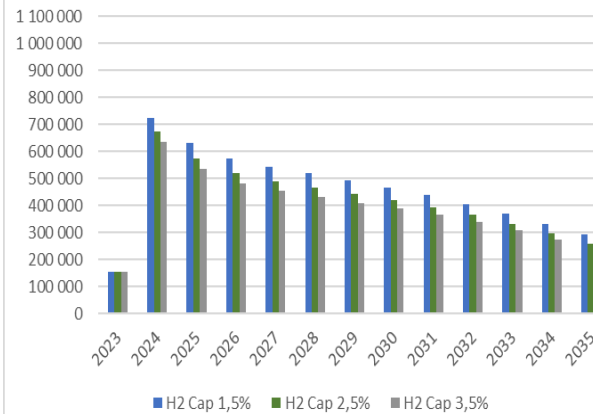
**IMMOVI VITRY
& CAEN**



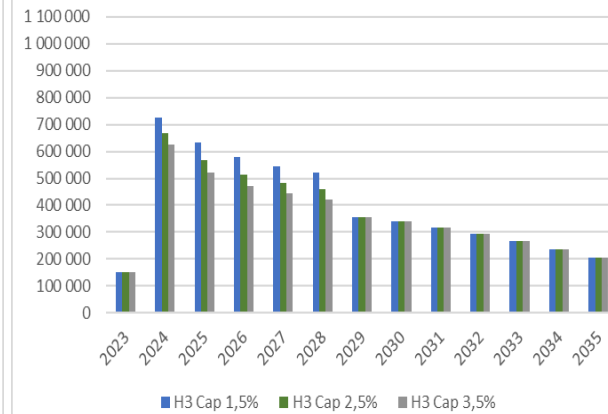
STRATEGIE H1



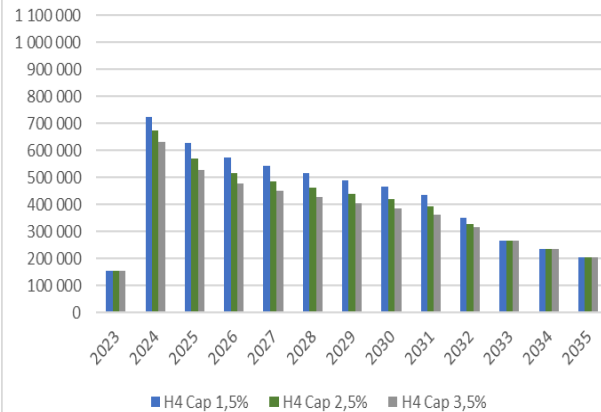
STRATEGIE H2



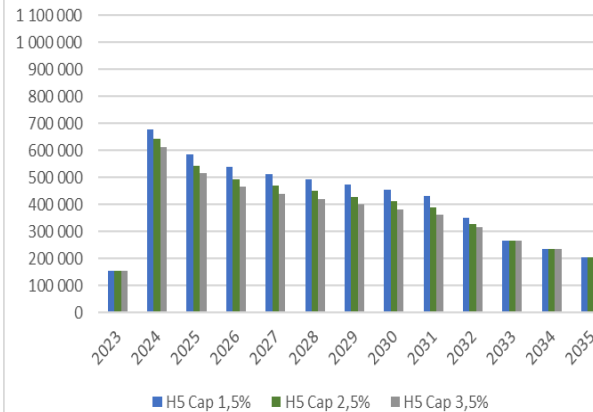
STRATEGIE H3



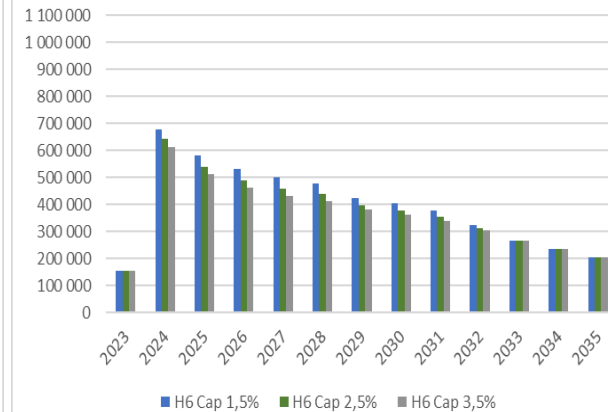
STRATEGIE H4

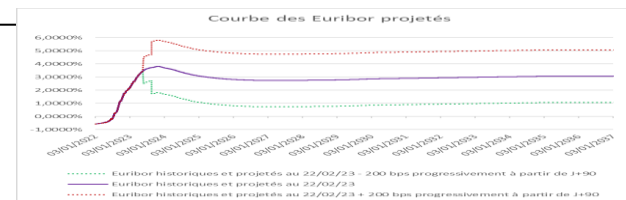


STRATEGIE H5

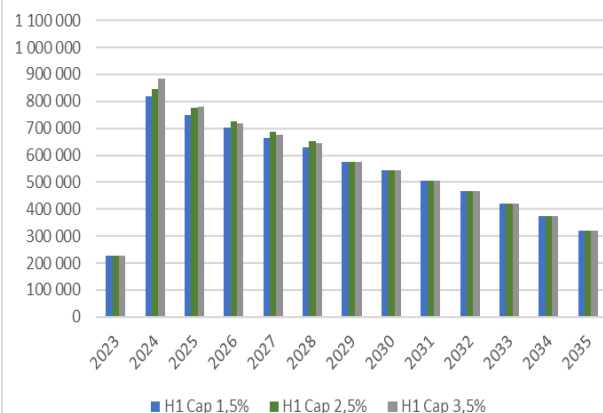


STRATEGIE H6

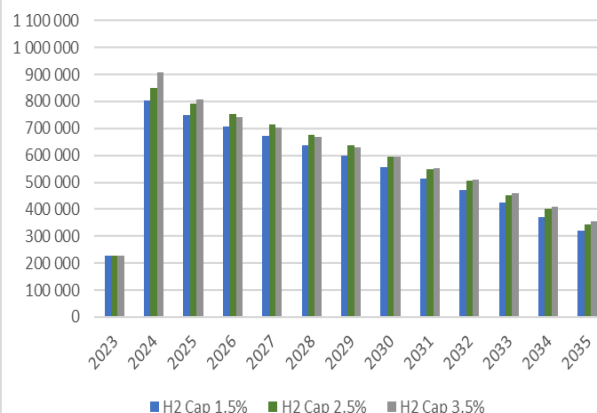




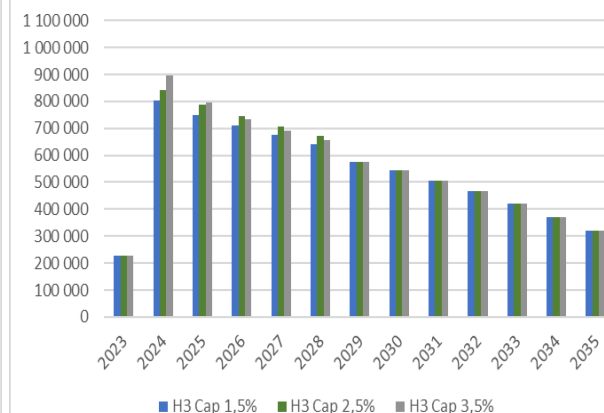
STRATEGIE H1



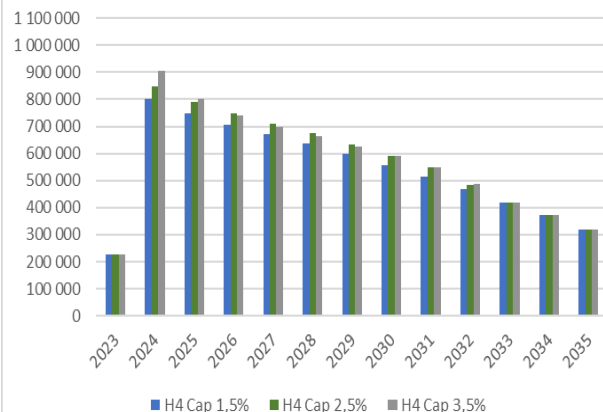
STRATEGIE H2



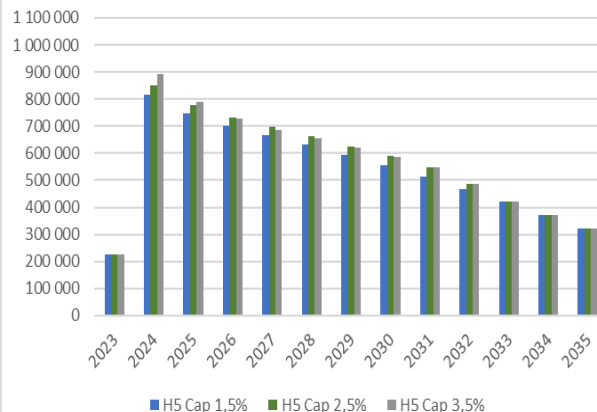
STRATEGIE H3



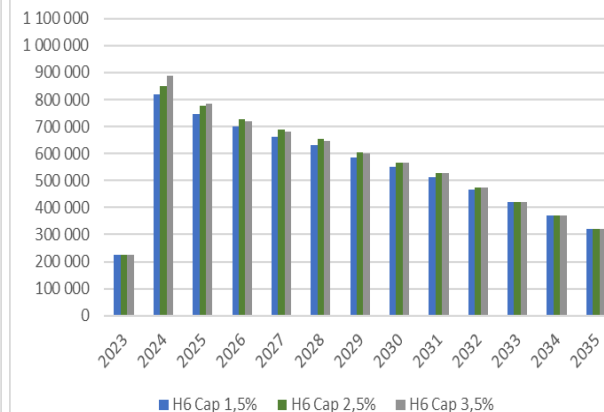
STRATEGIE H4

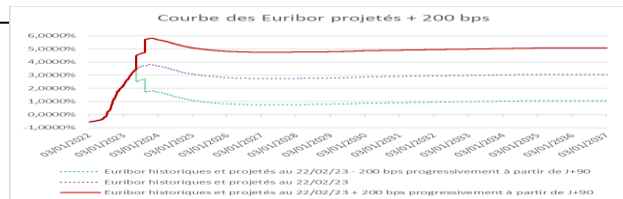


STRATEGIE H5

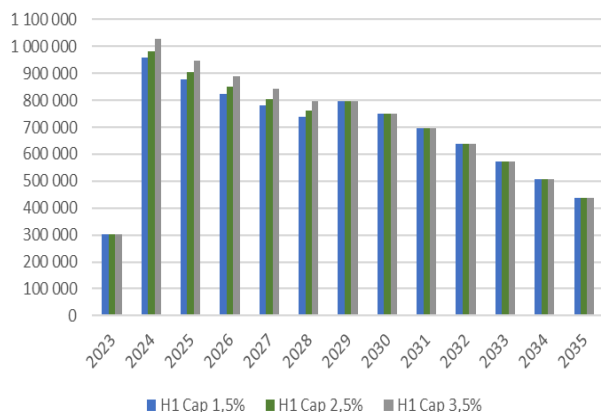


STRATEGIE H6

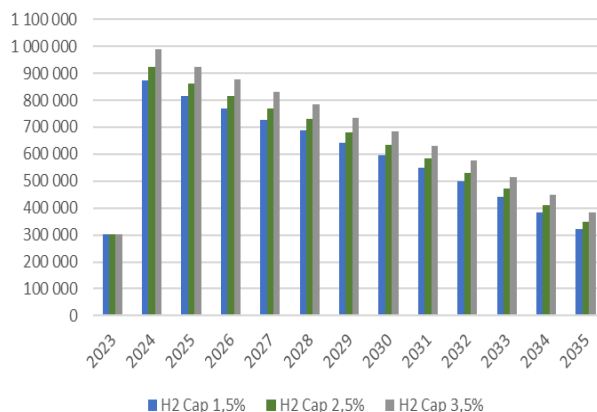




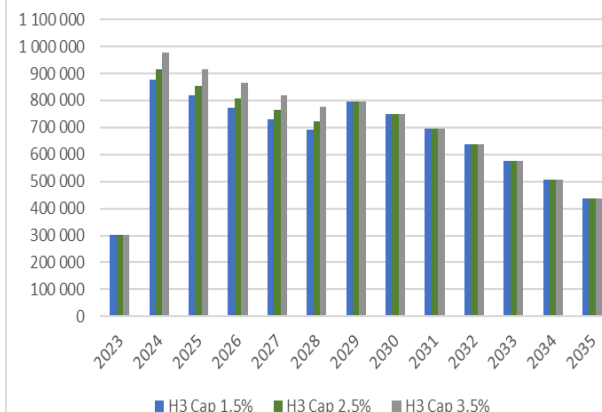
STRATEGIE H1



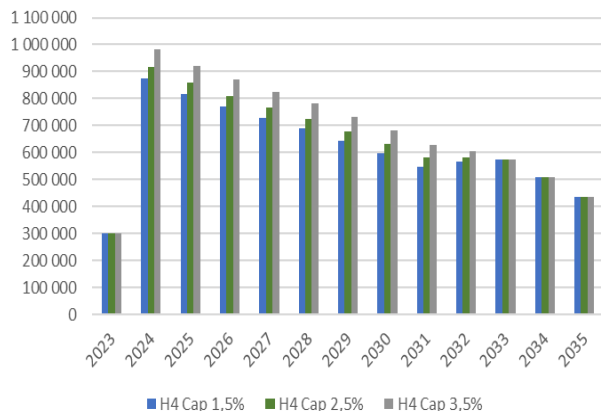
STRATEGIE H2



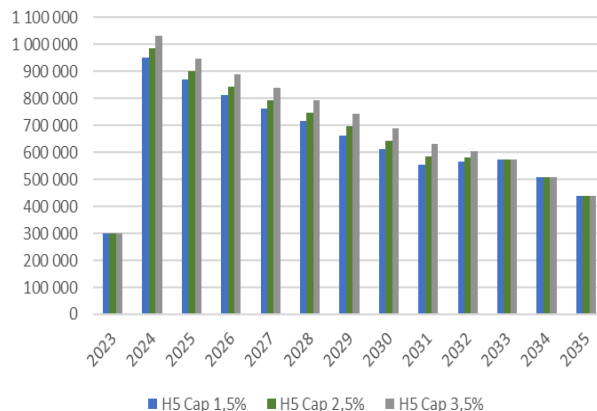
STRATEGIE H3



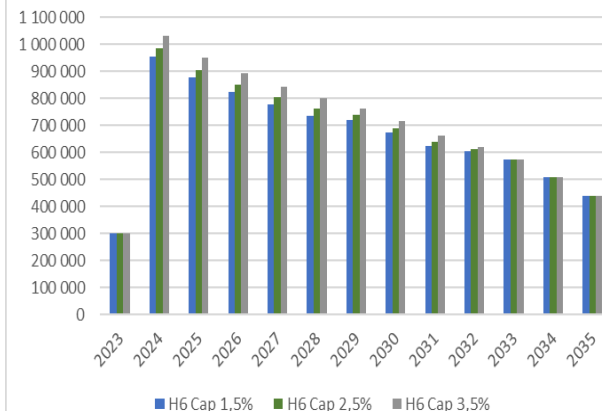
STRATEGIE H4

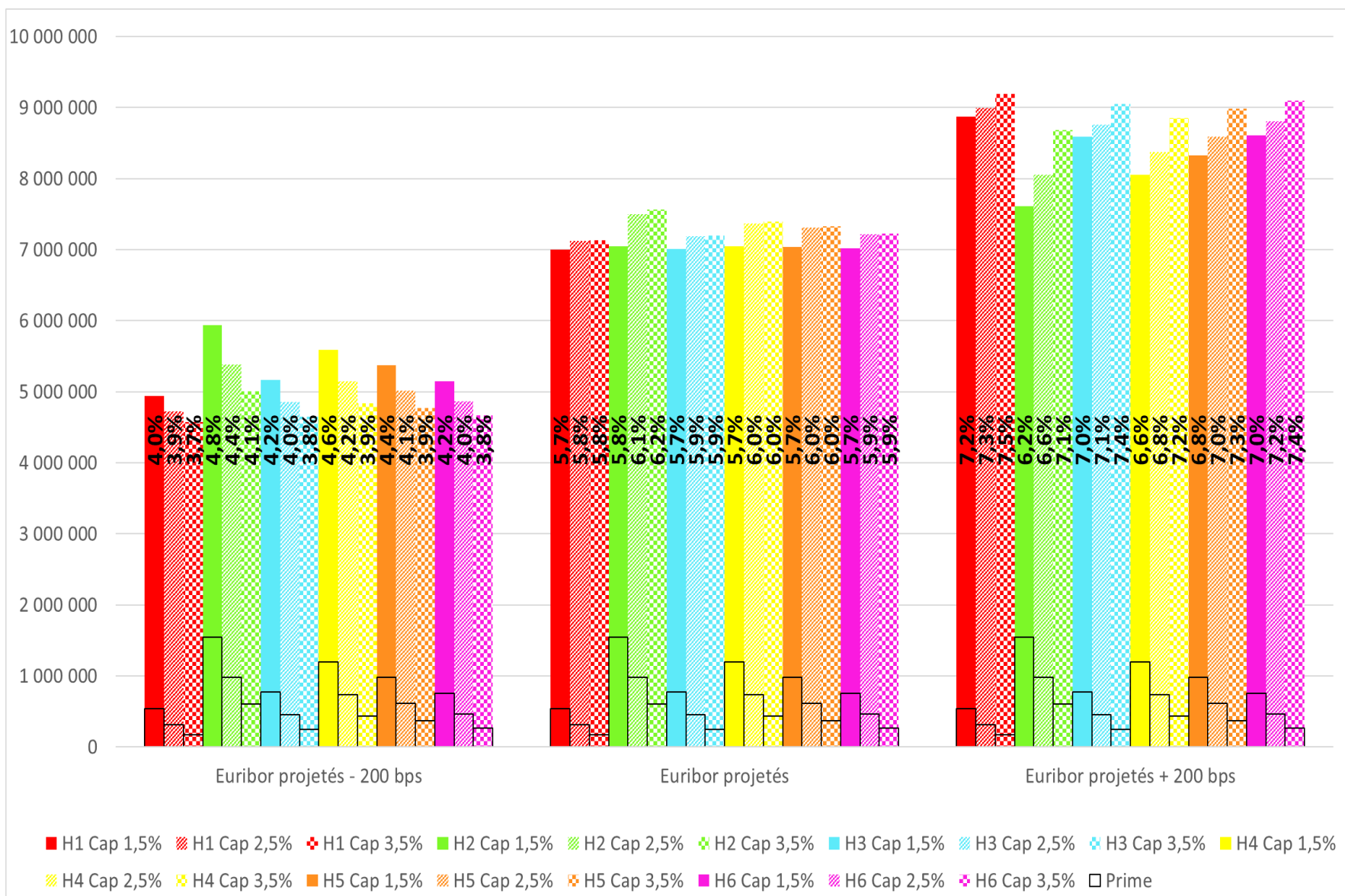


STRATEGIE H5



STRATEGIE H6





	STRATEGIE H1			STRATEGIE H2			STRATEGIE H3		
	H1 Cap 1,5%	H1 Cap 2,5%	H1 Cap 3,5%	H2 Cap 1,5%	H2 Cap 2,5%	H2 Cap 3,5%	H3 Cap 1,5%	H3 Cap 2,5%	H3 Cap 3,5%
Euribor projetés - 200 bps	4 937 149	4 721 461	4 573 561	5 934 715	5 386 361	5 007 761	5 166 915	4 858 161	4 646 861
Euribor projetés	6 998 006	7 121 473	7 133 114	7 050 750	7 494 877	7 563 880	7 010 611	7 186 365	7 202 980
Euribor projetés + 200 bps	8 871 236	8 994 703	9 193 971	7 610 459	8 054 587	8 679 915	8 586 269	8 762 023	9 046 676

	STRATEGIE H4			STRATEGIE H5			STRATEGIE H6		
	H4 Cap 1,5%	H4 Cap 2,5%	H4 Cap 3,5%	H5 Cap 1,5%	H5 Cap 2,5%	H5 Cap 3,5%	H6 Cap 1,5%	H6 Cap 2,5%	H6 Cap 3,5%
Euribor projetés - 200 bps	5 590 815	5 144 461	4 839 261	5 375 228	5 014 961	4 769 161	5 152 149	4 866 661	4 671 161
Euribor projetés	7 044 725	7 367 761	7 395 380	7 036 058	7 308 137	7 328 693	7 018 113	7 214 221	7 230 714
Euribor projetés + 200 bps	8 050 619	8 373 655	8 849 290	8 322 866	8 594 945	8 989 523	8 606 461	8 802 569	9 096 678

Tableaux d'amortissement

IMMOVI VITRY
& CAEN

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	IMMOVI CAEN (Ressources Propres)		IMMOVI CAEN (Avance Preneur)		TOTAL DETTE	% DETTE TOTALE	H1 : OBLIGATION DE COUVERTURE
				Amort.	CRD (avant amort)	Amort.	CRD (avant amort)			
21/08/2023	01/10/2023	01/01/2024	01/10/2023	81 343	10 700 000	56 467	3 700 000	14 400 000		0
20/11/2023	01/01/2024	01/04/2024	01/01/2024	82 374	10 618 657	57 183	3 643 533	14 262 190	70%	7 433 060
19/02/2024	01/04/2024	01/07/2024	01/04/2024	83 418	10 536 283	57 908	3 586 350	14 122 633	70%	7 375 398
20/05/2024	01/07/2024	01/10/2024	01/07/2024	84 476	10 452 864	58 642	3 528 442	13 981 307	70%	7 317 005
20/08/2024	01/10/2024	01/01/2025	01/10/2024	85 547	10 368 388	59 385	3 469 801	13 838 189	70%	7 257 872
20/11/2024	01/01/2025	01/04/2025	01/01/2025	86 631	10 282 842	60 138	3 410 415	13 693 257	70%	7 197 989
18/02/2025	01/04/2025	01/07/2025	01/04/2025	87 730	10 196 210	60 901	3 350 277	13 546 487	70%	7 137 347
20/05/2025	01/07/2025	01/10/2025	01/07/2025	88 842	10 108 480	61 673	3 289 377	13 397 857	70%	7 075 936
20/08/2025	01/10/2025	01/01/2026	01/10/2025	89 968	10 019 638	62 454	3 227 704	13 247 342	70%	7 013 747
20/11/2025	01/01/2026	01/04/2026	01/01/2026	91 109	9 929 670	63 246	3 165 249	13 094 920	70%	6 950 769
18/02/2026	01/04/2026	01/07/2026	01/04/2026	92 264	9 838 561	64 048	3 102 003	12 940 565	70%	6 886 993
20/05/2026	01/07/2026	01/10/2026	01/07/2026	93 433	9 746 298	64 860	3 037 955	12 784 253	70%	6 822 408
20/08/2026	01/10/2026	01/01/2027	01/10/2026	94 618	9 652 864	65 682	2 973 095	12 625 959	70%	6 757 005
20/11/2026	01/01/2027	01/04/2027	01/01/2027	95 818	9 558 246	66 515	2 907 413	12 465 659	70%	6 690 772
18/02/2027	01/04/2027	01/07/2027	01/04/2027	97 032	9 462 429	67 358	2 840 898	12 303 326	70%	6 623 700
20/05/2027	01/07/2027	01/10/2027	01/07/2027	98 262	9 365 396	68 212	2 773 540	12 138 936	70%	6 555 777
20/08/2027	01/10/2027	01/01/2028	01/10/2027	99 508	9 267 134	69 077	2 705 327	11 972 461	70%	6 486 994
22/11/2027	01/01/2028	01/04/2028	01/01/2028	100 770	9 167 626	69 953	2 636 251	11 803 876	70%	6 417 338
21/02/2028	01/04/2028	01/07/2028	01/04/2028	102 047	9 066 856	70 839	2 566 298	11 633 154	70%	6 346 799
22/05/2028	01/07/2028	01/10/2028	01/07/2028	103 341	8 964 809	71 738	2 495 458	11 460 268	70%	6 275 366
21/08/2028	01/10/2028	01/01/2029	01/10/2028	104 651	8 861 468	72 647	2 423 721	11 285 189	70%	6 203 028
20/11/2028	01/01/2029	01/04/2029	01/01/2029	105 978	8 756 817	73 568	2 351 074	11 107 891		0
19/02/2029	01/04/2029	01/07/2029	01/04/2029	107 321	8 650 840	74 501	2 277 506	10 928 346		0
21/05/2029	01/07/2029	01/10/2029	01/07/2029	108 682	8 543 519	75 445	2 203 005	10 746 524		0
20/08/2029	01/10/2029	01/01/2030	01/10/2029	110 060	8 434 837	76 402	2 127 560	10 562 397		0
20/11/2029	01/01/2030	01/04/2030	01/01/2030	111 455	8 324 777	77 370	2 051 159	10 375 936		0

Tableaux d'amortissement

IMMOVI VITRY
& CAEN

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	IMMOVI CAEN (Ressources Propres)		IMMOVI CAEN (Avance Preneur)		TOTAL DETTE	% DETTE TOTALE	H1 : OBLIGATION DE COUVERTURE
				Amort.	CRD (avant amort)	Amort.	CRD (avant amort)			
18/02/2030	01/04/2030	01/07/2030	01/04/2030	112 868	8 213 323	78 351	1 973 789	10 187 111		0
20/05/2030	01/07/2030	01/10/2030	01/07/2030	114 299	8 100 455	79 344	1 895 438	9 995 892		0
20/08/2030	01/10/2030	01/01/2031	01/10/2030	115 748	7 986 156	80 350	1 816 093	9 802 249		0
20/11/2030	01/01/2031	01/04/2031	01/01/2031	117 215	7 870 408	81 369	1 735 743	9 606 151		0
18/02/2031	01/04/2031	01/07/2031	01/04/2031	118 701	7 753 193	82 400	1 654 374	9 407 568		0
20/05/2031	01/07/2031	01/10/2031	01/07/2031	120 206	7 634 492	83 445	1 571 974	9 206 466		0
20/08/2031	01/10/2031	01/01/2032	01/10/2031	121 730	7 514 286	84 503	1 488 529	9 002 815		0
20/11/2031	01/01/2032	01/04/2032	01/01/2032	123 273	7 392 556	85 574	1 404 026	8 796 582		0
19/02/2032	01/04/2032	01/07/2032	01/04/2032	124 836	7 269 283	86 659	1 318 452	8 587 735		0
20/05/2032	01/07/2032	01/10/2032	01/07/2032	126 418	7 144 448	87 758	1 231 793	8 376 240		0
20/08/2032	01/10/2032	01/01/2033	01/10/2032	128 021	7 018 029	88 870	1 144 035	8 162 064		0
22/11/2032	01/01/2033	01/04/2033	01/01/2033	129 644	6 890 008	89 997	1 055 165	7 945 173		0
18/02/2033	01/04/2033	01/07/2033	01/04/2033	131 288	6 760 364	91 138	965 168	7 725 532		0
20/05/2033	01/07/2033	01/10/2033	01/07/2033	132 952	6 629 076	92 293	874 030	7 503 106		0
22/08/2033	01/10/2033	01/01/2034	01/10/2033	134 638	6 496 124	93 463	781 737	7 277 861		0
21/11/2033	01/01/2034	01/04/2034	01/01/2034	136 344	6 361 487	94 648	688 274	7 049 760		0
20/02/2034	01/04/2034	01/07/2034	01/04/2034	138 073	6 225 142	95 848	593 626	6 818 768		0
22/05/2034	01/07/2034	01/10/2034	01/07/2034	139 823	6 087 069	97 063	497 778	6 584 847		0
21/08/2034	01/10/2034	01/01/2035	01/10/2034	141 596	5 947 246	98 294	400 715	6 347 960		0
20/11/2034	01/01/2035	01/04/2035	01/01/2035	143 391	5 805 650	99 540	302 421	6 108 071		0
19/02/2035	01/04/2035	01/07/2035	01/04/2035	145 209	5 662 259	100 802	202 881	5 865 140		0
21/05/2035	01/07/2035	01/10/2035	01/07/2035	147 050	5 517 050	102 080	102 080	5 619 129		0
20/08/2035	01/10/2035	01/01/2036	01/10/2035	5 370 000	5 370 000	0	0	5 370 000		0

Tableaux d'amortissement

IMMOVI VITRY
& CAEN

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	H2	H3	H4	H5	H6
21/08/2023	01/10/2023	01/01/2024	01/10/2023	0	0	0	0	0
20/11/2023	01/01/2024	01/04/2024	01/01/2024	10 618 657	10 618 657	10 618 657	7 433 060	7 433 060
19/02/2024	01/04/2024	01/07/2024	01/04/2024	10 536 283	10 536 283	10 536 283	7 433 060	7 375 398
20/05/2024	01/07/2024	01/10/2024	01/07/2024	10 452 864	10 452 864	10 452 864	7 433 060	7 317 005
20/08/2024	01/10/2024	01/01/2025	01/10/2024	10 368 388	10 368 388	10 368 388	7 433 060	7 257 872
20/11/2024	01/01/2025	01/04/2025	01/01/2025	10 282 842	10 282 842	10 282 842	7 433 060	7 197 989
18/02/2025	01/04/2025	01/07/2025	01/04/2025	10 196 210	10 196 210	10 196 210	7 433 060	7 137 347
20/05/2025	01/07/2025	01/10/2025	01/07/2025	10 108 480	10 108 480	10 108 480	7 433 060	7 075 936
20/08/2025	01/10/2025	01/01/2026	01/10/2025	10 019 638	10 019 638	10 019 638	7 433 060	7 013 747
20/11/2025	01/01/2026	01/04/2026	01/01/2026	9 929 670	9 929 670	9 929 670	7 433 060	6 950 769
18/02/2026	01/04/2026	01/07/2026	01/04/2026	9 838 561	9 838 561	9 838 561	7 433 060	6 886 993
20/05/2026	01/07/2026	01/10/2026	01/07/2026	9 746 298	9 746 298	9 746 298	7 433 060	6 822 408
20/08/2026	01/10/2026	01/01/2027	01/10/2026	9 652 864	9 652 864	9 652 864	7 433 060	6 757 005
20/11/2026	01/01/2027	01/04/2027	01/01/2027	9 558 246	9 558 246	9 558 246	7 433 060	6 690 772
18/02/2027	01/04/2027	01/07/2027	01/04/2027	9 462 429	9 462 429	9 462 429	7 433 060	6 623 700
20/05/2027	01/07/2027	01/10/2027	01/07/2027	9 365 396	9 365 396	9 365 396	7 433 060	6 555 777
20/08/2027	01/10/2027	01/01/2028	01/10/2027	9 267 134	9 267 134	9 267 134	7 433 060	6 486 994
22/11/2027	01/01/2028	01/04/2028	01/01/2028	9 167 626	9 167 626	9 167 626	7 433 060	6 417 338
21/02/2028	01/04/2028	01/07/2028	01/04/2028	9 066 856	9 066 856	9 066 856	7 433 060	6 346 799
22/05/2028	01/07/2028	01/10/2028	01/07/2028	8 964 809	8 964 809	8 964 809	7 433 060	6 275 366
21/08/2028	01/10/2028	01/01/2029	01/10/2028	8 861 468	8 861 468	8 861 468	7 433 060	6 203 028
20/11/2028	01/01/2029	01/04/2029	01/01/2029	8 756 817	0	8 756 817	7 433 060	4 378 409
19/02/2029	01/04/2029	01/07/2029	01/04/2029	8 650 840	0	8 650 840	7 433 060	4 325 420
21/05/2029	01/07/2029	01/10/2029	01/07/2029	8 543 519	0	8 543 519	7 433 060	4 271 759
20/08/2029	01/10/2029	01/01/2030	01/10/2029	8 434 837	0	8 434 837	7 433 060	4 217 418
20/11/2029	01/01/2030	01/04/2030	01/01/2030	8 324 777	0	8 324 777	7 433 060	4 162 389

Tableaux d'amortissement

IMMOVI VITRY
& CAEN

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	H2	H3	H4	H5	H6
18/02/2030	01/04/2030	01/07/2030	01/04/2030	8 213 323	0	8 213 323	7 433 060	4 106 661
20/05/2030	01/07/2030	01/10/2030	01/07/2030	8 100 455	0	8 100 455	7 433 060	4 050 227
20/08/2030	01/10/2030	01/01/2031	01/10/2030	7 986 156	0	7 986 156	7 433 060	3 993 078
20/11/2030	01/01/2031	01/04/2031	01/01/2031	7 870 408	0	7 870 408	7 433 060	3 935 204
18/02/2031	01/04/2031	01/07/2031	01/04/2031	7 753 193	0	7 753 193	7 433 060	3 876 597
20/05/2031	01/07/2031	01/10/2031	01/07/2031	7 634 492	0	7 634 492	7 433 060	3 817 246
20/08/2031	01/10/2031	01/01/2032	01/10/2031	7 514 286	0	7 514 286	7 433 060	3 757 143
20/11/2031	01/01/2032	01/04/2032	01/01/2032	7 392 556	0	7 392 556	7 392 556	3 696 278
19/02/2032	01/04/2032	01/07/2032	01/04/2032	7 269 283	0	7 269 283	7 269 283	3 634 642
20/05/2032	01/07/2032	01/10/2032	01/07/2032	7 144 448	0	0	0	0
20/08/2032	01/10/2032	01/01/2033	01/10/2032	7 018 029	0	0	0	0
22/11/2032	01/01/2033	01/04/2033	01/01/2033	6 890 008	0	0	0	0
18/02/2033	01/04/2033	01/07/2033	01/04/2033	6 760 364	0	0	0	0
20/05/2033	01/07/2033	01/10/2033	01/07/2033	6 629 076	0	0	0	0
22/08/2033	01/10/2033	01/01/2034	01/10/2033	6 496 124	0	0	0	0
21/11/2033	01/01/2034	01/04/2034	01/01/2034	6 361 487	0	0	0	0
20/02/2034	01/04/2034	01/07/2034	01/04/2034	6 225 142	0	0	0	0
22/05/2034	01/07/2034	01/10/2034	01/07/2034	6 087 069	0	0	0	0
21/08/2034	01/10/2034	01/01/2035	01/10/2034	5 947 246	0	0	0	0
20/11/2034	01/01/2035	01/04/2035	01/01/2035	5 805 650	0	0	0	0
19/02/2035	01/04/2035	01/07/2035	01/04/2035	5 662 259	0	0	0	0
21/05/2035	01/07/2035	01/10/2035	01/07/2035	5 517 050	0	0	0	0
20/08/2035	01/10/2035	01/01/2036	01/10/2035	5 370 000	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 soulte 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

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

Crédit-Preneur

Société IMMOVI VITRY, société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est à Suresnes (92150) – 46-48 rue Carnot, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 920 908 464.

Ci-après dénommée le Crédit-Preneur.

Crédit-Bailleur

Pool de sociétés de crédit-bail intervenant en indivision :

BPCE LEASE IMMO, chef de file à hauteur de	50 % soit 11 350 000 €
BPIFRANCE :	50 % soit 11 350 000 €

Montant HT du CBI

22 700 000 € HT maximum (auquel s'ajoutera la TVA au taux de 20%) se décomposant comme suit :

Cession de VEFA et échéances restantes dues au Promoteur	20 514 488,49 €
Travaux d'aménagement	1 225 511,51 €
Frais de cession de VEFA	370 922,00 €
Frais de montages financiers du Crédit-Preneur	124 531,00 €
<u>Préloyers et commissions de non-utilisation capitalisés</u>	<u>464 547,00 €</u>
Montant du crédit-bail HT	22 700 000,00 €

Crédit-Preneur

Société IMMOVI CAEN, société civile immobilière au capital de 1 000 € dont le siège social est à Suresnes (92150) – 46-48 rue Carnot, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 920 908 035.

Ci-après dénommée le Crédit-Preneur.

Crédit-Bailleur

Pool de sociétés de crédit-bail intervenant en indivision :

BPCE LEASE IMMO, chef de file à hauteur de	50 % soit 7 200 000 €
BPIFRANCE :	50 % soit 7 200 000 €

Ci-après dénommé le Crédit-Bailleur.

Montant HT du CBI

14 400 000 € HT maximum (auquel s'ajoutera la TVA au taux de 20%) se décomposant comme suit :

VEFA	13 675 000 €
Frais de VEFA	246 709 €
Frais de montages financiers du Crédit-Preneur	193 658 €
<u>Préloyers et commissions de non-utilisation capitalisés</u>	<u>284 633 €</u>
Montant du crédit-bail HT	14 400 000 €

Remboursement (VITRY)

DUREE DU CREDIT-BAIL

12 années à compter du premier jour du mois qui suit celui au cours duquel est intervenu la livraison de l'immeuble, soit au plus tard le 01/04/2025.

Remboursement (CAEN)

DUREE DU CREDIT-BAIL

12 années à compter du premier jour du mois qui suit celui au cours duquel est intervenu la livraison de l'immeuble, et au plus tard le 01/05/2024.

Obligation de couverture

- Justification de la mise en place dans les 6 mois suivant la signature du contrat, d'une couverture sous forme de cap ou de taux fixe contre Euribor 3 mois portant sur au moins 70% du montant du financement sur ressources propres Crédit-Bailleur, sur une durée minimale de 5 ans, avec le cas échéant, un départ différé de 3 mois par rapport à la date de prise d'effet prévisionnelle.

Intérêts

LOYERS A TAUX VARIABLE

Chaque échéance est égale à la somme des deux éléments suivants :

- 1er élément : Un montant permettant d'amortir en principal l'encours financier sur la durée du contrat de crédit-bail immobilier et selon le rythme déterminé dans le tableau financier ci-annexé ;
- 2ème élément : Intérêts calculés en calendrier-bancaire en appliquant à l'encours financier, avant amortissement de la période, un pourcentage égal à la formule suivante :

EURIBOR 3 mois majoré de 2,45% par an

A titre d'information l'EURIBOR 3 mois du 10 février 2023 est de 2,621%. Il est ici précisé que l'EURIBOR appliqué ne peut être inférieur à 0,00 %. Un tableau d'amortissement indicatif, établi sur ces bases, est joint à la présente.

L'EURIBOR (European Inter Bank Offered Rate ou Taux interbancaire offert européen - TIBEUR) est publié sous l'égide de l'Institut Européen des Marchés Monétaires. L'EURIBOR 3 mois retenu sera celui du 30ème jour ouvré précédant le début de période.

La marge ici exprimée est garantie pour une entrée en loyer du contrat au plus tard le 01/04/2025 et pour toute sa durée.

Pour tout retard dans le chantier de construction entraînant un décalage de mise en loyer, la marge sera augmentée de la manière suivante et pour toute la durée du contrat :

- Augmentation de la marge de 5 points de base pour tout décalage de la mise en loyer jusqu'au 01/07/2025 (soit une marge portée à 2,50%)
- Augmentation de la marge de 10 points de base pour tout décalage de la mise en loyer jusqu'au 01/10/2025 (soit une marge portée à 2,55%)
- au-delà du 01/10/2025, les conditions financières seront revues selon l'évolution des conditions des marchés financiers

Clause de défaut

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:

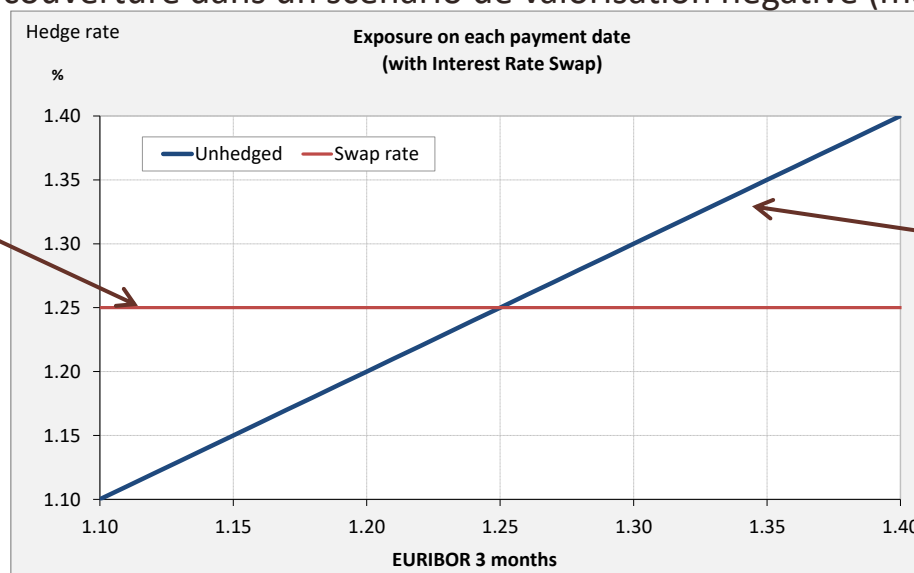
- Coût nul (pas de prime à payer)
- Les charges financières sont connues à l'avance

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

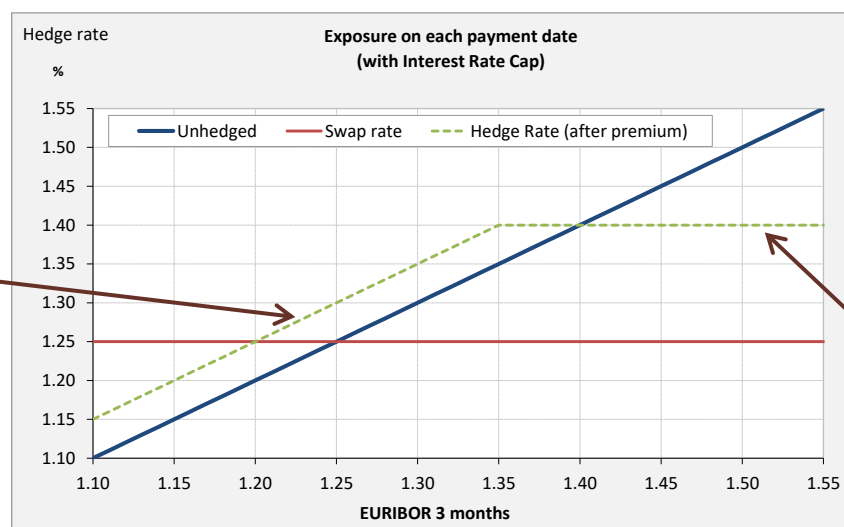
Achat de cap de taux: Droit de recevoir un flux si l'indice de taux sous-jacent (couvert) est supérieur au cours d'exercice du cap (strike). Le flux reçu correspondra alors à la différence entre le taux variable et le taux fixe, multiplié par le notional. Dans le cadre d'un financement, ce flux a pour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

Avantages:

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

Inconvénients:

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



Le cap permet de profiter de mouvements favorables à la baisse

Taux maximum garanti par le cap (protection)

Graphique illustratif: données non actualisées

Différents types de couvertures

A réserver à la partie incompressible de l'exposition.

Tunnels / collars d'options:

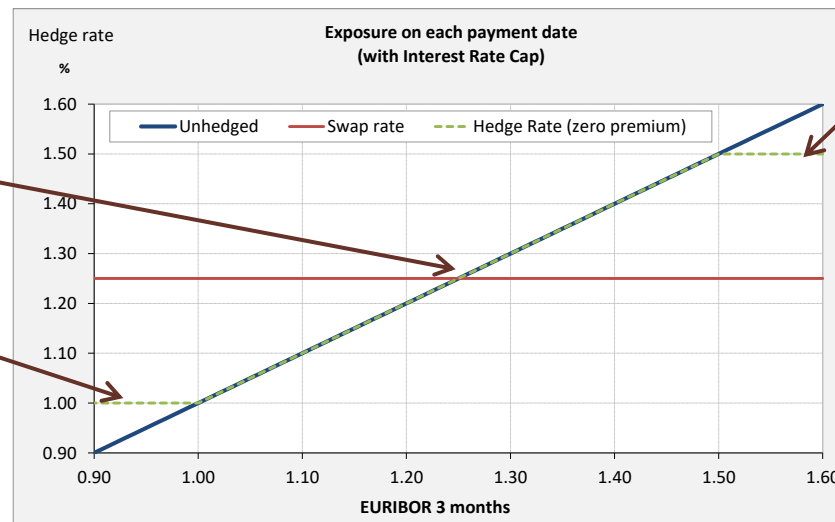
Mix d'options achetées (cap) et vendues (floor) qui permet d'encadrer le taux de financement entre un plancher et un plafond. Entre ces seuils, le taux payé varie en fonction de l'indice Euribor.

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;

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

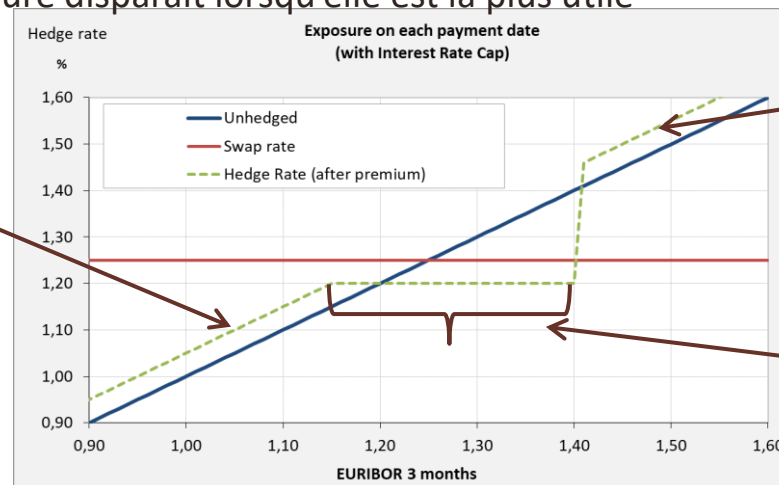
Nous ne recommandons pas ce produit car il ne procure aucun taux plafond garanti. Ce n'est pas une couverture.

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;

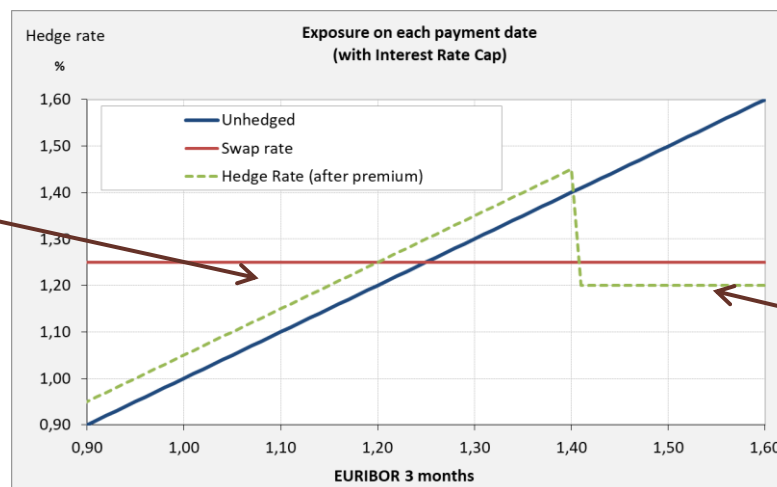
Nous ne recommandons pas ce produit car le plus souvent les marges bancaires dégradent sa performance.

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);

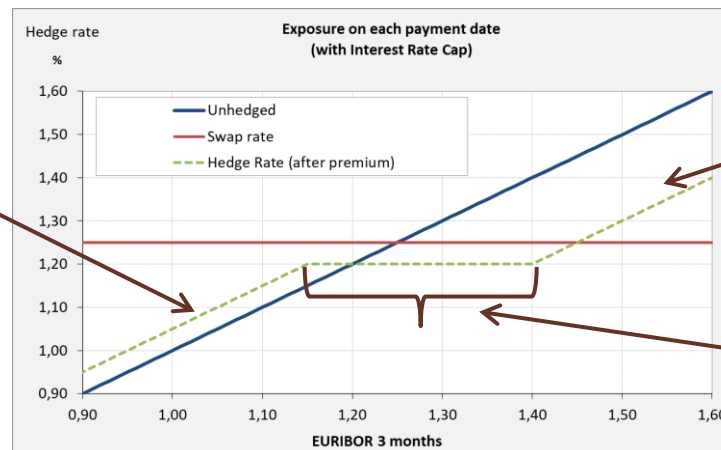
Inconvénients:

- 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

AVERTISSEMENT - DISCLAIMER

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

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

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

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

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

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