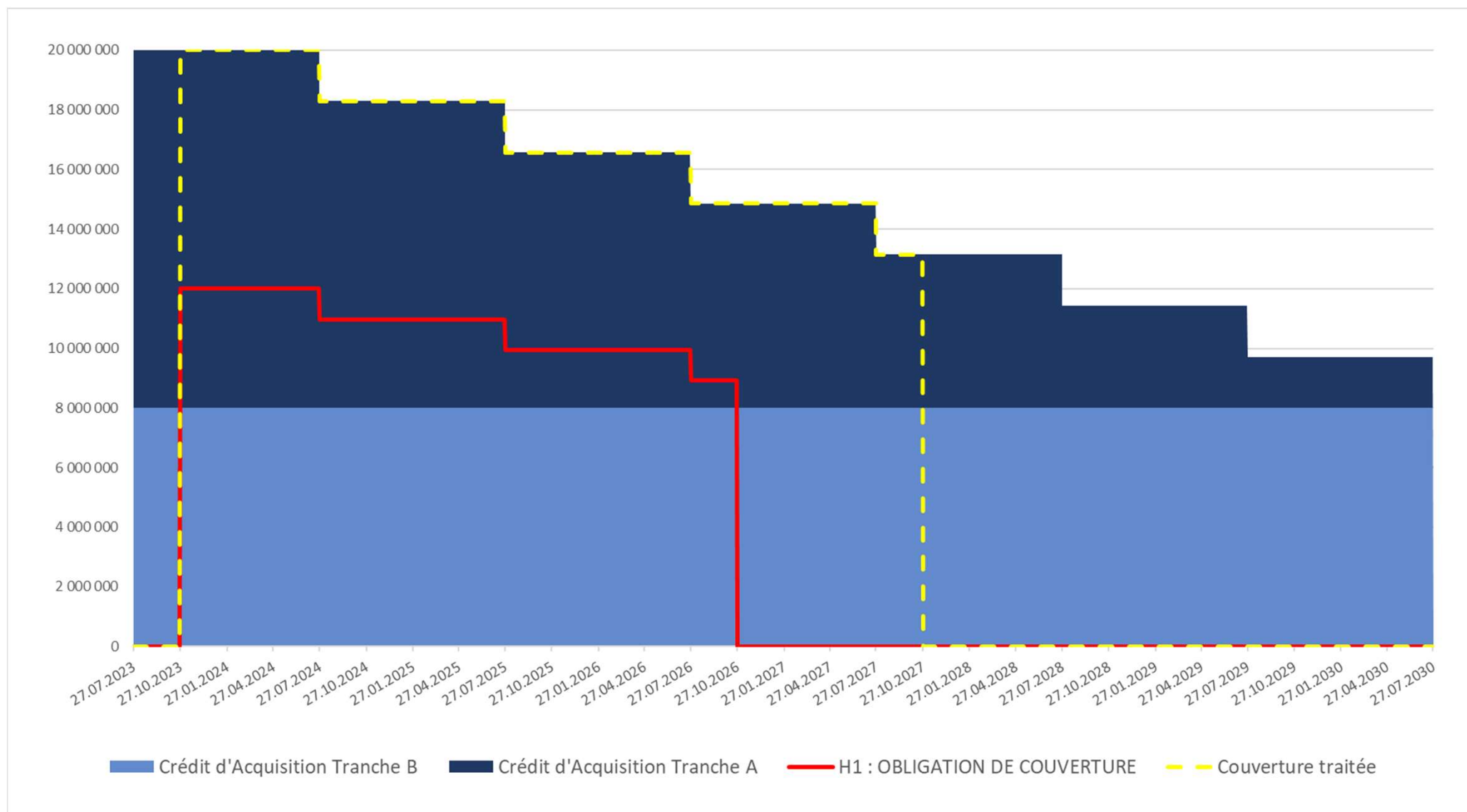




## Couverture de taux d'intérêts Rapport final

10 Août 2023

- ☐ Nouvelle couverture mise en place sur un horizon de 4 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 4% 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.



- Couverture traitée : Achat Cap 4% à 4 ans.
- Répartition bancaire : CIC 100%.

## Obligation de couverture :

Engagement de conclure le (les) Contrat(s) de Couverture à hauteur de **60% minimum du montant du Crédit d'Acquisition sur une durée minimum de 3 ans**, à mettre en place **dans les 5 mois suivant la Date de Signature** et permettant de couvrir l'Emprunteur **contre une hausse de l'EURIBOR de plus de 200 bps** par apport à son niveau au jour de fixation de la première Période d'Intérêts.

→ 27/12/2023

Banques de couverture : SG, CIC

## Financements: (SG, CIC) Crédit d'Acquisition de **€20'000'000**, tiré le 27/07/2023 :

- **Crédit d'Acquisition Tranche A : €12'000'000**, amort. linéaire annuel, échéance 27/07/2030, **floor 0%** sur Euribor 3 mois + 1,50%.
- **Crédit d'Acquisition Tranche B : €8'000'000**, amort. In fine, échéance 27/07/2030, **floor 0%** sur Euribor 3 mois + 1,85%.

|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| <b>Produit</b>             | : <b>Cap à Prime up-front</b> |
| <b>Cours d'exercice</b>    | : 4% (« strike » ou plafond)  |
| <b>Date de transaction</b> | : <b>09/08/2023</b>           |
| <b>Date de début</b>       | : 27/10/2023                  |
| <b>Date de Fin</b>         | : 27/10/2027                  |
| <b>Index</b>               | : Euribor 3 Mois              |
| <b>Base</b>                | : ACTUAL/360                  |

**Couverture CIC**

**Nominal de départ : € 20'000'000 amortissement spécifique, cf. tableau en annexe**

**Prime up-front à payer le 11/08/2023 : €189'200.**

| Fixing     | Début      | Fin        | Paielement | Notionnel  | Étalement comptable |
|------------|------------|------------|------------|------------|---------------------|
| 25.10.2023 | 27.10.2023 | 29.01.2024 | 29.01.2024 | 20 000 000 | 14 319              |
| 25.01.2024 | 29.01.2024 | 29.04.2024 | 29.04.2024 | 20 000 000 | 13 862              |
| 25.04.2024 | 29.04.2024 | 29.07.2024 | 29.07.2024 | 20 000 000 | 13 862              |
| 25.07.2024 | 29.07.2024 | 28.10.2024 | 28.10.2024 | 18 285 714 | 12 674              |
| 24.10.2024 | 28.10.2024 | 27.01.2025 | 27.01.2025 | 18 285 714 | 12 674              |
| 23.01.2025 | 27.01.2025 | 28.04.2025 | 28.04.2025 | 18 285 714 | 12 674              |
| 24.04.2025 | 28.04.2025 | 28.07.2025 | 28.07.2025 | 18 285 714 | 12 674              |
| 24.07.2025 | 28.07.2025 | 27.10.2025 | 27.10.2025 | 16 571 429 | 11 486              |
| 23.10.2025 | 27.10.2025 | 27.01.2026 | 27.01.2026 | 16 571 429 | 11 612              |
| 23.01.2026 | 27.01.2026 | 27.04.2026 | 27.04.2026 | 16 571 429 | 11 360              |
| 23.04.2026 | 27.04.2026 | 27.07.2026 | 27.07.2026 | 16 571 429 | 11 486              |
| 23.07.2026 | 27.07.2026 | 27.10.2026 | 27.10.2026 | 14 857 143 | 10 411              |
| 23.10.2026 | 27.10.2026 | 27.01.2027 | 27.01.2027 | 14 857 143 | 10 411              |
| 25.01.2027 | 27.01.2027 | 27.04.2027 | 27.04.2027 | 14 857 143 | 10 185              |
| 23.04.2027 | 27.04.2027 | 27.07.2027 | 27.07.2027 | 14 857 143 | 10 298              |
| 23.07.2027 | 27.07.2027 | 27.10.2027 | 27.10.2027 | 13 142 857 | 9 210               |

Équivalent prime  
lissée

0,2742%

Total

189 200

| DATE<br>FIXING | DATE<br>DEPART | DATE<br>FIN | DATE<br>PAIEMENT | Crédit d'Acquisition<br>Tranche A |            | Crédit d'Acquisition<br>Tranche B |           | TOTAL<br>DETTE | H1 :<br>OBLIGATION<br>DE<br>COUVERTURE | Couverture<br>traitee |
|----------------|----------------|-------------|------------------|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------|----------------|----------------------------------------|-----------------------|
|                |                |             |                  | Amort.                            | CRD        | Amort.                            | CRD       |                |                                        |                       |
| 25.07.2023     | 27.07.2023     | 27.10.2023  | 27.10.2023       | 0                                 | 12 000 000 | 0                                 | 8 000 000 | 20 000 000     | 0                                      | 0                     |
| 25.10.2023     | 27.10.2023     | 29.01.2024  | 29.01.2024       | 0                                 | 12 000 000 | 0                                 | 8 000 000 | 20 000 000     | 12 000 000                             | 20 000 000            |
| 25.01.2024     | 29.01.2024     | 29.04.2024  | 29.04.2024       | 0                                 | 12 000 000 | 0                                 | 8 000 000 | 20 000 000     | 12 000 000                             | 20 000 000            |
| 25.04.2024     | 29.04.2024     | 29.07.2024  | 29.07.2024       | 0                                 | 12 000 000 | 0                                 | 8 000 000 | 20 000 000     | 12 000 000                             | 20 000 000            |
| 25.07.2024     | 29.07.2024     | 28.10.2024  | 28.10.2024       | 1 714 286                         | 10 285 714 | 0                                 | 8 000 000 | 18 285 714     | 10 971 429                             | 18 285 714            |
| 24.10.2024     | 28.10.2024     | 27.01.2025  | 27.01.2025       | 0                                 | 10 285 714 | 0                                 | 8 000 000 | 18 285 714     | 10 971 429                             | 18 285 714            |
| 23.01.2025     | 27.01.2025     | 28.04.2025  | 28.04.2025       | 0                                 | 10 285 714 | 0                                 | 8 000 000 | 18 285 714     | 10 971 429                             | 18 285 714            |
| 24.04.2025     | 28.04.2025     | 28.07.2025  | 28.07.2025       | 0                                 | 10 285 714 | 0                                 | 8 000 000 | 18 285 714     | 10 971 429                             | 18 285 714            |
| 24.07.2025     | 28.07.2025     | 27.10.2025  | 27.10.2025       | 1 714 286                         | 8 571 429  | 0                                 | 8 000 000 | 16 571 429     | 9 942 857                              | 16 571 429            |
| 23.10.2025     | 27.10.2025     | 27.01.2026  | 27.01.2026       | 0                                 | 8 571 429  | 0                                 | 8 000 000 | 16 571 429     | 9 942 857                              | 16 571 429            |
| 23.01.2026     | 27.01.2026     | 27.04.2026  | 27.04.2026       | 0                                 | 8 571 429  | 0                                 | 8 000 000 | 16 571 429     | 9 942 857                              | 16 571 429            |
| 23.04.2026     | 27.04.2026     | 27.07.2026  | 27.07.2026       | 0                                 | 8 571 429  | 0                                 | 8 000 000 | 16 571 429     | 9 942 857                              | 16 571 429            |
| 23.07.2026     | 27.07.2026     | 27.10.2026  | 27.10.2026       | 1 714 286                         | 6 857 143  | 0                                 | 8 000 000 | 14 857 143     | 8 914 286                              | 14 857 143            |
| 23.10.2026     | 27.10.2026     | 27.01.2027  | 27.01.2027       | 0                                 | 6 857 143  | 0                                 | 8 000 000 | 14 857 143     | 0                                      | 14 857 143            |
| 25.01.2027     | 27.01.2027     | 27.04.2027  | 27.04.2027       | 0                                 | 6 857 143  | 0                                 | 8 000 000 | 14 857 143     | 0                                      | 14 857 143            |
| 23.04.2027     | 27.04.2027     | 27.07.2027  | 27.07.2027       | 0                                 | 6 857 143  | 0                                 | 8 000 000 | 14 857 143     | 0                                      | 14 857 143            |
| 23.07.2027     | 27.07.2027     | 27.10.2027  | 27.10.2027       | 1 714 286                         | 5 142 857  | 0                                 | 8 000 000 | 13 142 857     | 0                                      | 13 142 857            |
| 25.10.2027     | 27.10.2027     | 27.01.2028  | 27.01.2028       | 0                                 | 5 142 857  | 0                                 | 8 000 000 | 13 142 857     | 0                                      | 0                     |
| 25.01.2028     | 27.01.2028     | 27.04.2028  | 27.04.2028       | 0                                 | 5 142 857  | 0                                 | 8 000 000 | 13 142 857     | 0                                      | 0                     |
| 25.04.2028     | 27.04.2028     | 27.07.2028  | 27.07.2028       | 0                                 | 5 142 857  | 0                                 | 8 000 000 | 13 142 857     | 0                                      | 0                     |
| 25.07.2028     | 27.07.2028     | 27.10.2028  | 27.10.2028       | 1 714 286                         | 3 428 571  | 0                                 | 8 000 000 | 11 428 571     | 0                                      | 0                     |
| 25.10.2028     | 27.10.2028     | 29.01.2029  | 29.01.2029       | 0                                 | 3 428 571  | 0                                 | 8 000 000 | 11 428 571     | 0                                      | 0                     |
| 25.01.2029     | 29.01.2029     | 27.04.2029  | 27.04.2029       | 0                                 | 3 428 571  | 0                                 | 8 000 000 | 11 428 571     | 0                                      | 0                     |
| 25.04.2029     | 27.04.2029     | 27.07.2029  | 27.07.2029       | 0                                 | 3 428 571  | 0                                 | 8 000 000 | 11 428 571     | 0                                      | 0                     |
| 25.07.2029     | 27.07.2029     | 29.10.2029  | 29.10.2029       | 1 714 286                         | 1 714 286  | 0                                 | 8 000 000 | 9 714 286      | 0                                      | 0                     |
| 25.10.2029     | 29.10.2029     | 28.01.2030  | 28.01.2030       | 0                                 | 1 714 286  | 0                                 | 8 000 000 | 9 714 286      | 0                                      | 0                     |
| 24.01.2030     | 28.01.2030     | 29.04.2030  | 29.04.2030       | 0                                 | 1 714 286  | 0                                 | 8 000 000 | 9 714 286      | 0                                      | 0                     |
| 25.04.2030     | 29.04.2030     | 29.07.2030  | 29.07.2030       | 0                                 | 1 714 286  | 0                                 | 8 000 000 | 9 714 286      | 0                                      | 0                     |
| 25.07.2030     | 29.07.2030     | 28.10.2030  | 28.10.2030       | 1 714 286                         | 0          | 8 000 000                         | 0         | 0              | 0                                      | 0                     |

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

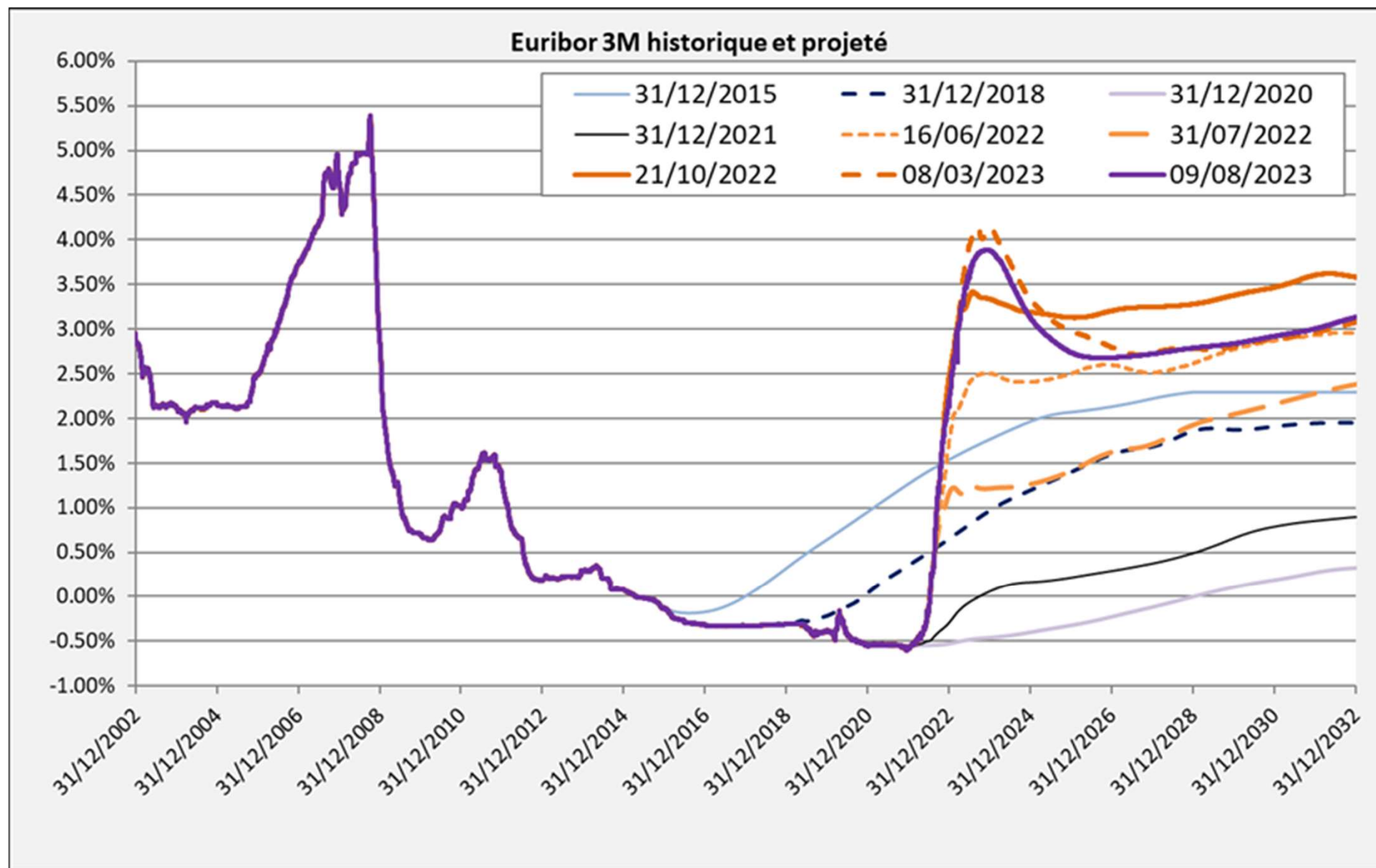
|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Valeur 1 BP                                   | 6 899         |
|                                               | CIC           |
| <b>Economies totales</b>                      | <b>54 007</b> |
| Taux/Prix sans marge bancaire                 | 174 221       |
| Prix avec marge bancaire standard *           | 243 207       |
| Marge bancaire standard (10 points de base) * | 68 986        |
| Prix final                                    | 189 200       |
| Marge finale                                  | 14 979        |

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

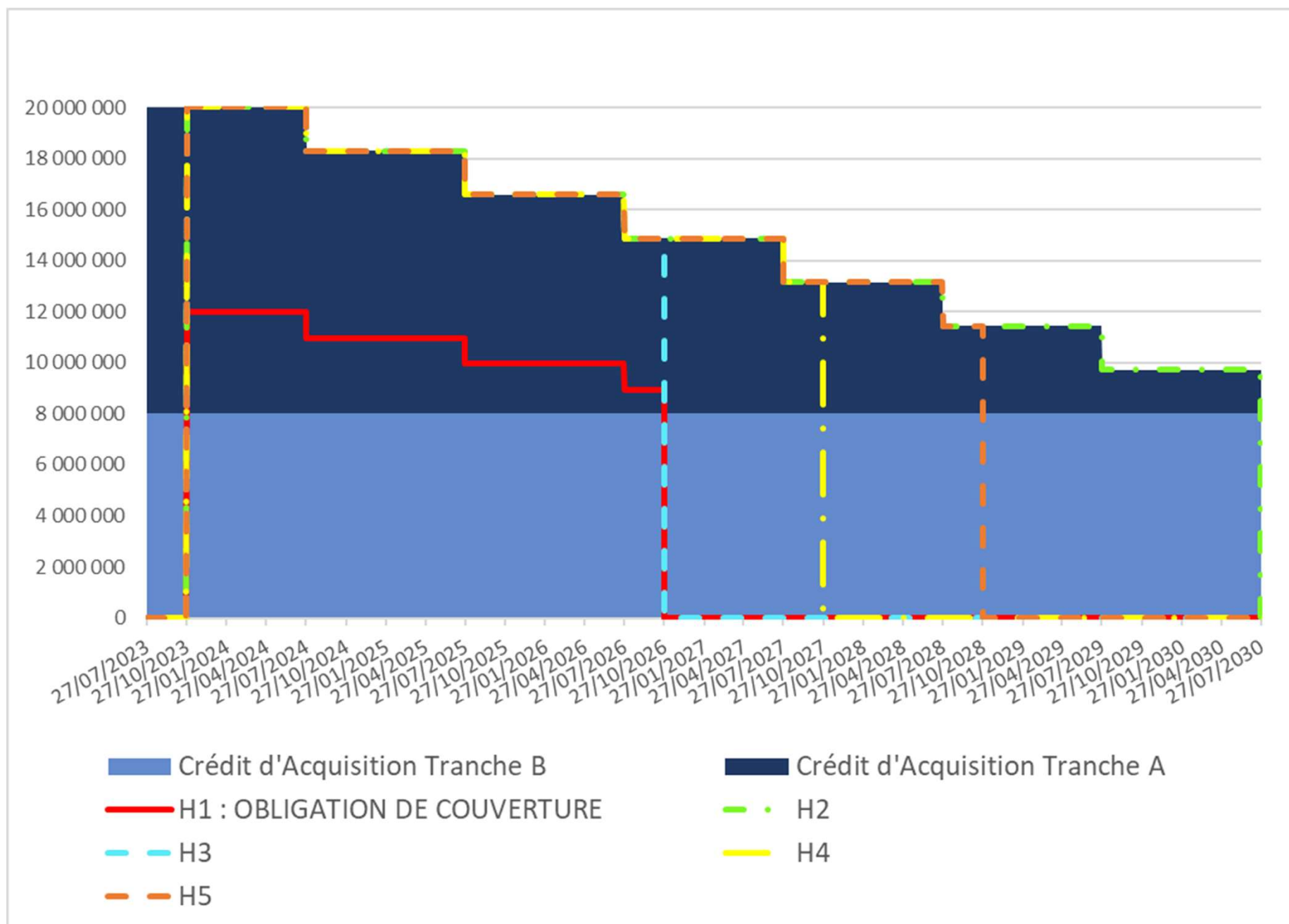
**Les économies totales sont réalisées en trois étapes de manière "coopérative" avec la banque:**

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

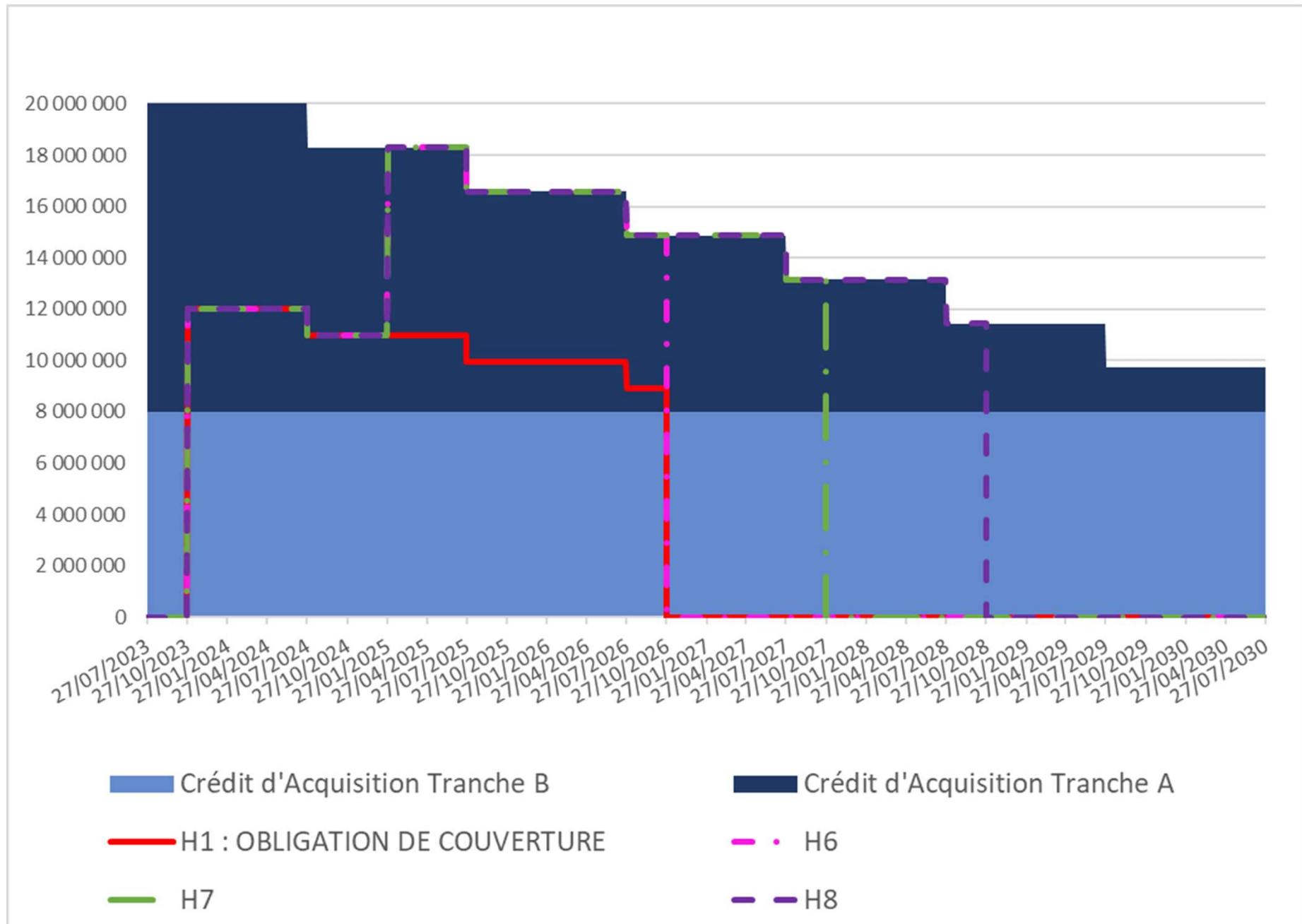
- 
- Données de marché : Euribor historique et projeté
  - Rappel: Extrait de rapports d'analyse et simulations
  - Clauses contractuelles
  - Rappel : différents types de couverture



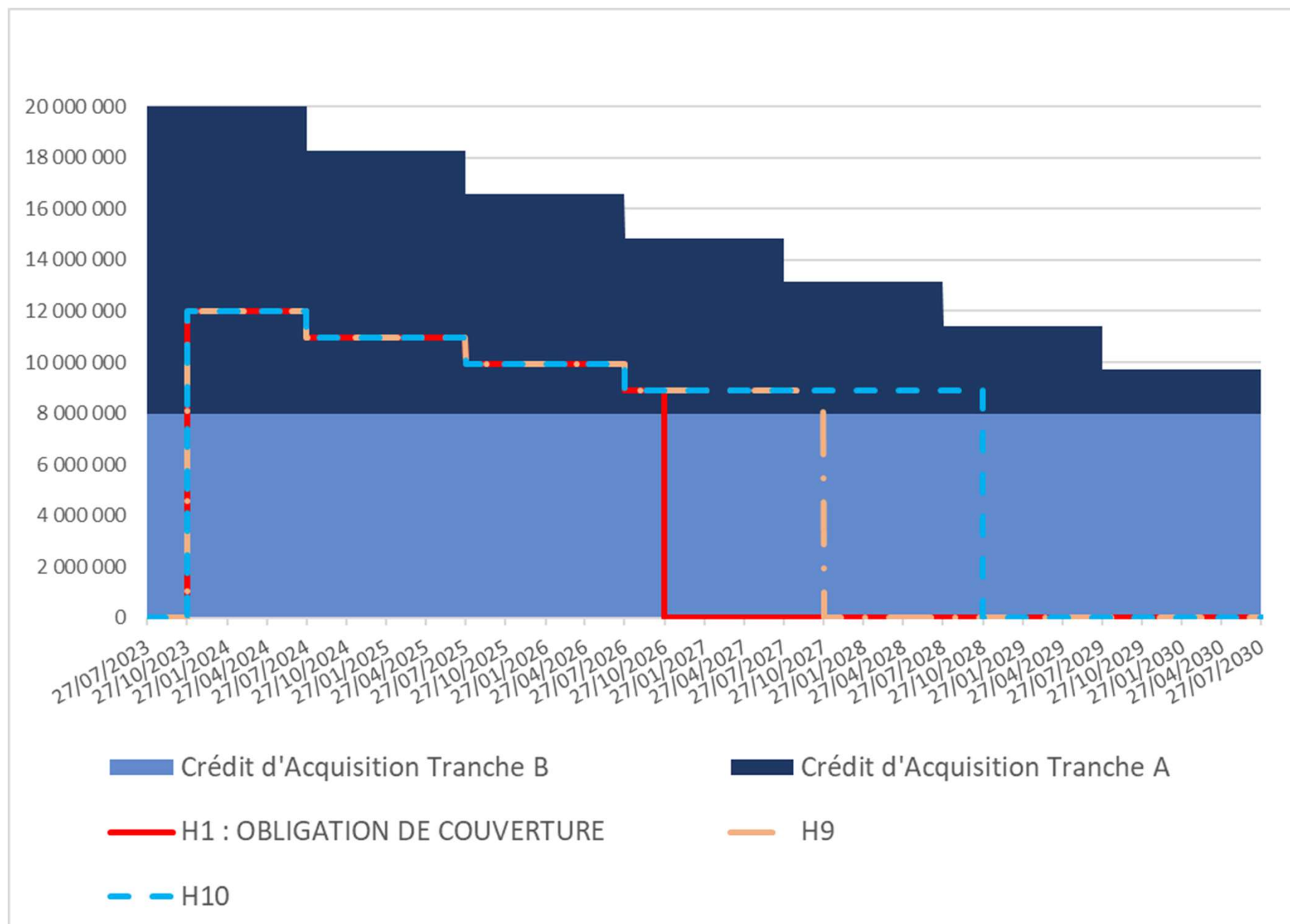
# Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles



# Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles



# Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles



## Cotations indicatives

### Produits non recommandés

| Couverture        | H1    | H2     | H3    | H4    | H5    | H6    | H7    | H8    | H9    | H10   |
|-------------------|-------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Valeur 1bp en EUR | 3 262 | 10 043 | 5 436 | 6 899 | 8 191 | 4 453 | 5 916 | 7 208 | 4 165 | 5 072 |

|                  |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Swap sans Floor  | 3,35% | 3,04% | 3,35% | 3,20% | 3,12% | 3,24% | 3,10% | 3,02% | 3,20% | 3,11% |
| Swap avec Floor  | 3,47% | 3,22% | 3,47% | 3,35% | 3,28% | 3,37% | 3,25% | 3,19% | 3,35% | 3,27% |
| Cap 0% annualisé | 3,47% | 3,22% | 3,47% | 3,35% | 3,28% | 3,37% | 3,25% | 3,19% | 3,35% | 3,27% |

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

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

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

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

## Cotations indicatives

### Produits recommandés

| Couverture              | H1         | H2         | H3         | H4         | H5         | H6         | H7         | H8         | H9         | H10        |
|-------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Durée                   | 3 ans      | 6,75 ans   | 3 ans      | 4 ans      | 5 ans      | 3 ans      | 4 ans      | 5 ans      | 4 ans      | 5 ans      |
| Indice                  | Euribor 3M | Euribor 3M | Euribor 3M | Euribor 3M | Euribor 3M | Euribor 3M | Euribor 3M | Euribor 3M | Euribor 3M | Euribor 3M |
| Notionnel départ        | 12 000 000 | 20 000 000 | 20 000 000 | 20 000 000 | 20 000 000 | 12 000 000 | 12 000 000 | 12 000 000 | 12 000 000 | 12 000 000 |
| Notionnel au 27/01/2023 | 10 971 429 | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 10 971 429 | 10 971 429 |
| Début de période        | 27/10/2023 | 27/10/2023 | 27/10/2023 | 27/10/2023 | 27/10/2023 | 27/10/2023 | 27/10/2023 | 27/10/2023 | 27/10/2023 | 27/10/2023 |
| Fin de période          | 27/10/2026 | 27/07/2030 | 27/10/2026 | 27/10/2027 | 27/10/2028 | 27/10/2026 | 27/10/2027 | 27/10/2028 | 27/10/2027 | 27/10/2028 |
| Valeur 1bp en EUR       | 3 262      | 10 043     | 5 436      | 6 899      | 8 191      | 4 453      | 5 916      | 7 208      | 4 165      | 5 072      |

#### Prime d'option lissée

|                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Cap 3% annualisé     | 0,91% | 0,90% | 0,91% | 0,89% | 0,89% | 0,88% | 0,86% | 0,87% | 0,89% | 0,89% |
| Taux financement Max | 3,91% | 3,90% | 3,91% | 3,89% | 3,89% | 3,88% | 3,86% | 3,87% | 3,89% | 3,89% |

|                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Cap 3,5% annualisé   | 0,61% | 0,65% | 0,61% | 0,62% | 0,63% | 0,61% | 0,61% | 0,63% | 0,62% | 0,63% |
| Taux financement Max | 4,11% | 4,15% | 4,11% | 4,12% | 4,13% | 4,11% | 4,11% | 4,13% | 4,12% | 4,13% |

|                      |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Cap 4% annualisé     | 0,39% | 0,47% | 0,39% | 0,41% | 0,43% | 0,40% | 0,43% | 0,45% | 0,41% | 0,44% |
| Taux financement Max | 4,39% | 4,47% | 4,39% | 4,41% | 4,43% | 4,40% | 4,43% | 4,45% | 4,41% | 4,44% |

|                      |       |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|----------------------|-------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cap 5,66% annualisé* | 0,15% | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Taux financement Max | 5,81% |   |   |   |   |   |   |   |   |   |

#### Prime des options en EUR

|            |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |
|------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Cap 3%     | 279 400 | 813 400 | 465 600 | 570 700 | 667 200 | 367 500 | 472 500 | 570 000 | 344 600 | 412 700 |
| Cap 3,5%   | 187 700 | 590 800 | 312 800 | 395 600 | 472 700 | 252 700 | 335 300 | 413 200 | 239 100 | 293 500 |
| Cap 4%     | 118 900 | 422 700 | 198 200 | 264 200 | 326 600 | 166 900 | 232 800 | 295 800 | 160 000 | 203 900 |
| Cap 5,66%* | 46 200  | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       | -       |

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

7

\* Couverture la moins chère possible selon  
l'obligation de couverture adossée à votre crédit

## Cotations indicatives

Voir comparaisons des profils de couverture en annexe

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

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

### Indications pour comparer les cotations entre elles:

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

# Illustration des paiements en prime lissée: H2 Cap 3%

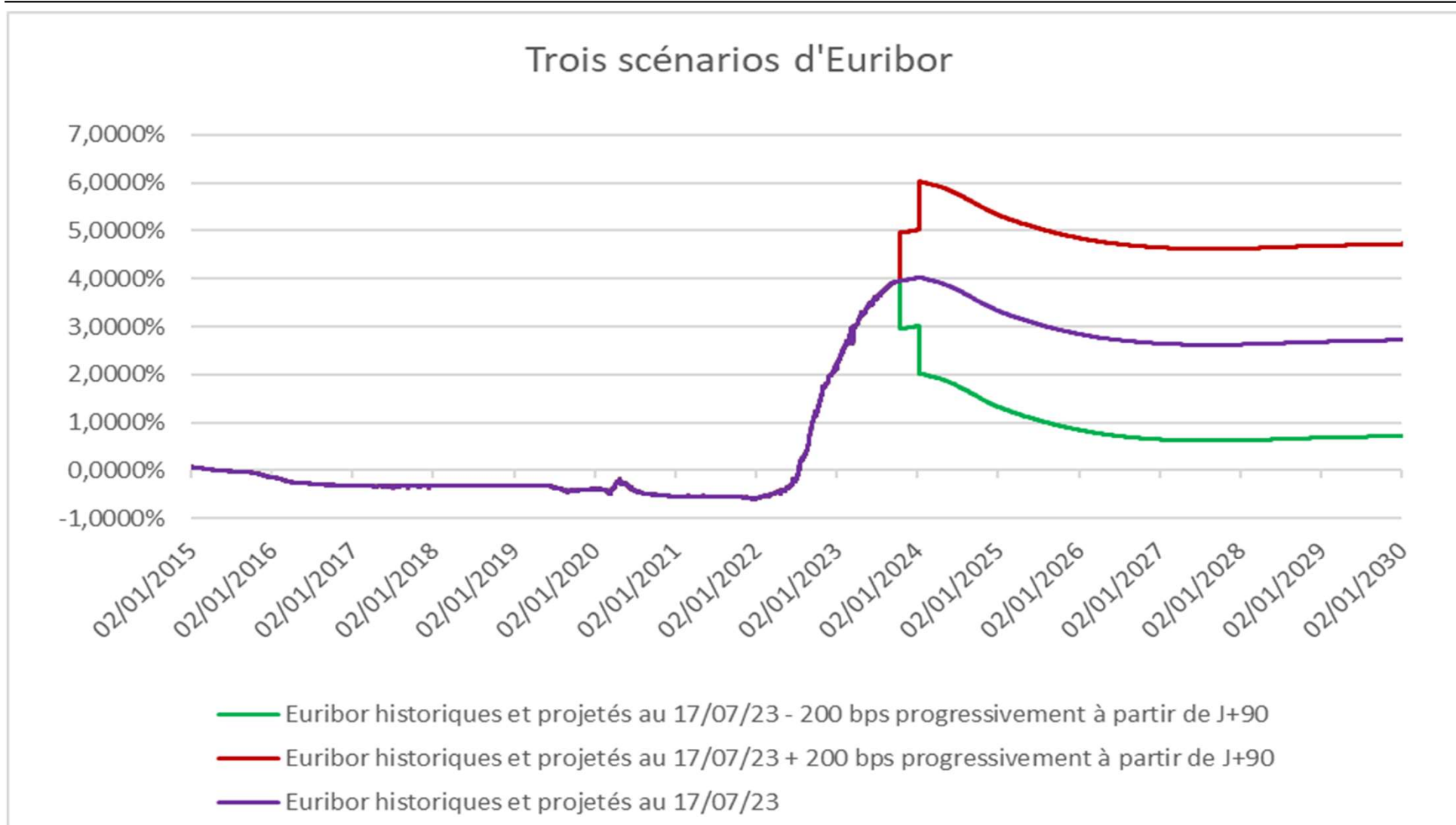


| Fixing     | Début      | Fin        | Paielement | Notionnel  | Prime à payer | Restant à payer en cas de déboucement |
|------------|------------|------------|------------|------------|---------------|---------------------------------------|
| 25/10/2023 | 27/10/2023 | 29/01/2024 | 29/01/2024 | 20 000 000 | 42 269        | -771 131                              |
| 25/01/2024 | 29/01/2024 | 29/04/2024 | 29/04/2024 | 20 000 000 | 40 920        | -730 211                              |
| 25/04/2024 | 29/04/2024 | 29/07/2024 | 29/07/2024 | 20 000 000 | 40 920        | -689 291                              |
| 25/07/2024 | 29/07/2024 | 28/10/2024 | 28/10/2024 | 18 285 714 | 37 412        | -651 879                              |
| 24/10/2024 | 28/10/2024 | 27/01/2025 | 27/01/2025 | 18 285 714 | 37 412        | -614 466                              |
| 23/01/2025 | 27/01/2025 | 28/04/2025 | 28/04/2025 | 18 285 714 | 37 412        | -577 054                              |
| 24/04/2025 | 28/04/2025 | 28/07/2025 | 28/07/2025 | 18 285 714 | 37 412        | -539 641                              |
| 24/07/2025 | 28/07/2025 | 27/10/2025 | 27/10/2025 | 16 571 429 | 33 905        | -505 736                              |
| 23/10/2025 | 27/10/2025 | 27/01/2026 | 27/01/2026 | 16 571 429 | 34 278        | -471 459                              |
| 23/01/2026 | 27/01/2026 | 27/04/2026 | 27/04/2026 | 16 571 429 | 33 532        | -437 926                              |
| 23/04/2026 | 27/04/2026 | 27/07/2026 | 27/07/2026 | 16 571 429 | 33 905        | -404 021                              |
| 23/07/2026 | 27/07/2026 | 27/10/2026 | 27/10/2026 | 14 857 143 | 30 732        | -373 290                              |
| 23/10/2026 | 27/10/2026 | 27/01/2027 | 27/01/2027 | 14 857 143 | 30 732        | -342 558                              |
| 25/01/2027 | 27/01/2027 | 27/04/2027 | 27/04/2027 | 14 857 143 | 30 064        | -312 494                              |
| 23/04/2027 | 27/04/2027 | 27/07/2027 | 27/07/2027 | 14 857 143 | 30 398        | -282 097                              |
| 23/07/2027 | 27/07/2027 | 27/10/2027 | 27/10/2027 | 13 142 857 | 27 186        | -254 911                              |
| 25/10/2027 | 27/10/2027 | 27/01/2028 | 27/01/2028 | 13 142 857 | 27 186        | -227 725                              |
| 25/01/2028 | 27/01/2028 | 27/04/2028 | 27/04/2028 | 13 142 857 | 26 890        | -200 835                              |
| 25/04/2028 | 27/04/2028 | 27/07/2028 | 27/07/2028 | 13 142 857 | 26 890        | -173 945                              |
| 25/07/2028 | 27/07/2028 | 27/10/2028 | 27/10/2028 | 11 428 571 | 23 640        | -150 305                              |
| 25/10/2028 | 27/10/2028 | 29/01/2029 | 29/01/2029 | 11 428 571 | 24 154        | -126 151                              |
| 25/01/2029 | 29/01/2029 | 27/04/2029 | 27/04/2029 | 11 428 571 | 22 612        | -103 540                              |
| 25/04/2029 | 27/04/2029 | 27/07/2029 | 27/07/2029 | 11 428 571 | 23 383        | -80 157                               |
| 25/07/2029 | 27/07/2029 | 29/10/2029 | 29/10/2029 | 9 714 286  | 20 531        | -59 626                               |
| 25/10/2029 | 29/10/2029 | 28/01/2030 | 28/01/2030 | 9 714 286  | 19 875        | -39 751                               |
| 24/01/2030 | 28/01/2030 | 29/04/2030 | 29/04/2030 | 9 714 286  | 19 875        | -19 875                               |
| 25/04/2030 | 29/04/2030 | 29/07/2030 | 29/07/2030 | 9 714 286  | 19 875        | 0                                     |

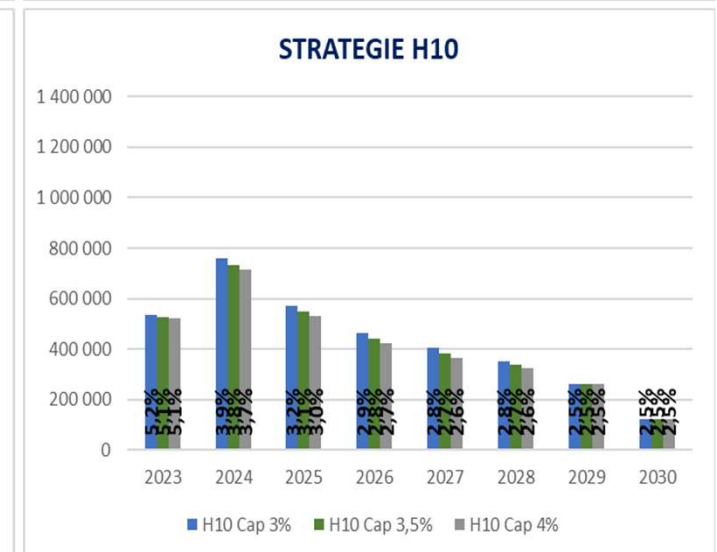
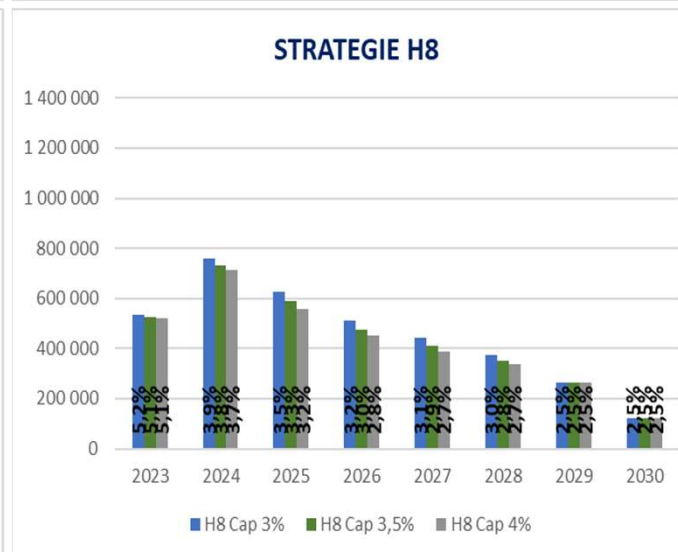
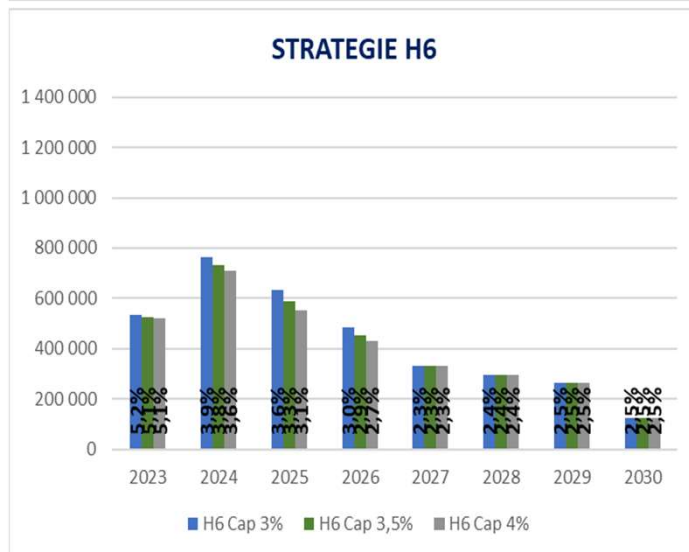
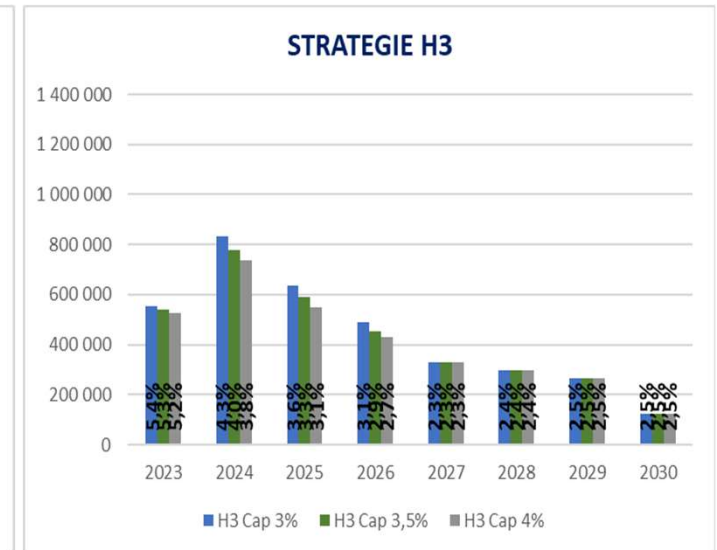
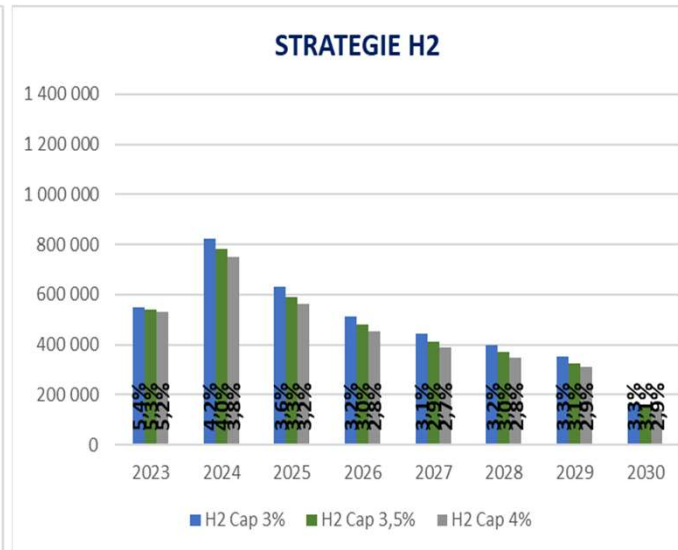
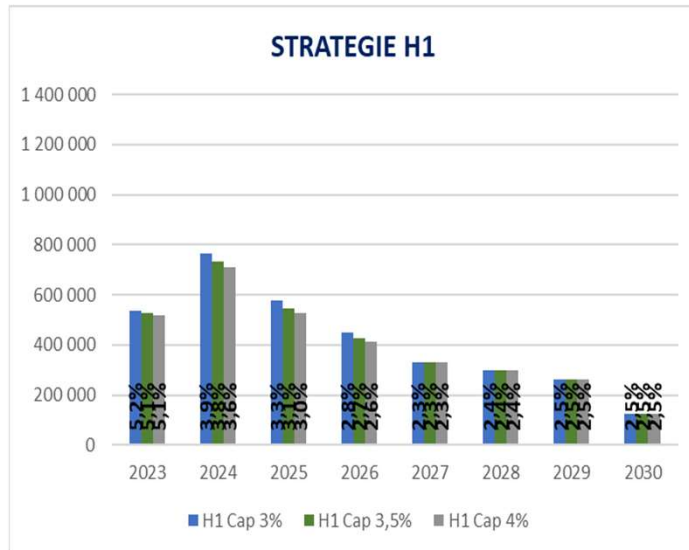
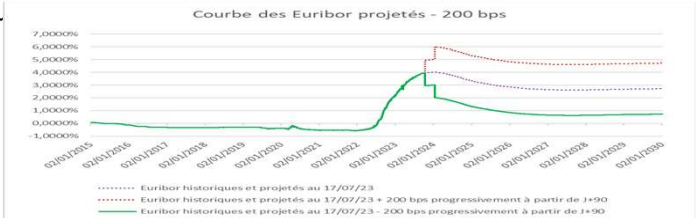
Prime lissée 0,90%

Total à payer 813 400

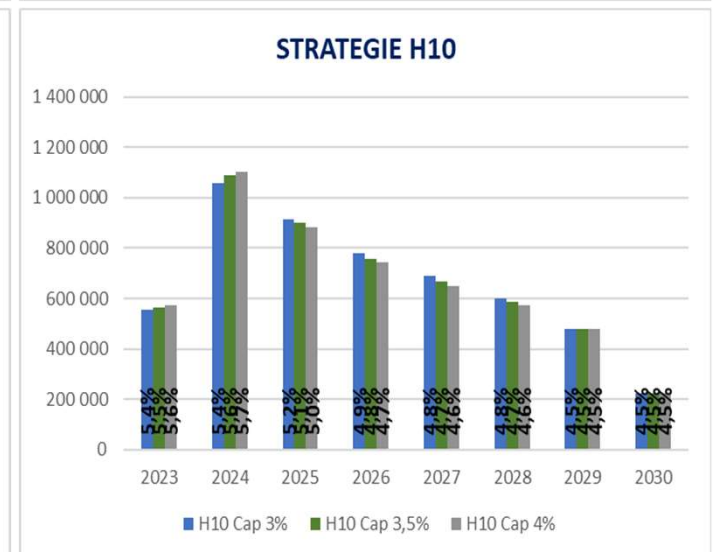
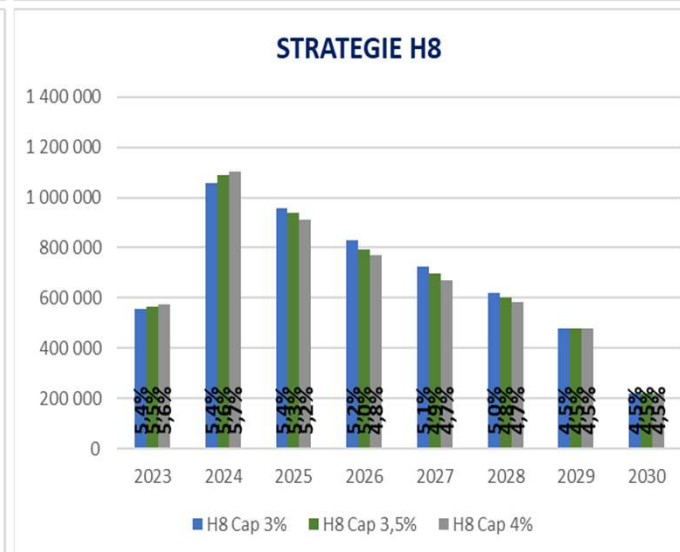
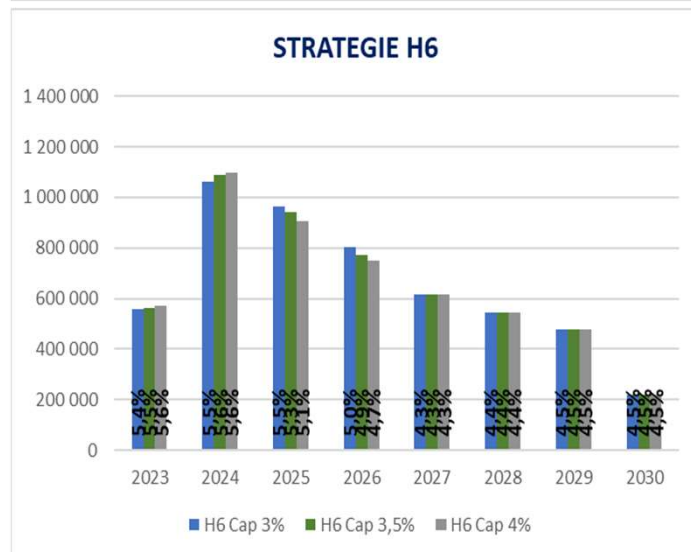
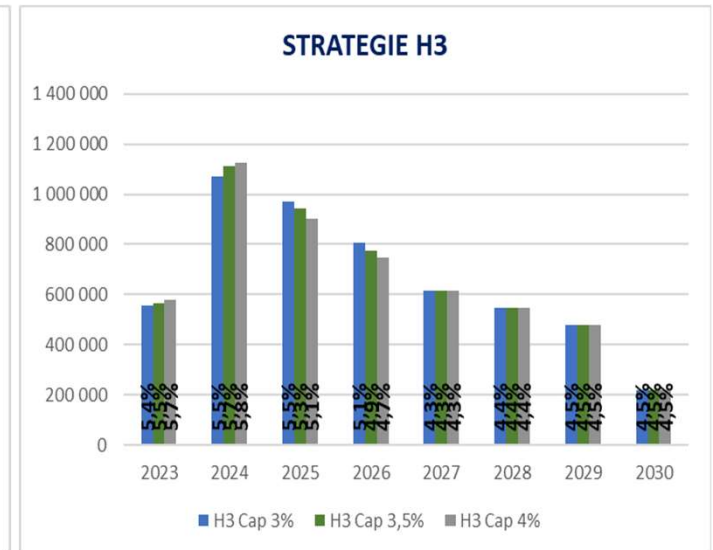
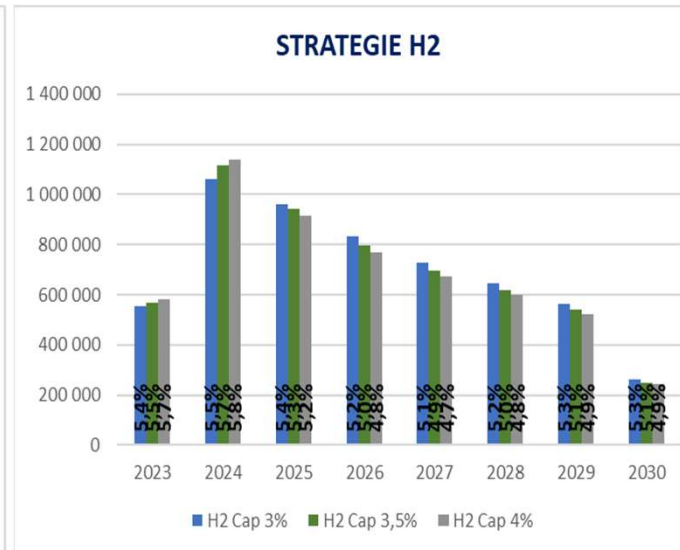
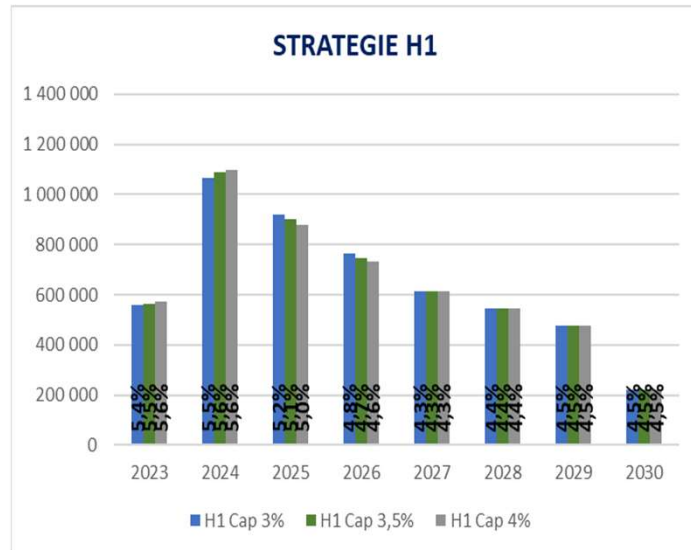
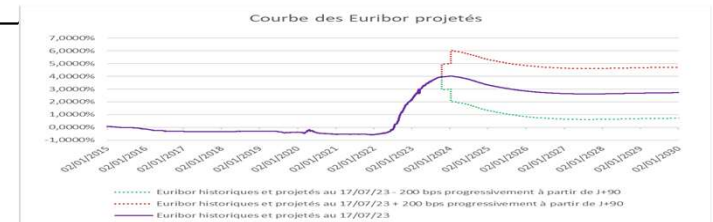
# Simulation de frais financiers avec trois scénarios d'évolution des Euribor

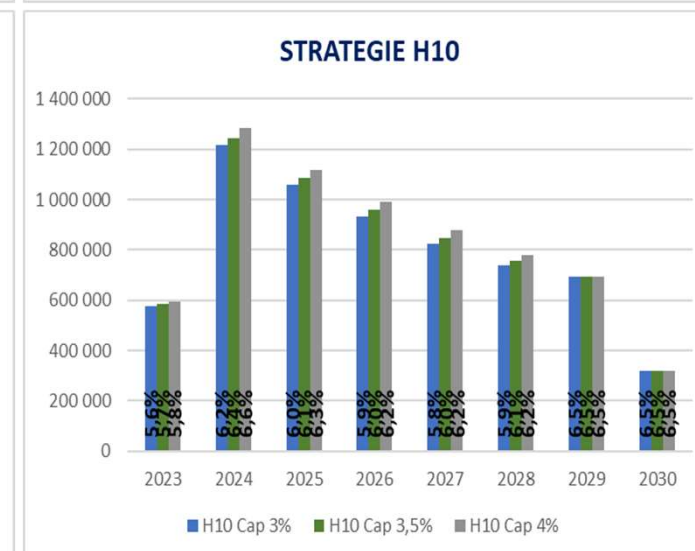
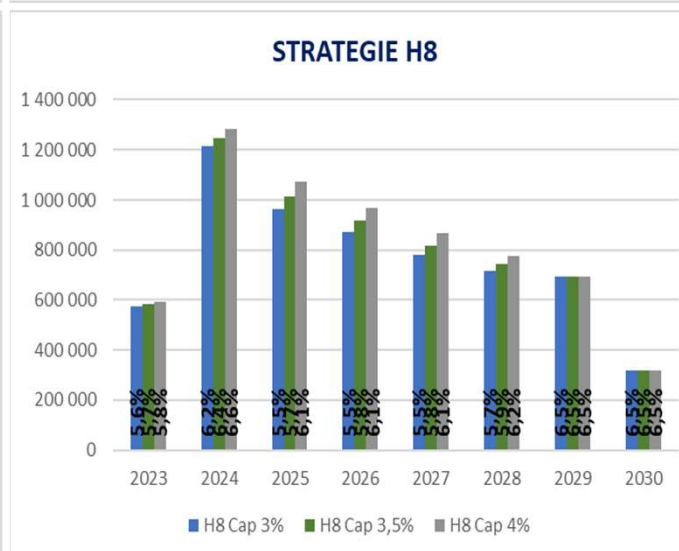
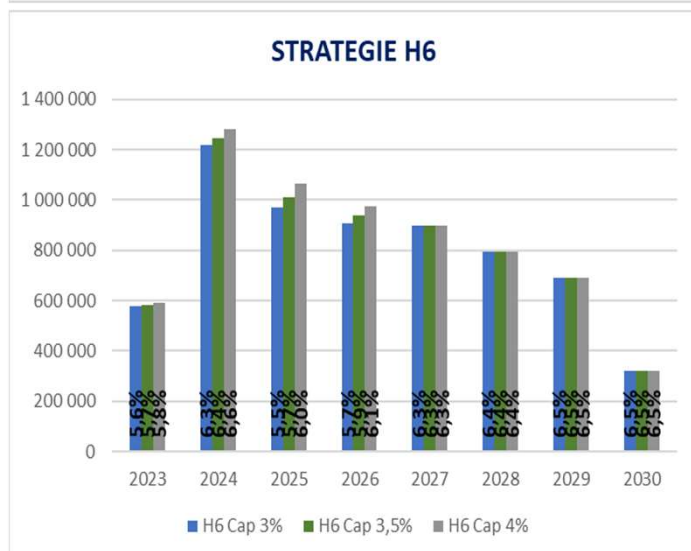
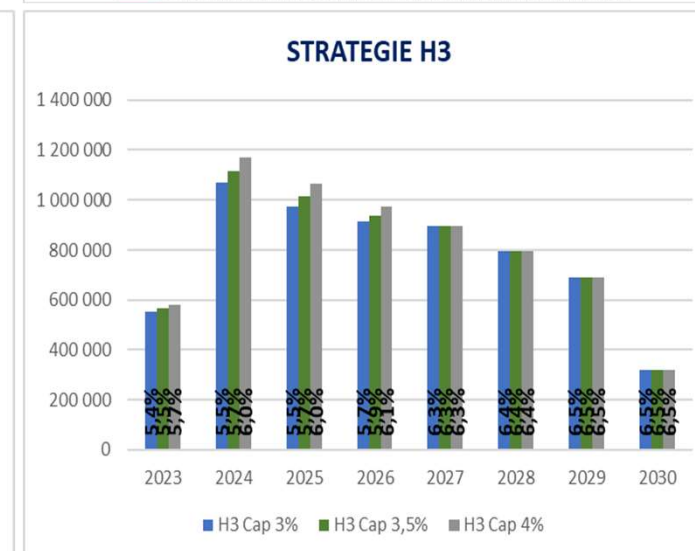
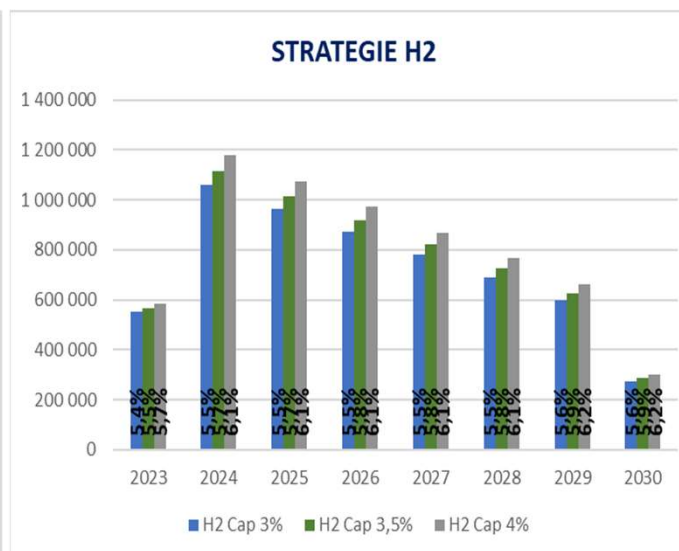
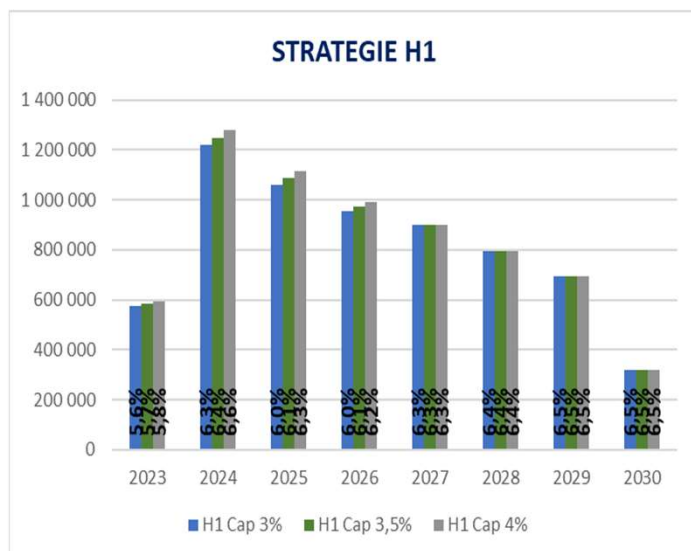
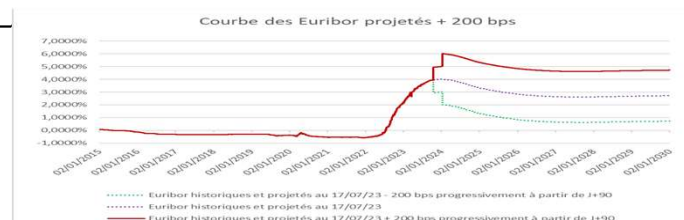


Toutes les simulations de frais financiers démarrent en juillet 2023. Elles incluent la marge de crédit **1,50%** (Crédit d'Acquisition Tranche A), **1,85%** (Crédit d'Acquisition Tranche B), l'impact de la variation des Euribor 3M et le coût de la couverture à mettre en place.

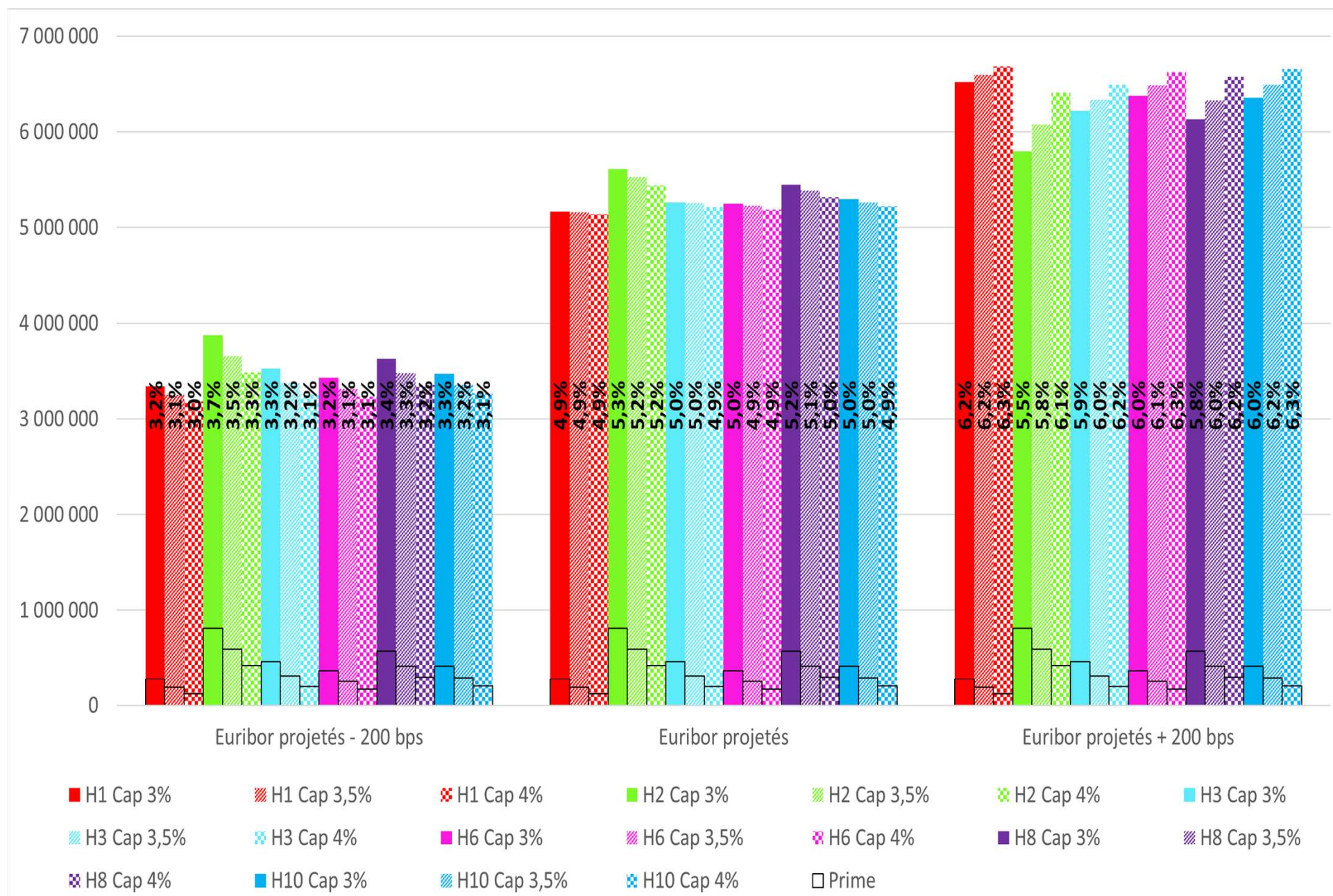


# Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés





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



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



|                            | STRATEGIE H1 |             |           | STRATEGIE H2 |             |           | STRATEGIE H3 |             |           |
|----------------------------|--------------|-------------|-----------|--------------|-------------|-----------|--------------|-------------|-----------|
|                            | H1 Cap 3%    | H1 Cap 3,5% | H1 Cap 4% | H2 Cap 3%    | H2 Cap 3,5% | H2 Cap 4% | H3 Cap 3%    | H3 Cap 3,5% | H3 Cap 4% |
| Euribor projetés - 200 bps | 3 340 227    | 3 248 527   | 3 179 727 | 3 874 227    | 3 651 627   | 3 483 527 | 3 526 427    | 3 373 627   | 3 259 027 |
| Euribor projetés           | 5 165 098    | 5 158 745   | 5 136 837 | 5 610 748    | 5 530 392   | 5 440 446 | 5 262 948    | 5 252 392   | 5 215 946 |
| Euribor projetés + 200 bps | 6 520 214    | 6 591 595   | 6 685 876 | 5 797 882    | 6 077 409   | 6 411 436 | 6 216 543    | 6 335 545   | 6 492 747 |

|                            | STRATEGIE H6 |             |           | STRATEGIE H8 |             |           | STRATEGIE H10 |              |            |
|----------------------------|--------------|-------------|-----------|--------------|-------------|-----------|---------------|--------------|------------|
|                            | H6 Cap 3%    | H6 Cap 3,5% | H6 Cap 4% | H8 Cap 3%    | H8 Cap 3,5% | H8 Cap 4% | H10 Cap 3%    | H10 Cap 3,5% | H10 Cap 4% |
| Euribor projetés - 200 bps | 3 428 327    | 3 313 527   | 3 227 727 | 3 630 827    | 3 474 027   | 3 356 627 | 3 473 527     | 3 354 327    | 3 264 727  |
| Euribor projetés           | 5 245 025    | 5 223 745   | 5 184 837 | 5 447 525    | 5 384 245   | 5 313 737 | 5 298 398     | 5 264 545    | 5 221 837  |
| Euribor projetés + 200 bps | 6 374 723    | 6 482 588   | 6 619 453 | 6 126 092    | 6 329 703   | 6 572 714 | 6 357 110     | 6 491 495    | 6 655 481  |

# Tableaux d'amortissement par prêt



| DATE<br>FIXING | DATE<br>DEPART | DATE<br>FIN | DATE<br>PAIEMENT | Crédit d'Acquisition<br>Tranche A |            | Crédit d'Acquisition<br>Tranche B |           | TOTAL<br>DETTE | H1 :<br>OBLIGATION<br>COUVERTURE |
|----------------|----------------|-------------|------------------|-----------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------|----------------|----------------------------------|
|                |                |             |                  | Amort.                            | CRD        | Amort.                            | CRD       |                |                                  |
| 25.07.2023     | 27.07.2023     | 27.10.2023  | 27.10.2023       | 0                                 | 12 000 000 | 0                                 | 8 000 000 | 20 000 000     | 0                                |
| 25.10.2023     | 27.10.2023     | 29.01.2024  | 29.01.2024       | 0                                 | 12 000 000 | 0                                 | 8 000 000 | 20 000 000     | 12 000 000                       |
| 25.01.2024     | 29.01.2024     | 29.04.2024  | 29.04.2024       | 0                                 | 12 000 000 | 0                                 | 8 000 000 | 20 000 000     | 12 000 000                       |
| 25.04.2024     | 29.04.2024     | 29.07.2024  | 29.07.2024       | 0                                 | 12 000 000 | 0                                 | 8 000 000 | 20 000 000     | 12 000 000                       |
| 25.07.2024     | 29.07.2024     | 28.10.2024  | 28.10.2024       | 1 714 286                         | 10 285 714 | 0                                 | 8 000 000 | 18 285 714     | 10 971 429                       |
| 24.10.2024     | 28.10.2024     | 27.01.2025  | 27.01.2025       | 0                                 | 10 285 714 | 0                                 | 8 000 000 | 18 285 714     | 10 971 429                       |
| 23.01.2025     | 27.01.2025     | 28.04.2025  | 28.04.2025       | 0                                 | 10 285 714 | 0                                 | 8 000 000 | 18 285 714     | 10 971 429                       |
| 24.04.2025     | 28.04.2025     | 28.07.2025  | 28.07.2025       | 0                                 | 10 285 714 | 0                                 | 8 000 000 | 18 285 714     | 10 971 429                       |
| 24.07.2025     | 28.07.2025     | 27.10.2025  | 27.10.2025       | 1 714 286                         | 8 571 429  | 0                                 | 8 000 000 | 16 571 429     | 9 942 857                        |
| 23.10.2025     | 27.10.2025     | 27.01.2026  | 27.01.2026       | 0                                 | 8 571 429  | 0                                 | 8 000 000 | 16 571 429     | 9 942 857                        |
| 23.01.2026     | 27.01.2026     | 27.04.2026  | 27.04.2026       | 0                                 | 8 571 429  | 0                                 | 8 000 000 | 16 571 429     | 9 942 857                        |
| 23.04.2026     | 27.04.2026     | 27.07.2026  | 27.07.2026       | 0                                 | 8 571 429  | 0                                 | 8 000 000 | 16 571 429     | 9 942 857                        |
| 23.07.2026     | 27.07.2026     | 27.10.2026  | 27.10.2026       | 1 714 286                         | 6 857 143  | 0                                 | 8 000 000 | 14 857 143     | 8 914 286                        |
| 23.10.2026     | 27.10.2026     | 27.01.2027  | 27.01.2027       | 0                                 | 6 857 143  | 0                                 | 8 000 000 | 14 857 143     | 0                                |
| 25.01.2027     | 27.01.2027     | 27.04.2027  | 27.04.2027       | 0                                 | 6 857 143  | 0                                 | 8 000 000 | 14 857 143     | 0                                |
| 23.04.2027     | 27.04.2027     | 27.07.2027  | 27.07.2027       | 0                                 | 6 857 143  | 0                                 | 8 000 000 | 14 857 143     | 0                                |
| 23.07.2027     | 27.07.2027     | 27.10.2027  | 27.10.2027       | 1 714 286                         | 5 142 857  | 0                                 | 8 000 000 | 13 142 857     | 0                                |
| 25.10.2027     | 27.10.2027     | 27.01.2028  | 27.01.2028       | 0                                 | 5 142 857  | 0                                 | 8 000 000 | 13 142 857     | 0                                |
| 25.01.2028     | 27.01.2028     | 27.04.2028  | 27.04.2028       | 0                                 | 5 142 857  | 0                                 | 8 000 000 | 13 142 857     | 0                                |
| 25.04.2028     | 27.04.2028     | 27.07.2028  | 27.07.2028       | 0                                 | 5 142 857  | 0                                 | 8 000 000 | 13 142 857     | 0                                |
| 25.07.2028     | 27.07.2028     | 27.10.2028  | 27.10.2028       | 1 714 286                         | 3 428 571  | 0                                 | 8 000 000 | 11 428 571     | 0                                |
| 25.10.2028     | 27.10.2028     | 29.01.2029  | 29.01.2029       | 0                                 | 3 428 571  | 0                                 | 8 000 000 | 11 428 571     | 0                                |
| 25.01.2029     | 29.01.2029     | 27.04.2029  | 27.04.2029       | 0                                 | 3 428 571  | 0                                 | 8 000 000 | 11 428 571     | 0                                |
| 25.04.2029     | 27.04.2029     | 27.07.2029  | 27.07.2029       | 0                                 | 3 428 571  | 0                                 | 8 000 000 | 11 428 571     | 0                                |
| 25.07.2029     | 27.07.2029     | 29.10.2029  | 29.10.2029       | 1 714 286                         | 1 714 286  | 0                                 | 8 000 000 | 11 428 571     | 0                                |
| 25.10.2029     | 29.10.2029     | 28.01.2030  | 28.01.2030       | 0                                 | 1 714 286  | 0                                 | 8 000 000 | 9 714 286      | 0                                |
| 24.01.2030     | 28.01.2030     | 29.04.2030  | 29.04.2030       | 0                                 | 1 714 286  | 0                                 | 8 000 000 | 9 714 286      | 0                                |
| 25.04.2030     | 29.04.2030     | 29.07.2030  | 29.07.2030       | 0                                 | 1 714 286  | 0                                 | 8 000 000 | 9 714 286      | 0                                |
| 25.07.2030     | 29.07.2030     | 28.10.2030  | 28.10.2030       | 1 714 286                         | 0          | 8 000 000                         | 0         | 0              | 0                                |

| DATE<br>FIXING | DATE<br>DEPART | DATE<br>FIN | DATE<br>PAIEMENT | H2         | H3         | H4         | H5         | H6         | H7         | H8         | H9         | H10        |
|----------------|----------------|-------------|------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 25.07.2023     | 27.07.2023     | 27.10.2023  | 27.10.2023       | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| 25.10.2023     | 27.10.2023     | 29.01.2024  | 29.01.2024       | 20 000 000 | 20 000 000 | 20 000 000 | 20 000 000 | 12 000 000 | 12 000 000 | 12 000 000 | 12 000 000 | 12 000 000 |
| 25.01.2024     | 29.01.2024     | 29.04.2024  | 29.04.2024       | 20 000 000 | 20 000 000 | 20 000 000 | 20 000 000 | 12 000 000 | 12 000 000 | 12 000 000 | 12 000 000 | 12 000 000 |
| 25.04.2024     | 29.04.2024     | 29.07.2024  | 29.07.2024       | 20 000 000 | 20 000 000 | 20 000 000 | 20 000 000 | 12 000 000 | 12 000 000 | 12 000 000 | 12 000 000 | 12 000 000 |
| 25.07.2024     | 29.07.2024     | 28.10.2024  | 28.10.2024       | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 10 971 429 | 10 971 429 | 10 971 429 | 10 971 429 | 10 971 429 |
| 24.10.2024     | 28.10.2024     | 27.01.2025  | 27.01.2025       | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 10 971 429 | 10 971 429 | 10 971 429 | 10 971 429 | 10 971 429 |
| 23.01.2025     | 27.01.2025     | 28.04.2025  | 28.04.2025       | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 10 971 429 | 10 971 429 |
| 24.04.2025     | 28.04.2025     | 28.07.2025  | 28.07.2025       | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 18 285 714 | 10 971 429 | 10 971 429 |
| 24.07.2025     | 28.07.2025     | 27.10.2025  | 27.10.2025       | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 9 942 857  | 9 942 857  |
| 23.10.2025     | 27.10.2025     | 27.01.2026  | 27.01.2026       | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 9 942 857  | 9 942 857  |
| 23.01.2026     | 27.01.2026     | 27.04.2026  | 27.04.2026       | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 9 942 857  | 9 942 857  |
| 23.04.2026     | 27.04.2026     | 27.07.2026  | 27.07.2026       | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 16 571 429 | 9 942 857  | 9 942 857  |
| 23.07.2026     | 27.07.2026     | 27.10.2026  | 27.10.2026       | 14 857 143 | 14 857 143 | 14 857 143 | 14 857 143 | 14 857 143 | 14 857 143 | 14 857 143 | 8 914 286  | 8 914 286  |
| 23.10.2026     | 27.10.2026     | 27.01.2027  | 27.01.2027       | 14 857 143 | 0          | 14 857 143 | 14 857 143 | 0          | 14 857 143 | 14 857 143 | 8 914 286  | 8 914 286  |
| 25.01.2027     | 27.01.2027     | 27.04.2027  | 27.04.2027       | 14 857 143 | 0          | 14 857 143 | 14 857 143 | 0          | 14 857 143 | 14 857 143 | 8 914 286  | 8 914 286  |
| 23.04.2027     | 27.04.2027     | 27.07.2027  | 27.07.2027       | 14 857 143 | 0          | 14 857 143 | 14 857 143 | 0          | 14 857 143 | 14 857 143 | 8 914 286  | 8 914 286  |
| 23.07.2027     | 27.07.2027     | 27.10.2027  | 27.10.2027       | 13 142 857 | 0          | 13 142 857 | 13 142 857 | 0          | 13 142 857 | 13 142 857 | 8 914 286  | 8 914 286  |
| 25.10.2027     | 27.10.2027     | 27.01.2028  | 27.01.2028       | 13 142 857 | 0          | 0          | 13 142 857 | 0          | 0          | 13 142 857 | 0          | 8 914 286  |
| 25.01.2028     | 27.01.2028     | 27.04.2028  | 27.04.2028       | 13 142 857 | 0          | 0          | 13 142 857 | 0          | 0          | 13 142 857 | 0          | 8 914 286  |
| 25.04.2028     | 27.04.2028     | 27.07.2028  | 27.07.2028       | 13 142 857 | 0          | 0          | 13 142 857 | 0          | 0          | 13 142 857 | 0          | 8 914 286  |
| 25.07.2028     | 27.07.2028     | 27.10.2028  | 27.10.2028       | 11 428 571 | 0          | 0          | 11 428 571 | 0          | 0          | 11 428 571 | 0          | 8 914 286  |
| 25.10.2028     | 27.10.2028     | 29.01.2029  | 29.01.2029       | 11 428 571 | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          | 0          |
| 25.01.2029     | 29.01.2029     | 27.04.2029  |                  |            |            |            |            |            |            |            |            |            |

**Cap avec plafond à 0%**

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

**Avantages :****Par rapport au swap:**

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

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

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

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

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

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

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



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

- 
- Clauses contractuelles
  - Fiches produits

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



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

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

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

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

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

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

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

### **Solutions techniques:**

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

## Financement



## PRINCIPAUX TERMES ET CONDITIONS INDICATIFS DU FINANCEMENT

PROJET BEAUBOURG

Sans préjudice des dispositions de l'article L.511-33 du Code monétaire et financier, les parties conviennent que les présents termes et conditions devront être maintenus confidentiels et s'engagent à ne pas les divulguer à des tiers à l'exception de leurs conseils respectifs et d'une divulgation qui serait rendue obligatoire par une décision émanant d'une juridiction compétente ou d'une autorité administrative, de régulation ou de contrôle.

*Avertissement : les termes et conditions indiqués dans le présent document sont indicatifs et ne constituent en aucun cas un engagement des Arrangeurs Mandatés. Ils ne limitent pas le droit des Arrangeurs Mandatés à amender lesdits termes et conditions pendant le processus à venir de négociation et de finalisation de la documentation. Les financements décrits dans ce document sont subordonnés notamment à la validation du schéma juridique, la revue par le conseil juridique des Arrangeurs Mandatés, à l'obtention de l'accord des comités de crédit des Prêteurs Senior et à l'accomplissement des diligences nécessaires en matière de KYC.*

Les parties à des opérations de financement faisant référence à un indice ou un taux d'intérêt variable (indice de référence), s'exposent au risque que cet indice de référence :

- (i) soit soumis à des changements méthodologiques ou autres ;
- (ii) ne soit plus conforme aux lois et règlements applicables ;
- (iii) cesse d'être publié (notamment l'indice LIBOR après décembre 2021) ; et/ou
- (iv) fasse l'objet d'une déclaration par son superviseur ou administrateur énonçant qu'il n'est plus représentatif.

La survenance de l'un quelconque des risques mentionnés ci-dessus (i) peut avoir des conséquences significatives et défavorables sur l'économie d'ensemble des opérations de financement concernées et (ii) peut requérir des modifications nécessaires à la documentation de ces opérations afin, notamment, de préserver ladite économie d'ensemble.

Montant du Financement

20.000.000,- EUR maximum dont :

|                                   |                          |
|-----------------------------------|--------------------------|
| CREDIT D'ACQUISITION<br>TRANCHE A | 12.000.000,- EUR maximum |
|-----------------------------------|--------------------------|

|                                   |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| CREDIT D'ACQUISITION<br>TRANCHE B | 8.000.000,- EUR maximum |
|-----------------------------------|-------------------------|

|                                         |                                |
|-----------------------------------------|--------------------------------|
| <u>Part Finale Société<br/>Générale</u> | 55 % du Montant du Financement |
|-----------------------------------------|--------------------------------|

|                        |                                |
|------------------------|--------------------------------|
| <u>Part Finale CIC</u> | 45 % du Montant du Financement |
|------------------------|--------------------------------|

Date d'Echéance

|                                   |                                                           |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| CREDIT D'ACQUISITION<br>TRANCHE A | La date tombant 7 ans à compter de la Date de Réalisation |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|

|                                   |                                                           |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| CREDIT D'ACQUISITION<br>TRANCHE B | La date tombant 7 ans à compter de la Date de Réalisation |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|

Date de Signature

La date de signature du Contrat de Crédit et au plus tard le 27/07/2023

Date de Réalisation

La date à laquelle la Réduction de Capital est réalisée, étant précisé que la Date de Réalisation sera concomitante à la Date de Signature

## Remboursement

|     | <u>Remboursement</u>              |                                                                           |
|-----|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| i)  | CREDIT D'ACQUISITION<br>TRANCHE A | 7 remboursements annuels constants                                        |
| ii) | CREDIT D'ACQUISITION<br>TRANCHE B | Remboursement in fine à la Date d'Echéance Crédit d'Acquisition Tranche B |

| <u>Période de Disponibilité</u> |                                     |
|---------------------------------|-------------------------------------|
| CREDIT D'ACQUISITION            | Uniquement à la Date de Réalisation |

| <u>Tirages</u>       |                                        |
|----------------------|----------------------------------------|
| CREDIT D'ACQUISITION | Tirage unique à la Date de Réalisation |

## Clauses contractuelles

### Obligation de couverture

#### BANQUE(S) DE COUVERTURE

Désigne tout établissement de crédit ou institution financière de premier rang avec lequel ou laquelle seront conclus des Contrats de Couverture, étant précisé que (i) cet établissement de crédit ou institution financière devra avoir la qualité de Prêteur au moment de la conclusion desdits Contrats de Couverture et (ii) si une Banque de Couverture cesse d'être Prêteur, elle conservera néanmoins sa qualité de Banque de Couverture

#### CONTRAT(S) DE COUVERTURE

Désigne le(s) contrat(s) de couverture de risque de variation de taux d'intérêt applicables au Crédit d'Acquisition à conclure par l'Emprunteur concerné avec la ou les Banque(s) de Couverture selon les modalités visées à l'engagement de couverture ci-dessus.

Engagement de conclure le (les) Contrat(s) de Couverture à hauteur de 60 % minimum du montant du Crédit d'Acquisition sur une durée minimum de 3 ans, à mettre en place dans les 5 mois suivant la Date de Signature et permettant de couvrir l'Emprunteur contre une hausse de l'EURIBOR de plus de [200 bps] par rapport à son niveau au jour de fixation de la première Période d'Intérêts

## Intérêts

### Marges Applicables

#### Marges Applicables Initiales

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| CREDIT D'ACQUISITION<br>TRANCHE A | 1,50% l'an |
| CREDIT D'ACQUISITION<br>TRANCHE B | 1,85% l'an |

### Taux d'Intérêt

L'EURIBOR 3 mois (ou tout indice s'y substituant) de la Période d'Intérêts concernée majoré de la Marge Applicable.  
Les intérêts seront payables à la fin de chaque Période d'Intérêts.  
Dans le cas où l'EURIBOR (ou tout indice s'y substituant) serait inférieur à zéro (0), il sera réputé être égal à zéro (0).

### Période d'Intérêts

3 mois

### Marges Applicables Ajustées

La Marge Applicable sera ajustée à la hausse comme à la baisse, annuellement, en fonction du Ratio R1 comme indiqué dans le tableau ci-dessous et pour la première fois au titre de la première Période d'Intérêts suivant la réception par l'Agent de l'attestation de calcul du Ratio R1 au titre de l'exercice clos au 31/12/2023.

En cas de survenance d'un Cas de Défaut ou en cas de non délivrance de l'attestation des Ratios permettant d'ajuster la Marge Applicable dans les

délais prévus, la Marge Applicable sera immédiatement fixée au taux maximum tant qu'il n'aura pas été remédié ou renoncé au Cas de Défaut ou jusqu'à la remise de l'attestation des Ratios manquante et sans préjudice de tout autre droit des Prêteurs Senior.

En cas de mise en place d'une structuration ESG, via avenant au Contrat de Crédit, chacun des niveaux de Marges indiqués dans le tableau ci-dessus pourra être ajusté à la hausse ou à la baisse en fonction de l'atteinte ou non des objectifs de durabilité négociés, sur la base d'une attestation annuelle signée par un auditeur tiers et adressée à l'Agent et l'Agent ESG.

| Ratio de Levier (R1)  | Marges Applicables Ajustées    |                                |
|-----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
|                       | Crédit d'Acquisition Tranche A | Crédit d'Acquisition Tranche B |
| $R1 > 2,0x$           | 1,90%                          | 2,25%                          |
| $1,0x < R1 \leq 2,0x$ | 1,70%                          | 2,05%                          |
| $0,0x < R1 \leq 1,0x$ | 1,50%                          | 1,85%                          |
| $R1 \leq 0,0x$        | 1,30%                          | 1,65%                          |

### 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

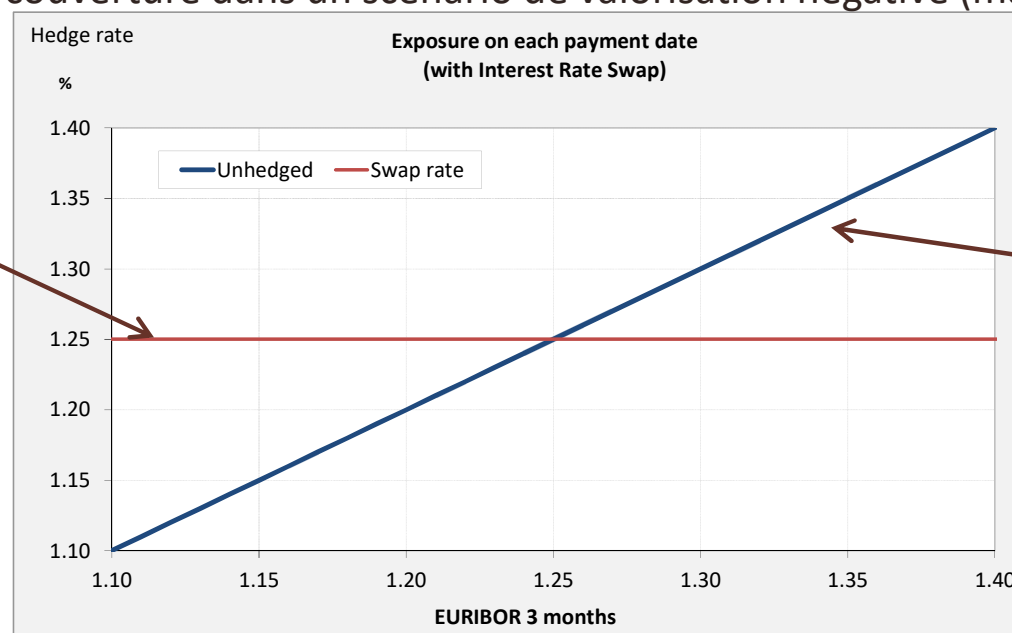
Inconvénients:

- Aucune opportunité de profiter de mouvements favorables des taux;
- Risque de perte illimitée en cas de déboucement anticipé.

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 »

➤ 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).



Taux figé par le swap

Taux variable sous-jacent non couvert

Graphique illustratif: données non actualisées

## Différents types de couvertures

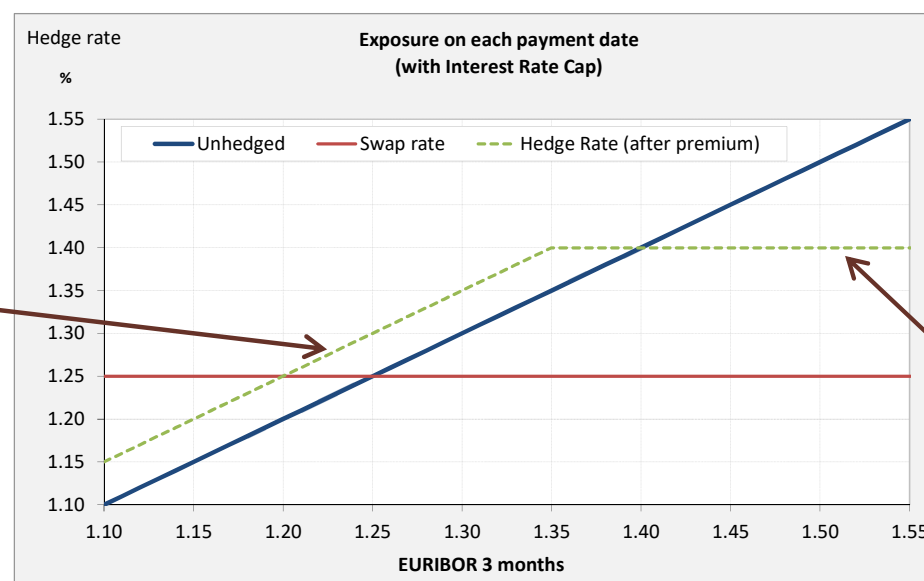
**Achat de cap de taux:** Droit de recevoir un flux si l'indice de taux sous-jacent (couvert) est supérieur au cours d'exercice du cap (strike). Le flux reçu correspondra alors à la différence entre le taux variable et le taux fixe, multiplié par le notionnel. Dans le cadre d'un financement, ce flux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

### Avantages:

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

### Inconvénients:

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



Le cap permet de profiter de mouvements favorables à la baisse

Graphique illustratif: données non actualisées

Taux maximum garanti par le cap (protection)

## Différents types de couvertures

### Tunnels / collars d'options:

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

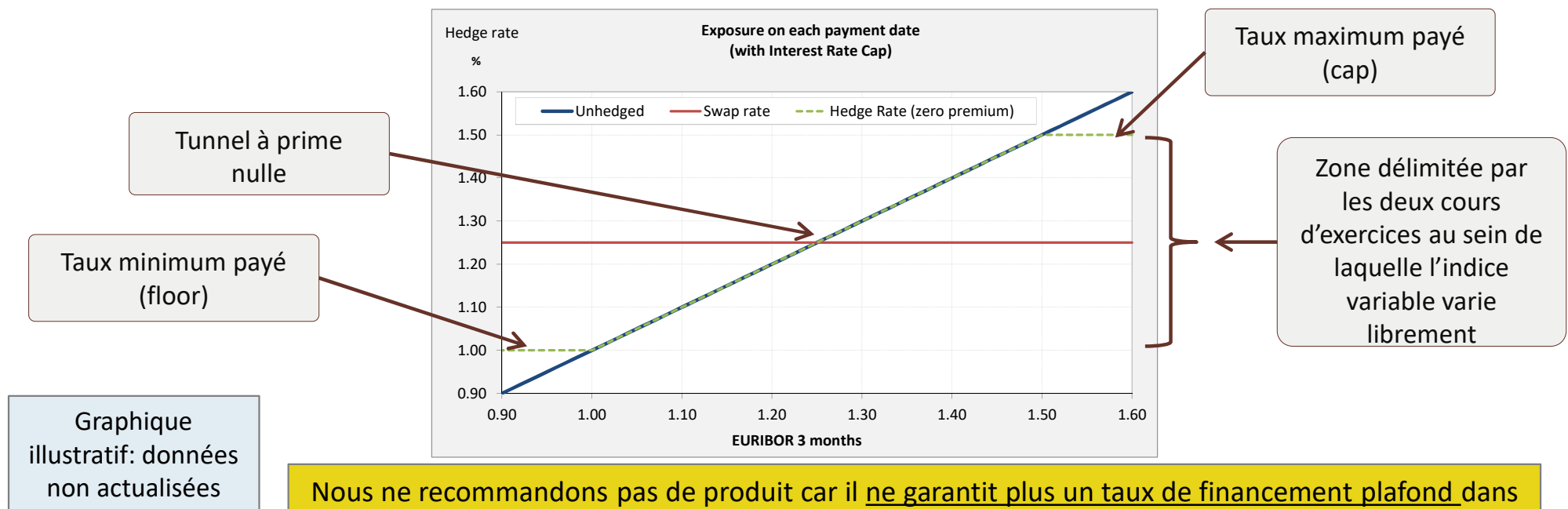
#### Avantages:

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

A réserver à la partie incompressible de l'exposition.

#### Inconvénients:

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



## 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.

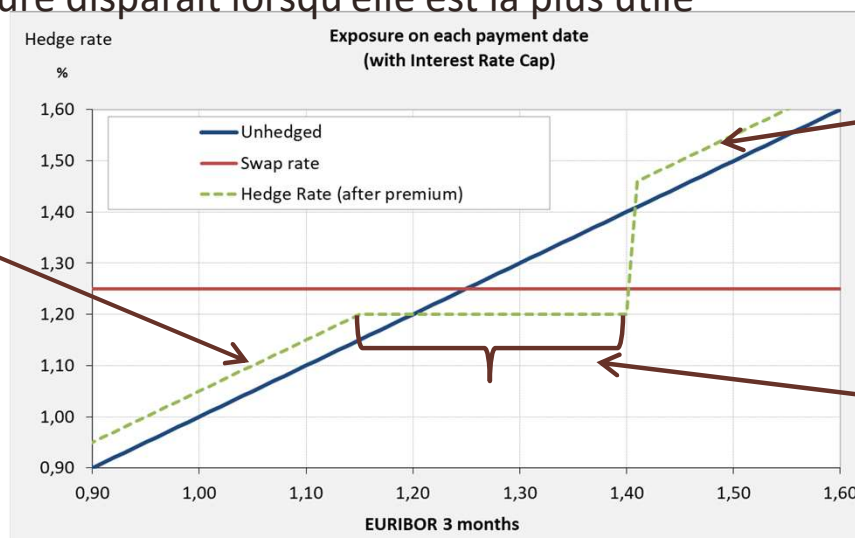
#### Avantages:

- 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 couteuse qu'un cap classique;

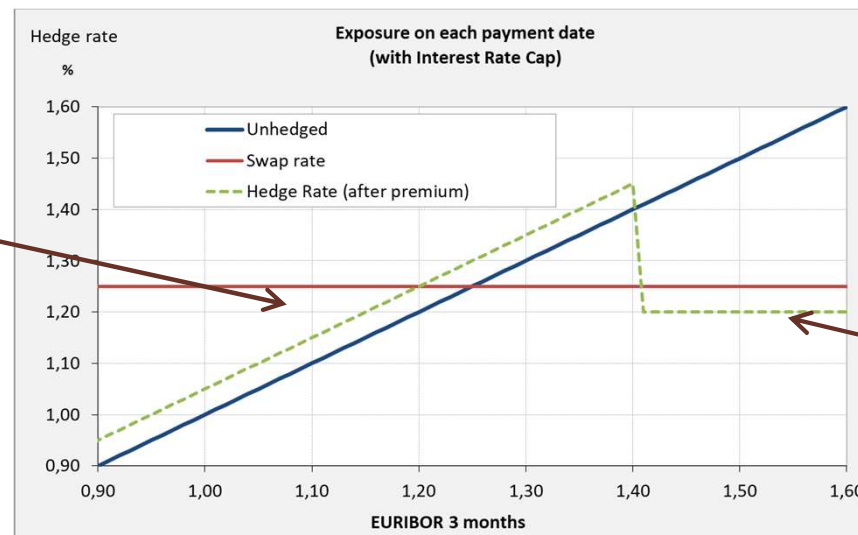
Nous ne recommandons pas ce produit car le plus souvent les marges bancaires dégradent sa performance.

#### 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 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. 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);

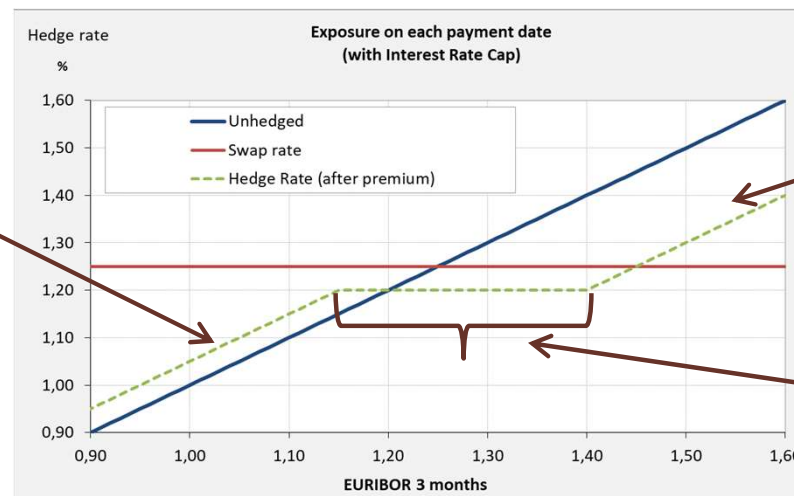
### Inconvénients:

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

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

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

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

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

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

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

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