



Couverture de taux d'intérêts Rapport final

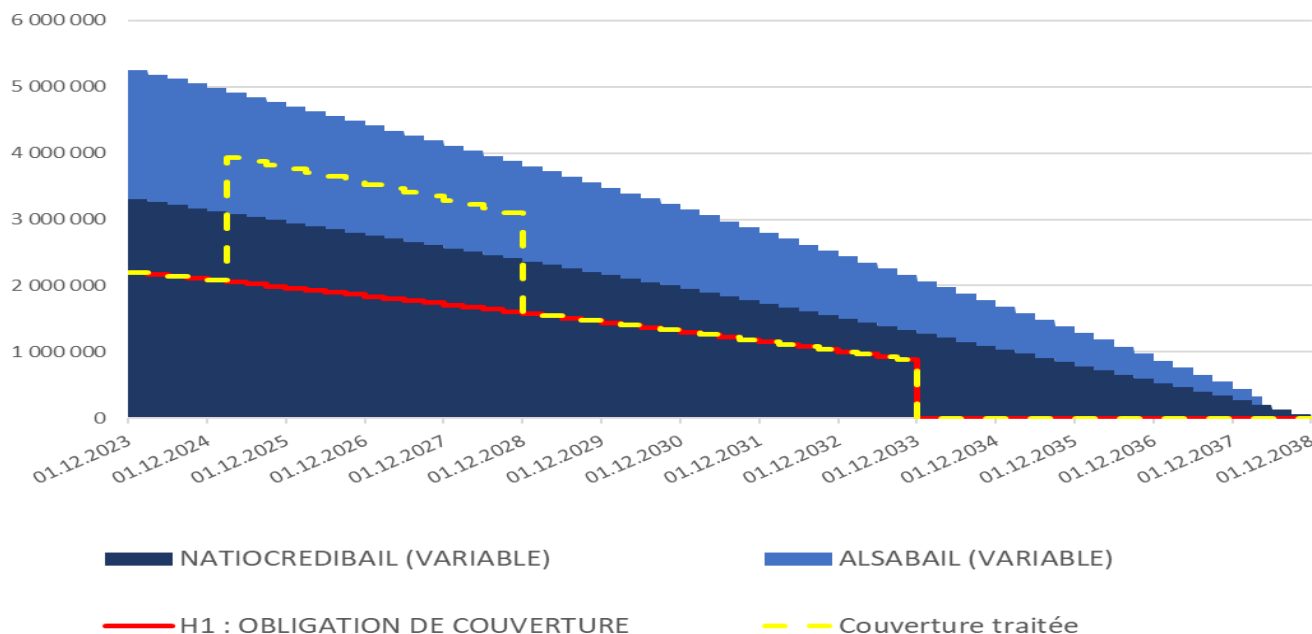
21 mars 2023

KERIUS Finance SAS

Conseiller en Investissements Financiers

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

- ☐ Nouvelle couverture mise en place sur un horizon de 10 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 2,75% a été mis en place pour limiter le taux de financement sur la partie. Ces produits prennent en compte le plancher à 0% sur les financements.



Obligation de couverture :

NATIOCREDIBAIL: Le Preneur s'engage à se couvrir du risque de variation à la hausse du taux d'intérêts applicable aux loyers du Contrat de crédit-bail, de telle sorte qu'il soit protégé contre une hausse de l'Euribor 3 mois pendant les 10 premières années à compter de la prise de d'effet du Contrat, sur 2/3 au moins de l'encours financier. Il devra justifier au Bailleur, de la conclusion du contrat de couverture dans les 3 mois à compter de la signature du Contrat de crédit-bail. **01/12/2023**

Banques de couverture: **SG, CIC, BNP**

Financements: (NATIOCREDIBAIL, SOGEFIMUR, ALSABAIL, CIC Real Estate Lease) Crédit bail de **€10'500'000**, prise d'effet le **01/12/2023**

- **NATIOCREDIBAIL:** €3'300'000, amort. spécifique trimestriel, échéance **01/12/2038**, floor **0%** sur Euribor 3 mois (constaté au dernier jour ouvré de l'avant dernier mois précédant le mois d'exigibilité) + 1,25%.
- **ALSABAIL:** €1'950'000, amort. spécifique trimestriel, échéance **01/12/2038**, floor **0%** sur Euribor 3 mois (constaté au dernier jour ouvré de l'avant dernier mois précédant le mois d'exigibilité) + 2,3%.
- **CIC REAL ESTATE LEASE:** €2'100'000 amort. spécifique trimestriel, échéance **01/12/2038**, taux fixe à 4,50%.
- **SOGEFIMUR:** €3'150'000 amort. spécifique trimestriel, échéance **01/12/2038**, taux fixe à 4,50%.

- Couverture traitée : Achat Cap 2,75% à 10 ans.
- Répartition bancaire : CIC 100%.

Produit	: Cap à Prime lissée
Cours d'exercice	: 2,75% (« strike » ou plafond)
Date de transaction	: 15/03/2023
Date de début	: 01/12/2023
Date de Fin	: 01/12/2033
Index	: Euribor 3 Mois
Base	: ACTUAL/360

Couverture CIC

Nominal de départ : € 2'200'000 amortissement spécifique, cf. tableau en annexe

Prime annuelle à payer trimestriellement jusqu'au 01/12/2033 : **1,16%**, correspondant à une prime payée à la mise en place (up-front) de **€ 230'088**.

Fixing	Début	Fin	Paiement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
31.10.2023	01.12.2023	01.03.2024	01.12.2023	2 200 000	6 450,89	-223 634
31.01.2024	01.03.2024	03.06.2024	01.03.2024	2 170 994	6 575,70	-217 058
30.04.2024	03.06.2024	02.09.2024	03.06.2024	2 141 766	6,280,13	-217 058
31.07.2024	02.09.2024	02.12.2024	02.09.2024	2 112 313	6,193,77	-217 058
31.10.2024	02.12.2024	03.03.2025	02.12.2024	2 082 634	6 106,75	-210 952
31.01.2025	03.03.2025	02.06.2025	03.03.2025	3 928 757	11 519,99	-199 432
30.04.2025	02.06.2025	01.09.2025	02.06.2025	3 873 062	11 356,68	-188 075
31.07.2025	01.09.2025	01.12.2025	01.09.2025	3 816 874	11 191,92	-176 883
31.10.2025	01.12.2025	02.03.2026	01.12.2025	3 760 189	11 025,71	-165 857
30.01.2026	02.03.2026	01.06.2026	02.03.2026	3 703 002	10 858,02	-154 999
30.04.2026	01.06.2026	01.09.2026	01.06.2026	3 645 309	10 806,32	-144 193
31.07.2026	01.09.2026	01.12.2026	01.09.2026	3 587 105	10 518,19	-133 675
30.10.2026	01.12.2026	01.03.2027	01.12.2026	3 528 386	10 232,32	-123 442
29.01.2027	01.03.2027	01.06.2027	01.03.2027	3 469 146	10,284,09	-123 442
30.04.2027	01.06.2027	01.09.2027	01.06.2027	3 409 382	10 106,92	-113 335
30.07.2027	01.09.2027	01.12.2027	01.09.2027	3 349 087	9 820,27	-103 515
29.10.2027	01.12.2027	01.03.2028	01.12.2027	3 288 258	9 641,90	-93 873
31.01.2028	01.03.2028	01.06.2028	01.03.2028	3 226 890	9 565,94	-84 307
28.04.2028	01.06.2028	01.09.2028	01.06.2028	3 164 977	9 382,40	-74 925
31.07.2028	01.09.2028	01.12.2028	01.09.2028	3 102 515	9 097,26	-65 828
31.10.2028	01.12.2028	01.03.2029	01.12.2028	1 575 562	4 569,13	-61 259
31.01.2029	01.03.2029	01.06.2029	01.03.2029	1 541 762	4 570,47	-56 688
30.04.2029	01.06.2029	03.09.2029	01.06.2029	1 507 703	4 566,66	-52 121
31.07.2029	03.09.2029	03.12.2029	03.09.2029	1 473 382	4 320,28	-47 801
31.10.2029	03.12.2029	01.03.2030	03.12.2029	1 438 798	4 079,79	-43 721
31.01.2030	01.03.2030	03.06.2030	01.03.2030	1 403 948	4 252,40	-39 469
30.04.2030	03.06.2030	02.09.2030	03.06.2030	1 368 831	4 013,72	-35 455
31.07.2030	02.09.2030	02.12.2030	02.09.2030	1 333 444	3 909,95	-31 545
31.10.2030	02.12.2030	03.03.2031	02.12.2030	1 297 785	3 805,39	-27 740
31.01.2031	03.03.2031	02.06.2031	03.03.2031	1 261 853	3 700,03	-24 040
30.04.2031	02.06.2031	01.09.2031	02.06.2031	1 225 644	3,593,86	-24 040
31.07.2031	01.09.2031	01.12.2031	01.09.2031	1 189 158	3,486,88	-24 040
31.10.2031	01.12.2031	01.03.2032	01.12.2031	1 152 392	3 379,07	-20 661
30.01.2032	01.03.2032	01.06.2032	01.03.2032	1 115 343	3 306,37	-17 357
30.04.2032	01.06.2032	01.09.2032	01.06.2032	1 078 010	3 195,70	-14 162
30.07.2032	01.09.2032	01.12.2032	01.09.2032	1 040 390	3 050,65	-11 111
29.10.2032	01.12.2032	01.03.2033	01.12.2032	1 002 482	2 907,20	-8 204
31.01.2033	01.03.2033	01.06.2033	01.03.2033	964 282	2 858,56	-5 345
29.04.2033	01.06.2033	01.09.2033	01.06.2033	925 789	2 744,45	-2 601
29.07.2033	01.09.2033	01.12.2033	01.09.2033	887 001	2 600,88	0

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	NATIOCREDIBAIL (VARIABLE)		SOGEFIMUR (FIXE)		CIC REAL ESTATE LEASE (FIXE)		ALSABAIL (VARIABLE)		TOTAL DETTE	H1 : OBLIGATION DE COUVERTURE	COUVERTURE TRAITÉE
				Amort.	CRD (avant amort)	Amort.	CRD (avant amort)	Amort.	CRD (avant amort)	Amort.	CRD (avant amort)			
31.10.2023	01.12.2023	01.03.2024	01.12.2023	43 508	3 300 000	37 044	3 150 000	24 696	2 100 000	23 115	1 950 000	10 500 000	2 200 000	2 200 000
31.01.2024	01.03.2024	03.06.2024	01.03.2024	43 842	3 256 492	37 460	3 112 956	24 974	2 075 304	23 369	1 926 885	10 371 638	2 170 994	2 170 994
30.04.2024	03.06.2024	02.09.2024	03.06.2024	44 179	3 212 649	37 882	3 075 496	25 254	2 050 331	23 626	1 903 516	10 241 992	2 141 766	2 141 766
31.07.2024	02.09.2024	02.12.2024	02.09.2024	44 518	3 168 470	38 308	3 037 615	25 539	2 025 076	23 886	1 879 890	10 111 051	2 112 313	2 112 313
31.10.2024	02.12.2024	03.03.2025	02.12.2024	44 860	3 123 952	38 709	2 999 307	25 826	1 999 538	24 149	1 856 004	9 978 800	2 082 634	2 082 634
31.01.2025	03.03.2025	02.06.2025	03.03.2025	45 204	3 079 092	39 205	2 960 598	26 116	1 973 712	24 415	1 831 855	9 845 256	2 052 728	3 928 757
30.04.2025	02.06.2025	01.09.2025	02.06.2025	45 552	3 033 887	39 615	2 921 393	26 410	1 947 595	24 684	1 807 440	9 710 316	2 022 591	3 873 062
31.07.2025	01.09.2025	01.12.2025	01.09.2025	45 901	2 988 336	40 061	2 881 778	26 707	1 921 185	24 955	1 782 757	9 574 055	1 992 224	3 816 874
31.10.2025	01.12.2025	02.03.2026	01.12.2025	46 254	2 942 434	40 512	2 841 717	27 008	1 894 478	25 230	1 757 801	9 436 431	1 961 623	3 760 189
30.01.2026	02.03.2026	01.06.2026	02.03.2026	46 609	2 896 181	40 967	2 801 205	27 312	1 867 470	25 507	1 732 572	9 297 428	1 930 787	3 703 002
30.04.2026	01.06.2026	01.09.2026	01.06.2026	46 967	2 849 572	41 428	2 760 238	27 619	1 840 158	25 788	1 707 064	9 157 032	1 899 715	3 645 309
31.07.2026	01.09.2026	01.12.2026	01.09.2026	47 327	2 802 605	41 894	2 718 809	27 930	1 812 540	26 072	1 681 276	9 015 230	1 868 404	3 587 105
30.10.2026	01.12.2026	01.03.2027	01.12.2026	47 691	2 755 278	42 366	2 676 915	28 244	1 784 610	26 359	1 655 204	8 872 007	1 836 852	3 528 386
29.01.2027	01.03.2027	01.06.2027	01.03.2027	48 057	2 707 588	42 842	2 634 549	28 562	1 756 366	26 649	1 628 845	8 727 348	1 805 058	3 469 146
30.04.2027	01.06.2027	01.09.2027	01.06.2027	48 426	2 659 531	43 324	2 591 707	28 883	1 727 805	26 942	1 602 196	8 581 239	1 773 021	3 409 382
30.07.2027	01.09.2027	01.12.2027	01.09.2027	48 797	2 611 105	43 812	2 548 383	29 208	1 698 922	27 239	1 575 254	8 433 664	1 740 737	3 349 087
29.10.2027	01.12.2027	01.03.2028	01.12.2027	49 172	2 562 308	44 305	2 504 571	29 536	1 669 714	27 538	1 548 015	8 284 608	1 708 205	3 288 258
31.01.2028	01.03.2028	01.06.2028	01.03.2028	49 550	2 513 136	44 803	2 460 266	29 869	1 640 178	27 842	1 520 477	8 134 056	1 675 424	3 226 890
28.04.2028	01.06.2028	01.09.2028	01.06.2028	49 930	2 463 586	45 307	2 415 463	30 205	1 610 309	28 148	1 492 635	7 981 994	1 642 391	3 164 977
31.07.2028	01.09.2028	01.12.2028	01.09.2028	50 313	2 413 656	45 757	2 370 156	30 545	1 580 104	28 458	1 464 487	7 828 404	1 609 104	3 102 515
31.10.2028	01.12.2028	01.03.2029	01.12.2028	50 700	2 363 343	46 392	2 324 400	30 888	1 549 560	28 771	1 436 030	7 673 332	1 575 562	1 575 562
31.01.2029	01.03.2029	01.06.2029	01.03.2029	51 089	2 312 643	46 853	2 278 007	31 236	1 518 672	29 088	1 407 259	7 516 581	1 541 762	1 541 762
30.04.2029	01.06.2029	03.09.2029	01.06.2029	51 481	2 261 554	47 381	2 231 154	31 587	1 487 436	29 408	1 378 171	7 358 315	1 507 703	1 507 703
31.07.2029	03.09.2029	03.12.2029	03.09.2029	51 876	2 210 073	47 914	2 183 773	31 942	1 455 849	29 731	1 348 764	7 198 459	1 473 382	1 473 382
31.10.2029	03.12.2029	01.03.2030	03.12.2029	52 275	2 158 197	48 453	2 135 860	32 302	1 423 907	30 058	1 319 032	7 036 995	1 438 798	1 438 798
31.01.2030	01.03.2030	03.06.2030	01.03.2030	52 676	2 105 922	48 998	2 087 407	32 665	1 391 605	30 389	1 288 974	6 873 908	1 403 948	1 403 948
30.04.2030	03.06.2030	02.09.2030	03.06.2030	53 080	2 053 246	49 549	2 038 410	33 033	1 358 940	30 724	1 258 585	6 709 180	1 368 831	1 368 831
31.07.2030	02.09.2030	02.12.2030	02.09.2030	53 488	2 000 166	50 106	1 988 861	33 404	1 325 907	31 062	1 227 861	6 542 794	1 333 444	1 333 444

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	NATIOCREDIBAIL (VARIABLE)		SOGEFIMUR (FIXE)		CIC REAL ESTATE LEASE (FIXE)		ALSABAIL (VARIABLE)		TOTAL DETTE	H1 : OBLIGATION DE COUVERTURE	COUVERTURE TRAITÉE
				Amort.	CRD (avant amort)	Amort.	CRD (avant amort)	Amort.	CRD (avant amort)	Amort.	CRD (avant amort)			
31.10.2030	02.12.2030	03.03.2031	02.12.2030	53 899	1 946 678	50 670	1 938 754	33 780	1 292 503	31 404	1 196 799	6 374 734	1 297 785	1 297 785
31.01.2031	03.03.2031	02.06.2031	03.03.2031	54 312	1 892 779	51 240	1 888 084	34 160	1 258 723	31 749	1 165 396	6 204 982	1 261 853	1 261 853
30.04.2031	02.06.2031	01.09.2031	02.06.2031	54 729	1 838 467	51 817	1 836 844	34 544	1 224 563	32 099	1 133 646	6 033 520	1 225 644	1 225 644
31.07.2031	01.09.2031	01.12.2031	01.09.2031	55 150	1 783 737	52 399	1 785 028	34 933	1 190 018	32 452	1 101 548	5 860 331	1 189 158	1 189 158
31.10.2031	01.12.2031	01.03.2032	01.12.2031	55 573	1 728 588	52 989	1 732 628	35 326	1 155 085	32 809	1 069 096	5 685 398	1 152 392	1 152 392
30.01.2032	01.03.2032	01.06.2032	01.03.2032	56 000	1 673 015	53 585	1 679 639	35 723	1 119 760	33 170	1 036 287	5 508 701	1 115 343	1 115 343
30.04.2032	01.06.2032	01.09.2032	01.06.2032	56 430	1 617 015	54 188	1 626 054	36 125	1 084 036	33 535	1 003 117	5 330 223	1 078 010	1 078 010
30.07.2032	01.09.2032	01.12.2032	01.09.2032	56 863	1 560 586	54 798	1 571 866	36 532	1 047 911	33 904	969 582	5 149 945	1 040 390	1 040 390
29.10.2032	01.12.2032	01.03.2033	01.12.2032	57 299	1 503 723	55 414	1 517 069	36 943	1 011 379	34 277	935 678	4 967 849	1 002 482	1 002 482
31.01.2033	01.03.2033	01.06.2033	01.03.2033	57 739	1 446 423	56 037	1 461 655	37 358	974 437	34 654	901 400	4 783 915	964 282	964 282
29.04.2033	01.06.2033	01.09.2033	01.06.2033	58 183	1 388 684	56 668	1 405 618	37 779	937 078	35 036	866 746	4 598 126	925 789	925 789
29.07.2033	01.09.2033	01.12.2033	01.09.2033	58 629	1 330 502	57 305	1 348 950	38 204	899 300	35 421	831 710	4 410 461	887 001	887 001
31.10.2033	01.12.2033	01.03.2034	01.12.2033	59 079	1 271 872	57 950	1 291 644	38 633	861 096	35 811	796 289	4 220 902	0	0
31.01.2034	01.03.2034	01.06.2034	01.03.2034	59 533	1 212 793	58 602	1 233 694	39 068	822 463	36 205	760 477	4 029 428	0	0
28.04.2034	01.06.2034	01.09.2034	01.06.2034	59 990	1 153 260	59 261	1 175 092	39 507	783 395	36 604	724 272	3 836 019	0	0
31.07.2034	01.09.2034	01.12.2034	01.09.2034	60 451	1 093 270	59 928	1 115 831	39 952	743 887	37 007	687 668	3 640 657	0	0
31.10.2034	01.12.2034	01.03.2035	01.12.2034	60 915	1 032 819	60 602	1 055 903	40 401	703 935	37 414	650 662	3 443 320	0	0
31.01.2035	01.03.2035	01.06.2035	01.03.2035	61 382	971 905	61 284	995 301	40 856	663 534	37 826	613 248	3 243 988	0	0
30.04.2035	01.06.2035	03.09.2035	01.06.2035	61 854	910 522	61 973	934 017	41 316	622 678	38 242	575 422	3 042 640	0	0
31.07.2035	03.09.2035	03.12.2035	03.09.2035	62 329	848 668	62 671	872 044	41 780	581 363	38 663	537 180	2 839 255	0	0
31.10.2035	03.12.2035	03.03.2036	03.12.2035	62 807	786 340	63 376	809 373	42 250	539 582	39 088	498 518	2 633 813	0	0
31.01.2036	03.03.2036	02.06.2036	03.03.2036	63 289	723 533	64 089	745 998	42 726	497 332	39 518	459 429	2 426 292	0	0
30.04.2036	02.06.2036	01.09.2036	02.06.2036	63 775	660 244	64 810	681 909	43 206	454 606	39 953	419 911	2 216 670	0	0
31.07.2036	01.09.2036	01.12.2036	01.09.2036	64 265	596 468	65 539	617 100	43 692	411 400	40 393	379 958	2 004 926	0	0
31.10.2036	01.12.2036	02.03.2037	01.12.2036	64 758	532 204	66 276	551 561	44 184	367 707	40 837	339 565	1 791 037	0	0
30.01.2037	02.03.2037	01.06.2037	02.03.2037	65 255	467 445	67 022	485 285	44 681	323 523	41 287	298 727	1 574 981	0	0
30.04.2037	01.06.2037	01.09.2037	01.06.2037	65 756	402 190	67 776	418 264	45 184	278 842	41 741	257 441	1 356 737	0	0
31.07.2037	01.09.2037	01.12.2037	01.09.2037	66 261	336 434	68 538	350 488	45 692	233 659	42 201	215 699	1 136 280	0	0
30.10.2037	01.12.2037	01.03.2038	01.12.2037	66 770	270 172	69 309	281 950	46 206	187 967	42 665	173 499	913 588	0	0
29.01.2038	01.03.2038	01.06.2038	01.03.2038	67 283	203 402	70 089	212 641	46 726	141 761	43 135	130 834	688 638	0	0
30.04.2038	01.06.2038	01.09.2038	01.06.2038	67 799	136 120	70 877	142 552	47 252	95 035	43 609	87 699	461 406	0	0
30.07.2038	01.09.2038	01.12.2038	01.09.2038	68 320	68 321	71 675	71 675	47 783	47 783	44 089	44 090	231 868,70	0	0
29.10.2038	01.12.2038	01.03.2039	01.12.2038	1	1	0,30	0,30	0,20	0,20	1	1	3	0	0

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

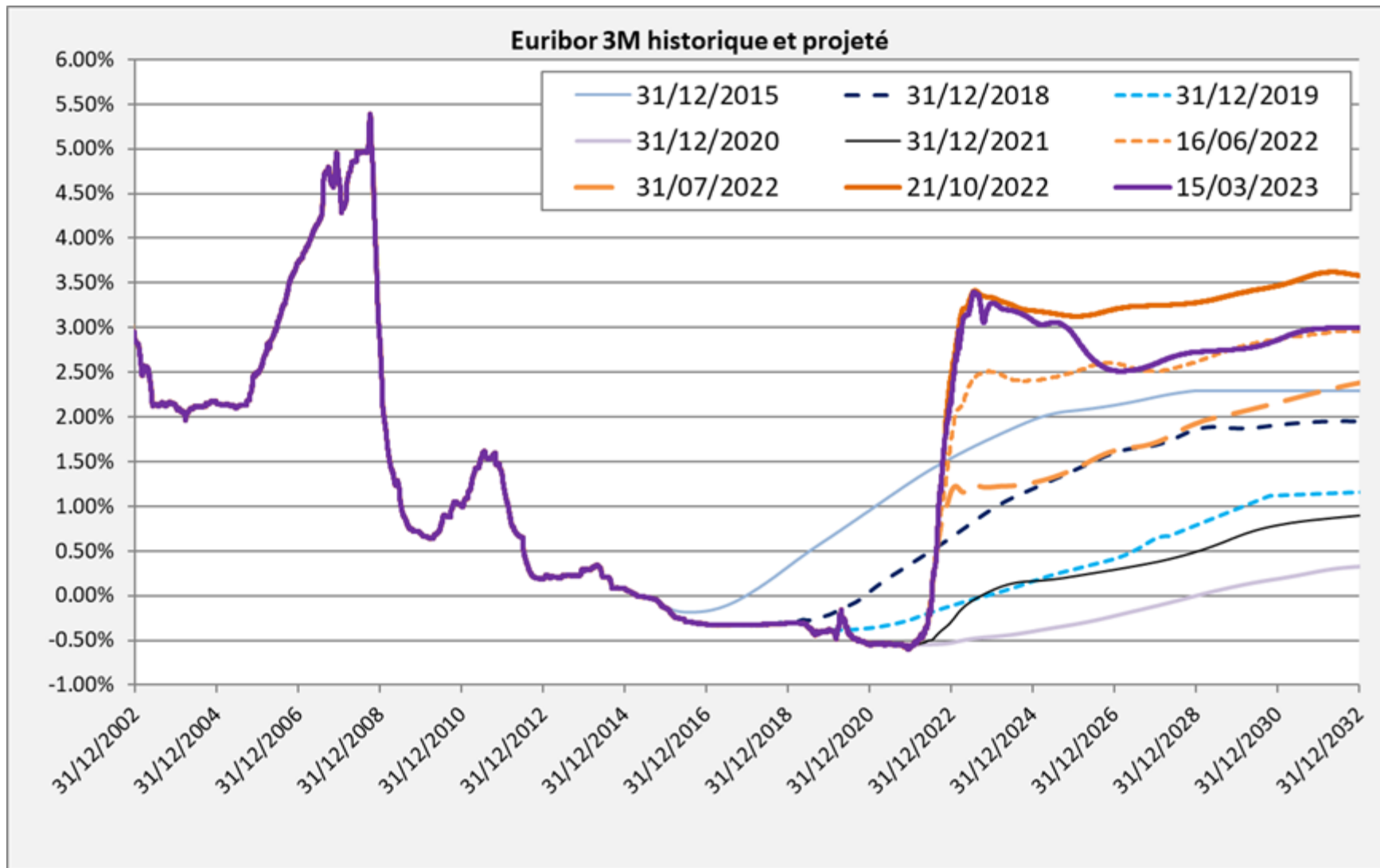
Valeur 1 BP	2 242
	CIC
Economies totales	63 445
Taux/Prix sans marge bancaire	226 282
Prix avec marge bancaire standard *	293 530
Marge bancaire standard (30 points de base) *	67 248
Prix final	230 088
Marge finale	3 803

* La marge standard prise par les banques dans ce contexte est de 30 à 35 points de base sur un taux ou une prime lissée par rapport au taux/prix sans marge utilisé ci-dessus. Une marge de 30 points de base est utilisée pour cette comparaison.

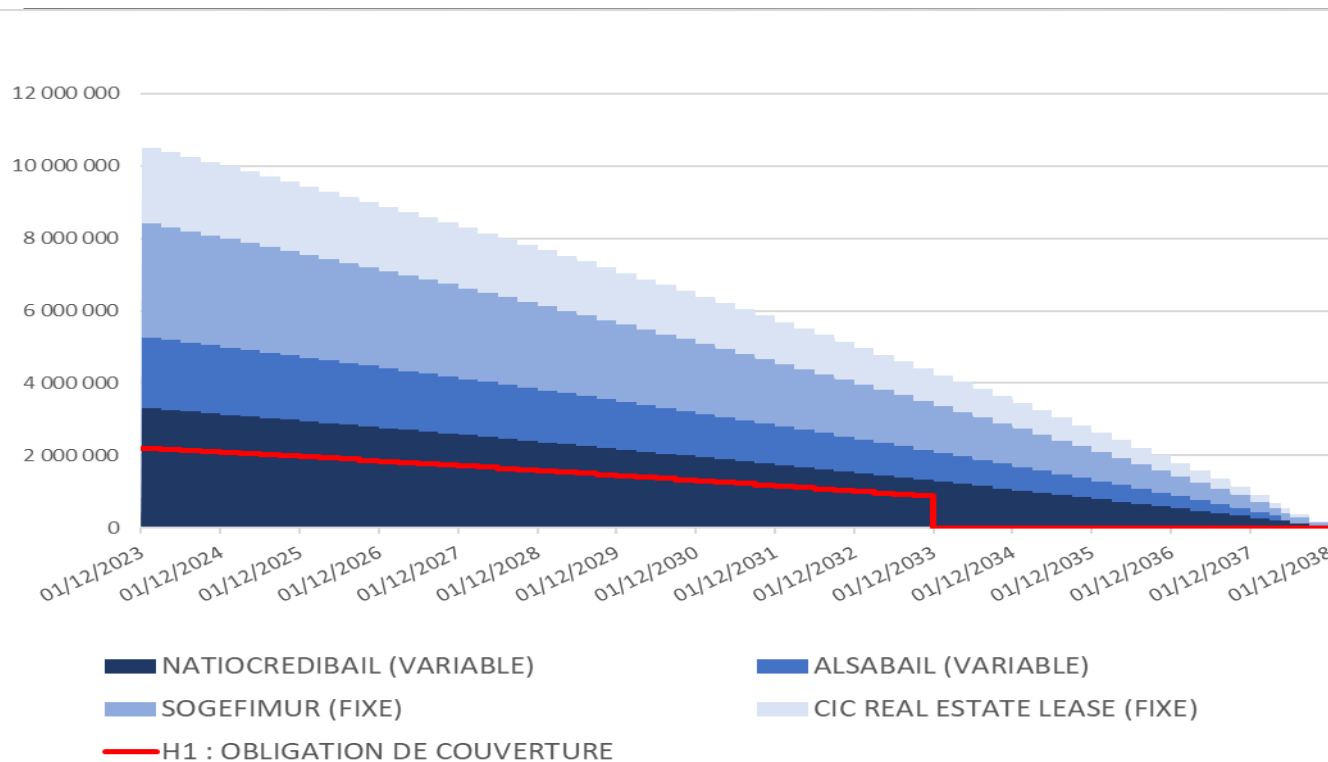
Les économies totales sont réalisées en trois étapes de manière "coopérative" avec la banque:

- 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



Cartographie des dettes



Obligation de couverture :

NATIOCREDBAIL: Le Preneur s'engage à se couvrir du risque de variation à la hausse du taux d'intérêts applicable aux loyers du Contrat de crédit-bail, de telle sorte qu'il soit protégé contre une hausse de l'Euribor 3 mois pendant les 10 premières années à compter de la prise de d'effet du Contrat, sur 2/3 au moins de l'encours financier. Il devra justifier au Bailleur, de la conclusion du contrat de couverture dans les 3 mois à compter de la signature du Contrat de crédit-bail. **01/12/2023**

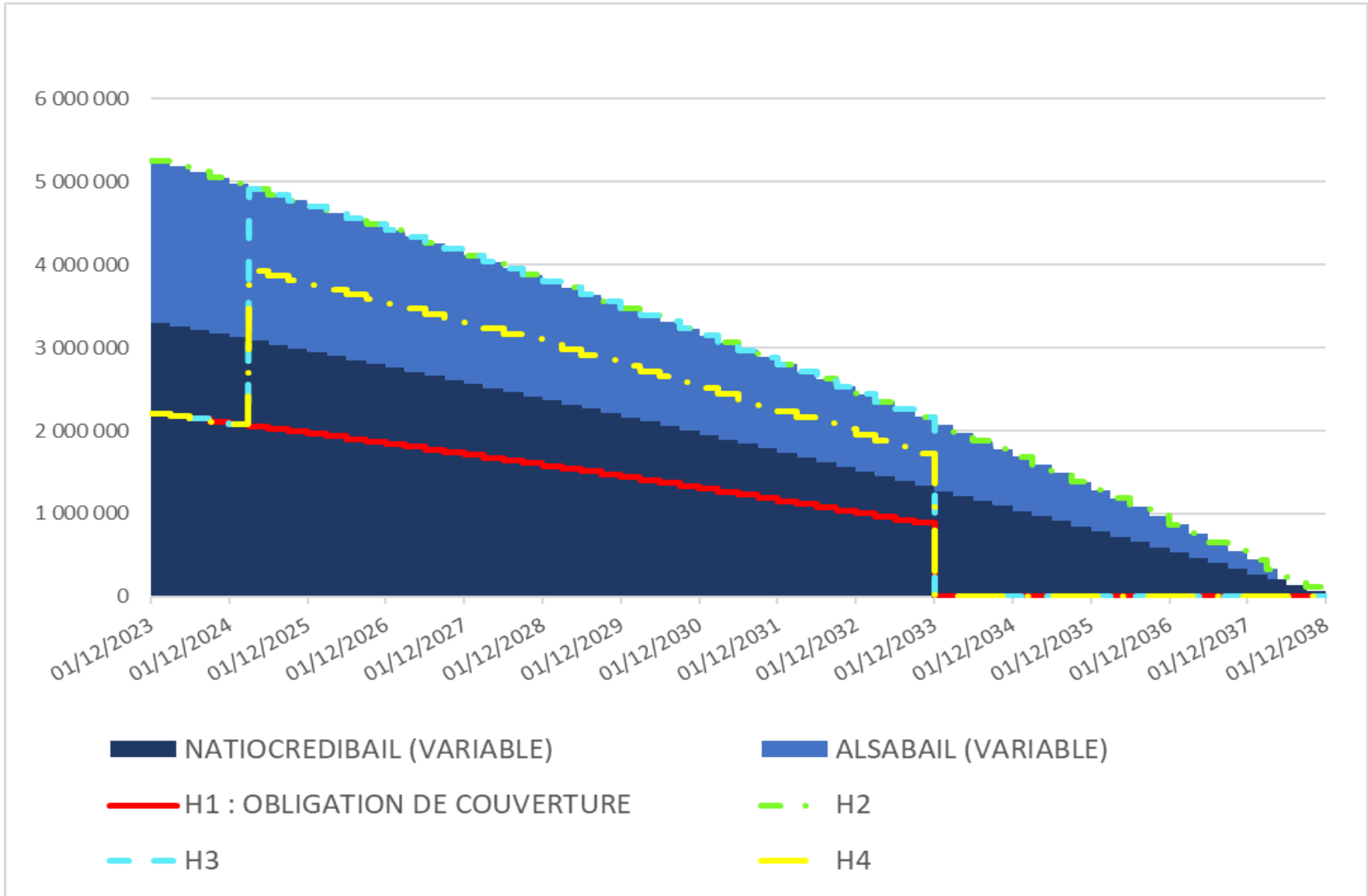
Banques de couverture: SG, CIC, BNP

Financements: (NATIOCREDBAIL, SOGEFIMUR, ALSABAIL, CIC Real Estate Lease) Crédit bail de **€10'500'000**, prise d'effet le **01/12/2023**

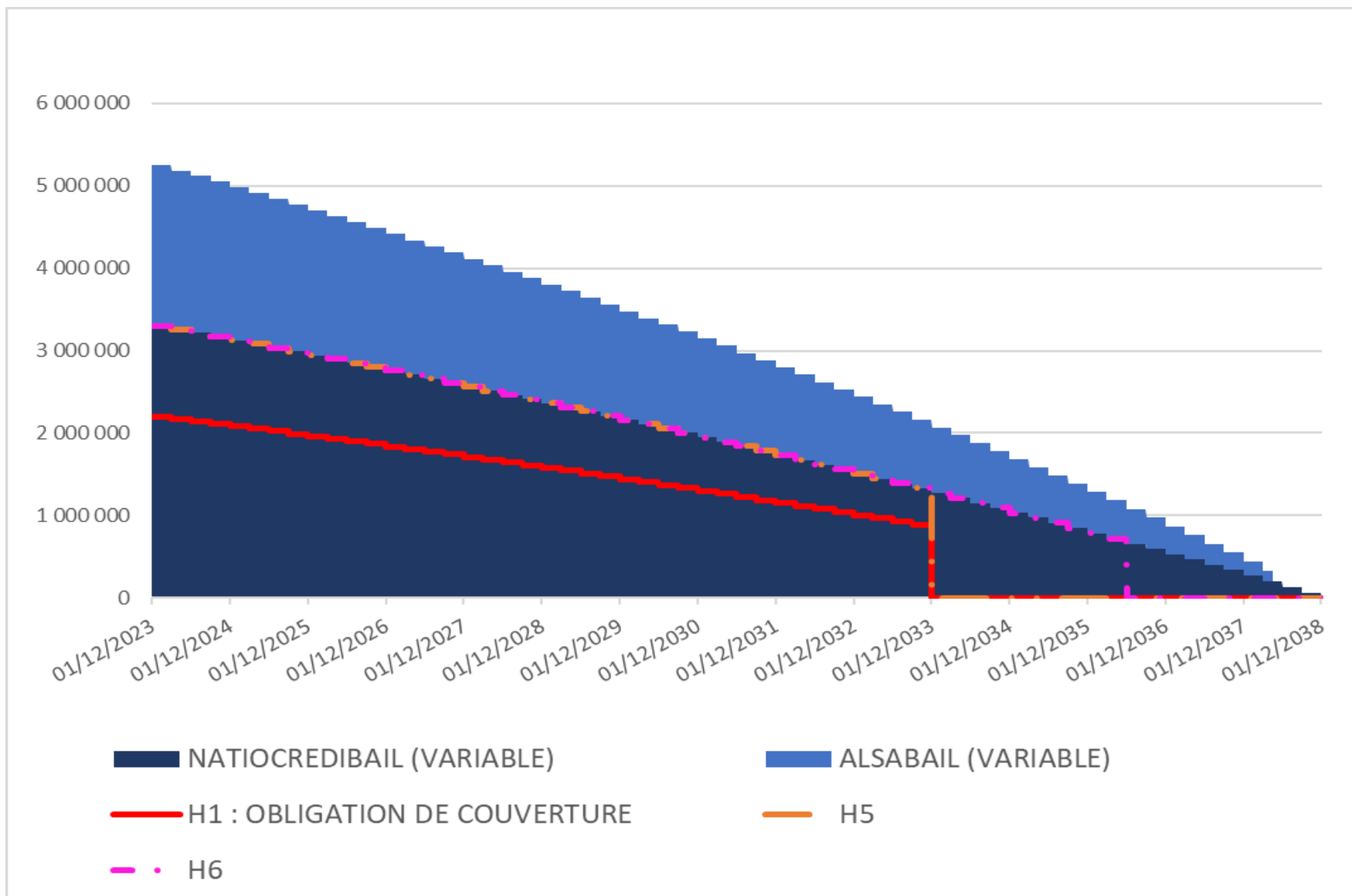
- **NATIOCREDBAIL:** **€3'300'000**, amort. spécifique trimestriel, échéance **01/12/2038**, floor **0%** sur Euribor 3 mois (**constaté au dernier jour ouvré de l'avant dernier mois précédant le mois d'exigibilité**) + **1,25%**.
- **ALSABAIL:** **€1'950'000**, amort. spécifique trimestriel, échéance **01/12/2038**, floor **0%** sur Euribor 3 mois (**constaté au dernier jour ouvré de l'avant dernier mois précédant le mois d'exigibilité**) + **2,3%**.
- **CIC REAL ESTATE LEASE:** **€2'100'000** amort. spécifique trimestriel, échéance **01/12/2038**, taux fixe à **4,50%**.
- **SOGEFIMUR:** **€3'150'000** amort. spécifique trimestriel, échéance **01/12/2038**, taux fixe à **4,50%**.

• 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



Nouvelles couvertures: Différents montants et horizons possibles



Cotations indicatives

Produits non recommandés

Couverture	H1	H2	H3	H4	H5	H6
Valeur 1bp en EUR	1 598	4 414	3 471	2 831	2 398	2 651

Swap sans Floor	2,77%	2,78%	2,71%	2,73%	2,77%	2,78%
Swap avec Floor	2,93%	2,95%	2,88%	2,89%	2,93%	2,94%
Cap 0% annualisé	2,93%	2,95%	2,88%	2,89%	2,93%	2,94%

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
Durée	10 ans	15 ans	10 ans	10 ans	10 ans	12,5 ans
Indice	Euribor 3M*	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M
Notionnel départ	2 200 000	5 250 000	2 200 000	2 200 000	3 300 000	3 300 000
Début de période	01/12/2023	01/12/2023	01/12/2023	01/12/2023	01/12/2023	01/12/2023
Fin de période	01/12/2033	01/12/2038	01/12/2033	01/12/2033	01/12/2033	01/06/2036
Valeur 1bp en EUR	1 598	4 414	3 471	2 831	2 398	2 651

Prime d'option lissée

Cap 1,5% annualisé	1,65%	1,69%	1,62%	1,63%	1,65%	1,67%
Taux financement Max	3,15%	3,19%	3,12%	3,13%	3,15%	3,17%

Cap 2,5% annualisé	1,00%	1,04%	1,01%	1,01%	1,00%	1,03%
Taux financement Max	3,50%	3,54%	3,51%	3,51%	3,50%	3,53%

Cap 3,5% annualisé	0,59%	0,63%	0,62%	0,61%	0,59%	0,62%
Taux financement Max	4,09%	4,13%	4,12%	4,11%	4,09%	4,12%

Prime des options en EUR

Cap 1,5%	229 000	632 400	484 800	398 000	343 400	380 100
Cap 2,5%	138 800	391 900	300 200	245 500	208 200	234 000
Cap 3,5%	81 600	237 400	184 400	149 600	122 400	140 600

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

7

***Les fixings utilisés pour l'Euribor 3M correspondent au dernier ouvré de l'avant dernier mois précédant le mois d'exigibilité du loyer.**

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%

Fixing	Début	Fin	Paiement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
31/10/2023	01/12/2023	01/03/2024	01/12/2023	5 250 000	11 780	-380 120
31/01/2024	01/03/2024	03/06/2024	01/03/2024	5 183 377	12 014	-368 105
30/04/2024	03/06/2024	02/09/2024	03/06/2024	5 116 165	11 480	-356 625
31/07/2024	02/09/2024	02/12/2024	02/09/2024	5 048 360	11 328	-345 297
31/10/2024	02/12/2024	03/03/2025	02/12/2024	4 979 956	11 174	-334 123
31/01/2025	03/03/2025	02/06/2025	03/03/2025	4 910 947	11 020	-323 103
30/04/2025	02/06/2025	01/09/2025	02/06/2025	4 841 327	10 863	-312 240
31/07/2025	01/09/2025	01/12/2025	01/09/2025	4 771 092	10 706	-301 534
31/10/2025	01/12/2025	02/03/2026	01/12/2025	4 700 236	10 547	-290 988
30/01/2026	02/03/2026	01/06/2026	02/03/2026	4 628 752	10 386	-280 601
30/04/2026	01/06/2026	01/09/2026	01/06/2026	4 556 636	10 337	-270 264
31/07/2026	01/09/2026	01/12/2026	01/09/2026	4 483 881	10 061	-260 203
30/10/2026	01/12/2026	01/03/2027	01/12/2026	4 410 482	9 788	-250 415
29/01/2027	01/03/2027	01/06/2027	01/03/2027	4 336 433	9 837	-240 578
30/04/2027	01/06/2027	01/09/2027	01/06/2027	4 261 727	9 668	-230 910
30/07/2027	01/09/2027	01/12/2027	01/09/2027	4 186 359	9 394	-221 516
29/10/2027	01/12/2027	01/03/2028	01/12/2027	4 110 323	9 223	-212 293
31/01/2028	01/03/2028	01/06/2028	01/03/2028	4 033 612	9 150	-203 143
28/04/2028	01/06/2028	01/09/2028	01/06/2028	3 956 221	8 975	-194 168
31/07/2028	01/09/2028	01/12/2028	01/09/2028	3 878 143	8 702	-185 466
31/10/2028	01/12/2028	01/03/2029	01/12/2028	3 799 372	8 432	-177 034
31/01/2029	01/03/2029	01/06/2029	01/03/2029	3 719 902	8 439	-168 596
30/04/2029	01/06/2029	03/09/2029	01/06/2029	3 639 725	8 436	-160 159
31/07/2029	03/09/2029	03/12/2029	03/09/2029	3 558 837	7 986	-152 174
31/10/2029	03/12/2029	01/03/2030	03/12/2029	3 477 229	7 545	-144 629
31/01/2030	01/03/2030	03/06/2030	01/03/2030	3 394 896	7 869	-136 760
30/04/2030	03/06/2030	02/09/2030	03/06/2030	3 311 831	7 431	-129 328
31/07/2030	02/09/2030	02/12/2030	02/09/2030	3 228 027	7 243	-122 085
31/10/2030	02/12/2030	03/03/2031	02/12/2030	3 143 477	7 054	-115 031
31/01/2031	03/03/2031	02/06/2031	03/03/2031	3 058 175	6 862	-108 169
30/04/2031	02/06/2031	01/09/2031	02/06/2031	2 972 113	6 669	-101 500
31/07/2031	01/09/2031	01/12/2031	01/09/2031	2 885 285	6 474	-95 026
31/10/2031	01/12/2031	01/03/2032	01/12/2031	2 797 684	6 278	-88 748

Extrait des rapports d'analyse produits durant la mission

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

30/01/2032	01/03/2032	01/06/2032	01/03/2032	2 709 302	6 146	-82 602
30/04/2032	01/06/2032	01/09/2032	01/06/2032	2 620 132	5 944	-76 658
30/07/2032	01/09/2032	01/12/2032	01/09/2032	2 530 167	5 677	-70 981
29/10/2032	01/12/2032	01/03/2033	01/12/2032	2 439 401	5 414	-65 567
31/01/2033	01/03/2033	01/06/2033	01/03/2033	2 347 824	5 326	-60 241
29/04/2033	01/06/2033	01/09/2033	01/06/2033	2 255 430	5 117	-55 125
29/07/2033	01/09/2033	01/12/2033	01/09/2033	2 162 212	4 852	-50 273
31/10/2033	01/12/2033	01/03/2034	01/12/2033	2 068 161	4 590	-45 683
31/01/2034	01/03/2034	01/06/2034	01/03/2034	1 973 270	4 476	-41 207
28/04/2034	01/06/2034	01/09/2034	01/06/2034	1 877 532	4 259	-36 948
31/07/2034	01/09/2034	01/12/2034	01/09/2034	1 780 938	3 996	-32 951
31/10/2034	01/12/2034	01/03/2035	01/12/2034	1 683 481	3 736	-29 215
31/01/2035	01/03/2035	01/06/2035	01/03/2035	1 585 152	3 596	-25 620
30/04/2035	01/06/2035	03/09/2035	01/06/2035	1 485 944	3 444	-22 175
31/07/2035	03/09/2035	03/12/2035	03/09/2035	1 385 849	3 110	-19 066
31/10/2035	03/12/2035	03/03/2036	03/12/2035	1 284 858	2 883	-16 183
31/01/2036	03/03/2036	02/06/2036	03/03/2036	1 182 962	2 654	-13 528
30/04/2036	02/06/2036	01/09/2036	02/06/2036	1 080 155	2 424	-11 104
31/07/2036	01/09/2036	01/12/2036	01/09/2036	976 426	2 191	-8 913
31/10/2036	01/12/2036	02/03/2037	01/12/2036	871 768	1 956	-6 957
30/01/2037	02/03/2037	01/06/2037	02/03/2037	766 173	1 719	-5 238
30/04/2037	01/06/2037	01/09/2037	01/06/2037	659 630	1 496	-3 742
31/07/2037	01/09/2037	01/12/2037	01/09/2037	552 133	1 239	-2 503
30/10/2037	01/12/2037	01/03/2038	01/12/2037	443 671	985	-1 518
29/01/2038	01/03/2038	01/06/2038	01/03/2038	334 236	758	-760
30/04/2038	01/06/2038	01/09/2038	01/06/2038	223 819	508	-252
30/07/2038	01/09/2038	01/12/2038	01/09/2038	112 410	252	0

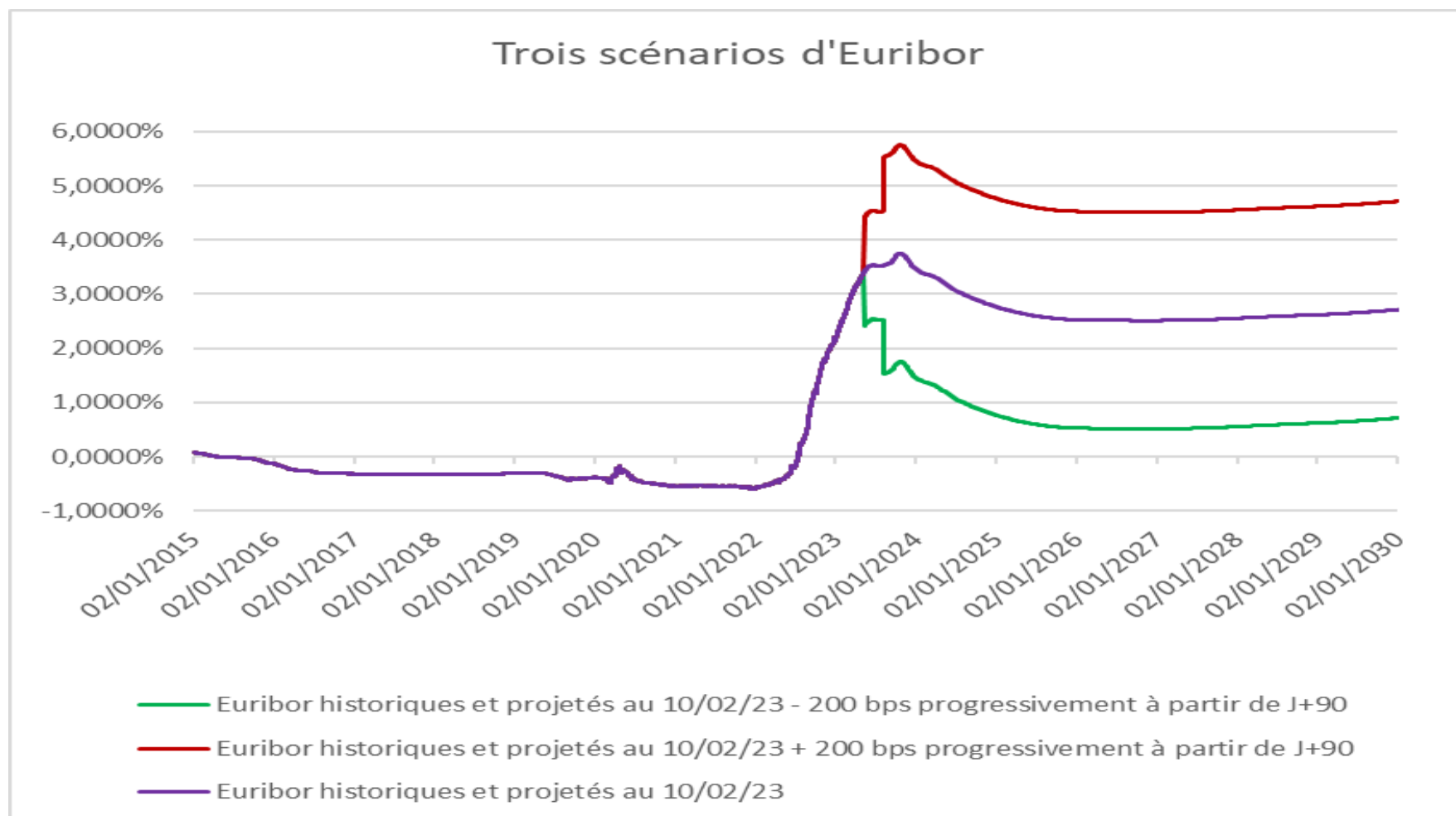
Prime lissée

1,04%

Total à payer

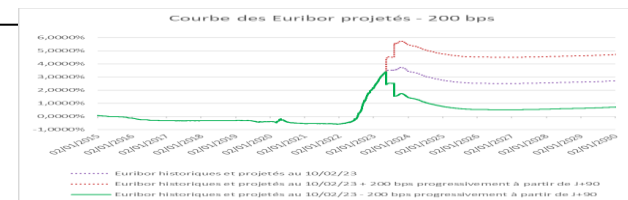
391 900

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

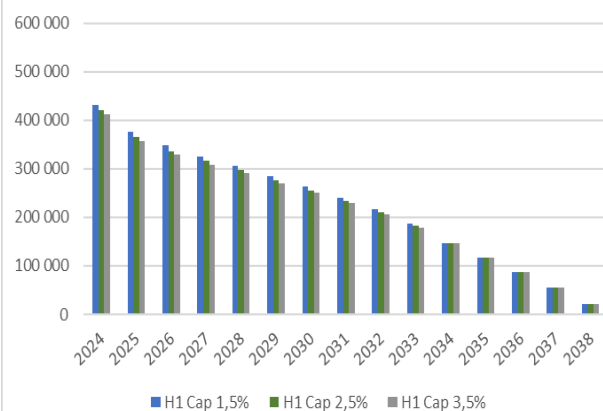


Toutes les simulations de frais financiers démarrent en 2023. Elles incluent la marge de crédit **1,25%** (NATIOCREDIBAIL), **2,30%** (ALSABAIL) et le taux fixe **4,50%** (SOGEFIMUR & CIC REAL ESTATE), l'impact de la variation des Euribor 3M et le coût de la couverture à mettre en place.

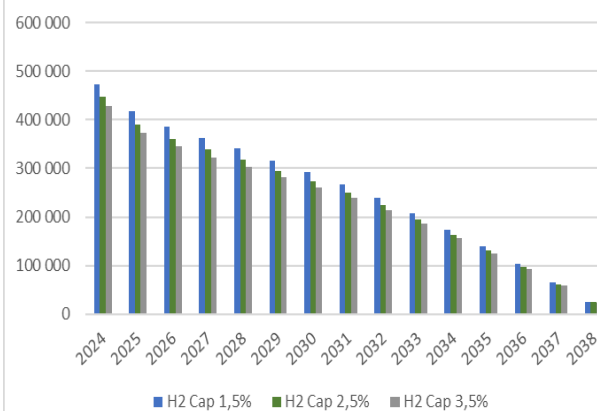
Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés -2%



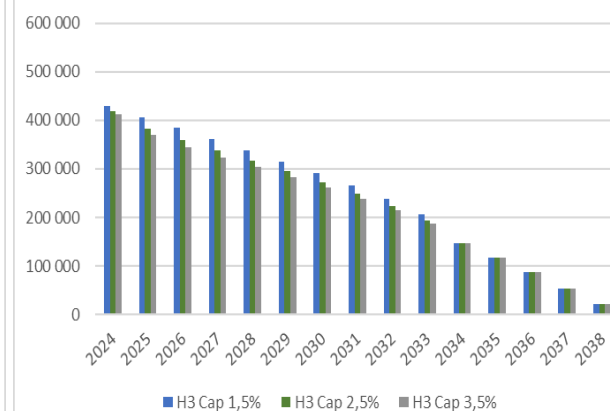
STRATEGIE H1



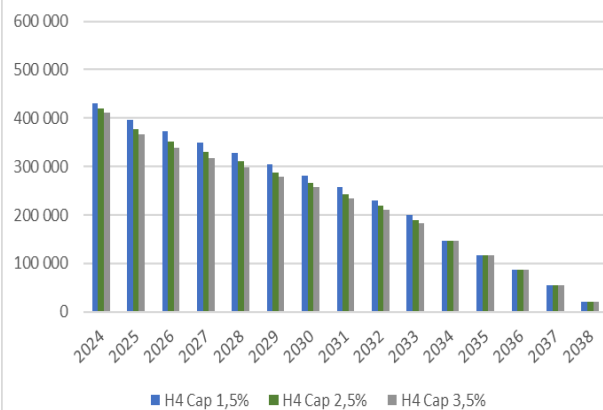
STRATEGIE H2



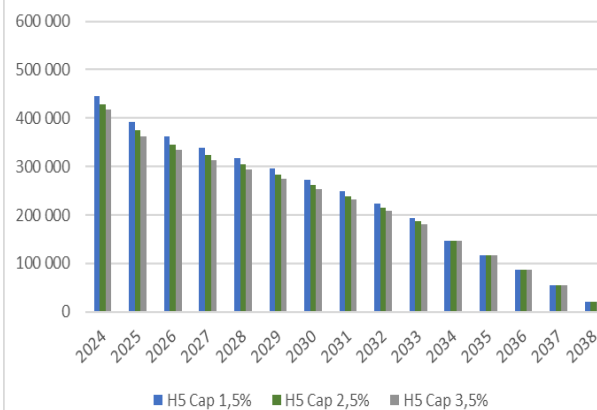
STRATEGIE H3



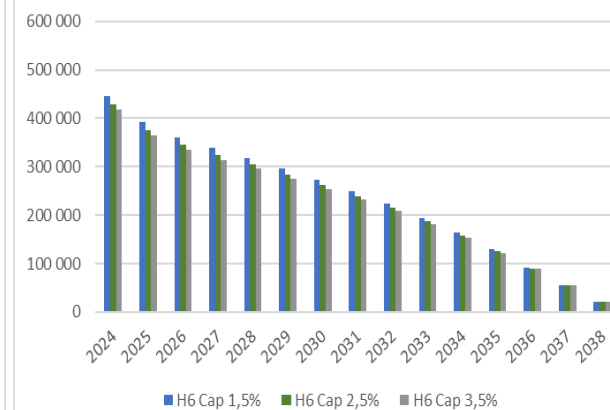
STRATEGIE H4



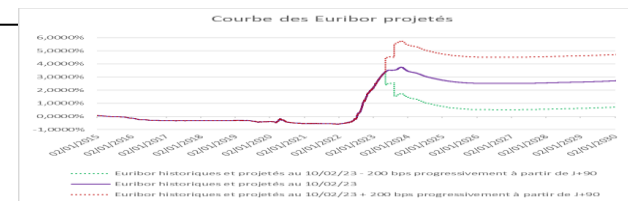
STRATEGIE H5



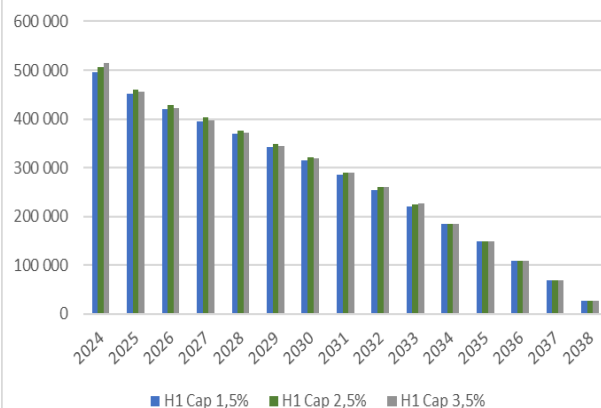
STRATEGIE H6



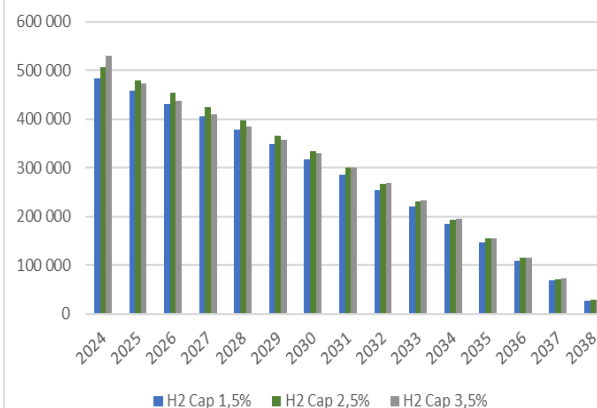
Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés



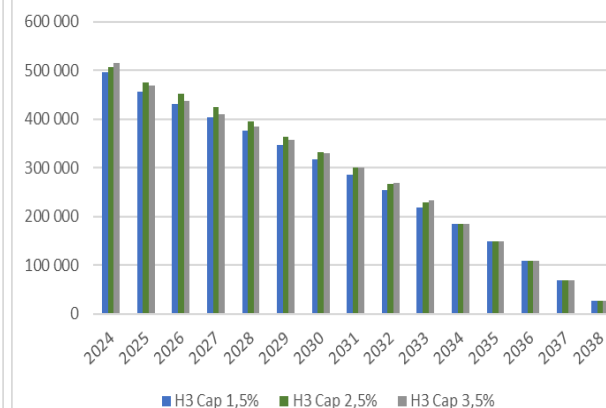
STRATEGIE H1



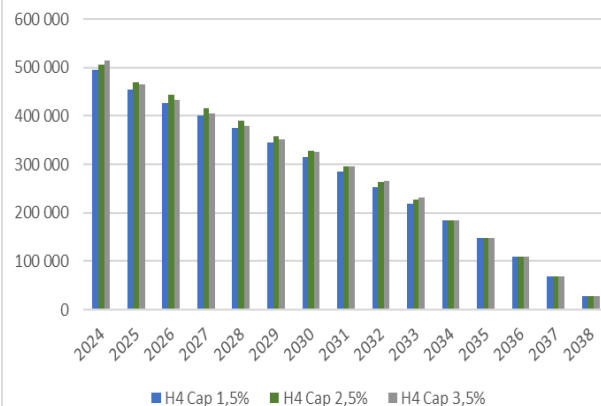
STRATEGIE H2



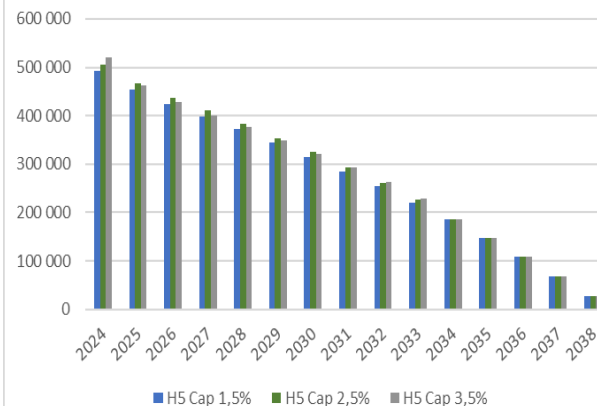
STRATEGIE H3



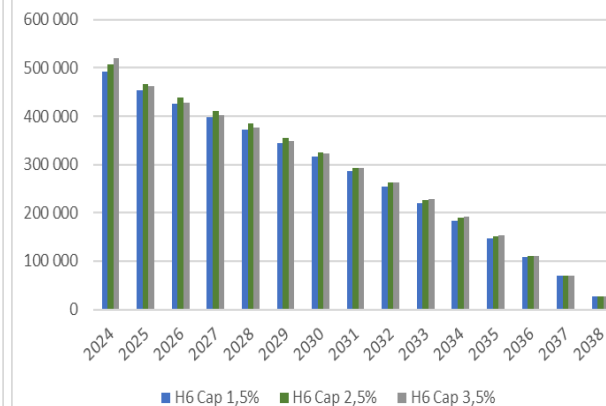
STRATEGIE H4



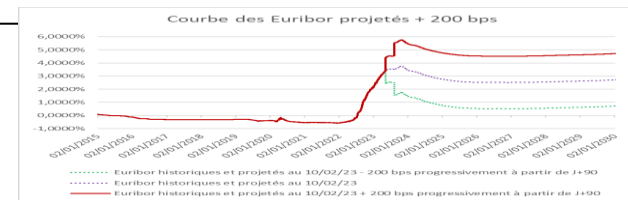
STRATEGIE H5



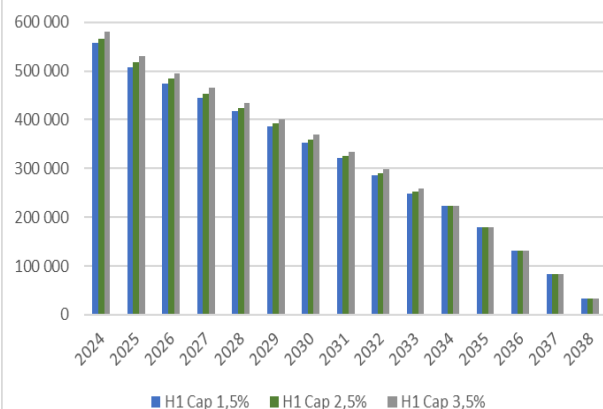
STRATEGIE H6



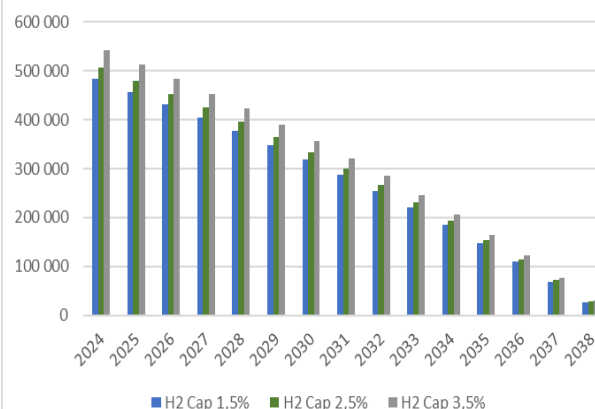
Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés +2%



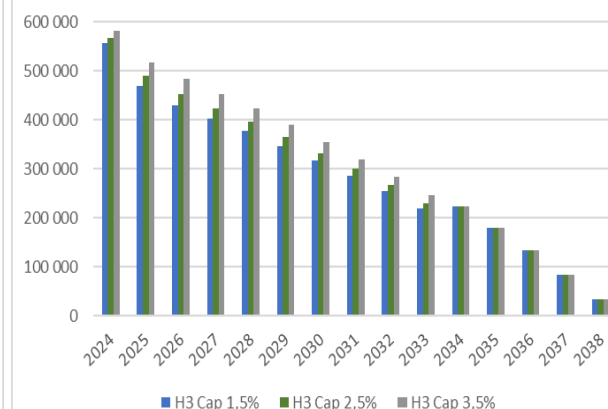
STRATEGIE H1



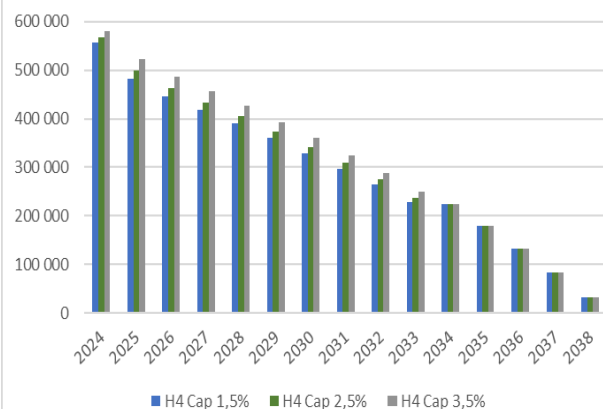
STRATEGIE H2



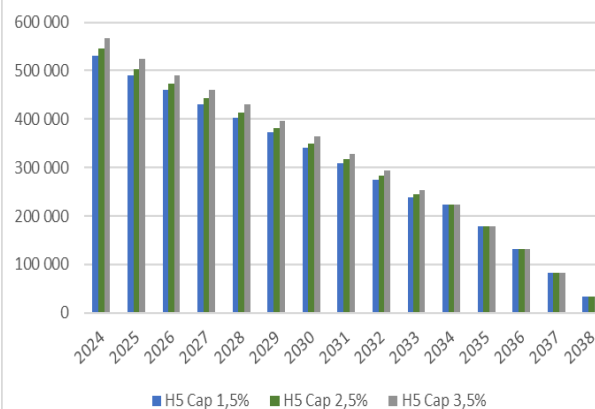
STRATEGIE H3



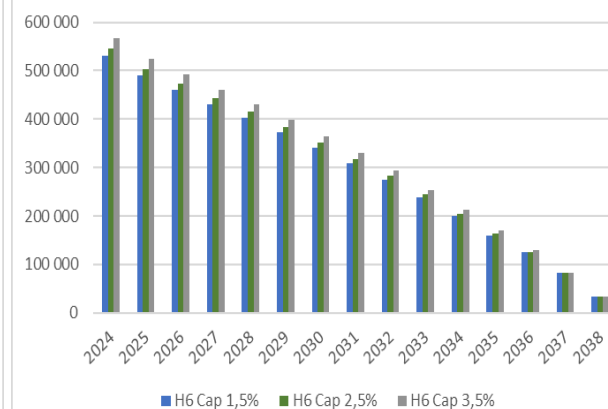
STRATEGIE H4

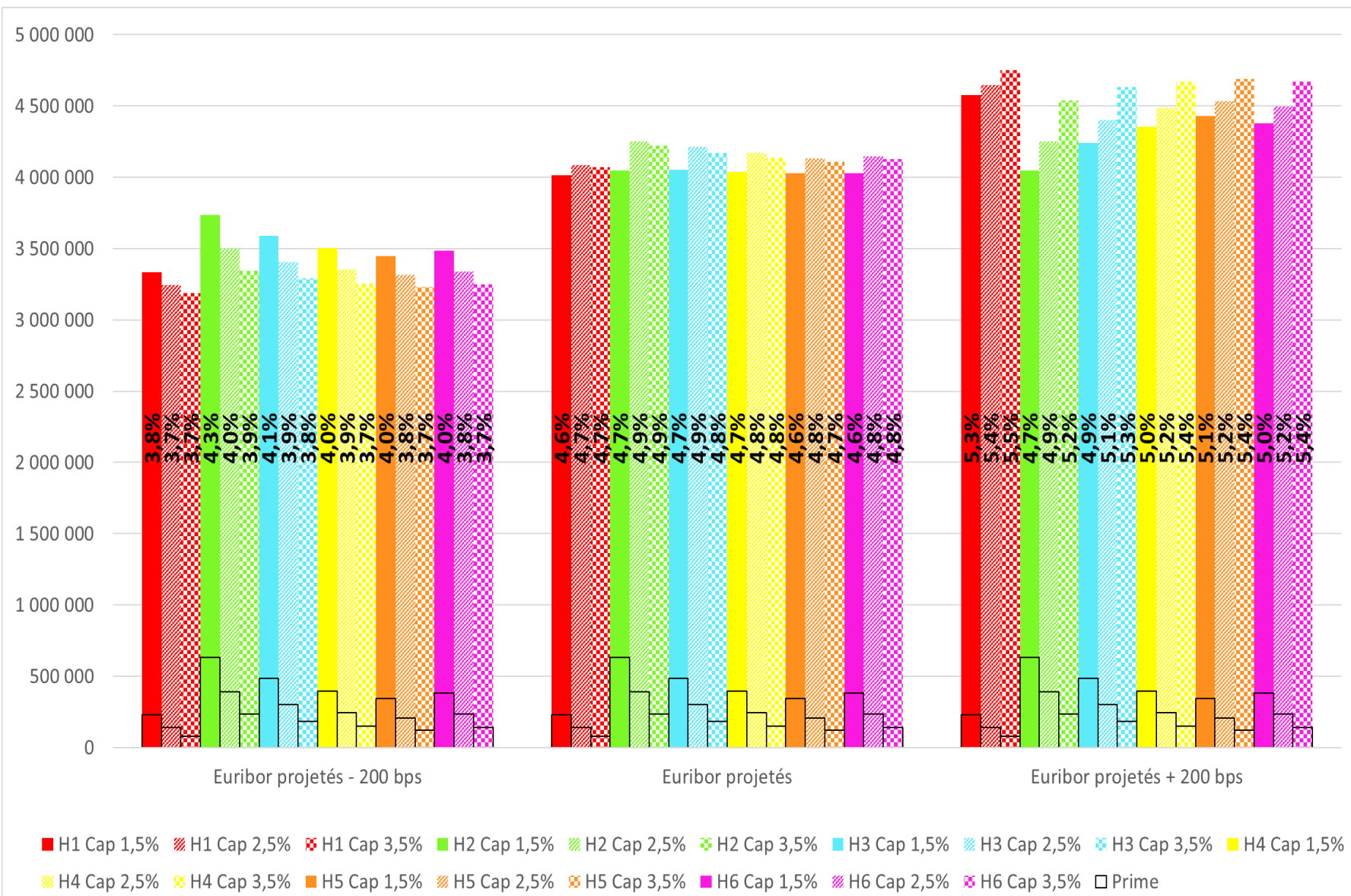


STRATEGIE H5



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	3 334 215	3 245 369	3 188 169	3 735 737	3 498 469	3 343 969	3 590 015	3 406 769	3 290 969
Euribor projetés	4 015 052	4 084 692	4 069 657	4 048 959	4 249 880	4 223 579	4 050 676	4 213 211	4 172 457
Euribor projetés + 200 bps	4 578 214	4 647 854	4 750 494	4 048 959	4 249 880	4 536 801	4 239 247	4 401 782	4 633 118
	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	3 503 215	3 352 069	3 256 169	3 447 938	3 314 769	3 228 969	3 484 638	3 340 569	3 247 169
Euribor projetés	4 039 080	4 169 714	4 137 657	4 027 772	4 132 332	4 109 780	4 027 070	4 146 095	4 127 980
Euribor projetés + 200 bps	4 355 654	4 486 288	4 673 522	4 431 095	4 535 654	4 689 614	4 379 664	4 498 688	4 670 412

Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	NATIOCREDIBAIL (VARIABLE)		SOGEFIMUR (FIXE)		CIC REAL ESTATE LEASE (FIXE)		ALSABAIL (VARIABLE)		TOTAL DETTE
				Amort.	CRD (avant amort)	Amort.	CRD (avant amort)	Amort.	CRD (avant amort)	Amort.	CRD (avant amort)	
31/10/2023	01/12/2023	01/03/2024	01/12/2023	43 508	3 300 000	37 044	3 150 000	24 696	2 100 000	23 115	1 950 000	10 500 000
31/01/2024	01/03/2024	03/06/2024	01/03/2024	43 842	3 256 492	37 460	3 112 956	24 974	2 075 304	23 369	1 926 885	10 371 638
30/04/2024	03/06/2024	02/09/2024	03/06/2024	44 179	3 212 649	37 882	3 075 496	25 254	2 050 331	23 626	1 903 516	10 241 992
31/07/2024	02/09/2024	02/12/2024	02/09/2024	44 518	3 168 470	38 308	3 037 615	25 539	2 025 076	23 886	1 879 890	10 111 051
31/10/2024	02/12/2024	03/03/2025	02/12/2024	44 860	3 123 952	38 709	2 999 307	25 826	1 999 538	24 149	1 856 004	9 978 800
31/01/2025	03/03/2025	02/06/2025	03/03/2025	45 204	3 079 092	39 205	2 960 598	26 116	1 973 712	24 415	1 831 855	9 845 256
30/04/2025	02/06/2025	01/09/2025	02/06/2025	45 552	3 033 887	39 615	2 921 393	26 410	1 947 595	24 684	1 807 440	9 710 316
31/07/2025	01/09/2025	01/12/2025	01/09/2025	45 901	2 988 336	40 061	2 881 778	26 707	1 921 185	24 955	1 782 757	9 574 055
31/10/2025	01/12/2025	02/03/2026	01/12/2025	46 254	2 942 434	40 512	2 841 717	27 008	1 894 478	25 230	1 757 801	9 436 431
30/01/2026	02/03/2026	01/06/2026	02/03/2026	46 609	2 896 181	40 967	2 801 205	27 312	1 867 470	25 507	1 732 572	9 297 428
30/04/2026	01/06/2026	01/09/2026	01/06/2026	46 967	2 849 572	41 428	2 760 238	27 619	1 840 158	25 788	1 707 064	9 157 032
31/07/2026	01/09/2026	01/12/2026	01/09/2026	47 327	2 802 605	41 894	2 718 809	27 930	1 812 540	26 072	1 681 276	9 015 230
30/10/2026	01/12/2026	01/03/2027	01/12/2026	47 691	2 755 278	42 366	2 676 915	28 244	1 784 610	26 359	1 655 204	8 872 007
29/01/2027	01/03/2027	01/06/2027	01/03/2027	48 057	2 707 588	42 842	2 634 549	28 562	1 756 366	26 649	1 628 845	8 727 348
30/04/2027	01/06/2027	01/09/2027	01/06/2027	48 426	2 659 531	43 324	2 591 707	28 883	1 727 805	26 942	1 602 196	8 581 239
30/07/2027	01/09/2027	01/12/2027	01/09/2027	48 797	2 611 105	43 812	2 548 383	29 208	1 698 922	27 239	1 575 254	8 433 664
29/10/2027	01/12/2027	01/03/2028	01/12/2027	49 172	2 562 308	44 305	2 504 571	29 536	1 669 714	27 538	1 548 015	8 284 608
31/01/2028	01/03/2028	01/06/2028	01/03/2028	49 550	2 513 136	44 803	2 460 266	29 869	1 640 178	27 842	1 520 477	8 134 056
28/04/2028	01/06/2028	01/09/2028	01/06/2028	49 930	2 463 586	45 307	2 415 463	30 205	1 610 309	28 148	1 492 635	7 981 994
31/07/2028	01/09/2028	01/12/2028	01/09/2028	50 313	2 413 656	45 757	2 370 156	30 545	1 580 104	28 458	1 464 487	7 828 404
31/10/2028	01/12/2028	01/03/2029	01/12/2028	50 700	2 363 343	46 392	2 324 400	30 888	1 549 560	28 771	1 436 030	7 673 332
31/01/2029	01/03/2029	01/06/2029	01/03/2029	51 089	2 312 643	46 853	2 278 007	31 236	1 518 672	29 088	1 407 259	7 516 581
30/04/2029	01/06/2029	03/09/2029	01/06/2029	51 481	2 261 554	47 381	2 231 154	31 587	1 487 436	29 408	1 378 171	7 358 315
31/07/2029	03/09/2029	03/12/2029	03/09/2029	51 876	2 210 073	47 914	2 183 773	31 942	1 455 849	29 731	1 348 764	7 198 459
31/10/2029	03/12/2029	01/03/2030	03/12/2029	52 275	2 158 197	48 453	2 135 860	32 302	1 423 907	30 058	1 319 032	7 036 995
31/01/2030	01/03/2030	03/06/2030	01/03/2030	52 676	2 105 922	48 998	2 087 407	32 665	1 391 605	30 389	1 288 974	6 873 908
30/04/2030	03/06/2030	02/09/2030	03/06/2030	53 080	2 053 246	49 549	2 038 410	33 033	1 358 940	30 724	1 258 585	6 709 180
31/07/2030	02/09/2030	02/12/2030	02/09/2030	53 488	2 000 166	50 106	1 988 861	33 404	1 325 907	31 062	1 227 861	6 542 794

Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	NATIOCREDIBAIL (VARIABLE)		SOGEFIMUR (FIXE)		CIC REAL ESTATE LEASE (FIXE)		ALSABAIL (VARIABLE)		TOTAL DETTE
				Amort.	CRD (avant amort)	Amort.	CRD (avant amort)	Amort.	CRD (avant amort)	Amort.	CRD (avant amort)	
31/10/2030	02/12/2030	03/03/2031	02/12/2030	53 899	1 946 678	50 670	1 938 754	33 780	1 292 503	31 404	1 196 799	6 374 734
31/01/2031	03/03/2031	02/06/2031	03/03/2031	54 312	1 892 779	51 240	1 888 084	34 160	1 258 723	31 749	1 165 396	6 204 982
30/04/2031	02/06/2031	01/09/2031	02/06/2031	54 729	1 838 467	51 817	1 836 844	34 544	1 224 563	32 099	1 133 646	6 033 520
31/07/2031	01/09/2031	01/12/2031	01/09/2031	55 150	1 783 737	52 399	1 785 028	34 933	1 190 018	32 452	1 101 548	5 860 331
31/10/2031	01/12/2031	01/03/2032	01/12/2031	55 573	1 728 588	52 989	1 732 628	35 326	1 155 085	32 809	1 069 096	5 685 398
30/01/2032	01/03/2032	01/06/2032	01/03/2032	56 000	1 673 015	53 585	1 679 639	35 723	1 119 760	33 170	1 036 287	5 508 701
30/04/2032	01/06/2032	01/09/2032	01/06/2032	56 430	1 617 015	54 188	1 626 054	36 125	1 084 036	33 535	1 003 117	5 330 223
30/07/2032	01/09/2032	01/12/2032	01/09/2032	56 863	1 560 586	54 798	1 571 866	36 532	1 047 911	33 904	969 582	5 149 945
29/10/2032	01/12/2032	01/03/2033	01/12/2032	57 299	1 503 723	55 414	1 517 069	36 943	1 011 379	34 277	935 678	4 967 849
31/01/2033	01/03/2033	01/06/2033	01/03/2033	57 739	1 446 423	56 037	1 461 655	37 358	974 437	34 654	901 400	4 783 915
29/04/2033	01/06/2033	01/09/2033	01/06/2033	58 183	1 388 684	56 668	1 405 618	37 779	937 078	35 036	866 746	4 598 126
29/07/2033	01/09/2033	01/12/2033	01/09/2033	58 629	1 330 502	57 305	1 348 950	38 204	899 300	35 421	831 710	4 410 461
31/10/2033	01/12/2033	01/03/2034	01/12/2033	59 079	1 271 872	57 950	1 291 644	38 633	861 096	35 811	796 289	4 220 902
31/01/2034	01/03/2034	01/06/2034	01/03/2034	59 533	1 212 793	58 602	1 233 694	39 068	822 463	36 205	760 477	4 029 428
28/04/2034	01/06/2034	01/09/2034	01/06/2034	59 990	1 153 260	59 261	1 175 092	39 507	783 395	36 604	724 272	3 836 019
31/07/2034	01/09/2034	01/12/2034	01/09/2034	60 451	1 093 270	59 928	1 115 831	39 952	743 887	37 007	687 668	3 640 657
31/10/2034	01/12/2034	01/03/2035	01/12/2034	60 915	1 032 819	60 602	1 055 903	40 401	703 935	37 414	650 662	3 443 320
31/01/2035	01/03/2035	01/06/2035	01/03/2035	61 382	971 905	61 284	995 301	40 856	663 534	37 826	613 248	3 243 988
30/04/2035	01/06/2035	03/09/2035	01/06/2035	61 854	910 522	61 973	934 017	41 316	622 678	38 242	575 422	3 042 640
31/07/2035	03/09/2035	03/12/2035	03/09/2035	62 329	848 668	62 671	872 044	41 780	581 363	38 663	537 180	2 839 255
31/10/2035	03/12/2035	03/03/2036	03/12/2035	62 807	786 340	63 376	809 373	42 250	539 582	39 088	498 518	2 633 813
31/01/2036	03/03/2036	02/06/2036	03/03/2036	63 289	723 533	64 089	745 998	42 726	497 332	39 518	459 429	2 426 292
30/04/2036	02/06/2036	01/09/2036	02/06/2036	63 775	660 244	64 810	681 909	43 206	454 606	39 953	419 911	2 216 670
31/07/2036	01/09/2036	01/12/2036	01/09/2036	64 265	596 468	65 539	617 100	43 692	411 400	40 393	379 958	2 004 926
31/10/2036	01/12/2036	02/03/2037	01/12/2036	64 758	532 204	66 276	551 561	44 184	367 707	40 837	339 565	1 791 037
30/01/2037	02/03/2037	01/06/2037	02/03/2037	65 255	467 445	67 022	485 285	44 681	323 523	41 287	298 727	1 574 981
30/04/2037	01/06/2037	01/09/2037	01/06/2037	65 756	402 190	67 776	418 264	45 184	278 842	41 741	257 441	1 356 737
31/07/2037	01/09/2037	01/12/2037	01/09/2037	66 261	336 434	68 538	350 488	45 692	233 659	42 201	215 699	1 136 280
30/10/2037	01/12/2037	01/03/2038	01/12/2037	66 770	270 172	69 309	281 950	46 206	187 967	42 665	173 499	913 588
29/01/2038	01/03/2038	01/06/2038	01/03/2038	67 283	203 402	70 089	212 641	46 726	141 761	43 135	130 834	688 638
30/04/2038	01/06/2038	01/09/2038	01/06/2038	67 799	136 120	70 877	142 552	47 252	95 035	43 609	87 699	461 406
30/07/2038	01/09/2038	01/12/2038	01/09/2038	68 320	68 321	71 675	71 675	47 783	47 783	44 089	44 090	231 869
29/10/2038	01/12/2038	01/03/2039	01/12/2038	1	1	0,30	0,30	0,20	0,20	1	1	3

Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	H1 : OBLIGATION DE COUVERTURE	H2	H3	H4	H5	H6
31/10/2023	01/12/2023	01/03/2024	01/12/2023	2 200 000	5 250 000	2 200 000	2 200 000	3 300 000	3 300 000
31/01/2024	01/03/2024	03/06/2024	01/03/2024	2 170 994	5 183 377	2 170 994	2 170 994	3 256 492	3 256 492
30/04/2024	03/06/2024	02/09/2024	03/06/2024	2 141 766	5 116 165	2 141 766	2 141 766	3 212 649	3 212 649
31/07/2024	02/09/2024	02/12/2024	02/09/2024	2 112 313	5 048 360	2 112 313	2 112 313	3 168 470	3 168 470
31/10/2024	02/12/2024	03/03/2025	02/12/2024	2 082 634	4 979 956	2 082 634	2 082 634	3 123 952	3 123 952
31/01/2025	03/03/2025	02/06/2025	03/03/2025	2 052 728	4 910 947	4 910 947	3 928 757	3 079 092	3 079 092
30/04/2025	02/06/2025	01/09/2025	02/06/2025	2 022 591	4 841 327	4 841 327	3 873 062	3 033 887	3 033 887
31/07/2025	01/09/2025	01/12/2025	01/09/2025	1 992 224	4 771 092	4 771 092	3 816 874	2 988 336	2 988 336
31/10/2025	01/12/2025	02/03/2026	01/12/2025	1 961 623	4 700 236	4 700 236	3 760 189	2 942 434	2 942 434
30/01/2026	02/03/2026	01/06/2026	02/03/2026	1 930 787	4 628 752	4 628 752	3 703 002	2 896 181	2 896 181
30/04/2026	01/06/2026	01/09/2026	01/06/2026	1 899 715	4 556 636	4 556 636	3 645 309	2 849 572	2 849 572
31/07/2026	01/09/2026	01/12/2026	01/09/2026	1 868 404	4 483 881	4 483 881	3 587 105	2 802 605	2 802 605
30/10/2026	01/12/2026	01/03/2027	01/12/2026	1 836 852	4 410 482	4 410 482	3 528 386	2 755 278	2 755 278
29/01/2027	01/03/2027	01/06/2027	01/03/2027	1 805 058	4 336 433	4 336 433	3 469 146	2 707 588	2 707 588
30/04/2027	01/06/2027	01/09/2027	01/06/2027	1 773 021	4 261 727	4 261 727	3 409 382	2 659 531	2 659 531
30/07/2027	01/09/2027	01/12/2027	01/09/2027	1 740 737	4 186 359	4 186 359	3 349 087	2 611 105	2 611 105
29/10/2027	01/12/2027	01/03/2028	01/12/2027	1 708 205	4 110 323	4 110 323	3 288 258	2 562 308	2 562 308
31/01/2028	01/03/2028	01/06/2028	01/03/2028	1 675 424	4 033 612	4 033 612	3 226 890	2 513 136	2 513 136
28/04/2028	01/06/2028	01/09/2028	01/06/2028	1 642 391	3 956 221	3 956 221	3 164 977	2 463 586	2 463 586
31/07/2028	01/09/2028	01/12/2028	01/09/2028	1 609 104	3 878 143	3 878 143	3 102 515	2 413 656	2 413 656
31/10/2028	01/12/2028	01/03/2029	01/12/2028	1 575 562	3 799 372	3 799 372	3 039 498	2 363 343	2 363 343
31/01/2029	01/03/2029	01/06/2029	01/03/2029	1 541 762	3 719 902	3 719 902	2 975 921	2 312 643	2 312 643
30/04/2029	01/06/2029	03/09/2029	01/06/2029	1 507 703	3 639 725	3 639 725	2 911 780	2 261 554	2 261 554
31/07/2029	03/09/2029	03/12/2029	03/09/2029	1 473 382	3 558 837	3 558 837	2 847 069	2 210 073	2 210 073
31/10/2029	03/12/2029	01/03/2030	03/12/2029	1 438 798	3 477 229	3 477 229	2 781 783	2 158 197	2 158 197
31/01/2030	01/03/2030	03/06/2030	01/03/2030	1 403 948	3 394 896	3 394 896	2 715 917	2 105 922	2 105 922
30/04/2030	03/06/2030	02/09/2030	03/06/2030	1 368 831	3 311 831	3 311 831	2 649 465	2 053 246	2 053 246
31/07/2030	02/09/2030	02/12/2030	02/09/2030	1 333 444	3 228 027	3 228 027	2 582 421	2 000 166	2 000 166

Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	H1 : OBLIGATION DE COUVERTURE	H2	H3	H4	H5	H6
31/10/2030	02/12/2030	03/03/2031	02/12/2030	1 297 785	3 143 477	3 143 477	2 514 782	1 946 678	1 946 678
31/01/2031	03/03/2031	02/06/2031	03/03/2031	1 261 853	3 058 175	3 058 175	2 446 540	1 892 779	1 892 779
30/04/2031	02/06/2031	01/09/2031	02/06/2031	1 225 644	2 972 113	2 972 113	2 377 691	1 838 467	1 838 467
31/07/2031	01/09/2031	01/12/2031	01/09/2031	1 189 158	2 885 285	2 885 285	2 308 228	1 783 737	1 783 737
31/10/2031	01/12/2031	01/03/2032	01/12/2031	1 152 392	2 797 684	2 797 684	2 238 147	1 728 588	1 728 588
30/01/2032	01/03/2032	01/06/2032	01/03/2032	1 115 343	2 709 302	2 709 302	2 167 441	1 673 015	1 673 015
30/04/2032	01/06/2032	01/09/2032	01/06/2032	1 078 010	2 620 132	2 620 132	2 096 106	1 617 015	1 617 015
30/07/2032	01/09/2032	01/12/2032	01/09/2032	1 040 390	2 530 167	2 530 167	2 024 134	1 560 586	1 560 586
29/10/2032	01/12/2032	01/03/2033	01/12/2032	1 002 482	2 439 401	2 439 401	1 951 520	1 503 723	1 503 723
31/01/2033	01/03/2033	01/06/2033	01/03/2033	964 282	2 347 824	2 347 824	1 878 259	1 446 423	1 446 423
29/04/2033	01/06/2033	01/09/2033	01/06/2033	925 789	2 255 430	2 255 430	1 804 344	1 388 684	1 388 684
29/07/2033	01/09/2033	01/12/2033	01/09/2033	887 001	2 162 212	2 162 212	1 729 769	1 330 502	1 330 502
31/10/2033	01/12/2033	01/03/2034	01/12/2033	0	2 068 161	0	0	0	1 271 872
31/01/2034	01/03/2034	01/06/2034	01/03/2034	0	1 973 270	0	0	0	1 212 793
28/04/2034	01/06/2034	01/09/2034	01/06/2034	0	1 877 532	0	0	0	1 153 260
31/07/2034	01/09/2034	01/12/2034	01/09/2034	0	1 780 938	0	0	0	1 093 270
31/10/2034	01/12/2034	01/03/2035	01/12/2034	0	1 683 481	0	0	0	1 032 819
31/01/2035	01/03/2035	01/06/2035	01/03/2035	0	1 585 152	0	0	0	971 905
30/04/2035	01/06/2035	03/09/2035	01/06/2035	0	1 485 944	0	0	0	910 522
31/07/2035	03/09/2035	03/12/2035	03/09/2035	0	1 385 849	0	0	0	848 668
31/10/2035	03/12/2035	03/03/2036	03/12/2035	0	1 284 858	0	0	0	786 340
31/01/2036	03/03/2036	02/06/2036	03/03/2036	0	1 182 962	0	0	0	723 533
30/04/2036	02/06/2036	01/09/2036	02/06/2036	0	1 080 155	0	0	0	0
31/07/2036	01/09/2036	01/12/2036	01/09/2036	0	976 426	0	0	0	0
31/10/2036	01/12/2036	02/03/2037	01/12/2036	0	871 768	0	0	0	0
30/01/2037	02/03/2037	01/06/2037	02/03/2037	0	766 173	0	0	0	0
30/04/2037	01/06/2037	01/09/2037	01/06/2037	0	659 630	0	0	0	0
31/07/2037	01/09/2037	01/12/2037	01/09/2037	0	552 133	0	0	0	0
30/10/2037	01/12/2037	01/03/2038	01/12/2037	0	443 671	0	0	0	0
29/01/2038	01/03/2038	01/06/2038	01/03/2038	0	334 236	0	0	0	0
30/04/2038	01/06/2038	01/09/2038	01/06/2038	0	223 819	0	0	0	0
30/07/2038	01/09/2038	01/12/2038	01/09/2038	0	112 410	0	0	0	0
29/10/2038	01/12/2038	01/03/2039	01/12/2038	0	2,00	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 débouclément anticipé (seule resterait à payer la partie étalée de la prime des années à venir).
- Taux de financement très raisonnable (voir cotations ci-après), qui reproduit le taux de swap avec plancher (hors marge bancaire). En incluant les marges bancaires (plus faibles sur les caps que les swaps avec plancher d'environ 10bps pour des raisons techniques), le taux du cap peut être plus avantageux que celui du swap avec floor 0%.

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

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

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

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

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

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

-
- 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

RE-MATCH FRANCE S.A.S.
A l'attention de M. Eric LEVRESSE

E-mail : el@re-match.com

Nom du projet : Construction Erstein (67)

Nanterre, le 18/01/2023

Responsable du projet : Philippe MILLI
 ☎ : 06 13 17 53 76
 @ : philippe.milli@bnpparibas.com

Chargée de clientèle : Carole ROCABOY
 ☎ : 01 41 97 10 43
 @ : carole.rocaboy@bnpparibas.com

Objet : Financement en crédit-bail d'un immeuble à usage industriel (recyclage de gazon synthétique).

Monsieur,

Nous vous remercions d'avoir interrogé BNP PARIBAS, CIC Est, SOCIETE GENERALE et ALSABAIL pour le financement du projet cité en objet et avons le plaisir de vous faire part de notre accord. Vous trouverez exposées, dans la notification d'accord jointe à ce courrier, les principales conditions et modalités de notre intervention.

Afin de nous permettre de préparer dans les meilleurs délais la mise en place de l'opération, nous vous invitons à nous retourner avant le 20/01/2023 à 17 h 00 :

- un exemplaire complet de la présente notification d'accord, dûment complété, paraphé, daté et signé au § 11,
- un virement de 40.560 € en faveur de NATIOCREDBAIL (coordonnées IBAN indiquées en dernière page), correspondant aux frais d'étude et de montage du pool et à la première perception de la commission d'engagement (les factures correspondantes vous seront adressées dès signature du Contrat de crédit-bail),

Pool de sociétés de crédit-bail immobilier constitué entre :

- NATIOCREDBAIL, chef de file
- SOGEFIMUR
- ALSABAIL
- CIC Real Estate Lease

Ledit pool ci-après dénommé le « Bailleur » ou le « Pool ».

3.2. Modalités du financement

➤ Intervention de NATIOCREDBAIL	3.300.000 € H.T.
➤ Intervention de SOGEFIMUR	3.150.000 € H.T.
➤ Intervention de CIC Real Estate Lease	2.100.000 € H.T.
➤ Intervention d'ALSABAIL	1.950.000 € H.T.
	<u>10.500.000 € H.T.</u>

Tout dépassement de l'assiette de 10.500.000 € sera à la charge du Preneur.

Remboursement

4.2. Période de Crédit Bail

➤ Date de prise d'effet et durée du Contrat

Le crédit-bail prendra effet (mise en loyers) le jour de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour une durée de 15 ans.

➤ Loyers à compter de la prise d'effet du Contrat (mise en loyers)

Les loyers, calculés sur le montant de l'investissement, seront perçus trimestriellement et d'avance, le premier loyer étant dû à la date de prise d'effet du contrat de crédit-bail.

Ils seront calculés selon un mode constant, sous réserve d'impact du caractère variable de l'indice de référence.

5.1. A l'échéance du Contrat

Le Preneur aura la faculté d'acquérir l'immeuble à l'échéance du contrat de crédit-bail au prix de 1 € H.T.

Obligation de couverture

Couverture du Taux variable

Le Preneur s'engage à se couvrir du risque de variation à la hausse du taux d'intérêts applicable aux loyers du Contrat de crédit-bail, de telle sorte qu'il soit protégé contre une hausse de l'Euribor 3 mois pendant les 10 premières années à compter de la prise de d'effet du Contrat, sur 2/3 au moins de l'encours financier. Il devra justifier au Bailleur, de la conclusion du contrat de couverture dans les 3 mois à compter de la signature du Contrat de crédit-bail.

Intérêts

Les options de taux suivantes sont proposées au Preneur

Pour la quote-part de financement assurée par NATIOCREDBAIL

Taux variable référencé sur l'EURIBOR à 3 mois

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

Chaque loyer trimestriel comprendra :

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

Ces intérêts seront calculés au Taux nominal annuel de EURIBOR 3 mois + 1,25 %

Formule dans laquelle L'EURIBOR 3 mois correspond à la moyenne mensuelle du Taux Interbancaire Offert en Euro à 3 mois. L'EURIBOR 3 mois retenu pour le calcul du loyer est celui du mois M-2, M étant le mois d'exigibilité du loyer. Toutefois, si l'EURIBOR 3 mois s'avérait négatif, le BAILLEUR retiendrait une valeur minimale de 0 %.

Par ailleurs, ce taux nominal annuel est déterminé pour une prise d'effet du contrat de crédit-bail intervenant au plus tard le 01/04/2024.

Il sera automatiquement majoré de 3 points de base (0,03 %) par mois de dépassement au-delà de ce délai.

L'échéancier joint est établi à titre indicatif sur la base de l'EURIBOR 3 mois figé pour l'exemple à sa valeur du mois de novembre 2022 soit 1,821 %.

Pour la quote-part de financement assurée par SOGEFIMUR

Profil des loyers : le profil des loyers sera linéaire.

Il sera égal à la somme des deux éléments suivants :

- 1er élément : montant trimestriel permettant d'amortir en principal le montant du financement minoré de sa quote-part de valeur résiduelle en fin de contrat sur la durée du contrat de crédit-bail immobilier
- 2ème élément : montant correspondant aux intérêts décomptés par application à l'encours financier selon le barème annexé, avant amortissement d'un taux nominal annuel fixe égal à 4,50%

Il est ici précisé que le taux fixe ci-dessus indiqué pour le calcul des Loyers a été défini en considération d'une prise d'effet du Contrat (achèvement des travaux) au plus tard le 1er avril 2024 et que si cette date devait être dépassée, le taux nominal annuel ci-dessus serait augmenté de cinq (5) points de base par mois de retard à compter du 1er avril 2024 (tout mois commencé comptant comme mois entier), jusqu'à la Date de prise d'effet effective du contrat, et ce pour toute la durée du contrat.

Intérêts

Pour la quote-part de financement assurée par celle de CIC Real Estate Lease

A compter de la date de mise en loyer et pendant toute la durée du contrat, il sera dû un loyer payable trimestriellement et d'avance, TVA en sus, calculé sur la base d'un taux fixe garanti de 4.50% l'an, chaque loyer comprenant :

* la fraction d'amortissement pour le trimestre considéré du capital correspondant à l'investissement financé

* et un intérêt calculé prorata temporis sur l'encours avant paiement de l'échéance considérée, selon la formule :

$$I = \text{Encours avant échéance} \times [4.50\% / 4]$$

Ce taux est garanti sous les seules conditions cumulatives :

- que vous nous retourniez votre accord sur la présente offre de financement au plus tard le 20/01/2023
- que le contrat soit signé au plus tard le 31/03/2023
- pour une mise en loyer du contrat au plus tard le 01/04/2024

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

Le taux fixe garanti proposé a été déterminé en prenant comme référence le taux de SWAP 10 ans du 05/01/2023 soit 2,914 %.

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

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

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

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

Pour la quote-part de financement assurée par ALSABAIL

Part sur ressources à taux de marché :

Option ressources à taux variable :

- Montant : 1 950 000 €
- Amortissement en capital sur 60 trimestres consécutifs en rythme financier
- Intérêts décomptés trimestriellement pendant une période de 60 trimestres consécutifs, pour le nombre de jours exact de la période couverte, par application à l'encours financier restant dû avant amortissement de la période, d'un coefficient déterminé en fonction de la formule suivante :

$$(\text{taux} + \text{marge}) \times \frac{\text{Nombre de jours de la période}}{360}$$

où « taux » est égal à « EURIBOR 3 mois ».

Le taux EURIBOR 3 mois retenu pour chaque période de loyer sera celui du dernier jour ouvré de l'avant dernier mois précédent chaque échéance trimestrielle. Dans le cas où le taux EURIBOR 3 mois servant de référence au calcul des loyers serait négatif, il est précisé que le taux (hors marge) effectivement retenu pour le calcul des loyers sera égal à 0 %.

A ce jour, sur la base de l'EURIBOR 3 mois du 21 Décembre 2022, à 2,102 %, « taux » ressort à 2,102 % l'an.

où « marge » est égale à 2,3 % l'an.

A titre indicatif, sur la base de l'EURIBOR 3 mois du 21 Décembre 2022, soit 2,102 %, le loyer trimestriel est, hors TVA, celui figurant sur le barème joint en annexe.

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:

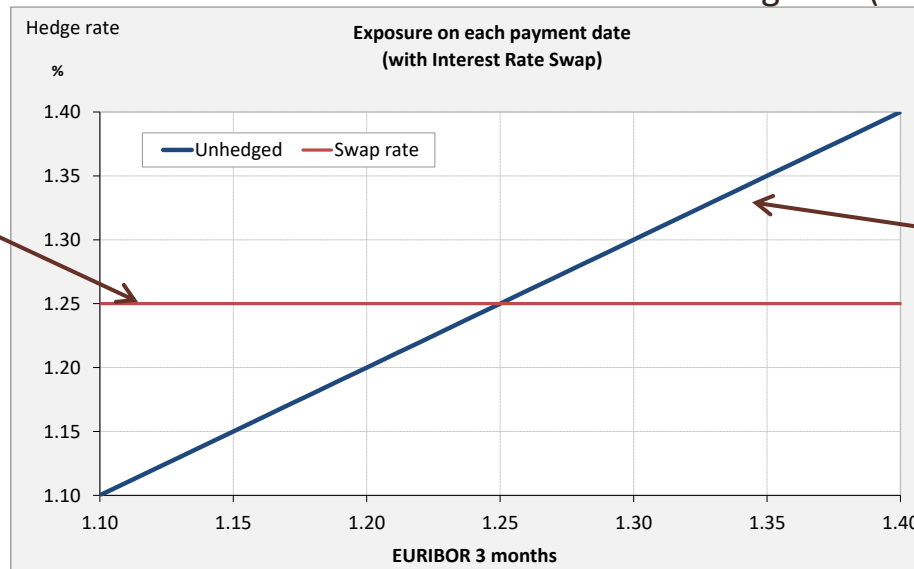
- Coût nul (pas de prime à payer)
- Les charges financières sont connues à l'avance

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

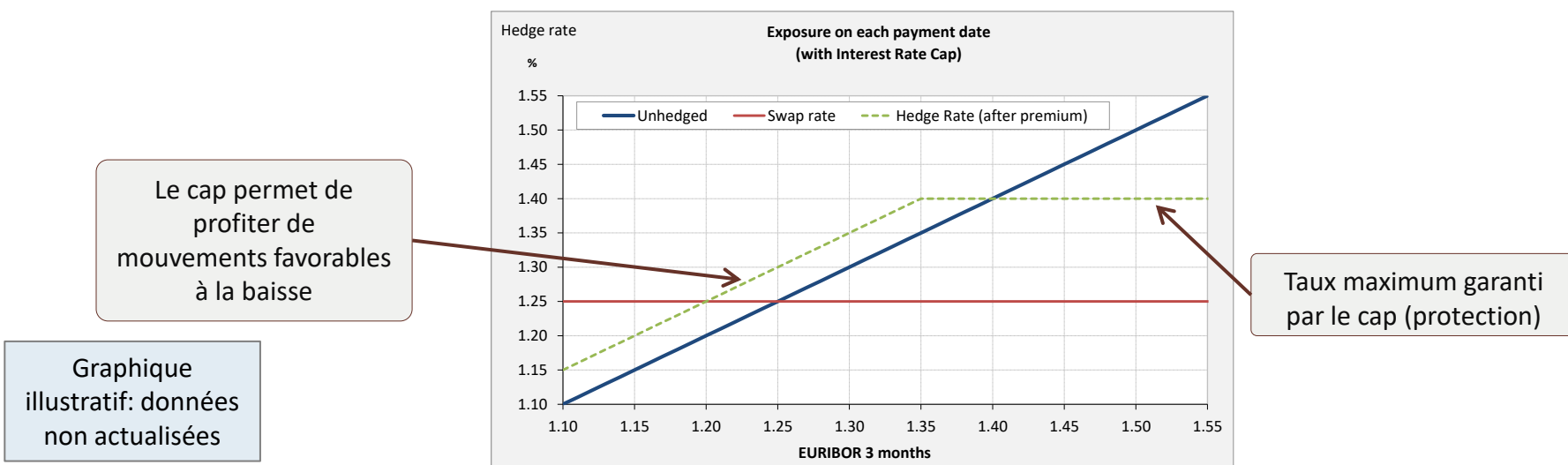
Achat de cap de taux: Droit de recevoir un flux si l'indice de taux sous-jacent (couvert) est supérieur au cours d'exercice du cap (strike). Le flux reçu correspondra alors à la différence entre le taux variable et le taux fixe, multiplié par le notional. Dans le cadre d'un financement, ce flux a pour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



Différents types de couvertures

A réserver à la partie
incompressible de
l'exposition.

Tunnels / collars d'options:

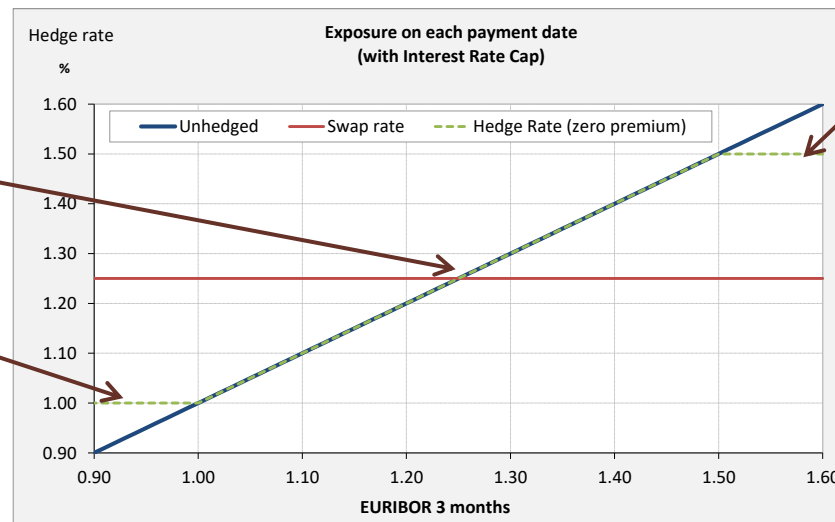
Mix d'options achetées (cap) et vendues (floor) qui permet d'encadrer le taux de financement entre un plancher et un plafond. Entre ces seuils, le taux payé varie en fonction de l'indice Euribor.

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

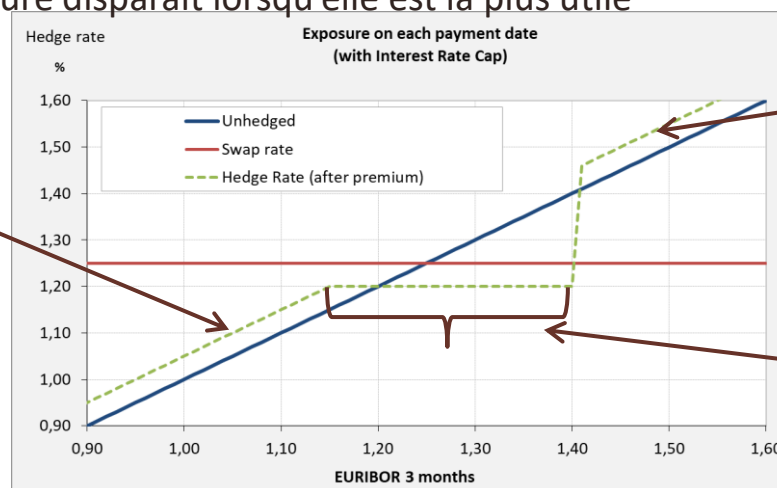
Nous ne recommandons pas ce produit car il ne procure aucun taux plafond garanti. Ce n'est pas une couverture.

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;

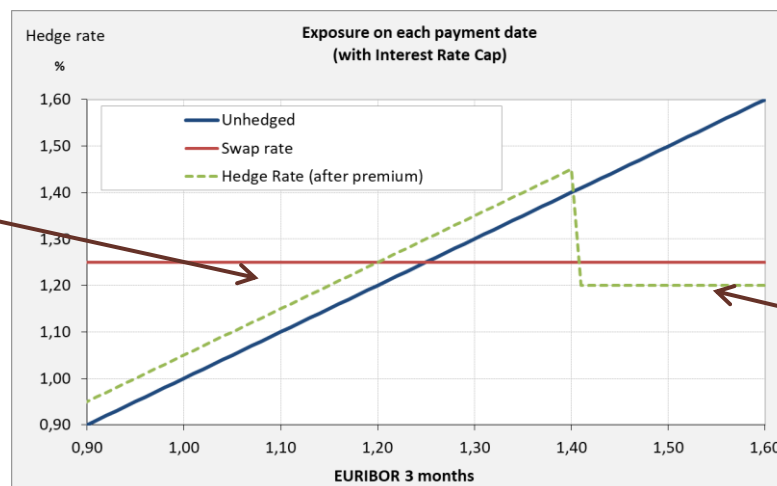
Nous ne recommandons pas ce produit car le plus souvent les marges bancaires dégradent sa performance.

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);

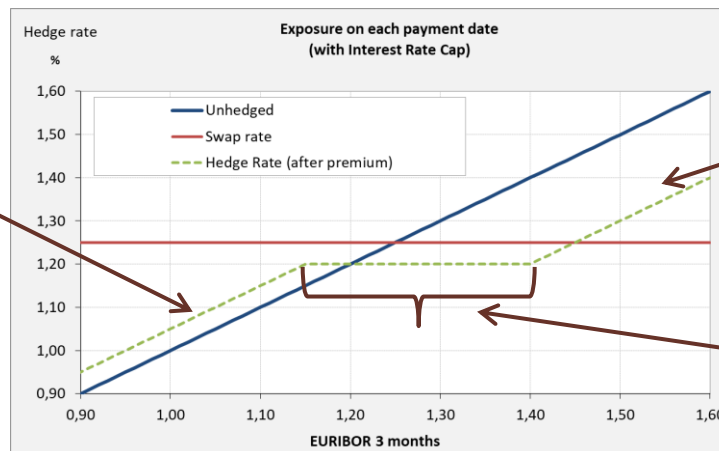
Inconvénients:

- 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

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.