



Rapport Final

Couverture de taux d'intérêts

STEMMER

26 Avril 2024

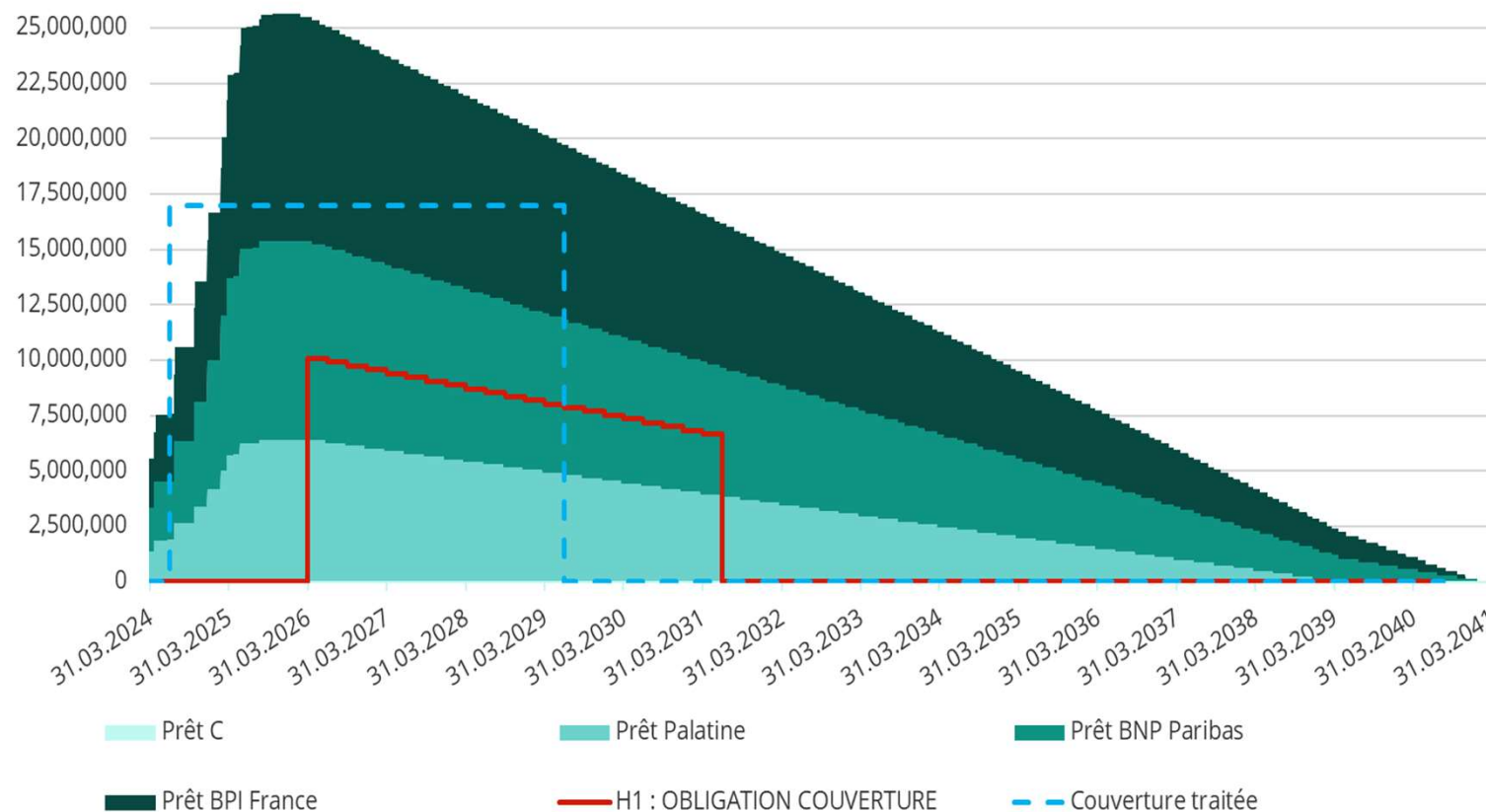


KERIUS Finance SAS
Conseiller en Investissements Financiers
Membre de l'ANACOFI CIF- Association agréée par l'AMF - ORIAS N° 13000716

Résumé des décisions prises

- Nouvelle couverture mise en place sur un horizon de 5 ans pour réduire la sensibilité du groupe aux variations de taux d'intérêts, y compris négatifs, avec un objectif de couverture Cash Flow Hedge (couverture de flux futurs).
- Un cap avec plafond (strike) à 2,50% a été mis en place pour limiter le taux de financement sur la partie couverte. Ces produits prennent en compte le plancher à 0% sur les financements.

Cartographie après nouvelle couverture



Couverture traitée :
Achat Cap 2,50% à 5 ans.

Répartition bancaire :
Palatine 100%.

Obligation de couverture

Financements :

Prêteurs : BNP Paribas, Palatine, BPI

Prêt BNP : €9'000'000, tirage progressif à partir du 31/03/2024, amortissement linéaire trimestriel dont différé de 24 mois, échéance 31/03/2041, floor 0% sur Euribor 3 mois + 1,30%

Prêt Palatine Tranche A : €1'826'000, tirage progressif à partir du 31/03/2024, amort. Linéaire trimestriel dont différé de 24 mois, échéance 31/03/2039, floor 0% sur Euribor 3 mois + 1,00%.

Prêt Palatine Tranche B : €4'576'000, tirage progressif à partir du 31/03/2024, amort. Linéaire trimestriel dont différé de 24 mois, échéance 31/03/2039, floor 0% sur Euribor 3 mois + 1,00%.

Prêt BPI France : €9'737'500, tirage progressif à partir du 31/03/2024, amort. Linéaire trimestriel dont différé de 24 mois, échéance 31/03/2041, floor 0% sur Euribor 3 mois + 1,10%.

Obligation de couverture :

BNP PARIBAS : Nous vous préconisons une couverture de votre taux d'intérêt afin de limiter l'impact d'une hausse de l'Euribor 3 mois et ainsi avoir une meilleure visibilité dans la gestion de la charge financière liée à cette opération.

BPI France : Afin de vous prémunir contre une éventuelle hausse de l'index EURIBOR, nous vous préconisons de souscrire à un instrument de couverture de taux à hauteur de 100% du montant du crédit et pendant toute la durée du crédit.

PALATINE : Couverture de taux à hauteur de 100% du nominal et sur une durée minimale de 5 ans.

Banques de couverture : Palatine, BNP

En cas de couverture d'un crédit qui n'est pas encore tiré à la date de couverture : vérifier que le contrat le permet ou demander l'autorisation à la Banque arrangeuse car il est généralement interdit de couvrir plus de 100% des dettes tirées.

Détail de la couverture réalisée

Cap à prime lissée :

Banque : Palatine

Cours d'exercice : 2,50% (strike / taux plafond)

Date de transaction : 22/04/2024

Date de début : 30/09/2024

Date de fin : 28/09/2029

Index : Euribor 3 Mois

Base : Actual/360

Nominal de départ : €17'000'000 amortissements in fine,
cf. tableau en annexe

Prime annuelle à payer trimestriellement jusqu'au
28/09/2029 : **0,7440%**, correspondant à une prime payée à
la mise en place (up-front) de **€640,832**.



STEMMER

Primes à payer

Couverture Palatine

Fixing	Début	Fin	Paielement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucllement
26.09.2024	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2024	17,000,000	32,323	-608,509
27.12.2024	31.12.2024	31.03.2025	31.03.2025	17,000,000	31,620	-576,889
27.03.2025	31.03.2025	30.06.2025	30.06.2025	17,000,000	31,971	-544,918
26.06.2025	30.06.2025	30.09.2025	30.09.2025	17,000,000	32,323	-512,595
26.09.2025	30.09.2025	31.12.2025	31.12.2025	17,000,000	32,323	-480,273
29.12.2025	31.12.2025	31.03.2026	31.03.2026	17,000,000	31,620	-448,653
27.03.2026	31.03.2026	30.06.2026	30.06.2026	17,000,000	31,971	-416,681
26.06.2026	30.06.2026	30.09.2026	30.09.2026	17,000,000	32,323	-384,359
28.09.2026	30.09.2026	31.12.2026	31.12.2026	17,000,000	32,323	-352,036
29.12.2026	31.12.2026	31.03.2027	31.03.2027	17,000,000	31,620	-320,416
25.03.2027	31.03.2027	30.06.2027	30.06.2027	17,000,000	31,971	-288,445
28.06.2027	30.06.2027	30.09.2027	30.09.2027	17,000,000	32,323	-256,122
28.09.2027	30.09.2027	31.12.2027	31.12.2027	17,000,000	32,323	-223,799
29.12.2027	31.12.2027	31.03.2028	31.03.2028	17,000,000	31,971	-191,828
29.03.2028	31.03.2028	30.06.2028	30.06.2028	17,000,000	31,971	-159,857
28.06.2028	30.06.2028	29.09.2028	29.09.2028	17,000,000	31,971	-127,885
27.09.2028	29.09.2028	29.12.2028	29.12.2028	17,000,000	31,971	-95,914
27.12.2028	29.12.2028	29.03.2029	29.03.2029	17,000,000	31,620	-64,294
27.03.2029	29.03.2029	29.06.2029	29.06.2029	17,000,000	32,323	-31,971
27.06.2029	29.06.2029	28.09.2029	28.09.2029	17,000,000	31,971	0

Prime lissée

0.7440%

Total à payer

640,832



STEMMER

Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Prêt BPI France		Prêt BNP Paribas		Prêt Palatine		TOTAL DETTE	H1 : OBLIGATION COUVERTURE	Couverture traitee
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD			
18.03.2024	20.03.2024	31.03.2024	31.03.2024	0	2,227,959	0	1,949,464	0	1,392,474	5,569,897	0	0
26.03.2024	28.03.2024	28.06.2024	28.06.2024	0	2,227,959	0	1,949,464	0	1,392,474	5,569,897	0	0
26.06.2024	28.06.2024	30.09.2024	30.09.2024	-798,311	3,026,270	-700,956	2,650,420	-498,613	1,891,087	7,567,777	0	17,000,000
26.09.2024	30.09.2024	31.12.2024	31.12.2024	-1,215,663	4,241,933	-1,067,412	3,717,831	-759,285	2,650,373	10,610,137	0	17,000,000
27.12.2024	31.12.2024	31.03.2025	31.03.2025	-2,419,994	6,661,927	-2,124,873	5,842,704	-1,511,493	4,161,866	16,666,497	0	17,000,000
27.03.2025	31.03.2025	30.06.2025	30.06.2025	-2,477,278	9,139,205	-2,175,171	8,017,875	-1,547,271	5,709,137	22,866,217	0	17,000,000
26.06.2025	30.06.2025	30.09.2025	30.09.2025	-881,231	10,020,436	-773,764	8,791,639	-550,404	6,259,541	25,071,617	0	17,000,000
26.09.2025	30.09.2025	31.12.2025	31.12.2025	-216,332	10,236,768	-189,950	8,981,589	-135,118	6,394,659	25,613,017	0	17,000,000
29.12.2025	31.12.2025	31.03.2026	31.03.2026	-13,232	10,250,000	-18,411	9,000,000	-7,341	6,402,000	25,652,000	0	17,000,000
27.03.2026	31.03.2026	30.06.2026	30.06.2026	170,833	10,079,167	0	9,000,000	0	6,402,000	25,481,167	10,079,167	17,000,000
26.06.2026	30.06.2026	30.09.2026	30.09.2026	170,833	9,908,333	150,000	8,850,000	123,115	6,278,885	25,037,218	9,908,333	17,000,000
28.09.2026	30.09.2026	31.12.2026	31.12.2026	170,833	9,737,500	150,000	8,700,000	123,115	6,155,769	24,593,270	9,737,500	17,000,000
29.12.2026	31.12.2026	31.03.2027	31.03.2027	170,833	9,566,667	150,000	8,550,000	123,115	6,032,654	24,149,321	9,566,667	17,000,000
25.03.2027	31.03.2027	30.06.2027	30.06.2027	170,833	9,395,833	150,000	8,400,000	123,115	5,909,538	23,705,372	9,395,833	17,000,000
28.06.2027	30.06.2027	30.09.2027	30.09.2027	170,833	9,225,000	150,000	8,250,000	123,115	5,786,423	23,261,423	9,225,000	17,000,000
28.09.2027	30.09.2027	31.12.2027	31.12.2027	170,833	9,054,167	150,000	8,100,000	123,115	5,663,308	22,817,475	9,054,167	17,000,000
29.12.2027	31.12.2027	31.03.2028	31.03.2028	170,833	8,883,333	150,000	7,950,000	123,115	5,540,192	22,373,526	8,883,333	17,000,000
29.03.2028	31.03.2028	30.06.2028	30.06.2028	170,833	8,712,500	150,000	7,800,000	123,115	5,417,077	21,929,577	8,712,500	17,000,000
28.06.2028	30.06.2028	29.09.2028	29.09.2028	170,833	8,541,667	150,000	7,650,000	123,115	5,293,962	21,485,629	8,541,667	17,000,000
27.09.2028	29.09.2028	29.12.2028	29.12.2028	170,833	8,370,833	150,000	7,500,000	123,115	5,170,846	21,041,680	8,370,833	17,000,000
27.12.2028	29.12.2028	29.03.2029	29.03.2029	170,833	8,200,000	150,000	7,350,000	123,115	5,047,731	20,597,731	8,200,000	17,000,000
27.03.2029	29.03.2029	29.06.2029	29.06.2029	170,833	8,029,167	150,000	7,200,000	123,115	4,924,615	20,153,782	8,029,167	17,000,000
27.06.2029	29.06.2029	28.09.2029	28.09.2029	170,833	7,858,333	150,000	7,050,000	123,115	4,801,500	19,709,834	7,858,333	0
26.09.2029	28.09.2029	31.12.2029	31.12.2029	170,833	7,687,500	150,000	6,900,000	123,115	4,678,385	19,265,885	7,687,500	0
27.12.2029	31.12.2029	29.03.2030	29.03.2030	170,833	7,516,667	150,000	6,750,000	123,115	4,555,269	18,821,936	7,516,667	0
27.03.2030	29.03.2030	28.06.2030	28.06.2030	170,833	7,345,833	150,000	6,600,000	123,115	4,432,154	18,377,987	7,345,833	0
26.06.2030	28.06.2030	30.09.2030	30.09.2030	170,833	7,175,000	150,000	6,450,000	123,115	4,309,038	17,934,039	7,175,000	0
26.09.2030	30.09.2030	31.12.2030	31.12.2030	170,833	7,004,167	150,000	6,300,000	123,115	4,185,923	17,490,090	7,004,167	0

Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Prêt BPI France		Prêt BNP Paribas		Prêt Palatine		TOTAL DETTE	H1 : OBLIGATION COUVERTURE	Couverture traitee
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD			
27.12.2030	31.12.2030	31.03.2031	31.03.2031	170,833	6,833,333	150,000	6,150,000	123,115	4,062,808	17,046,141	6,833,333	0
27.03.2031	31.03.2031	30.06.2031	30.06.2031	170,833	6,662,500	150,000	6,000,000	123,115	3,939,692	16,602,193	6,662,500	0
26.06.2031	30.06.2031	30.09.2031	30.09.2031	170,833	6,491,667	150,000	5,850,000	123,115	3,816,577	16,158,244	0	0
26.09.2031	30.09.2031	31.12.2031	31.12.2031	170,833	6,320,833	150,000	5,700,000	123,115	3,693,462	15,714,295	0	0
29.12.2031	31.12.2031	31.03.2032	31.03.2032	170,833	6,150,000	150,000	5,550,000	123,115	3,570,346	15,270,346	0	0
25.03.2032	31.03.2032	30.06.2032	30.06.2032	170,833	5,979,167	150,000	5,400,000	123,115	3,447,231	14,826,398	0	0
28.06.2032	30.06.2032	30.09.2032	30.09.2032	170,833	5,808,333	150,000	5,250,000	123,115	3,324,115	14,382,449	0	0
28.09.2032	30.09.2032	31.12.2032	31.12.2032	170,833	5,637,500	150,000	5,100,000	123,115	3,201,000	13,938,500	0	0
29.12.2032	31.12.2032	31.03.2033	31.03.2033	170,833	5,466,667	150,000	4,950,000	123,115	3,077,885	13,494,552	0	0
29.03.2033	31.03.2033	30.06.2033	30.06.2033	170,833	5,295,833	150,000	4,800,000	123,115	2,954,769	13,050,603	0	0
28.06.2033	30.06.2033	30.09.2033	30.09.2033	170,833	5,125,000	150,000	4,650,000	123,115	2,831,654	12,606,654	0	0
28.09.2033	30.09.2033	30.12.2033	30.12.2033	170,833	4,954,167	150,000	4,500,000	123,115	2,708,538	12,162,705	0	0
28.12.2033	30.12.2033	31.03.2034	31.03.2034	170,833	4,783,333	150,000	4,350,000	123,115	2,585,423	11,718,757	0	0
29.03.2034	31.03.2034	30.06.2034	30.06.2034	170,833	4,612,500	150,000	4,200,000	123,115	2,462,308	11,274,808	0	0
28.06.2034	30.06.2034	29.09.2034	29.09.2034	170,833	4,441,667	150,000	4,050,000	123,115	2,339,192	10,830,859	0	0
27.09.2034	29.09.2034	29.12.2034	29.12.2034	170,833	4,270,833	150,000	3,900,000	123,115	2,216,077	10,386,911	0	0
27.12.2034	29.12.2034	30.03.2035	30.03.2035	170,833	4,100,000	150,000	3,750,000	123,115	2,092,962	9,942,962	0	0
28.03.2035	30.03.2035	29.06.2035	29.06.2035	170,833	3,929,167	150,000	3,600,000	123,115	1,969,846	9,499,013	0	0
27.06.2035	29.06.2035	28.09.2035	28.09.2035	170,833	3,758,333	150,000	3,450,000	123,115	1,846,731	9,055,064	0	0
26.09.2035	28.09.2035	31.12.2035	31.12.2035	170,833	3,587,500	150,000	3,300,000	123,115	1,723,615	8,611,116	0	0
27.12.2035	31.12.2035	31.03.2036	31.03.2036	170,833	3,416,667	150,000	3,150,000	123,115	1,600,500	8,167,167	0	0
27.03.2036	31.03.2036	30.06.2036	30.06.2036	170,833	3,245,833	150,000	3,000,000	123,115	1,477,385	7,723,218	0	0
26.06.2036	30.06.2036	30.09.2036	30.09.2036	170,833	3,075,000	150,000	2,850,000	123,115	1,354,269	7,279,270	0	0
26.09.2036	30.09.2036	31.12.2036	31.12.2036	170,833	2,904,167	150,000	2,700,000	123,115	1,231,154	6,835,321	0	0
29.12.2036	31.12.2036	31.03.2037	31.03.2037	170,833	2,733,333	150,000	2,550,000	123,115	1,108,038	6,391,372	0	0
27.03.2037	31.03.2037	30.06.2037	30.06.2037	170,833	2,562,500	150,000	2,400,000	123,115	984,923	5,947,423	0	0
26.06.2037	30.06.2037	30.09.2037	30.09.2037	170,833	2,391,667	150,000	2,250,000	123,115	861,808	5,503,475	0	0
28.09.2037	30.09.2037	31.12.2037	31.12.2037	170,833	2,220,833	150,000	2,100,000	123,115	738,692	5,059,526	0	0

Tableaux d'amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Prêt BPI France		Prêt BNP Paribas		Prêt Palatine		TOTAL DETTE	H1 : OBLIGATION COUVERTURE	Couverture traitee
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD			
29.12.2037	31.12.2037	31.03.2038	31.03.2038	170,833	2,050,000	150,000	1,950,000	123,115	615,577	4,615,577	0	0
29.03.2038	31.03.2038	30.06.2038	30.06.2038	170,833	1,879,167	150,000	1,800,000	123,115	492,462	4,171,629	0	0
28.06.2038	30.06.2038	30.09.2038	30.09.2038	170,833	1,708,333	150,000	1,650,000	123,115	369,346	3,727,680	0	0
28.09.2038	30.09.2038	31.12.2038	31.12.2038	170,833	1,537,500	150,000	1,500,000	123,115	246,231	3,283,731	0	0
29.12.2038	31.12.2038	31.03.2039	31.03.2039	170,833	1,366,667	150,000	1,350,000	123,115	123,115	2,839,782	0	0
29.03.2039	31.03.2039	30.06.2039	30.06.2039	170,833	1,195,833	150,000	1,200,000	123,115	0	2,395,834	0	0
28.06.2039	30.06.2039	30.09.2039	30.09.2039	170,833	1,025,000	150,000	1,050,000	0	0	2,075,000	0	0
28.09.2039	30.09.2039	30.12.2039	30.12.2039	170,833	854,167	150,000	900,000	0	0	1,754,167	0	0
28.12.2039	30.12.2039	29.03.2040	29.03.2040	170,833	683,333	150,000	750,000	0	0	1,433,334	0	0
27.03.2040	29.03.2040	29.06.2040	29.06.2040	170,833	512,500	150,000	600,000	0	0	1,112,500	0	0
27.06.2040	29.06.2040	28.09.2040	28.09.2040	170,833	341,667	150,000	450,000	0	0	791,667	0	0
26.09.2040	28.09.2040	31.12.2040	31.12.2040	170,833	170,833	150,000	300,000	0	0	470,834	0	0
27.12.2040	31.12.2040	29.03.2041	29.03.2041	170,833	0	150,000	150,000	0	0	150,000	0	0

Analyse de Retour sur Investissement

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	8 623
-------------	-------

PALATINE

Economies totales

48 344

Taux/Prix sans marge bancaire	602 946
-------------------------------	---------

Prix avec marge bancaire standard *	689 176
Marge bancaire standard (10 points de base) *	86 230

Prix final	640 832
Marge finale	37 886

* 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

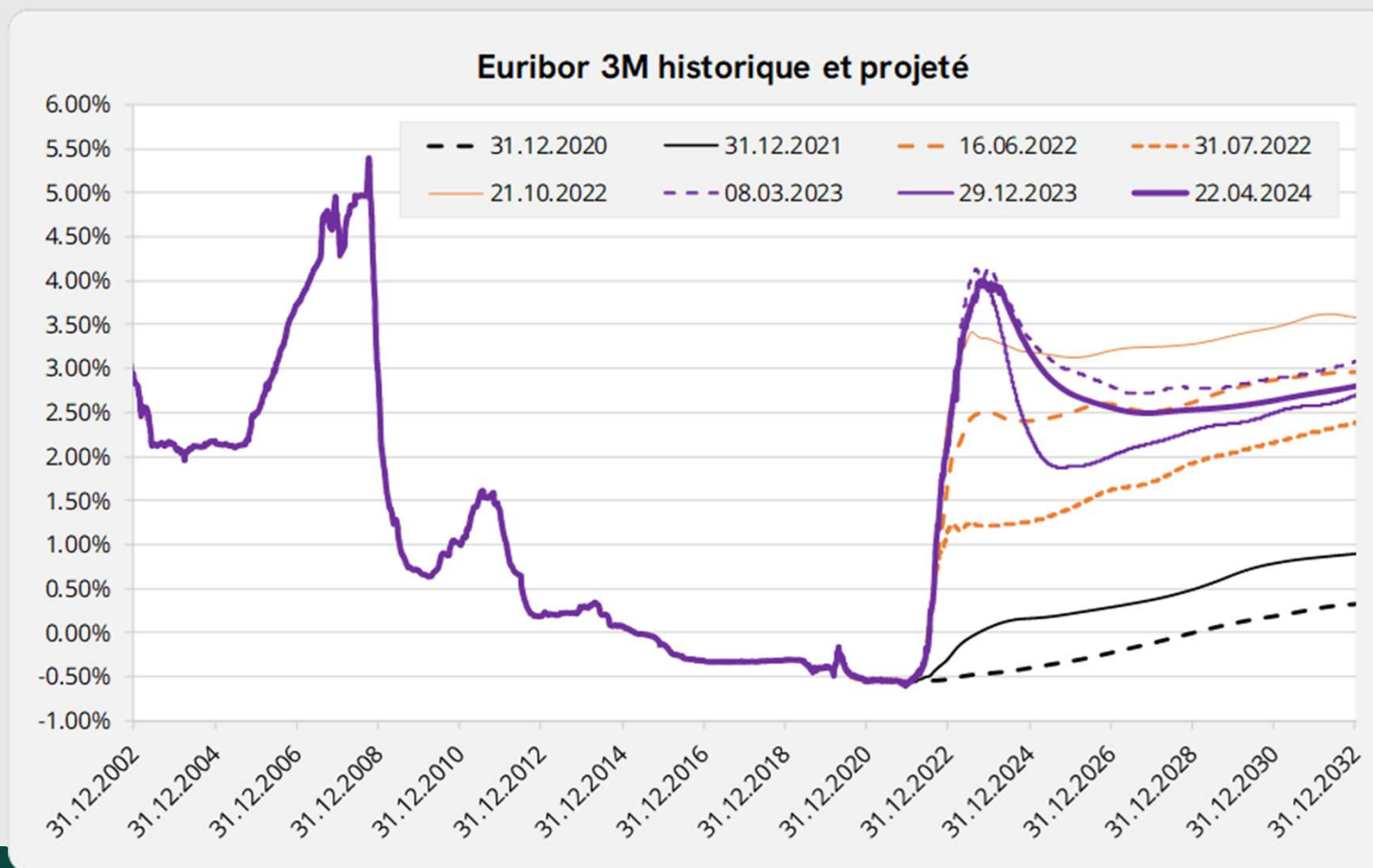


STEMMER

Annexes

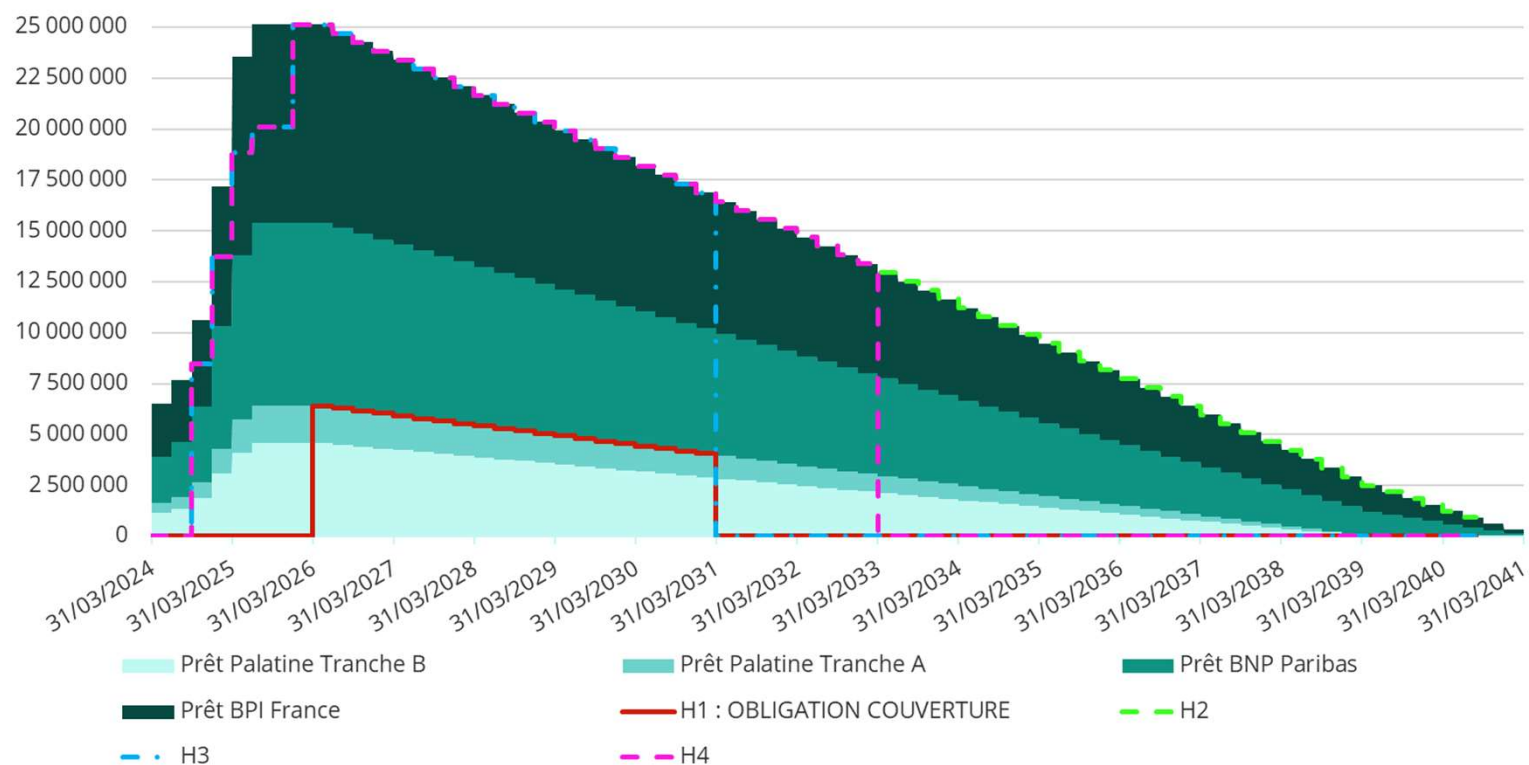
- Données de marché : Euribor historique et projeté
- Rappel: Extrait de rapports d'analyse et simulations
- Clauses contractuelles
- Rappel : différents types de couverture

Données de marché (22/04/2024)



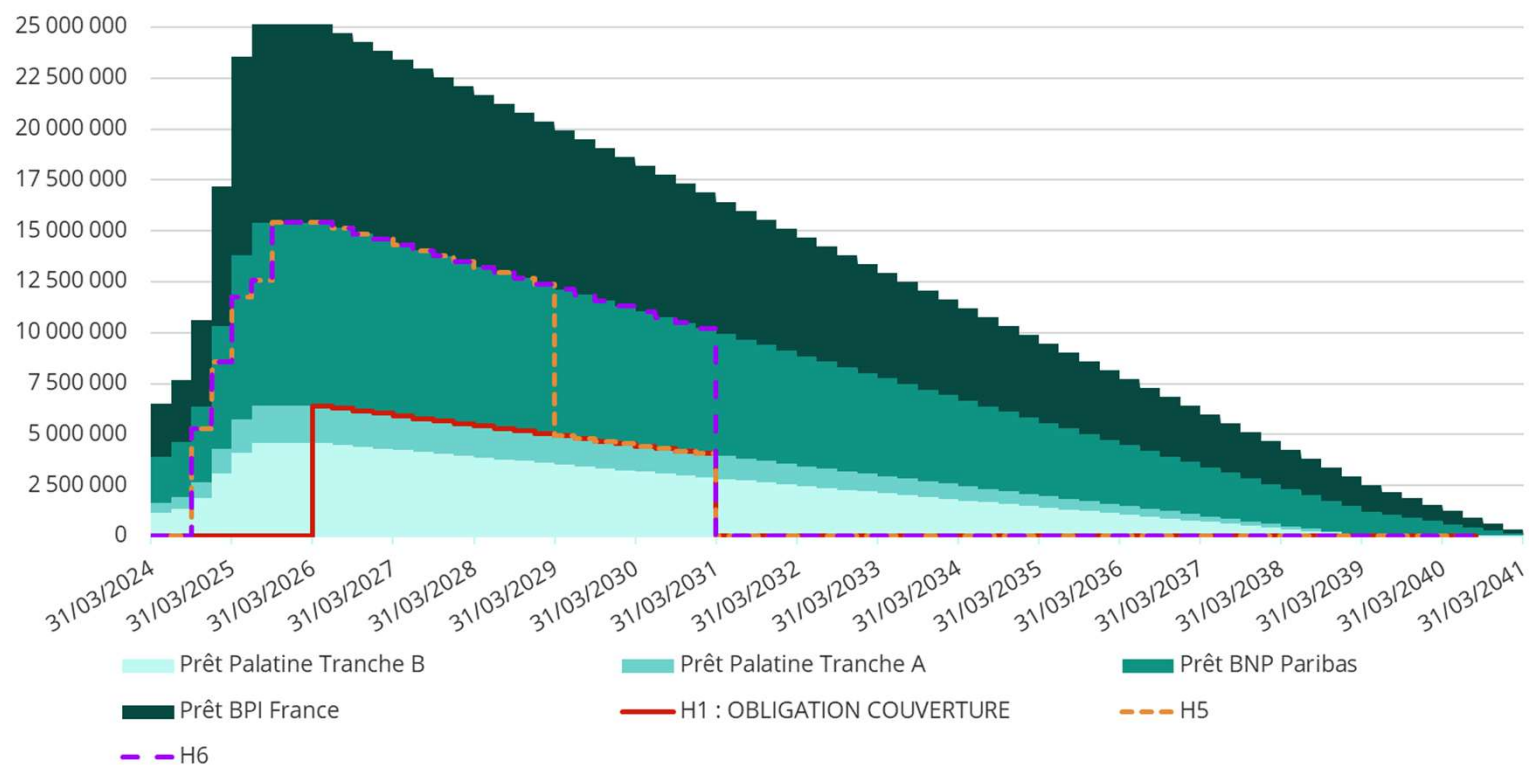
Extrait des rapports d'analyse produits durant la mission

Nouvelles couvertures : Différents montants et horizons possibles



Extrait des rapports d'analyse produits durant la mission

Nouvelles couvertures : Différents montants et horizons possibles



Produits non recommandés

COUVERTURE	H1	H2
Valeur 1bp en EUR	2 654	21 494
Swap sans Floor	2,29%	2,45%
Swap avec Floor	2,50%	2,66%
Cap 0% annualisé	2,50%	2,66%

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 :

▪ 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

▪ 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

▪ 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.

Extrait des rapports d'analyse produits durant la mission

Produits recommandés

Marge bancaire
estimée en points de
base (BP) incluse dans
les prix : **7 bps**

* Voir slide suivante

COUVERTURE	H1	H2	H3	H4	H5	H6
Durée	5 ans	16,5 ans	6,5 ans	8,5 ans	6,5 ans	6,5 ans
Indice	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M	Euribor 3M
Notionnel départ	6 402 000	8 474 046	8 474 046	8 474 046	5 296 279	5 296 279
Notionnel au 30/03/2025	0	13 738 015	13 738 015	13 738 015	8 586 259	8 586 259
Début de période	31/03/2026	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2024
Fin de période	31/03/2031	31/03/2041	31/03/2031	31/03/2033	31/03/2031	31/03/2031
Valeur 1bp en EUR	2 654	21 494	13 347	16 374	6 891	8 244

Prime d'option lissée						
Cap 2,5% annualisé	0,79%	0,91%	0,71%	0,78%	0,65%	0,70%
Taux financement Max	3,29%	3,41%	3,21%	3,28%	3,15%	3,20%

Cap 3% annualisé	0,61%	0,71%	0,53%	0,60%	0,49%	0,53%
Taux financement Max	3,61%	3,71%	3,53%	3,60%	3,49%	3,53%

Cap 3,5% annualisé	0,48%	0,57%	0,41%	0,47%	0,37%	0,41%
Taux financement Max	3,98%	4,07%	3,91%	3,97%	3,87%	3,91%

Floor 1% annualisé*	0,30%	0,30%	0,27%	0,28%	0,25%	0,27%
Taux financement Max	illimité	illimité	illimité	illimité	illimité	illimité

Prime des options en EUR						
Cap 2,5%	187 800	1 676 900	861 100	1 151 500	413 600	525 700
Cap 3%	145 200	1 321 800	649 600	886 200	306 900	396 400
Cap 3,5%	114 000	1 058 000	502 600	696 000	234 600	306 700
Floor 1%*	71 800	554 700	325 600	415 700	160 800	203 200

Cotations indicatives

Voir comparaison 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.

***Floor 1% : A noter que nous ne recommandons pas ce produit puisque le risque de perte est illimité car le financement est déjà flooré. En effet, le plancher du Tunnel double celui du financement. Ceci engendre une perte en cas de baisse de taux ou de retour aux taux négatifs. De plus, ce produit ne rentre pas dans le cadre de la comptabilité de couverture puisqu'il est considéré comme spéculatif.**

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 : H3 Cap 2,5%

Fixing	Début	Fin	Paieement	Notionnel	Prime à payer	Restant à payer en cas de déboucement
26/09/2024	30/09/2024	31/12/2024	31/12/2024	8 474 046	13 973	-847 127
27/12/2024	31/12/2024	31/03/2025	31/03/2025	13 738 015	22 161	-824 966
27/03/2025	31/03/2025	30/06/2025	30/06/2025	18 826 788	30 707	-794 259
26/06/2025	30/06/2025	30/09/2025	30/09/2025	20 111 601	33 163	-761 095
26/09/2025	30/09/2025	31/12/2025	31/12/2025	20 111 601	33 163	-727 932
29/12/2025	31/12/2025	31/03/2026	31/03/2026	25 139 501	40 553	-687 379
27/03/2026	31/03/2026	30/06/2026	30/06/2026	25 139 501	41 003	-646 376
26/06/2026	30/06/2026	30/09/2026	30/09/2026	24 704 094	40 736	-605 640
28/09/2026	30/09/2026	31/12/2026	31/12/2026	24 268 687	40 018	-565 622
29/12/2026	31/12/2026	31/03/2027	31/03/2027	23 833 280	38 446	-527 176
25/03/2027	31/03/2027	30/06/2027	30/06/2027	23 397 872	38 163	-489 014
28/06/2027	30/06/2027	30/09/2027	30/09/2027	22 962 465	37 864	-451 150
28/09/2027	30/09/2027	31/12/2027	31/12/2027	22 527 058	37 146	-414 003
29/12/2027	31/12/2027	31/03/2028	31/03/2028	22 091 651	36 032	-377 971
29/03/2028	31/03/2028	30/06/2028	30/06/2028	21 656 244	35 322	-342 649
28/06/2028	30/06/2028	29/09/2028	29/09/2028	21 220 837	34 612	-308 037
27/09/2028	29/09/2028	29/12/2028	29/12/2028	20 785 430	33 902	-274 135
27/12/2028	29/12/2028	29/03/2029	29/03/2029	20 350 023	32 827	-241 309
27/03/2029	29/03/2029	29/06/2029	29/06/2029	19 914 616	32 838	-208 470
27/06/2029	29/06/2029	28/09/2029	28/09/2029	19 479 209	31 771	-176 699
26/09/2029	28/09/2029	31/12/2029	31/12/2029	19 043 802	32 085	-144 614
27/12/2029	31/12/2029	29/03/2030	29/03/2030	18 608 395	29 350	-115 264
27/03/2030	29/03/2030	28/06/2030	28/06/2030	18 172 988	29 641	-85 623
26/06/2030	28/06/2030	30/09/2030	30/09/2030	17 737 581	29 884	-55 738
26/09/2030	30/09/2030	31/12/2030	31/12/2030	17 302 174	28 531	-27 208
27/12/2030	31/12/2030	31/03/2031	31/03/2031	16 866 767	27 208	0

Prime lissée

0,71%



STEMMER

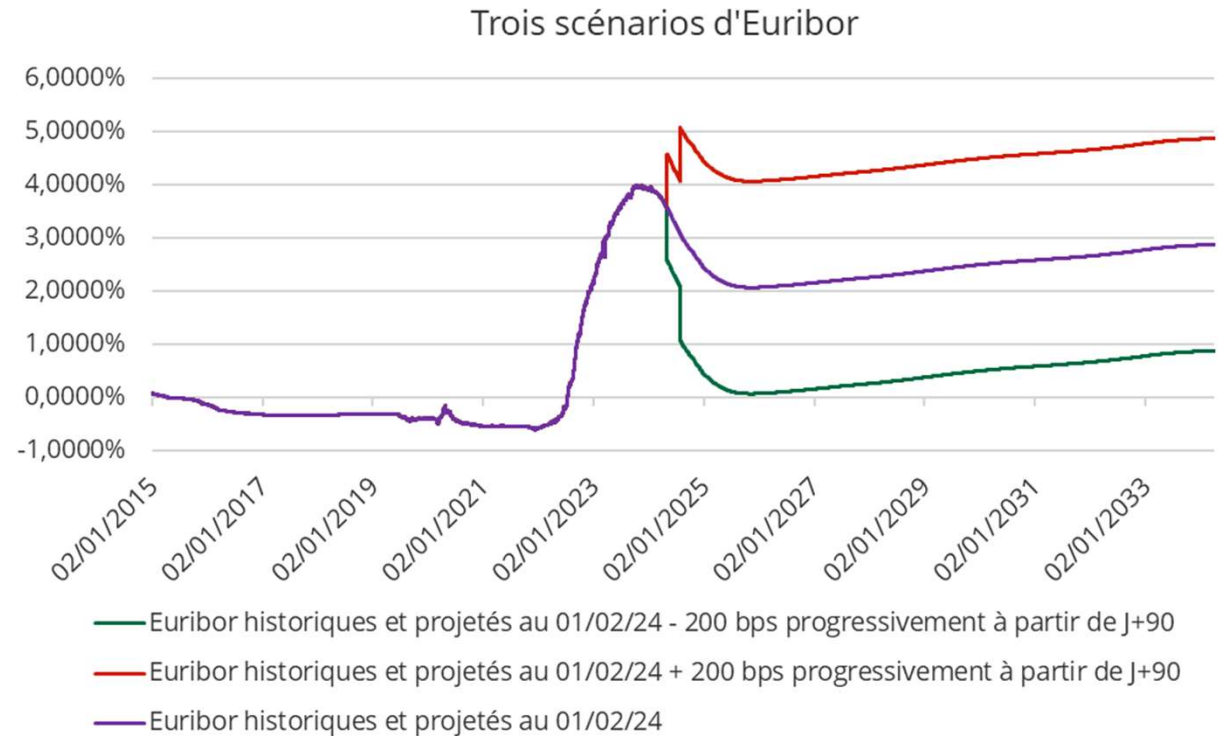
Total à payer

861 100

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

Toutes les simulations de frais financiers démarrent en **2024 et se terminent en 2034**.

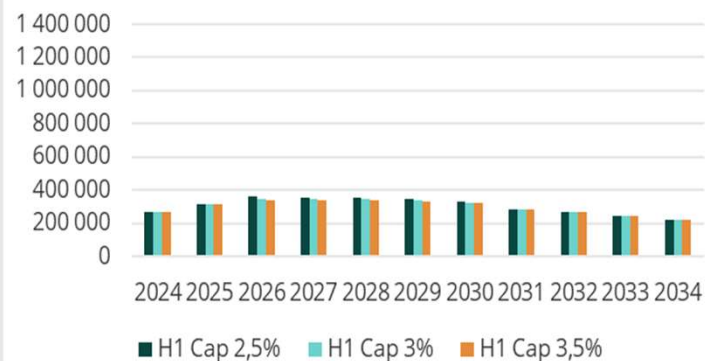
Elles incluent les marges de crédit de **1,30%** (Prêt BNP), **1,00%** (Prêt Palatine Tranche A, Tranche B), **1,10%** (Prêt BPI), l'impact de la variation des Euribor 3M et le coût de la couverture à mettre en place.



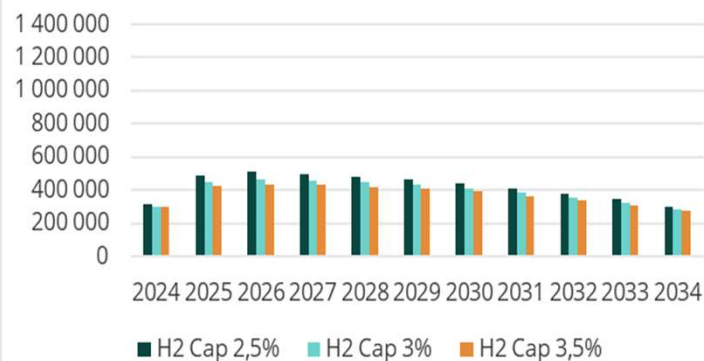
Extrait des rapports d'analyse produits durant la mission

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

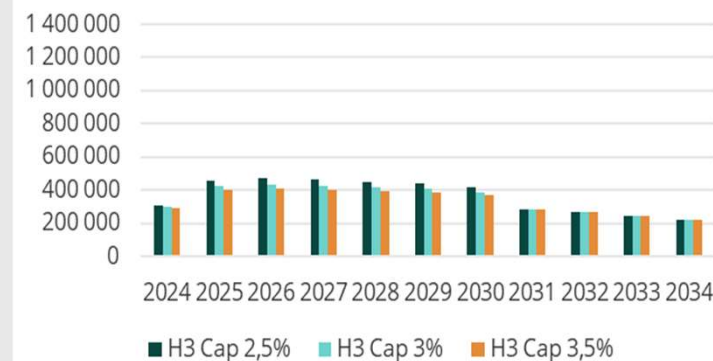
STRATEGIE H1



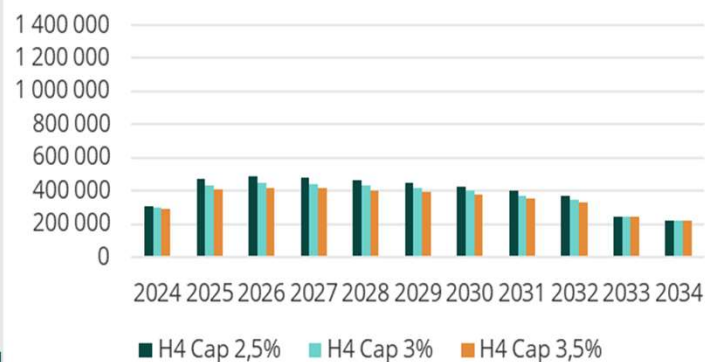
STRATEGIE H2



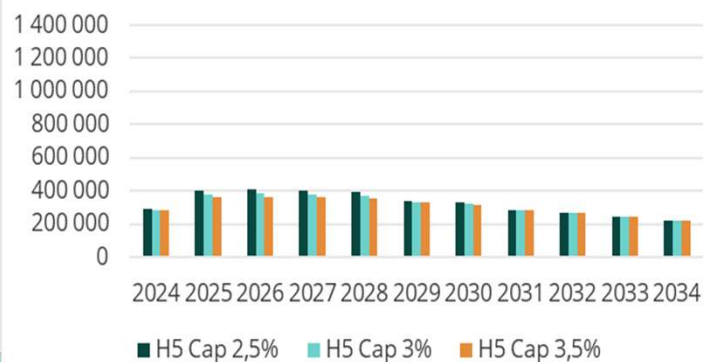
STRATEGIE H3



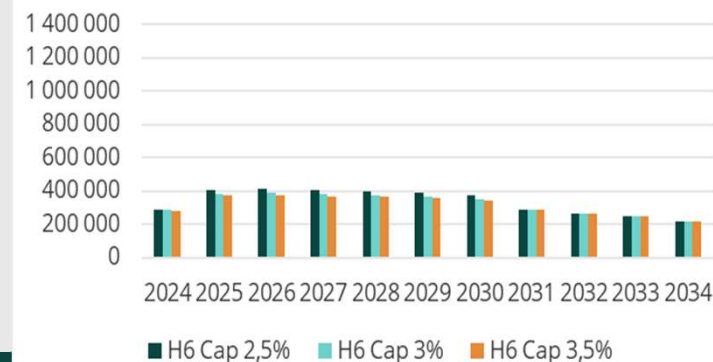
STRATEGIE H4



STRATEGIE H5



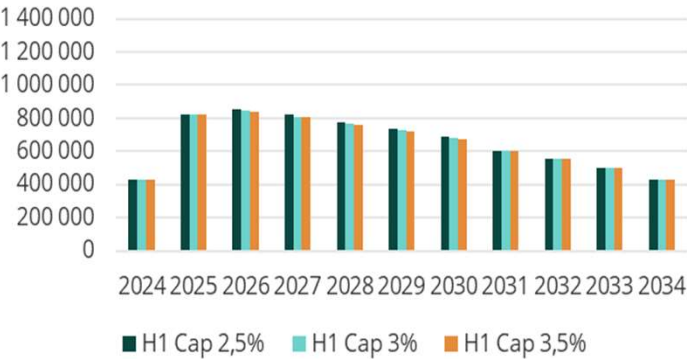
STRATEGIE H6



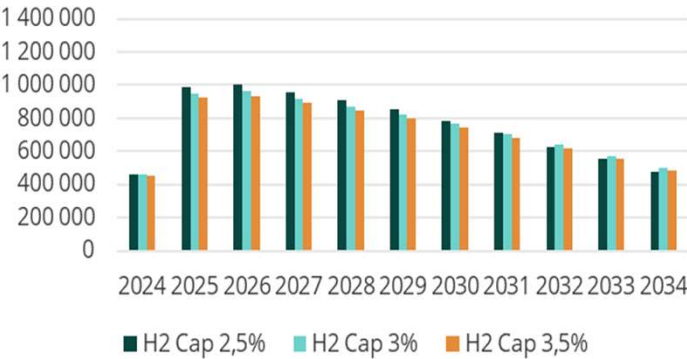
Extrait des rapports d'analyse produits durant la mission

Simulation frais financiers selon la courbe des Euribor projetés

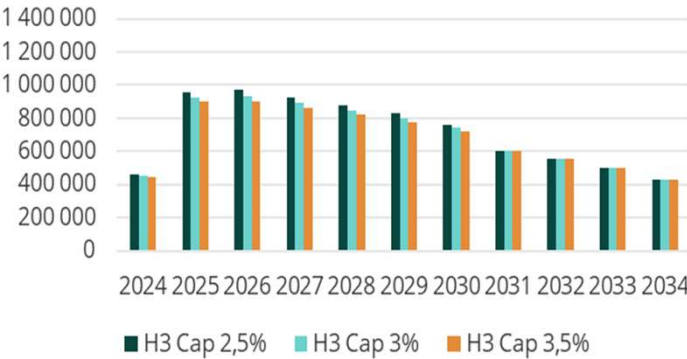
STRATEGIE H1



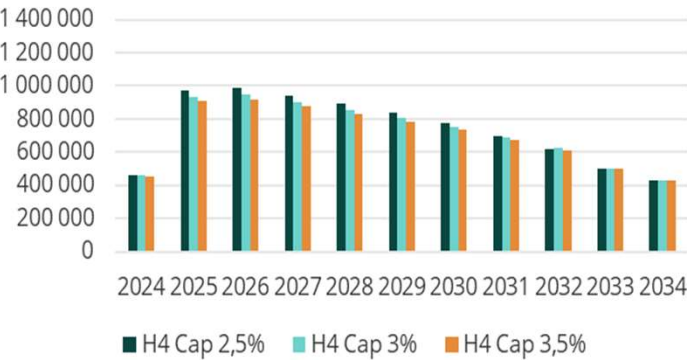
STRATEGIE H2



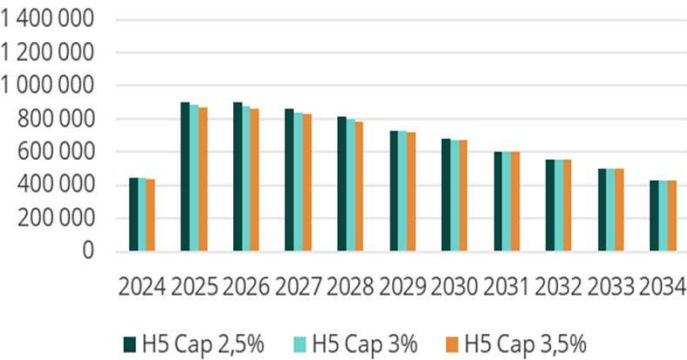
STRATEGIE H3



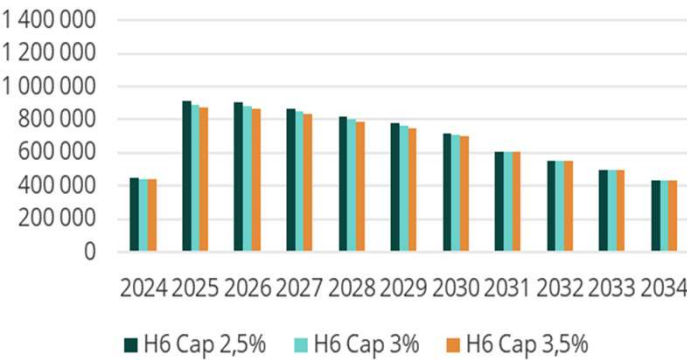
STRATEGIE H4



STRATEGIE H5



STRATEGIE H6



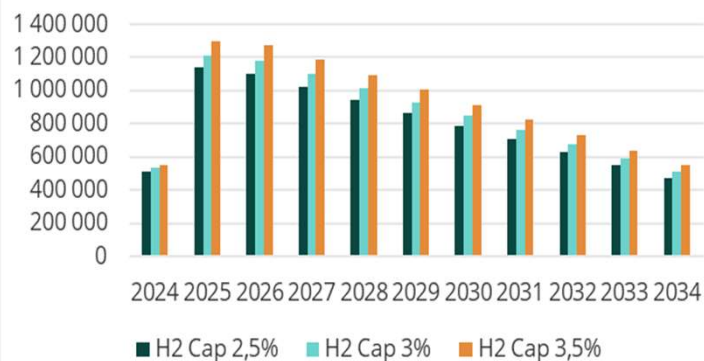
Extrait des rapports d'analyse produits durant la mission

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

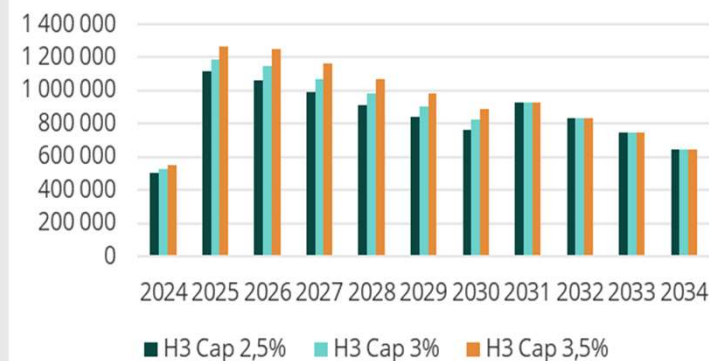
STRATEGIE H1



STRATEGIE H2



STRATEGIE H3



STRATEGIE H4



STRATEGIE H5



STRATEGIE H6



Extrait des rapports d'analyse produits durant la mission

Tableaux d’amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Prêt BPI France		Prêt BNP Paribas		Prêt Palatine Tranche A		Prêt Palatine Tranche B		TOTAL DETTE
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD	
26/03/2024	28/03/2024	28/06/2024	28/06/2024	0	2 598 317	0	2 281 449	0	462 881	0	1 159 990	6 502 638
26/06/2024	28/06/2024	30/09/2024	30/09/2024	-475 483	3 073 800	-417 497	2 698 947	-84 706	547 586	-212 274	1 372 264	7 692 598
26/09/2024	30/09/2024	31/12/2024	31/12/2024	-1 158 763	4 232 563	-1 017 450	3 716 397	-206 429	754 016	-517 317	1 889 582	10 592 558
27/12/2024	31/12/2024	31/03/2025	31/03/2025	-2 629 214	6 861 777	-2 308 578	6 024 975	-468 385	1 222 400	-1 173 784	3 063 366	17 172 518
27/03/2025	31/03/2025	30/06/2025	30/06/2025	-2 875 723	9 737 500	-2 036 566	8 061 541	-413 197	1 635 597	-1 035 481	4 098 846	23 533 485
26/06/2025	30/06/2025	30/09/2025	30/09/2025	0	9 737 500	-938 459	9 000 000	-190 403	1 826 000	-477 154	4 576 000	25 139 501
26/09/2025	30/09/2025	31/12/2025	31/12/2025	0	9 737 500	0	9 000 000	0	1 826 000	0	4 576 000	25 139 501
29/12/2025	31/12/2025	31/03/2026	31/03/2026	0	9 737 500	0	9 000 000	0	1 826 000	0	4 576 000	25 139 501
27/03/2026	31/03/2026	30/06/2026	30/06/2026	0	9 737 500	0	9 000 000	0	1 826 000	0	4 576 000	25 139 501
26/06/2026	30/06/2026	30/09/2026	30/09/2026	162 292	9 575 209	150 000	8 850 000	35 115	1 790 885	88 000	4 488 000	24 704 094
28/09/2026	30/09/2026	31/12/2026	31/12/2026	162 292	9 412 917	150 000	8 700 000	35 115	1 755 769	88 000	4 400 000	24 268 687
29/12/2026	31/12/2026	31/03/2027	31/03/2027	162 292	9 250 625	150 000	8 550 000	35 115	1 720 654	88 000	4 312 000	23 833 280
25/03/2027	31/03/2027	30/06/2027	30/06/2027	162 292	9 088 334	150 000	8 400 000	35 115	1 685 538	88 000	4 224 000	23 397 872
28/06/2027	30/06/2027	30/09/2027	30/09/2027	162 292	8 926 042	150 000	8 250 000	35 115	1 650 423	88 000	4 136 000	22 962 465
28/09/2027	30/09/2027	31/12/2027	31/12/2027	162 292	8 763 750	150 000	8 100 000	35 115	1 615 308	88 000	4 048 000	22 527 058
29/12/2027	31/12/2027	31/03/2028	31/03/2028	162 292	8 601 459	150 000	7 950 000	35 115	1 580 192	88 000	3 960 000	22 091 651
29/03/2028	31/03/2028	30/06/2028	30/06/2028	162 292	8 439 167	150 000	7 800 000	35 115	1 545 077	88 000	3 872 000	21 656 244
28/06/2028	30/06/2028	29/09/2028	29/09/2028	162 292	8 276 875	150 000	7 650 000	35 115	1 509 962	88 000	3 784 000	21 220 837
27/09/2028	29/09/2028	29/12/2028	29/12/2028	162 292	8 114 584	150 000	7 500 000	35 115	1 474 846	88 000	3 696 000	20 785 430
27/12/2028	29/12/2028	29/03/2029	29/03/2029	162 292	7 952 292	150 000	7 350 000	35 115	1 439 731	88 000	3 608 000	20 350 023
27/03/2029	29/03/2029	29/06/2029	29/06/2029	162 292	7 790 000	150 000	7 200 000	35 115	1 404 615	88 000	3 520 000	19 914 616
27/06/2029	29/06/2029	28/09/2029	28/09/2029	162 292	7 627 709	150 000	7 050 000	35 115	1 369 500	88 000	3 432 000	19 479 209
26/09/2029	28/09/2029	31/12/2029	31/12/2029	162 292	7 465 417	150 000	6 900 000	35 115	1 334 385	88 000	3 344 000	19 043 802

STEMMER

Extrait des rapports d'analyse produits durant la mission

Tableaux d’amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Prêt BPI France		Prêt BNP Paribas		Prêt Palatine Tranche A		Prêt Palatine Tranche B		TOTAL DETTE
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD	
27/12/2029	31/12/2029	29/03/2030	29/03/2030	162 292	7 303 125	150 000	6 750 000	35 115	1 299 269	88 000	3 256 000	18 608 395
27/03/2030	29/03/2030	28/06/2030	28/06/2030	162 292	7 140 834	150 000	6 600 000	35 115	1 264 154	88 000	3 168 000	18 172 988
26/06/2030	28/06/2030	30/09/2030	30/09/2030	162 292	6 978 542	150 000	6 450 000	35 115	1 229 038	88 000	3 080 000	17 737 581
26/09/2030	30/09/2030	31/12/2030	31/12/2030	162 292	6 816 250	150 000	6 300 000	35 115	1 193 923	88 000	2 992 000	17 302 174
27/12/2030	31/12/2030	31/03/2031	31/03/2031	162 292	6 653 959	150 000	6 150 000	35 115	1 158 808	88 000	2 904 000	16 866 767
27/03/2031	31/03/2031	30/06/2031	30/06/2031	162 292	6 491 667	150 000	6 000 000	35 115	1 123 692	88 000	2 816 000	16 431 360
26/06/2031	30/06/2031	30/09/2031	30/09/2031	162 292	6 329 375	150 000	5 850 000	35 115	1 088 577	88 000	2 728 000	15 995 953
26/09/2031	30/09/2031	31/12/2031	31/12/2031	162 292	6 167 084	150 000	5 700 000	35 115	1 053 462	88 000	2 640 000	15 560 546
29/12/2031	31/12/2031	31/03/2032	31/03/2032	162 292	6 004 792	150 000	5 550 000	35 115	1 018 346	88 000	2 552 000	15 125 138
25/03/2032	31/03/2032	30/06/2032	30/06/2032	162 292	5 842 500	150 000	5 400 000	35 115	983 231	88 000	2 464 000	14 689 731
28/06/2032	30/06/2032	30/09/2032	30/09/2032	162 292	5 680 209	150 000	5 250 000	35 115	948 115	88 000	2 376 000	14 254 324
28/09/2032	30/09/2032	31/12/2032	31/12/2032	162 292	5 517 917	150 000	5 100 000	35 115	913 000	88 000	2 288 000	13 818 917
29/12/2032	31/12/2032	31/03/2033	31/03/2033	162 292	5 355 625	150 000	4 950 000	35 115	877 885	88 000	2 200 000	13 383 510
29/03/2033	31/03/2033	30/06/2033	30/06/2033	162 292	5 193 334	150 000	4 800 000	35 115	842 769	88 000	2 112 000	12 948 103
28/06/2033	30/06/2033	30/09/2033	30/09/2033	162 292	5 031 042	150 000	4 650 000	35 115	807 654	88 000	2 024 000	12 512 696
28/09/2033	30/09/2033	30/12/2033	30/12/2033	162 292	4 868 750	150 000	4 500 000	35 115	772 538	88 000	1 936 000	12 077 289
28/12/2033	30/12/2033	31/03/2034	31/03/2034	162 292	4 706 459	150 000	4 350 000	35 115	737 423	88 000	1 848 000	11 641 882
29/03/2034	31/03/2034	30/06/2034	30/06/2034	162 292	4 544 167	150 000	4 200 000	35 115	702 308	88 000	1 760 000	11 206 475
28/06/2034	30/06/2034	29/09/2034	29/09/2034	162 292	4 381 875	150 000	4 050 000	35 115	667 192	88 000	1 672 000	10 771 068
27/09/2034	29/09/2034	29/12/2034	29/12/2034	162 292	4 219 584	150 000	3 900 000	35 115	632 077	88 000	1 584 000	10 335 661
27/12/2034	29/12/2034	30/03/2035	30/03/2035	162 292	4 057 292	150 000	3 750 000	35 115	596 962	88 000	1 496 000	9 900 254
28/03/2035	30/03/2035	29/06/2035	29/06/2035	162 292	3 895 000	150 000	3 600 000	35 115	561 846	88 000	1 408 000	9 464 847
27/06/2035	29/06/2035	28/09/2035	28/09/2035	162 292	3 732 709	150 000	3 450 000	35 115	526 731	88 000	1 320 000	9 029 440

STEMMER

Extrait des rapports d'analyse produits durant la mission

Tableaux d’amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	Prêt BPI France		Prêt BNP Paribas		Prêt Palatine Tranche A		Prêt Palatine Tranche B		TOTAL DETTE
				Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD	Amort.	CRD	
26/09/2035	28/09/2035	31/12/2035	31/12/2035	162 292	3 570 417	150 000	3 300 000	35 115	491 615	88 000	1 232 000	8 594 033
27/12/2035	31/12/2035	31/03/2036	31/03/2036	162 292	3 408 125	150 000	3 150 000	35 115	456 500	88 000	1 144 000	8 158 626
27/03/2036	31/03/2036	30/06/2036	30/06/2036	162 292	3 245 834	150 000	3 000 000	35 115	421 385	88 000	1 056 000	7 723 219
26/06/2036	30/06/2036	30/09/2036	30/09/2036	162 292	3 083 542	150 000	2 850 000	35 115	386 269	88 000	968 000	7 287 812
26/09/2036	30/09/2036	31/12/2036	31/12/2036	162 292	2 921 250	150 000	2 700 000	35 115	351 154	88 000	880 000	6 852 405
29/12/2036	31/12/2036	31/03/2037	31/03/2037	162 292	2 758 959	150 000	2 550 000	35 115	316 038	88 000	792 000	6 416 997
27/03/2037	31/03/2037	30/06/2037	30/06/2037	162 292	2 596 667	150 000	2 400 000	35 115	280 923	88 000	704 000	5 981 590
26/06/2037	30/06/2037	30/09/2037	30/09/2037	162 292	2 434 375	150 000	2 250 000	35 115	245 808	88 000	616 000	5 546 183
28/09/2037	30/09/2037	31/12/2037	31/12/2037	162 292	2 272 084	150 000	2 100 000	35 115	210 692	88 000	528 000	5 110 776
29/12/2037	31/12/2037	31/03/2038	31/03/2038	162 292	2 109 792	150 000	1 950 000	35 115	175 577	88 000	440 000	4 675 369
29/03/2038	31/03/2038	30/06/2038	30/06/2038	162 292	1 947 500	150 000	1 800 000	35 115	140 462	88 000	352 000	4 239 962
28/06/2038	30/06/2038	30/09/2038	30/09/2038	162 292	1 785 209	150 000	1 650 000	35 115	105 346	88 000	264 000	3 804 555
28/09/2038	30/09/2038	31/12/2038	31/12/2038	162 292	1 622 917	150 000	1 500 000	35 115	70 231	88 000	176 000	3 369 148
29/12/2038	31/12/2038	31/03/2039	31/03/2039	162 292	1 460 625	150 000	1 350 000	35 115	35 115	88 000	88 000	2 933 741
29/03/2039	31/03/2039	30/06/2039	30/06/2039	162 292	1 298 334	150 000	1 200 000	35 115	0	88 000	0	2 498 334
28/06/2039	30/06/2039	30/09/2039	30/09/2039	162 292	1 136 042	150 000	1 050 000	0	0	0	0	2 186 042
28/09/2039	30/09/2039	30/12/2039	30/12/2039	162 292	973 750	150 000	900 000	0	0	0	0	1 873 751
28/12/2039	30/12/2039	29/03/2040	29/03/2040	162 292	811 459	150 000	750 000	0	0	0	0	1 561 459
27/03/2040	29/03/2040	29/06/2040	29/06/2040	162 292	649 167	150 000	600 000	0	0	0	0	1 249 167
27/06/2040	29/06/2040	28/09/2040	28/09/2040	162 292	486 875	150 000	450 000	0	0	0	0	936 876
26/09/2040	28/09/2040	31/12/2040	31/12/2040	162 292	324 584	150 000	300 000	0	0	0	0	624 584
27/12/2040	31/12/2040	29/03/2041	29/03/2041	162 292	162 292	150 000	150 000	0	0	0	0	312 292
27/03/2041	29/03/2041	28/06/2041	28/06/2041	162 292	0	150 000	0	0	0	0	0	0

STEMMER

Tableaux d’amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	H1 : OBLIGATION COUVERTURE	H2	H3	H4	H5	H6
26/03/2024	28/03/2024	28/06/2024	28/06/2024	0	0	0	0	0	0
26/06/2024	28/06/2024	30/09/2024	30/09/2024	0	0	0	0	0	0
26/09/2024	30/09/2024	31/12/2024	31/12/2024	0	8 474 046	8 474 046	8 474 046	5 296 279	5 296 279
27/12/2024	31/12/2024	31/03/2025	31/03/2025	0	13 738 015	13 738 015	13 738 015	8 586 259	8 586 259
27/03/2025	31/03/2025	30/06/2025	30/06/2025	0	18 826 788	18 826 788	18 826 788	11 766 743	11 766 743
26/06/2025	30/06/2025	30/09/2025	30/09/2025	0	20 111 601	20 111 601	20 111 601	12 569 750	12 569 750
26/09/2025	30/09/2025	31/12/2025	31/12/2025	0	20 111 601	20 111 601	20 111 601	15 402 000	15 402 000
29/12/2025	31/12/2025	31/03/2026	31/03/2026	0	25 139 501	25 139 501	25 139 501	15 402 000	15 402 000
27/03/2026	31/03/2026	30/06/2026	30/06/2026	6 402 000	25 139 501	25 139 501	25 139 501	15 402 000	15 402 000
26/06/2026	30/06/2026	30/09/2026	30/09/2026	6 278 885	24 704 094	24 704 094	24 704 094	15 128 885	15 128 885
28/09/2026	30/09/2026	31/12/2026	31/12/2026	6 155 770	24 268 687	24 268 687	24 268 687	14 855 770	14 855 770
29/12/2026	31/12/2026	31/03/2027	31/03/2027	6 032 654	23 833 280	23 833 280	23 833 280	14 582 654	14 582 654
25/03/2027	31/03/2027	30/06/2027	30/06/2027	5 909 539	23 397 872	23 397 872	23 397 872	14 309 539	14 309 539
28/06/2027	30/06/2027	30/09/2027	30/09/2027	5 786 423	22 962 465	22 962 465	22 962 465	14 036 423	14 036 423
28/09/2027	30/09/2027	31/12/2027	31/12/2027	5 663 308	22 527 058	22 527 058	22 527 058	13 763 308	13 763 308
29/12/2027	31/12/2027	31/03/2028	31/03/2028	5 540 193	22 091 651	22 091 651	22 091 651	13 490 193	13 490 193
29/03/2028	31/03/2028	30/06/2028	30/06/2028	5 417 077	21 656 244	21 656 244	21 656 244	13 217 077	13 217 077
28/06/2028	30/06/2028	29/09/2028	29/09/2028	5 293 962	21 220 837	21 220 837	21 220 837	12 943 962	12 943 962
27/09/2028	29/09/2028	29/12/2028	29/12/2028	5 170 847	20 785 430	20 785 430	20 785 430	12 670 847	12 670 847
27/12/2028	29/12/2028	29/03/2029	29/03/2029	5 047 731	20 350 023	20 350 023	20 350 023	12 397 731	12 397 731
27/03/2029	29/03/2029	29/06/2029	29/06/2029	4 924 616	19 914 616	19 914 616	19 914 616	4 924 616	12 124 616
27/06/2029	29/06/2029	28/09/2029	28/09/2029	4 801 500	19 479 209	19 479 209	19 479 209	4 801 500	11 851 500
26/09/2029	28/09/2029	31/12/2029	31/12/2029	4 678 385	19 043 802	19 043 802	19 043 802	4 678 385	11 578 385

Tableaux d’amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	H1 : OBLIGATION COUVERTURE	H2	H3	H4	H5	H6
27/12/2029	31/12/2029	29/03/2030	29/03/2030	4 555 270	18 608 395	18 608 395	18 608 395	4 555 270	11 305 270
27/03/2030	29/03/2030	28/06/2030	28/06/2030	4 432 154	18 172 988	18 172 988	18 172 988	4 432 154	11 032 154
26/06/2030	28/06/2030	30/09/2030	30/09/2030	4 309 039	17 737 581	17 737 581	17 737 581	4 309 039	10 759 039
26/09/2030	30/09/2030	31/12/2030	31/12/2030	4 185 923	17 302 174	17 302 174	17 302 174	4 185 923	10 485 923
27/12/2030	31/12/2030	31/03/2031	31/03/2031	4 062 808	16 866 767	16 866 767	16 866 767	4 062 808	10 212 808
27/03/2031	31/03/2031	30/06/2031	30/06/2031	0	16 431 360	0	16 431 360	0	0
26/06/2031	30/06/2031	30/09/2031	30/09/2031	0	15 995 953	0	15 995 953	0	0
26/09/2031	30/09/2031	31/12/2031	31/12/2031	0	15 560 546	0	15 560 546	0	0
29/12/2031	31/12/2031	31/03/2032	31/03/2032	0	15 125 138	0	15 125 138	0	0
25/03/2032	31/03/2032	30/06/2032	30/06/2032	0	14 689 731	0	14 689 731	0	0
28/06/2032	30/06/2032	30/09/2032	30/09/2032	0	14 254 324	0	14 254 324	0	0
28/09/2032	30/09/2032	31/12/2032	31/12/2032	0	13 818 917	0	13 818 917	0	0
29/12/2032	31/12/2032	31/03/2033	31/03/2033	0	13 383 510	0	13 383 510	0	0
29/03/2033	31/03/2033	30/06/2033	30/06/2033	0	12 948 103	0	0	0	0
28/06/2033	30/06/2033	30/09/2033	30/09/2033	0	12 512 696	0	0	0	0
28/09/2033	30/09/2033	30/12/2033	30/12/2033	0	12 077 289	0	0	0	0
28/12/2033	30/12/2033	31/03/2034	31/03/2034	0	11 641 882	0	0	0	0
29/03/2034	31/03/2034	30/06/2034	30/06/2034	0	11 206 475	0	0	0	0
28/06/2034	30/06/2034	29/09/2034	29/09/2034	0	10 771 068	0	0	0	0
27/09/2034	29/09/2034	29/12/2034	29/12/2034	0	10 335 661	0	0	0	0
27/12/2034	29/12/2034	30/03/2035	30/03/2035	0	9 900 254	0	0	0	0
28/03/2035	30/03/2035	29/06/2035	29/06/2035	0	9 464 847	0	0	0	0
27/06/2035	29/06/2035	28/09/2035	28/09/2035	0	9 029 440	0	0	0	0

Extrait des rapports d'analyse produits durant la mission

Tableaux d’amortissement

DATE FIXING	DATE DEPART	DATE FIN	DATE PAIEMENT	H1 : OBLIGATION COUVERTURE	H2	H3	H4	H5	H6
26/09/2035	28/09/2035	31/12/2035	31/12/2035	0	8 594 033	0	0	0	0
27/12/2035	31/12/2035	31/03/2036	31/03/2036	0	8 158 626	0	0	0	0
27/03/2036	31/03/2036	30/06/2036	30/06/2036	0	7 723 219	0	0	0	0
26/06/2036	30/06/2036	30/09/2036	30/09/2036	0	7 287 812	0	0	0	0
26/09/2036	30/09/2036	31/12/2036	31/12/2036	0	6 852 405	0	0	0	0
29/12/2036	31/12/2036	31/03/2037	31/03/2037	0	6 416 997	0	0	0	0
27/03/2037	31/03/2037	30/06/2037	30/06/2037	0	5 981 590	0	0	0	0
26/06/2037	30/06/2037	30/09/2037	30/09/2037	0	5 546 183	0	0	0	0
28/09/2037	30/09/2037	31/12/2037	31/12/2037	0	5 110 776	0	0	0	0
29/12/2037	31/12/2037	31/03/2038	31/03/2038	0	4 675 369	0	0	0	0
29/03/2038	31/03/2038	30/06/2038	30/06/2038	0	4 239 962	0	0	0	0
28/06/2038	30/06/2038	30/09/2038	30/09/2038	0	3 804 555	0	0	0	0
28/09/2038	30/09/2038	31/12/2038	31/12/2038	0	3 369 148	0	0	0	0
29/12/2038	31/12/2038	31/03/2039	31/03/2039	0	2 933 741	0	0	0	0
29/03/2039	31/03/2039	30/06/2039	30/06/2039	0	2 498 334	0	0	0	0
28/06/2039	30/06/2039	30/09/2039	30/09/2039	0	2 186 042	0	0	0	0
28/09/2039	30/09/2039	30/12/2039	30/12/2039	0	1 873 751	0	0	0	0
28/12/2039	30/12/2039	29/03/2040	29/03/2040	0	1 561 459	0	0	0	0
27/03/2040	29/03/2040	29/06/2040	29/06/2040	0	1 249 167	0	0	0	0
27/06/2040	29/06/2040	28/09/2040	28/09/2040	0	936 876	0	0	0	0
26/09/2040	28/09/2040	31/12/2040	31/12/2040	0	624 584	0	0	0	0
27/12/2040	31/12/2040	29/03/2041	29/03/2041	0	312 292	0	0	0	0
27/03/2041	29/03/2041	28/06/2041	28/06/2041	0	0	0	0	0	0

STEMMER

Etapes suivantes

Finaliser un choix de stratégie et lancer l'appel d'offres avec les banques.

Choisir la banque de couverture et travailler sur la documentation et les lignes de risque.

Organiser la transaction.

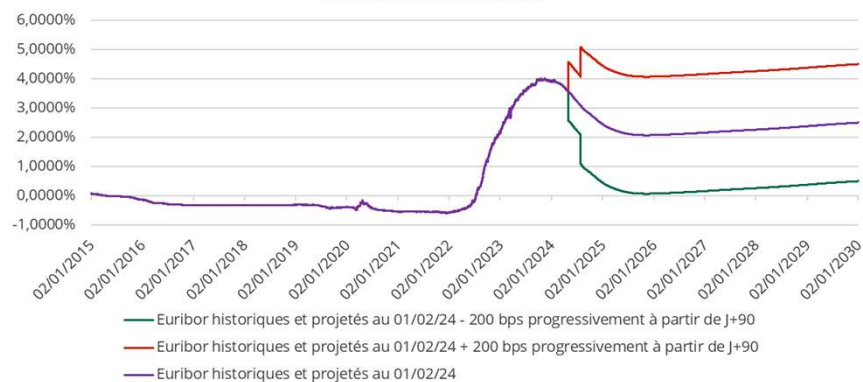
Annexes

- Courbes des Euribor utilisées pour les simulations de frais financiers
- Clauses contractuelles
- Fiches produits

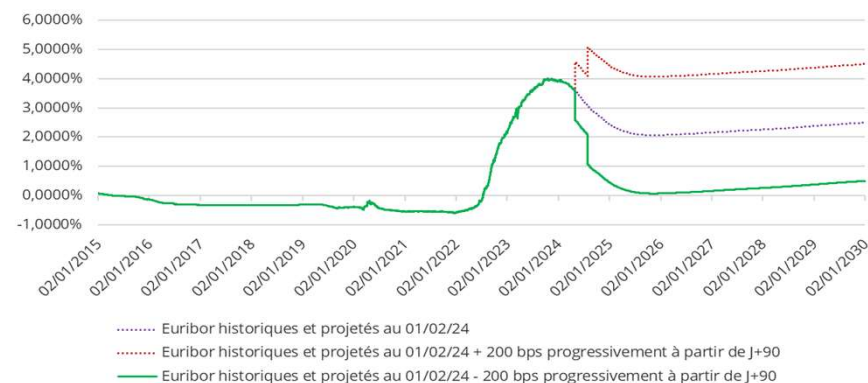
Extrait des rapports d'analyse produits durant la mission

Courbes des Euribor utilisées pour les simulations de frais financiers

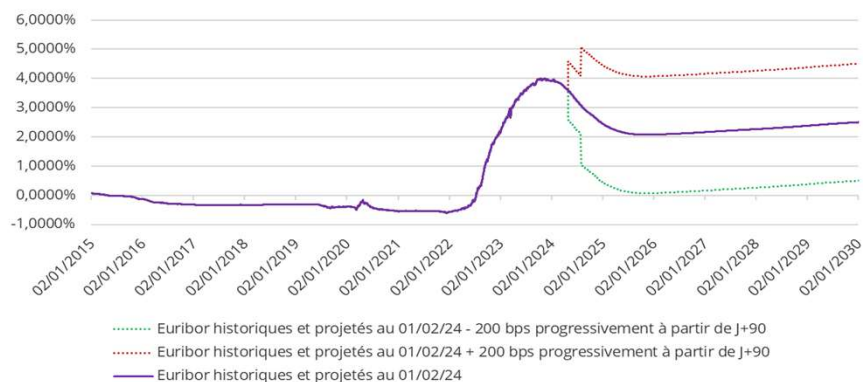
Trois scénarios d'Euribor



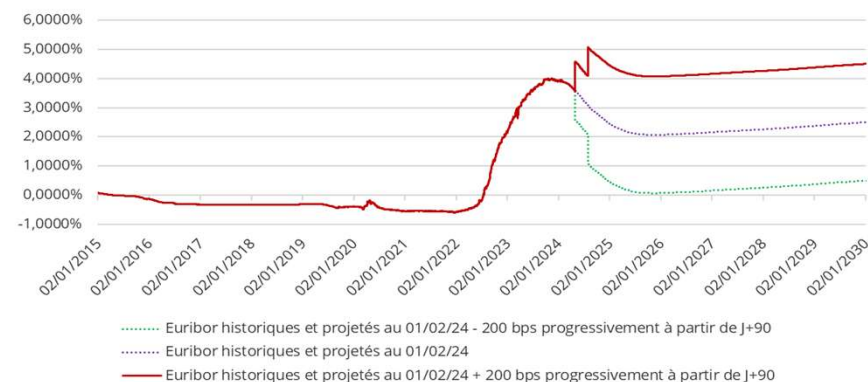
Courbe des Euribor projetés - 200 bps



Courbe des Euribor projetés



Courbe des Euribor projetés + 200 bps



Clauses contractuelles

Financement

BNP PARIBAS

Emprunteur	IMMOLNAY
Type d'engagement	Crédit immobilier professionnel
Objet du financement	Bien Immobilier
Prêteurs	BNP Paribas en Club Deal avec La Palatine et BPI
Montant BNP Paribas	9 000 000 euros

BPI FRANCE

FINANCEMENT EN PRET LONG TERME HYPOTHECAIRE

OBJET : Refinancement de l'acquisition d'un terrain, et financement de travaux de construction d'un bâtiment à usage d'entrepôt, de bureaux, locaux techniques et de locaux sociaux d'une surface plancher de 20 480 m2 sis Tremblay-en -France (93290) La plaine du bateau ZAC Sud Charles de Gaulle sur la commune de Tremblay-en-France en Seine-Saint-Denis (93290), pour un montant de programme global de 28 237 603 euros hors taxes et hors frais.

EMPRUNTEUR : SARL IMMOLNAY (SIREN 389 982 604) détenue à hauteur de 50% par Mr Armand STEMMER et à hauteur de 50% par Mme Ronith STEMMER

MONTANT DU PRET BPIFRANCE : 10 250 000 EUROS

Le Prêteur entend limiter son intervention à ce montant.

En conséquence, tout dépassement éventuel devra être autofinancé.

PALATINE

Objet	Financement du projet immobilier à TREMBLAY en France pour un montant total de 25 605 000€. Part Palatine à hauteur de 25%
Emprunteur	IMMOLNAY SARL immatriculée sous le n° SIREN 389 982 604
Type de concours	Crédit long terme sous forme de club deal avec une banque participante comme agent des suretés
Montant	6 402 000 euros (six millions quatre cent deux mille euros) avec deux tranches distinctes dont les conditions d'intervention sont identiques : • TRANCHE A : acquisition ou refinancement du foncier pour 1 826 000 euros (un million huit cent vingt-six mille euros) • TRANCHE B : construction de l'actif via un contrat de promotion immobilière pour 4 576 000 euros (quatre millions cinq cent soixante-seize mille euros). Période d'utilisation de 24 mois – décaissement sur factures ou devis signés

Clauses contractuelles

Remboursement

BNP PARIBAS

Durée	204 mois
Dont durée de la période d'utilisation	24 mois
Périodicité d'amortissement	Trimestrielle

PALATINE

Durée	15 ans dont 24 mois de différé d'amortissement en capital
Amortissement	trimestriel constant en capital et intérêts

BPI FRANCE

DUREE : 17 ans dont 24 mois correspondant à la période de préfinancement (période de construction) et 15 ans correspondant à la période d'amortissement (période d'exploitation).

Période d'Exploitation :

A compter de la Date de Consolidation (correspondant à la date de réception des travaux, et au plus tard à la date butoir fixée au contrat), l'amortissement du capital s'effectuera en 60 trimestres à terme échu comprenant l'amortissement du capital selon le mode financier et le paiement des intérêts à taux variable égal à EURIBOR 3 MOIS (TAUX INTERBANCAIRE OFFERT EN EUROS) QUOTIDIEN, de l'avant dernier jour ouvré précédant le début de période (J-2), décompté à 0 s'il venait à être négatif, majoré de 110 points de base, soit sur la base du taux du 13/11/2023 soit 4,002%, un taux de 5,102% l'an.

Clauses contractuelles

Intérêts

BNP PARIBAS

Taux	Taux Euribor 3M Flooré + 1.3 %
------	--------------------------------

BPI FRANCE

REMBOURSEMENT ET TAUX :

Période de Préfinancement :

24 mois maximum ; les intérêts sont payables trimestriellement, à terme échu, sur le montant des sommes successivement débitées au compte de l'emprunteur par le prêteur, à taux variable égal à EURIBOR 3 MOIS (TAUX INTERBANCAIRE OFFERT EN EUROS) QUOTIDIEN, de l'avant dernier jour ouvré précédent le début de période (J-2), décompté à 0 s'il venait à être négatif, majoré de 110 points de base, soit sur la base du taux du 13/11/2023 soit 4,002%, un taux de 5,102% l'an.

EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) désigne le taux interbancaire offert en euros, administré par l'Institut Européen des Marchés Monétaires (ou toute autre personne qui prend en charge l'administration de ce taux), pour la période considérée, diffusé sur la page EURIBOR01 de l'écran Thomson Reuters (ou toute page Thomson Reuters de substitution qui diffuse ce taux), à onze (11) heures a.m. (CET – Central European Time) à la date de détermination du taux. Si cette page est remplacée ou si ce service n'est pas fourni, le Prêteur, après consultation de l'Emprunteur, pourra indiquer une page ou un service de substitution dès lors qu'il diffuse ce même taux. Sur sa demande, l'Emprunteur pourra obtenir ce taux auprès du Prêteur s'il ne peut en avoir connaissance directement.

Période d'Exploitation :

A compter de la Date de Consolidation (correspondant à la date de réception des travaux, et au plus tard à la date butoir fixée au contrat), l'amortissement du capital s'effectuera en 60 trimestres à terme échu comprenant l'amortissement du capital selon le mode financier et le paiement des intérêts à taux variable égal à EURIBOR 3 MOIS (TAUX INTERBANCAIRE OFFERT EN EUROS) QUOTIDIEN, de l'avant dernier jour ouvré précédent le début de période (J-2), décompté à 0 s'il venait à être négatif, majoré de 110 points de base, soit sur la base du taux du 13/11/2023 soit 4,002%, un taux de 5,102% l'an.

La marge mentionnée ci-dessus est garantie jusqu'au 27/11/2023. A défaut d'acceptation de la présente offre au plus tard à cette date, de nouvelles conditions financières pourront vous être proposées à votre demande.

PALATINE

Conditions

taux variable Euribor 3 mois + 1%

Clauses contractuelles

Obligation de couverture

BNP PARIBAS

Nous vous préconisons une couverture de votre taux d'intérêt afin de limiter l'impact d'une hausse de l'Euribor 3 mois et ainsi avoir une meilleure visibilité dans la gestion de la charge financière liée à cette opération.

BPI FRANCE

Afin de vous prémunir contre une éventuelle hausse de l'index EURIBOR, nous vous préconisons de souscrire à un instrument de couverture de taux à hauteur de 100% du montant du crédit et pendant toute la durée du crédit.

PALATINE

Obligation

couverture de taux à hauteur de 100% du nominal et sur une durée minimale de 5 ans



STEMMER

Clauses contractuelles

Défaut croisé

Fiches produits

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:

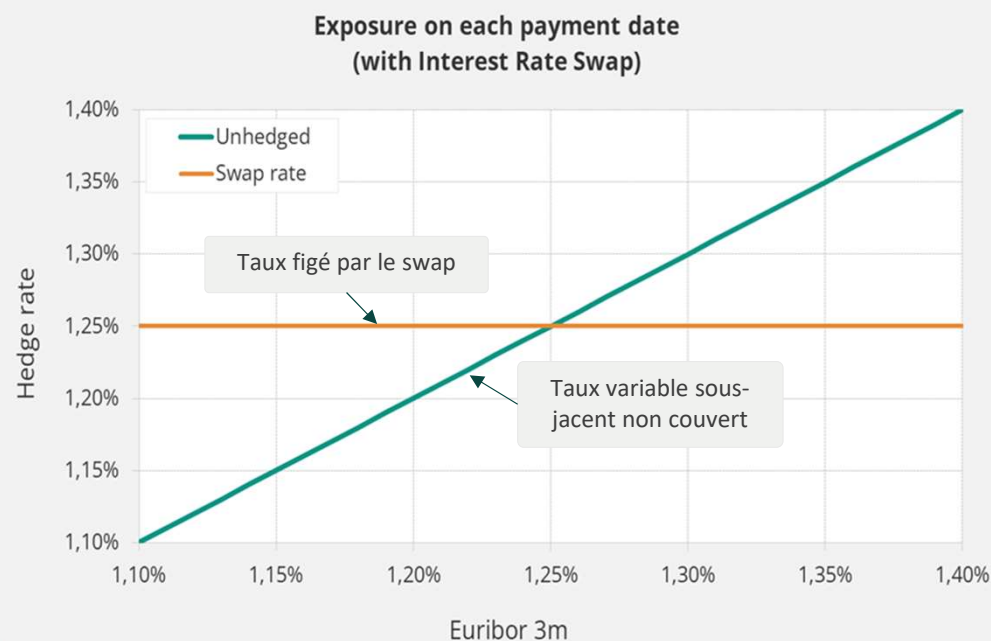
- Coût nul (pas de prime à payer)
- Les charges financières sont connues à l'avance

Inconvénients:

- Aucune opportunité de profiter de mouvements favorables des taux;
- Risque de perte illimitée en cas de déboucllement anticipé.
- Produit simple mais risqué en cas de réduction de l'exposition sous-jacente (réduction de dette par ex.) ou de déboucllement 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). Graphique illustratif: données non actualisées

Produit qui ne garantit plus un taux de financement dans un contexte de taux négatifs pour un financement dont l'indice (Euribor ou autre) est « flooré »



Fiches produits

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.

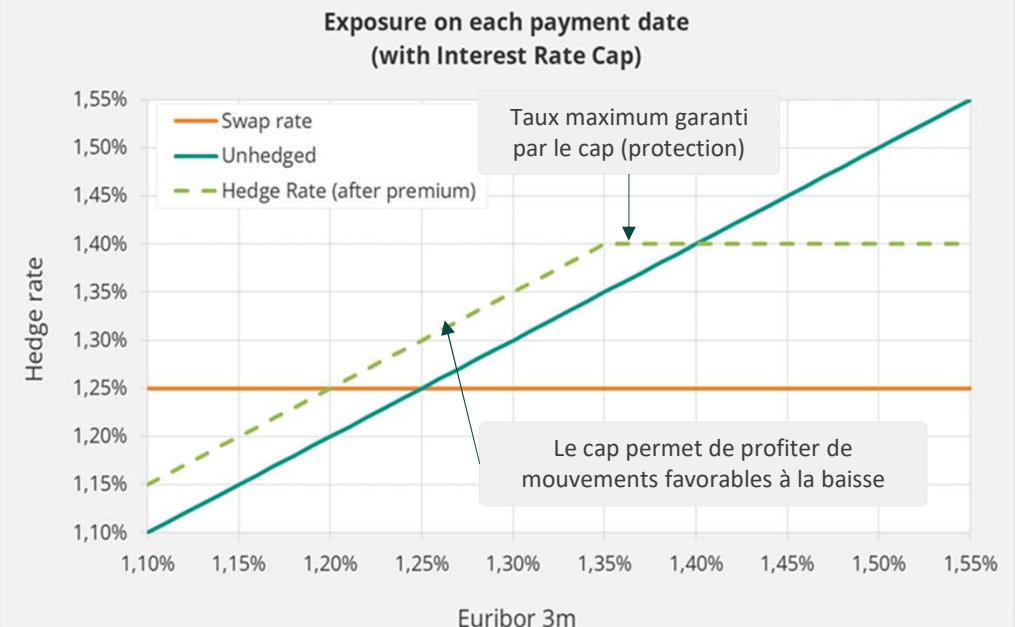
Inconvénients:

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

Graphique illustratif: données non actualisées

Produit recommandé dans le contexte actuel.

Ce produit prend en compte les planchers sur les financements



Fiches produits

Tunnels / Collars d'options:

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:

- 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.

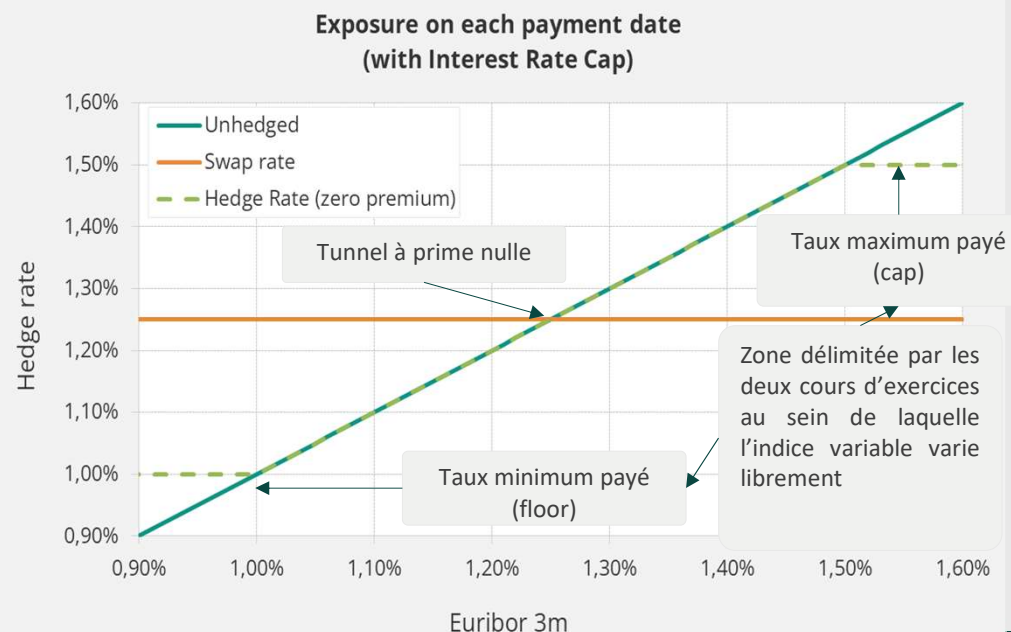
Inconvénients:

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

A réserver à la partie incompressible de l'exposition (risque de valorisation négative).

Graphique illustratif: données non actualisées

Produit qui ne garantit plus un taux de financement dans un contexte de taux négatifs pour un financement dont l'indice (Euribor ou autre) est « flooré »



Fiches produits

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:

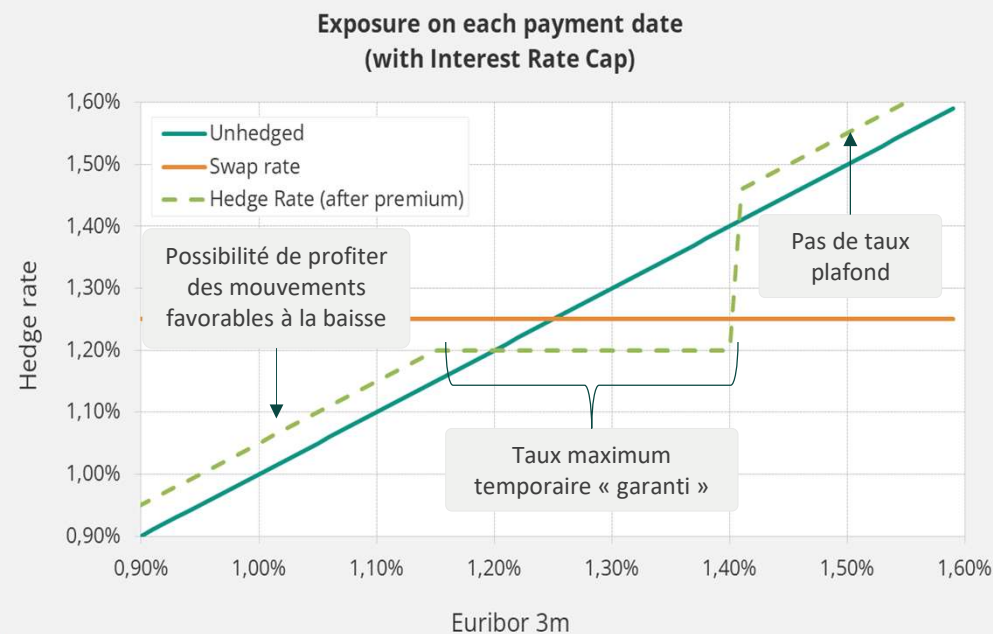
- Protection au-delà du cours d'exercice du cap
- Opportunité de profiter d'une baisse de l'indice de référence
- Stratégie moins coûteuse qu'un cap classique

Inconvénients:

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

Graphique illustratif: données non actualisées

Produit qui ne procure autant de tau plafond garanti. Ce n'est pas une couverture.



Fiches produits

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:

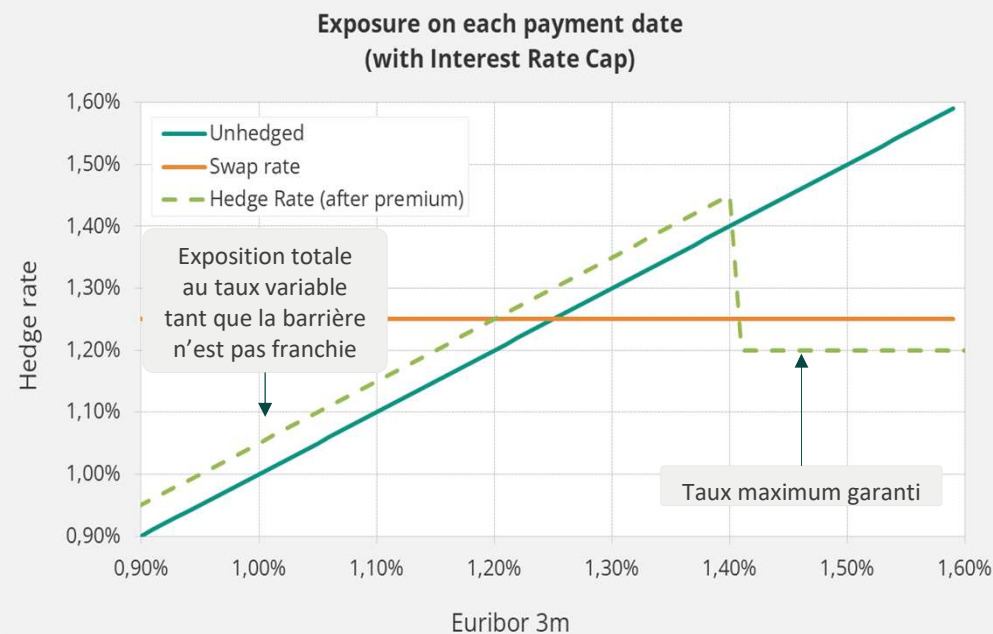
- Protection au-delà de la barrière activante au cours d'exercice du cap;
- Opportunité de profiter d'une baisse de l'indice de référence
- Stratégie moins coûteuse qu'un cap classique.

Inconvénients:

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

Graphique illustratif: données non actualisées

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



Fiches produits

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:

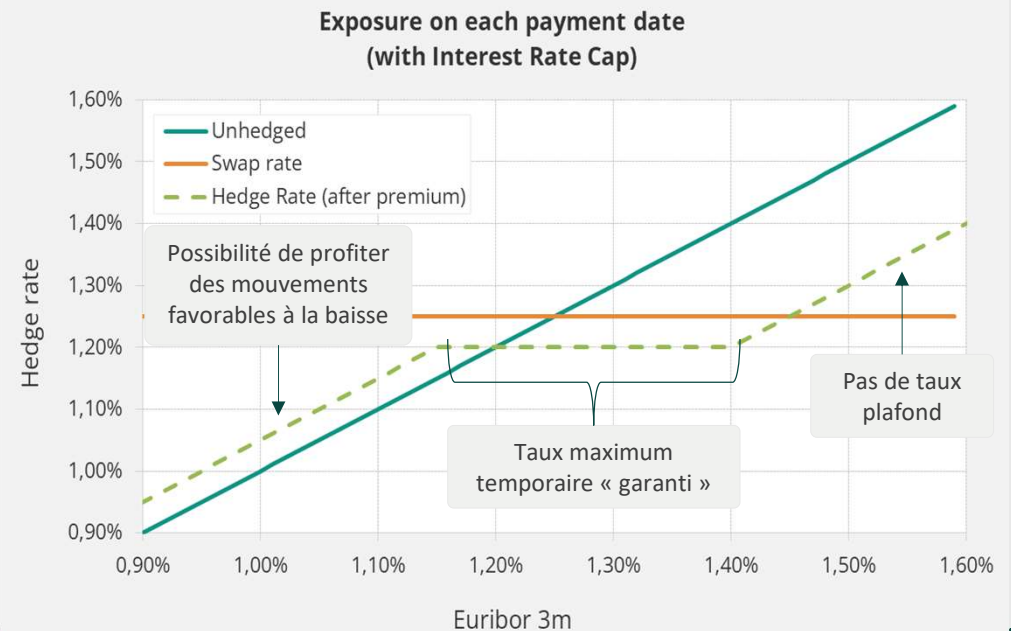
- Protection au-delà du cours d'exercice du cap acheté;
- Opportunité de profiter d'une baisse de l'indice de référence
- Stratégie moins coûteuse qu'un cap classique (financement partiel de l'option achetée par l'option vendue).

Inconvénients:

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

Graphique illustratif: données non actualisées

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



Informations

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

Solal Huard : s.huard@kerius-finance.com

Marion Dondin : m.dondin@kerius-finance.com

Avertissement - Disclaimer

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

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

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

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

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

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



STEMMER