



CAP EXCELLENCE

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

Marché de partenariat

**Portant sur la réalisation d'un nouveau bâtiment pour
le Pôle technique de CAP Excellence**

**Annexe 17.2 : Procédure de mise à jour du modèle
financier**

Annexe 17.2 : Procédure de mise à jour du modèle financier

Sommaire

1 -	VÉRIFICATION DES CONTRAINTES	2
2 -	MISE À JOUR DU MODÈLE FINANCIER	4
2.1	MISE À JOUR DES DATES CLÉS	4
2.2	MISE À JOUR DES FRAIS FINANCIERS INTERCALAIRES	4
2.3	MISE À JOUR DU COMPTE DE RÉSERVE POUR MODIFICATIONS	5
2.4	MISE À JOUR DES MODIFICATIONS IMPACTANT LE PLAN DE FINANCEMENT	5
2.5	DATE DE FIXATION DES TAUX DÉFINITIVE : FIXATION INTÉGRALE DES TAUX D'INTÉRÊT	5
2.6	PROCÉDURE DE DÉTERMINATION DE LA COMPOSANTE R1	6
3 -	PROCÉDURE DE MISE À JOUR EN CAS DE RETARD	8

Annexe 17.2 : Procédure de mise à jour du modèle financier

Il est précisé que les cellules, formules, macros mentionnées ci-dessous permettant de procéder aux mises à jour et aux contrôles de cohérence, pourront faire l'objet d'ajustements avec l'accord des Parties, pour tenir compte d'éventuelles erreurs apparentes, et pour refléter les dispositions contractuelles littérales.

1 - Vérification des contraintes

Conformément aux dispositions prévues à l'Annexe 16 : Redevances, la détermination de la composante R1 est effectuée en respectant les contraintes suivantes :

- Le Modèle Financier est mis à jour sur les critères prévus à la présente annexe :
 - Les dates clés notamment en ce qui concerne la Date d'Entrée en Vigueur effective du Contrat et la Date Effective de Mise à Disposition ;
 - Les Taux de Référence de la Dette Dailly et de la Dette Projet sont déterminés conformément à la procédure décrite à l'Annexe 17.1 Mécanisme de fixation des taux ;
 - Les Frais Financiers Intercalaires sont mis à jour conformément à la procédure décrite à la présente Annexe ;
 - Les modifications acceptées ou demandées par CAP Excellence en période de construction et tout avenant ayant une incidence sur le plan de financement ;
 - Le cas échéant les incidences liées aux divers impôts et taxes refacturées à l'Euro l'Euro ayant une incidence sur le plan de financement ;
 - En cas de survenance d'une cause légitime, les diverses incidences financières en résultant dont notamment le profil de tirage réel de la franchise pour Causes Légitimes et Force Majeure ;
 - L'abondement effectif du Compte de Réserve pour Modifications est mis à jour conformément à la procédure décrite à la présente Annexe.
- Les conditions relatives aux financements apportés par les actionnaires sont respectées en ce compris :
 - Le TRI cible minimal est atteint : dans l'onglet 'Calage' les contrôles **F20 (TRI cash on cash) et F22 (TRI Invest 1)** affichent la valeur OK ;
 - Le Montant des Fonds Propres n'excède pas le montant maximal des financements défini à l'Annexe 11 Plan de Financement : dans l'onglet 'Calage' les contrôles **M14 (Avances Actionnaires) et M19 (Crédit Relais Fonds Propres)** affichent la valeur OK ;
 - Les financements des apports actionnaires sont remboursés au plus tard au terme du Contrat : dans l'onglet 'Calage' les contrôles **AF47 (Avances Actionnaires) et AF49 (Capital)** affichent la valeur OK ;
- Les termes et conditions des conventions de crédits, tels que définies à l'Annexe 11 Plan de Financement sont respectés en ce compris :

Annexe 17.2 : Procédure de mise à jour du modèle financier

- Le levier financier n'excède pas le Levier Financier maximal des crédits : dans l'onglet 'Calage' le contrôle **R13 (Gearing max construction)** affiche la valeur OK ;
 - Le Montant du Crédit Construction n'excède pas le Montant Maximal : dans l'onglet 'Calage' le contrôle **M9 (Crédit de Préfinancement)** affiche la valeur OK ;
 - Le Montant du Crédit Relais TVA n'excède pas le Montant Maximal : dans l'onglet 'Calage' le contrôle **M24 (Crédit Relais TVA)** affiche la valeur OK ;
 - Le Montant de Dette Dailly et de Dette Projet n'excède pas leur Montant Maximal respectif : dans l'onglet 'Calage' les contrôles **M41 (Dette Adossée) et M46 (Dette Projet)** affichent la valeur OK ;
 - Le montant des Créances Cédées et Acceptées relatives à la Dette Dailly respecte les règles du Code Monétaire et Financier relatives au plafond de 80% de la somme du cumul de la Redevance Financière R1 (hors R1.is) à la date de fixation définitive de R1 sur la durée du Marché : dans l'onglet 'Calage' le contrôle **F25 (Contrainte Dailly)** affiche la valeur OK ;
 - Les crédits sont intégralement remboursés au plus tard au terme de leur Maturité: dans l'onglet 'Calage' les contrôles **AF10 (Remboursement dette dailly), AF16 (Maturité Dailly), AF22 (Remboursement dette projet) et AF28 (Maturité Projet)** affichent la valeur OK ;
 - Les ratios minimaux imposés par les établissements bancaires au titre du Projet et qui sont retranscrits dans la documentation de financement n'excèdent pas les valeurs maximales autorisées : dans l'onglet 'Calage' les contrôles **Y20 (Service de la dette), AF25 (ADSCR min) et AF26 (LLCR min)** affichent la valeur OK.
- Les contraintes de sous-capitalisation sont respectées : dans l'onglet 'Calage' le contrôle **Y17 (Sous-capitalisation)** affiche la valeur OK ;
 - La trésorerie est positive sur toute la durée du Contrat : dans l'onglet 'Calage' le contrôle **Y16 (Trésorerie)** affiche la valeur OK ;
 - Le montant minimum de la part non acceptée de R1 est positif sur toute la durée du Contrat : dans l'onglet 'Calage' le contrôle **Y30 (Part non acceptée >0)** affiche la valeur OK.

2 - Mise à jour du Modèle Financier

Préalablement à la fixation des taux, le Titulaire mettra à jour le Modèle Financier selon les modalités définies ci-après. Les modalités de mise à jour décrites dans la présente Annexe pourront, le cas échéant, en accord entre les Parties, être mises à jour sans pour autant qu'il soit nécessaire de faire un avenant au Marché de Partenariat. Le Titulaire transmettra à CAP Excellence le Modèle Financier ainsi mis à jour pour validation par ce dernier. La procédure agréée par le Titulaire et CAP Excellence se substituera de plein droit à la présente.

2.1 Mise à jour des dates clés

L'hypothèse de Date d'Entrée en Vigueur retenue dans le Modèle Financier lors de la signature du Marché de Partenariat est le 15 avril 2026.

Si la Date d'Entrée en Vigueur effective du Marché de Partenariat est différente de l'hypothèse retenue à la date de signature, l'hypothèse concernée ainsi que le calendrier du projet en dépendant seront mis à jour dans le Modèle Financier préalablement à la fixation des taux, en modifiant notamment les hypothèses suivantes :

- la Date d'Entrée en Vigueur effective du Contrat dans l'onglet '**Hyp**' et à la ligne **49** dans la colonne du scénario activé ;
- la Date Effective de Mise à Disposition dans l'onglet '**Hyp**' et à la ligne **249** dans la colonne du scénario activé.

Le calendrier des décaissement des Coûts de Conception-Réalisation pourra être décalé en conséquence dans l'onglet '**Données**' et à partir de la ligne **46**.

2.2 Mise à jour des Frais Financiers Intercalaires

De la Date d'Entrée en Vigueur du Marché de Partenariat jusqu'à la Date de Fixation des taux, les taux d'intérêts mensuels applicables au Crédit Construction, du Crédit Relais-Fonds Propres et du Crédit Relais TVA sont mis à jour tous les mois.

La valeur effective de l'Euribor 1 mois de chaque mois est saisie dans le Modèle Financier : onglet '**Données**' ligne **1475**.

La prise en compte de l'hypothèse fixe de taux de l'Euribor 1 mois à la Date d'Entrée en Vigueur du Marché de Partenariat est à désactiver en saisissant la valeur **FAUX** dans l'onglet '**Hyp**' ligne **1153** et dans la colonne du scénario activé. Cette action a pour effet d'activer dans le modèle les nouvelles hypothèses saisies manuellement.

2.3 Mise à jour du Compte de Réserve pour Modifications

De la Date d'Entrée en Vigueur du Marché de Partenariat jusqu'à la Date de Fixation des taux, les montants d'abondement et d'utilisation effectifs du Compte de Réserve pour Modifications sont mis à jour :

- La valeur effective d'abondement du compte est saisie chaque mois dans le Modèle Financier jusqu'à la Date de Fixation des Taux : **onglet 'Données' ligne 993 et suivantes** ;
- La valeur effective d'utilisation du compte est saisie chaque mois dans le Modèle Financier jusqu'à la Date de Fixation des Taux : **onglet 'Données' ligne 1133**.

Lors de la Fixation des Taux, il pourra être convenu d'adapter la procédure de mise à jour des abondements et d'utilisation des comptes de réserve décrite ci-dessus.

2.4 Mise à jour des modifications impactant le plan de financement

Tout autre évènement intervenant de la Date d'Entrée en Vigueur du Marché de Partenariat jusqu'à la Date de Fixation des taux ayant une incidence sur le plan de financement et sur le calcul de la Redevance R1 fera l'objet d'une prise en compte dans le Modèle Financier et notamment :

- Les modifications acceptées ou demandées par CAP Excellence en période de construction et tout avenant ayant une incidence sur le plan de financement ;
- Le cas échéant les incidences liées aux divers impôts et taxes refacturées à l'Euro l'Euro ayant une incidence sur le plan de financement ;
- En cas de survenance d'une cause légitime, les diverses incidences financières en résultant.

Les mises à jour correspondantes seront définies si nécessaire à la Date de Fixation des taux de façon à refléter le mécanisme contractuel prévu.

2.5 Date de Fixation des Taux définitive : Fixation intégrale des taux d'intérêt

La Date de Fixation des Taux définitive est effectuée à la Date Effective de Mise à Disposition ou au plus tard cinq (5) jours après cette date.

A la Date de Fixation des Taux définitive, il est procédé à la mise à jour définitive du Montant à Financer et à la fixation des taux d'intérêts de la Dette Dailly et de la Dette Projet :

Annexe 17.2 : Procédure de mise à jour du modèle financier

- Si nécessaire, une mise à jour des dates clés sont effectuées selon la procédure définie ci-dessus ;
- La mise à jour des Frais Financiers Intercalaires est effectuée selon la procédure définie ci-dessus ;
- Les mises à jour des échéanciers d'abondement et d'utilisation du Compte de Réserve pour Modification sont effectuées selon la procédure définie ci-dessus ;
- Les mises à jour de toute autre évènement ayant une incidence sur le plan de financement tel que précisé ci-dessus ;
- Les taux d'intérêt (hors marge) faisant l'objet de la Fixation des Taux définitive sont mis à jour pour la Dette Dailly et la Dette Projet en saisissant la valeur du taux fixe dans l'onglet 'Hyp' : **lignes 1246 et 1317** et dans la colonne du scénario activé ;
- La procédure de détermination du terme R1 est à réaliser en suivant les recommandations définies au paragraphe 2.6 ci-dessous.

2.6 Procédure de détermination de la composante R1

La procédure pour déterminer la composante R1 lors de la Fixation des Taux est la suivante :

1. Procéder aux étapes de mise à jour du Modèle Financier telles que décrites ci-dessus ;
2. Ajuster le TRI, le plan de financement, les impôts et taxes, les états financiers et les maturités des dettes : dans l'onglet 'Calage' cliquer sur le bouton « **Run All Macros** », jusqu'à ce que les contrôles suivants affichent la valeur OK :
 - a. **F20 (TRI cash on cash) et F22 (TRI Invest 1)** : contrôles TRI ;
 - b. **AF10 (Remboursement) et AF16 (Maturité Dailly)** : contrôles remboursement et maturité de la Dette Dailly ;
 - c. **AF22 (Remboursement) et AF28 (Maturité Projet)** : contrôles remboursement et maturité de la Dette Projet ;
 - d. **F25 (contrainte Dailly)** : contrôle plafond de Dette Dailly ;
 - e. **R22 (test Assiette), Y10 (Besoin de financement), Y11 (Plan de financement), Y15 (Bilan équilibré), Y16 (Trésorerie négative), Y17 (sous-capitalisation), Y20 (service de la dette), Y27 (Distribution du résultat net) et Y30 (Part non acceptée >0)** : contrôle plan de financement, impôts et taxes, résultats et part non acceptée de R1.
3. Si nécessaire répéter l'étape 2. jusqu'à ce que les contrôles correspondants affichent la valeur OK ;
4. Vérifier que le plan de financement et le bilan sont correctement équilibrés : dans le cas où dans l'onglet 'Calage' les contrôles **R22 (test Assiette), Y10 (Besoin de financement), Y11 (Plan de financement), Y15 (Bilan équilibré), Y16 (Trésorerie négative), Y17 (sous-capitalisation), Y20 (service de la dette) et Y27 (Distribution du résultat net)** n'affichent pas la valeur OK cliquer sur le bouton « **Assiette** ». Répéter l'opération jusqu'à ce que les contrôles affichent la valeur OK ;
5. Si nécessaire répéter les étapes 2 à 4 jusqu'à ce que les contrôles correspondants affichent la valeur OK.

Annexe 17.2 : Procédure de mise à jour du modèle financier

Au terme de la procédure de détermination de la composante R1 de la Rémunération, chacune des contraintes définies au paragraphe 1 - de la présente pièce devra être respectée.

Si les contrôles en cellules **Y16 (Trésorerie négative) et/ou Y27 (Distribution du résultat net) et/ou Y30 (Part non acceptée >0) n'affichent pas la valeur OK**, il convient de procéder à l'ajustement manuel **du coefficient de sculptage de la Dette Daily en ligne 1234 de l'onglet 'Hyp'** (dans le scénario actif). Il convient ensuite cliquer ensuite sur le bouton « Assiette » pour équilibrer le bilan et le plan de financement si nécessaire, jusqu'à ce que les contrôles **R22 (test Assiette), Y10 (Besoin de financement), Y11 (Plan de financement), Y15 (Bilan équilibré), Y16 (Trésorerie négative), Y17 (sous-capitalisation), Y20 (service de la dette), Y27 (Distribution du résultat net) et Y30 (Part non acceptée >0) affichent la valeur OK** et/ou de relancer la procédure décrite ci-dessus.

Dans le cas où toutes les contraintes listées au chapitre 1 - sont respectées :

- À l'exception des ratios minimaux de la Dette Projet, il pourra être procédé soit :
 - À une augmentation de la composante R1 en augmentant la valeur de l'hypothèse située en ligne 133 dans la colonne du scénario activé de l'onglet 'Hyp' et en adaptant le TRI cible correspondant en ligne 169 dans la colonne du scénario activé de l'onglet 'Hyp' ;
 - Au versement par CAP Excellence d'une redevance anticipée destinée à rembourser une partie du Crédit Construction à la Date Effective de Mise à Disposition de l'Ouvrage.
- À l'exception du Montant Maximal de l'un des Instruments de Dette, il est procédé au versement par CAP Excellence d'une redevance anticipée destinée à rembourser une partie du Crédit Construction à la Date Effective de Mise à Disposition de l'Ouvrage ou tout autre mécanisme convenu alors entre CAP Excellence et le Titulaire.

3 - Procédure de mise à jour en cas de retard

En cas de retard de la Date Contractuelle de Mise à Disposition pour quelque cause que ce soit, il convient de procéder aux étapes suivantes dans le Modèle Financier à la Date Effective de Mise à Disposition :

- Activer la prise en compte d'un délai de retard de la Date Contractuelle de Mise à Disposition : en saisissant la valeur **1** dans l'onglet '**Hyp**' **ligne 94** et dans la colonne du scénario activé ;
- Renseigner la durée de retard : en saisissant la valeur **le nombre de mois de retard** dans l'onglet '**Hyp**' **ligne 95** et dans la colonne du scénario activé ;
- Activer ou non la prise en charge des surcoûts liés au retard par des paiements directs externes : en saisissant la valeur **1** dans l'onglet '**Hyp**' **ligne 96 et ligne 99** et dans la colonne du scénario activé ;
- Activer ou non l'application des pénalités dans le plan de financement et leur plafond : en saisissant la valeur **1** dans l'onglet '**Hyp**' **ligne 97 et ligne 98** et dans la colonne du scénario activé.

A noter que les paiements directs peuvent également faire l'objet d'une saisie manuelle dans l'échéancier de l'onglet '**Données**' en **ligne 1494**.

Il est précisé que la procédure ci-dessus pourra faire l'objet d'ajustements avec l'accord des Parties, pour tenir compte d'éventuelles erreurs apparentes, et pour refléter les dispositions contractuelles littérales.

Il convient ensuite de procéder à la mise à jour du Modèle Financiers selon la procédure prévue au paragraphe 2 - de la présente pièce.