

# CONTRAT À TERME EURONEXT SUR L'IMMOBILIER PARISIEN



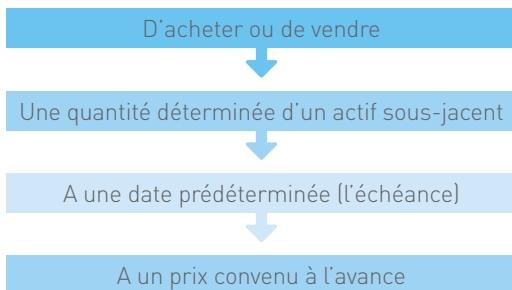
Euronext propose un nouveau contrat à terme, dérivé de l'indice PARISSQM développé par COMPASS Financial Technologies, en partenariat avec Kalstone. L'indice, publié depuis avril 2018, mesure le prix « représentatif » du mètre carré parisien sur la base de transactions immobilières réalisées, recueillies par les notaires de Paris.

Ce contrat à terme se présente comme un outil de gestion des risques, une opportunité de diversification et une alternative à l'investissement immobilier physique.



## QU'EST-CE QU'UN CONTRAT À TERME ?

Un contrat à terme – aussi appelé contrat « future » – est un engagement ferme, négocié entre deux contreparties qui permet :



Les contrats à terme sont des **produits standardisés** négociables sur un marché réglementé par le biais d'intermédiaires spécialisés en produits dérivés.

Si à la date d'échéance, le prix du support du contrat est supérieur au prix spécifié à la conclusion du contrat, l'acheteur du contrat réalise un profit et le vendeur du contrat subit une perte.

## COMMENT EST CALCULÉ LE PRIX D'UN CONTRAT À TERME ?

Les anticipations et la perception de chaque intervenant potentiel sur le marché engendrent des positions vendeuses ou acheteuses.

A l'échéance, le prix du contrat à terme correspond à la dernière valeur observée de l'indice.

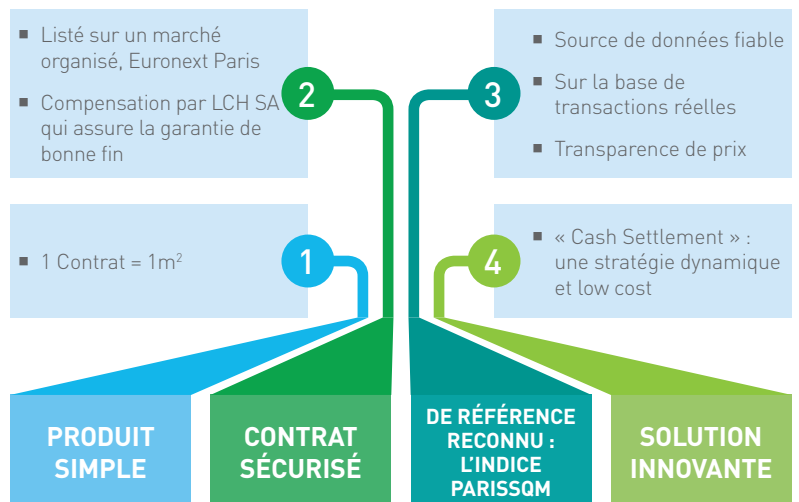


**A noter : le contrat à terme sur l'immobilier est considéré comme un produit financier et donc ne s'inscrit pas dans l'IFI.**

## A PROPOS DU CONTRAT À TERME EURONEXT

Le contrat à terme Euronext est dérivé de l'indice PARISSQM, qui calcule le prix représentatif le plus récent auquel se sont échangés les m<sup>2</sup> à Paris. L'indice est publié toutes les deux semaines et disponible sur Bloomberg et Reuters.

Ce contrat à terme ne donne pas lieu à une livraison physique : il est géré en « Cash Settlement ».



## INTÉRÊTS ET OPPORTUNITÉS AUTOUR D'UN CONTRAT À TERME SUR L'IMMOBILIER

Un contrat à terme sur l'immobilier permet une exposition « synthétique » au marché **sans la contrainte des frais d'entrée du physique**. Le contrat à terme Euronext se présente comme une alternative à l'investissement physique et permet une stratégie de diversification.





## QUEL RISQUE ET QUELLE VOLATILITÉ POUR CE PRODUIT ?

La volatilité du contrat à terme annualisée, c'est-à-dire l'amplitude de sa variation à la hausse comme à la baisse en un an, est estimée entre 3 et 7%. Elle est donc plus faible que la volatilité des foncières cotées (<-14%). A titre d'exemple, la volatilité moyenne du CAC40 est de 12%.

### EN BREF

1 Contrat = 1m<sup>2</sup>

3 à 7%  
de volatilité  
annualisée sur le  
contrat à terme

4%  
pour le dépôt de  
garantie initial à  
LCH SA\*

\*estimé en  
septembre 2019

## CODES VENDEURS

Contrat à terme  
Euronext:

Bloomberg : PQIA<index>  
Reuters : 0#PREE:

Indice PARISSQM :

Bloomberg : PARISSQM  
Reuters : .PARISSQM

## Contacts et information:

[commodities@euronext.com](mailto:commodities@euronext.com)

+33 1 70 48 27 83

## TYPLOGIE D'UTILISATEURS DU CONTRAT À TERME EURONEXT SUR L'IMMOBILIER

MOTIVATION	POSITION	
	VENTE	ACHAT
PROTECTION CONTRE UNE ÉVOLUTION DÉFAVORABLE DU PRIX DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL	Décolle de fonds immobiliers en attendant la vente d'actifs	Les ménages qui souhaitent sécuriser immédiatement un projet d'acquisition futur d'une résidence
	Les promoteurs, leurs actionnaires et leurs prêteurs au cours d'un projet de construction	Gérants de portefeuilles immobiliers cotés et non-cotés (SCPI ou SIIC) qui souhaitent investir du cash disponible dans l'attente de sélection de biens physiques
	Couverture d'un portefeuille d'immobilier résidentiel	
	Les détenteurs de portefeuilles de prêts hypothécaires souhaitant se couvrir contre le risque de crédit	
	Sociétés financières souhaitant une meilleure intégration de l'immobilier dans leur gestion de l'actif et du passif	
		Assureurs qui couvrent des risques subordonnés au prix de l'immobilier résidentiel
EXPOSITION AU PRIX DE L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL	Investisseurs recherchant une diversification en dehors des actions et obligations	
	Participants en quête d'une couverture à long terme contre la faible croissance économique	
	Trading directionnel	
ARBITRAGE	Exposition short	Exposition long

## COMMENT ACHETER OU VENDRE UN CONTRAT « FUTURE » ?

Les contrats à terme sont accessibles auprès des banques et des principaux courtiers financiers, **adhérents à Euronext**. La liste de ces intermédiaires est disponible sur le site d'Euronext. L'achat ou la vente d'un contrat à terme implique des coûts relativement faibles en comparaison avec ceux liés à une transaction physique (autour de 8%). Les frais liés à l'administration du contrat « future » et à la rémunération de l'intermédiaire financier (dans le cas où il est utilisé) s'élèvent à moins de 1%.

## QUEL EST LE RÔLE DE LA CHAMBRE DE COMPENSATION DANS UN CONTRAT À TERME ?

- La Chambre de Compensation LCH SA, gère les transactions exécutées sur les marchés en s'interposant entre l'acheteur et le vendeur. Elle a le rôle de « contrepartie centrale », qui sécurise les marchés financiers en réduisant le risque de contrepartie.
- LCH SA assure sa « garantie de bonne fin » auprès des membres compensateurs durant toute la vie de la transaction jusqu'à son échéance, ce qui permet au contrat d'avoir un risque de contrepartie très faible.
- Cette garantie s'exerce à travers des mécanismes de gestion du risque reposant principalement sur un dépôt de garantie, préalable indispensable à toute négociation. En fonction du cours de compensation établi après chaque séance de Bourse, des appels de marge seront déterminés.
- LCH SA a le statut de banque supervisée par les régulateurs nationaux (Banque de France, ACPR et AMF) et européens (ESMA).

### Avertissement

Cette publication est fournie uniquement à titre d'information et ne constitue pas une recommandation d'investissement. L'information et les documents contenus dans cette publication sont fournis « en l'état ». Euronext ne garantit en aucun cas la précision, l'exactitude ou le caractère complet de telles informations et décline toute responsabilité en cas d'erreurs ou d'omissions. Cette présentation n'a pas vocation à être et ne constitue en aucun cas un document contractuel pour Euronext ou l'engageant à quelque titre que ce soit. Il n'impose aucune obligation légale ou contractuelle à Euronext ou ses affiliés. A l'exception de ce qui est décrit ci-dessous, tous droits et intérêts dans ou liés à cette présentation sont la propriété entière et exclusive de Euronext. Aucune partie de cette présentation ne saurait être redistribuée ou reproduite sans l'accord préalable écrit de Euronext.

Euronext désigne Euronext N.V. et ses affiliés. Pour toute information concernant les marques et droits de propriété intellectuelle d'Euronext, merci de vous référer au site Internet suivant : [www.euronext.com/terms-use](http://www.euronext.com/terms-use).

© 2019, Euronext N.V. - Tous droits réservés.

Le COMPASS Kalstone Paris Residential Property Index est calculé par COMPASS FINANCIAL TECHNOLOGIES SA. COMPASS FINANCIAL TECHNOLOGIES SA fait tout son possible pour s'assurer que l'indice est correctement calculé. Nonobstant ses obligations envers Euronext, COMPASS FINANCIAL TECHNOLOGIES SA n'a aucune obligation de signaler des erreurs dans l'Indice à des tiers, y compris et sans limitation aux investisseurs et/ou aux intermédiaires financiers. Le calcul, la publication et la diffusion de l'indice par COMPASS FINANCIAL TECHNOLOGIES SA ne constituent pas une recommandation d'investissement de COMPASS FINANCIAL TECHNOLOGIES SA dans le contrat à terme et ne représentent en aucun cas une assurance ou une opinion de COMPASS FINANCIAL TECHNOLOGIES SA en ce qui concerne tout investissement dans ce secteur. Les acheteurs du contrat à terme sont informés et acceptent que le calcul de l'indice soit basé sur de grandes quantités de données fournies par des tiers et donc que ces données sont susceptibles de contenir des erreurs, des interruptions ou des retards. Cela peut entraîner des erreurs, des interruptions et des retards dans l'indice qui peuvent avoir un impact sur le contrat à terme.