

Règles de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France

Février 2009



Table des matières

1. Règles de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France	3
1.1 Définition de l'indice	3
1.2 Univers de l'indice	3
2. Calcul et publication de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France	3
2.1 Calcul de l'indice	3
2.2 Fréquence de diffusion	3
2.3 Prix des parts	3
2.4 Nombre de parts	4
2.5 Dividendes	4
2.6 Révision	4
3. Gestion de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France	4
3.1 Conseil Scientifique	4
3.2 Publication et prise d'effet des décisions	4
4. Gestionnaire de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France et dispositions finales	4
4.1 Gestionnaire de l'indice	4
4.2 Amendements aux règles	4
4.3 Responsabilité	5
4.4 Propriétés et marques	5

Règles de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France

1. Composition de l'indice

1.1 Définition de l'indice

L'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France est un indice pondéré par la capitalisation mesurant l'évolution de la performance des SCPI (Sociétés Civiles de Placement Immobilier) investissant dans l'immobilier d'entreprise (bureaux, murs de magasins, plateformes logistiques, ...).

Les SCPI sont régies par les articles L214-50 et suivants du Code Monétaire et Financier. La SCPI est une société civile pouvant faire publiquement appel à l'épargne ayant pour objet exclusif l'acquisition et l'exploitation d'un patrimoine immobilier locatif.

1.2 Univers de l'indice

L'indice est composé des SCPI ayant enregistré un volume de transactions sur le marché secondaire supérieur à 2 millions d'euros au cours de l'année précédente.

Le marché secondaire est le marché des transactions des parts organisé par les sociétés de gestion de SCPI en accord avec les articles 422-21 à 39 du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

2. Calcul et publication de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France

2.1 Calcul de l'indice

L'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France est calculé selon la formule suivante :

$$I_t = 1000 \times \frac{\sum_{i=1}^N Q_{i,t} \cdot C_{i,t}}{k_t \sum_{i=1}^N Q_{i,0} \cdot C_{i,0}}$$

Avec :

t l'instant de calcul

N le nombre de valeurs de l'indice

$Q_{i,t}$ le nombre de parts de la valeur i à l'instant t

$C_{i,t}$ le prix de la part i à l'instant t

$Q_{i,0}$ le nombre de parts de la valeur i de l'échantillon à la date de base de l'indice

$C_{i,0}$ le prix de la part i à l'instant à la date de base de l'indice

k_t le coefficient d'ajustement à l'instant t de la capitalisation de base

L'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France est calculé sur une base nue (évolution du prix des parts) et brute (performance avec dividendes réinvestis). La date de base de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France est fixée au 31 décembre 1980.

2.2 Fréquence de diffusion

L'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France est publié avec une fréquence mensuelle. La publication de l'indice a lieu le 10 suivant la fin de chaque mois calendaire à 17h00 CET (*Central European Time*) lorsque ce jour est ouvré ou au premier jour ouvré suivant dans le cas contraire.

2.3 Prix des parts

La performance des SCPI est appréciée au travers des prix d'achat des parts, comprenant les commissions perçues par la société de gestion et les droits d'enregistrement.

Pour les SCPI à capital fixe, les prix retenus correspondent aux prix d'achat issus

Règles de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France

du dernier processus de confrontation précédant la fin de chaque mois. Pour les SCPI à capital variable, les prix retenus correspondent aux dernier prix déterminés par les sociétés de gestion ayant donné lieu à négociation. En l'absence de négociation sur le mois, la valeur est exclue momentanément du calcul de l'indice.

2.4 Nombre de parts

L'ajustement du nombre de parts se fait trimestriellement à l'occasion de la publication de l'indice du premier mois de chaque trimestre calendaire.

2.5 Dividendes

Les dividendes sont pris en compte le mois où ils sont effectivement distribués.

2.6 Révision

La composition de l'indice est révisée semestriellement à la fin de chaque semestre. Les SCPI qui viennent à satisfaire, pour la première fois, aux critères de sélection de l'univers, sont intégrées. Si, sur deux semestres consécutifs, une SCPI voit son volume de transaction sur le marché secondaire baisser en dessous de 80% du volume annuel minimum de transactions, elle est exclue de l'indice. Si une SCPI est mise en dissolution, ou se transforme juridiquement en perdant son statut de SCPI, ou est absorbée par une autre SCPI, elle est exclue de l'indice.

3. Gestion de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France

3.1 Conseil Scientifique

La gestion de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France est confiée à un Conseil Scientifique composé d'analystes immobiliers et financiers, de

gérants immobiliers, de personnalités scientifiques, de représentants de l'IEIF et de l'EDHEC.

Le Conseil Scientifique se réunit au cours de la première quinzaine des mois de février et d'août.

Le Conseil Scientifique a pour mission de gérer la composition de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France avec l'objectif de contrôler sa fiabilité et sa représentativité. Il peut éventuellement amender les règles de calcul de l'indice.

3.2 Publication et prise d'effet des décisions

Les décisions du Conseil Scientifique sont publiées immédiatement et, sauf exception, prennent effet à l'occasion de la publication de l'indice suivant.

4. Gestionnaire de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France et dispositions finales

4.1 Gestionnaire de l'indice

L'IEIF est le Gestionnaire de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France. Celui-ci est chargé de la collecte des données, du calcul et de la publication de l'indice. Toute décision relative à l'interprétation des présentes règles est prise par le Gestionnaire de l'Indice.

4.2 Amendements aux règles

Les présentes règles peuvent être, à tout moment, complétées, amendées, en tout ou en partie, révisées ou supprimées. Les compléments, amendements, révisions et suppressions peuvent entraîner des modifications dans la façon dont l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France est composé ou

Règles de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France

calculé ou affecter l'indice d'une autre manière.

Le Gestionnaire de l'Indice soumet toute proposition de décision relative aux compléments, amendements, révisions ou suppressions des présentes règles à l'approbation du Conseil Scientifique de l'indice.

4.3 Responsabilité

Le Gestionnaire de l'indice est tenu à une obligation de moyens pour assurer l'exactitude du calcul et la publication de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France conformément aux règles établies. Néanmoins, ni le Gestionnaire de l'indice, ni le Conseil Scientifique de l'indice ne peuvent être tenus responsables de la fiabilité du calcul et de la publication de l'indice.

En outre, le Gestionnaire de l'indice et le Conseil Scientifique de l'indice ne garantissent ni la continuité de la méthode de calcul de l'indice, ni la continuité du calcul de l'indice, ni la continuité de la diffusion de l'indice.

Le Gestionnaire de l'Indice et le Conseil Scientifique ne peuvent être tenus responsables de pertes financières qui résulteraient de l'utilisation de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France suite à des compléments, amendements, révisions ou suppressions des règles de l'indice.

4.4 Propriétés et marques

L'IEIF et l'EDHEC détiennent conjointement tous les droits de propriété intellectuelle et autres droits de propriété de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France, notamment pour ce qui concerne son nom, sa composition et son calcul.

EDHEC Risk and Asset Management
Research Centre
393-400 promenade des Anglais
BP 3116
06202 Nice Cedex 3 - France
Tél. : +33 (0)4 93 18 78 63
Fax : +33 (0)4 93 18 78 41
E-mail : research@edhec-risk.com
Web : www.edhec-risk.com