



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

Juillet 2015

Sommaire

1	Composition de l'indice	3
1.1	Définition de l'indice	3
1.2	Univers de l'indice	3
2	Calcul et publication de l'indice	4
2.1	Calcul de l'indice	4
2.2	Fréquence de diffusion	4
2.3	Prix des parts	4
2.4	Nombre de parts	4
2.5	Dividendes	4
2.6	Révision	4
3	Gestion de l'indice	5
3.1	Conseil Scientifique	5
3.2	Publication et prise d'effet des décisions	5
4	Gestionnaire de l'indice et dispositions finales	6
4.1	Gestionnaire de l'indice	6
4.2	Amendements aux règles	6
4.3	Responsabilité	6
4.4	Propriétés et marques	6

1 Composition de l'indice

1.1 Définition de l'indice

L'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France Trimestriel 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, commerces, plateformes logistiques, ..).

Les SCPI sont des Fonds d'Investissement Alternatifs au sens de l'article L214-24 et suivants du Code Monétaire et Financier. Leur statut est plus spécifiquement détaillé dans les articles L214-33 et suivants. 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 à capital fixe et variable 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 421-1 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Ce marché est organisé différemment selon que la SCPI est à capital fixe ou variable. Pour les SCPI à capital fixe, le marché secondaire est régi par un carnet d'ordres tenu par la société de gestion. Pour les SCPI à capital variable, le marché secondaire est organisé sous la forme d'un rachat de parts compensé par une émission de part à un prix fixé par la société de gestion à plus ou moins 10% autour de la valeur de réalisation qui correspond à l'actif net réévalué du fonds.

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

2.1 Calcul de l'indice L'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France Trimestriel 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 Trimestriel est calculé sur une base nue (performance en capital au travers de l'évolution du prix des parts) et brute (performance globale avec dividendes réinvestis).

La date de base de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France Trimestriel est fixée au 31 décembre 1980.

2.2 Fréquence de diffusion

L'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France Trimestriel est publié avec une fréquence trimestrielle. La publication a lieu le 20 du deuxième mois suivant la fin de chaque trimestre calendaire à 17h00 CET (*Central European Time*) lorsque ce jour est ouvré ou au premier jour ouvré suivant dans le cas contraire.

L'indice est disponible sur les sites www.ieif-indices.com et www.edhec-risk.com

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, le prix par part correspond au prix d'achat issu du dernier processus de confrontation du carnet d'ordres. Pour les SCPI à capital variable, le prix par part correspond au prix de souscription constaté dans la dernière procédure de retrait compensé. En l'absence de négociation sur le trimestre, 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 trimestre suivant.

2.5 Dividendes

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

2.6 Révision

La composition de l'indice est révisée deux fois par an en février et en août sur la base des volumes de transactions sur le marché secondaire constatés sur deux semestres calendaires consécutifs : de janvier à décembre pour la révision de février et de juillet à juin pour la révision d'août. Les SCPI qui viennent à satisfaire, pour la première fois, aux critères de sélection de l'univers, sont automatiquement intégrées.

Si, lors de deux révisions consécutives, une SCPI voit son volume de transaction sur le marché secondaire baisser en dessous de 80% du volume annuel minimum de transactions, elle est automatiquement 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 automatiquement exclue de l'indice.

La composition de l'indice est publiée à l'issue de chaque révision.

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

- 3.1 Conseil Scientifique** La gestion de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France Trimestriel 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 mars et de septembre. A cette occasion, il prend acte des révisions automatiques intervenues dans la composition de l'indice.
- Le Conseil Scientifique a pour mission de gérer la composition de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France Trimestriel 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 Trimestriel et dispositions finales

- 4.1 Gestionnaire de l'indice** L'IEIF est le Gestionnaire de l'indice EDHEC IEIF Immobilier d'Entreprise France Trimestriel. 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 Trimestriel est composé ou 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 Trimestriel 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 Trimestriel 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 Trimestriel, notamment pour ce qui concerne son nom, sa composition et son calcul.