



# Règles de l'indice

## Euronext IEIF REIT Europe

Applicable le 4 juin 2007

IEIF  
23, boulevard Poissonnière  
75002 Paris  
Tél : 01 44 82 63 63  
Fax : 01 44 82 63 64  
e-mail : [info@ieif.fr](mailto:info@ieif.fr)  
site : [www.ieif.fr](http://www.ieif.fr)

Euronext  
39 rue Cambon  
75039 Paris Cedex 01  
Tél : + 33 (0)1 49 27 10 00  
Fax : + 33 (0)1 49 27 14 33  
Site : [www.euronext.com](http://www.euronext.com)





# Sommaire

<b>1</b>	<b>Composition de l'indice Euronext IEIF REIT Europe</b>	<b>2</b>
1.1	Définition de l'indice Euronext IEIF REIT Europe	2
1.2	Objet de l'indice Euronext IEIF REIT Europe	2
1.3	Univers	2
1.4	Ligne retenue	2
1.5.1	Poids maximum en pourcentage	
1.5.2	Titres	
<b>2</b>	<b>Calcul et publication de l'indice Euronext IEIF REIT Europe</b>	<b>3</b>
2.1	Calcul de l'indice	3
2.2	Cours des actions	3
2.3	Annulation de cours	3
2.4	Fréquence de diffusion	3
2.5	Période de calcul	3
2.6	Cinématique de diffusion de l'indice	3
2.7	Niveau de clôture	4
2.8	Intervention dans la publication par le Gestionnaire de l'indice	4
2.9	Indice de rentabilité	4
<b>3</b>	<b>Règles de révision de l'indice Euronext IEIF REIT Europe</b>	<b>5</b>
3.1	Gestion de l'indice	5
3.2	Objet général de la révision trimestrielle	5
3.3	Publication de nouvelles compositions	5
3.4	Révision trimestrielle de la composition de l'indice	5
3.5	Ajustement trimestriel des nombres de titres	5
3.6	Révision annuelle du flottant et du facteur de plafonnement	5
3.7	Admission rapide de valeurs	6
<b>4</b>	<b>Opérations sur titres</b>	<b>7</b>
4.1	Général	7
4.2	Traitement	7
<b>5</b>	<b>Gestion et dispositions finales</b>	<b>8</b>
5.1	Gestion	8
5.2	Gestionnaire de l'indice	8
5.3	Cas non traités dans ces règles	8
5.4	Amendements aux règles	8
5.5	Responsabilité	8
5.6	Propriétés et marques	8
<b>6</b>	<b>Glossaire</b>	<b>9</b>

## 1 - Composition de l'indice Euronext IEIF REIT Europe

### 1.1 Définition de l'indice Euronext IEIF REIT Europe

L'indice Euronext IEIF REIT Europe est un indice pondéré par la capitalisation flottante<sup>1</sup>, mesurant l'évolution de la performance de sociétés foncières et immobilières cotées sur les marchés réglementés européens ayant opté pour un régime de transparence fiscale.

### 1.2 Objet de l'indice Euronext IEIF REIT Europe

L'indice Euronext IEIF REIT Europe a pour vocation de représenter l'évolution du marché des sociétés foncières et immobilières européennes ayant opté pour un régime de transparence fiscale. Cet indice est un instrument adapté aux produits des marchés dérivés et à la gestion de portefeuille.

### 1.3 Univers

Les valeurs de l'indice sont choisies parmi les sociétés foncières et immobilières cotées sur les marchés réglementés européens ayant opté pour un régime de transparence fiscale dont la capitalisation boursière excède 500 millions d'euros, disposant d'un flottant minimum de 20 % et ayant enregistré un volume moyen de transactions quotidiennes sur 12 mois glissants d'au moins 100 000 euros.

### 1.4 Ligne retenue

Seule la ligne de cotation la plus active est autorisée par société. La ligne de cotation retenue est en général celle des actions ordinaires de la société.

#### 1.5.1 Poids maximum en pourcentage

Le poids d'une société dans l'indice Euronext IEIF REIT Europe est plafonné à 15 % de la capitalisation flottante de l'indice. Voir règles 3.6.3 et 3.6.4.

#### 1.5.2 Titres

L'ajustement des nombres de titres se fait trimestriellement. Le nombre de titres pris en compte dans l'indice pour chaque valeur à l'issue de la révision trimestrielle est basé sur le nombre de titres admis à la cote. Le nombre de titres pourrait être modifié exceptionnellement entre deux révisions trimestrielles.

1. La capitalisation flottante est égale au produit de la capitalisation boursière totale par le facteur du flottant.

## 2 - Calcul et publication de l'indice Euronext IEIF REIT Europe

### 2.1 Calcul de l'indice

L'indice Euronext IEIF REIT Europe est calculé selon la formule suivante:

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

Où :

$t$	l'instant de calcul
$N$	le nombre de valeurs dans l'indice
$Q_{i,t}$	le nombre de titres de la valeur $i$ à l'instant $t$
$F_{i,t}$	le facteur de flottant de la valeur $i$ à l'instant $t$
$f_{i,t}$	le facteur de plafonnement de la valeur $i$ à l'instant $t$
$C_{i,t}$	le cours de la valeur $i$ à l'instant $t$
$X_{i,t}$	Le taux de change en euros à l'instant $t$ de la devise dans laquelle est libellé le cours de la valeur $i$
$Q_{i,0}$	le nombre de titres inscrits de la valeur $i$ de l'échantillon à la date de base de l'indice
$F_{i,0}$	le facteur de flottant de la valeur $i$ à la date de base de l'indice
$C_{i,0}$	le cours de la valeur $i$ de l'échantillon à la date de base de l'indice
$k_t$	le coefficient d'ajustement à l'instant $t$ de la capitalisation de base

La date de base de l'indice Euronext IEIF REIT Europe est fixée au 31 décembre 2002. Sa capitalisation initiale était de 8 893 957 euros.

### 2.2 Cours des actions

Si lors d'un jour de bourse donné aucun cours coté n'est établi pour une valeur de l'indice Euronext IEIF REIT Europe pendant les heures officielles de négociations des marchés réglementés sur lesquels les valeurs sont cotées, le cours pris en compte pour le calcul de l'indice sera le dernier cours coté connu résultant des négociations sur les marchés réglementés concernés ou le cours ajusté à partir du dernier cours connu, suite à une opération sur titre.

Dans le cas où une valeur de l'indice est réservée ou suspendue, le cours pris en compte pour le calcul de l'indice est le dernier cours de référence de la valeur ou le cours estimé (dans le cas d'Offre Publiques, d'Achat ou d'Echange).

### 2.3 Annulation de cours

En cas d'annulation des cours, l'indice n'est pas recalculé, sauf si le Gestionnaire de l'indice en décide autrement.

### 2.4 Fréquence de diffusion

Le niveau de l'indice Euronext IEIF REIT Europe est publié, en principe, toutes les 15 secondes.

### 2.5 Période de calcul

L'indice Euronext IEIF REIT Europe est calculé entre 9h00 CET et 17h35 CET.

### 2.6 Cinématique de diffusion de l'indice

#### 2.6.1 Eclaireur de séance

Si, pour quelque raison que ce soit, les cours ne sont pas disponibles pour toutes les valeurs de l'indice après l'ouverture des négociations régulières, un éclaireur sera diffusé jusqu'au moment où les deux conditions fixées à l'article (2.6.2) sont remplies. L'éclaireur est calculé sur la base des cours cotés

disponibles. Il donne une indication du premier pourcentage de variation de l'indice. Cet éclaircissement est défini comme le pourcentage de variation entre la capitalisation flottante totale des valeurs négociées et la dernière capitalisation de référence de ces mêmes valeurs.

### **2.6.2 Premier indice instantané / critères de diffusion et Niveau d'ouverture**

Le niveau d'ouverture est calculé sur base des cours d'ouverture des valeurs de l'indice cotées, ou, dans le cas des valeurs non cotées, réservées ou suspendues, des derniers cours de référence connus ou des cours estimés (pour les introductions en bourse, les acquisitions et les offres publiques d'achat ou d'échange). Le niveau d'ouverture de l'indice reflète uniquement les cours d'ouverture des valeurs faisant partie de l'indice. Le niveau d'ouverture de l'indice est diffusé en même temps que le premier niveau instantané de l'indice, et peut ne pas être égal à ce premier niveau instantané, qui est diffusé quand les conditions suivantes sont remplies :

1. Le poids des valeurs cotées, réservées ou suspendues est égal à 100 % de la capitalisation flottante totale de l'indice Euronext IEIF REIT Europe.

2. Le poids des valeurs cotées est supérieur ou égal à 65 % de la capitalisation flottante totale de l'indice Euronext IEIF REIT Europe.

Si, après l'ouverture du marché, l'indice Euronext IEIF REIT Europe maintient le niveau d'éclaircissement, comme prévu à l'article (2.6.1), le niveau de clôture de l'indice Euronext IEIF REIT Europe est calculé sur base des cours cotés les plus récents, ou les cours de référence les plus récents (le cas échéant ajusté suite à des opérations sur titres).

En cours de séance, l'éclaircissement peut se substituer à l'indice lorsque plus de 35 % de la capitalisation de l'indice n'est momentanément plus susceptible d'être cotée. Dès que le poids des valeurs cotées est supérieur à 65 % de la capitalisation totale, la diffusion de l'indice reprend après un délai de temporisation de 5 minutes.

### **2.7 Niveau de clôture**

A la clôture du marché, les indices suivants sont diffusés :

1. L'indice de clôture, calculé et diffusé en prenant en compte tous les cours de fixation de clôture, les cours estimés ou les derniers cours connus pour les valeurs réservées ou suspendues pendant toute la séance.

2. L'indice d'ouverture de référence, recalculé et diffusé en prenant en compte tous les cours d'ouverture reçus jusqu'à la fin de la séance, et utilisant les cours estimés ou les derniers cours connus pour les valeurs réservées ou suspendues pendant toute la séance.

### **2.8 Intervention dans la publication par le Gestionnaire de l'indice**

Le Gestionnaire de l'indice se réserve le droit de reporter la diffusion du niveau d'ouverture de l'indice Euronext IEIF REIT Europe. Par ailleurs, le Gestionnaire de l'indice Euronext IEIF REIT Europe se réserve le droit de suspendre la diffusion du niveau de l'indice Euronext IEIF REIT Europe, s'il estime qu'il existe des circonstances empêchant le calcul approprié de l'indice.

### **2.9 Indice de rentabilité**

Un indice de rentabilité nette<sup>2</sup> tenant compte du réinvestissement des dividendes nets est calculé selon la même fréquence que l'indice de cours.

2. Depuis la suppression de l'impôt sur les plus-values en janvier 2005, les variations des niveaux de l'indice de rentabilité brute qui tenait compte du réinvestissement des dividendes nets et de l'impôt sur les plus-values sont identiques à celles de l'indice de rentabilité nette.

## 3 - Règles de révision de l'indice Euronext IEIF REIT Europe

### 3.1 Gestion de l'indice

La gestion de la composition de l'indice Euronext IEIF REIT Europe est confiée au Conseil Scientifique de l'indice. Le Conseil Scientifique se réunit au cours de la deuxième quinzaine des mois de février, mai, août et novembre. Les décisions du Conseil Scientifique prennent effet le troisième vendredi<sup>3</sup> des mois de mars, juin, septembre et décembre après la clôture du marché et sont publiées au moins deux semaines avant cette date.

### 3.2 Objet général de la révision trimestrielle

La révision trimestrielle a pour objet de s'assurer que la composition des valeurs de l'indice continue à satisfaire aux critères mentionnés dans la section 1, d'exclure les valeurs ne satisfaisant plus aux critères et d'introduire celles y satisfaisant pour la première fois.

### 3.3 Publication de nouvelles compositions

Les décisions du Conseil Scientifique sont publiées au moins deux semaines avant la date à laquelle cette nouvelle composition est effective. Elles prennent effet après la clôture du marché le troisième vendredi des mois de mars, juin, septembre et décembre. Deux jours de bourse avant la date de prise d'effet, un avis Euronext rappelle le nouvel échantillon de l'indice Euronext IEIF REIT Europe, les facteurs de flottant, les nombres de titres et les coefficients de plafonnement.

### 3.4 Révision trimestrielle de la composition de l'indice

#### 3.4.1 Entrée de nouvelles valeurs

Les valeurs satisfaisants pour la première fois les critères de la section 1 sont automatiquement intégrées dans l'indice.

#### 3.4.2. Sortie de valeurs

Si, sur deux trimestres consécutifs, une valeur descend en-dessous de 400 millions d'euros de capitalisation boursière ou 10 % de flottant ou 80 000 euros de volume quotidien de transactions sur 12 mois glissants, elle sort automatiquement de l'indice.

### 3.5 Ajustement trimestriel des nombres de titres

L'ajustement des nombres de titres des valeurs qui composent l'indice Euronext IEIF REIT Europe est confié au Gestionnaire de l'indice. Ces ajustements se font trimestriellement. Ils ont lieu après la clôture des marchés réglementés concernés, le troisième vendredi des mois de mars, juin, septembre et décembre, et sont effectués sur la base des nombres de titres admis à la cote à la date d'ajustement trimestrielle.

Les nouveaux nombres de titres sont publiés par avis Euronext, si possible au moins deux jours de bourse avant la date de prise d'effet.

### 3.6 Révision annuelle du flottant et du facteur de plafonnement

#### 3.6.1 Flottant

Le Gestionnaire de l'indice est chargé du calcul des flottants en fonction des informations disponibles.

Le flottant pris en compte pour le calcul de l'indice Euronext IEIF REIT Europe est révisé annuellement. Il est arrondi à la borne supérieure par paliers de 5 %.

3. Si le troisième vendredi du mois est férié, les modifications sont effectuées le jeudi précédent.

Les flottants sont mis à jour sur la base des informations disponibles deuxième quinzaine du mois d'août, et sont publiés au moins deux semaines avant leur date de mise à jour dans l'indice. La mise à jour dans l'indice s'effectue après la clôture du marché, le troisième vendredi du mois de septembre en même temps que la mise à jour des nombres de titres.

### **3.6.2. Modification du flottant**

Des révisions exceptionnelles peuvent être effectuées si la part du flottant arrondi vient à être modifiée de plus ou moins 5 %.

Ces révisions exceptionnelles sont publiées par Avis Euronext et prennent effet deux jours de bourse après cette publication.

### **3.6.3. Facteur de plafonnement**

Le poids des valeurs dans l'indice Euronext IEIF REIT Europe est plafonné à 15 %. Si le poids d'une valeur donnée dépasse cette limite, il est ramené à 15 % par un facteur de réduction, appelé " facteur de plafonnement ".

Les facteurs de plafonnement sont révisés une fois par an. Comme les flottants, ils sont révisés le troisième vendredi du mois de septembre, en même temps que le flottant et l'ajustement trimestriel du nombre de titres.

### **3.6.4. Modification du facteur de plafonnement**

Le Conseil Scientifique peut décider de procéder exceptionnellement à une révision du facteur de plafonnement pour les valeurs soumises à cette règle, si le capital s'en trouve modifié significativement ou si la pondération des valeurs dans l'indice, suite à des opérations exceptionnelles, vient à être modifiée significativement.

## **3.7. Admission rapide de valeurs**

Le Conseil Scientifique peut décider d'admettre une valeur exceptionnellement entre deux dates de révision. L'entrée de la valeur sera effective au moins deux semaines après la publication de l'admission des nouvelles valeurs.

## 4 - Opérations sur titres

### 4.1 Général

#### 4.1.1. Opération sur titres affectant la composition de l'indice

Le Conseil Scientifique de l'indice Euronext IEIF REIT Europe peut décider de changer la composition de l'indice suite à des événements affectant une ou plusieurs valeurs de l'indice.

#### 4.1.2. Opération sur titres affectant le poids des valeurs dans l'indice

La prise en compte des opérations sur titres effectuées par les valeurs appartenant à l'indice Euronext IEIF REIT Europe conduit le Gestionnaire de l'indice à effectuer des ajustements en vue de maintenir la continuité de l'indice.

### 4.2 Traitement

Le traitement des opérations sur titres suivra en principe celui appliqué par la place de cotation de la valeur, à défaut les règles des indices d'Euronext sont appliquées. En cas de difficulté d'interprétation des règles, la décision revient au Conseil Scientifique.

## 5 - Gestion et dispositions finales

### 5.1 Gestion

La gestion de la composition de l'indice Euronext IEIF REIT Europe est confiée au Conseil Scientifique, qui agit en tant que Superviseur de l'indice. Le Conseil Scientifique se réunit au moins quatre fois par an. Il est composé de professionnels de la finance. Le Conseil a pour mission de gérer les échantillons des indices et d'en contrôler la fiabilité et la représentativité. Il assure l'intégrité des indices par une triple garantie :

- de compétence: il est composé d'experts financiers et statisticiens reconnus
- d'indépendance: il assure l'impartialité des décisions de modification des échantillons
- de transparence: les décisions relatives aux échantillons sont rendues publiques aussitôt après la tenue du Conseil Scientifique

### 5.2 Gestionnaire de l'indice

Euronext Indices B.V. est le Gestionnaire de l'indice Euronext IEIF REIT Europe. Celui-ci est chargé de la gestion journalière de l'indice. Toute décision relative à l'interprétation des présentes règles est prise par le Gestionnaire de l'indice.

### 5.3 Cas non traités dans ces règles

Le Gestionnaire de l'indice soumet pour approbation au Conseil Scientifique une proposition de décision pour les cas non traités par les présentes règles.

### 5.4 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 Euronext IEIF REIT Europe est composé ou calculé ou affecter l'indice Euronext IEIF REIT Europe d'une autre manière. Le Gestionnaire de l'indice soumet toute décision relative aux compléments, amendements, révisions ou suppressions des présentes règles à l'approbation du Conseil Scientifique de l'indice Euronext IEIF REIT Europe. Toutes les décisions sont publiées sans délai. Sauf exception, les changements proposés prennent effet au minimum un mois après la date de publication desdits changements. Euronext N.V. et ses filiales, le Gestionnaire de l'indice, et le Conseil Scientifique ne peuvent être tenus responsables des pertes qui résulteraient des compléments, amendements, révisions ou suppressions des Règles de l'indice Euronext IEIF REIT Europe.

### 5.5 Responsabilité

Le Gestionnaire de l'indice fait tout ce qui est en son pouvoir pour assurer l'exactitude de la composition, du calcul, de la publication et de l'ajustement de l'indice Euronext IEIF REIT Europe conformément aux règles établies.

Néanmoins, ni Euronext N.V., ni le Gestionnaire, ni le Conseil Scientifique de l'indice Euronext IEIF REIT Europe ne peuvent être tenus responsables de la fiabilité des cours d'actions, des calculs et la publication de l'indice, des informations prises en compte lors des ajustements de l'indice et des ajustements eux-mêmes.

En outre, Euronext N.V., ses filiales, le Gestionnaire de l'indice, et le Conseil Scientifique de l'indice Euronext IEIF REIT Europe ne garantissent ni la continuité de la composition de l'indice Euronext IEIF REIT Europe, ni la continuité de la méthode de calcul de l'indice Euronext IEIF REIT Europe, ni la continuité de la diffusion des niveaux de l'indice Euronext IEIF REIT Europe, ni la continuité du calcul de l'indice Euronext IEIF REIT Europe.

### 5.6 Propriétés et marques

L'IEIF et Euronext Indices B.V. détiennent tous les droits de propriété intellectuelle et les autres droits de propriété de l'indice Euronext IEIF REIT Europe, notamment pour ce qui concerne son nom, sa composition et son calcul.

## 6 - Glossaire

### **Facteur de plafonnement**

Le Conseil Scientifique a décidé de plafonner le poids des valeurs à 15 % dans l'indice Euronext IEIF REIT Europe. La limitation à 15 % s'effectue par l'intermédiaire d'un facteur de réduction, appelé facteur de plafonnement. Lorsque les valeurs ne sont pas plafonnées, leur facteur est égal à 1. Comme le flottant, ces facteurs sont révisés une fois par an, sauf en cas de changement significatif du capital de la valeur "plafonnée" ou de la pondération des valeurs dans l'indice, suite à des opérations exceptionnelles.

### **Flottant**

Le flottant est la fraction du capital disponible à l'achat (ou à la vente) sur le marché.

### **Capitalisation flottante**

La capitalisation flottante est le produit du nombre de titres par le cours et le facteur de flottant.

### **Indice nu**

L'indice nu est l'indice de cours es valeurs composant l'indice Euronext IEIF REIT Europe, calculé en continu toutes les 15 secondes.

### **Indice de rentabilité**

L'indice de rentabilité nette tient compte du réinvestissement des dividendes nets.

### **REIT**

Les REIT (Real Estate Investment Trust) sont des sociétés immobilières et foncières cotées bénéficiant d'un régime de transparence fiscale. En contrepartie elles ont pour obligation de distribuer la quasi-totalité de leurs revenus.



Euronext est la première bourse paneuropéenne, née en septembre 2000 de la fusion des marchés actions et dérivés des bourses d'Amsterdam, Bruxelles et Paris. En 2002, BVLP, la bourse portugaise et LIFFE, la bourse internationale de produits dérivés, ont rejoint Euronext. Euronext offre une large gamme de services comprenant la cotation d'instruments financiers, la négociation sur actions et dérivés, la distribution d'information financière et de support technique. Euronext est le plus grand marché d'actions en Europe, sur la base du nombre et de la valeur des transactions traitées via le système central. Euronext.liffe, l'activité dérivés d'Euronext, est la deuxième bourse de produits dérivés en Europe en termes de volumes et de capitaux échangés.



L'IEIF - carrefour de l'immobilier et de la finance - est un organisme d'études et de recherche indépendant. Sa vocation est de fournir des informations et des analyses sur les marchés et les investissements immobiliers. L'IEIF est aussi le cercle de réflexion des professionnels de l'immobilier et de la finance. L'institut a lancé ses premiers indices sur l'immobilier coté en 1988.

IEIF  
23, boulevard Poissonnière  
75002 Paris  
Tél : 01 44 82 63 63  
Fax : 01 44 82 63 64  
e-mail : [info@ieif.fr](mailto:info@ieif.fr)  
site : [www.ieif.fr](http://www.ieif.fr)

Euronext  
39 rue Cambon  
75039 Paris Cedex 01  
Tél : + 33 (0)1 49 27 10 00  
Fax : + 33 (0)1 49 27 14 33  
Site : [www.euronext.com](http://www.euronext.com)

