

Indices EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise : méthode de calcul des indices composites à effet de levier



MISE À DISPOSITION DE NOUVEAUX INDICES COMPOSITES :

Pour rendre compte de l'effet de levier financier dans le calcul de la classe de risque et des scénarios de performance selon le règlement PRIIPS, plusieurs indices composites avec différents effets de levier seront désormais calculés pour l'**indice EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise** selon la méthodologie décrite ci-après.

Ces indices serviront de référence pour l'étude technique sur l'erreur de suivi immobilière.

Ces indices composites sont calculés pour les leviers suivants : 0 %, 10 %, 15 %, 17,5 %, 20 %, 22,5 %, 25 %, 27,5 %, 30 %, 32,5 %, 35 %, 40 %, 50 %, 60 % et 70 %.

La granularité tient compte de la fréquence observée des leviers des véhicules immobiliers afin de garantir une bonne représentativité. En effet si les statuts des SCPI limitent le levier à 40 %, d'autres véhicules immobiliers peuvent avoir des leviers plus importants. Les véhicules prendront comme indice de référence l'indice EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise composite présentant le levier immédiatement supérieur au leur, avec une tolérance de +/-0,5 % sur le niveau de levier pour éviter que de faibles variations de levier n'impliquent un changement d'indice.

Ainsi, par exemple, un véhicule de levier 20,25 % prendrait comme indice de référence l'indice EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise composite de levier 20 %, alors qu'un véhicule de levier 20,75 % prendrait comme indice de référence l'indice EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise composite de levier 22,5 %.

Par la prise en compte d'indices EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise composites pour le calcul de la classe de risque des véhicules immobiliers, cette classe de risque augmente naturellement avec le levier.

S'agissant de données mensuelles la classe de risque calculée est toujours augmentée d'une classe.

Calculs des indices EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise composites à effet de levier :

Le levier de l'indice EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise est calculé à partir de la méthode AIFM du levier en fonction de l'endettement en engagement des SCPI composant l'indice. Les leviers AIFM des SCPI sont pondérés par leurs capitalisations selon la formule suivante :

$$\text{Levier AIFM de l'indice} = \sum_i \text{Levier AIFM}_i \times \text{Pondération}_i$$

$$\text{LTV de l'indice} = 1 - \frac{1}{\text{Levier AIFM de l'indice}}$$

Un indice composite de LTV 0% est d'abord calculé reflétant les variations mensuelles de l'indice EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'entreprise ajustées du LTV de l'indice. Pour reconstituer l'historique des LTV de l'indice, la procédure suivante est appliquée : le LTV de fin d'année de l'indice est connu à la fin juin de l'année suivante à l'issue des assemblées générales des associés des SCPI statuant sur les comptes, ce LTV est figé sur les 12 mois suivants de juin à mai.

L'indice composite de LTV 0% est calculé comme suit :

$$\begin{aligned} & \text{Variation mensuelle de l'indice composite de LTV 0\%} \\ & = \text{variation mensuelle de l'indice} \times (1 - \text{LTV de l'indice}) \end{aligned}$$

Les indices composites de LTV X% sont déduits des variations mensuelles de l'indice composite de LTV 0% par la formule suivante :

$$\begin{aligned} & \text{Variation mensuelle de l'indice composite de LTV X\%} \\ & = \frac{\text{variation mensuelle de l'indice composite de LTV 0\%}}{(1 - X\%)} \end{aligned}$$

Rappels méthodologiques :

- Se reporter au document « Règles de l'indice EDHEC IEIF SCPI Immobilier d'Entreprise France » Mai 2018, pour référence concernant les règles de composition de l'indice, son calcul et sa publication, ainsi que sa gestion (site IEIF). [Cliquez pour voir le document.](#)
- L'[étude technique AFG ASPIM](#) de 2017 décrit la condition pour qu'un véhicule immobilier puisse considérer l'indice EDHEC IEIF comme un indice de référence représentatif. Si l'erreur de suivi immobilière est inférieure à 2,5 %, l'indice EDHEC IEIF peut être considéré comme représentatif. Si l'erreur de suivi est supérieure à 2,5 % mais inférieure à 7,5 %, l'indice EDHEC IEIF dopé de 5 % de volatilité peut être considéré comme représentatif.
- L'erreur de suivi immobilière est l'écart-type (tracking error) de long terme entre (a) la performance globale du portefeuille immobilier du véhicule immobilier compte tenu de son exposition aux différents segments immobiliers dans les différents pays et de son levier financier (LTV Loan to Value) et (b) la performance globale du portefeuille immobilier de l'indice EDHEC IEIF compte tenu de l'exposition de l'ensemble des SCPI de l'indice aux différents segments immobiliers dans les différents pays et du levier de l'indice.
- Le levier de l'indice EDHEC IEIF correspond au levier des SCPI composant l'indice pondéré par leurs capitalisations.