

# LA BANQUE POSTALE IMMOBILIER

Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable  
Au capital initial de 1 000 000 €  
Agréée par l'Autorité des marchés financiers le 15 avril 2008 sous le n° SPI20080006

Siège Social : 147, boulevard Haussmann – 75008 PARIS  
504 844 994 R.C.S PARIS

## DOCUMENT SEMESTRIEL D'INFORMATION

**AU**

**30 JUIN 2011**



## **SOMMAIRE**

<b>EDITORIAL</b>	<b>3</b>
<b>1 - CHIFFRES CLES</b>	<b>5</b>
<b>2 - DETAIL DE L'ACTIF NET</b>	<b>6</b>
<b>3 - PATRIMOINE</b>	<b>6</b>
<b>4 - PERFORMANCE ET RESULTAT DE L'OPCI</b>	<b>7</b>
<b>5 - POINTS SUR LES LIQUIDITES</b>	<b>8</b>
<b>6 - FRAIS SUPPORTES PAR LA STRUCTURE</b>	<b>9</b>

## **EDITORIAL**

Suite à une augmentation trimestrielle du PIB supérieure aux attentes, l'OCDE a relevé ses prévisions de croissance pour la France en 2011 de 1,6% à 2,2%. Néanmoins, les tensions inflationnistes perdurent (2,7% en juin 2011), et le cycle de resserrement du taux de la Banque Centrale Européenne s'est poursuivi, ce qui pourrait générer un risque de ralentissement de la croissance des économies européennes.

Si les dépenses des ménages connaissent une évolution stable depuis le quatrième trimestre 2010, à 0,4% par trimestre, l'augmentation du pouvoir d'achat a quant à elle légèrement décéléré (+0,2% au premier trimestre 2011) pénalisant ainsi les perspectives de vente.

Le contexte économique conduit un certain nombre d'acteurs (assureurs, fonds de pension, particuliers fortunés, ...) à renforcer leur patrimoine immobilier, et de fait, les investisseurs continuent à se focaliser sur les actifs immobiliers dits « prime », les plus sécurisés et aux meilleurs emplacements.

Les anticipations de volume d'investissement en immobilier d'entreprise pour 2011 ont été revues à la hausse pour atteindre 15 milliards d'euros, atteignant ainsi leur moyenne de long terme.

Sur les 5,2 milliards d'euros engagés en immobilier d'entreprise au premier semestre 2011, les commerces représentent 14% des volumes investis soit environ 730 millions d'euros. Le second trimestre a été marqué par quelques transactions majeures supérieures à 100 millions d'euros.

La mobilisation des investisseurs continue de se concentrer sur les rares actifs de qualité disponibles sur le marché, et aux meilleurs emplacements. Conséquence, malgré les anticipations de remontée des taux longs, les taux de rendement constatés sur ces actifs s'inscrivent en baisse de 25 points de base par rapport à la fin de l'année 2010.

Les enseignes continuent de cibler les cœurs de Paris et des grandes métropoles. Ces phénomènes conjugués contribuent à une bonne résistance des valeurs locatives pour les meilleurs emplacements. En périphérie, les ouvertures restent plus sélectives, quelques secteurs restant porteurs (jardineries).

En matière d'immobilier de bureaux, les transactions, concentrées à 90% en Ile-de-France, représentent 3,5 milliards d'euros au premier semestre 2011, en progression de 49% par rapport au premier semestre 2010, mais toutefois inférieur de 25% à la moyenne des dix dernières années.

Les taux de rendement sont restés stables pour les bureaux « prime » parisiens, entre 4,5% et 5%, et à La Défense, autour de 6%. Pour tous les autres secteurs géographiques de la région parisienne, ainsi que sur les principaux marchés régionaux, la baisse des taux de rendement semble terminée, en dessous de 7%.

Si l'on observe une légère progression des loyers dans les quartiers centraux parisiens ou dans le Croissant Ouest, les valeurs locatives restent globalement stables.

Le taux de vacance en Ile-de-France est de 7,3%, en légère progression par rapport au trimestre précédent (7%), avec cependant des différences marquées selon les secteurs (entre 5,3% et 5,7% dans Paris intra muros, 16,8% dans le secteur de la Péri-Défense).

L'offre immédiate de bureaux disponibles en Ile-de-France est de 3,7 millions de m<sup>2</sup>. Signe du fort intérêt des utilisateurs pour les immeubles de bonne qualité, au cours des 12 derniers mois le stock d'offre neuve a diminué de 18% alors que le stock de surfaces de seconde main a progressé de 2%.

## **LA BANQUE POSTALE IMMOBILIER**

Document semestriel d'information au 30 juin 2011

Au 30 juin 2011, les actifs immobiliers représentent 48,02% de l'actif net de LA BANQUE POSTALE IMMOBILIER.

Le quatrième investissement immobilier en direct a été réalisé le 24 mai 2011. Il s'agit d'une boutique pied d'immeuble sise dans l'une des meilleures rues du centre ville commerçant de Blois (41), rue piétonne regroupant les principales enseignes d'équipement de la personne. Elle est louée à une enseigne de bijoux fantaisies, "Bijou Brigitte", enseigne d'origine allemande exploitant 1 100 magasins dont 60 en France. Cette acquisition qui a été négociée pour un prix de revient de 824 441 euros bénéficie, outre son emplacement de qualité, d'un taux de rendement attractif dans le marché actuel.

Ainsi, les quatre investissements en murs commerciaux détenus en direct, par la qualité de leurs emplacements à la chalandise avérée et de la signature des locataires, permettent de constituer une base de portefeuille immobilier privilégiant la récurrence des revenus et un bon couple rendement/risque.

En liaison avec les fonds collectés, la recherche d'opérations est activement poursuivie, afin de saisir, dans un contexte d'investissement très concurrentiel et focalisé, des opportunités de marché génératrices de valeur ajoutée et de revenus stables.

Pour ce qui concerne la poche des actifs financiers, le délégataire financier « La Banque Postale Asset Management » a constitué des positions dans le secteur immobilier pour atteindre un niveau d'investissement de l'ordre de 28% de l'actif net. Les investissements défensifs sont toujours prioritaires, et plus particulièrement en Europe qui représente 77% des positions de la poche des actifs financiers.

La poche des actifs liquides financiers, qui représente 24,62% de l'actif net, est constituée de liquidités et de parts de deux OPCVM monétaires investies uniquement en valeurs émises ou garanties par un Etat de l'Union Européenne

La Valeur Liquidative au 30 juin 2011 s'établit à 1 284,85 euros, en progression de 1,72% par rapport au 31 décembre 2010.

L'assemblée générale annuelle d'approbation des comptes de l'exercice 2010 s'est tenue le mardi 26 avril 2011 au siège social de votre OPCI, 147 boulevard Haussmann, 75008 PARIS. Toutes les résolutions présentées ont été adoptées. Vous pouvez retrouver le texte intégral des résolutions dans le rapport annuel.

Le dividende relatif à l'exercice 2010 a été mis en paiement le 19 mai 2011, pour un montant unitaire brut de 50,00 euros par action.

# LA BANQUE POSTALE IMMOBILIER

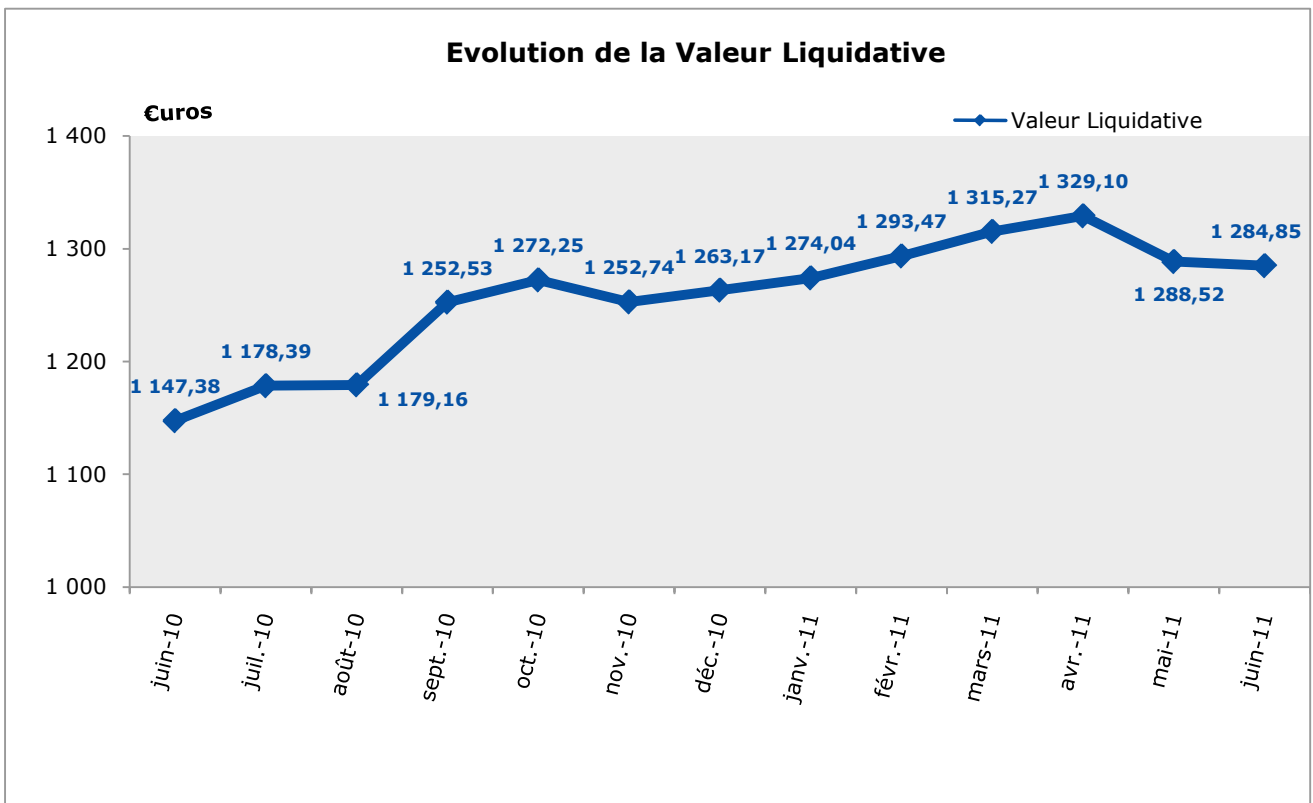
Document semestriel d'information au 30 juin 2011

## 1 - CHIFFRES CLES

**- 30 juin 2011 -**

Date de création : 4 juin 2008  
Terme statutaire : 23 juin 2107  
Nombre d'actions : 29 038,56201  
Dernière valeur liquidative connue : 1 284,85 €  
Montant de l'actif net : 37 310 212,82 €

Nombre d'immeubles détenus en direct : 4  
Nombre d'immeubles à détention indirecte : -



## LA BANQUE POSTALE IMMOBILIER

Document semestriel d'information au 30 juin 2011

### 2 - DETAIL DE L'ACTIF NET

ACTIF NET	30-juin-11	31-déc-10
<b>Actifs à caractère immobilier</b>		
Immeubles détenus en direct	17 915 000	16 650 300
Parts et actions de sociétés		
Actions négociées sur un marché réglementé article L,214-92 d)	10 386 315	9 180 285
Autres actifs à caractère immobilier		
<b>Total</b>	<b>28 301 315</b>	<b>25 830 585</b>
<b>Dépôts et instruments financiers non immobiliers</b>		
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	9 184 066	7 044 551
Instruments financiers à terme	85 465	-79 253
<b>Total</b>	<b>9 269 532</b>	<b>6 965 298</b>
<b>Emprunts</b>		
<b>Dettes et créances</b>	-369 204	-307 280
<b>Dépôts à vue</b>	108 570	106 612
<b>ACTIF NET DE LA PERIODE</b>	<b>37 310 213</b>	<b>32 595 214</b>

En euros

### 3 - ETAT DU PATRIMOINE

#### Détail du portefeuille au 30 juin 2011 – Immeubles détenus en direct

Le 24 mai 2011, l'OPCI a acquis un ensemble immobilier constitué d'un local commercial loué à l'enseigne « Bijou Brigitte » à Blois (41).

Localisation	Type	Date d'acquisition	Prix de revient	Valorisation hors droits au 30/06/2011	Variation Valorisation HD/Prix de revient
CANNES 79, rue d'Antibes	C	16/06/09	7 743 065	8 175 000	5,58%
CHARTRES	C	05/07/10	1 666 500	1 900 000	14,01%
VILLEURBANNE	C	30/12/10	7 174 030	7 080 000	-1,31%
BLOIS	C	24/05/11	824 441	760 000	-7,82%
<b>Total patrimoine</b>			<b>17 408 036</b>	<b>17 915 000</b>	<b>2,91%</b>

#### LEGENDE

C = Commerce

Le prix de revient des actifs immobiliers est égal au prix d'achat éventuellement majoré des coûts directement attribuables à l'acquisition à la date d'entrée dans le patrimoine.

## LA BANQUE POSTALE IMMOBILIER

Document semestriel d'information au 30 juin 2011

### Inventaire de la Poche « autres actifs financiers »

Désignation des valeurs	Devise	Qté Nbre ou nominal	Valeur boursière	% Actif Net
<b>Actions et valeurs assimilées</b>				
<b>Pays Emetteur : France</b>				
			<b><u>10 386 314,51</u></b>	<b>27,84%</b>
ICADE	EUR	6 400,00	544 192,00	
ANF	EUR	18 755,00	610 287,70	1,64%
FONCIERE DES REGIONS	EUR	7 900,00	577 095,00	1,55%
KLEPIERRE	EUR	34 099,00	970 628,04	2,60%
UNIBAIL-RODAMCO	EUR	5 942,00	947 451,90	2,54%
NEXITY	EUR	28 809,00	949 256,55	2,54%
<b>Pays Emetteur : Allemagne</b>				
DEUTSCHE EUROSCHOP AG	EUR	13 800,00	376 740,00	1,01%
ALSTRIA OFFICE	EUR	31 500,00	327 600,00	0,88%
GSW IMMOBILIEN	EUR	15 000,00	354 750,00	0,95%
<b>Pays Emetteur : Royaume-Uni</b>				
BRITISH LAND	GBP	43 300,00	292 007,09	0,78%
HAMMERSON	GBP	73 300,00	390 749,35	1,05%
LAND SECURITIES PLC	GBP	35 500,00	335 128,18	0,90%
SEGRO REIT	GBP	159 000,00	549 866,56	1,47%
<b>Pays Emetteur : Hong-Kong</b>				
CHEUNG KONG	HKD	46 000,00	464 010,14	1,24%
CHINA OVERS LAND	HKD	316 000,00	467 208,25	1,25%
<b>Pays Emetteur : Italie</b>				
BENI STABILI SPA	EUR	720 000,00	501 480,00	1,34%
<b>Pays Emetteur : Pays-Bas</b>				
NIEUWE STEEN INV	EUR	17 500,00	245 087,50	0,66%
<b>Pays Emetteur : Etats-Unis d'Amérique</b>				
FDAL REALTY INV.	USD	8 530,00	501 145,22	1,34%
HEALTH CARE REIT	USD	13 500,00	488 191,88	1,31%
PUBLIC STORAGE	USD	6 275,00	493 439,15	1,32%
<b>OPCVM Français</b>				
LBPAM TRESORERIE I (1) (2)	EUR	257,00	<u>2 901 123,94</u>	<b>7,78%</b>
LBPAM TRESORERIE J (1) (2)	EUR	410,00	6 282 942,50	16,84%
<b>Total</b>			<b>19 570 381</b>	

(1) Cet OPCVM n'est pas soumis aux règles de dépassement du ratio de division des risques de 5% de l'actif net, car il constitué uniquement de valeurs émises ou garanties par un Etat de l'union Européenne.

(2) Constitue la poche « liquidité » de la SPPICAV.

Au cours du premier semestre, les principaux mouvements ont affectés :

- les lignes ICADE, GECINA NOMINATIVE, DEUTSCHE EUROSCHOP AG, ALSTRIA OFFICE, GSW IMMOBILIEN et LAND SECURITIES PLC qui ont été initiées ;

- les lignes SILIC, MITSUBISHI ESTATE, GAGFAH, CORIO NV et LBPAM 1ERE monétaire part E qui ont été soldées.

## LA BANQUE POSTALE IMMOBILIER

Document semestriel d'information au 30 juin 2011

### 4 - PERFORMANCE ET RESULTAT DE L'OPCI

L'analyse du résultat porte sur la période du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin 2011.

RESULTAT	30/06/2011	31/12/2010
	6 mois	6 mois
<b>Résultat de l'activité immobilière</b>		
Produits nets de l'activité immobilière	570 589	339 159
Dividendes reçus des SPI		
Charges d'emprunts sur actifs immobiliers		
<b>Total</b>	<b>570 589</b>	<b>339 159</b>
<b>Résultat sur opérations financières</b>		
Produits financiers	322 833	77 473
Charges financières	-120	-103
<b>Total</b>	<b>322 713</b>	<b>77 370</b>
<b>Frais de gestion et de fonctionnement</b>		
Autres Produits	1	0
Autres Charges	0	-1
Frais de gestion et de fonctionnement	-279 346	-133 090
<b>Total</b>	<b>-279 345</b>	<b>-133 091</b>
<b>Résultat sur cessions d'actifs</b>		
Plus-values réalisées sur instruments financiers	514 087	389 614
Moins-values réalisées sur instruments financiers	-18 675	
<b>Total</b>	<b>495 412</b>	<b>389 614</b>
Comptes de régularisation	62 835	1 061 198
<b>RESULTAT DE LA PERIODE</b>	<b>1 172 204</b>	<b>1 734 250</b>

### 5 - POINTS SUR LES LIQUIDITES

#### 5.1 - Liquidités

La trésorerie disponible de la SPPICAV s'élève à 9 292 636 euros composée de parts d'OPCVM « LBPAM PREMIERE MONETAIRE I », « LBPAM TRESORERIE J » et des disponibilités. Le portefeuille des FCP est constitué uniquement de valeurs émises ou garanties par un Etat de l'union Européenne.

Le ratio liquidité/actif net au 30 juin 2011 est de 24,91%.

#### 5.2 - Modalités de rachats et détention des parts en circulation au 30/06/2011

Conformément au paragraphe 3.6 de la note détaillée, les rachats d'actions font l'objet de restrictions mentionnées dans la note détaillée et le prospectus simplifié.

Le capital de la société est divisé en 29 038,56201 parts au nominal de 1 000 euros. Un porteur de parts détient plus de 20 % du capital de la SPPICAV au 30 juin 2011.

**LA BANQUE POSTALE IMMOBILIER**

Document semestriel d'information au 30 juin 2011

**6 – FRAIS SUPPORTES PAR LA STRUCTURE**

<b>FRAIS A LA CHARGE DE LA SPPICAV</b>	<b>Assiette</b>	<b>Du 01/01/2011 au 30/06/2011</b>	<b>Limite du prospectus</b>
Frais de fonctionnement et de gestion	Actif net	0,930%	1,49% TTC maximum
	Actif brut	0,930%	1,29% TTC maximum
Frais d'exploitation immobilière	Actif net	0,040%	1,80%TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
	Actif brut immobilier	0,040%	2,60%TTC en moyenne sur les 3 prochaines années
Commission de surperformance	Actif net	Néant	Néant
Frais et commissions liés aux transactions immobilières et financières :			
- Frais liés aux opérations sur actifs immobiliers hors commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement et d'arbitrage sur actifs immobiliers	Acquisitions : prix HT droits inclus Cessions : prix net vendeur	3,080%	4,78% TTC maximum
	Montant HT des acquisitions, droits et frais inclus	1,196%	1,196% TTC
- Commissions de mouvement liées aux opérations d'investissement sur actifs immobiliers	Montant HT des cessions, droits et frais inclus	0%	0,837%TTC
- Commissions de mouvement liées aux opérations sur actifs financiers	Actifs financiers	0%	Néant

Société de Gestion de Portefeuille : CILOGER  
Agrément AMF n° GP 07000043 en date du 10/07/2007

147, boulevard Haussmann - 75008 Paris  
Téléphone : 01 56 88 91 92 – www.ciloger.fr