

## **L'immobilier, une classe d'actifs comme les autres?**

CERCLE ROYAL GAULOIS ARTISTIQUE ET LITTERAIRE, 5 rue de la Loi,  
Bruxelles.

Déjeuner-débat commun des Groupes « Entreprises » et « Ville et société » du **lundi 6 décembre 2010**.

Présentation par Alain DEVOS, Chief Executive Officer de AG REAL ESTATE.

### **EXPOSE.**

Alain DEVOS est Ingénieur Commercial Solvay (ULB) 1975

L'essentiel de sa carrière s'est déroulée dans l'immobilier.

Depuis 2003 il est Chief Executive Officer de **AG Real Estate S.A.** (ex Fortis Real Estate), filiale de la compagnie d'assurances AG Insurance.

Trois métiers :

L'asset management immobilier

Le développement immobilier et

La gestion de parkings publics.

Depuis sa création elle gère non seulement le patrimoine immobilier du Groupe Fortis en Belgique, mais également un portefeuille immobilier pour compte de clients tiers.

Parmi les actifs gérés par la compagnie d'assurances, l'immobilier a connu la plus forte progression. De 50 millions d'Euros en 1975, le portefeuille immobilier est passé en **1990 à 500 millions d'Euros**, puis en **2000 à 1,3 milliards d'Euros** et en **2010 à 4 milliards d'Euros**, à quoi il faut ajouter +/- 1 milliard d'Euros de gestion pour compte de tiers.

L'immobilier représente à fin 2009 7.9% de l'ensemble des actifs investis du groupe AG Insurance, évalués à € 51.2 milliards. En comparaison, les obligations représentent 83,7% et les actions 1,4%. Le groupe alloue un budget d'investissement annuel de €450 millions à AG REAL ESTATE.

AG Insurance considère que l'immobilier constitue une bonne diversification à long terme, offrant un return attrayant pour un degré de risque raisonnable. Le portefeuille immobilier lui-même a beaucoup évolué en 10 ans : alors qu'il était majoritairement composé de bureaux en 2000, il est aujourd'hui réparti comme suit :

Bureaux : 33%

Entrepôts : 4%

Commerces de détail : 16%

Parkings : 31% (eux-mêmes bien diversifiés: centre ville, aéroports, centres commerciaux, gares, hôpitaux,...)

Projets de développement : 11%

Immobilier indirect (Sicafi, fonds immobiliers,...) : 5%

Géographiquement, le portefeuille est devenu international pour 25% : France, Allemagne\*, Espagne, Italie, Luxembourg, Autriche, Pays-Bas,...). La Belgique représente 75% du parc

(\*)Un accord avec Deutsche Bundesbahn confié à AG la gestion des parkings des gares allemandes.

Le groupe est sans cesse à la recherche de nouveaux produits immobiliers, de nouveaux marchés et de nouvelles activités, comme par exemple, les PPP (Partenariats Public-Privé): la Région Flamande a attribué à AG R.E. la construction et la maintenance de 211 écoles, soit un investissement de €1,5 mia.

### **DEBAT.**

Les questions auxquelles M. Devos a répondu avec franchise ont porté notamment sur la rentabilité, sur le rajeunissement du parc, sur la situation générale du marché immobilier en Belgique, sur l'investissement immobilier résidentiel, sur les SICAFI, ...

En conclusion, l'orateur a estimé que dans les actifs d'un investisseur institutionnel, l'immobilier représente bien une classe d'actifs à part entière, mais pas tout-à-fait comme les autres en raison de ses caractéristiques bien particulières.

André Wielemans.