

# Les valeurs immobilières belges séduisent l'investisseur par leurs beaux dividendes

■ Les entreprises belges savent que les investisseurs apprécient le versement de dividendes confortables et récurrents.

Le Belge a une brique dans le ventre, dit-on. Il en a aussi dans son portefeuille boursier, pour des raisons de rendement. Chez nous, beaucoup d'indépendants sur la voie de la retraite comptent sur le rendement de leur portefeuille pour compléter leurs ressources. La quête d'actions cotées en Bourse offrant un bon dividende est donc une technique de sélection de valeurs comme une autre.

Ce que nous confirme Xavier Servais, administrateur délégué de la société de Bourse Delande et Cie, à l'entame de la saison dite des "coupons" (en rappel historique des titres papier dont des petits rectangles numérotés permettaient de percevoir les dividendes). "Les divi-

dividendes, même après le précompte mobilier de 30 %, restent appréciés, mais avant d'acheter une action dans cette optique, il faut s'assurer de la récurrence de cette distribution d'une part des bénéfices de l'entreprise visée. Il faut aussi s'intéresser à la volonté de l'entreprise de revoir le niveau de ces dividendes à la hausse." Un travail d'analyse qui n'est pas sans risque, puisque les éléments conjoncturels susceptibles d'altérer le courant des affaires des entreprises ne sont pas toujours prévisibles.

## Kinopolis au ralenti

Un bon exemple en a été donné par Kinopolis, une belle entreprise appréciée pour sa capacité à verser des dividendes récurrents à ses actionnaires... jusqu'au moment de la

fermeture forcée des salles de cinéma pour cause de pandémie. Le groupe a été forcé de suspendre le paiement de ses dividendes, jusqu'à cette année avec le versement d'un dividende léger dans l'attente du retour des résultats d'avant la crise. "Ce fut également le cas de KBC Group empêché, comme les autres banques européennes, de verser des dividendes par la BCE, explique Xavier Servais, mais, désormais, le groupe financier a adopté une politique de distribution rapide des dividendes suspendus, en payant l'an passé 7,60 euros brut et, cette année, 3 ou 4 euros, ce qui va permettre aussi à la société KBC Ancora, ancrage belge du groupe financier, de procéder à son tour à un paiement de dividendes à ses actionnaires." Et puis, il y a aussi les cas



Le secteur immobilier coté est prisé des Belges pour son côté stable, rassurant et pour ses dividendes élevés.

exceptionnels comme celui d'Exmar, qui fait l'objet d'une offre d'achat et qui devrait disparaître de la Cote bruxelloise.

#### Paiera ou paiera pas ?

On le comprend, il ne suffit pas aux entreprises de vouloir rémunérer ses actionnaires pour en être capable. *“En effet, sur base des derniers dividendes versés, Proximus serait une bonne acquisition; c'est du solide, même si le dividende a déjà été réduit. Le groupe doit équilibrer la satisfaction des actionnaires et les investissements importants pour mettre son réseau fixe à jour en intégrant la fibre optique ou pour le déploiement de la 5G. Pour sa part, bpost, qui était appréciée pour sa politique de rémunération des actionnaires, connaît actuellement une période qui semble plus difficile... La Banque nationale de Belgique (BNB) était aussi réputée pour ses dividendes. Mais ses perspectives ont changé avec la gestion des effets de la pandémie aux côtés de la Banque centrale européenne. Et après avoir payé un dividende brut de 138 euros en 2022, elle ne paierait plus que... 1,50 euro par action jusqu'au retour à la normale au niveau de l'évolution des taux d'intérêt, d'où une incertitude à propos du dividende pour les cinq prochaines années.”*

#### La brique qui rapporte

On aura compris que la déprime des cours de Bourse, si elle ne s'accompagne pas d'une déroute des activités d'une entreprise et de sa rentabilité, permet de jouer la carte du dividende, à considérer que la prochaine fournie soit au niveau de la précédente. Et puis, il y a des facteurs qui pèsent sur les cours de Bourse, mais pas sur le dividende. Ainsi, Ageas est-elle a priori hors d'atteinte d'une offre de rachat éventuelle, ce qui pèse sur le titre. Mais les dividendes suivent avec régularité, avec à la clé un rendement brut du dividende qui se rapproche de 11%. *“Il y a aussi ce que l'on appelle les 'aristocrates du dividende', comme Sofina, qui affiche un dividende en hausse pour la 46<sup>e</sup> année consécutive, ou Brederode, dont le dividende grimpe pour la 20<sup>e</sup> année consécutive. Ou encore la Financière de Tubize et UCB, dont le dividende est inchangé ou en hausse depuis 23 ans”,* relève encore Xavier Servais.

Et, spécialité belge, les SIR (sociétés immobilières réglementées) ont également un rendement intéressant suite à la déprime des cours, grâce à une politique de distribution généreuse (obligatoire) des bénéfices, et de règles légales limitant leur endettement. On relèvera notamment Warehouse Estate Belgium, Wereldhave Belgium, Intervest Office&Warehouses ou Xior. *“Atenor, Immobel, Nextensa et VGP, qui paient aussi de beaux dividendes, sont des promoteurs et offrent donc un profil de risque plus important.”*

Patrick Van Campenhout

Les actionnaires  
apprécient  
les dividendes,  
mais il ne suffit pas  
aux entreprises  
de vouloir  
rémunérer ses  
actionnaires pour  
en être capable.

#### LE TOP 50 DES DIVIDENDES DES SOCIÉTÉS BELGES COTÉES

	DERNIER COURS (en €)	RENDEMENT BRUT DU DIVIDENDE (en %)
PROXIMUS	7,582	15,83
WAREHOUSES ESTATES BELGIUM	39	13,15
BPOST	4,212	11,63
AGEAS	40,68	10,45
KBC ANCORA	43,86	9,12
EXMAR	11,9	8,66
WERELDHAVE BELGIUM	49,6	8,47
INTERVEST OFFICES & WAREHOUSE	18,36	8,33
XIOR STUDENT HOUSING	28,25	8,16
ASCENCIO	50,2	7,87
VASTNED BELGIUM	30,5	7,19
QRF COMM VA	11,3	7,08
VGP	91,4	7,04
COFINIMMO	85,5	7,02
CARE PROPERTY INVEST	13,6	7
RETAIL ESTATES	66,6	6,91
IMMOBEL	45,15	6,76
VAN DE VELDE	33,85	6,72
EVS BROADCAST EQUIPMENT	22,5	6,67
TELENET GROUP HOLDING	21,12	6,51
KBC GROUP	65,04	6,15
ROULARTA MEDIA GROUP	17,75	5,63
ATENOR	45,9	5,53
GIMV	47,3	5,50
HOME INVEST BELGIUM	19,9	5,34
NEXTENSA	47,8	5,23
SOLVAC-REG	111	5,03
AEDIFICA	75,15	4,89
CAMPINE S.A.	57,5	4,87
CIE DU BOISUVAGE	329	4,83
FLUXYS BELGIUM	29,3	4,71
IMMO MOURY	38,8	4,64
ECONOCOM GROUP	3,11	4,50
TINC COMM VA	12	4,50
WHAT'S COOKING	91,4	4,40
COLRUYT	25,06	4,39
PAYTON PLANAR MAGNETICS	8,4	4,29
TEXAF	35,2	4,06
MONTEA	78,5	3,86
WAREHOUSES DE PAUW	26,52	3,77
BEKAERT	41,52	3,61
SOLVAY	107,85	3,61
GROUPE BRUXELLES LAMBERT	80,56	3,41
SIPEF	59,2	3,38
TITAN CEMENT INTERNATIONAL	14,84	3,37
INCLUSIO	14,9	3,36
MELEXIS	87,05	2,99

Source : Delandé et Cie

IPM GRAPHICS