

Moneytalk (Fr)

26.02.2009

Circulation: 85000

161629

Page: 16

253

MONEYTALK

SICAFI

Les dividendes sont maintenus

Les sicafi présentent de nombreux atouts en période de crise, mais elles sont néanmoins touchées par la baisse des prix de l'immobilier... et par la chute des taux d'intérêt. Mais les dividendes sont maintenus.

Au niveau opérationnel, l'activité des sicafi belges semble justifier leur statut de valeur défensive. Les résultats en progression contrastent en effet

avec les résultats publiés par les entreprises d'autres secteurs. Toutefois, tout n'est pas rose pour autant car les sicafi doivent en général faire face à

deux éléments négatifs. D'une part, il y a la baisse de valeur du portefeuille immobilier. Avec un marché locatif qui se dégrade et une situation plus tendue au niveau de l'offre et de la demande, les immeubles ont perdu un peu de valeur l'an dernier. Cela tourne aux alentours de 2% mais pour Befimmo, dont le portefeuille immobilier atteint 1,85 milliards EUR, la baisse de 2,4% de la valeur intrinsèque des immeubles représente tout de même 45,7 millions EUR.

D'autre part, il y a la fameuse norme comptable IAS39 qui contraint les sociétés cotées à revoir chaque année la valeur de leurs instruments financiers. Pour les sicafi, il s'agit d'instruments de couverture de taux d'intérêt. De nombreuses sociétés immobilières empruntent en effet à taux variable mais se couvrent par ailleurs, en tout ou en partie, contre la hausse des taux d'intérêt. Cette

technique coûte moins cher que d'emprunter directement à taux fixe. Mais évidemment, lorsque les taux baissent, ces instruments de couverture des taux ont un impact conséquent sur les comptes. Pour Aedifica ou Montea, par exemple, qui sont couverts à 100%, cette norme comptable a entraîné les comptes dans le rouge. Ce fut le cas aussi pour d'autres sicafi.

Heureusement, la politique de distribution des dividendes n'est pas basée sur le résultat net. Dès lors, toutes les sicafi ont annoncé une stabilisation, voire une hausse du dividende. Si les dividendes chutaient, ce serait en effet catastrophique pour les bons pères de familles, qui sont nombreux à être actionnaires des sicafi. Et pour cette année, si le ton demeure prudent, toutes les sicafi ont prouvé leur volonté d'au moins maintenir leurs dividendes.

Vincent Joye

