

Xior: beloond voor zijn daadkracht

Van vastgoedgroepen die het statuut van GVV (ex-vastgoedbevak) aanvragen en naar de beurs trekken, wordt verwacht dat ze groeien en dat heeft Xior, gespecialiseerd in studentenhuisvesting, goed begrepen. Zo werden er dit jaar al 4 gebouwen aangekocht, voornamelijk in Nederland. En met een koersstijging van 33 % sinds begin dit jaar wordt Xior rijkelijk beloond voor zijn daadkracht. We zetten het een en ander op een rijtje.



In april en mei 2016 kondigde Xior 4 aankopen aan voor een totaal van 77,5 miljoen euro. Een eerste transactie omvatte de aankoop van 2 gebouwen in Nederland, in Den Haag en in Delft met in totaal 180 kamers, voor een bedrag van 24 miljoen euro met een bruto rendement van 5,7 %. Medio '17 zullen

ze in de portefeuille van Xior opgenomen worden. Een tweede transactie had betrekking op een gebouw in Rotterdam met 280 kamers, op te leveren in september 2017, voor een prijs van 30,26 miljoen euro en een bruto rendement van 6 %. De derde transactie betreft de aankoop van een gebouw in Maastricht met 143 kamers, een prijs van 23,2 miljoen euro en een bruto rendement van 6,5 %. Over dit gebouw zal Xior al in september 2016 kunnen beschikken.

De brutohuurrendementen van 5,75 % tot 6,5 % mogen zeker aantrekkelijk genoemd worden, maar we mogen niet vergeten dat het beheer van studentenwoningen meer kosten met zich brengt.

Dat uit zich via een lagere operationele marge die bij Xior net onder de 70 % ligt, bij andere GVV's ligt het meestal boven 75 % (bv. Aedifica

78,2 %, Montea 85,8 % en Wereldhave Belgium 89,1 %).

Deze aankopen voor 77,5 miljoen ver tegenwoordigen een toename van 35 % van de portefeuille. Een kleine berekening leert dat de schuldgraad hiermee zal stijgen tot 57 %, het wettelijke maximum is 65 % (in feite wordt 60 % als het maximale niveau beschouwd). Dit betekent dat Xior weinig of geen financiële manoeuvreerruimte heeft om verder te groeien. Een keuzedividend over het resultaat van 2016 is mogelijk, maar bij 100 % succes levert dat slechts 5,5 miljoen euro op. We sluiten dus niet uit dat er vroeg of laat een kapitaalverhoging komt. En spijtig genoeg gaat een kapitaalverhoging altijd gepaard met koersdruk.

Daarenboven is het aandeel na de sterke koersstijging sinds begin dit jaar ook geen koopje meer. De ratio die we daarvoor hanteleren, is de koers tegenover het netto couran-



te resultaat, te vergelijken met de klassieke koers/winstverhouding. Die ratio bedraagt op onze schattingen voor 2017 25,6 en voor 2018 is dat 23,2 bij een koers van 35 euro.

Voor bezitters van Xior-aandelen kan het aangewezen zijn om wat winst te nemen. Bij een mogelijke kapitaalverhoging kan dan hoogstwaarschijnlijk lager ingestapt worden.



GERT DE MESURE

REDACTIE 30 JUNI 2016

KOERS 35 EURO

WWW.XIOR.BE

