

Xior: een opeenvolging van overnames

XIOR WAS IN 2016 niet uit de pers weg te denken met een opeenvolging van aankondigingen van overnames, in België en in Nederland. We moeten toegeven dat we het tempo moeilijk konden volgen, maar achteraf bekeken waren de schattingen die we in juni 2016 in De Beste Belegger presenteerden relatief accuraat. We moeten er ook bij zeggen dat een deel van de aangekondigde transacties maar pas in 2017 een impact zal hebben.

We overlopen even de belangrijkste cijfers van eind 2016 en zetten deze af tegenover de cijfers van eind 2015. Een eerste vaststelling betreft de evolutie van de huuropbrengsten. Die bedroegen in 2015 slechts 0,563 miljoen euro. Feit is dat Xior juridisch slechts opgericht is geweest bij zijn beursintroductie op 11 december 2015. Daarom stellen de cijfers over 2015 niet veel voor.

Aantal studentenkamers +73%

OM DE ONDERLIGGENDE GROEI in te kunnen schatten, volstaat het te kijken naar de

evolutie van het aantal studentenkamers. Dat aantal steeg 73% tegenover het niveau van eind 2015! In de loop van 2016 verwierf Xior al enkele projecten die in de loop van 2017 opgeleverd zullen worden en die zijn al goed voor een toename van het aantal kamers van 26% tegenover het cijfer van eind 2016.

Het bedrijfsresultaat kwam uit op 7,580 miljoen euro, goed voor een bedrijfsmarge van 69,4%. Dit is een relatief laag cijfer, enerzijds wegen de vaste kosten zwaar door voor een kleinere GVV zoals Xior, anderzijds kost het beheer van studentenkamers relatief veel geld door de (mogelijke) jaarlijkse opzeg van de contracten. Naarmate Xior verder groeit, wat zeker zal gebeuren, zal

(in miljoen euro)	2015	2016
Netto huuropbrengsten	0,563	10,912
Bedrijfsresultaat	0,132	7,580
Financieel resultaat	-0,054	-1,597
Courant resultaat	0,014	5,774
Courant resultaat p/a	n.r.	1,17
Herwaardering vastgoed	-0,529	1,108
Herwaardering indekkingen	0	-1,866
Netto resultaat	-0,514	5,016
Aantal studentenkamers	1.462	2.531
Schuldgraad	45,01%	50,69%
Aantal aandelen	4,62678	5,270501
Intrinsieke waarde	23,42	24,97
Brutodividend	n.r.	1,15

die marge geleidelijk aan verbeteren.

Het zuivere financiële resultaat kwam uit op -1,597 miljoen euro en betreft vooral de rente op de schulden. Doordat Xior een relatief jong bedrijf is, sleept het geen duurdere kredieten mee uit het verleden. Zo bedroegen de financiële kosten in 2016

slechts 2,05%. Het courant resultaat kwam hiermee uit op 5,774 miljoen euro. Per aandeel is dat 1,17 euro, het gros hiervan (1,15 euro bruto) wordt uitgekeerd als dividend. We merken ook op dat ondanks de sterke groei, de schuldgraad slechts gestegen is tot 50,69%. Hier zijn 2 redenen voor, enerzijds was er een belangrijke inbreng in natura (met nieuwe aandelen wordt een inbreng vergoed, zie stijging van het aantal aandelen in de tabel), anderzijds zijn er bepaalde projecten die in 2017 opgeleverd en betaald zullen worden. Het leidt geen twijfel dat de schuldgraad dit jaar zal evolueren richting 55% en dat zal hoogstwaarschijnlijk aanleiding geven tot een kapitaalverhoging. Gelet op de koersdruk die gepaard gaat met een publieke kapitaalverhoging, kan dit een gunstig instapmoment zijn voor beleggers met een langetermijnvisie.

Wat 2017 betreft, kunnen we meegeven dat Xior verwacht een courant resultaat per aandeel te realiseren van 1,40 euro, het brutodividend zou uitkomen op 1,20 euro. Samengevat zijn we vandaag niet onmiddellijk koper van Xior, het noteert immers 26,2 keer het verwachte courante resultaat over 2017. We verkiezen dus iets lagere koersen af te wachten, bijvoorbeeld naar aanleiding van een publieke kapitaalverhoging.

Gert De Measure
Redactie 30 maart 2017
Koers 36,71 euro
www.xior.be



THE ANSWERS FOR ACCELERATING WORLD

BE-REIT WDP is Benelux marktleider in de ontwikkeling en verhuur van opslag- en distributieruimten.

Een geïntegreerd team realiseert een breed pallet aan ingenieuze projecten op maat.

WDP beheert een vastgoedportefeuille van ruim 2 miljard euro en noteert op Euronext Brussels en Amsterdam met een marktkapitalisatie van 1,7 miljard euro.

STABIELE INKOMSTEN
DUURZAME INVESTERINGEN
LANGETERMIJN PARTNERSHIPS

LOGISTIEK VASTGOED
GEDIVERSIFEERD KLANTENBESTAND
AANTREKKELIJK DIVIDENDBELEID

WDP
WAREHOUSES WITH BRAINS
www.wdp.eu