

Xior: vamos!

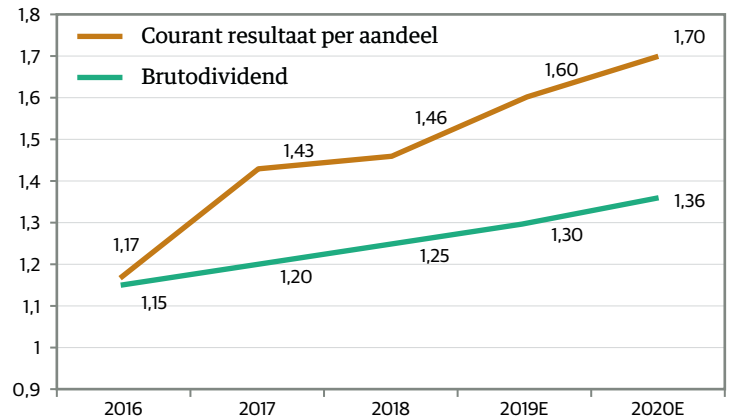
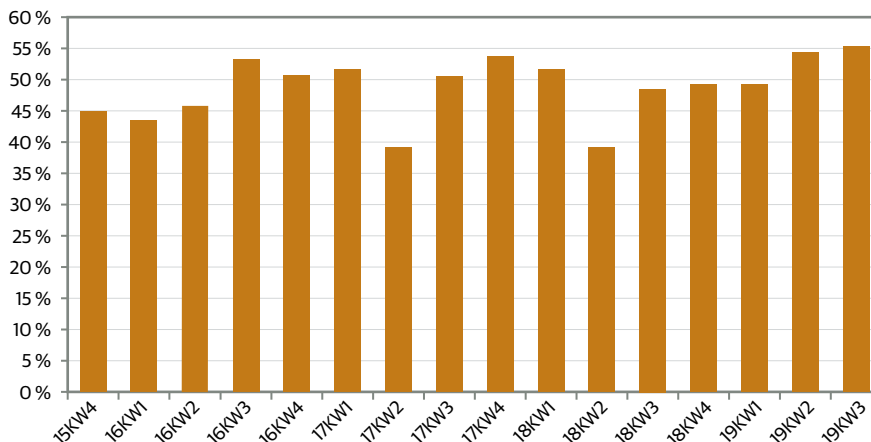
IN MAART 2019 GING Xior voor het eerst naar Spanje. Het investeerde 53,7 miljoen euro in panden in Barcelona en Portugal (Lissabon en Porto). In september 2019 haalde Xior voor 85,4 miljoen euro een project binnen in de buurt van de Spaanse hoofdstad Madrid. In oktober voegde Xior aan dat lijstje nog investeringen toe ten bedrage van 171 miljoen euro in Spanje en Portugal. In Barcelona gaat het om een bestaand gebouw en een te ontwikkelen project, in Portugal (Lissabon en Porto) gaat het om twee bestaande studentencomplexen en vier te bouwen projecten. In totaal gaat het dus meteen om 310,1 miljoen euro, te vergelijken met de portefeuillewaarde van 1 miljard euro voor de ganse groep eind september 2019. Na uitvoering van alle projecten wordt dat 1,5 miljard euro.

Eind september 2019 was de schuldgraad al geklommen naar 55,29% en met deze nieuwe transacties in Spanje en Portugal komt het maximum van 60% (wettelijk 65%, maar banken hanteren een maximum van 60%) dichterbij. Het zal dan ook

Wat is Xior?

XIOR IS EEN BELGISCHE GVV gespecialiseerd in studentenhuisvesting. De groep werd opgericht in 2007 en zette in 2015 de stap naar de beurs. Sindsdien realiseerde het een heel sterk groeiparcours. De vastgoedportefeuille van eind september 2019 omvat 6.752 studentenunits met een waarde van 1 miljard euro, gelegen in België, Nederland, Spanje en Portugal.

Schuldgraad Xior



niemand verbazen dat de groep een nieuwe kapitaalverhoging heeft gelanceerd, ditmaal van 205,7 miljoen euro in een verhouding van een nieuw aandeel voor drie oude met een inschrijfprijs van 43 euro. We moeten ook vermelden dat coupon nummer 12 onthecht werd, deze coupon vertegenwoordigt het dividend van 13 juni 2019 tot 28 oktober 2019 en zal in mei 2020 samen met het saldodividend uitgekeerd worden. De vorige publieke kapitaalverhoging van Xior vond plaats in mei 2018 en leidde tot een daling van de schuldgraad naar 39,26%.

Niet onbelangrijk voor de aandeelhouder is dat het courant resultaat en het dividend geen verwateringshinder zullen ondervinden van deze kapitaalverhoging. Om de belegger gerust te stellen meldt Xior nu al dat het courant resultaat per aandeel in 2019 zal uitkomen op 1,60 euro,

voor 2020 wordt 1,70 euro voorop gesteld. In 2018 was dat 1,46 euro per aandeel. Het bruto dividend bedroeg 1,25 euro in 2018, zal over 2019 stijgen naar 1,30 euro, om over 2020 uit te komen op 1,36 euro. In de bijgevoegde grafiek geven we een overzicht van de cijfers sinds 2016, zonder twijfel bouwt Xior een mooie track record op.



Wat de waardering en beoordeling van het aandeel Xior betreft, verwijzen we naar het bedrijfsprofiel van 8 augustus 2019 dat u kan bekijken via de VFB-website. Naast de bespreking van de halfjaarcijfers maakten we

diverse waarderingssimulaties. Onze conclusie is dat er heel positieve (groei)parameters gebruikt moeten worden om de huidige koers te verklaren. Het verbaast ons dan ook niet dat er recent een beurshuis uitpakte met een advies om het aandeel af te bouwen. Maar het is de markt die beslist en de markt die sterk in het bedrijf en zijn management gelooft. En tot op vandaag heeft dat management de markt nog niet ontgoocheld, integendeel zouden we zeggen.

Gert De Mesure
Redactie 17 oktober 2019
Koers Xior 49 euro
www.xior.be

