

Xior: portefeuille en winst dikken aan

MIDDEN OKTOBER MAAKTE XIOR de aankoop bekend van een complex met studentenwoningen in het Nederlandse Groningen en dit voor een bedrag van 20 miljoen euro. Het betreft 180 units, het bruto aanvangsrendement is 6,5%. De oplevering is voorzien voor april 2018, maar Xior ontvangt nu al een soort van huurgarantie. Als we de evolutie goed bijgehouden hebben, komt de teller hiermee op 3.605 units voor een waarde van 464 miljoen euro. Hiervan moeten nog 832 units komen uit de conversie van kantoorgebouwen, de ontwikkelingskosten hiervoor zullen de waarde van de portefeuille richting 500 miljoen euro duwen.

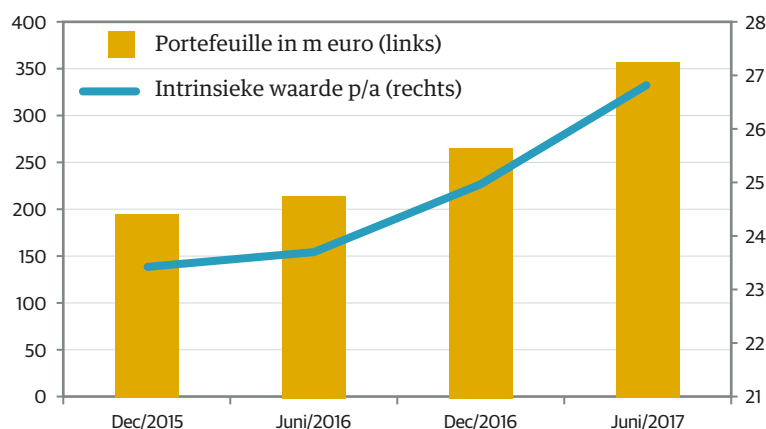
voor een bedrag van 84 miljoen euro. De financiële kosten bedroegen 1,86% (was 2,24% een jaar eerder).

De herwaardering van het vastgoed was in totaal positief ten bedrage van 2,070 miljoen euro. Dit bedrag omvat wel een afwaardering van 1,139 miljoen euro. Het betreft de aankoopkosten van Nederlandse acquisities die onmiddellijk afgeboekt worden, een praktijk die ook door andere GVV's toegepast wordt. De herwaardering van de financiële indekkingen was eveneens positief, voor 1,216 miljoen euro, een gevolg van de hogere marktrente. Het netto resultaat tot slot kwam uit op 5,770 miljoen euro.

356,6 miljoen euro eind juni 2017. Die acquisities zullen ook de resultaten ondersteunen. Enkele projecten dragen bij sinds juni 2017, een ander wordt opgeleverd in oktober 2017, de te converteren Nederlandse kantoorgebouwen brengen vanaf het derde kwartaal van 2017 al huurgeld op, in afwachting van de geplande conversies die in de periode 2018/19 afgerond moeten worden. Het recent aangekochte project in Groningen, dat nog niet afgewerkt is, zal ook genieten van een zekere vergoeding door de verkoper.

Wat het volledige jaar betreft, verwacht Xior een courant resultaat van minstens 1,40 euro per aandeel neer te zetten. Het brutodividend zal stijgen van 1,15 naar 1,20 euro. Dit was de verwachting begin september 2017.

Zoals al vroeger gemeld, is Xior een relatief dure GVV met een koers/courant resultaat van 29,6 op basis van de schattingen voor 2017. Het moet duidelijk zijn dat het courant resultaat per aandeel naar 2018 toe verder zal toenemen, waardoor de waardering geleidelijk zal dalen. We verwachten wel dat Xior met een bepaalde premie tegenover het sectorgemiddelde zal blijven noteren. Het beursgenoteerde aanbod van beleggingen in studentenhuisvesting is immers beperkt en de sterke groei spreekt natuurlijk ook de belegger aan.



We blikken nog kort even terug op de halfjaarcijfers. Die lieten een groei van de huurinkomsten van 56,3% zien om uit te komen op 7,387 miljoen euro. Ondanks die sterke groei namen de algemene kosten slechts marginaal toe van 1,022 tot 1,044 miljoen euro. Dit liet het bedrijfsresultaat toe om met 91,7% te stijgen.

Het financiële resultaat daalde door de toename van de schulden na de vele acquisities. De schuldgraad kwam op het einde van de eerste jaarhelft wel laag uit (39,17%), het gevolg van het afronden van een publieke kapitaalverhoging in juni



Sterke groei

DE MIDDELEN VAN DE in juni afgeronde kapitaalverhoging werden heel snel ingezet. Met de acquisities in de pijplijn zal de vastgoedportefeuille in de volgende maanden stijgen tot 500 miljoen euro tegenover

In miljoen euro	16H1	17H1	Δ16/17
Nettohuuropbrengsten	4,727	7,387	56,3 %
Bedrijfsresultaat	2,184	4,186	91,7 %
Financieel resultaat	-0,603	-1,597	
Courant resultaat	1,288	5,774	348,3 %
Courant resultaat p/a	0,27	1,04	286,0 %
Herwaardering vastgoed	1,912	2,070	
Herwaardering indekkingen	2,173	1,216	
Nettoresultaat	1,018	5,770	466,8 %

Gert De Measure
Redactie 16 oktober 2017
Koers 41,40 euro
www.xior.be

