

Xior Student Housing biedt toegang tot nieuw marktsegment

Begin december 2015 verwelkomde Euronext Brussel Xior als 15e GVV (ex-vastgoedbevak). Dat op zich is niet het belangrijkste nieuws, wel dat Xior de belegger toegang geeft tot een nieuw vastgoedsegment, met name dat van studentenhuisvesting. De VFB-leden die eind november aanwezig waren op de presentatie te Antwerpen (Kipdorpvest, gebouw met 207 studentenkamers), kennen ondertussen al de finesses van deze groep, voor de afwezigen geven we graag een overzicht.

Opgericht in 2007 werden toen de eerste investeringen verricht, waarna er snel andere volgden. In 2013 werden dan de eerste stappen in Nederland gezet. Eind 2015 heeft de portefeuille een waarde van 196 miljoen euro, bestaande uit 48 activa, 37 in België (goed voor 85% van de totale waarde) en 11 in Nederland (15% van totale waarde). In totaal gaat het om 2.035 studentenkamers, aangevuld met nog wat ander vastgoed (bv. winkels op het gelijkvloers van de gebouwen). Studentenkamers zijn goed voor 82% van de portefeuille, winkelvastgoed voor 13% en een jeugdherberg staat voor de resterende 5%. In België heeft Xior activa in Antwerpen, Gent, Leuven, Mechelen en Hasselt. In Nederland is dat in de steden Den Haag, Tilburg, Breda en Maastricht.

Aditioneel ontwikkelt de groep nog 2 projecten, een relatief groot in Gent met 487 kamers en een kleiner project te Leuven met 4 kamers en een winkel. Voor de verdere ontwikkeling hiervan is 10,3 miljoen euro begroot voor 2016. Daarnaast heeft Xior al koopovereenkomsten op zak voor 3 andere activa te Leuven voor een waarde van 10 miljoen euro en goed voor 102 studentenkamers.

In de bijgevoegde tabel geven we een overzicht van de verwachte resultaten op basis van de verschillende investeringen en aankopen die eind 2015 bekend waren. Het jaar 2015 is te verwaarlozen, want de nieuwe structuur trad pas begin december 2015 in werking. Het jaar 2016 wordt het eerste volledige jaar, maar hier moet de opmerking gemaakt worden dat het belangrijke nieuwe project Voskenslaan te Gent (487 studentenkamers) pas vanaf september 2016 zal bijdragen tot het resultaat. In 2017 zal het voor de volle 12 maand meetellen,

zodat dit jaar het beste is om als referentie te gebruiken naar waardering toe. Op basis van de huidige koers komt het netto dividendrendement voor 2017 (bij een pay-out ratio van 85%) uit op 3,1%, de ratio koers/uitkeerbaar resultaat bedraagt dan 20,5. Beide ratio's liggen boven het sectorgemiddelde, wat maakt dat Xior niet echt goedkoop is. Maar als het zich een groeiprofiel kan aanmeten, kunnen die ratio's gerechtvaardigd zijn.



Enkele andere financiële indicatoren zijn: schuldgraad 43,9%, bezettingsgraad 97,8, geschatte intrinsieke waarde per aandeel 23,40 euro, financiële kosten van 1,75%.

Los van de cijfers hadden onze VFB-leden veel vragen op de informatievergadering. Een belangrijk thema was het grote aanbod van nieuwe projecten dat in sommige Vlaamse steden zelf tot een overaanbod dreigt te leiden. Xior ziet hierin niet direct een gevaar voor haar eigen activiteiten in die zin dat de vraag hoog blijft (de studentenpopulatie blijft groeien), dat de vraag naar meer kwaliteitsvolle gebouwen toeneemt, dat de markt wordt gekenmerkt door veel oudere gebouwen en dat er meer regelgeving komt van overheidswegen. Al die elementen spelen in het voordeel van een

professionele speler zoals Xior. Die kan ten volle schaalvoordelen uitspelen, zowel in de bouw als in het technisch en commercieel beheer. Door een goede prijs/kwaliteit aan te bieden, gecombineerd met een goede ondersteuning, alsook door het verlenen van bijkomende diensten (wasmachines, studentenjobservice, automaten...) slaagt het erin de huurders voor langere tijd aan zich te binden.

En wat de groei betreft, Xior mag dan vandaag misschien de grootste zijn, zijn markt-aandeel is nog heel beperkt, zodat er meer dan voldoende ruimte is voor groei en consolidatie. Op fiscaal vlak moeten we nog toevoegen dat Xior in Nederland geen voordelig fiscaal statuut heeft, waardoor er bedrijfsbelastingen betaald moeten worden, maar die zijn relatief beperkt.

Wordt in de volgende maanden zeker vervolgd.



GERT DE MESURE

ANALIST VFB

REDACTIE 6 JANUARI 2016

KOERS 27,30 EURO

WWW.XIOR.BE



(in miljoen euro)	2015E	2016E	2017E	2018E
Huurinkomsten	0,568	11,020	12,223	12,345
Bedrijfsresultaat	0,153	7,597	8,470	8,550
Financieel resultaat	-0,096	-1,680	-1,709	-1,699
Courant uitkeerbaar resultaat	0,025	5,519	6,494	6,579
Uitkeerbaar resultaat p/a	0,005	1,13	1,33	1,35
Nettodividend	n.r.	0,82	0,84	0,86

