

Xior Student Housing (ISIN BE0974288202 – 38,00 EUR)

Houden

Vorige : Opbouwen (30/05/2018)



Koersdoel	40,0 EUR
Potentieel	5,3%
Risico	Gematigd

Kerngegevens

Sector	Real Estate
Symbol ISIN	XIOR BE0974288202
Markt	Euronext Brussel
Hoog Laag 52w	38,10 EUR 31,17 EUR
Kapitalisatie	489 Mln EUR
Enterprise Value (EV)	752 Mln EUR
Free Float	90,6%
Dagelijks Volume	0,2 Mln EUR
Analisten	2
Koers/Winst	23,18x
Koers/Boekwaarde	1,28
Dividendrendement	3,60%
Return On Equity	4,91%
Bêta (vs BEL20)	0,24

Profiel

Xior Student Housing is een openbare gereguleerde vastgoedvennootschap (GVV), gespecialiseerd in het bezit en het beheer van woningen voor studenten in België en Nederland. Eind juni 2018, bedroeg de boekwaarde van het vastgoed vermogen, bestaande uit 78 panden (waarvan 45 in België en 33 in Nederland), 612 miljoen EUR. www.xior.be



Een aparte categorie binnen residentieel vastgoed

Huisvesting voor studenten, kantoren en winkels

Xior Student Housing NV is een Gereguleerde Vastgoed Vennootschap (GVV) welke opgericht werd in 2007 en gespecialiseerd is in huisvesting voor studenten in België en Nederland. De referentieaandeelhouder is Aloxe NV (CEO 82% - CFO 18%) met 20,33% van het kapitaal. AXA Investment Managers bezit 5,19%. Het aantal vrij verhandelbare aandelen bedraagt bijgevolg 74,48%.

Op 30 juni 2018 bestaat de portefeuille uit 78 panden (45 in België en 33 in Nederland) met 5.799 studentenunits waarvan 1.694 units nog in aanbouw. De portefeuille heeft een geschatte marktwaarde van 612,0 miljoen EUR, een bezettingsgraad van 98,45% en een gemiddeld huurrendement van 4,5%. Ongeveer 81,7% van de huurinkomsten komt van de verhuur van studentenresidenties, 12,1% van de verhuur van kantoren en het saldo (6,2%) van andere bronnen (Winkels op gelijkvloers, Hostel Gent, parking Antwerpen, ...).

Recentste resultaten

XIOR publiceerde een sterk operationeel resultaat voor 1H18 (+130,7% of +120,8% na correctie voor IFRIC 21) welke gedreven werd door de snelle groei van de portefeuille (+71,6% tot 612,0 miljoen EUR). De sterke (-90,8%) daling van de netto winst wordt verklaard door een negatieve herwaardering van de indekkingsinstrumenten (swaps) en de negatieve impact van de uitgestelde belastingen (IAS-correcties). De EPRA winstgroei per aandeel valt lager uit onwille van de kapitaalverhoging van 2017 (84 miljoen EUR) en dit zal ook meespelen in 2H18E gegeven de kapitaalverhoging van juni 2018 (134 miljoen EUR).

Cijfers (k EUR)	1H17	1H18	Δ%
Waarde portefeuille	356.560	612.012	71,6%
Netto huurresultaat	7.387	12.974	75,6%
EPRA winst	2.537	5.853	130,7%
Netto winst	5.770	531	-90,8%
EPRA EPS	0,46	0,64	39,1%

Gezonde financiële structuur

Na de succesvolle kapitaalverhoging van 134 miljoen EUR in juni, bedroeg de schuldgraad eind juni 2018 39,26%. 100% van de uitstaande kredieten zijn ingedekt met IRS-contracten en hebben een vaste rente voet. De gemiddelde financieringskost voor de volledige schuld bedraagt 1,76% (inclusief bank- en andere kosten) en de gemiddelde looptijd is 4,7 jaar. De Interest Coverage Ratio (ICR) bedroeg 4,72x voor 1H18. De bedoeling is dat de schuldgraad nooit meer dan 55% bedraagt. Er zijn geen schulden die vervallen in de komende 12 maanden.

Vooruitzichten

XIOR bevestigt zijn doelstellingen voor 2018 met een verwachte EPRA winst van 1,43 EUR per aandeel (stabiel vs. 2017) en daarmee gepaard gaande een bruto dividend van minimum 1,20 EUR. Het netto huurresultaat van 1H18 (+75,6%) zal nog verder toenemen vermits er nog een aantal acquisities gepland staan voor 2H18E. Indien alle gecommiteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zal de waarde van de portefeuille stijgen tot c. 775 miljoen EUR met meer dan 6.600 studentenunits.

Waardering biedt nog potentieel

Ons waarderingsmodel levert een koersdoel van 40 EUR per aandeel op terwijl het vooropgesteld dividend (1,20 EUR) voor 2018 overeenstemt met een bruto rendement van 3,2%. We Houden het aandeel bij.



De informatie, interpretaties, schattingen en/of opinies in dit document zijn gebaseerd op zorgvuldig gekozen betrouwbaar geachte bronnen. In het onderhavige geval raadplegen de financiële analisten gebruikelijke en erkende professionele bronnen (Bloomberg, Thomson-Reuters, Sungard, Interactive Data-ICE, website van de uitgever, newsfeed in de pers, externe leveranciers van analyses en versleutelde gegevens).

Leleux Associated Brokers n.v. biedt echter geen garantie met betrekking tot de juistheid, betrouwbaarheid of de volledigheid van deze bronnen. De verspreiding van deze informatie geschiedt louter ter informatie en kan niet gelijkgesteld worden met een aanbod, een verzoek om te verkopen of te kopen, of een inschrijving op enig financieel instrument in welk rechtsgebied dan ook. De informatie in dit document vormt geen beleggingsadvies, noch een hulp bij het nemen van een beslissing om een transactie te verrichten of bij het nemen van een beleggingsbeslissing. Leleux Associated Brokers n.v. biedt geen enkele garantie wat betreft het actueel-zijn, de nauwkeurigheid, de juistheid, de volledigheid of de geschiktheid van deze informatie en kan voor deze informatie niet aansprakelijk gesteld worden. Bovendien is deze publicatie bestemd voor verspreiding op ruime schaal, houdt zij geen rekening met de bijzondere financiële ervaring van de lezer, noch met zijn financiële situatie, zijn behoeften, zijn beleggingsdoelstellingen of zijn risicoaversie. De lezer wordt in ieder geval aangeraden ook andere informatiebronnen te raadplegen en contact op te nemen met een relatiebeheerder voor bijkomende inlichtingen.

De aanbevelingsmethode die door Leleux Associated Brokers wordt gevolgd om een analytisch oordeel te vormen (waardering, onderliggende aannames, modellen, risico's) kan worden geraadpleegd op de volgende locatie: [Locatie op de website]. De lijst met aanbevelingen van Leleux Associated Brokers voor de afgelopen 12 maanden is te vinden op: [Tabblad "Informatie", op de website].

De beschouwde aanbeveling is uitsluitend ad hoc en Leleux Associated Brokers geeft geen garantie met betrekking tot de follow-up van de aanbeveling in de tijd, de frequentie ervan of een mogelijke actualisering ervan naar aanleiding van marktgebeurtenissen. Over het algemeen stemt het tijdstip van de koersen van de financiële instrumenten die in de aanbeveling worden vermeld, overeen met de sluitingstijd van de markt waarop het instrument wordt verhandeld (End Of Day), tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

Leleux Associated Brokers (www.leleux.be) is een naamloze vennootschap naar Belgisch recht, ingeschreven bij de kruispuntbank van ondernemingen onder het nummer 0426 120 604, met maatschappelijke zetel te B-1000 Brussel, Wildewoudstraat, erkend als beursvennootschap, beleggingsmaatschappij naar Belgisch recht en onderworpen aan het prudentieel toezicht van de toezichthoudende autoriteit in België, de Autoriteit voor Financiële Diensten en Markten (FSMA), gevestigd te B-1000 Brussel, Congresstraat 12-14.

De algemene voorwaarden van Leleux Associated Brokers zijn te vinden op het volgende adres: [https://intranet.leleux.be/Leleux/WebSite.nsf/vLUPage/PDF/\\$File/Conditions%20Générales.pdf](https://intranet.leleux.be/Leleux/WebSite.nsf/vLUPage/PDF/$File/Conditions%20Générales.pdf), en in het bijzonder paragraaf 27 over het beheer van belangenconflicten. Analisten die aanbevelingen doen, mogen de gedekte instrumenten niet voor eigen rekening aanhouden. Evenzo houdt Leleux Associated Brokers op geen enkele manier financiële instrumenten aan waarvoor de aanbeveling wordt gedaan en verstrekt het geen diensten voor zijn emittenten.