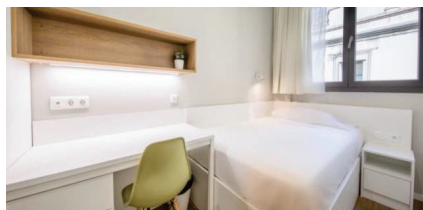


## "Xior trekt verder zuidwaarts en tankt centen bij"

*Uit het departement: "A place under the sun"*



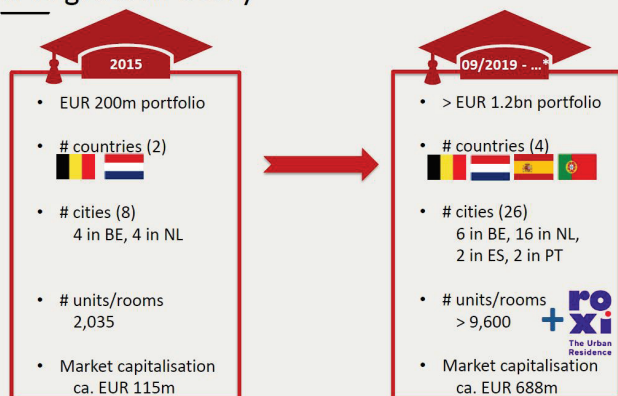
Xior heeft de smaak van het Zuiden duidelijk te pakken. Na de recente overname in Madrid kondigde de groep vandaag verdere expansie aan in Spanje en in Portugal, goed voor een investering van 171 miljoen euro. Tegelijk kondigde de groep een kapitaalverhoging aan van maximum 206 miljoen euro en een stand van zaken over het voorbije kwartaal.

### Barcelona, Porto en Lissabon

Voor ongeveer 41 miljoen euro legt Xior de hand op 206 bijkomende operationele units in Barcelona die een rendement van 7% moeten opleveren. Xior spendeerde nog eens 130 miljoen euro voor de overname van operationele residenties in Porto en Lissabon, goed voor 1900 units, die een rendement van 9,5% moet opleveren.

Dat het Xior menens is met de Iberische plannen blijkt ook uit de aanstelling van Bastiaan Grijpink als Country Manager Spanje/Portugal. Hij zal daarnaast ook de functie opnemen van Chief Investment Officer, mee verantwoordelijk voor de uitbouw van de vastgoedportefeuille in de regio die de tweede thuismarkt van de groep moet worden, naast de Benelux.

### ... A growth story



\*as per 11/09/2019 and Incl.committed pipeline

### Student housing Spain & Portugal

#### FACTS & FIGURES

~1,500,000 (~148,000)	NUMBER OF STUDENTS (number of internat. students)	~372,000 (~42,000)
~93,000	EXISTING OFFER PBSA <sup>1</sup> (incl. outdated stock)	~15,000
~40% (636,000)	KOT RATIO <sup>2</sup>	~25% (93,000)
84 public universities 32 private universities	EDUCATION	117 universities 173 colleges
Split between: Academic year & summer	TYPE OF CONTRACTS	Split between: Academic year & summer
700-800 EUR/room for Madrid & Barcelona	AVERAGE RENT PBSA Excl. services	Lisbon: 500-700 EUR/room Porto: 350-450 EUR/room
Extra charges for offered services: Catering, cleaning-linen,...	ACCOMMODATION SERVICES	Extra charges for offered services: Catering, cleaning-linen,...

1. Purpose-Built Student Accommodation  
2. Estimation of total student housing demand

Source: CBRE, Savills, JLL

### Kapitaalverhoging

Op het einde van het derde kwartaal was de schuldgraad van de groep door de snelle externe groei gestegen tot 55,3% en dus kondigde de groep de uitgifte aan van maximaal 4.783.282 nieuwe aandelen die de kas met 205,7 miljoen euro kan spijzen. De modaliteiten van de operatie zien er volgt uit:

- Uitgifteprijs van 43 euro of een discount van 14,2%
- 1 nieuw aandeel in ruil voor drie rechten
- Aandeelhouder Aloxe schrijft in voor 35,4 miljoen of 17,2% van het aanbod.

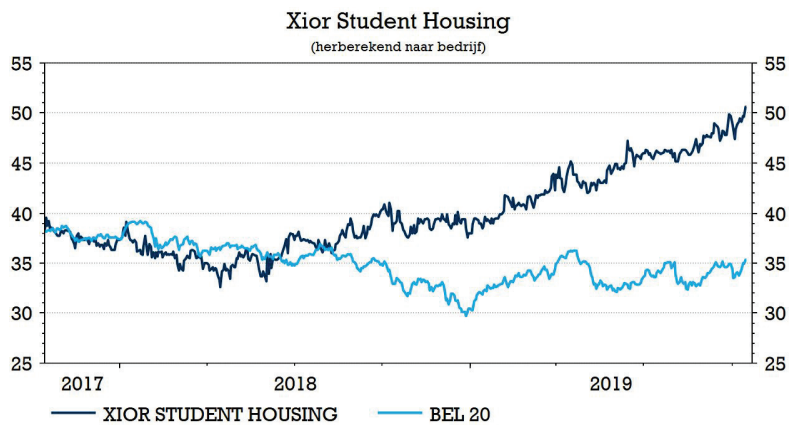
### Kwartaalcijfers

Over het derde kwartaal stegen de netto huurinkomsten van de groep met 52,6% tot 31,8 miljoen euro, een prestatie die onder meer door externe groei werd gedragen. De bezettingsgraad bedroeg 98,32% en leverde de groep een winst per aandeel op van 1,24 euro. Dat is een toename met 18,1%. De waarde van de

portefeuille bedraagt momenteel zo'n 1 miljard euro. Als alle overnames en herontwikkelingen een feit zijn, klimt de waarde naar ruim 1,5 miljard euro, vertegenwoordigd door ruim 12.000 studenten units. Xior handhaaft de verwachtingen voor het volledige boekjaar en mikt daarbij op een winst per aandeel (EPRA) van 1,60 euro. Voor 2020 wordt op 1,70 euro gemikt en dat is inclusief de impact van de Iberische expansie en de verwachte verwatering na de aandelenuitgifte. Voor 2019 wordt op een dividend gemikt van 1,80 euro.

### De mening van KBC

Om aan de verplichtingen in de pijplijn en de toekomstige groei te voldoen hield KBC Securities rekening met een kapitaalverhoging van 140 miljoen. De aangekondigde aandelenemissie en nieuwe pijplijn is hoger dan verwacht. KBC Securities zal deze nieuwe elementen in het model inbrengen, maar handhaaft in afwachting het "Afbouwen"-advies en koersdoel van 41 euro.



<b>Auteurs:</b>	Tom Simonts, Senior Financial Economist KBC Group	"The Front Row"
<b>Bijdrage door:</b>	KBC Securities	
<b>Gerelateerd:</b>	<a href="#">Xior: grenzen aan de groei</a> <a href="#">Xior doet flinke investering in Spanje</a>	



Tom Simonts  
Senior Financial Economist  
KBC Groep



E-mail: [tom.simonts@kbc.be](mailto:tom.simonts@kbc.be)  
Tel: +32 2 429 37 22  
Mobile: +32 496 57 90 38

Address: KBC Groep  
Havenlaan 2 (GCM)  
B 1080 Brussels

Een samenwerking van KBC Groep.

Neem een kijkje op [www.kbceconomics.be](http://www.kbceconomics.be), [www.kbcsecurities.com](http://www.kbcsecurities.com) en [www.kbc.be](http://www.kbc.be)

In-/Uitschrijven op de mailing lijst van The Front Row?

Stuur een e-mail naar [frontrow@kbc.be](mailto:frontrow@kbc.be) met vermelding "The Front Row" en/of "Notendop".

#### Disclaimer

Deze publicatie vormt een algemene duiding van de economische actualiteit en kan niet beschouwd worden als beleggingsadvies of als beleggingsaanbeveling met betrekking tot de beschreven financiële instrumenten, noch wordt er enige beleggingsstrategie voorgesteld. In sommige gevallen kan deze publicatie evenwel verwijzen naar en samenvattingen bevatten van beleggingsaanbevelingen van andere entiteiten van de KBC-groep.

De informatie opgenomen in deze publicatie mag worden hergebruikt, op voorwaarde dat dit wordt aangevraagd en dat KBC expliciet met dit hergebruik heeft ingestemd. Het hergebruik moet in ieder geval beperkt blijven tot de tekstuele informatie. KBC Bank heeft beroep gedaan op de door haar betrouwbaar geachte bronnen voor de informatie opgenomen in deze publicatie. De accuraatheid, volledigheid en tijdigheid van de informatie wordt evenwel niet gegarandeerd. Er wordt niet gewaarborgd dat de voorgestelde scenario's, risico's en prognoses de marktverwachtingen weerspiegelen noch dat ze in realiteit tot uiting zullen komen.

KBC Groep NV noch enige andere vennootschap van de KBC-groep (of enige van hun aangestelde) kunnen aansprakelijk gesteld worden voor enige schade, rechtstreeks of onrechtstreeks, die het gevolg is van de toegang tot, de consultatie of het gebruik van de informatie en de gegevens vermeld in deze publicatie of op de websites [www.kbc.be](http://www.kbc.be), [www.kbcsecurities.be](http://www.kbcsecurities.be), [www.kbcprivatebanking.be](http://www.kbcprivatebanking.be) en [www.kbceconomics.be/nl.html](http://www.kbceconomics.be/nl.html).

KBC Groep NV – onder toezicht van de FSMA – [www.kbc.com](http://www.kbc.com)