

Tax shift overschaduwde beursintro Xior

Date : 5 november 2015



Xior Student Housing bevestigt haar intentie om in december genoteerd te zijn op de Brusselse beurs. Op dat moment zal de vastgoedportefeuille 48 gebouwen omvatten (37 in België en 11 in Nederland), met een totale reële waarde van om en bij 196 miljoen euro. 82% van de totale huuropbrengsten wordt gegenereerd door de verhuring van studentenresidenties. De overige 18% procent vloeit grotendeels voort uit de verhuring van winkels, die zich meestal op het gelijkvloers bevinden, onder de studentenkamers. Hoeveel geld Xior wil ophalen, is nog niet bekend maar het gaat om minder dan 100 miljoen euro. Xior mikte op een lagere roerende voorheffing voor zijn beleggers maar de tax shift van de regering Michel doorkruist deze plannen.

De gebouwen in portefeuille van Xior, goed voor iets meer dan 2.000 kamers, situeren zich voor 85 % in de belangrijkste studentensteden van België, waaronder Leuven, Gent en Antwerpen, en voor 15 % in Nederland, met name in Den Haag, Maastricht, Breda en Tilburg. Ze hebben een gemiddelde bezettingsgraad van 98%. Er wordt een mix van kamertypes aangeboden, gaande van studentenkamers met gezamenlijke voorzieningen tot volledig uitgeruste studio's. Er zijn verbintenissen aangegaan om na de beursgang nog eens drie extra panden te verwerven, goed voor 100 bijkomende kamers. Xior zal in 2016 naar verwachting 11 miljoen euro aan huurinkomsten genereren.

De twee stichters van Xior, Christian Theunissen en Ben Van Loo, zullen samen met CFO Frederik Snauwaert, die zich inkocht, 23 procent van Xior controleren. De free float bedraagt initieel 77 procent maar zal terug afnemen met de realisatie van nieuwe projecten. Voor 2016 wordt gemikt op een rendement van 4,5 procent. Xior mag zichzelf een residentiële vastgoedvennootschap noemen. Maar door de taxshift zullen beleggers daar geen plezier aan beleven. Tot nu toe betaalden de aandeelhouders van residentiële vastgoedvennootschappen een verlaagde roerende voorheffing van 15 procent op de dividenden, maar dat privilege verdwijnt vanaf januari. Bovendien stijgt het gewone tarief van de voorheffing van 25 naar 27 procent.