

Tussentijdse mededeling van de Raad van Bestuur Eerste kwartaal 2020 – Afgesloten per 31 maart 2020

Antwerpen, België – 29 april 2020 – Tussentijdse resultaten voor de periode 1/1/2020 – 31/03/2020

Q1 2020 resultaat volgens verwachtingen.

EPRA winst – deel van de groep van 0,31 EUR per aandeel¹– 0,40 EUR per aandeel na correctie voor IFRIC 21.

EPRA winst – deel van de groep van 5.987 KEUR, i.e. een stijging van 34% t.o.v. Q1 2019 – 7.673 KEUR na correctie voor IFRIC 21.

Het nettohuurresultaat stijgt tot 13.979 KEUR, een stijging van 36% t.o.v. Q1 2019.

EPRA NAV per aandeel² van 36,09 EUR t.o.v. 35,96 EUR per 31 december 2019.

IFRS NAV per aandeel³ van 32,55 EUR t.o.v. 32,71 EUR per 31 december 2019.

Schuldgraad van 47,34% t.o.v. 45,67% per 31 december 2019.

Bezettingsgraad van 98,3% over Q1 2020 t.o.v. 98% over het volledige jaar 2019.

De vastgoedportefeuille stijgt tot 1.219 MEUR met 7.932 verhuurbare studentenunits. Indien alle acquisities en herontwikkelingen in de gecommitteerde pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 1,6 miljard EUR, met meer dan 13.000 verhuurbare studentenunits.

Op basis van de huidige verwachtingen handhaaft Xior haar doelstellingen voor 2020. Dankzij een snelle reactie door de gehele organisatie heeft Xior de COVID-19 impact op haar resultaat weten te neutraliseren. Xior kondigt bovendien de oprichting van een solidariteitsfonds ter ondersteuning van haar meest getroffen huurders aan, gevoed door een bijdrage vanwege haar management en raad van bestuur.









I. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	31/03/2020	31/03/2019
Nettohuurresultaat		13.979	10.293
Vastgoedresultaat		10.412	10.201
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		8.459	6.788

¹ Cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen (in functie van de respectievelijke dividendgerechtigdheid), tenzij anders aangegeven.

² Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

³ Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-1.531	-1.511
EPRA winst  ⁴ deel van de groep		5.987	4.459
EPRA winst- deel van de groep  na correctie IFRIC 21		7.673	5.692
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		-4.488	906
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		-4.734	-5.704
Aandeel in het resultaat van joint ventures		24	-45
Uitgestelde belastingen		56	-83
Nettoresultaat (IFRS)		-2.991	-466
Aantal verhuurbare studentenunits		7.932	5.505
Geconsolideerde balans	in KEUR	31/03/2020	31/12/2019
Eigen vermogen		622.784	625.808
Eigen vermogen - deel van de groep		607.403	610.427
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁵		1.218.969	1.190.791
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶		47,34%	45,67%
Kerncijfers per aandeel	in EUR	31/03/2020	31/03/2019
Aantal aandelen		19.133.129	13.768.815
Gewogen gemiddelde aantal aandelen		19.133.129	13.768.815
EPRA winst ⁷ per aandeel 		0,32	0,32
EPRA winst ⁸ per aandeel  - deel van de groep		0,31	0,32
EPRA winst ⁹ per aandeel  na correctie voor IFRIC 21		0,41	0,41
EPRA winst ¹⁰ per aandeel  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep		0,40	0,41
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) 		-0,30	0,07

⁴ Alternatieve Prestatiemaatstaven (APM's) zijn maatstaven die Xior Student Housing NV hanteert om haar operationele prestatie te meten en op te volgen. De European Securities and Markets Authority (ESMA) heeft richtlijnen uitgevaardigd die van toepassing zijn vanaf 3 juli 2016 voor het gebruik en de toelichting van de alternatieve prestatie maatstaven. De begrippen die Xior beschouwt als APM's zijn opgenomen in hoofdstuk 10.8 van het Jaarlijks Financieel Verslag 2019. De APM's zijn gemarkeerd met  en voorzien van een definitie, doelstelling en reconciliatie, zie X en XI van dit Persbericht, zoals vereist door de ESMA richtlijn.

⁵ Reële Waarde of "Fair value" van de vastgoedbeleggingen is de investeringswaarde zoals bepaald door een onafhankelijke vastgoeddeskundige, waarvan de transactiekosten (cfr. Persbericht BE-REIT Association van 10 november 2016) zijn afgetrokken. De Reële Waarde stemt overeen met de boekwaarde onder IFRS.

⁶ Berekend volgens het K.B. van 13 juli 2014 in uitvoering van de Wet van 12 mei 2014 met betrekking tot de Gereguleerde Vastgoedvennootschappen.

⁷ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁸ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁹ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

¹⁰ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

Herwaardering indekkingsinstrumenten	-0,25	-0,41
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ¹¹	-0,16	-0,03
Slotkoers van het aandeel	39,95	42,30
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend)	32,55	29,74

II. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 maart 2020 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

De gepubliceerde cijfers betreffen geconsolideerde cijfers; conform de wetgeving terzake worden de deelnemingen en dochtervennootschappen geconsolideerd.

1. Nettohuurresultaat



Gedurende het eerste kwartaal van 2020 heeft Xior een nettohuurresultaat gerealiseerd van 13.979 KEUR t.o.v. 10.293 KEUR in het eerste kwartaal van 2019. Dit is een stijging van 36%. Dit nettohuurresultaat zal in de loop van de volgende kwartalen nog toenemen, vermits bepaalde acquisities pas in de loop van 2020 huurinkomsten zullen genereren. Verder zijn er ook enkele panden in aanbouw of verbouwing die pas in de loop van 2020 huurinkomsten zullen opleveren, en waarmee het aantal verhuurbare units zal toenemen met in totaal 1.282 units.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:



- Lutherse Burgwal, Den Haag: reconversie bezig, pand zal huurinkomsten opleveren vanaf Q4 2020;
- Project Alhambra, Granada: pand zal huurinkomsten opleveren vanaf september 2020;
- U.hub Benfica: pand is in aanbouw en zal opgeleverd worden tegen september 2020;
- U.hub São João: pand is in aanbouw en zal opgeleverd worden tegen september 2020.




De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 98,3% over het eerste kwartaal van 2020.

2. EPRA winst

EPRA winst  (exclusief portefeuilleresultaat, exclusief uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties en exclusief impact van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 6.151 KEUR t.o.v. 4.459 KEUR per Q1 2019. De EPRA winst  - deel van de groep bedraagt 5.987 KEUR. De EPRA

¹¹ Op basis van het aantal aandelen.

winst  na correctie voor IFRIC 21 bedraagt 7.837 KEUR per 31 maart 2020 t.o.v. 5.692 KEUR per Q1 2019. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep bedraagt 7.673 KEUR.


De EPRA winst  per aandeel¹² bedraagt 0,32 EUR, de EPRA winst  per aandeel – deel van de groep bedraagt 0,31 EUR. Na correctie voor IFRIC 21 bedraagt deze 0,41 EUR per aandeel. De EPRA winst  na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep bedraagt 0,40 EUR.

In KEUR	31/03/2020	Per aandeel	31/03/2019
EPRA winst	6.151	0,32	4.459
EPRA winst – deel van de groep	5.987	0,31	4.459
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21	7.837	0,41	5.692
EPRA winst – na correctie voor IFRIC 21 – deel van de groep	7.673	0,40	5.692

Ten gevolge van de toepassing van de boekhoudkundige regel ‘IFRIC 21 Heffingen’ (die werd ingevoerd vanaf boekjaar 2015) werd in de cijfers per 31 maart 2020 een provisie opgenomen voor het volledige jaar 2020 voor wat betreft onroerende voorheffing, Nederlandse taken op vastgoed, taken op tweede verblijven en de zogenaamde ‘abonnementstaks’. Dit heeft een grotere negatieve impact op het resultaat van het eerste kwartaal van 2020, vermits deze kosten niet gespreid worden over de verschillende kwartalen maar volledig ten laste worden genomen in het eerste kwartaal. Deze boekhoudkundige verwerking wordt uitgevlakt over het volledige boekjaar. Indien deze kosten wel gespreid in resultaat zouden worden genomen, waarbij in elk kwartaal één vierde van de kost wordt genomen, dan zou het resultaat per 31 maart 2020 verhogen ten belope van een bedrag van 1.686 KEUR. In die hypothese zou de EPRA winst  - deel van de groep 7.673 KEUR bedragen.

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat is negatief en bedraagt -2.991 KEUR per 31 maart 2020 t.o.v. -466 KEUR per 31 maart 2019. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt -0,16 EUR.¹³

Het nettoresultaat bevat de impact van de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. EPRA winst  is het nettoresultaat gecorrigeerd voor de hierboven genoemde elementen.

¹² Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 maart 2020, zijnde 19.133.129

¹³ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 31 maart 2020 bestaat de portefeuille uit 7.932 verhuurbare studentenunits. De totale vastgoedportefeuille wordt gewaardeerd aan een bedrag ten belope van 1.219 KEUR per 31 maart 2020.

Indien alle gecommiteerde acquisities en projecten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 1,6 miljard EUR, met meer dan 13.000 verhuurbare studentenunits.

5. Schuldgraad

Per 31 maart 2020 bedroeg de schuldgraad 47,34% t.o.v. 45,67% per 31 december 2019.

III. FINANCIERING

Per 31 maart 2020 had de Vennootschap financieringsovereenkomsten afgesloten met volgende kredietverstrekkers: Natixis/Caisse d'Epargne heeft in totaal 150 miljoen euro ter beschikking gesteld, ING België NV 135 miljoen euro, Belfius Bank NV 120 miljoen euro, BNP Paribas Fortis NV 100 miljoen euro, Argenta Spaarbank NV 70 miljoen euro, KBC Bank NV 55 miljoen euro, ABN Amro 35 miljoen euro, Banque de Luxembourg 25 miljoen euro, vdk bank 10 miljoen euro, Bank Nagelmackers 10 miljoen euro en Pensio B 10 miljoen euro. Per 31 maart 2020 had de Vennootschap voor 544 miljoen euro aan financieringen opgenomen.

De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 3,91 jaar bedraagt per 31 maart 2020. Rekening houdend met de US Bond, die in april werd afgesloten (zie ook V) bedraagt de gemiddelde looptijd van de leningen 4,67 jaar.

Verder heeft de vennootschap per 31 maart 2020 IRS contracten voor een bedrag van 430 MEUR. De opgenomen financieringen (544 MEUR) waren per 31 maart 2020 voor 91% ingedekt hetzij via Interest Rate Swap overeenkomsten, hetzij via vastrentende interestvoeten.

De gemiddelde financieringskost over Q1 2020 bedraagt 1,65% (Q1 2019: 2,12%).

In de loop van Q1 2020 werd een nieuwe financieringsovereenkomst (*Green Loan*) afgesloten met Pensio B voor een bedrag van 10 MEUR.

IV. VOORNAAMSTE REALISATIES EERSTE KWARTAAL 2020

- ACQUISITIE EINDHOVEN – 250 UNITS

Op 30 januari 2020 heeft Xior een herontwikkelingsproject te Eindhoven verworven met naar verwachting 250 zelfstandige studentenunits. Deze transactie heeft een verwachte investeringswaarde van ca. EUR 32 miljoen en een verwacht aanvangsrendement van ca. 6,0%. De oplevering en ingebruikname is voorzien voor H2 2022, waarmee een volledig gerenoveerd complex toegevoegd wordt aan de portefeuille van Xior. Dit kantoorgebouw, bekend als Boschdijk Veste, zal worden getransformeerd tot een studentenresidentie voorzien van alle hedendaags comfort, bestaande uit naar verwachting 250 zelfstandige studentenkamers, diverse gemeenschappelijke ruimtes, een binnentuin, fietsparking, etc. Momenteel wordt dit gebouw als kantoor verhuurd en zal het nog inkomsten genereren gedurende de verwachte duur van het vergunningstraject. De vergunning zal worden aangevraagd en opgevolgd door de verkopers waarbij Xior over een terugkoopgarantie beschikt indien het vergunningstraject niet met succes kan worden afgesloten.

- ACQUISITIE VAN EEN STUDENTENCOMPLEX IN GRANADA

Op 28 februari 2020 heeft Xior een akkoord gesloten, onder opschortende voorwaarden, over de verwerving van een nieuwe studentenresidentie gelegen te Granada (Andalusie). De voormalige 'colegio mayor', voorheen gekend als Loyola en gelegen op een strategische locatie op campus Cartuja van de Universiteit van Granada wordt momenteel herontwikkeld en uitgebreid tot een residentie van 347 units (354 bedden). De oplevering en ingebruikname is voorzien in Q3 2020, waarmee een gloednieuw complex zal toegevoegd worden aan de portefeuille van Xior in een van de belangrijkste studentensteden van Spanje. De operationele vennootschap van de verkoper en ontwikkelaar van het project, Amro Estudiantes, zal instaan voor de uitbating van de residentie gedurende de eerste 2 academiejaren op basis van een triple net huurcontract. Na deze periode van 2 jaar zal de uitbating overgenomen worden door Xior. De totale verwachte investeringswaarde voor Xior bedraagt 37 miljoen euro met een verwacht gestabiliseerd bruto rendement van ca. 7%. Deze acquisitie zal bijdragen aan de resultaten van Xior vanaf 1 september 2020.

V. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITEN VAN HET EERSTE KWARTAAL

- UITGIFTE VAN EEN US GREEN BOND PRIVATE PLACEMENT VAN 100 MILJOEN EURO

Op 9 april 2020 heeft Xior met succes haar eerste schuldkapitaalmarkttransactie afgerond door de ondertekening van de contractuele documentatie voor een uitgifte van 100 miljoen EUR aan Green Bonds via een US private placement. De obligaties werden geplaatst via een US private plaatsing bij drie institutionele beleggers die behoren tot een grote internationale verzekeringsgroep. De obligaties vertegenwoordigen een nominaal bedrag van 100 miljoen EUR, verdeeld over een tranche van 34 miljoen EUR met een looptijd van 6 jaar en een tranche van 66 miljoen EUR met een looptijd van 12 jaar, met een

coupon van 1,92% (voor de obligaties op 6 jaar) en 2,32% (voor de obligaties op 12 jaar). De obligaties werden uitgegeven onder het nieuwe Green Finance Framework van Xior, d.d. 13 maart 2020, waarop Xior een positieve Second Party Opinion verkreeg van Sustainalytics.

- **VERLENGING BESTAANDE LENINGEN**

Eind december 2020 komen er 2 leningen voor in totaal 30 miljoen EUR op vervaldag. Onderhandelingen werden gevoerd met de 2 banken, ING en Belfius, en een akkoord werd bekomen om de leningen te herfinancieren tot 30/06/2024 en 31/12/2025 respectievelijk.

VI. UPDATE COVID-19 (“Coronacrisis”)

De versnelde verspreiding van Covid-19 (“coronavirus”), heeft de overheden aangezet tot maatregelen om de gezondheid van de burgers te beschermen en de verspreiding van het virus te vertragen. Ook bij Xior gaat de aandacht in eerste instantie uit naar de gezondheid van haar studenten, haar teams en al haar stakeholders. Het Xior-team werkt van thuis uit, terwijl de commerciële medewerkers via alle technologische kanalen (virtuele tours, e-mails, “virtuele opendeurdagen”) contact blijven houden met de huurders en de verhuuroperaties voortzetten. Op dit moment schat Xior de risico’s en haar positie dienaangaande als volgt in:

- **Financiering:** Per 31 maart 2020 bedraagt de schuldgraad 47,34%, wat ruimte laat voor financiering van de capex met vreemd vermogen. Bovendien heeft Xior voldoende gecommitteerde kredietlijnen om aan de capex verplichtingen te voldoen tot mid 2022, dit mede dankzij de uitgifte van een US Green bond voor een bedrag van EUR 100 miljoen (zie supra). Verder werd een akkoord bereikt de 2 leningen die eind december 2020 op vervaldag komen voor een totaal bedrag van 30 miljoen EUR te verlengen tot 30/6/2024, respectievelijk 31/12/2025. De eerstvolgende vervaldag is dus nu Q2 2021. Xior behoudt goede relaties met haar bestaande kredietverstrekkers; het akkoord over de herfinanciering en verlenging van de leningen, met vervaldag einde 2020, is hier een mooi voorbeeld van. Bovendien behoudt zij ook het vertrouwen van de bredere kredietmarkt, hetgeen werd onderstreept door de uitgifte van de bond in april 2020.
- **Huurresultaten en kosten:** in de verschillende landen waar zij actief is heeft Xior een beperkte commerciële tegemoetkoming gegeven aan de studenten, al naargelang het geval in de vorm van een korting op de huur of een korting op de (service-) kosten. Xior zal trachten het verlies aan inkomsten door deze maatregelen te compenseren door middel van besparingen en te realiseren kostenefficiënties. Hiervoor werden volgende posten geïdentificeerd: aanpassing van de lopende kosten aan de huidige bezetting (afvalophaling, schoonmaak, nutsvoorzieningen,...); terugschroeven en slimmer targeten marketingbudgetten (publiciteit, gadgets, sponsoring, evenementen,...), afspraken met partner-universiteiten teneinde kostenimpact te delen. Wat

betreft eventuele opzeggingen van huurcontracten is het beeld verschillend al naargelang de lokale wetgeving. In Vlaanderen, Spanje en Portugal hebben de contracten een vaste duur en kunnen ze niet worden opgezegd omwille van de Coronacrisis. In Brussel kunnen de contracten op elk ogenblik, met een wettelijk bepaalde opzegtermijn worden opgezegd. In Nederland kunnen een deel van de huurcontracten (naargelang van het type contract en de reeds verlopen looptijd) worden opgezegd mits betaling van een opzegvergoeding of naleven van een opzegtermijn. Het is op dit ogenblik nog te vroeg om in te schatten hoeveel huurders die zouden kunnen opzeggen, ook effectief van deze mogelijkheid gebruik zullen maken, en welk effect dit zal hebben op de huurresultaten voor Q2 en Q3.

- Inning huurgelden: De eventuele impact van wanbetalingen door huurders (die mogelijkerwijze door de veranderende economische situatie zouden kunnen verhogen, niettegenstaande het feit dat de huurcontracten in de meeste gevallen doorlopen) en daarmee gepaard gaande inningskosten, kan momenteel nog niet ingeschat worden. De huurgelden voor de maand april/mei (waar per maand wordt betaald) en voor Q2 (waar per kwartaal wordt betaald) werden voor het overgrote deel ontvangen, hetgeen in lijn ligt met dezelfde periode vorig jaar. De commerciële teams volgen dit, gelet op de omstandigheden, van nabij op. Zij contacteren alle wanbetalers teneinde de dialoog met de huurders open te houden en constructieve oplossingen te zoeken, rekening houdend met de situatie van de individuele huurder.
- Operations: al onze studentenresidenties blijven open en toegankelijk (en blijven dus kasstroom genereren) voor de studenten, mits naleving van de *social distancing* regels. Het nieuwe verhuurseizoen is eveneens reeds (online) begonnen. Daar waar de Belgische verhuurmarkt typisch gekenmerkt wordt door veelal fysieke bezichtigingen van studentenkamers, wat in de huidige Covid-19 tijd niet mogelijk is, werd voor een aantal panden een virtual tour ontwikkeld waarbij de student online de kamer kan 'bezichtigen'. De respons hierop is tot nu toe zeer positief, en de verhuringen zitten op schema. In Nederland, Spanje en Portugal zijn de verhuuroperaties reeds langer veel meer een online gegeven, waardoor het gebrek aan bezichtigingen niet zo'n grote impact heeft op de verhuringen. Ook daar is het verhuurseizoen 'op schema' van start gegaan. Uiteraard kan op dit ogenblik nog niet worden voorspeld of en in welke mate de coronacrisis een impact zal hebben op het volgende academiejaar (o.a. door een mogelijk uitstel van de start van de fysieke lessen, of door een mogelijk uit- of afstel van internationale uitwisselingen). Voor alle duidelijkheid, op dit ogenblik werden nog geen maatregelen aangekondigd die een impact zouden kunnen hebben op de start van het academiejaar 2020-2021.
- Projecten in uitvoering: momenteel is de reconversie van het project aan de Lutherse Burgwal lopende; Project Alhambra, U.hub Benfica en U.hub São João worden op dit ogenblik afgewerkt om tijdig te worden opgeleverd voor het volgende academiejaar. Voor het overige lopen alle

constructieprojecten en vergunningstrajecten in Portugal, Spanje, Nederland en België op dit ogenblik door, en is er geen impact op de algemene tijdslijnen van deze projecten te melden.

- Waardering: de waarderingen per 31 maart 2020 vermelden geen significante wijzigingen in de reële waarde van de portefeuille tov de waardering per 31 december 2019.

Binnen dit kader is het vandaag niet mogelijk om de exacte impact op de EPRA-winst van 2020 te ramen. Xior heeft meerdere instrumenten tot haar beschikking die kunnen helpen bij het verminderen van de financiële impact; dit zijn onder andere huurwaarborgen, garanties van derde partijen, kostenbesparingen, korte termijn verhuur, zomerverhuur, en huuropvolging met assistentie van externe bedrijven.

Hoewel het op dit moment nog veel te vroeg is om enig inzicht te krijgen in de impact die deze crisis op de samenleving, de Europese economieën en onderwijssystemen zal hebben, zijn wij ervan overtuigd dat Xior door de samenstelling van haar vastgoedportefeuille (gefocusd op kwalitatieve panden op triple-A locaties), haar solide financiële positie en haar specialisatie als pure player in de niche van vastgoed voor studentenhuusvesting (die ook in 2008 crisisbestendig is gebleken) nog steeds met vertrouwen naar de toekomst kan kijken. Wat de implicaties zijn op de uitvoering van het business plan 2020 - 2022, is vandaag nog niet in te schatten.

Oprichting Xior-COVID 19 fonds

In het licht van de grote impact van deze crisis op de studenten en hun families, kondigt Xior bovendien de oprichting van een intern solidariteitsfonds aan, ter ondersteuning van de meest kwetsbare huurders die de studentenjobs en gewone arbeidsinkomsten waar zij van afhankelijk zijn om hun studies en huisvesting te kunnen betalen, zien wegvallen. Dit fonds wordt in de eerste plaats gefinancierd door vrijwillige bijdragen vanwege de CEO, de bestuurders en het uitvoerend management van Xior.

De uitvoerende bestuurders (CEO en CFO) en de niet-uitvoerende bestuurders hebben elk toegezegd 15% van hun totale jaarlijkse vergoeding vanaf april tot het einde van dit jaar af te staan ten voordele van dit fonds. Bovendien hebben de overige leden van het management aangegeven een bijdrage te doen.

De bedragen die op deze manier worden bijeengebracht, zullen worden gebruikt ter ondersteuning van individuele dossiers van kwetsbare studenten-huurders in elk van de landen waar Xior actief is. Voor deze studenten is de investering in hoger onderwijs van essentieel belang, als motor van sociale mobiliteit. In normale tijden is de kost van een dergelijke opleiding en de daarbij horende huisvesting echter reeds een belangrijke hap uit het budget, wat vaak wordt opgelost door studentenarbeid of andere inkomsten. De corona-crisis treft dat soort inkomsten het hardst, terwijl dergelijke studenten ook vaak het meest nood hebben aan dergelijke huisvesting, zelfs tijdens de crisis. Het oogmerk van het nieuw opgerichte fonds is

dergelijke studenten, op individuele basis, een financiële steun te bieden om de kost van studentenhuisvesting te verlichten. De individuele dossiers zullen worden aangebracht vanuit de operationele organisatie en de verdeling van de gelden zal worden bepaald door een comité onder leiding van leden van het kader van Xior, teneinde de hulp zo efficiënt mogelijk te laten zijn.

VII. GROEIVooruitzichten

Xior beoogt ook in 2020 haar groeistrategie voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met de acquisitie van kwalitatieve studentenpanden en door de verdere realisatie van de projectontwikkelingspipeline. Ook al heerst er momenteel veel onzekerheid op de markt, blijft Xior ervan overtuigd dat zowel in België, Nederland als het Iberisch schiereiland verschillende attractieve groeimogelijkheden beschikbaar blijven en dat er zich dit jaar nog interessante investeringsopportuniteiten zullen aandienen voor Xior.

Op basis van de informatie die vandaag beschikbaar is, verwacht Xior geen significante wijziging in de vooropgestelde EPRA winst voor 2020. De Vennootschap handhaaft voor boekjaar 2020 een EPRA-winst per aandeel van EUR 1,70, wat een stijging van 6,25% vertegenwoordigt ten opzichte van 2019, waarbij voor het dividend per aandeel een doelstelling wordt vooropgesteld van EUR 1,36 bruto per aandeel met minimale payout van 80% (een stijging met 4,6% ten opzichte van 2019). Deze winstprognose houdt rekening met nog niet-geïdentificeerde/niet-gecommitteerde acquisities ten belope van EUR 115 miljoen euro die bijdragen aan het resultaat vanaf 1/8/2020 en aan een conservatief ingeschat bruto rendement. Xior verwacht daarmee opnieuw een stijging in haar resultaten per aandeel t.o.v. het vorige jaar, niettegenstaande het feit dat het aantal aandelen in de loop van 2019 toenam met 39% als gevolg van de succesvolle kapitaalverhoging van oktober 2019 en de inbreng in natura van juni 2019. Mede dankzij deze kapitaalverhoging wist Xior zich te verzekeren van een sterke projectontwikkelingspijplijn, die in de loop van 2020 en 2021 volop zal kunnen bijdragen tot het rendement en de beoogde verdere groei van de portefeuille, de EPRA winst en het dividend.

Xior verwacht per einde 2020 een schuldgraad die tussen 50%- 55% ligt ten gevolge van de verdere uitvoering van de groeistrategie.

Xior verwacht over 2020 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

De prognoses met betrekking tot de geconsolideerde EPRA-winst zijn voorspellingen gebaseerd op de huidige informatie waarvan de effectieve realisatie afhangt van de evolutie van de economie, de financiële markten en de vastgoedmarkten. Deze vooruitziende informatie, voorspellingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de momenteel verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin Xior actief is, vormen geen verbintenis voor de Vennootschap. Vooruitzichten over dividendverwachtingen gelden bovendien onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene

vergadering. Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen bereikt worden. Deze prognoses zijn gegeven de huidige omstandigheden omtrent Covid-19 onzekerder dan gebruikelijk.

VIII. FINANCIËLE KALENDER*

Onthechting coupon 13 (ex date)	25 mei 2020
Algemene Vergadering	22 mei 2020
Betalingsdatum dividend 2019 (coupon 10,12 en 13)	27 mei 2020
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2020	5 augustus 2020
Bekendmaking resultaten per 30 september 2020	23 oktober 2020

* Toekomstige data zijn onder voorbehoud van wijzigingen.

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

Xior Student Housing NV
Mechelsesteenweg 34, bus 108
2018 Antwerpen
www.xior.be

Christian Teunissen, CEO
Frederik Snauwaert, CFO
info@xior.be
T +32 3 257 04 89

Xior Investor Relations
Sandra Aznar
Head of Investor Relations
ir@xior.be
T +32 3 257 04 89

IX. FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA (in KEUR)	31/03/2020	31/12/2019
I. VASTE ACTIVA	1.284.115	1.255.584
B. Immateriële vaste activa	93	52
C. Vastgoedbeleggingen	1.218.969	1.190.791
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	1.137.862	1.111.685
b. Projectontwikkelingen	81.107	79.106
D. Andere materiële vaste activa	1.083	851
a. Materiële vaste activa voor eigen gebruik	1.083	851
E. Financiële vaste activa	28	25
Andere	28	25
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	135
H. Uitgestelde belastingen - activa	44	96
I. Deelnemingen in geassocieerde vennootschappen en joint ventures vermogensmutatie	63.763	63.635
II. VLOTTENDE ACTIVA	38.053	20.945
D. Handelsvorderingen	2.218	1.163
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	26.508	13.410
a. Belastingen	2.152	714
c. Andere	24.357	12.695
F. Kas en kasequivalenten	6.418	4.269
G. Overlopende rekeningen	2.909	2.103
Voorafbetaalde vastgoedkosten	942	1.247
Gelopen, niet vervallen vastgoedopbrengsten	98	36
Andere	1.868	820
TOTAAL ACTIVA	1.322.167	1.276.529
PASSIVA (in KEUR)	31/03/2020	31/12/2019
EIGEN VERMOGEN	622.784	625.808
I. Eigen vermogen toewijsbaar aan de aandeelhouders van de moeder vennootschap	607.403	610.428
A. Kapitaal	342.125	342.125
a. Geplaatst kapitaal	344.396	344.396
b. Kosten kapitaalverhoging (-)	-2.271	-2.271

B. Uitgiftepremies	276.441	276.441
C. Reserves	-8.172	-16.108
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	29.530	29.530
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-22.072	-22.072
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten die niet onderworpen zijn aan een afdekkingsboekhouding zoals gedefinieerd in IFRS	-8.184	-8.184
Overige reserves	-19.447	-19.447
Overgedragen resultaten van vorige boekjaren	12.000	4.066
D. Nettoresultaat van het boekjaar	-2.991	7.969
II. Minderheidsbelangen	15.381	15.381
VERPLICHTINGEN	699.383	650.720
I. Langlopende verplichtingen	599.526	582.035
B. Langlopende financiële schulden	512.493	500.425
a. Kredietinstellingen	502.493	500.425
b. Andere	10.000	
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	20.201	15.467
a. Toegelaten afdekkingsinstrumenten	20.201	15.467
E. Andere langlopende verplichtingen	19.329	19.329
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	47.503	46.813
a. Exit taks		0
b. Andere	47.503	46.813
II. Kortlopende verplichtingen	99.857	68.685
B. Kortlopende financiële schulden	31.117	1.706
a. Kredietinstellingen	31.117	1.706
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	12.076	10.806
a. Exit taks	110	206
b. Andere	11.966	10.600
Leveranciers	5.463	5.657
Huurders	279	686
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.224	4.257
E. Andere kortlopende verplichtingen	50.996	50.906
Andere	50.996	50.906

F. Overlopende rekeningen	5.668	5.266
a. Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	1.130	1.176
b. Gelopen, niet vervallen interesten en andere kosten	2.018	2.083
c. Andere	2.520	2.007
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	1.322.167	1.276.529

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENING

Resultatenrekening (in KEUR)	31/03/2020	31/03/2019
I.(+) Huurinkomsten	14.045	10.300
(+) Huurinkomsten	13.861	8.964
(+) Huurgaranties	198	1.381
(-) Huurkortingen	-14	-45
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	-67	-7
NETTO HUURRESULTAAT	13.979	10.293
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	3.680	1.909
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	3.609	1.847
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	71	63
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-4.072	-2.145
- Huurlasten gedragen door de eigenaar	-3.988	-2.082
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-83	-63
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	100	143
VASTGOEDRESULTAAT	13.688	10.201
IX.(-) Technische kosten	-474	-313
Recurrente technische kosten	-508	-306
(-) Herstellingen	-438	-206
(-) Verzekeringspremies	-105	-100
Niet recurrente technische kosten	34	-7
(-) Schadegevallen	34	-7
X.(-) Commerciële kosten	-75	-62
(-) Publiciteit, ...	-69	-60
(-) Juridische kosten	-6	-2
XI.(-) Kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	-130	-111
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-706	-575
(-) Beheerskosten (extern)	0	-176
(-) Beheerskosten (intern)	-706	-399
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-1.857	-1.356
(-) Honoraria architecten	0	-1
(-) Honoraria schatters	-210	-91
(-) Andere vastgoedkosten	-1.646	-1.264
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-3.276	-2.417

OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	10.412	7.784
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-1.966	-1.008
XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	12	12
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	8.459	6.788
XVI.(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
XVII.(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-37	806
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	714	1.140
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-751	-334
XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	-4.451	100
OPERATIONEEL RESULTAAT	3.970	7.695
XX.(+) Financiële opbrengsten	45	142
(+) Geïnde interesten en dividenden	45	142
XXI.(-) Netto interestkosten	-1.329	-1.623
(-) Nominale interestlasten op leningen	-649	-944
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-68	-25
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-612	-653
XXII.(-) Andere financiële kosten	-248	-30
- Bankkosten en andere commissies	-228	-28
- Andere	-20	-2
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-4.734	-5.704
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	-6.266	-7.215
XXIV Aandeel in het resultaat van geassocieerde vennootschappen en joint ventures	24	-45
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-2.272	435
XXV. Vennootschapsbelastingen	-712	-901
XXVI. Exit taks	-7	
(+/-) BELASTINGEN	-719	-901
NETTO RESULTAAT	-2.991	-466
EPRA WINST	6.151	4.459
EPRA WINST – DEEL VAN DE GROEP	5.987	4.459
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	-4.488	906
UITGESTELDE BELASTINGEN MBT IAS 40 CORRECTIES	63	-83
VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-4.734	-5.749
EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR)	0,31	0,32
EPRA WINST PER AANDEEL (in EUR) – DEEL VAN DE GROEP	0,30	0,32

X. ALTERNATIEVE PRESTATIE INDICATOREN (APM's): RECONCILIATIE TABELLEN

EPRA winst	31/03/2020	31/03/2019
Nettoresultaat	-2.991	-466
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	37	-806
Ander portefeuilleresultaat	4.451	-100
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.710	5.749
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	-56	83
EPRA winst	6.151	4.460
EPRA Winst - deel van de groep	5.987	

EPRA winst na correctie voor IFRIC 21	31/03/2020	31/03/2019
Nettoresultaat	-2.991	-466
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	37	-806
Ander portefeuilleresultaat	4.451	-100
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.710	5.749
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	-56	83
Impact IFRIC 21	1.686	1.233
EPRA winst na correctie IFRIC 21	7.837	5.692
EPRA winst na correctie IFRIC 21 - deel van de groep	7.673	5.692

Resultaat van de portefeuille	31/03/2020	31/03/2019
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-37	806
Ander portefeuilleresultaat	-4.451	100
Resultaat van de portefeuille	-4.488	906

EPRA winst per aandeel	31/03/2020	31/03/2019
Nettoresultaat	-2.991	-466
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	37	-806
Ander portefeuilleresultaat	4.451	-100
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	0	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	4.710	5.749
Uitgestelde belastingen mbt IAS 40 correcties	-56	83
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	19.133.129	13.768.815
EPRA winst per aandeel	0,31	0,32
Impact IFRIC 21	1.686	1.233
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	0,41	0,41
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21 - deel van de groep	0,40	0,41
Gemiddelde interestvoet	31/03/2020	31/03/2019
Nominale interestlasten op leningen	649	944
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	612	653
Geactiveerde interesten	632	519
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	534.751	408.856
Gemiddelde interestvoet	1,42%	2,07%
Gemiddelde interestvoet excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	0,96%	1,43%
Gemiddelde financieringskost	31/03/2020	31/03/2019
Nominale interestlasten op leningen	649	944
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	612	653
Geactiveerde interesten	632	519
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	68	25
Bankkosten en andere commissies	248	30
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	534.751	408.856
Gemiddelde financieringskost	1,65%	2,12%
Gemiddelde financieringskost excl. kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1,19%	1,49%

XI. Lexicon van de Alternatieve Prestatie-Indicatoren (Alternative Performance Measures – APM) die worden gehanteerd door Xior Student Housing

APM benaming	Definitie	Gebruik
EPRA winst	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties	Metten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
EPRA winst na correctie voor IFRIC 21	Nettoresultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- ander portefeuilleresultaat, +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties +/- impact van IFRIC 21 verdeeld over 4 kwartalen.	Metten van het resultaat van de strategische operationele activiteiten, met uitsluiting van de variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva en de uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst en gecorrigeerd voor de impact van IFRIC 21. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.
Resultaat van de portefeuille	Resultaat op de verkopen van vastgoedbeleggingen +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- ander portefeuilleresultaat	Metten van de gerealiseerde en niet-gerealiseerde winst/verlies op de vastgoedbeleggingen
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde interestvoet excl. IRS	Interestkosten exclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde interestkost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost	Interestkosten inclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
Gemiddelde financieringskost excl. IRS interestkosten	Interestkosten exclusief IRS interestkosten + arrangement fees en commitment fees gedeeld door gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	Metten van de gemiddelde financieringskost van de schulden om een vergelijking met peers mogelijk te maken + analyse van de evolutie over de jaren
EPRA winst per aandeel	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA winst per aandeel na correctie IFRIC 21	Netto resultaat +/- resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen, +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva +/- uitgestelde belastingen m.b.t. IAS 40 correcties gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen +/- correctie voor IFRIC 21 gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuisvesting in België, Nederland, Spanje en Portugal. Binnen dit vastgoedsegment biedt Xior Student Housing een variëteit aan panden aan, gaande van kamers met gemeenschappelijke voorzieningen, kamers met eigen sanitair tot volledig uitgeruste studio's. Xior Student Housing bouwt reeds sinds 2007 als eigenaar en exploitant aan kwalitatieve en betrouwbare studentenhuizen voor studenten op zoek naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kot met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt.

Xior Student Housing is sedert 24 november 2015 vergund als openbare GVV naar Belgisch recht. De aandelen van Xior Student Housing zijn sedert 11 december 2015 genoteerd op Euronext Brussels (XIOR). Op datum van 31 maart 2020, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 1.219 MEUR. Meer informatie is beschikbaar op www.xior.be.

Xior Student Housing NV, Openbare GVV naar Belgisch recht (BE-REIT)
Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen
BE 0547.972.794 (RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen)

Disclaimer

Dit persbericht bevat vooruitziende informatie, voorspellingen, overtuigingen, opinies en ramingen gemaakt door Xior, met betrekking tot de verwachte toekomstige prestatie van Xior en van de markt waarin zij actief is ('vooruitziende verklaringen'). Door hun aard impliceren vooruitziende verklaringen inherente risico's, onzekerheden en veronderstellingen, zowel algemeen als specifiek, die gegrond leken op het moment dat ze werden gemaakt, maar die uiteindelijk wel of niet accuraat kunnen blijken en het risico bestaat dat de vooruitziende verklaringen niet zullen worden bereikt. Sommige gebeurtenissen zijn moeilijk te voorspellen en kunnen afhangen van factoren waarop Xior geen vat heeft. Bovendien gelden de vooruitziende verklaringen enkel op de datum van dit persbericht. Verklaringen in dit persbericht die gaan over voorbij trends of activiteiten, mogen niet worden beschouwd als een voorstelling dat dergelijke trends of activiteiten in de toekomst zullen blijven duren. Noch Xior, noch diens vertegenwoordigers, functionarissen of adviseurs, garanderen dat de parameters waarop de vooruitziende verklaringen zijn gebaseerd, vrij zijn van fouten, en niemand van hen kan voorstellen, garanderen of voorspellen dat de resultaten die door een dergelijke vooruitziende verklaring worden verwacht, daadwerkelijk worden bereikt. De werkelijke winsten, de financiële situatie, de prestatie of de resultaten van Xior kunnen bijgevolg aanzienlijk verschillen van de informatie vooropgesteld in of geïmpliceerd door vooruitziende verklaringen. Xior wijst nadrukkelijk elke verplichting of waarborg af om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.