

Jaarlijks Communiqué

Bekendmaking jaarresultaten 1/1/2016 – 31/12/2016

Antwerpen, België – 22 februari 2017 – Jaarresultaten 1/1/2016 tot 31/12/2016

EPRA winst van 1,17 euro per aandeel¹ – 3,5% hoger dan voorzien

Voorgesteld bruto dividend van 1,15 euro per aandeel, i.p.v. vooropgestelde 1,13 euro per aandeel

EPRA winst over 2016 van 5.774 KEUR - EPRA winst van 2.641 KEUR in Q4 t.o.v. 1.833 KEUR in Q3 - stijging van 44%

Nettoresultaat (IFRS) over 2016 van 5.016 KEUR of 1,02 euro per aandeel

Nettoactiefwaarde per aandeel² (IFRS) van 24,97 euro t.o.v. 23,42 per 31 december 2015

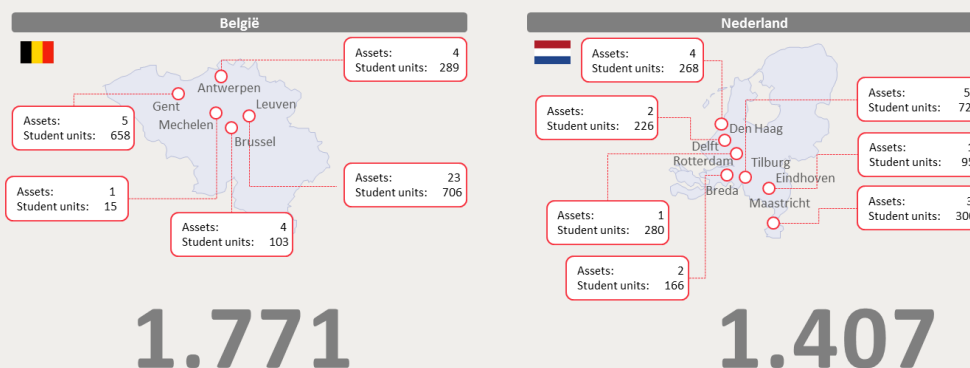
Schuldgraad van 50,69% t.o.v. 45,01% per 31 december 2015

Bezettingsgraad blijft stabiel op 97,4%

Vastgoedportefeuille stijgt tot 266 miljoen euro, d.i. een stijging van 36,5% t.o.v. 31 december 2015. Indien alle acquisities in de pipeline gerealiseerd worden, stijgt de portefeuille naar ca. 340 miljoen euro tegen eind 2017, met 3.178 studentenunits - een verdubbeling van de verhuurbare units op 2 jaar tijd.

I. XIOR's TOTALE STUDENT HOUSING PORTFOLIO 2017 INCL. PIPELINE (# UNITS)

3.178



1.771

1.407

¹ Cijfers per aandeel zijn berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen, tenzij anders aangegeven.

² Op basis van het aantal uitstaande aandelen.

	IPO 2015	31/12/2016	31/12/2017
Totaal aantal studentenunits	2.035	2.531	3.178
Fair value (incl. non-student)	195 MEUR	266 MEUR	> 340 MEUR
Gebouwen (incl. non-student)	48	54	60
Steden	4 (BE) + 4 (NL)	5 (BE) + 5 (NL)	5 (BE) + 7 (NL)

II. KERNCIJFERS

Geconsolideerde resultatenrekening	in KEUR	31/12/2016	31/12/2015 ³
Nettohuurresultaat		10.912	563
Vastgoedresultaat		11.349	667
Operationeel resultaat voor resultaat op de portefeuille		7.580	132
Financieel resultaat (excl. variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva)		-1.597	-54
EPRA winst *		5.774	14
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) *		1.108	-529
Herwaardering financiële instrumenten (niet-effectieve rente-indekkingen)		-1.866	0
Nettoresultaat (IFRS)		5.016	-514
Aantal verhuurbare studentenunits		2.531	1.462
Bruto yields⁴		2016	2015
België		5,17%	5,31%
Nederland		6,54%	7,95%
Globale portefeuille		5,58%	5,67%
Geconsolideerde balans	in KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Eigen vermogen		131.630	108.382
Reële waarde van de vastgoedbeleggingen ⁵		265.873	194.753
Schuldgraad (GVV-Wet) ⁶		50,69%	45,01%

In overeenstemming met de richtlijnen die recent door ESMA (European Securities and Market Authority) werden uitgevaardigd, worden vanaf heden de door Xior gehanteerde APM's (Alternatieve Performance Measures) opgenomen. De definities van de APM's, alsook de reconciliatie-tabellen worden in deel XIII van dit Persbericht weergegeven. Op de website zal een apart Lexicon m.b.t. deze APM's worden opgenomen voor toekomstige referentie. De APM's worden aangeduid met een *.

2

³Op 31/12/2015 werd het eerste boekjaar van Xior afgesloten. De resultaten van het eerste boekjaar van Xior als beursgenoteerde openbare GVV hebben betrekking op de periode van 11 december 2015 – 31 december 2015 en beslaan slechts 21 dagen.

⁴Berekend als geschatte huur op jaarbasis gedeeld door de Reële Waarde.

⁵Reële 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.

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

Kerncijfers per aandeel	in EUR	31/12/2016	31/12/2015
Aantal aandelen		5.270.501	4.626.780
Gewogen gemiddelde aantal aandelen ⁷		4.926.405	Nvt
EPRA winst ⁸ per aandeel (op basis van gewogen gemiddelde aantal aandelen)*		1,17	Nvt
Resultaat op de portefeuille (IAS 40) *		0,22	-0,11
Herwaardering indekkingsinstrumenten		-0,38	0
Nettoresultaat per aandeel (IFRS) ⁹		1,02	-0,11
Slotkoers van het aandeel		35,67	26,70
Nettoactiefwaarde per aandeel (IFRS) (voor dividend)		24,97	23,42
Uitkeringspercentage (tov EPRA winst) ¹⁰		98,3%	Nvt
Voorgesteld dividend per aandeel ¹¹		1,15	Nvt

EPRA metrics	Definitie	in KEUR	EUR per aandeel
EPRA winst *	Onderliggende resultaat afkomstig van de strategische operationele activiteiten. Dit geeft aan in welke mate dividendbetalingen ondersteund worden door de winst.	5.774	1,17
EPRA NAW *	Netto actiefwaarde (NAW) aangepast om rekening te houden met de reële waarde van de vastgoedbeleggingen en met uitsluiting van bepaalde elementen die niet kaderen in een financieel model van vastgoedinvesteringen op lange termijn.	133.496	25,33
EPRA NNAW *	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	131.630	24,97
EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten) *	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		% 35,53%
EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten) *	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten.		35,53%

III. GECONSOLIDEERDE FINANCIËLE RESULTATEN

De financiële informatie betreffende de periode eindigend op 31 december 2016 is opgesteld in overeenstemming met de International Financial Reporting Standards (IFRS).

⁷ Aandelen worden meegerekend vanaf het moment van uitgifte.

⁸ Berekend op basis van het gewogen gemiddeld aantal aandelen.

⁹ Op basis van het aantal aandelen.

¹⁰ Het uitkeringspercentage is berekend op basis van het geconsolideerde resultaat. De effectieve uitkering van het dividend gebeurt op basis van het statutaire resultaat van Xior Student Housing NV.

¹¹ Onder voorbehoud van goedkeuring door de Algemene Vergadering.

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

1. Nettohuurresultaat

Over 2016 heeft Xior een nettohuurresultaat van 10.912 KEUR gerealiseerd, m.n. 2.132 KEUR in Q1, 2.595 KEUR in Q2, 2.786 KEUR in Q3 en 3.399 KEUR in Q4. Dit nettohuurresultaat zal in 2017 nog toenemen, vermits bepaalde panden in de loop van 2016 werden opgeleverd of aangekocht en dus geen volledig jaar hebben bijgedragen tot het nettohuurresultaat.

Dit betreft voornamelijk volgende panden:

- Parkstraat 137, Leuven: genereert huur sinds 1 maart 2016 (ingevolge fusie met Devimmo NV)
- Overwaele 42-44, Gent (Campus Schoonmeersche): genereert huur sinds 1 mei 2016
- Parkstraat 11 / Vlamingenstraat 91, Leuven: genereert huur sinds 1 augustus 2016 (ingevolge fusie met C.P.G. CVBA)
- Tongerseweg 55-57, Maastricht (Carré): genereert huur sinds 1 september 2016
- Kronehoefstraat 1-11F, Eindhoven (The Spot): genereert huur sinds 30 september 2016
- Tramsingel 27, Breda: genereert huur sinds 11 oktober 2016
- Kruitmolenstraat 43 / Nieuwbrug 16, Brussel: genereert huur sinds 21 oktober 2016

De gemiddelde bezettingsgraad van de vastgoedportefeuille bedroeg 97,4% over 2016.

2. EPRA winst*

EPRA winst* (exclusief portefeuilleresultaat en exclusief impact van de variatie in de reële waarde van financiële activa en passiva) bedraagt 5.774 KEUR.

De EPRA winst* per aandeel¹² bedraagt 1,17 euro t.o.v. een voorgesteld bruto dividend van 1,15 euro per aandeel.

Op basis hiervan, is de Raad van Bestuur voornemens aan de Algemene Vergadering voor te stellen om over 2016 een dividend uit te keren van 1,15 euro bruto of 0,805 euro netto¹³ per aandeel (rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de (coupons die onthecht werden van) de aandelen), vertegenwoordigd door coupon nr. 1 (ten belope van 0,892 euro) en coupon nr. 2 (ten belope van 0,258 euro), die reeds werden onthecht van het Xior aandeel¹⁴.

¹² Voor de berekening van de EPRA winst per aandeel wordt rekening gehouden met het gewogen gemiddelde aantal aandelen op 31 december 2016, zijnde 4.926.405.

¹³ Rekening houdende met een bevrijdende roerende voorheffing van 30%.

¹⁴ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen, en dus rekening houdend met de dividendgerechtigdheid van de aandelen uitgegeven ingevolge diverse kapitaalverhogingen, m.n. (i) de fusie met Devimmo NV, (ii) de fusie met C.P.G. CVBA, (iii) de

3. Nettoresultaat

Het nettoresultaat bedraagt 5.016 KEUR per 31 december 2016. Het nettoresultaat per aandeel bedraagt 1,02 euro.¹⁵

Het nettoresultaat bevat de impact van de variatie in de reële waarde van vastgoedbeleggingen, ander portefeuilleresultaat, resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen en variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva. EPRA winst is het nettoresultaat gecorrigeerd voor de hierboven genoemde impacten.

4. Reële waarde van de vastgoedportefeuille

Per 31 december 2016 bestaat de portefeuille uit 2.531 verhuurbare studentenunits. Dit resulteert in een waardering van de vastgoedportefeuille ten belope van 265.873.318 euro per 31 december 2016, wat een stijging van 36,5% vertegenwoordigt t.o.v. 31 december 2015. Deze stijging vloeit voornamelijk voort uit de fusies met Devimmo en CPG, de acquisitie van het Carré gebouw in Maastricht, de acquisitie van The Spot in Eindhoven, de acquisitie van Tramsingel Breda en de acquisitie van de twee panden gelegen te Nieuwbrug en de Kruitmolenstraat te Brussel.

Per 30 juni 2016 waren er van de totale portefeuille nog een aantal units in aanbouw. Deze vertegenwoordigden een reële waarde van 47.523.836 EUR (573 units). Deze zijn sinds september 2016 operationeel en dragen volledig bij tot het huurresultaat¹⁶.

Gedurende het vierde kwartaal werd de groeistrategie verder uitgewerkt, wat resulteerde in de acquisitie van volgende studentencomplexen:

- Tramsingel Breda met een reële waarde van 12.372.562 EUR (122 studentenunits);
- Twee panden gelegen te Nieuwbrug en Kruitmolenstraat te Brussel met een reële waarde van 2.145.239 EUR (34 studentenunits).

Indien alle acquisities die momenteel in de pipeline zitten gerealiseerd worden, zet deze stijging zich verder naar ca. 340 miljoen euro, met 3.178 studentenunits, tegen einde 2017. Dit betekent een verdubbeling van de verhuurbare units op 2 jaar tijd.

inbreng in natura van de vastgoedvennootschap Woonfront Tramsingel Breda B.V. en (iv) de inbreng in natura van 69 units in aanbouw te Brussel. Er wordt aan herinnerd dat in het kader van de kapitaalverhoging van 11 oktober 2016 (Tramsingel Breda) en de kapitaalverhoging van 17 januari 2017 (69 units in aanbouw te Brussel), een coupononthechting heeft plaatsgevonden. Alle aandelen Xior noteren op heden met coupon nummer 3 en volgende aangehecht. Zie in dit verband ook het persbericht van 11 oktober 2016 en van 17 januari 2017.

¹⁵ Op basis van het gewogen gemiddelde aantal aandelen.

¹⁶ De huurgaranties voor de panden die intussen werden opgeleverd kwamen dan ook te vervallen.

5. Schuldgraad en versterking eigen vermogen

Per 31 december 2016 bedroeg de schuldgraad 50,69% t.o.v. 45,01% per 31 december 2015. De schuldgraad is in 2016 gestegen, voornamelijk ten gevolge van de acquisities in september 2016, die werden gefinancierd met vreemd vermogen. De acquisitie van Tramsingel Breda, per 11 oktober 2016, werd gerealiseerd via een kapitaalverhoging door inbreng in natura van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap, met uitgifte van nieuwe aandelen, wat heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen. Deze verwervingsmethode (inbreng in natura) laat toe de portefeuille te doen groeien, met een gezonde combinatie van verschillende financieringsbronnen waarbij de schuldgraad onder controle wordt gehouden.

6. Andere balansposten

De vlottende activa betreffen voornamelijk:

- Nog te innen vorderingen (542 KEUR): hierin zitten voornamelijk nog te ontvangen huurgelden;
- Andere vorderingen: dit betreft voornamelijk de vordering op Aloxe NV (1.659 KEUR – dewelke vergoed wordt tegen marktconforme rente) die ontstaan is uit de fusie met Devimmo en CPG alsook ten gevolge van de gegeven huur-/rendementsgaranties in 2016.

De lange termijnschulden bedragen 131.315 KEUR vs 72.447 KEUR per 31 december 2015. De toename vloeit voort uit de uitvoering van de groeistrategie van Xior in de loop van 2016, dewelke deels met leningen werd gefinancierd.

Andere langlopende verplichtingen (1.866 KEUR) betreffen de negatieve marktwaarde van de IRS-contracten op balansdatum.

Exit taksschulden (3.469 KEUR) bevatten de te betalen exit taksen n.a.v. de fusies met Devimmo NV, C.P.G. CVBA, Karibu Invest BVBA, Kwartma BVBA (onrechtstreeks, via voorafgaande fusie door overname van Kwartma door Karibu Invest) en Retail Design BVBA. Deze exit taksen zullen binnen het jaar betaald moeten worden.

De andere korte termijn schulden betreffen voornamelijk:

- Openstaande leveranciersschulden (1.244 KEUR): deze betreffen voornamelijk enkele leveranciersposities m.b.t. uitgevoerde projecten in 2016;
- Andere (1.016 KEUR): deze betreffen voornamelijk Belgische belastingschulden (749 KEUR) van de opgeslorpte dochters, te betalen BTW (100 KEUR) en sociale schulden (103 KEUR);
- Ontvangen waarborgen op verhuurde panden (1.583 KEUR).

IV. FINANCIERING

Per einde 2015 had de Vennootschap twee financieringsovereenkomsten afgesloten met ING België NV respectievelijk Belfius Bank NV, met het oog op het verkrijgen van de nodige fondsen (ten belope van maximaal 110 miljoen euro) om het vastgoed van de vastgoedportefeuille bij IPO te verwerven en de groei van de Vennootschap te financieren. Per einde 2015 was hiervan 72 miljoen euro effectief opgenomen. Het saldo werd in de loop van 2016 opgenomen. In de tweede jaarhelft van 2016 werden additionele financieringsovereenkomsten afgesloten met ING België NV, Belfius Bank NV en KBC Bank NV. ING België NV heeft in totaal 78 miljoen euro ter beschikking gesteld, Belfius Bank NV 52 miljoen euro en KBC Bank NV 20 miljoen euro. Per 31 december 2016 heeft de vennootschap financieringsovereenkomsten ten belope van maximaal 150 miljoen euro. Deze financieringen waren voor 131,5 miljoen euro opgenomen per 31 december 2016. De vennootschap tracht de looptijd van de leningen te spreiden, waarbij de gemiddelde looptijd 3,13 jaar bedraagt per 31 december 2016.

Verder heeft de vennootschap in de loop van 2016 IRS contracten afgesloten voor een bedrag van 100 miljoen euro. Per 31 december 2016 is 76,05% van de opgenomen kredieten ingedekt via IRS contracten.

De gemiddelde financieringskost* over 2016 bedraagt 2,05%.

V. VOORNAAMSTE REALISATIES 2016

- Verkoop van het retail pand te Hasselt

Op 20 december 2016 werd het retail pand gelegen te Havermarkt 31-33 te Hasselt, verkocht. De conventionele verkoopprijs voor dit pand bedroeg 2,98 miljoen euro en de meerwaarde gerealiseerd op deze verkoop bedroeg 106 KEUR. De desinvestering van dit niet-strategische retail pand sluit perfect aan bij de *pure player*-strategie van Xior gefocust op student housing in haar geografische kernmarkten.

- Optimalisatie van de interne groepsstructuur

In december 2016 heeft de Vennootschap haar interne groepsstructuur verder geoptimaliseerd door de groespinterne fusies van vijf dochtervennootschappen. Deze fusies hebben geleid tot een operationele en administratieve vereenvoudiging, en het bereiken van synergie-effecten binnen Xior. Aangezien de activiteiten van de betrokken dochtervennootschappen binnen de activiteitsfeer vielen van Xior, en rekening houdend met het feit dat deze vennootschappen geen eigen personeel hadden, was er geen economisch voordeel verbonden aan het behoud van deze afzonderlijke juridische entiteiten.

- Verwerving van 34 studentenunits in Brussel

Op 20 oktober 2016 heeft Xior de acquisitie van twee studentenpanden gelegen te Nieuwbrug / Kruitmolenstraat in Brussel afgerond. De acquisitie betrof 34 studentenunits voor een investeringswaarde van ca. 2,3 miljoen euro.

- Verwerving van 122 studentenunits in Breda

Op 11 oktober 2016 heeft Xior succesvol de acquisitie van het Tramsingel gebouw te Breda afgerond.¹⁷ Deze acquisitie werd gerealiseerd door de inbreng in natura van 100% van de aandelen van de vastgoedvennootschap "Woonfront-Tramsingel Breda B.V." in het kapitaal van Xior. De prijs van de aandelen van de vastgoedvennootschap was gebaseerd op de globale investeringswaarde van het door deze vennootschap aangehouden vastgoed van ca. 12,4 miljoen euro. De transactie heeft geleid tot een versterking van het eigen vermogen van 10.631.947 euro (kapitaal inclusief uitgiftepremie).

- Verwerving van 95 studentenunits in Eindhoven¹⁸

Op 29 september 2016 verwierf Xior 95 zelfstandige units gelegen aan de Kronehoefstraat te Eindhoven. Het betreft een verhuurde site, die eind december 2015 werd opgeleverd. Het studentencomplex is gekend als "The Spot". De acquisitie van dit pand gebeurde via de verwerving van 100% van de aandelen in de betrokken vastgoedvennootschap. De prijs van de aandelen van de vastgoedvennootschap was gebaseerd op een conventionele waarde van het vastgoed van ca. 10,4 miljoen euro.

- Campus Schoonmeersche - HoGent

De oplevering van dit project werd voltooid per 14 september 2016. Xior en Hogeschool Gent (HoGent), hebben een samenwerkingsakkoord gesloten met betrekking tot de afname van 318 studentenkamers in Campus Schoonmeersche, gelegen aan Overwale 42-44, 9000 Gent, voor een termijn van 20 jaar.

- Verwerving van 143 studentenunits in Maastricht

Op 1 september 2016 heeft Xior succesvol de acquisitie van het Carré gebouw te Maastricht afgerond.¹⁹ Hiermee verwierf Xior een studentenpand gelegen in het centrum van Maastricht bestaande uit 143 units en de gelijkvloerse retail ruimte. Deze acquisitie heeft een totale investeringswaarde van ca. 24 miljoen euro.

- Wijziging promotorschap

Op 3 augustus 2016 kondigde de Vennootschap een wijziging in het promotorschap van de Vennootschap aan, die gepaard ging met de versterking van het engagement van de CEO en CFO. Christian Teunissen (CEO) en Frederik Snauwaert (CFO) namen de volledige participatie over van de heer Ben Van Loo in Aloxe NV, de referentieaandeelhouder en Promotor van de Vennootschap. Hiermee investeren de CEO en CFO zich verder in Aloxe NV (waarin zij sedertdien 82% resp. 18% aanhouden), wat ook in het belang is van de verdere ontwikkeling van de Vennootschap. Christian Teunissen werd ingevolge deze transactie, samen met Aloxe NV, Promotor van de Vennootschap.²⁰

¹⁷ Zie Persberichten van 2 juni 2016 en 11 oktober 2016.

¹⁸ Zie Persbericht van 30 september 2016.

¹⁹ Zie Persberichten van 23 mei 2016 en 1 september 2016.

²⁰ Zie Persbericht van 3 augustus 2016.

- Fusie met C.P.G. CVBA

Op 1 augustus 2016 werd de fusie door overname van C.P.G. CVBA gerealiseerd.²¹ Ingevolge deze fusie verwierf Xior het onroerend goed gelegen te Vlamingenstraat 91 / Parkstraat 11, Leuven, met in totaal 29 units bestemd voor studentenhuizing. Het onroerend goed werd gewaardeerd aan fair value en bedroeg ca. 2,7 miljoen euro. Naar aanleiding van deze fusie werden 73.386 nieuwe aandelen uitgegeven. Deze fusie heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van 1.834.650 euro.

- Fusie met Devimmo NV

Op 1 maart 2016 werd de fusie door overname van Devimmo NV gerealiseerd²². Ingevolge deze fusie verwierf Xior een pand gelegen te Parkstraat 137 in Leuven, bestaande uit 73 units bestemd voor studentenhuizing alsook 30 ondergrondse parkeerplaatsen. Het onroerend goed werd gewaardeerd aan fair value en bedroeg ca. 6,9 miljoen euro. Naar aanleiding van deze fusie werden 230.657 nieuwe aandelen uitgegeven. Deze fusie heeft geleid tot een kapitaalverhoging (incl. uitgiftepremie) van 5.766.425 euro.

VI. BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA AFSLUITEN BOEKJAAR

- Verwerving van 108 zelfstandige units te Delft

Op 5 januari 2017 heeft Xior een studentenpand²³, bestaande uit 108 gloednieuwe zelfstandige gemeubelde units verworven, in één van de snelst groeiende studentensteden van Nederland. Deze acquisitie heeft een totale investeringswaarde van ca. 13,5 miljoen euro op basis van de actuele huurwaarden.

- Verwerving van 69 studentenkamers te Brussel via inbreng in natura

Op 17 januari 2017 heeft Xior een studentencomplex (in aanbouw) verworven te Brussel²⁴. De grond en reeds opgerichte opstallen werden via een inbreng in natura in het kapitaal van Xior ingebracht. De inbrengwaarde werd bepaald op basis van de waarde van de grond en van de constructies (ten belope van de reeds voltooide constructies), en heeft geleid tot een kapitaalverhoging van 5.064.067 euro (incl. uitgiftepremie). De acquisitie heeft een totale investeringswaarde van ca. 8,1 miljoen euro.

²¹ CPG CVBA was ten tijde van de fusie een dochtervennootschap van Aloxe NV, promotor van de Vennootschap.

²² Devimmo NV was ten tijde van de fusie een dochtervennootschap van Aloxe NV, promotor van de Vennootschap.

²³ Zie Persberichten van 5 augustus 2016 en 5 januari 2017.

²⁴ Zie Persberichten van 9 juni 2016 en 17 januari 2017.

VII. ACQUISITIES IN PIPELINE

Indien alle acquisities die momenteel in de pipeline zitten gerealiseerd worden, stijgt de reële waarde van de vastgoedportefeuille naar ca. 340 miljoen euro (inclusief Delft, Brussel, Den Haag en Rotterdam – cfr. VI), met meer dan 3.000 studentenunits, tegen einde 2017:

- Acquisitie van in totaal 190 studentenunits in Den Haag (72 units) en Delft (118 units), met een totale investeringswaarde van ca. 26,3 miljoen euro, en met voorziene overnamedatum medio 2017.²⁵
- Acquisitie van 280 studentenunits in Rotterdam, met een investeringswaarde van ca. 30 miljoen euro, en voorziene overnamedatum ten vroegste in september 2017.²⁶

VIII. GROEIVooruitzichten²⁷

Xior beoogt ook in 2017 haar groeistrategie met overtuiging voort te zetten, door de uitbreiding van haar vastgoedportefeuille met kwalitatieve studentenpanden.

De Vennootschap stelt voor boekjaar 2017 een EPRA winst voorop van 1,40 euro per aandeel met een bruto dividend van 1,20 euro.

Xior verwacht een schuldgraad die rond 55% ligt ten gevolge van de verdere uitvoering van de groeistrategie.

Xior verwacht over 2017 een bezettingsgraad die in lijn ligt met de huidige bezettingsgraad.

IX. CONTROLEWERKZAAMHEDEN

De Commissaris heeft bevestigd dat zijn controlewerkzaamheden, die ten gronde zijn afgewerkt, geen betekenisvolle correctie aan het licht hebben gebracht die in de boekhoudkundige informatie, opgenomen in het communiqué, zou moeten doorgevoerd worden.

²⁵ Zie Persberichten van 20 april 2016 en 2 juni 2016.

²⁶ Zie Persbericht van 11 mei 2016.

²⁷ Deze vooruitzichten zijn gebaseerd op de huidige situatie en behoudens onvoorziene omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een materiële verslechtering van het economische en financiële klimaat en/of de materialisatie van risico's waaraan de vennootschap en haar activiteiten zijn blootgesteld). Vooruitzichten over dividendverwachtingen gelden bovendien onder voorbehoud van goedkeuring van de algemene vergadering.

X. JAARLIJKS FINANCIËEL VERSLAG – ALGEMENE VERGADERING

Het jaarverslag staat vanaf 14 april 2017 (na sluiting van de beurzen) ter beschikking van de aandeelhouders op de website www.xior.be en kan op eenvoudige aanvraag worden bekomen op de zetel van de Venootschap (Mechelsesteenweg 34, bus 108, 2018 Antwerpen of via info@xior.be).

De algemene vergadering van de venootschap vindt plaats op 18 mei 2017.

XI. FINANCIËLE KALENDER

Publicatie Jaarlijks Financieel Verslag	14 april 2017
Bekendmaking resultaten per 31 maart 2017	5 mei 2017
Algemene Vergadering	18 mei 2017
Bekendmaking resultaten per 30 juni 2017	24 augustus 2017
Bekendmaking resultaten per 30 september 2017	10 november 2017

Voor meer informatie kan u contact opnemen met:

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

Christian Teunissen, CEO
T +32 3 257 04 89

Frederik Snauwaert, CFO
T +32 3 257 04 89

Over Xior Student Housing

Xior Student Housing NV is de eerste Belgische openbare GVV, gespecialiseerd in het segment van de studentenhuisvesting in België en Nederland. 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 december 2016, stelt Xior Student Housing een vastgoedportefeuille ter beschikking ter waarde van ca. EUR 266 miljoen. 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)

XII. FINANCIËLE OVERZICHTEN

GECONSOLIDEERDE OVERZICHT VAN DE FINANCIËLE POSITIE

ACTIVA (in KEUR)	31/12/2016	31/12/2015
I. VASTE ACTIVA	266 276	195 392
C. Vastgoedbeleggingen	265 873	194 753
a. Vastgoed beschikbaar voor verhuur	265 873	157 879
b. Projectontwikkelingen	0	36 874
D. Andere materiële vaste activa	248	240
a. - Materiële vaste activa voor eigen gebruik	248	240
E. Financiële vaste activa	21	19
Andere	21	19
G. Handelsvorderingen en andere vaste activa	135	0
H. Uitgestelde belastingen - activa	0	380
II. VLOTTENDE ACTIVA	7 231	7 939
A. Activa bestemd voor verkoop	0	186
c. - Andere activa	0	186
D. Handelsvorderingen	542	635
E. Belastingvorderingen en andere vlottende activa	2 051	2 577
a. - Belastingen	172	666
c. - Andere	1 879	1 911
F. Kas en kasequivalenten	4 098	4 384
G. Overlopende rekeningen	540	157
Over te dragen kosten	430	8
Verkregen huuropbrengsten		50
Andere	110	99
TOTAAL ACTIVA	273 507	203 331

PASSIVA (in KEUR)	31/12/2016	31/12/2015
EIGEN VERMOGEN	131 630	108 382
A. Kapitaal	94 869	76 321
a. - Geplaatst kapitaal	94 869	83 282
b. - Kosten kapitaalverhoging (-)	0	-6 961
B. Uitgiftepremies	32 261	25 615
C. Reserves	-515	6 961
Onbeschikbare reserve: reserve voor voorzienbare verliezen	0	6 961
Reserve voor het saldo van de variaties in de reële waarde van vastgoed	4 044	0
Reserve voor de impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	-4 565	0
Overgedragen resultaat van vorig boekjaar	6	0
D. Nettoresultaat van het boekjaar	5 016	-514
VERPLICHTINGEN	141 877	94 949
I. Langlopende verplichtingen	133 465	75 100
B. Langlopende financiële schulden	131 315	72 447
a. - Kredietinstellingen	131 315	72 447
C. Andere langlopende financiële verplichtingen	1 866	0
a.- toegelaten afdekkingsinstrumenten	1 866	0
F. Uitgestelde belastingen verplichtingen	283	2.653
a. – Exit tax	0	2.110
b. - Andere	283	543
II Kortlopende verplichtingen	8 412	19 849
D. Handelsschulden en andere kortlopende schulden	5 729	18 088
a. - Exit tax	3 469	5 869
b. - Andere	2 260	12 219
Leveranciers	1 244	6 025
Belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	1 016	6 194
E. Andere kortlopende verplichtingen	1 583	981
Andere	1 583	981
F. Overlopende rekeningen	1 100	780
a. - Vooraf ontvangen vastgoedopbrengsten	512	357
c. Andere	588	423
TOTAAL EIGEN VERMOGEN EN VERPLICHTINGEN	273 507	203 331

GECONSOLIDEERDE WINST- EN VERLIESREKENINGEN

Resultatenrekening (in KEUR)	31/12/2016	31/12/2015
I.(+) Huurinkomsten	10 969	563
(+) huurinkomsten	9 949	563
(+) huurgaranties	1 035	
(-) huurkortingen	-15	
II.(+) Terugnemingen overgedragen en verdisconteerde huren	0	0
III.(+/-) Met verhuur verbonden kosten	-57	0
NETTO HUURRESULTAAT	10 912	563
IV. (+) Recuperatie van vastgoedkosten	0	0
V. (+) Recuperatie van huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	1 460	32
- Doorrekening van huurlasten gedragen door de eigenaar	1 334	32
- Doorrekening van voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	126	
VI. (-)Kosten van de huurders en gedragen door de eigenaar op huurschade en wederinstandstelling op het einde van de huur	0	0
VII. (-) Huurlasten en belastingen normaal gedragen door de huurders op verhuurde gebouwen	-1 457	-18
-Huurlasten gedragen door de eigenaar	-1 326	-40
- Voorheffingen en belastingen op verhuurde gebouwen	-131	-18
VIII. (+/-) Andere met verhuur verbonden inkomsten en uitgaven	433	90
VASTGOEDRESULTAAT	11 349	627
IX.(-) Technische kosten	-688	-161
Recurrente technische kosten	-687	
(-) Onderhoud	-608	-98
(-) Verzekeringspremies	-79	-13
Niet recurrente technische kosten	-1	
(-) Schadegevallen	-1	-10
X.(-) Commerciële kosten	-216	-18
(-) Publiciteit, ...	-216	-18
XI.(-) kosten en taksen van niet verhuurde gebouwen	0	0
XII.(-) Beheerskosten van het vastgoed	-607	-7
(-) Beheerskosten (extern)	-235	-7
(-) Beheerskosten (intern)	-373	0
XIII.(-) Andere vastgoedkosten	-470	-13
(-)Honoraria architecten	0	-1
(-)Honoraria schatters	-112	-12
(-) Andere vastgoedkosten	-358	0
(+/-) VASTGOEDKOSTEN	-1 981	-159
OPERATIONEEL VASTGOEDRESULTAAT	9 368	468
XIV.(-) Algemene kosten van de vennootschap	-1 859	-291

XV.(+/-) Andere operationele opbrengsten en kosten	71	-45
OPERATIONEEL RESULTAAT VOOR HET RESULTAAT OP DE PORTEFEUILLE	7 580	132
XVI.(+/-) Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	106	0
XVII.(+/-) Resultaat op verkopen van andere niet-financiële activa	0	0
XVIII.(+/-) Variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	1 112	-149
(+) Positieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	3 319	1 293
(-) Negatieve variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen	-2 208	-1 442
XIX.(+) Ander portefeuilleresultaat	-110	-379
OPERATIONEEL RESULTAAT	8 688	-397
XX.(+) Financiële opbrengsten	23	9
(+) Geïnde interesten en dividenden	23	9
XXI.(-) Netto interestkosten	-1 389	-43
(-) Nominale interestlasten op leningen	-957	-43
(-) Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	-58	0
(-) Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	-373	0
XXII.(-) Andere financiële kosten	-232	-20
- Bankkosten en andere commissies	-212	-16
- Andere	-20	-3
XXIII. (+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	-1 866	0
(+/-) FINANCIEEL RESULTAAT	-3 464	-54
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	5 225	-451
XXV. Vennootschapsbelastingen	-521	-44
XXVI. Exit tax	11	-20
Uitgestelde belastingen	300	0
(+/-) BELASTINGEN	-209	-64
NETTO RESULTAAT	5 016	--514
EPRA WINST	5 774	14
RESULTAAT VAN DE PORTEFEUILLE	1 108	-529
VARIATIES IN DE REELE WAARDE VAN FINANCIËLE ACTIVA EN PASSIVA	-1 866	0
EPRA WINST PER AANDEEL* (in EUR)	1,17	0,0031

GECONSOLIDEERD GLOBAALRESULTAAT

In KEUR	31/12/2016	31/12/2015
Nettoresultaat	5 016	-514
Andere componenten van het globaalresultaat		
(+/-) Impact op de reële waarde van geschatte mutatierechten en -kosten bij de hypothetische vervreemding van vastgoedbeleggingen	0	0
(+/-) Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	0	0
GLOBAAL RESULTAAT	5 016	-514

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT

GECONSOLIDEERD KASSTROOMOVERZICHT (in KEUR)	31/12/2016	31/12/2015
KAS EN KASEQUIVALENTEN BEGIN BOEKJAAR	4 384	0
1. Kasstroom uit bedrijfsactiviteiten	-20 294	-10 722
Netto winst van het boekjaar:	7 091	-395
Operationeel resultaat	8 688	-397
Betaalde interesten	-1 620	-7
Ontvangen interesten	22	9
Andere	-570	
Niet-kas elementen die worden toegevoegd/afgetrokken van het resultaat	-846	589
<u>* Afschrijvingen en waardeverminderingen</u>		
- Afschrijvingen/waardeverminderingen (of terugnamen) op materiële & immatriële activa	44	60
<u>* Andere niet-kas elementen</u>	-890	529
- Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-890	529
Variatie in de behoefte van het werkkapitaal:	-25 969	-10 916
<u>* Beweging van activa:</u>	2 408	4 459
<u>* Beweging van verplichtingen:</u>	-28 377	-15 375
2. Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-37 693	-34 013
Aanschaffing van Vastgoedbeleggingen en projectontwikkelingen	-35 677	-21 095
Verkoop Vastgoedbeleggingen	2 870	0
Aankoop aandelen vastgoedvennootschappen	-5 398	-12 501
Aanschaffing van Andere materiële activa	-51	-240
Aanschaffing van langlopende financiële vast activa	-2	-5
Ontvangsten uit Handelsvorderingen en andere langlopende activa	380	0
Activa bestemd voor verkoop	185	-173
3. Kasstroom uit financieringsactiviteiten	57 701	49 054
<u>* Verandering in financiële verplichtingen en financiële schulden</u>		
- Toename van de financiële schulden	57 037	72 447
- Afname van de financiële schulden	0	-96 730
- Terugbetaling van aandeelhoudersleningen	0	-5 278
<u>*Verandering in andere verplichtingen</u>	-124	0
<u>* Verandering in eigen vermogen</u>		
- Toename (+) / Afname (-) in kapitaal/uitgiftepremies	0	85 575
- Kosten voor uitgifte van aandelen	0	-6 961
Toename cash nav fusie	788	66
KAS EN KASEQUIVALENTEN EINDE BOEKJAAR	4 098	4 384

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

	31/12/2016	31/12/2015
EPRA winst		
Nettoresultaat	5.016	-514
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1.112	149
Ander portefeuilleresultaat	110	379
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-106	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.866	0
EPRA winst	5.774	14

	31/12/2016	31/12/2015
Resultaat van de portefeuille		
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	106	0
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	1.112	-149
Ander portefeuilleresultaat	-110	-379
Resultaat van de portefeuille	1.108	-528

	31/12/2016	31/12/2015
Nettoactief per aandeel (IFRS)		
Eigen vermogen	131.630	108.382
Aantal aandelen	5.270.501	4.626.780
Nettoactief per aandeel (IFRS)	24,97	23,42

	31/12/2016	31/12/2015
Nettoactief per aandeel (EPRA)		
Eigen vermogen	131.630	108.382
Impact van de reële waarde van toegelaten afdekkingsinstrumenten	1.866	0
Aantal aandelen	5.270.501	4.626.780
Nettoactief per aandeel (EPRA)	25,33	23,42

	31/12/2016	31/12/2015
Nettowinst per aandeel		
Nettoresultaat	5.016	-514
Gemiddeld aantal aandelen	4.926.405	nvt
Nettowinst per aandeel	1,02	nvt

	31/12/2016	31/12/2015
Uitkeerbare winst per aandeel		
Netto resultaat	5.016	-514
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1.112	149
Ander portefeuilleresultaat	110	379
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.866	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	4.926.405	nvt
Uitkeerbare winst per aandeel	1,19	nvt

	31/12/2016	31/12/2015
EPRA winst per aandeel		
Nettoresultaat	5.016	-514
Variaties in de reële waarde van de vastgoedbeleggingen	-1.112	149
Ander portefeuilleresultaat	110	379
Resultaat op verkopen van vastgoedbeleggingen	-106	0
Variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva	1.866	0
Gewogen gemiddelde aantal aandelen	4.926.405	nvt
EPRA winst per aandeel	1,17	nvt

	31/12/2016	31/12/2015
Gemiddelde interestvoet		
Nominale interestlasten op leningen	957	60
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	373	0
Geactiveerde interesten	389	21
Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	96.798	72.657
Gemiddelde interestvoet	1,78%	1,94%

	31/12/2016	31/12/2015
Gemiddelde financieringskost		
Nominale interestlasten op leningen	957	60
Kosten van toegelaten afdekkingsinstrumenten	373	0
Geactiveerde interesten	389	21
Wedersamenstelling van het nominaal bedrag van financiële schulden	58	0
Bankkosten en andere commissies	212	16

Gemiddeld uitstaande schuld gedurende de periode	96.798	72.657
Gemiddelde financieringskost	2,05%	2,32%

EPRA NAW	31/12/2016	31/12/2015
----------	------------	------------

Nettoactiefwaarde volgens de jaarrekening	131.630	108.382
---	---------	---------

Effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en de andere eigen-vermogensinstrumenten

Verwaterde intrinsieke waarde na effect van de lichte van opties, converteerbare schulden en andere eigen vermogensinstrumenten	131.630	108.382
---	---------	---------

Uit te sluiten:

Reële waarde van de financiële instrumenten	1.866	0
EPRA NAW	133.496	108.382
EPRA NAW (EUR/aandeel)	25,33	23,42

EPRA NNAW	31/12/2016	31/12/2015
-----------	------------	------------

EPRA NAW	133.496	108.382
----------	---------	---------

Toe te voegen:

Reële waarde van de financiële instrumenten	-1.866	0
EPRA NAW	131.630	108.382
EPRA NAW (EUR/aandeel)	24,97	23,42

EPRA kost ratio	31/12/2016	31/12/2015
-----------------	------------	------------

Algemene kosten	1.859	nvt
-----------------	-------	-----

Waardeverminderingen op handelsvorderingen	57	nvt
--	----	-----

Vastgoedkosten	1.981	nvt
----------------	-------	-----

		nvt
--	--	-----

EPRA kosten (incl. leegstandskosten)	3.897	nvt
--------------------------------------	-------	-----

Leegstandskosten	0	nvt
------------------	---	-----

EPRA kosten (excl. leegstandskosten)	3.897	nvt
--------------------------------------	-------	-----

Bruto huurinkomsten	10.969	nvt
---------------------	--------	-----

EPRA kost ratio (incl. leegstandskosten)	35,5%	nvt
---	--------------	------------

EPRA kost ratio (excl. leegstandskosten)	35,5%	nvt
---	--------------	------------

XIV. 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	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
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
Nettoactief per aandeel (IFRS)	Eigen vermogen gedeeld door het aantal aandelen	Metten van de reële waarde van het aandeel en vergelijking met de beurskoers mogelijk maken Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
Nettoactief per aandeel (EPRA)	Eigen vermogen exclusief de reële waarde van de toegelaten afdekkingsinstrumenten gedeeld door het aantal aandelen	Metten van de reële waarde van het aandeel en vergelijking met de beurskoers mogelijk maken Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
Nettowinst per aandeel	Netto resultaat gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Metten van het resultaat van het aandeel en de vergelijking maken met uitgekeerde dividend per aandeel. Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
Uitkeerbare winst per aandeel	Netto resultaat +/- variaties in de reële waarde van vastgoedbeleggingen +/- overig portefeuilleresultaat +/- variaties in de reële waarde van financiële activa en passiva gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Metten van de operationele prestaties van de activiteiten van de vennootschap, na het financieel resultaat en belastingen
Gemiddelde interestvoet	Interestkosten inclusief IRS interestkosten gedeeld door de gemiddelde 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 fee en commitment fees gedeeld door de gemiddelde 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 gedeeld door het gemiddelde aantal aandelen	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA NNAW	EPRA NAW aangepast om rekening te houden met de reële waarde van (i) de financiële instrumenten, (ii) de schulden en (iii) de uitgestelde belastingen.	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA kost Ratio (incl. leegstandskosten)	EPRA kosten (inclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers
EPRA kost Ratio (excl. leegstandskosten)	EPRA kosten (exclusief leegstandskosten) gedeeld door de bruto huurinkomsten verminderd met de te betalen huur op gehuurde grond	Vergelijkbaarheid met andere GVV's en internationale vastgoedspelers

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 gaat om vooruitziende verklaringen publiekelijk te actualiseren of te herzien, tenzij wettelijk vereist.