

“In 2021 lanceerde Xior haar code of conduct, met daarin alle Xior policies. Ook herdefinieerden we onze company values. We goten deze in het toepasselijke acroniem “FAMILY” waarbij elke letter één van onze kernwaarden symboliseert.”



Roxi Alma
BRUSSEL



09

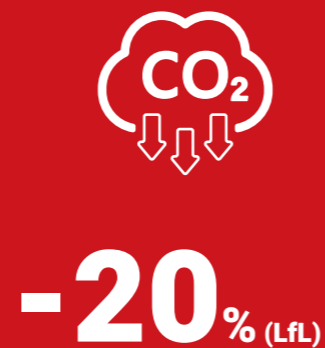
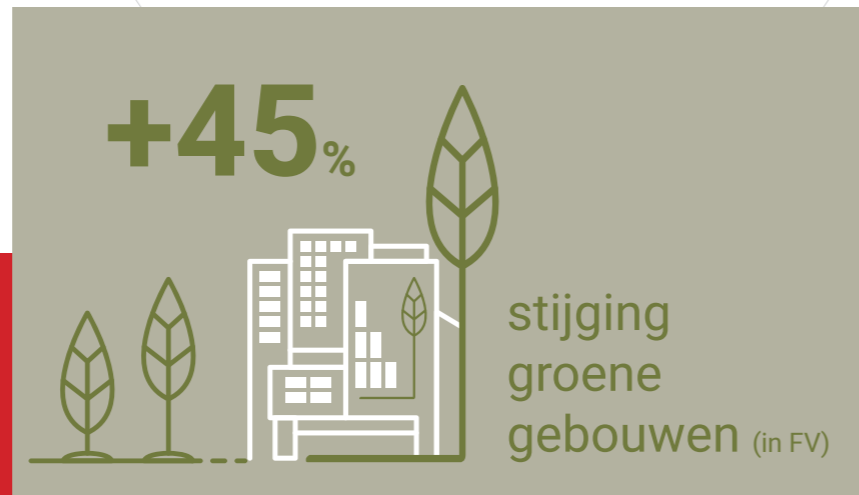
MAATSCHAPPELIJK
VERANTWOORD
ONDERNEMEN

2021

VOORNAAMSTE DUURZAAMHEIDSPRESTATIES*



Tevredenheidsenquête werknemers
Tevredenheidsenquête studenten



Oprichting Ethics & ESG comité



Environment



Social



Governance



9.1 WOORD VAN DE CEO

Welcome home: en dit aan onze 14.000 studenten en intussen bijna 200 werknemers. Ik ben ongelooflijk trots op de groei die we dit jaar als bedrijf hebben gerealiseerd, niet alleen op vlak van onze portefeuille maar ook intern als organisatie.

Bij een sterke groei als bedrijf vinden we het ook heel belangrijk dat het gehele Xior team kan meegroeien met de organisatie, zowel bestaande als nieuwe werknemers. Dat betekent dat iedereen mee is met waar we naartoe willen en waar Xior voor staat. Het is essentieel dat iedereen, van het bestuur tot het operationele personeel onze gedeelde visie, waarden en normen uitdraagt. Daarom hebben we dit jaar onze Xior Values gedefinieerd en een duidelijke, herkenbare vorm gegeven. We gieten deze in het toepasselijke acroniem "FAMILY" waarbij elke letter één van onze kernwaarden symboliseert. Deze values werden geïntroduceerd in onze code of conduct, waarin ook al onze policies vervat zitten en waar ook interne opleidingen rond zijn georganiseerd. Zowel onze studenten als onze werknemers zijn enorm gegroeid, waarbij het steeds belangrijker wordt om te weten wat er leeft bij hen. Daarom hebben we in 2021 samen met een professionele partner onze eerste werknemersbevraging gelanceerd en werd ook voor de tweede maal een meer uitgebreide tevredenheidsenquête uitgerold bij onze studenten.

Op alle duurzaamheidsthema's werd in 2021 als organisatie heel hard gewerkt. Door covid bleef het voor iedereen nog steeds een uitdagende omgeving. Het North Star Project, dat in 2020 gelanceerd werd, zal in 2022-2023 verder accelereren en op volle snelheid komen. Daarbij zal de focus liggen op people (nieuwe human capital strategie), planet (definitie van CO₂-reductietargets o.b.v. SBTi) en process (vervolledigen van het policy framework en het verder uitrollen van de digitale transformatie).

Als bedrijf groeien, intern en extern, kan enkel op een duurzame manier als er voldoende draagkracht gecreëerd wordt doorheen de gehele bedrijfscultuur: vanuit de raad van bestuur, het management tot aan alle werknemers, service providers, externe consultants en overige business partners. Xior kan enkel future proof worden als we allemaal zorg blijven dragen voor elkaar, voor onze planeet en voor onze toekomst.



Christian Teunissen
CEO





“ Ik ben ongelooflijk trots op de groei die we dit jaar als bedrijf hebben gerealiseerd, niet alleen op vlak van onze portefeuille maar ook intern als organisatie. ”





9.2 DUURZAAMHEIDSSTRATEGIE

9.2.1

STAKEHOLDER ENGAGEMENT

Het management van Xior identificeerde onderstaande belangrijke stakeholdergroepen. De noden en verwachtingen van deze stakeholdergroepen vormen de basis van Xior's duurzaamheidsstrategie. Xior beantwoordt deze verwachtingen aan de hand van duidelijke engagementen vanuit de organisatie.

STAKEHOLDER	HUN VERWACHTINGEN	HET ENGAGEMENT VAN XIOR
Studenten/huurders 	<ul style="list-style-type: none"> Een tweede thuis dat voldoet aan alle noden en behoeften Een betrouwbare en bereikbare eigenaar en beheerder Duurzame gebouwen die de veiligheid, het welzijn en het comfort van de gebruikers garandeert 	<ul style="list-style-type: none"> Onze slogan "feel at home" waarmaken Een team van professionals die in front en back office dagdagelijks werken om de noden van de huurders perfect te begrijpen en om te zetten in kwaliteitsvolle gebouwen en kamers, inclusief een best in class service en operationeel beheer Lokale aanwezigheid en 24/7 bereikbaarheid Een gezonde en veilige leefomgeving bieden met ontspanningsgelegenheden en ruimte voor studenten om te concentreren op hun studies Jaarlijkse tevredenheidsenquête Xior Connect: ontwikkeling van een platform ter ondersteuning van de community tussen studenten en hun directe omgeving
Medewerkers 	<ul style="list-style-type: none"> Hoge ethische waarden Goede work-life balance Gezondheid en veiligheid Aangename werkomstandigheden Persoonlijke en professionele ontwikkeling Tewerkstelling in lijn met het wetgevend kader Inhoudelijk aantrekkelijke jobs of stageplaatsen Werkzekerheid Marktconforme verloning Duurzame kantoren Interne mobiliteit 	<ul style="list-style-type: none"> Values en Code of Conduct Xior Family: een open bedrijfscultuur waar iedereen deel uitmaakt van een grote familie Aangenaam werkkader gebaseerd op onze kernwaarden Regelmatische beoordeling en evaluatiegesprekken Persoonlijke ontwikkeling en regelmatige mogelijkheid tot opleiding en workshops Corporate wellbeing programma Xiorize H&S Policy Personeelszaken worden administratief opgevolgd door HR professionals die kunnen terugvallen op gespecialiseerde dienstverleners Nieuwe Human Capital strategie met het oog op kwalitatieve jobs en duurzame loopbanen Een correct salarisbeleid Een financieel gezond bedrijf Jaarlijkse tevredenheidsenquête
Gemeenten 	<ul style="list-style-type: none"> Antwoord bieden op behoefte aan studentenhuisvesting Betrouwbaar overleg met lange termijn samenwerking 	<ul style="list-style-type: none"> Open dialoog met lokale gemeenten om oplossing te geven aan huisvestingsbehoeften Deelnemen aan tenders/openbare aanbestedingen Proactief overleg tijdens vergunnings- en ontwikkelingsfase Monitoring en naleving van geldende lokale regelgeving
Aannemers/ontwikkelaars en andere leveranciers 	<ul style="list-style-type: none"> Naleving van contracten en betalingstermijnen Evenwichtige commerciële lange termijn relatie Respect voor personeel van aannemers 	<ul style="list-style-type: none"> Streven naar een lange termijn relatie Samenwerking gebaseerd op duidelijke afspraken en naleving van betalingstermijnen Dialoog en openheid bij geschillen

Beleidsmakers 	<ul style="list-style-type: none"> Naleving geldende wetten regelgeving, inzake stedenbouw, openbare ruimtelijke ordening, ... Naleving regelgeving RREC statuut en financiële communicatie... Naleving voorwaarden voor vergunningen, conformiteit, etc. inzake verhuur en operations Naleving verplichtingen inzake sociale en fiscale wetgeving 	<ul style="list-style-type: none"> Financiële publicaties die beantwoorden aan reglementaire vereisten Tijdig overmaken van informatie aan controleautoriteit in het kader van transacties Open dialoog via beroepsverenigingen Monitoring en naleving van geldende reglementering en procedures Open dialoog met regelgevende instanties voor de bouw aanvraag van nieuwe ontwikkelingen
Lokale gemeenschappen en omwonenden 	<ul style="list-style-type: none"> Overleg en informatie in verband met nieuwe ontwikkelingen of herontwikkelingen Minimale impact van activiteiten op de directe omgeving 	<ul style="list-style-type: none"> Regelmatig buurtoverleg Respect voor omwonenden bij de ontwikkeling van maar ook tijdens de uitbating van de residentie Bij officiële openingen worden omwonenden uitgenodigd voor een bezoek Xior Connect: ontwikkeling van platform ter ondersteuning van de community tussen studenten en hun directe omgeving Diverse lokale initiatieven om het gebouw beter te integreren in de buurt
Onderwijsinstellingen 	<ul style="list-style-type: none"> Betrouwbaar overleg Lange termijn samenwerkingen of partnerships Antwoord bieden op behoefte aan studentenhuisvesting Kennis delen en mee bouwen aan een sterke link tussen het onderwijs en het bedrijfsleven 	<ul style="list-style-type: none"> Open dialoog om antwoord te bieden aan huisvestingsbehoeften Deelnemen aan tenders/openbare aanbestedingen Geven van opleidingen, workshops, presentaties en organiseren van property tours voor diverse opleidingsprogramma's Aanbieden van stageplaatsen Begeleiden studenten bij thesis, projecten, ...
Investeerders en capital markets 	<ul style="list-style-type: none"> Waardecreeatie en winstgeneratie met een regelmatig en groeiend dividend Corporate financial performance Stabiel lange-termijn partnership Tijdige verspreiding van betrouwbare en nauwkeurige informatie Maatschappelijk verantwoorde investering Terugbetaling van schuld en betaling van interesten 	<ul style="list-style-type: none"> Duidelijk en consistent investeringsbeleid Jaarverslagen, persberichten en andere publicaties Deelname roadshows, seminars, beurzen Jaarlijkse Algemene Vergadering Organisatie van Investor Day en property tours Dedicated Investor Relations contact Volledige toepassing van het corporate governance charter Geïntegreerde business en ESG strategie

Xior is lid van de volgende associaties en verenigingen en heeft in 2021 geen bijdragen geleverd aan politieke partijen of campagnes.

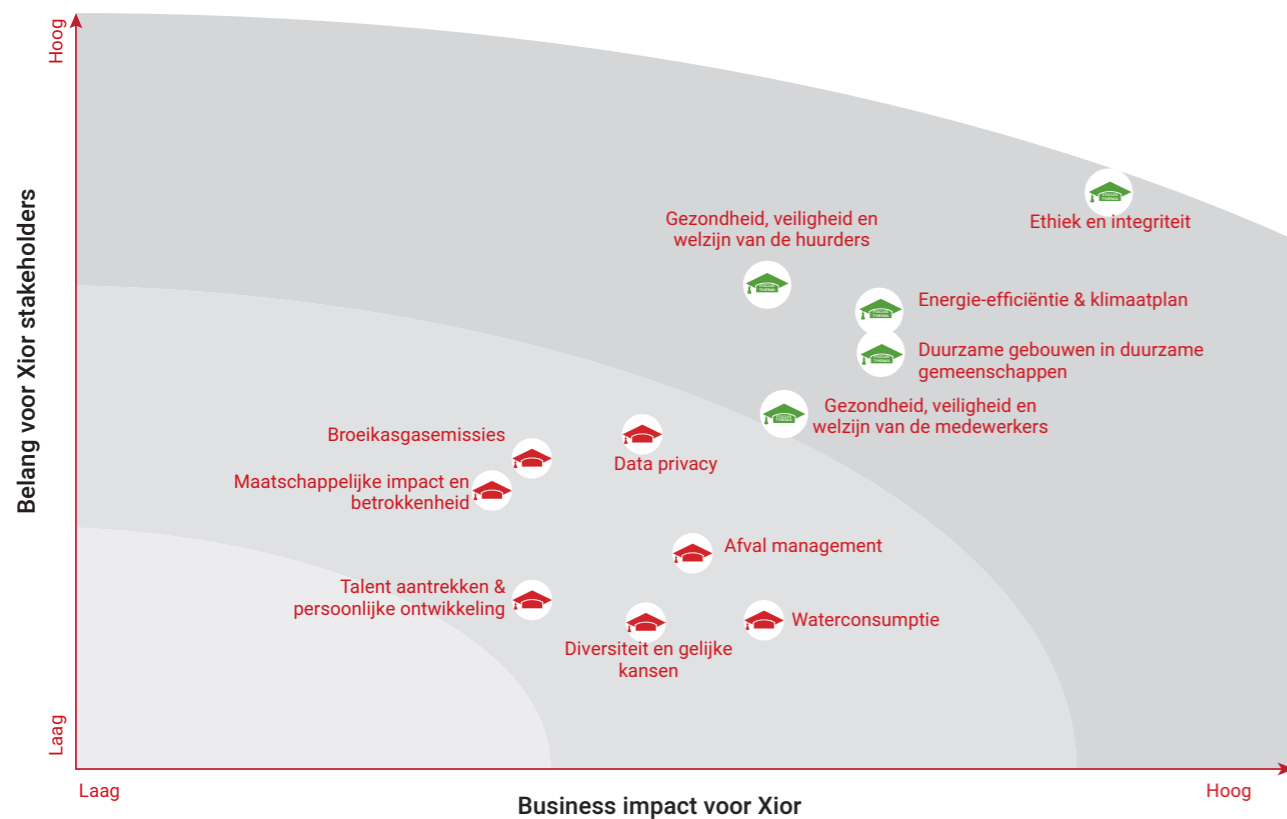


9.2.2

MATERIALITEITSMATRIX

In 2019 heeft Xior een analyse gemaakt van de belangrijkste thema's inzake ESG die relevant zijn voor onze voornaamste stakeholdergroepen. Hierbij werd rekening gehouden met zowel het belang van deze materialiteiten voor de stakeholders evenals de potentiële maatschappelijke impact voor Xior (rekening houdend met de eraan verbonden risico's en opportuniteiten). Het resultaat van deze analyse heeft geleid tot het definiëren van de 5 meest relevante focusthema's of materialiteiten. Door het koppelen van deze materialiteiten aan de Sustainable Development Goals (SDG's) van de Verenigde Natie komt Xior's ESG framework tot stand, wat de basis vormt van het gehele ESG beleid met acties, initiatieven en implementaties.

“ Binnenkort hebben we bij Xior meer dan 20.000 studenten onder onze vleugels, met de ambitie om van hen gelukkige studenten te maken. ”



9.2.3

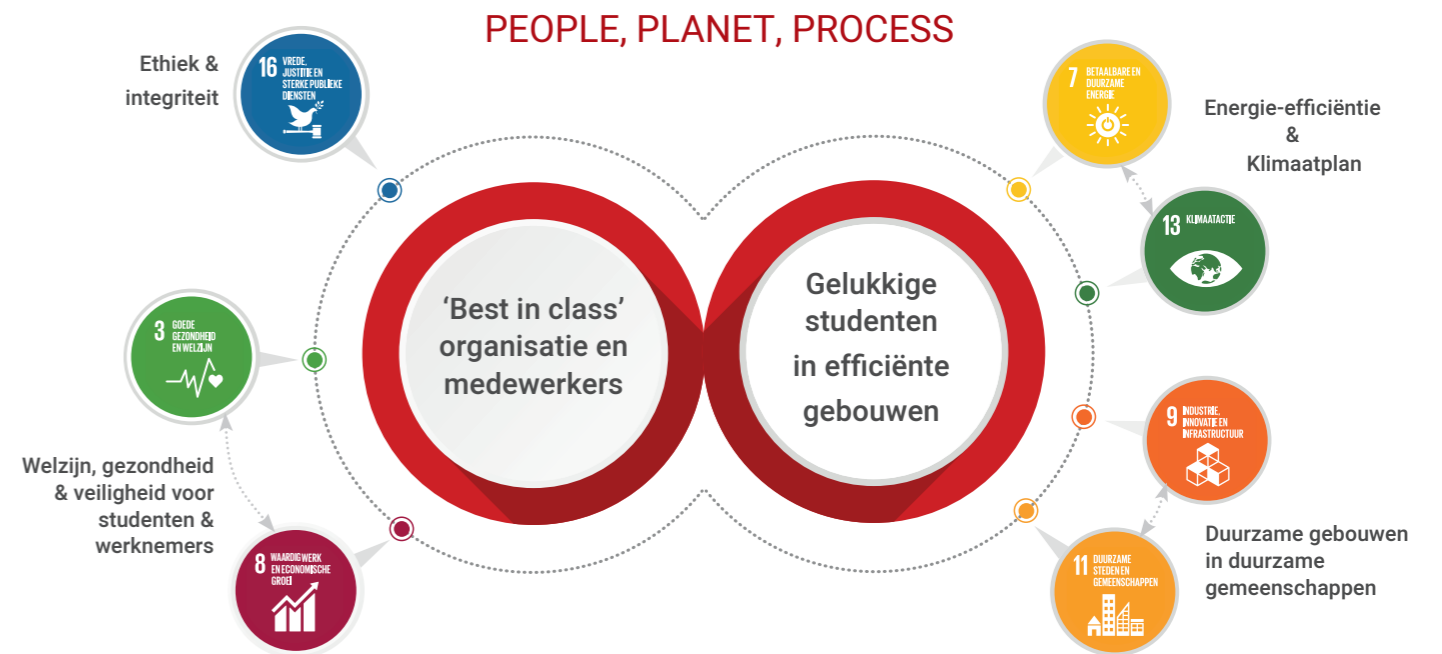
XIOR'S ESG FRAMEWORK

Het ESG framework (people, planet, process) bestaat uit twee pijlers die de belangrijkste materiële thema's onderbrengen die gelinkt zijn de SDG's van de Verenigde Naties waaraan Xior een bijdrage levert.

- **'Best in class' organisatie en medewerkers:** Het realiseren van operationele uitmuntendheid door ervoor te zorgen dat de organisatie werkt op een ethische en transparante manier, en dat de mensen kunnen floreren.

- **Gelukkige studenten in efficiënte gebouwen:** Het aanbieden van kwaliteitsvolle en duurzame huisvesting waar studenten zich comfortabel, veilig en thuis voelen.

Deze pijlers vormen de basis van de duurzaamheidsstrategie van Xior waarin de komende jaren deze focusthema's verder uitgewerkt zullen worden en waarbij de nodige actiepunten en prioriteiten bepaald zullen worden.



9.2.4

XIOR'S BIJDRAGE AAN DE SDG'S

- 3** Een veilige, gezonde en aangename omgeving voor zowel onze studenten als onze werknemers vormt een essentieel onderdeel van Xior's bedrijfsvoering.
- 7** De verbruiksgegevens van al onze residenties en kantoren worden in kaart gebracht met de bedoeling zowel het verbruik als energiekosten te verlagen. Ook wordt steeds meer ingezet op duurzame energie.
- 8** Xior streeft als internationaal bedrijf steeds naar een gezonde mix van talenten, culturen, persoonlijkheden en genders in haar aanwervingsbeleid. Xior biedt haar werknemers een inclusieve werkomgeving waar diversiteit, respect en gelijkwaardigheid hand in hand gaan.

- 9** Xior investeert niet alleen in nieuwe duurzame gebouwen maar investeert ook in haar bestaande portefeuille waarbij residenties worden geoptimaliseerd aan de hand van de laatste innovaties & milieuvriendelijke technologieën.
- 11** Xior biedt met haar residenties een antwoord op het tekort aan kwalitatieve, duurzame maar betaalbare woningen die in harmonie zijn met de lokale gemeenschappen en idealiter ook waarde toevoegen aan de lokale omgeving.
- 16** Xior is een doeltreffend, verantwoordelijk en transparant bedrijf waarin hoge ethische standaarden en waarden worden aangehouden doorheen het hele bedrijf.
- 13** Xior is volop bezig met het opstellen van een ambitieus klimaatplan met concrete targets (volgens SBTi) die aansluiten bij de klimaatdoelstellingen van de EU.

9.2.5

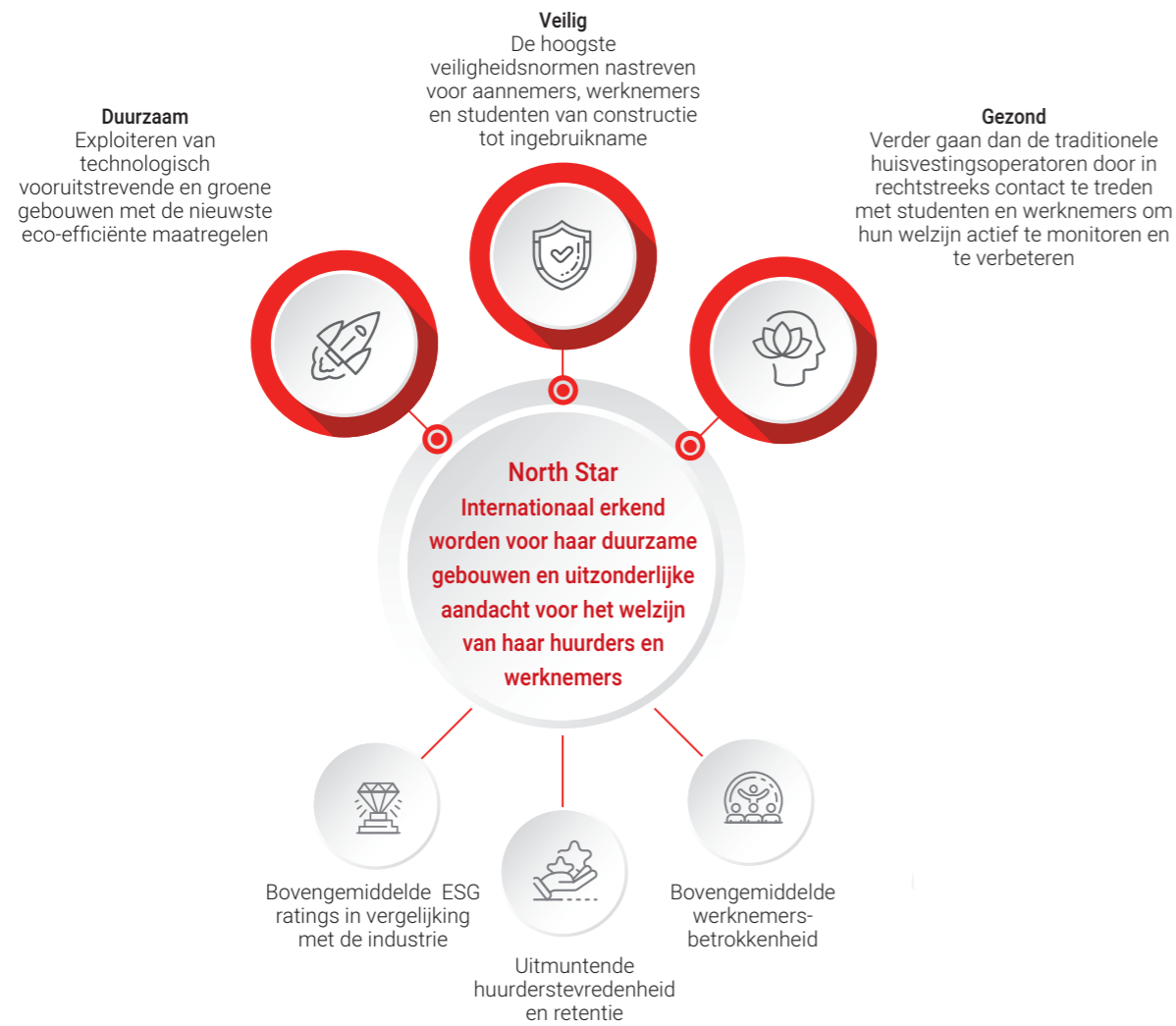
ESG ACTIEPLAN 2021-2023: THE NORTH STAR PROJECT



Als resultaat van de continue inspanningen op vlak van duurzaamheid en rapportering behaalde Xior voor het tweede jaar op rij het EPRA Gold award voor haar duurzaamheidsrapportering en voor het derde jaar op rij voor haar financiële rapportering.

Xior's ambitie om bij te dragen aan een duurzame toekomst en aan de SDG's van de Verenigde Naties werden ingekaderd in een meerjarig actieplan gekend als het "North Star" project. Een concrete roadmap met meetbare KPI's en duidelijke acties gelinkt aan Xior's materialiteiten en na te streven SDG's.

HET NORTH STAR PROJECT: ONZE DOELSTELLINGEN VOOR 2023



Materialiteit	Actie	KPI
Ethiek & Integriteit 	✓ Xior Values	Participatiegraad
	✓ Code of Conduct	# inbreuken op de code of conduct
	✓ Xior policies	Score MSCI
	✓ Formele anti-bribery & anti-corruptie policy	EPRA award
	✓ Integriteitstraining	
	✓ Transparante rapportering	
	✓ Ethics & ESG comité	
	⌚ Ethics audit	
	⌚ Uitbreiding whistle blower policy	
	⌚ Formele klachtenprocedure	
🎯 Supplier code of conduct		
Energie-efficiëntie & klimaatplan 	⌚ Energie audits bestaande gebouwen	CO ₂ uitstoot
	⌚ Green building policy	CO ₂ targets
	✓ Full time Energy Manager	Geïnstalleerde capaciteit zonnepanelen
	⌚ Klimaatplan a.d.h.v. SBTi	% hernieuwbare energie (aangekocht / geproduceerd)
	⌚ Aandeel hernieuwbare energie vergroten	
	⌚ Uitvoerbaarheidsstudie rond EMS (verbeteren datacollectie)	
	⌚ Digitalisering – overgang naar paperless	
Duurzame gebouwen in duurzame gemeenschappen 	✓ Verhogen aandeel groene assets volgens criteria Green Finance Framework (continue target)	% groene leningen
	✓ Verhogen aandeel groene leningen (continue target)	% groene assets
	⌚ EPC mapping	
	⌚ Haalbaarheidsstudie externe certificering (BREAAAM, Leed, ...)	
	✓ Continu dialoog met buurtbewoners & overheid	
	✓ Kennis delen (presentaties universiteiten, ...)	
	🎯 Charity policy	
✓ Sociale inclusie jobs		
Welzijn, gezondheid & veiligheid werknemers 	⌚ We care for your talent programme: individuele loopbaangesprekken (career talks)	Participatiegraad en score
	⌚ Formaliseren individueel opleidingsplan	% jaarlijkse evaluatie
	⌚ Verbetering onboarding nieuwe medewerkers (inclusief employer handbook)	Aantal opleidingsuren
	✓ Xiorize corporate wellbeing programme	% arbeidsongevallen
	✓ Jaarlijkse werknemersenquête & psychosociale risicoanalyse	% afwezigheid door ziekte
	✓ EHBO Training	Aantal werknemers met EHBO certificaat
	✓ Frequente interne ESG workshops	(#/%) vrijwillige vertrekkers
Welzijn, gezondheid & veiligheid studenten 	✓ Jaarlijkse tevredenheidsenquête	Participatiegraad/score
	⌚ Student board	Aantal incidenten of non-compliance met regulering / health & safety
	✓ Awareness campagne energie/milieu	
	⌚ International internship programma	
	⌚ C-scan	

✓ done ⌚ ongoing 🎯 to be initiated

9.3 IMPLEMENTATIE & PRESTATIEMETING

9.3.1

GOVERNANCE: ETHIEK EN INTEGRITEIT

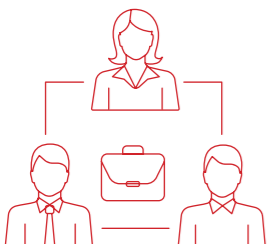


EPRA Gold financiële rapportering & duurzaamheidsrapportering



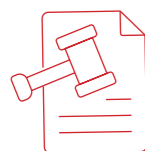
2/7

vrouwelijke bestuursleden



0

inbreuken op corruptie en anti mededinging



Transparante rapportering

Xior engageert zich om te allen tijde eerlijk en correct zaken te doen, open te communiceren en zo volledig en transparant mogelijk te rapporteren. Voor respectievelijk het derde en het tweede jaar op rij behaalde Xior EPRA gold voor haar financiële rapportering en voor haar duurzaamheidsrapportering.

Corporate Governance charter & Code of Conduct

Om een ethische bedrijfsvoering te bewerkstelligen en om iedereen binnen de organisatie van duidelijke richtlijnen te voorzien werd een corporate governance charter opgesteld met de Belgische Corporate Governance Code als referentie. In 2021 werd ook een Code of Conduct opgesteld. Dit charter en de Code of Conduct, inclusief alle policies kunnen vrij geconsulteerd worden op de website van Xior. Xior rapporteert jaarlijks over haar bedrijfsvoering via de Corporate Governance verklaring in het jaarverslag.

Policies

Xior's policies worden gebundeld in de Code of Conduct en vormen de Xior standaard voor alle werknemers inclusief parttime en externen en inclusief alle leden van het executive management en raad van bestuur. Deze policies behandelen onder andere discriminatie, diversiteit, gelijke kansen, pesten, corruptie, databescherming & GDPR, moderne slavernij, ecologische verantwoordelijkheid, De volledige Code of Conduct inclusief policies kan geraadpleegd worden op de website.

Bovendien beschikt Xior ook over een uitgebreide interne meldingsregeling, verhandelingsreglement, health & safety en anti-bribery en anti-corruptie policy. Via de interne meldingsregeling kunnen medewerkers een (potentiële) schending van het Corporate Governance charter of de Code of Conduct rapporteren in alle vertrouwen en confidentialiteit.

Ethics & ESG comité en ethics audit

Samen met de lancering van de policies, werd ook beslist om een Ethics & ESG comité op te richten dat zal waken over de verschillende policies en mogelijke inbreuken hiervan (zoals diversiteit, human rights, corruptie, ...). Ook concrete targets zullen gezet worden en er zal ook driejaarlijks een ethics audit plaatsvinden. Het Ethics & ESG comité werd in april 2022 opgericht en bestaat uit de CEO en 2 niet-uitvoerende bestuursleden.

In 2021 waren er 0 inbreuken of veroordelingen inzake concurrentiebeperkend gedrag, mededinging, monopolistische praktijken of naar aanleiding van corruptie of fraude.

Opleidingen: integriteit & GDPR training

Kort na de lancering van deze code of conduct werd een training rond ethiek, diversiteit en integriteit georganiseerd voor alle werknemers (inclusief parttime en zelfstandigen) waarin alle policies en values duidelijk werden gemaakt aan de hand van concrete voorbeelden. Deze compliance/integriteitstrainingen zullen jaarlijks worden georganiseerd. Verder werd er ook een GDPR training georganiseerd om iedereen op de hoogte te houden van de laatste privacywetgeving.

Digitalisering

In 2021 werd ook een uitgebreid digitaal transformatieproject aangekondigd, om zowel de operationele werking als de rapportering binnen Xior verder te optimaliseren. Dit project verloopt in verschillende fases, waarbij de eerste fase in de loop van 2021 al enorm veel vooruitgang heeft geboekt. Er werd een centraal PMS systeem gekozen, dat doorheen 2022 zal worden geïntegreerd in de 4 landen om de operationele teams centraal met één platform te laten werken. Dit zal niet alleen de rapportering veel efficiënter laten verlopen, maar zal ook de studenten en werknemers enorm veel voordelen en extra comfort bieden.

9.3.2

SOCIAL EMPLOYEES: WELZIJN, GEZONDHEID, VEILIGHEID PERSONEEL



1. Nieuwe Human Capital strategie (Emp-Turnover)

Eind 2021 startte Xior met de uitrol van een nieuwe Human Capital strategie met als doel het creëren van een coherent en duurzaam personeelsbeleid dat de langetermijndoelstellingen van Xior ondersteunt en de onderneming en haar human capital future-proof zal maken. Voor een snelgroeiend bedrijf in een continu wijzigende omgeving is het van belang om voorsprong te nemen en niet enkel te bouwen aan de organisatie van vandaag maar ook aan die van morgen, door proactief het juiste talent aan te trekken en bestaande werknemers verder te ontwikkelen.

Deze nieuwe strategische aanpak was ook noodzakelijk door de pijlsnelle groei van de onderneming over 4 landen en 33 steden heen, groeide het aantal werknemers van 136 eind 2020 naar 172 eind 2021.

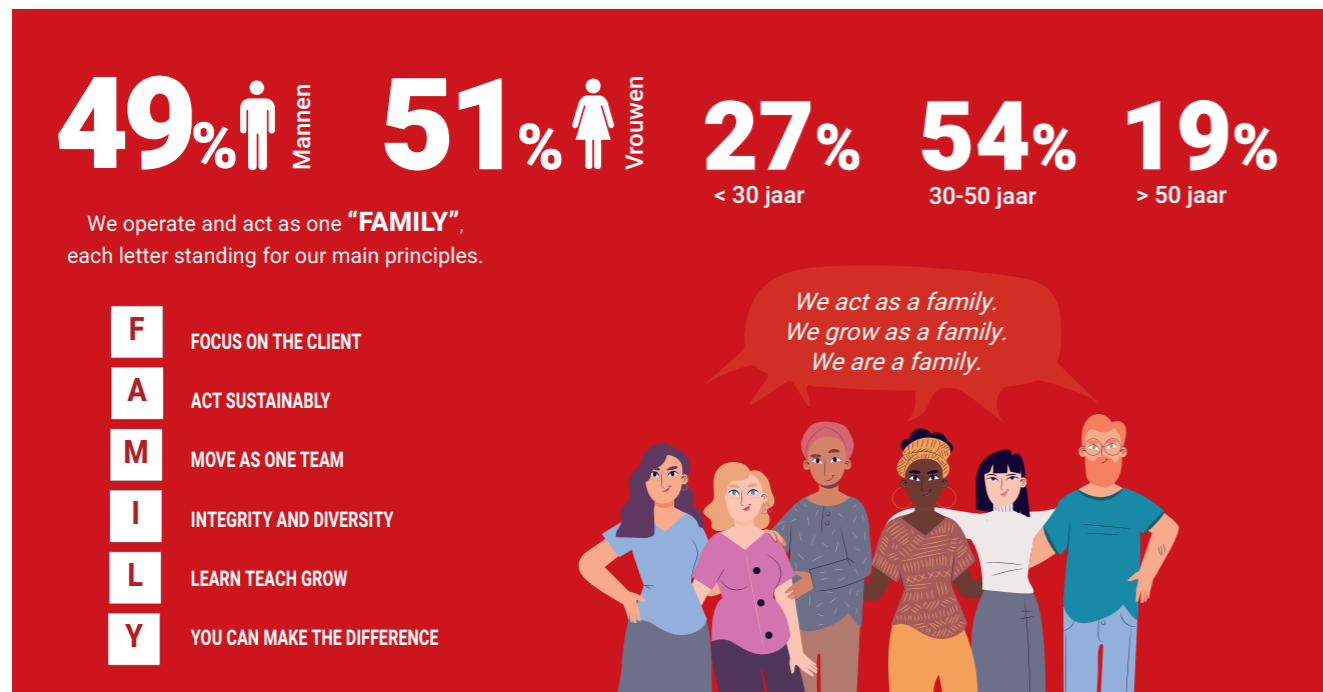
Deze strategie zal verder ingebed worden op de verschillende fases van de volledige employee lifecycle om de ambitie van Xior als duurzame, langetermijn werkgever nog verder te versterken.

Werknemers

172 26% evolutie werknemers van 136 eind 2020 naar 172 eind 2021

Geografische spreiding werknemers

	43	BE
	62	NL
	36	ES
	31	PT



* Werknemers uitgezonderd Raad van Bestuur

2. Aantrekken van talent – Bedrijfscultuur & Waarden (Diversity-Emp)

Het is voor Xior heel belangrijk om continu de juiste talenten te kunnen blijven aantrekken en goed te integreren in het bedrijf, gemotiveerde werknemers die zich volledig kunnen vinden bij de visie en waarden van de Xior Family. Ook zal Xior evolueren richting strategische Human Capital planning waarbij Xior de toekomstige aanwervingsnoden zal trachten in te schatten en te matchen aan de juiste talenten en kwaliteiten. Die aanpak moet leiden tot een pro-actieve human capital strategie voor zowel nieuwe als bestaande werknemers en zodus de juiste profielen voor de toekomst aan te trekken en te behouden. De aanpak moet tevens kansen bieden aan alle Xior medewerkers om zich verder te ontplooiën, het beste van zichzelf te kunnen geven en een levenslange loopbaan binnen Xior uit te bouwen.

Xior streeft ernaar om een aantrekkelijke werkgever te zijn door een open, inclusieve en familiale bedrijfscultuur hoog in het vaandel te dragen bij zowel studenten als personeel. Deze cultuur wordt extra benadrukt aan de hand van de "FAMILY" values van Xior, waarbij elke letter staat voor een kernwaarde.

3. Open aanwerving voor iedereen

Xior gaat op zoek naar werknemers met de juiste skills die het best matchen met onze bedrijfscultuur en activiteiten, gemotiveerde werknemers die volledig aansluiten bij de visie en waarden van onze Xior Family. Het is daarbij van belang dat de mix van culturen, talenten, persoonlijkheden en talen die te zien is bij onze studenten ook weerspiegeld wordt bij onze werknemers. Daarom is het voor Xior primordiaal dat er tijdens het selectieproces ruimte is voor iedereen met oog voor diversiteit. De selectieprocedures zijn kort en op basis van objectieve selectiecriteria en zijn vrij van enige

discriminatie gebaseerd op de kandidaat zijn of haar leeftijd, etniciteit, geslacht, nationaliteit, religie, seksuele geaardheid of enige andere persoonlijke karaktereigenschap die geen enkele invloed hebben op de werkprestaties.

De medewerkers van Xior in België vallen onder het Paritair Comité 323 met uitzondering van enkele werknemers die werkzaam zijn voor Roxi die onder Paritair Comité 302 vallen. In Nederland zijn er geen sectorale bepalingen. In Spanje zijn er verschillende cao's die afhangen van het type residentie, de aangeboden diensten, locatie etc.

4. Onboarding – welcome to the #xiorfamily

Als onderdeel van de nieuwe strategie wordt het onboardingproces en pakket inhoudelijk verder uitgewerkt. Momenteel ontvangt elke nieuwe medewerker op zijn introductiedag de code of conduct inclusief alle policies, een presentatie over Xior en de waarden en ethische standaarden die van belang zijn voor de organisatie en al haar stakeholders. Ook zullen relevante trainingen op dat moment gepland worden. Nieuwe personeelsleden worden voorgesteld aan de hand van de periodieke interne News Flash, een belangrijk intern communicatiedocument waar allerhande nieuws over de organisatie en haar teams worden toegelicht. Het human capital team ontwikkelt momenteel per land een "employee handbook" dat als leidraad kan dienen voor nieuwe en bestaande werknemers.

5. Learn, Teach, Grow

Learn (Emp-Training)

De cultuur bij Xior blijft, ondanks haar stevige groei, nog steeds gekenmerkt door een platte organisatiestructuur en een familiale sfeer waar ondernemerschap en initiatieven worden aangemoedigd en ondersteund. Xior wil dat haar werknemers hun rol op de meest optimale manier vervullen, in een omgeving waar iedereen binnen de Xior Family zich goed en gewaardeerd voelt en de ruimte krijgt om hun competenties verder uit te bouwen.

Alle werknemers (ook parttime en zelfstandige medewerkers) krijgen de kans om zich op te geven voor diverse externe en in-house opleidingen, zowel via 'on the field' training als voor de ontwikkeling van jobspecifieke, ESG en software skills (bv. GDPR training, EHBO training, Excel, ESG workshops, Integriteitstraining rond ethische standaarden en gelijke kansen, ...) alsook voor soft skills. Ook diverse degree programma's en certificaatopleidingen kunnen aangevraagd worden via het human capital team. Voor externe opleidingen wordt beroep gedaan op erkende leerinstaties (bv. excel opleiding via sociaal fonds 323, EHBO training via Mensura). In 2021 werd officieel 3,8u opleiding per werknemer gegeven, een stijging t.o.v. 2020. Via de nieuwe human capital strategie wordt het opleidingsplan verder uitgewerkt met als doel deze KPI nog verder te verhogen.

Voor meer achtergrond rond de rapportage van de ontwikkelings-indicatoren wordt verwezen naar de meetmethodologie in *Hoofdstuk 9.5.6 van dit jaarverslag ('analyse van de berekeningen')*.

“Alle werknemers krijgen de kans om zich op te geven voor diverse extern en in-house opleidingen, zowel via 'on the field' training voor jobspecifieke, ESG en software skills alsook voor soft skills.”

Teach: Sharing knowledge

Gezien Xior dicht bij de studenten staat, vinden we het als organisatie ook belangrijk om kennis te delen met jonge talenten. Xior heeft een traineeship programma waarbij ze elk jaar de kans biedt aan studenten om stage te lopen om zo waardevolle praktijkervaring op te doen. Na afloop van de stage kunnen zij ook mogelijk een vast contract aangeboden krijgen. Tijdens drukke periodes (rapportering, start verhuurseizoen, openkottdagen, ...) doet de organisatie ook beroep op jobstudenten. Daarnaast geeft Xior ook regelmatig lezingen en opleidingen bij diverse Universiteiten en Hogescholen over de 4 landen heen (o.a. KU Leuven, KDG Hogeschool, Thomas More Hogeschool, Vlerick, Hogeschool Rotterdam, Universidad Europea Madrid).

Momenteel wordt, met actieve participatie van twee studenten van de Bacheloropleiding Arbeids- en organisatiepsychologie gewerkt aan het verder uitbreiden van het Xior traineeship programma.



Grow

Er zal in de strategie ook meer ingezet worden op ownership en leadership development, zodat de Xior Family elkaar kan blijven inspireren en motiveren. Ook interne mobiliteit speelt een belangrijke rol, zelfs op internationaal vlak, waarbij personeelsleden de mogelijkheid krijgen om ook voor Xior in één van de andere landen te werken. Via de lopende 'career talks' wordt ingezet op opwaartse of zijwaartse interne mobiliteit om zo de juiste talenten en ambities van de Xior Family in kaart te brengen. De doelstelling is om op basis hiervan een individueel opleidingsplan uit te rollen.

In de news flash worden ook de lopende vacatures meegegeven, waardoor werknemers ook intern kunnen solliciteren.

6. Belonen en erkennen van talent (we care for your talent) (Diversity-Pay)

Xior biedt al haar werknemers een eerlijk salarispakket eventueel aangevuld met een variabele vergoeding en extralegale voordelen die afhankelijk zijn van de plaats van tewerkstelling, rekening houdend met lokale wetgevingen, het sociale statuut en de functie van de medewerker. Voor de meeste functies met een strategische impact omvat het bezoldigingspakket een variabel gedeelte dat gekoppeld is aan het bereiken van doelstellingen die passen in de algemene strategie van de onderneming. Dit variabele loon of deze variabele bonus wordt uitbetaald in cash, via een warrantenplan of via niet-recurrente resultaatgebonden voordelen, afhankelijk van het landspecifieke wettelijke en fiscale kader. Of de doelstellingen al dan niet (gedeeltelijk) worden bereikt, wordt overeengekomen door het management en meegedeeld aan de werknemer tegen het einde van het eerste kwartaal van het volgende jaar. Bij het bepalen van de lonen wordt uitgegaan van het principe "gelijk loon voor gelijk werk" om te zorgen voor een faire en evenwichtige verloning. Hiervoor worden ook in de loop van 2022 job omschrijvingen en bijhorende weging en benchmarking herbekeken van personen die reeds in dienst zijn bij Xior. Wat het salaris en andere extralegale voordelen betreft wordt geen enkel onderscheid gemaakt tussen mannen en vrouwen en worden mannen en vrouwen met dezelfde functie gelijk behandeld en streven we naar een goede loonkloofverhouding. De stijging naar 1,2 dit jaar geeft een vertekend beeld door de grote stijging van het personeelsbestand in Portugal, (+40% werknemers in Portugal) die voornamelijk vrouwen waren en nationaal gemiddeld lagere salarisoniveaus genieten dan in de overige landen waar Xior actief is.

Naast vaste en variabele vergoeding worden alle werknemers bij Xior op tal van andere manieren erkend en beloond. Zo krijgt iedereen jaarlijks een kerstpakket van Xior, zijn er e-bikes beschikbaar voor de werknemers, worden er waar mogelijk team events georganiseerd, ...



Net zoals voor de bestuurders en de leden van het Management-comité, bestaat er ook voor de medewerkers van Xior momenteel geen aandelen(optie)plan.

7. Health, safety & wellbeing (H&S-Emp)

In 2021 werden geen arbeidsgerelateerde sterfgevallen geregistreerd. Xior promoot een gezonde work-life balance en volgt het ziekteverzuim op met oog voor het verbeteren van de werkplaats. Het ziekteverzuim in 2021 komt neer op 3,86% en lag weliswaar hoger dan gewoonlijk (cf. EPRA tabel *Hoofdstuk 9.4.2 van dit Jaarverslag*).³⁴ Dit is nog steeds gelinkt aan o.a. de globale COVID-crisis en de tijd die getroffen personeelsleden gegund werd om hiervan te herstellen. Conform EPRA-richtlijnen werden deze cijfers bovendien genormaliseerd om geen vertekend beeld te geven ten gevolge van het stijgend personeelsbestand. Voor meer achtergrond rond de rapportage van de veiligheids- en gezondheidsindicatoren wordt verwezen naar de meetmethodologie in *Hoofdstuk 9.5.5 van dit Jaarverslag ('normalisatie en intensiteiten')*.

In 2021 werd ook het **Xiorize project**, dat tijdelijk on hold was gezet omwille van corona terug opgestart. Elke werknemer van Xior (uit alle landen) kon zich kandidaat stellen om deel te nemen aan een kwart triatlon met volledige steun van Xior om zo een echte sportieve ambassadeur te worden. De uiteindelijke 17 deelnemers zullen in de loop van 2022 worden klaargestoomd met professionele coaching om in juni 2022 de triatlon van Brugge te zwemmen, lopen en fietsen, terwijl ze doorheen het jaar andere personeelsleden motiveren om gezonder te leven en meer te sporten. Naast het Xiorize project worden er ook diverse andere sportevenementen gesteund of georganiseerd, zoals bv. de Wings for Life run, Zumba lessen in onze residentie in Groningen en Xior's eigen run for Little Hearts actie op Strava.

Ook in 2021 werd nog steeds toezicht gehouden op het **naleven van alle relevante maatregelen inzake de covidcrisis** om de gezondheid van de werknemers te bewaken en een continue dienstverlening te kunnen blijven garanderen.

Xior wil haar werknemers ook de nodige **flexibiliteit** bieden, met een gezonde work-life balance en ruimte voor interne mobiliteit waarbij werknemers aanvraag kunnen indienen om bv. voor Xior in één van de andere landen te werken. Door o.a. de coronacrisis en de toename in telewerken heeft Xior ook een formele **telewerk policy** uitgewerkt.



8. Evaluatie & feedback – You can make the difference

Voor alle werknemers wordt minimaal jaarlijks een formeel feedbackmoment georganiseerd met de rechtstreekse leidinggevende. Tijdens deze evaluatie worden niet alleen de prestaties en doelstellingen overlopen maar is er ook aandacht voor persoonlijke ambities en verdere persoonlijke ontwikkeling. Via reguliere informele overlegmomenten krijgt iedereen nog bijkomende kansen om extra feedback te geven. In 2021 werd voor 69% van de werknemers een formeel evaluatiemoment georganiseerd.

Voor meer achtergrond rond de rapportage van de ontwikkelings-indicatoren wordt verwezen naar de meetmethodologie in *Hoofdstuk 9.5.6 van dit jaarverslag ('analyse van de berekeningen')*.

In 2021 werd Xior's eerste **online werknemersenquête gelanceerd**. Deze werd door een externe professionele partij georganiseerd om zo de nodige anonimiteit te garanderen. Hierin werden alle werknemers over de 4 landen heen bevestigd over hun tevredenheid bij Xior als werkgever. De participatiegraad bedroeg 82%. Deze werknemersenquête zal vanaf heden jaarlijks worden georganiseerd, om zo onze human capital strategie te kunnen blijven verbeteren.

Verder werd een oefening ingezet om duidelijke objectieven en KPI's per rol te omschrijven. Dit zal niet enkel toestaan om nog een sterkere connectie te hebben tussen de individuele doelstellingen van elke werknemer, maar ook om in feedbackgesprekken gericht te kunnen evalueren en bijsturen.

9. Behouden van talent / opvolgen van vertrekkers

Binnen de nieuwe human capital strategie wordt op meerdere sporen gewerkt rond employee engagement om ervoor te zorgen dat het juiste talent binnen de organisatie kan gehouden worden, onder meer door in te zetten op persoonlijke ontwikkeling, interne mobiliteit, mentoring, coaching, loopbaanadvies en een evenwichtige en degelijke verloningsstructuur. Bij elke werknemer die het bedrijf verlaat, wordt een gestructureerd exit-interview ingepland waarin de verschillende deelaspecten van het Human Capital beleid aan bod komen. Zo houden we onze aanpak geregeld met kritische zin tegen het licht en kunnen we bijsturen waar nodig.

³⁴ Afwezigheidsoverzicht: ziekte & herstel (3,53%), herstel arbeidsongeval (0,33%). Ratio's berekend ten opzichte van geplande werkdagen.

9.3.3.

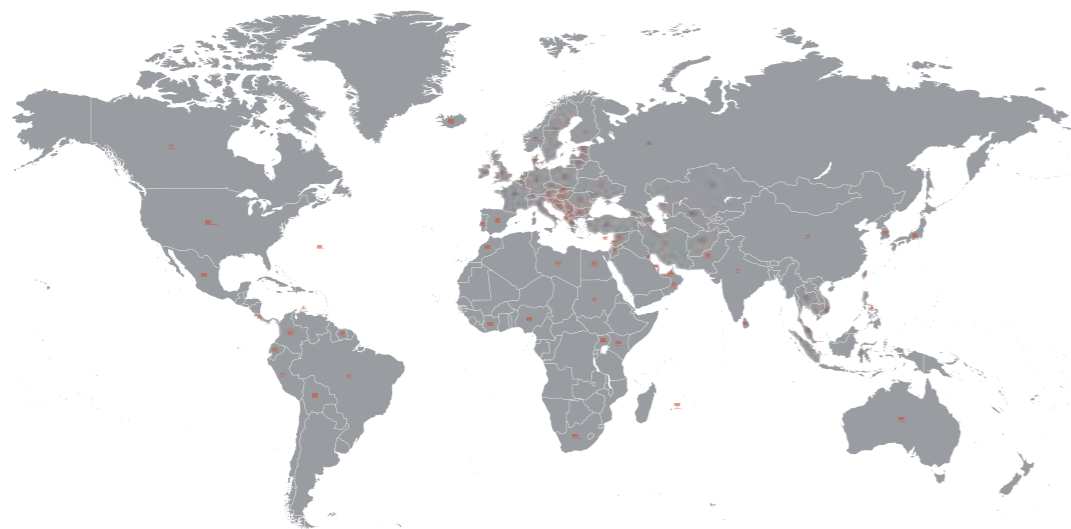
SOCIAL TENANTS: WELZIJN, GEZONDHEID, VEILIGHEID STUDENTEN

Xior is een organisatie die niet enkel op vlak van haar medewerkers maar ook op vlak van haar huurders een grote sociale mix samenbrengt van mensen uit alle hoeken van de wereld en uit alle bevolkingsklassen. In 2021 bood Xior onderdak aan meer dan 136 verschillende nationaliteiten die in alle harmonie samen konden studeren, wonen en leven.



27% Evolutie
aantal studenten
2020-2021

FROM AROUND THE GLOBE **XIOR** STUDENT HOUSING A WORLD CLASS FAMILY



WE CURRENTLY COUNT 136 NATIONALITIES IN 130 BUILDINGS

Gerust, gezond en veilig op kot (H&S-Assets & H&S-Comp)

Xior hecht veel belang aan het welzijn, de gezondheid en veiligheid van zowel haar huurders als haar medewerkers. De slogan "ga gerust op kot" is dan ook bewust gekozen, want bij Xior zal de veiligheid, comfort en gezondheid van haar studenten altijd voorop staan. Residenties voldoen steeds aan de hoogste veiligheidsnormen en beschikken over toegangscontrole en brandveiligheidssystemen. Ook bij de coronacrisis werd snel geschakeld om de veiligheid van onze studenten steeds te kunnen blijven waarborgen.

100% van de assets ondergaat een **veiligheidsbeoordeling** conform de woningcode in het kader van de vergunningverlening. Deze conformiteitscontroles zijn wettelijk vastgelegd en omvatten o.a. (afhankelijk van de diverse regionale richtlijnen) controle van de brandveiligheid en een technische beoordeling van o.a. de liften, de elektriciteit, de waterkwaliteit, de verluchting en de verwarmingssystemen. Zoals aangegeven in de EPRA-tabel (zie Hoofdstuk 9.4 van dit Jaarverslag) werden in 2021

5 incidenten (van niet-naleving van de voorschriften en vrijwillige codes met betrekking tot de gezondheids- en veiligheidseffecten van onze assets) vastgesteld. Hierbij werd, volgens ons beleid, na vaststelling onmiddellijk ingegrepen.

Daarnaast voeren de operationele medewerkers of residence managers regelmatig **site visits** uit. Zij identificeren de noden en mogelijke verbeteringen en zorgen ervoor dat eventuele problemen snel worden aangepakt. Mocht er zich alsnog een dringend technisch probleem voordoen, dan staan de operationele teams 24 uur op 24, 7 dagen op 7 ter beschikking van de studenten.

Eind 2021 werd vanuit Xior ook een **sensibiliseringscampagne** gelanceerd om studenten bewuster te maken over hun eigen energieverbruik en CO₂ afdruk. Deze campagne werd per mail, in de residenties en op social media gedeeld.

Engagement: meeleven met de studenten

Het is voor Xior belangrijk om te weten wat er leeft bij haar huurders. Daarom werden in 2020 de eerste stappen gezet om de tevredenheid van de studenten te meten. In 2021 werd dit verder uitgebreid aan de hand van een **tevredenheidsenquête** met respons van 1.567 studenten verspreid over België, Nederland en Spanje. Vanaf heden zal deze enquête, door een professionele organisatie, jaarlijks over alle landen worden georganiseerd. De resultaten van deze enquête worden ten harte genomen door Xior en concrete acties zullen ook worden gecommuniceerd naar de studenten om zo Xior's dienstverlening nog verder te verbeteren. Naast de enquête lanceert Xior ook diverse student boards in de verschillende landen waarbij een selectie studenten bij kan dragen aan het verbeteren van de Xior-beleving voor alle studenten.

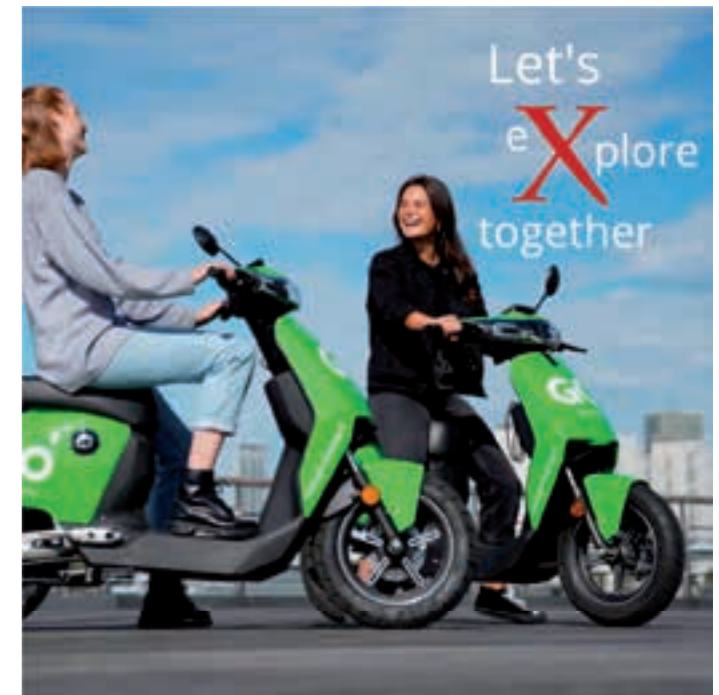
Verder worden er ook **lokale en internationale acties** opgezet door Xior zoals onder meer een Go sharing groene mobiliteit voor studenten in België en Nederland, exclusieve avant-premières in de bioscoop voor Xior studenten, bezoek aan een filmset, ... In de zomer van 2021 werd extra ingezet op het internationaal karakter van de Xior familie via een zomeractie waarbij onze studenten de kans kregen om op vakantie te gaan naar andere Xior panden in één van de andere landen aan een studentikoos tarief.

Betaalbaarheid voor de huurders

Xior beseft zeer goed dat studeren en op kot gaan een grote investering vergen van studenten en hun ouders. Xior doet er dan ook alles aan om een kwalitatieve en betrouwbare huisvesting, waar studenten in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven, toegankelijk te maken voor een zo breed mogelijk publiek. Xior streeft dan ook naar een optimale mix van studentenkamers met bijvoorbeeld ook 'budgetkamers', zodat studentenhuising geen luxeproduct hoeft te zijn.

Xior werkt bovendien samen met onderwijsinstellingen en woningcorporaties om een extra 'sociaal' aanbod te kunnen verzekeren. In Barcelona biedt Xior zo ook 20 'scholarships' aan, waardoor twintig studenten een studentenkamer kunnen huren aan een sterk verlaagde huurprijs.

Huurtoeslag Nederland: dit is een maatregel die invloed heeft op de betaalbaarheid van zelfstandige studentenwoningen. In Nederland bestaat de mogelijkheid om huurtoeslag aan te vragen. Indien een student een zelfstandige woonruimte huurt en jonger is dan 23 jaar dan komt hij of zij in aanmerking voor huurtoeslag indien de kale huurprijs vermeerderd met subsidiabele servicekosten niet hoger is dan de kwaliteitskortingsgrens (2021 = 442,46 EUR). Vanaf 23 jaar heeft de student recht op huurtoeslag indien de kale huurprijs vermeerderd met subsidiabele servicekosten niet hoger is dan de liberalisatiegrens (2021 = 752,33 EUR). Het bedrag van de toeslag is afhankelijk van het inkomen van de student en het bedrag van de huur. Xior stemt haar huren in Nederland af op de huurtoeslaggrenzen waardoor de woningen betaalbaar blijven voor de studenten.

**Xior Connect**

Ook de student kreeg een centrale plaats in het digitaal transformatieproject dat in 2021 opgestart werd. De volledige customer journey van de student werd in detail in beeld gebracht en zal in 2022 en 2023 dienen als basis voor diverse platformen, waaronder ook een nieuwe website en interface platform. Het doel is om in de loop van 2022-2023 een efficiënt maar vooral homogeen platform, van check-in tot check-out te creëren, dat op zijn beurt zal dienen als basis voor Xior Connect, het **community aspect** dat zal zorgen voor een nog sterkere **studentenbeleving** alsook voor interessante **partnerships** met het bedrijfsleven.



80%
algemene
tevredenheid

9.3.4

DUURZAME GEBOUWEN IN DUURZAME GEMEENSCHAPPEN

Urban Brownfields: Projecten en Panden in de kijker

Xior vermijdt ontwikkelingen op "virgin" green fields. Gezien het binnenstedelijke karakter van studentenhuisvesting heeft Xior al vele urban brownfield projecten in het verleden ontwikkeld. Enkele voorbeelden hiervan zijn Bonnefanten (Maastricht), Kipdorp (Antwerpen), Black Box (Groningen), Alma (Brussel), en Ariensplein (Enschede). Hierbij krijgen leegstaande en/of verouderde gebouwen zoals scholen, ziekenhuizen, kantoorgebouwen een tweede leven, met een positief revitaliseringseffect op de hele buurt.

1. Black Box – Groningen

Voor de start van het academiejaar 2021-2022 heeft Xior in Groningen 225 zelfstandige studio's en ruim 50 appartementen aan haar portfolio kunnen toevoegen. Dit betreft een geheel eigen ontwikkeling, waarvoor Xior een groot beeldbepalend kantoorgebouw van 13 verdiepingen op 5 minuten van het station van Groningen heeft verworven. Het pand was voor haar officiële opening al volledig uitverhuurd, gezien de enorm grote schaarste aan studentenkamers in Nederland.

In de planontwikkeling is grote nadruk gelegd op de duurzame herontwikkeling van deze – nu voormalige – urban brownfield

locatie. De complete draagstructuur en het grootste deel van de gevels zijn hergebruikt. Het gehele pand is sterk geïsoleerd. Mede daardoor kon het pand afgesloten worden van gas, de verwarming en koeling gebeurt nu middels warmtepompen die op het dak zijn opgesteld. Om ook de sociale duurzaamheid te waarborgen beschikken de bewoners over een ruime collectieve woonkamer met bar en keuken, een rustige studiezaal en is er een grote professionele fitness in het pand. Tevens heeft Xior op de begane grond haar kantoor voor Noord-Nederland gevestigd.

2. Zaragoza – Spanje

Xior won in 2021 een tender voor de ontwikkeling van een flagship residentie op een urban brownfield in Zaragoza. De residentie zal worden ontwikkeld op een oude historische site die al een tijd niet gebruikt werd. De voormalige leegstaande militaire residenties zullen volledig gerenoveerd worden tot een bruisende studentencampus, om zo de site terug leven in te blazen en ook de omliggende buurt te revitaliseren. Diverse voorzieningen en diensten zullen ook toegankelijk worden gesteld aan de buurt, wat een naadloze community zal bevorderen tussen de bewoners en de plaatselijke gemeenschap.



“ Xior won in 2021 een tender voor de ontwikkeling van een flagship residentie op een urban brownfield in Zaragoza. De voormalige leegstaande militaire residenties zullen volledig gereconoveerd worden tot een bruisende studentencampus om zo de site terug leven in te blazen en ook de omliggende buurt te revitaliseren. ”

3. BrinkToren – Nederland

In juli 2020 won Xior een tender voor een nieuw urban brownfield ontwikkelingsproject gelegen op een voormalige industriële site. Voor dit project werd stevig ingezet op duurzaamheid, sociale inclusie en betaalbaarheid. De toren zal het eerste Xior pand zijn met een negatieve EPC score van -0,010. Maar Xior gaat nog verder met dit project en heeft zeer hoge duurzaamheidsambities gerealiseerd met betrekking tot energiebesparing, natuurinclusiviteit, circulariteit en duurzame mobiliteit. De BrinkToren zal door de combinatie van al deze duurzaamheidscriteria een woontoren worden die verder gaat dan de wettelijke BENG verplichting, in voegen sinds 1 januari 2021 in Nederland³⁵.

Zo zal het gebouw voorzien worden van een WKO systeem en zonnepanelen, niet enkel op dak maar ook op de gevel, gecombineerd met een PowerNEST installatie op het dak. Daarnaast worden de verschillende terrassen en daken uitgerust met zogenaamde Polderdaken, waardoor er waterberging kan plaatsvinden en er groene enclaves kunnen worden gecreëerd. Het opvangen regenwater wordt tijdens het groeiseizoen hergebruikt voor het bewateren van deze daktuinen. Verder wordt er ook ingezet op duurzame mobiliteit door het voorzien van elektrische deelauto's en -fietsen. Ook op sociaal vlak scoort dit project door het creëren van een bruisende verticale buurt met een grote diversiteit aan woningen die onderdak zullen bieden aan een gevarieerde groep mensen die er op een aangename manier zullen kunnen wonen, werken, studeren, ondernemen en ontspannen, en dit allemaal in een groene en gezonde omgeving. De BrinkToren voorziet ook 120 sociale huurwoningen.

Certificaten (Cert-Tot)

Vanaf 2019 zette Xior zich in op het verzamelen, centraliseren en rapporteren van alle gegevens m.b.t. de energieprestaties van de verschillende residenties. Deze certificaten verschillen van land tot land, maar geven elk een indicatie van de energiezuinigheid van het pand of de kamer.

In België beschikken de sites of individuele zelfstandige kamers over een energieprestatiecertificaat (EPC), waarmee de energiezuinigheid van de studentenresidenties in kaart gebracht wordt. Voor zelfstandige studentenkamers in Nederland wordt een gelijkaardige Energie Index (EI) vastgelegd en beschikken nieuwbouwprojecten ook over een EPC-waarde. Ook voor de gebouwen in Spanje en Portugal bestaat er een energieclassificatie op basis van EPC-waarden.

In 2021 werd actief verder gewerkt aan het centraliseren van de energieprestatie. Zoals zichtbaar in de EPRA Tabel (*Hoofdstuk 9.4.1 van dit Jaarverslag*) werden momenteel de EPC/EI certificaten van reeds 75% van de sites in de meetscope verzameld. Dit is iets minder dan in 2020 aangezien de scope aan gebouwen aanzienlijk toegenomen is. Sommige verslagen zijn nog in aanvraag ten gevolge van recente renovaties of nieuwbouwprojecten. Daarnaast

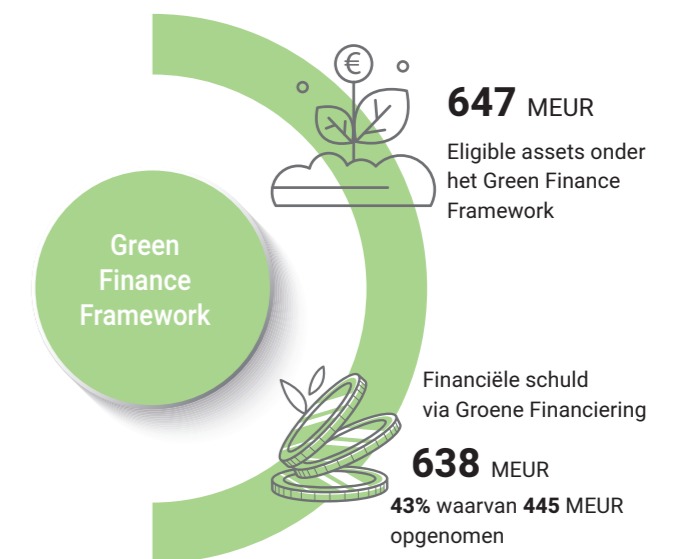
ontbreken er nog enkele certificaten omdat bijvoorbeeld in Brussel en in Nederland enkel de verplichting bestaat om de energieprestatie van zelfstandige units op te meten.

Zoals zichtbaar in de EPRA Tabel (*Hoofdstuk 9.4.1 van dit Jaarverslag*) heeft het merendeel van sites in België en Nederland een goede energiescore (berekend op basis van oppervlakte). Xior verbindt zich ertoe deze energiescores te blijven integreren in volgende duurzaamheidsverslagen evenals de scores te verbeteren. Het is een duidelijke weerspiegeling van de strategische inzet van Xior om haar portfolio te vergroenen. Zo doet Xior ook in de bestaande residenties de nodige investeringen om deze gebouwen te optimaliseren. Niet enkel op vlak van comfort maar ook op vlak van duurzaamheid.

Momenteel is een haalbaarheidsstudie lopende die bekijkt of externe certificering, zoals LEED of BREAAAM of gelijkaardige mogelijk is voor onze bestaande gebouwen. Bovendien werden de vereisten van deze externe certificering reeds in enkele lopende nieuwe ontwikkelingen meegenomen en zullen deze bij oplevering extern gecertificeerd worden.

Groene assets & Green Finance Framework (Cert-Tot)

Doorheen 2021 werd ook verder ingezet het verhogen van het aandeel groene leningen ter financiering van de meest duurzame, groene gebouwen. Zo groeide het aantal groene assets van 16 (446 MEUR) tot 22 (647 MEUR) en het bedrag aan groene financiering van 145 MEUR tot 638 MEUR (waarvan 445 MEUR opgenomen per 31 december).



In het kader van de duurzaamheidsambities van Xior en met als doel om specifieke financiering aan te trekken voor het (her) financieren van groene projecten en assets, heeft Xior een Green Finance Framework ontwikkeld. Dit *framework* biedt een kader dat

³⁵ BENG = bijna energie neutraal bouwen

voldoet aan de beginselen van de groene obligaties (*GBP-Green Bond Principles*), ondersteund door de International Capital Market Association (ICMA) en met certificering door een Second Party Opinion van Sustainalytics. Het "Green Finance Framework" en de "Second Party Opinion" kunnen online geraadpleegd worden op de Xiorwebsite.

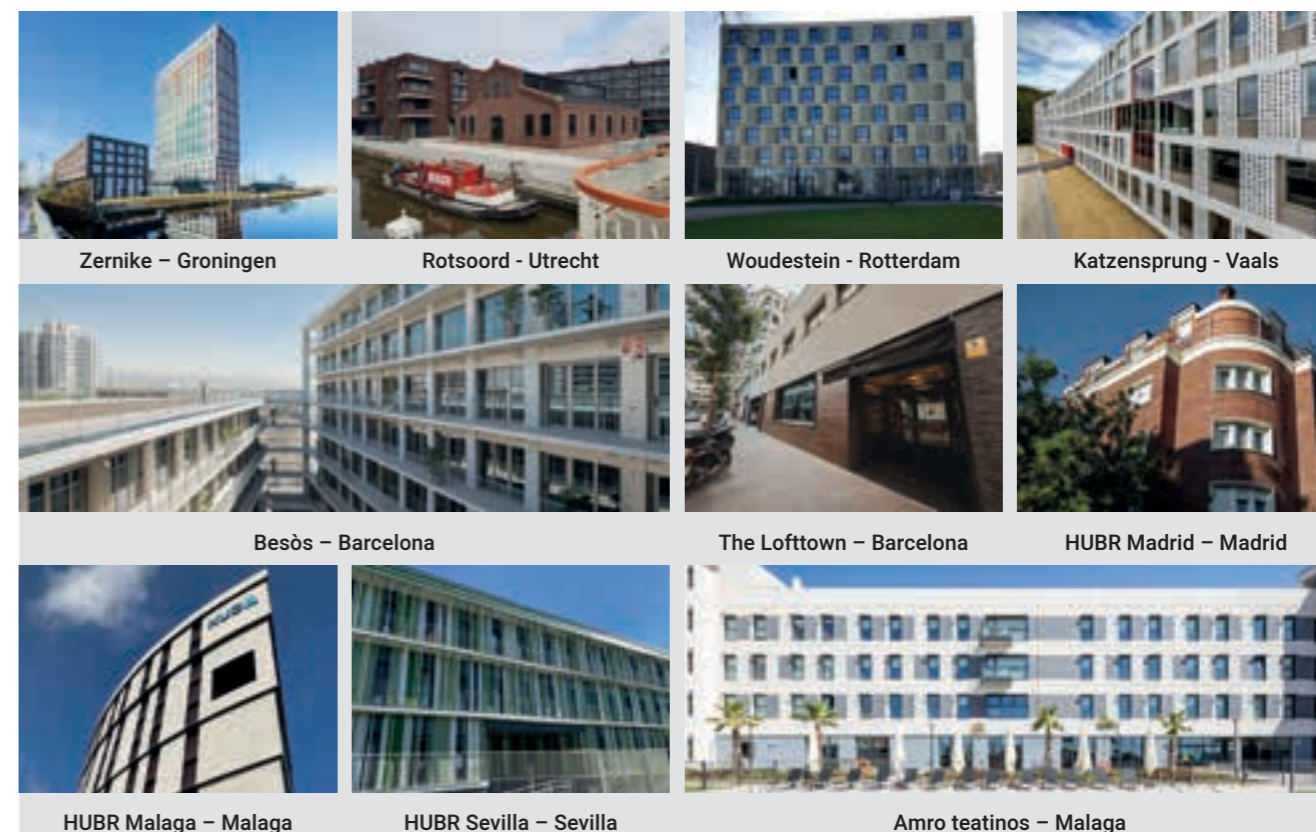
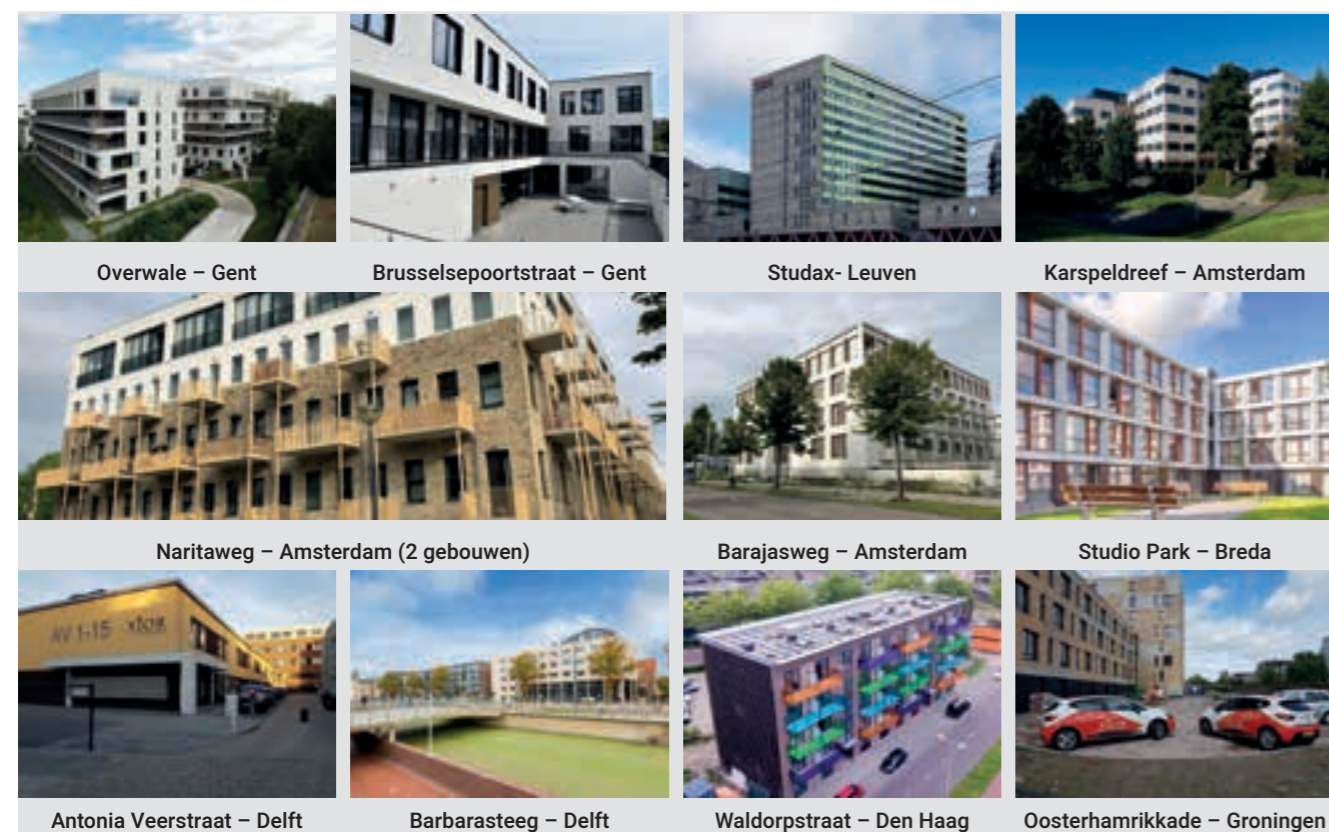
Op basis van de criteria vermeld in het *Green Finance Framework* werd uit de totale vastgoedportefeuille een selectie gemaakt van de meest ecologische gebouwen die de 'Groene Assets Portefeuille' vormen. Per eind december 2021 bestond deze portefeuille uit 22 gebouwen, 6 meer dan eind 2020, voor een totale waarde van 647 MEUR (ten opzichte van 446 MEUR per eind 2020). Deze portefeuille bestaat aldus uit *eligible assets* die met groene leningen gefinancierd kunnen worden en is verdeeld over de twee thuismarkten waar Xior actief is, nl. voor 89 MEUR in België (3 gebouwen), 399 MEUR in Nederland (13 gebouwen) en 159 MEUR in Spanje (6 gebouwen). Het is de ambitie van Xior om deze portefeuille aan groene *eligible assets* elk jaar verder te doen toenemen samen met de groei van de portefeuille aan de hand van nieuwe duurzame ontwikkelingen of door de aankoop van bestaande residenties die voldoen aan de criteria om opgenomen te worden in de groene portefeuille.

In april 2021 lanceerde Xior het eerste Green CP/MTN programma in België. Het eerste Commercial Paper programma met een groen karakter op de Belgische markt. Op deze wijze diversifieert haar "groene" financieringspositie verder, door naast groene leningen en groene obligaties met eerder lange looptijden, nu ook gebruik te kunnen maken van groene financiering op zeer korte termijn via dit CP.

Per eind december bedraagt het totaal aan groene leningen 638 MEUR waarvan 60 MEUR met ING, 10 MEUR met Pensio B, 120 MEUR met ABN Amro, 200 MEUR via Green CP en 248 MEUR via USPP bonds. Van dit totale bedrag was per 31 december 2021 445 MEUR opgenomen dat reeds volledig toegewezen werd aan de eligible assets.

Het totaal aantal groene leningen bedraagt 43% van het totaal aan financieringen.

Zoals aangegeven in de EPRA-tabel (zie *Hoofdstuk 9.4.1 van dit Jaarverslag*) behoren 18 van deze sites tot de huidige meetscope. Onderstaand overzicht geeft de sites in de groene portefeuille weer anno 2021. Xior engageert zich om het aandeel "groene" gebouwen in de portefeuille verder te doen stijgen in de komende jaren.



Duurzame gemeenschappen: sociale inclusie & charity

Xior besteedt ook de nodige aandacht aan voorzieningen voor **andersvaliden**. Zo beschikken vele gebouwen over bv. bredere deuren voor rolstoelpatiënten, ruimere kamers en badkamers voor andersvaliden.

In diverse residenties werkt Xior samen met verschillende sociale non-profit organisaties die zich focussen op **mensen met een beperking** of kansen wil bieden aan mensen met een sociale achterstand. Zo wordt er in de residentie Besòs te Barcelona samengewerkt met:

- Foundation Formació i Treball voor het restaurant, de catering en de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes. Deze Caritas-foundation heeft als doel om mensen aan een job te helpen die niet of moeilijker in het reguliere arbeidscircuit terecht kunnen.
- ILUNION voor het verwerken van de was en linnen. Deze organisatie wil kwalitatieve jobs creëren voor mensen met een beperking.
- TEB voor het onderhoud van de tuin. TEB biedt jobs voor personen met een verstandelijke beperking, die door zorg te dragen voor de natuur aanzienlijk meer zelfvertrouwen krijgen.
- Diswork voor al de nachtconciërges, dit is een organisatie die mensen met een beperking aan jobs helpt.

In 2019 lanceerde Xior met ROXI een nieuw hybride housing-concept. Deze combinatie van short –en long stay richt zich op doelgroepen in de bredere omgeving en leefwereld van de student: bijvoorbeeld ouders die hun kind komen bezoeken, doctorerende studenten, young professionals, etc. Momenteel zijn er 2 operationele Roxi residenties: 1 in Gent en 1 in Brussel.

In Nederland wordt in Groningen samengewerkt met VSO Dunk, een organisatie die zich inzet op het toeleiden van **jongeren met een beperking of langdurig zieken** (cluster 3 indicatie) via stageplaatsen en arbeidstrainingen op de werkvloer. Hierbij wordt gestreefd naar een zo goed mogelijke deelneming aan de samenleving en verhoging van de zelfredzaamheid. Ook in andere steden worden in samenspraak met de gemeente initiatieven uitgerold om mensen met een beperking kansen te geven.

In 'The Lofttown' in Barcelona worden lekkere, gezonde en uitgebalanceerde maaltijden geserveerd (gemaakt met zoveel mogelijk lokale en biologische producten) aan de studenten. Alle **voedseloverschotten** worden aan een goed doel geschonken dat die overschotten op zijn beurt verdeelt onder de meest **kansarmen** in de stad.

Xior weet maar al te goed dat een goede opleiding en onderdak van zeer groot belang zijn voor jongeren. De organisatie draagt deze

twee waarden dan ook nauw aan het hart en daarom is Xior sinds 2020 officiële corporate partner geworden van "Little Hearts". Dit is een non-profit weeshuis in Cambodja dat een 40-tal weeskindjes onder zich neemt en ook lesgeeft aan ca. 120 kinderen uit de buurt. Xior ondersteunt deze organisatie met een maandelijkse bijdrage en occasionele acties of evenementen zoals de Xiorize for Little Hearts actie op Strava.



Daarnaast werd een pilootproject opgezet met the Good Roll, een organisatie met leuk ontworpen, 100% gerecycleerd toiletpapier. Hun missie is om veilige en propere toiletten toegankelijk te maken voor iedereen. Ze gebruiken 50% van hun winst om toiletten te bouwen in ontwikkelingslanden.

55% gebouwen met residence manager



Doelstelling is om een charity policy op te stellen om een kader te scheppen om initiatieven van werknemers en studenten te ondersteunen.

Community engagement (Comty-Eng)

Een constante en interactieve communicatie met **onderwijsinstellingen en (lokale) overheden** is een belangrijk aandachtspunt voor Xior. Momenteel is ca. 21% van de huurinkomsten uit de vastgoedportefeuille verbonden aan een vorm van samenwerking met een onderwijsinstelling (contracten, garanties en samenwerkingen).

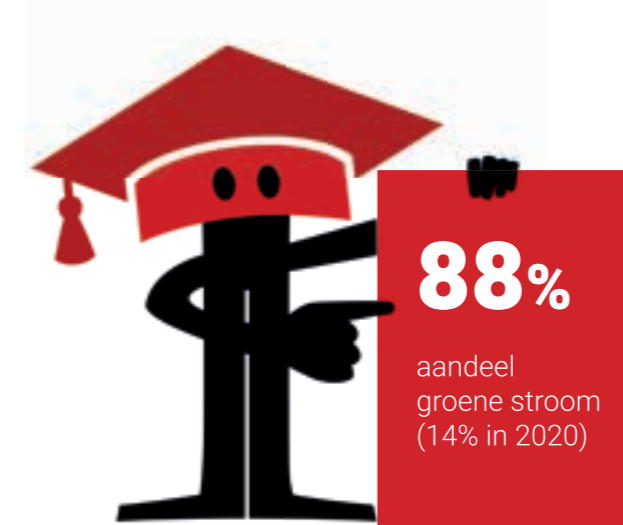
Xior streeft naar goede relaties en een goede verstandhouding met de **buren** van alle residenties. Om dat te bewerkstelligen vindt er zeer regelmatig overleg plaats met de burens, van bij het begin van het vergunningstraject, maar ook na ingebruikname van het gebouw. Daarnaast wordt er door de **residence managers** ook vaak een gangverantwoordelijke aangesteld, die fungeert als extra contactpersoon tussen de studenten en Xior. Er wordt gestreefd om eventuele overlast (geluid, afval, ...) voor zowel medebewoners als omwonenden tot een absoluut minimum te beperken. Dit gebeurt aan de hand van sensibiliseringsacties, maar ook door een actieve en intensieve opvolging door de residence managers die ter plaatse aanwezig zijn. Zeker gedurende de coronacrisis werd er goed op toegezien dat iedereen zich aan de geldende maatregelen hield, om overlast en risico op besmetting te vermijden.

Verder **sponsort** Xior ook diverse jeugdclubs, sportclubs en studentenclubs, zowel op financieel vlak als door het voorzien van goederen zoals sportkleding, gadgets en andere.

Ook in de verschillende landen worden diverse lokale initiatieven ondersteund, zoals bv. in Portugal het "cycling without age" initiatief waarbij jongeren de oudere, mindervalide generatie mee op stap nemen op de fiets. In residentie Katzensprung te Vaals werden enkele kamers te huur gesteld voor getroffen buurtbewoners van de enorme wateroverlast in Limburg tijdens de zomer van 2021.

9.3.5.

ENERGIE EFFICIËNTIE & KLIMAATIMPACT



“Het aandeel groene stroom steeg van 14% naar 88% door een mix van groene contracten en eigen opwekking.”

Als vastgoedspeler in studentenhuisvesting blijft Xior samen met alle studenten actief inzetten op de reductie van haar ecologische voetafdruk. Sinds 2019 heeft Xior er zich toe verbonden om de milieuprestaties verder systematisch in kaart te brengen, mede aan de hand van een uitgebreid aantal (EPRA) indicatoren. Tevens wordt de klimaatimpact van de studentenhuisvesting berekend en worden alle afvalophalers gecontacteerd om een beeld te krijgen van de evolutie van de afvalstromen. Ook in 2021 werkte Xior actief verder aan het verbeteren van de data-collectie om haar milieuprestaties nog beter & efficiënter in kaart te brengen zodat de energie-efficiëntie van de volledige portefeuille beter gemonitord wordt en ook verbeterd kan worden.

Energie-efficiëntie verbeteren en de klimaatimpact verminderen start reeds van bij het ontwerp van een nieuwe studentenresidentie en loopt verder tijdens de ontwikkeling en tijdens de uiteindelijke ingebruikname van de gebouwen. Tijdens het ontwerp wordt gekeken naar de beste technieken en materialen (bv. zonnepanelen, kwo-installaties,...) en eens het gebouw operationeel is, zet Xior meer en meer in op de sensibilisering van de gebruikers, wat resulteerde in een jaarlijkse reductie van de klimaat-impact. Zie ook hieronder sectie sensibilisering huurders onder **Hoofdstuk 9.3.5.1**.



De evolutie in de milieuprestatie van Xior werd in 2021 echter niet enkel beïnvloed door de blijvende inzet, maar ook door de Covid-crisis die een onlosmakelijke invloed heeft gehad op de wereldwijde vastgoedsector. Met inachtnaam van de nodige veiligheidsmaatregelen zijn alle residenties te allen tijde open en bewoond gebleven, waardoor bijvoorbeeld ook gemeenschappelijke ruimtes verwarmd bleven. De effectieve bezetting fluctueerde naargelang de periode in het jaar en naargelang de regio. Het merendeel van de studenten keerde naar de residentie terug, maar door het uitblijven van fysieke lessen, spendeerden de studenten relatief meer tijd in hun kamer voor het volgen van digitale lessen en spendeerden ze ook meer tijd in de gemeenschappelijke ruimtes door het gesloten blijven van horeca en andere ontspanningsmogelijkheden. Over het algemeen wordt dan ook een stijging vastgesteld in de metingen van de verbruiksgegevens die zich beperkt tot maximaal 16% voor de totale portefeuille in scope (in LfL) door de hierboven vermelde verhoogde bezetting. In de komende rapportages zal duidelijk worden in welke mate 2020 en 2021 uitschieters zijn. Xior verbindt zich er in elk geval toe om dalende trends te bekomen over de lange termijn en zet daarom ook in op de reductie d.m.v. design & sensibilisatie.

Alle verbruiken en bijhorende broeikasgasemissies worden centraal verzameld op basis van metingen en facturen. In dit verslag wordt uitsluitend over de prestatiegegevens van de units onder eigen beheer gerapporteerd en wordt 2019 als basisjaar beschouwd voor de trendanalyse tussen 2019, 2020 en 2021. De verbruiken van het vorig rapportagejaar werden retrospectief aangepast aan de hand van de daadwerkelijke cijfers uit facturen en metingen. De gebruikte methodologie voor alle metingen staat uitgebreid omschreven in **Hoofdstuk 9.5 van dit Jaarverslag**. Deze methodologie is in lijn met de EPRA-rapportage richtlijnen en geldt voornamelijk voor het milieugedeelte, maar ook voor het sociale deel.

Een overzicht van alle milieuprestatie-indicatoren wordt weergegeven in de EPRA-tabellen in **Hoofdstuk 9.4.1 van dit Jaarverslag**. De voornaamste waarnemingen en trends worden hieronder besproken.

9.3.5.1 Energie-efficiëntie

In de Europese Unie zijn gebouwen verantwoordelijk voor 40%³⁶ van de totale energievraag en 36% van de totale CO₂e emissies. Het verbeteren van de energieprestatie van de gebouwen over de hele levensduur speelt dan ook een cruciale rol bij de ambitieuze doelstellingen die Europa naar voren heeft geschoven m.b.t. energiereducties en klimaatneutraliteit. Bij Xior begrijpt men dan ook zeer goed dat het bedrijf met haar groeiende portfolio een grote verantwoordelijkheid heeft, die niet uit de weg wordt gegaan. Het in kaart brengen van het energieverbruik en de klimaatimpact van de studentenresidenties vormt de basis voor verdere initiatieven tijdens de bouw- en gebruiksfase om deze impact verder te doen dalen.

³⁶ Zie <https://europeanclimate.org/wp-content/uploads/2022/03/ecf-building-emissions-problem-march2022.pdf>.

De energie-indicatoren worden weergegeven conform de EPRA-richtlijnen en zijn te vinden in de EPRA-tabel met milieu-indicatoren in *Hoofdstuk 9.4.1 van dit Jaarverslag*.

• Energie-intensiteit van gebouwen (Energy-Int)

Er is in de like for like scope een stijging van de energie-intensiteit vastgesteld van 6% (gemiddelde energieconsumptie van 154 kWh/m²). Een stijging, die zoals eerder vermeld – te wijten is aan de hogere bezetting van gebouwen en de verhoogde aanwezigheid en verbruik in de gebouwen tijdens de lockdownperiodes. De like for like scope vergelijkt eenzelfde scope aan gebouwen waarvoor gegevens beschikbaar zijn voor de afgelopen 3 jaar. Indien alle gebouwen in de scope worden opgenomen ligt de gemiddelde consumptie per m² een stuk lager, namelijk 127 kWh/m². Dit komt immers door het toevoegen van sites aan de meetscope die een inherent lager energieverbruik hebben.

“Door het uitbreiden van de scope met energie-efficiënte gebouwen en door het renoveren van huidige gebouwen in scope wordt de energie intensiteit verder gereduceerd.”

• Zonne-energie en groene stroom

In de meetscope produceren momenteel 15 van de residenties hun eigen zonne-energie waarvan 9 in Nederland, 5 in België en 1 in Spanje. Het totaal geïnstalleerd vermogen van de zonnepanelen bedraagt ca. 863.036 Wp. Dit is 30% meer dan de geïnstalleerde capaciteit in 2020. Xior zal blijven investeren in zonne-energie en het geïnstalleerd vermogen zal uiteraard ook stijgen door de ingebruikname van meer en meer nieuwe sites die voorzien werden van zonnepanelen. Bijvoorbeeld in Annadal (Maastricht), werd na een uitvoerige energie-audit 102.610 Wp aan extra zonnepanelen geïnstalleerd.



30%
geïnstalleerde
capaciteit
zonnepanelen

In 2021 werd 88,3% van de totale elektriciteitsvraag gedekt door groene stroom (uit hernieuwbare energiebronnen) van de sites in meetscope waarbij 3,8% zelf geproduceerd werd en 84,5% afkomstig is via groene stroom contracten. Dit in vergelijking met 14% over 2020.

In de loop van 2021 werden zo goed als alle energiecontracten in België en Nederland omgezet naar groene stroom. Xior beoogt om in 2022 dit percentage nog verder op te trekken door eveneens in Spanje en Portugal de energiecontracten naar groene stroom over te schakelen. Hiervoor lopen al diverse initiatieven in beide landen.

Bovendien werden vroeger de elektriciteitscontracten voor een deel van de residenties uit de portfolio per unit afgesloten. Xior zet haar werk verder om deze contracten zoveel mogelijk te internaliseren om zo meer vat te krijgen op het type contract (bv. groene stroom) dat wordt afgesloten. Vandaag staat Xior reeds 100% in voor de elektriciteitscontracten van 90% van de residenties uit de portfolio in scope (landlord obtained).

• Elektriciteitsverbruik

Absoluut verbruik (Elec-Abs)

In 2021 telde de scope 91 gebouwen verantwoordelijk voor een elektriciteitsverbruik van 15.297 MWh. Van dit verbruik is 88% afkomstig uit hernieuwbare bronnen.

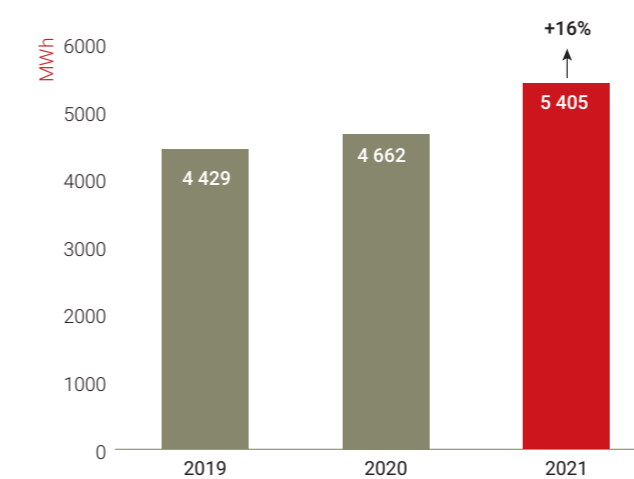
Like for like verbruik (Elec-Lfl)

Xior bestudeert de like for like analyse als indicator voor de evolutie in het verbruik. Door de groei van het portfolio is het voor Xior immers van belang de trends te analyseren op basis van een constante scope in plaats van op basis van de absolute verbruiken.

De like for like analyse vergelijkt het elektriciteitsverbruik van 58 gebouwen die operationeel waren in de laatste 3 jaar. De analyse toont een stijging van 16% (742 MWh) ten opzichte van 2020. Het aandeel groene stroom in de like for like scope is aanzienlijk gestegen van 7% naar 98%.

De stijging (16% in de totale scope) doet zich voor in alle landen, maar voornamelijk Nederland. Enerzijds is er bij de overstap van leverancier (groen) een verbeterd inzicht in de verbruiken ten opzichte van vorige jaren gekomen. Daarnaast valt de stijging ook te verklaren door de terugkeer van het merendeel van de studenten naar de residenties. Zoals eerder aangegeven spendeerden zij bovendien meer tijd in hun kamer en de gemeenschappelijke delen tijdens o.a. periodes waar fysieke lessen uitbleven en waar ontspanningsmogelijkheden gesloten waren. Xior verbindt zich ertoe aan de hand van inspanningen en optimalisaties het verbruik verder in kaart brengen en de energie intensiteit verder te doen dalen.

Elektriciteitsverbruik (Lfl)



• Fossiele brandstoffen

De verwarming van de studentenresidenties vertegenwoordigt het grootste deel van het gerapporteerd energieverbruik (63% in 2021). De panden worden voornamelijk verwarmd aan de hand van aardgas. Het absoluut aardgasverbruik stijgt sterk, maar er wordt ook voor 15 additionele sites gerapporteerd vergeleken met vorig jaar. Het is beter te vergelijken in een like for like scope, waar Xior een stijging vaststelt ten gevolge van een hogere bezetting en een koudere winter.

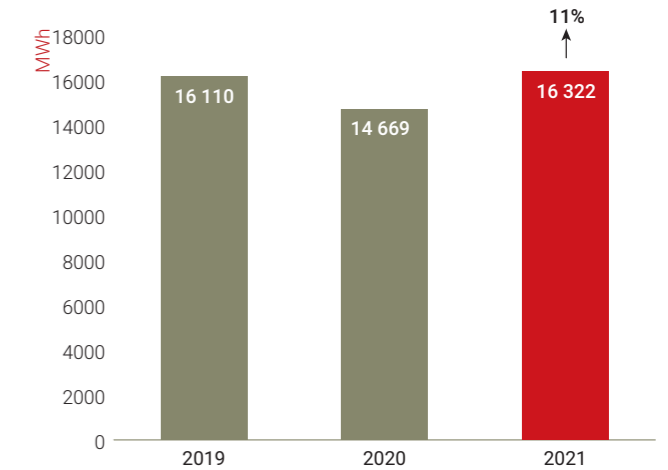
Absoluut verbruik (Fuel-Abs)

In 2021 werd 36.002 MWh aan aardgas verbruikt, verspreid over 77 gebouwen. Opnieuw is het door de groeiende portefeuille en betere dataverzameling voornamelijk interessant om een vergelijkbare scope (Lfl-analyse) te bestuderen als indicator voor de evolutie in het aardgasverbruik.

Like for like verbruik (Fuel-Lfl)

Deze like for like analyse vergelijkt het verbruik van 50 gebouwen die operationeel waren in de laatste 3 jaar en waarvoor volledige data beschikbaar zijn. De data tonen een stijging van 11% ten opzichte van vorig jaar.

Aardgas consumptie (Lfl)



Deze stijging kan verklaard worden door, de eerder vermeldde hogere bezettingsgraad en een strengere winter. Een normalisatie van de verbruiksgegevens aan de hand van graaddagen is in deze context echter niet relevant, aangezien een deel van het aardgas ook gebruikt wordt voor het verwarmen van het sanitair water. Meer uitleg hierover staat beschreven in de meetmethodologie in *Hoofdstuk 9.4 van dit Jaarverslag*.

• Warmtenetten (DH&C-Abs & Lfl)

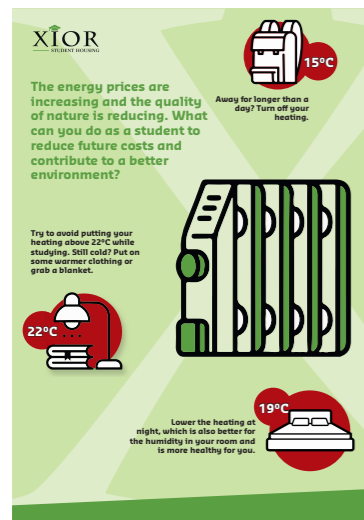
Met een CO₂-uitstoot die 30% lager ligt dan bij aardgas, heeft het gebruik van warmtedistributie een positief effect op de ecologische afdrak van een gebouw. 10 residenties van Xior zijn aangesloten op een dergelijk systeem:

- Woudestein (Rotterdam, Nederland)
- Ariënsplein (Enschede, Nederland)
- Naritaweg/Barajasweg (3 gebouwen), Karspeldreef (Amsterdam, Nederland)
- Lutherse Burgwal (Den Haag, Nederland)
- Diagonal Besòs (Barcelona, Spanje)
- PXL Campus Hasselt (België)
- Eendrachtsskade Groningen (Nederland)

Dit jaar zijn er voor het eerst data beschikbaar voor Lutherse Burgwal en Diagonal Besòs, waardoor er nu data beschikbaar zijn voor 8 gebouwen. Voor PXL Hasselt en Eendrachtsskade zijn er echter nog geen data beschikbaar. Voor 5 gebouwen zijn er reeds data beschikbaar voor de laatste 3 jaar en kunnen we bijgevolg de eerste trends waarnemen. We nemen een stijging waar van 10% ten opzichte van het vorige rapportagejaar. Dit is gelijkaardig aan de evoluties van het aardgasverbruik en kent dan ook gelijkaardige redenen (aanwezigheidsgraad, koudere winter). Ook bij nieuwe investeringen zal Xior de voorkeur geven, indien mogelijk, aan een duurzaam systeem.

• Sensibilisering bij huurders

Naast eigen investeringen in duurzaamheid zet Xior ook in op sensibilisering bij haar studenten. Zo worden er op social media tips gegeven om energie te besparen en krijgt elke student een flyer met tips en tricks om energiezuinig op kamer te vertoeven. In de gebouwen worden ook affiches voorzien rond milieu, bijvoorbeeld hoe studenten correct kunnen recyclen. In 2021 werd ook een speciale campagne gelanceerd rond energiebesparing, mede door de stijgende energieprijzen. Hiermee wou Xior studenten bewust maken over hun eigen energieverbruik en welke impact ze zelf konden maken aan de hand van enkele eenvoudige tips.



Sommige locaties beschikken ook over individuele meters op de kamer. Hierdoor zijn studenten sneller bewust over hun energieverbruik. In 2020 werden ook enkele residenties uitgerust met Cscan sensoren, waarbij studenten via een web app hun eigen waterverbruik kunnen zien en ook meldingen krijgen bij ongezonde situaties zoals bv. een te hoog CO₂ niveau.

• Led relighting programma

Ook in 2021 werd het 'led relighting-programma' verdergezet, waarbij conventionele verlichting werd vervangen door meer duurzame ledverlichting. In België werd al meer dan 80% van de oude conventionele verlichting vervangen. In Nederland beschikt reeds 75% van de residenties over ledverlichting. In Spanje en Portugal is ca. 100% van de gebouwen uitgerust met ledverlichting. Ook nieuwe overgenomen gebouwen met oudere conventionele verlichting worden zo snel mogelijk getransformeerd.

Alle nieuwbouwprojecten worden bovendien standaard voorzien van ledverlichting en bewegingsdetectie in de trappenhallen, gangen en sanitaire ruimtes.

9.3.5.2 Water

• Efficiënter watergebruik (Water-Int)

Via diverse maatregelen blijft Xior studenten sensibiliseren: dit onder andere via interne communicatie, het geven van douchezandlopers en de installatie van Cscan sensoren in enkele residenties. Dankzij deze sensoren beschikt Xior nu ook over de mogelijkheid om het waterverbruik in de kamer te analyseren en waterlekken vroegtijdig te detecteren. De watersensor sluit de kraan zelfs automatisch af bij lekdetectie zodat verspilling en schade kan vermeden worden. In de ontwerp en ontwikkelingsfase van gebouwen wordt ook steeds gekeken naar waterbesparende technieken (spaardouchekoppen, dubbele doorspoelknoppen, recuperatie van regenwater, ...).

De coronacrisis had een directe impact op het waterverbruik. Al is dit laatste moeilijk kwantificeerbaar en sterk verschillend van de residentie tot residentie, naargelang de effectieve bezetting van studenten tijdens de lockdown en de rest van het academisch jaar. Xior registreert een stijging van 6% in de waterintensiteit voor de volledige meetscope, waarbij dit gelijklopend is van land tot land. Een mogelijke verklaring is een verhoogde bezetting in de residenties, zo ook tijdens de zomermaanden door de lockdown en de heersende reisbeperkingen in de verschillende landen.



Absolute waterconsumptie (Water-Abs)

In 2021 werd 201.873 m³ aan water verbruikt, verspreid over 62 gebouwen. Dit komt overeen met 0,8 m³ water per vierkante meter. Ook de verbruiken van 2020 (cf. EPRA-tabel in *hoofdstuk 9.4.1 van dit Jaarverslag*) werden aangepast aan de hand van de daadwerkelijke cijfers uit de facturen en metingen.

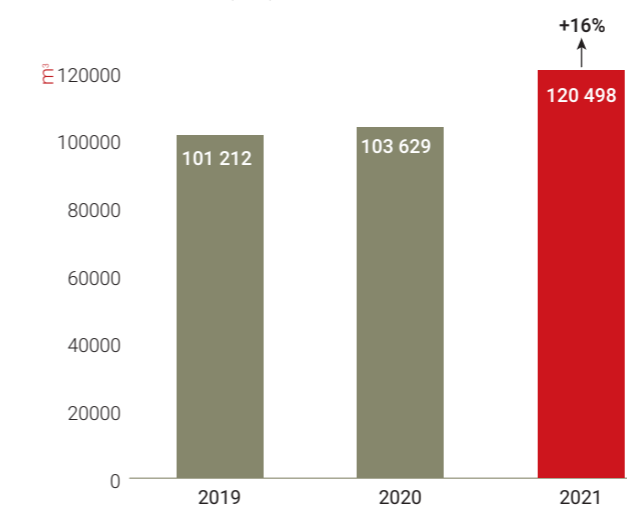
“ In samenspraak met de studenten blijven we verder inzetten op het sensibiliseren om het verbruik verder te minimaliseren wat wij tijdens een normale bezetting zeker verwachten te realiseren. ”

Like for Like waterconsumptie (Water-Lfl)

Om de evolutie van het waterverbruik 2021 vast te stellen ten opzichte van voorgaande jaren wordt de like for like consumptie van 46 sites bestudeerd. De resultaten laten een stijging zien van 16% ten opzichte van vorig jaar. Zoals eerder vermeld is de stijging te verklaren door een verhoogde bezetting in de residenties tijdens de zomermaanden door de lockdown en reisbeperkingen in de verschillende landen.

Xior zet zich in om te blijven sensibiliseren en het waterverbruik, bij normale bezetting, terug te gaan reduceren.

Waterconsumptie (Lfl)



9.3.5.3 Afvalproductie

Absolute afvalproductie (Waste-Abs)

Sinds 2019 engageert Xior zich om de afvalproductie in haar residenties in kaart te brengen om ook deze indicator op te volgen en te rapporteren. Dit gebeurt voor verschillende afvalstromen (rest, glas, papier & karton en PMD). In samenwerking met diverse afvalophalers werd voor 2021 voor 42 van de gebouwen in de meetscope data verzameld. Dit is een stijging ten opzichte van 2020. Xior zet zich actief in om ook dit jaar en de daaropvolgende jaren ook voor de resterende sites inzicht te krijgen op de afvalstroom zodat ook daar gericht kan ingezet worden op sensibiliserings- en sorteringcampagnes.

Analyse van de gegevens toont dat de uitkomst van 2021 robuuster is dan de eerste rapportage jaren. Er werd slechts 4% van de data geëxtrapoleerd. Dit is het gevolg van de continue inzet van Xior en haar medewerkers om op een systematische manier de afvalproductie nog verder en beter in kaart te brengen.

Bij die 42 gebouwen waarvan reeds data beschikbaar zijn voor 2021, werd een totale afvalproductie vastgesteld van 746 ton. Dit is een stijging van 287 ton ten opzichte van vorig jaar en is deels

te linken aan het uitbreiden van de meetscope van 38 naar 42 gebouwen evenals een grotere aanwezigheid in de residenties en studentenkamers.

Like for Like afvalproductie (Waste-Lfl)

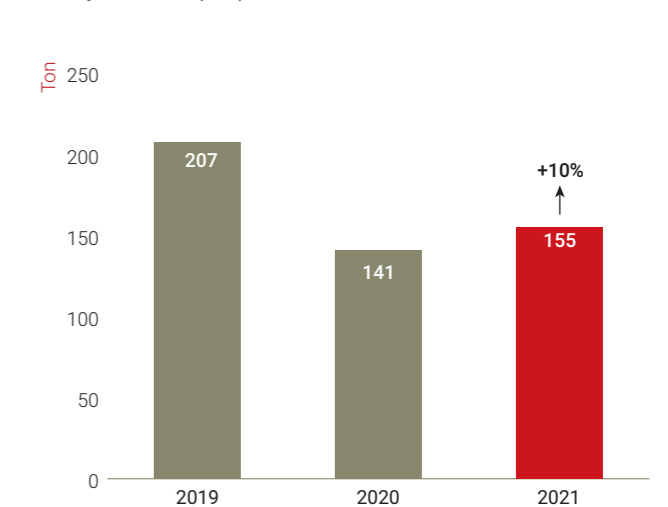
Als een kleinere scope in beschouwing wordt genomen met daarin de 14 gebouwen waarvoor data van zowel 2019, 2020 en 2021 beschikbaar zijn, dan wordt een stijging van ca. 10% vastgesteld in de totale hoeveelheid afval. Deze stijging doet zich voor in elke afvalcategorie waarover gerapporteerd wordt (cf. EPRA-tabel in *hoofdstuk 9.4.1 van dit Jaarverslag*).

De stijging is voornamelijk te merken in de Nederlandse panden en is mogelijks te wijten aan verhoogde aanwezigheden en de lokale lockdown maatregelen. De hoeveelheid afval blijft weliswaar nog lager dan in 2019. Xior volgt dit verder op en zal zo ook dankzij verbeterde data het aantal gebouwen in de like for like scope kunnen uitbreiden om een vollediger beeld te geven.

Afval intensiteit

Wanneer er wordt gekeken naar het afvalverbruik per m², wordt ook daar een stijging vastgesteld ten opzichte van 2020 (10%) en een daling ten opzichte van 2019 (-25%). Ook deze stijging valt te verklaren door een hoger bezetting in de residenties.

Afvalproductie (Lfl)



9.3.5.4 De klimaatimpact

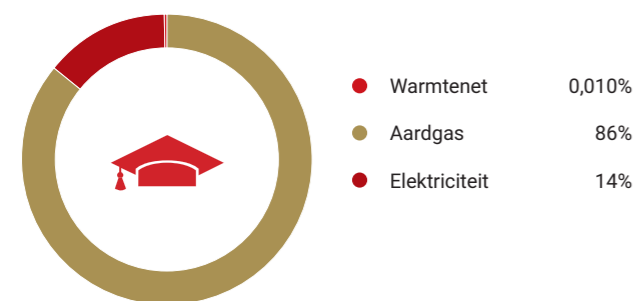
Algemene resultaten

Aan Xior's CO₂ klimaatplan wordt volop verder gewerkt, met als doel om later in 2022 de reductietargets te kunnen definiëren. Hiervoor werd ook een full time energy manager aangeworven die in mei 2022 zal starten en Xior's duurzaamheidsstrategie verder zal ondersteunen, implementeren en bijsturen. De definiëring van de reductietargets zal gebeuren volgens het SBTi framework. Op basis van deze definitie zal een concreet CO₂ reductieplan opgesteld worden en zal geanalyseerd worden welke bestaande gebouwen in aanmerking komen om via investeringen in energie efficiënte systemen de CO₂ voetafdruk te verminderen.

Xior berekent momenteel de klimaatimpact volgens de voorschriften van het Greenhouse Gas (GHG) protocol, één van de meest wijdverspreide tools om broeikasgassen te begrijpen, kwantificeren en beheren.

De directe broeikasgasemissies zijn voornamelijk gelinkt aan het gebruik van fossiele brandstoffen voor warmteproductie. Het grootste deel van de sites wordt verwarmd op aardgas, hetgeen een lagere impact heeft dan mazout, wat in het verleden werd gebruikt. De indirecte broeikasgassen zijn hoofdzakelijk afkomstig van de elektriciteitsproductie bij de verschillende elektriciteitsleveranciers en in de 2e plaats van de warmteproductie voor de residenties die aangesloten zijn op een warmtenet. Met dit laatste zetten we in op een duurzamere vorm van verwarming bij een aantal van de residenties.

Totale broeikasgasemissies in 2021: verdeling per bron



Absolute emissies in 2021: 7.768 tCO₂e

- = 4.012 retourvluchten naar New York
- = 1.074 x uitstoot gemiddelde Belg
- = 964 x de uitstoot gemiddelde Nederlander
- = 1.738 x de uitstoot gemiddelde Spanjaard
- = 1.962 x de uitstoot gemiddelde Portugees



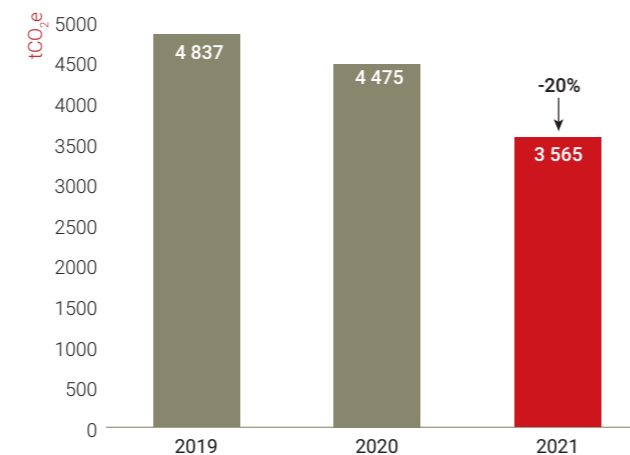
Absolute emissies (GHG-Dir-Abs en GHG-Indir-Abs)

De klimaatimpact van 2021 van de studentenhuizen werd berekend voor de gebouwen binnen de desbetreffende meetscope en komt neer op 7.768 tCO₂e. Dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar. Echter, door een verschillende meetscope ten opzichte van 2020 is het interessanter de trend te analyseren volgens een like for like analyse met een meetscope die gelijk blijft.

Like for like emissies (GHG-Dir-Lfl en GHG-Indir-Lfl)

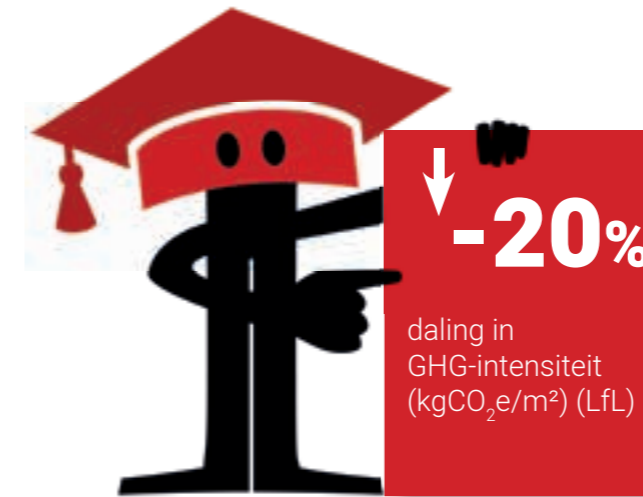
In een like for like analyse, observeert Xior een sterk dalende trend ten opzichte van 2020. Deze analyse vergelijkt de klimaatimpact van de studentenresidenties die operationeel waren in de laatste 3 jaar en waarvoor volledige data beschikbaar zijn. Ten opzichte van 2020 daalde de klimaatimpact met 20%, ondanks de toegenomen energievraag. Dit is immers het rechtstreekse gevolg van de inspanning die Xior in 2021 ondernam om voor de meeste van de sites het stroomcontract aan te passen naar groen stroom, evenals het verder uitbreiden van het geïnstalleerd vermogen aan PV-capaciteit.

Broeikasgasemissies (Lfl)



Intensiteit van de broeikasgassen (GHG-Int)

Als gevolg van een lagere CO₂ intensiteit, daalde de broeikasgasintensiteit per m² met 15% ten opzichte van 2020 in de volledige meetscope en met 20% in de Lfl meetscope. Dit komt, ondanks de toegenomen energievraag, door het engagement om ons stroomverbruik te vergroenen.



Elektriciteit

Elektriciteitsconsumptie is vandaag verantwoordelijk voor ca. 14% van de totale klimaatimpact van Xior. In het kader van deze klimaatstudie werden de elektriciteitsemissies berekend op basis van de gemiddelde CO₂-intensiteit per kWh van de nationale elektriciteitsnetwerken (location-based) waarvan Xior gebruik maakt, met toevoeging van de netverliezen. De klimaatimpact van de elektriciteitsproductie verschilt echter van producent tot producent (marktgemiddelden of market-based).

Door te kiezen voor een energieleverancier die gecertificeerde groene stroom kan aanleveren, of door zelf stroom op te wekken met hernieuwbare energiebronnen, zou Xior de totale gerapporteerde klimaatimpact (scope 1 & 2) nog verder kunnen reduceren met 4%.

In 2021 werd 3.330 tCO₂e vermeden dankzij groenestroomcontracten en de productie van eigen stroom via zonnepanelen. Xior heeft in 2021 het overgrote deel van de energiecontracten kunnen omzetten naar groenestroomcontracten. Ook lopen diverse initiatieven in de landen om de productie van eigen stroom via zonnepanelen te verhogen (bv. Annadal) en zal ook een gespecialiseerde Energy Manager aangeworven worden om de klimaatambities van Xior te vertalen naar duidelijke CO₂-reductie targets.

Fossiele brandstoffen

De meeste sites van Xior worden verwarmd op aardgas. Uit de metingen blijkt dat aardgas gemiddeld verantwoordelijk is voor 86% van de broeikasemissies gelinkt aan de portfolio in meetscope.

“ In lijn met haar internationale ambities rapporteert Xior voor het 3^e jaar op rij de klimaatimpact van de portfolio, met het oog op het structureel verlagen van de emissies van haar portefeuille. In 2021 vermeerde Xior 3.330 tCO₂e (43 % van haar huidige klimaatimpact) dankzij de eigen elektriciteitsproductie en de aankoop van gecertificeerde groene stroom. In 2022 heeft Xior de ambitie om dit aandeel verder te doen stijgen. ”

Hoofdkantoor

In 2020 werd het hoofdkantoor uitgebreid met een extra verdieping. Door de lage energievraag van 60 kWh per m² die louter aangeleverd wordt door groene stroom is de klimaatimpact van het hoofdkantoor gereduceerd tot 0.

Conclusie klimaatimpact

Sinds het jaarverslag van 2019 brengt Xior systematisch de klimaatimpact van de studentenhuizen in kaart. De emissies van 2021 liggen intussen 26% lager dan in 2019 (lfl). Naast de voortdurende focus op energie-efficiëntie en sensibilisatie, nam Xior in 2021 immers de nodige stappen om de merendeel van de sites van groene stroom te voorzien door het aanpassen van energiecontracten in België en Nederland. Dit proces wordt verdergezet in 2022 evenals de ambitie om de eigen stroom productie verder op te drijven.

Daarnaast zet Xior ook stappen in het specificeren van de reductie-strategie en targets. Via het CO₂ klimaatplan zullen in 2022 reductie-targets opgesteld in lijn met wat klimaatwetenschap voorschrijft (science based targets) om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Dit plan zal als basis dienen voor een concreet reductieplan dat zich vertaalt naar verdere aanpassingen het portfolio.

9.4 EPRA-TABELLEN

9.4.1

EPRA SBPR TABELLEN MET MILIEU PRESTATIE INDICATOREN - VOLLEDIGE PORTEFEUILLE & HOOFDKANTOOR, SEGMENTANALYSE PER LAND

Impact gebied	GRI Standards (CRESS)		EPRA Duurzaamheidsprestatie meting	Meeteenheid	Portfolio																					
	Indicatoren	SDG's			Totale portfolio							Portfolio per land: België							Portfolio per land: Nederland							
					Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfi)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfi)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfi) ²				
sites in scope					2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	
Energie (landlord-obtained) ¹	302-1	Elec-Abs & Lfi	Totaal elektriciteitsverbruik ²	Jaarlijkse kWh	4 561 959	7 170 714	15 297 288	4 429 332	4 662 124	5 404 583	16%	1 534 009	2 808 751	4 440 526	1 534 009	1 586 276	1 600 777	1%	3 027 951	3 872 692	9 519 515	2 895 323	3 075 847	3 803 806	24%	
			Aantal gebouwen in berekening (groene en grijze stroom)	Aantal gebouwen	61	72	91	58	58	58		37	43	46	37	37	37			27	27	39	21	21	21	
			Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	7%	2%	6%	7%	0%	1%		2%	2%	21%	2%	1%	2%			9%	2%	0%	9%	3%	0%	
			Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (eigen productie + aankoop)	%	12%	14%	88%	7%	7%	98%		5%	14%	89%	5%	6%	92%			16%	16%	100%	14%	7%	100%	
			Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (eigen productie) ³	%	6%	5%	4%	5%	5%	3%		5%	5%	3%	5%	5%	4%			7%	5%	4%	6%	5%	3%	
			Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (aankoop)	%	6%	9%	85%	2%	2%	94%		0%	8%	86%	0%	1%	88%			9%	11%	96%	8%	2%	97%	
302-1	DH&C-Abs & Lfi	Totaal verbruik van stadsverwarming en -koeling	Jaarlijkse kWh	3 431 564	4 745 912	6 186 494	3 431 564	3 697 197	4 060 209	10%	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.		3 431 564	4 402 648	5 377 044	3 431 564	3 697 197	4 060 209	10%	
		Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	5	8	8	5	5	5										5	7	7	5	5	5		
		Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	18%	0%	2%	18%	0%	2%										18%	0%	2%	18%	0%	2%		
		Aandeel stadsverwarming en koeling afkomstig uit hernieuwbare bronnen	%	nb. ⁴	nb. ⁴	nb. ⁴	nb. ⁴	nb. ⁴	nb. ⁴											nb. ⁴	nb. ⁴	nb. ⁴	nb. ⁴	nb. ⁴	nb. ⁴	
302-1	Fuels-Abs & Lfi	Totaal verbruik fossiele brandstoffen	Jaarlijkse kWh	18 340 818	19 123 973	36 002 014	16 109 698	14 669 222	16 322 433	11%	6 149 276	7 249 427	9 771 001	6 034 089	5 707 627	6 289 182	10%	12 191 541	10 796 645	22 611 293	10 075 609	8 961 596	10 033 251	12%		
		Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	57	62	77	50	50	50		34	38	39	33	33	33			23	22	32	17	17	17		
		Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	11%	2%	2%	13%	2%	2%		4%	2%	3%	4%	2%	4%			15%	2%	0%	18%	2%	0%		
		Aandeel hernieuwbare energie	%	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.		nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.			nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	
302-3, CRE1	Energy-Int	Totale energie-intensiteit van het gebouw	Jaarlijkse kWh per m ²	150	116	127	156	145	154	6%	171	160	152	169	158	185	17%	140	94	122	148	137	136	-1%		

Impact gebied	Indicatoren	SDG's	EPRA Duurzaamheidsprestatie meting	Meeteenheid	Portfolio per land: Spanje							Portfolio per land: Portugal							Hoofdkantoor								
					Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfi) ⁵				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfi)				Absolute metingen (Abs)			% verandering laatste 2 jaar					
					2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar					
sites in scope						2	3						4					1	1	1							
Energie (landlord-obtained) ¹	302-1	Elec-Abs & Lfi	Totaal elektriciteitsverbruik ²	Jaarlijkse kWh	nvt. ³	489 271	497 028	nvt. ³	489 271	497 028	2%	nvt. ³	nvt. ³	840 219	nvt. ³	nvt. ³	nvt. ³	-	24 507	45 580	42 552				-7%		
			Aantal gebouwen in berekening (groene en grijze stroom)	Aantal gebouwen		2	2		2	2				4						1	1	1					
			Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%		0%	13%		0%	13%				0%						0%	20%	1%					
			Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (eigen productie + aankoop)	%		5%	4%		5%	4%				0%							0%	0%	100%				
			Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (eigen productie) ³	%		5%	4%		5%	4%				0%							0%	0%	0%				
			Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (aankoop)	%		0%	0%		0%	0%				0%							0%	0%	100%				
302-1	DH&C-Abs & Lfi	Totaal verbruik van stadsverwarming en -koeling	Jaarlijkse kWh	nvt. ³	343 264	809 451	nvt. ³	343 264	809 451	136%	nvt. ³	nvt. ³	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	-	nvt.	nvt.	nvt.							
		Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen		1	1		1	1																		
		Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%		0%	0%		0%	0%																		
		Aandeel stadsverwarming en koeling afkomstig uit hernieuwbare bronnen	%		nb. ⁴	nb. ⁴		nb. ⁴	nb. ⁴																		
302-1	Fuels-Abs & Lfi	Totaal verbruik fossiele brandstoffen	Jaarlijkse kWh	nvt. ³	1 077 902	2 592 321	nvt. ³	392 312	491 154	25%	nvt. ³	nvt. ³	1 027 399	nvt. ³	nvt. ³	nvt. ³	-	nvt.	nvt.	nvt.							
		Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen		2	2		1	1				4														
		Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%		2%	12%		6%	5%				0%														
		Aandeel hernieuwbare energie	%		nvt.	nvt.		nvt.	nvt.				nvt.														
302-3, CRE1	Energy-Int	Totale energie-intensiteit van het gebouw	Jaarlijkse kWh per m ²	nvt. ³	197	134	nvt. ³	nvt. ³	134	-	nvt. ³	nvt. ³	87	nvt. ³	nvt. ³	nvt. ³	-	69	64	60				-7%			

¹ We rapporteren de resultaten van de door Xior betaalde (landlord obtained) energiefacturen. Het is de visie van Xior om de student te ontlasten van de verantwoordelijkheden van eigen elektriciteitscontracten. Voor enkele sites in Nederland schakelen we nog over van persoonlijke contracten naar een collectief contract. Meer uitleg hierover staat beschreven in de methodologie.

² Sinds het overschakelen van energieleverancier in 2021 heeft Xior voor verschillende panden in Nederland een beter overzicht van de verschillende elektriciteitsverbruiken. Onderschattingen door incomplete overzichten van de verbruiken konden op deze manier vanaf 2021 aangepast worden voor de desbetreffende sites. Het maakt deel uit van de focus dat Xior legt op het verbeteren van onze gegevensopvolging. Gelieve dus op te merken dat een deel van de evolutie in Nederland aldus gelinkt is aan verbeterde datakwaliteit.

³ In 2020 werd Spanje voor het eerst toegevoegd aan de scope. In 2021 werd Portugal voor het eerst toegevoegd aan de scope.

⁴ Xior heeft via haar energieleverancier geen details ontvangen over de oorsprong van de energie en heeft daarom geen aandeel uit hernieuwbare energie gemeld. Xior neemt in overleg met zijn energieproducenten maatregelen om de oorsprong van zijn energie nader te analyseren en waar nodig opnieuw te evalueren.

⁵ In Spanje strekt de Lfi vergelijking zich over 2 jaar. In de andere regio's evenals in de vergelijking van de totale portfolio beschouwd de Lfi vergelijking 3 jaar.

Impact gebied	GRI Standards (CRESS)			EPRA Duurzaamheidsprestatie meting	Meeteenheden	Portfolio																			
	Indicatoren	SDG's	sites in scope			Totale portfolio						Portfolio per land: België						Portfolio per land: Nederland							
						Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfi)			Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfi)			Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfi) ²				
			2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar								
Broeikasgas emissies (landlord-obtained ¹)			Totale broeikasgasemissies (scope 1 & 2 -market based)	Jaarlijkse ton CO ₂	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	-	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	-	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	-
			Totale broeikasgasemissies (scope 1 & 2 -location based)	Jaarlijkse ton CO ₂	5 296	5 821	7 768	4 837	4 475	3 565	-20%	1 389	1 752	1 884	1 368	1 307	1 183	-9%	3 908	3 732	4 879	3 469	3 168	2 382	-25%
	305-1	GHG-Dir-Abs & Lfi	Direct (scope 1)	Jaarlijkse ton CO ₂	3 393	3 538	6 660	2 980	2 714	3 020	11%	1 138	1 341	1 808	1 116	1 056	1 163	10%	2 255	1 997	4 183	1 864	1 658	1 856	12%
			Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	57	62	77	50	50	50		34	38	39	33	33	33		23	22	32	17	17	17	
	305-2	GHG-Indir-Abs & Lfi	Indirect (scope 2 - location based)	Jaarlijkse ton CO ₂	1 903	2 283	1 108	1 856	1 761	546	-69%	251	411	76	251	251	20	-92%	1 652	1 734	696	1 605	1 510	526	-65%
			Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	69	72	91	60	60	60		37	43	46	37	37	37		24	25	7	23	23	23	
	305-2	GHG-Indir-Abs & Lfi	Indirect (scope 2 - market based)	Jaarlijkse ton CO ₂	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²		nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²		nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	
	305-4, CRE 3	GHG-Int	Totale broeikasgasintensiteit van de gebouwen	Jaarlijkse kg CO ₂ e per m ²	35	26	22	36	33	27	-20%	31	29	26	30	28	26	-7%	37	24	24	39	36	27	-25%

Impact gebied	Indicatoren	SDG's	sites in scope	Portfolio per land: Spanje						Portfolio per land: Portugal						Hoofdkantoor										
				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfi)			Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfi)			Absolute metingen (Abs)										
				2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar								
Broeikasgas emissies (landlord-obtained ¹)			Totale broeikasgasemissies (scope 1 & 2 -market based)	Jaarlijkse ton CO ₂	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	-	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	-	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	-	
			Totale broeikasgasemissies (scope 1 & 2 -location based)	Jaarlijkse ton CO ₂	nvt. ³	337	658	nvt. ³	73	91	25%	nvt. ³	nvt. ³	347	nvt. ³	nvt. ³	nvt. ³	-	4	8	0	-100%				
	305-1	GHG-Dir-Abs & Lfi	Direct (scope 1)	Jaarlijkse ton CO ₂		199	480		73	91	25%			190			-	nvt.	nvt.	nvt.						
			Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen		2	2		1	1				4												
	305-2	GHG-Indir-Abs & Lfi	Indirect (scope 2 - location based)	Jaarlijkse ton CO ₂		138	178		nvt.	nvt.				157			-	4	8	0	-100%					
			Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen		2	2							4				1	1	1						
	305-2	GHG-Indir-Abs & Lfi	Indirect (scope 2 - market based)	Jaarlijkse ton CO ₂		nvt. ²	nvt. ²		nvt. ²	nvt. ²				nvt.			-	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²						
	305-4, CRE 3	GHG-Int	Totale broeikasgasintensiteit van de gebouwen	Jaarlijkse kg CO ₂ e per m ²	nvt. ³	42	33	nvt. ³	nvt.	nvt.		nvt. ³	nvt. ³	nvt.	nvt. ³	nvt. ³	nvt. ³		12	11	0	-100%				

¹ We rapporteren de resultaten van de door Xior betaalde (landlord obtained) energiefacturen. Het is de visie van Xior om de student te ontlasten van de verantwoordelijkheden van eigen elektriciteitscontracten. Voor enkele sites in Nederland schakelen we nog over van persoonlijke contracten naar een collectief contract. Meer uitleg hierover staat beschreven in de methodologie.

² We ontvingen geen detail van de afkomst van de energie via onze energieleverancier en rapporteren bijgevolg geen market based broeikasgas emissies. We ondernemen stappen om in samenspraak met onze energieproducenten de afkomst van onze energie meer in detail te analyseren en waar nodig te herevalueren.

³ In 2020 werd Spanje voor het eerst toegevoegd aan de scope, in 2021 werd Portugal voor het eerst toegevoegd aan de scope.

Impact gebied	GRI Standards (CRESS)			EPRA Duurzaamheidsprestatie meting	Meeteenheid	Portfolio																				
	Indicatoren	SDG's	Water-Abs & LFL			Totale portfolio						Portfolio per land: België						Portfolio per land: Nederland								
						Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfi)			Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfi)			Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfi) ²					
sites in scope	2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar							
Water (landlord -obtained)	303-1			Totaal water verbruik	Jaarlijkse kubieke meters (m ³)	144 307	171 546	201 873	101 212	103 629	120 498	16%	32 975	44 061	52 465	28 507	29 326	34 301	17%	111 332	113 543	117 162	72 706	74 303	86 197	16%
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	63	69	62	46	46	46		32	36	31	24	24	24		31	31	26	22	22	22	
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	6%	6%	16%	8%	8%	13%		1%	15%	13%	1%	16%	12%		8%	4%	21%	11%	5%	14%	
				Aandeel stadswater	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%		100%	100%	100%	100%	100%	100%		100%	100%	100%	100%	100%	100%	
	CRE 2			Totale water-intensiteit van het gebouw ⁴																						
				Water intensiteit per m ²	m ³ per m ²	0,9	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	6%	0,8	0,8	0,7	0,8	0,8	0,9	17%	1,0	0,8	0,7	1,0	0,9	0,9	0%

Impact gebied	Indicatoren	SDG's	Water-Abs & LFL	Meeteenheid	Portfolio per land: Spanje						Portfolio per land: Portugal						Hoofdkantoor									
					Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfi)			Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like(Lfi)			Absolute metingen (Abs)									
					2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar				
sites in scope	2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar								
Water (landlord -obtained)	303-1			Totaal water verbruik	Jaarlijkse kubieke meters (m ³)	nvt. ²	13 942	15 908	nvt. ²	13 942	15 908	14%	nvt. ²	nvt. ²	16 338	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²		nb. ³	nb. ³	nb. ³				
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen		2	2		2	2				3											
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%		0%	0%		0%	0%				0%											
				Aandeel stadswater	%		100%	100%		100%	100%				100%											
	CRE 2			Totale water-intensiteit van het gebouw ⁴																						
				Water intensiteit per m ²	m ³ per m ²		1,7	1,9		1,7	2	14%			1,3											

¹ We rapporteren de resultaten van de door Xior betaalde (landlord obtained) waterfacturen. Het is de visie van Xior om de student te ontlasten van de verantwoordelijkheden van eigen watercontracten. Voor enkele sites in Nederland schakelen we nog over van persoonlijke contracten naar een collectief contract. Meer uitleg hierover staat beschreven in de methodologie.

² In 2020 werd Spanje voor het eerst toegevoegd aan de scope. In 2021 werd Portugal voor het eerst toegevoegd aan de scope.

³ Het waterverbruik van het hoofdkantoor zit ondergebracht in de vereniging van mede-eigenaars. Met het oog op een verhuis van kantoor zullen we proberen in samenspraak met de ophaaldienst een beter zicht te krijgen op de gegevens.

⁴ Voor enkele sites in Nederland staat een deel van de contracten nog op naam van de student. Voor deze indicator laten we die sites volledig buiten beschouwing om een correct beeld te geven van de waterintensiteit. Het verklaart waarom de evolutie in de lfi niet gelijklopend is als deze de absolute waarden. In de absolute resultaten zitten immers de facturen op naam van Xior inbegrepen.

Impact gebied	GRI Standards (CRESS)			EPRA Duurzaamheidsprestatie meting	Meeteenheid	Portfolio																					
	Indicatoren	SDG's	Waste Abs & LfL			Totale portfolio						Portfolio per land: België						Portfolio per land: Nederland									
						Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfi)			Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfi)			Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfi) ²						
<i>sites in scope</i>					2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar		
Afval (landlord obtained)		306-2		Waste Abs & LfL	Totale afvalproductie	Jaarlijkse ton afval	207	459	746	207	141	155	10%	126	259	324	126	76	70	-7%	81	200	423	81	65	85	30%
					Aantal gebouwen in berekening	aantal gebouwen	14	38	42	14	14	14		8	27	28	8	8	8		6	11	14	6	6	6	
					Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	26%	3%	4%	26%	5%	0%		31%	0%	3%	31%	0%	0%		19%	6%	5%	19%	12%	0%	
					Totale productie gevaarlijk afval	Jaarlijkse ton afval	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.		nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.		nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	
					Totale productie ongevaarlijk afval	Jaarlijkse ton afval	207	459	746	207	141	155		126	259	324	126	76	70		81	200	423	81	65	85	
					Verbranding met energierecuperatie:	Jaarlijkse ton afval	150	417	661	150	116	124		95	245	276	95	69	58		55	173	385	55	47	66	
					% van totaal jaarlijkse ton afval	%	72%	91%	89%	72%	82%	80%		75%	94%	85%	75%	91%	83%		68%	86%	91%	68%	72%	78%	
					Rest afval	Jaarlijkse ton afval	150	417	661	150	116	124		95	245	276	95	69	58		55	173	385	55	47	66	
					% van totaal jaarlijkse ton afval	%	72%	91%	89%	72%	82%	80%		75%	94%	85%	75%	91%	83%		68%	86%	91%	68%	72%	78%	
					Recyclage:	Jaarlijkse ton afval	57	42	85	57	25	31		31	15	48	31	7	12		26	27	38	26	18	19	
					% van totaal jaarlijkse ton afval	%	28%	9%	11%	28%	18%	20%		25%	6%	15%	25%	9%	18%		32%	14%	9%	32%	29%	23%	
					Glas	Jaarlijkse ton afval	11	9	11	11	3	3		10	3	5	10	1	1		1	6	6	1	2,0	1,9	
					% van totaal jaarlijkse ton afval	%	5%	2%	1%	5%	2%	2%		8%	1%	1%	8%	2%	1%		1%	3%	2%	1%	3%	2%	
					Papier	Jaarlijkse ton afval	41	27	57	41	19,7	24		16	8	26	16	3,4	7		25	19	31	25	16	17	
					% van totaal jaarlijkse ton afval	%	20%	6%	8%	20%	14%	16%		12%	3%	8%	12%	4%	10%		31%	9%	7%	31%	25%	20%	
					PMD	Jaarlijkse ton afval	5	6	17	5	2	4		5	4	17	5	2	4		0	2	0	0	0	0	
					% van totaal jaarlijkse ton afval	%	3%	1%	2%	3%	2%	3%		4%	2%	5%	4%	3%	6%		0%	1%	0%	0%	0%	0%	
					Totale afval-intensiteit van het gebouw	Afval intensiteit per m ²	0,008	0,004	0,004	0,008	0,005	0,006	10%	0,010	0,005	0,005	0,010	0,006	0,006	-7%	0,006	0,003	0,003	0,006	0,005	0,006	30%

Impact gebied	Indicatoren	SDG's	Waste Abs & LfL	Totale afvalproductie	Jaarlijkse ton afval	Portfolio per land: Spanje						Portfolio per land: Portugal						Hoofdkantoor						
						Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfi) ³			Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfi)			Absolute metingen (Abs)						
						2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	2019	2020	2021	% verandering laatste 2 jaar	
<i>sites in scope</i>							2	3						4				% verandering laatste 2 jaar	1	1	1	% verandering laatste 2 jaar		
Afval (landlord obtained)		306-2		Waste Abs & LfL	Totale afvalproductie	Jaarlijkse ton afval	nvt. ¹	nvt. ¹	nvt. ¹	nvt. ¹	nvt. ¹	nvt. ¹	nvt.	nvt. ¹	nvt. ¹	nvt. ¹	nvt. ¹	nvt. ¹	nvt. ¹		nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	

¹ In 2020 werd Spanje voor het eerst toegevoegd aan de scope en in 2021 werd Portugal toegevoegd. We werken aan het verzamelen van afvalgegevens van onze verschillende sites. Momenteel is het nog niet mogelijk een onderscheid te maken tussen afval afkomstig van onze sites en de campus waarop ze zich bevinden.
² We ontvingen van de ophaaldienst geen details van de ophaling van ons afval. We ondernemen stappen onze afvalproductie in samenspraak met de ophaaldienst een beter zicht te krijgen op de gegevens.

9.4.2

EPRA SBPR TABEL MET SOCIALE PRESTATIE INDICATOREN

Impact gebied	GRI Standaard Indicatoren	EPRA Duurzaamheidsprestatie meting	Meeteenheid	Prestatie										
				2019	2020	2021								
Werknemers diversiteit	405-1	Diversity - Emp	Gender diversiteit onder directe werknemers	Alle medewerkers ¹	% vrouwen	39%	44%	49%						
					% mannen	61%	56%	51%						
				Executive management	% vrouwen	0%	0%	0%						
					% mannen	100%	100%	100%						
				Non-executive board	% vrouwen	25%	25%	40%						
					% mannen	75%	75%	60%						
				Andere medewerkers ¹	% vrouwen	42%	45%	51%						
					% mannen	58%	55%	49%						
				405-2	Diversity - Pay	Genderverhouding van het salaris incl. beloningen	Alle medewerkers ¹	Ratio man vs. vrouw	1,80	1,31	1,52			
							Executive management	Ratio man vs. vrouw	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²			
Non - executive board	Ratio man vs. vrouw	1,20	1,21				1,52							
Andere medewerkers ¹	Ratio man vs. vrouw	1,02	1,09				1,21							
Werknemers -ontwikkeling	404-1	Emp-Training	Training ter ontwikkeling van de werknemers	Gemiddeld aantal uren per werknemer ³		2,8	2,6	3,8						
				404-3	Emp-Dev	Prestatiebeoordeling van de werknemers	% van werknemers met prestatiebeoordeling ³	61%	23%	69%				
							401-1	Emp-Turnover	Personeelsverloop en retentie ⁴	Nieuwe medewerkers	aantal	37	98	86
											%	54%	68%	50%
										Vertrokken medewerkers	aantal	7	15	50
	%	10%	10%	29%										

Impact gebied	GRI Standaard Indicatoren	EPRA Duurzaamheidsprestatie meting	Meeteenheid	Prestatie			België			Nederland			Spanje			Portugal					
				2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021			
Veiligheid en gezondheid	403-2	H&S-Emp	Veiligheid en gezondheid van de werknemers	Ongevallen	aantal	0	1	0													
					ratio t.o.v. gewerkte uren	0	0	0													
				Ziekteverzuim ¹	ratio t.o.v. geplande werkdagen	0,56%	2,67%	3,86%													
				Verloren werkdagen	ratio t.o.v. gewerkte uren	0,00000	0,00005	0,00044													
				Werk gerelateerde fataliteiten	aantal	0	0	0													
416-2	H&S-Assets	Gezondheids en veiligheidsbeoordelingen van onze assets	Verplichte beoordeling in het kader van het verkrijgen van de vergunning	% van assets in de meetscope ⁵	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%				
403-2	H&S-Comp	Incidenten van het niet naleven van de gezondheids en veiligheidsbeoordelingen	aantal incidenten in de meetscope	3	3	5	3	3	5	geen incidenten	geen incidenten	geen incidenten	nvt ⁶	geen incidenten	geen incidenten	nvt ⁶	nvt ⁶	geen incidenten			
Gemeenschap	413-1	Comty-Eng	Onze impact op de gemeenschap	Impact op de studenten gemeenschap	% van assets in de meetscope met een studentencoach ⁴	51%	49%	55%	0	12%	15%	100%	91%	95%	nvt ⁶	100%	100%	nvt ⁶	nvt ⁶	100%	

¹ Exclusief werkstudenten. Xior maakt geen onderscheid tussen management en non-management functies. Voor meer informatie hieromtrent verwijzen we naar 9.5.6 "werknemercategorieën"
² Onze directie bestaat momenteel uit mannelijke leden
³ Voor meer informatie rond de berekeningsmethodologie verwijzen we naar 9.5.6 "meetmethodologie werknemers ontwikkeling"
⁴ Voor een opsplitsing van ziekteverzuim per reden verwijzen we naar het EPRA rapport hoofdstuk 9.3.2.7
⁵ Het betreft de sites die in scope zijn voor het betreffende rapportage jaar. Sites die niet in scope zijn vanwege bouwplannen, ... worden niet in beschouwing genomen. We verwijzen naar 9.5.2 voor een overzicht van het aandeel sites in scope.
⁶ Er waren voor het desbetreffende jaar geen sites in scope in deze regio.

source for allocation SDGs to the different topics:
https://www.globalreporting.org/Documents/ARCHIVES/resource%20library/SDG_GRI_Linkage.pdf

9.4.3

EPRA SBPR TABEL MET GOVERNANCE PRESTATIE INDICATOREN

Impact gebied	GRI Standaard Indicatoren	EPRA Duurzaamheidsprestatie meting	Meeteenheid	Prestatie 2021		
				Totaal	Zie ook hoofdstuk 6.1.5 en 6.1.6 Corporate Governance – Raad van Bestuur van de Vennootschap	
Governance	102-22	Gov-Board	Samenstelling van het bestuursorgaan (board)	Aantal executive board leden	aantal	2
				Aantal onafhankelijk/non-executive board leden	aantal	5
				Gemiddelde termijn	duur	5,3
				Ervaring van bestuursleden omtrent milieu of sociaal gerelateerde topics	aantal	7 ¹
102-24	Gov-Select	Nominatie en selectie van de board	Zie hoofdstuk 6.1.4.1 Corporate Governance – Algemeen			
102-25	Gov-Col	Proces voor het beheren van belangenconflicten	Zie hoofdstuk 6.1.14 Corporate Governance – belangenconflicten			

¹ Elk van onze bestuursleden heeft competenties inzake milieu en sociaal gerelateerde onderwerpen

9.5 MEETMETHODOLOGIE EN ASSUMPTIES

Xior rapporteert de milieu-, sociale- en bestuursprestaties in overeenstemming met de EPRA Sustainability Best Practice Recommendations (sBPR). Deze rapportage is opgesplitst in meerdere secties bestaande uit de overkoepelende EPRA-aanbevelingen, de milieuprestatie-indicatoren, de sociale prestatie-indicatoren en de governance prestatie-indicatoren.

9.5.1

RAPPORTERINGSPERIODE EN ORGANISATORISCHE GRENZEN

De rapporteringsperiode van dit verslag is gelijk aan die van het jaarlijks financieel verslag, in dit geval het boekjaar 2021. Xior publiceert vanaf 2019 in dit verslag jaarlijks een update van haar activiteiten op het vlak van duurzaamheid. De portefeuille van Xior werd geanalyseerd op 31 december 2021 waar vervolgens een selectie gemaakt werd van de assets die opgenomen worden in de berekenings-scope van de EPRA-indicatoren.

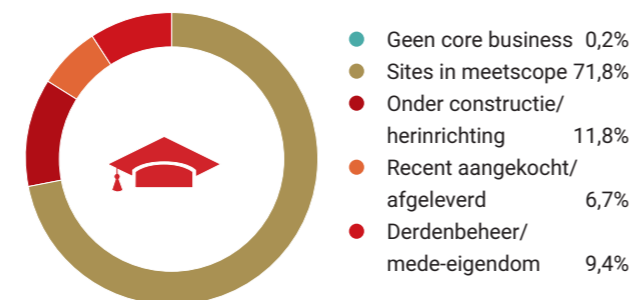
Er wordt een onderscheid gemaakt tussen 'core' en 'non-core' assets in de portfolio. Studentenhuisen maken het grootste deel uit van de totale portfolio en zijn de core business van Xior. Momenteel valt meer dan 99,8% van de fair value onder core business. De portfolio buiten de scope (0,2%) is divers en omvat retail, parkeergarages en bureaus.

Voor een deel van deze 'core' assets zijn momenteel nog geen gegevens voorhanden, waardoor ook deze uitgesloten worden uit de meetscope voor 2021:

- 11,8% van de fair value is afkomstig van sites in ontwikkeling of in afwachting tot reconversie;
- 6,7% van de sites zijn te recent opgeleverd of aangekocht om voldoende data te kunnen verzamelen;
- Voor 9,4% van de sites wordt een extra inspanning geleverd om kwalitatieve verbruiksgegevens te verzamelen (o.a. overname beheer door derden, onvolledige data etc.). Vorig jaar was dit nog 14%.

Conform de extrapolatiemethodologie worden sites uitgesloten waarvoor niet minimaal 1 maand aan gegevens voorhanden is.

Verdeling van de portefeuille volgens "fair value"



9.5.2

MEETSCOPE EN COVERAGE

In 2021 behoorde 72% van de totale fair value tot de meetscope. Dit is een stijging van 15% t.o.v. 2020 hetgeen te wijten valt aan verdere evoluties in dataverzameling en databeschikbaarheid voor sites die vorige meetjaren onder constructie waren of te recent waren. Dit jaar komt de meetscope overeen met 92 studentenhuisen en het Xior hoofdkantoor. Vorig jaar waren dit nog 80 gebouwen. De verbruiksgegevens werden verzameld aan de hand van factuurdata. In het geval de data onvolledig zijn of ontbreken, werden de data conform de EPRA-richtlijnen geëxtrapoleerd of werd de site buiten beschouwing gelaten.

In *Hoofdstuk 9.4* kan u de de EPRA-tabellen met de diverse prestaties vinden, inclusief het aandeel van gebouwen in scope voor elk van de prestatie-indicatoren en de grootte van de extrapolatie.

9.5.3

SCHATTING EN EXTRAPOLATIE VAN DE VERBRUIKSgegevens ONDER VERANTWOORDELIJKHEID VAN XIOR

Zoals eerder aangegeven zijn op het moment van publicatie van dit rapport niet alle data beschikbaar voor het meetjaar 2021. Indien er data voor minimaal 1 maand aanwezig zijn, dan werden deze conform EPRA-richtlijnen geëxtrapoleerd. Indien er geen data beschikbaar zijn voor 2021, dan wordt het gebouw niet meegenomen in de berekening. Indien er voor meer dan 200 dagen van het jaar geen data beschikbaar zijn, dan wordt op basis van gemiddelden van het voorgaande jaar geëxtrapoleerd.

De verbruiken van 2020 werden aangepast ten opzichte van de eerder gerapporteerde en geauditeerde cijfers aan de hand van de daadwerkelijke cijfers uit de facturen en metingen. Dit doet Xior

in afspraak met de auditors om een zo correct en recent mogelijk beeld van de evoluties weer te geven. Gebouwen waar zowel voor 2021 als voor 2020 en 2019 data voorhanden zijn, vallen binnen de like for like scope.

Conform de EPRA-richtlijnen werd voor meerdere milieu-indicatoren een dergelijke like for like analyse uitgevoerd. De analyse stelt Xior in staat om evoluties waar te nemen in de verbruiken los van het feit dat jaarlijks nieuwe sites toegevoegd worden aan de meetscope. Het schetst dus een zicht op de evoluties ten gevolge van technische en sensibilisatie acties.

In de komende jaarverslagen zal de like for like scope telkens opschuiven om de laatste 3 jaren weer te geven. Xior merkt op dat inspanningen door het toevoegen van energiezuinige woningen aan de meetscope slechts zichtbaar zijn in de absolute metingen. Deze sites bevinden zich vandaag immers nog niet in de like for like scope. Op vlak van intensiteiten wordt er dan ook beter gekeken naar de absolute metingen. Om bovengenoemde redenen is het bijvoorbeeld zo dat de absolute energie-efficiëntie voor 2021 lager is dan deze van de like for like scope.

Met betrekking tot water wordt voor gebouwen waarvan de gegevens voor enkele kamers ontbreken, een extrapolatie gemaakt o.b.v. het gemiddelde gebruik van de kamers waarvoor het verbruik gekend is.

9.5.4

RAPPORTAGE VAN DE VERBRUIKSgegevens ONDER VERANTWOORDELIJKHEID VAN XIOR EN ONDER VERANTWOORDELIJKHEID VAN DE STUDENT

Xior rapporteert conform een "operational control approach", wat inhoudt dat alle nutsgegevens voor de gerapporteerde assets 100% gebaseerd zijn op facturen ter attentie van Xior. Voorheen werd voor een deel van de portfolio door de huurder een individueel elektriciteitscontract afgesloten voor de gehuurde unit. Deze rapportering bevat zodus enkel het verbruik dat Xior als verhuurder aanschaft en is exclusief de verbruiksgegevens van de huurder zelf (facturen die direct door de huurder ontvangen worden). Het is de visie van Xior deze contracten waar mogelijk te internaliseren.

Xior staat zelf in voor het grootste deel van de contracten van de studentenhuisen in de meetscope. Voor elektriciteitsfacturen betreft het 90% van de gebouwen, voor aardgas en warmtenetten 99% van de gebouwen en voor waterfacturen 87%. Door de contracten zelf te beheren gaat men laattijdige betaling tegen en kan Xior op grotere schaal optimale stroomcontracten afsluiten. Het past binnen onze ambitie om onze energievraag te vergroenen.

9.5.5

RAPPORTAGE VAN HET EIGEN HOOFDKANTOOR/ KANTOREN

Dit jaar rapporteren we voor een 3^e maal over het hoofdkantoor. Het betreft de ruimte die Xior inneemt in haar hoofdkantoor te Antwerpen. Voor het hoofdkantoor wordt enkel hetgeen gerapporteerd over het verbruik dat betrekking heeft op de verdiepingen die zelf ingenomen worden in het gebouw. Door ons groeiend bedrijf werd in 2020 een extra verdiep in gebruik genomen. De gegevens zijn afkomstig uit verbruiksfacturen ter attentie van Xior. Conform de EPRA-methodologie en conform de rapportage rond deze assets wordt ook hier aangegeven welk percentage van de data geëxtrapoleerd werd. Enkel de waterfactuur is gemeenschappelijk. Momenteel heeft Xior geen zicht op het eigen aandeel in het verbruik. Echter met de toekomstige verhuis van het hoofdkantoor beogen we een beter zicht te krijgen op deze ontbrekende data waardoor we ook voor water en afval meer zicht zullen krijgen in de toekomst.

9.5.6

ANALYSE VAN DE BEREKENING

Normalisatie en intensiteiten

Xior berekent de intensiteitsindicatoren op basis van het vloeroppervlak (m²), aangezien deze variabele vergelijkbaar is overheen de hele scope. Hiervoor gebruikt Xior de gegevens die zich baseren op de primaire energie. Om een relevante intensiteitsindicator te berekenen werden enerzijds sites uitgesloten waarvoor er data onder naam van de student vallen en anderzijds enkel sites meegenomen waarvoor data voorhanden waren voor elke vorm van energie geconsumeerd op de site.

De verbruiksgegevens werden niet genormaliseerd volgens graaddag-analyses. Er worden geen hypothesen toegevoegd om de onzekerheden op de berekeningen zo laag mogelijk en bovendien zichtbaar te houden. Met de huidige manier van energielevering is het immers niet mogelijk een onderscheid te maken tussen het aandeel energie dat dient ter verwarming van de kamers en het deel dat dient ter verwarming van het sanitair water. Dat laatste staat immers los van de hoeveelheid graaddagen en dus de al dan niet milde winter.

Daarnaast is Xior zich bewust dat niet voor 100% van de sites geweten is of er al dan niet ook elektrisch verwarmd wordt door het bijplaatsen van verwarmingselementen door de studenten zelf. Verbetering aanbrengen op dit punt maakt deel uit van de verbintenis om te evolueren naar een verbeterde datacentralisatie, zodat aangepaste maatregelen genomen kunnen worden in het kader van de eigen duurzaamheidsengagementen. Een interne benchmarkoefening tussen de verschillende gebouwen kan aanleiding geven om mogelijke onderliggende verschillen verder uit te zoeken.

Ook de indicatoren die betrekking hebben op de veiligheid en gezondheid van onze medewerkers worden genormaliseerd om een betrouwbaar overzicht van de evolutie over de tijd te kunnen vaststellen. Conform de meest recente EPRA-richtlijnen rapporteren we de verloren werkdagen en de ongevallen als een ratio ten opzichte van de totale gewerkte tijd (uren). Door op deze manier te normaliseren kan een absolute stijging in de getallen al dan niet verklaard worden aan de hand van een stijgend personeelsbestand. Ook voor het ziekteverzuim worden conform de EPRA-richtlijnen de verloren werkdagen genormaliseerd ten opzichte van de geplande werkdagen voor 2021. Op die manier kan een reële stijging in het ziekteverzuim beter vastgesteld worden. Voor de 2021 data valt deze stijging voornamelijk te wijten aan o.a. de internationale Covid-situatie. Voor de scope van werknemers waarvoor de indicatoren berekend zijn, verwijzen we naar onderstaande alinea "meetmethodologie werknemerscategorieën".

Segmentatieanalyse: geografische ligging

Binnen de meetscope vallen alle sites onder de 'core'-categorie 'studentenhuis'. Er werd dan ook geen onderscheid gemaakt per type asset in de rapportage, maar wel een op basis van geografische segmentatie. Veelal verschillen de energieleveranciers immers per land, evenals de klimaatimpact van de elektriciteitsproductie. Aangezien Nederland bijvoorbeeld een meer koolstofintensieve elektriciteitsproductie heeft dan vervolgens Spanje en België, is het mogelijk interessanter eerst daarin te zetten op het vergroenen van de elektriciteit. De EPRA-tabellen met de diverse prestaties, inclusief de onderverdeling per land, staan in *Hoofdstuk 9.4 van dit Jaarverslag*. Ook voor de sociale indicatoren die betrekking hebben op de sites is een segmentatie analyse op basis van geografie toegepast.

Meetmethodologie werknemerscategorieën

Xior rapporteert diversiteitsindicatoren voor werknemers en hen desbetreffende bruto jaarlonen. Om een volledig beeld te scheppen worden naast werknemers in dienst van het bedrijf ook dezelfde indicatoren berekend voor het Executive management en voor het Non-executive board. Zo kan men bijvoorbeeld vaststellen dat het board doorheen de jaren al meer gediversifieerd is.

Indien niet expliciet vermeld, focus Xior zich voor de andere indicatoren enkel op de werknemers in loondienst excl. Executive management & non-executive board. Daarnaast worden conform EPRA-richtlijnen ook zelfstandigen, contractors, interims en Quares personeel niet mee beschouwd in deze indicatoren. Gelieve op te merken dat voor gezondheidsindicatoren Spaanse werknemers niet meegenomen zijn. Door een blijvende focus verdere data verbetering, beogen we dit in de komende jaren mee te nemen in de rapportage.

Xior maakt in de rapportage van de werknemers in loondienst geen verder onderscheid tussen management en non-management functies. De snelle groei en de verschillende overnames, maakt het irrelevant om vandaag een dergelijk onderscheid te maken over

de verschillende landen heen. Xior zet extra in op ondersteunend personeel om de werknemers een goede werkplaats te bieden, zo ook in HR-diensten. Het zal het in de toekomst mogelijk maken het bedrijf verder te structureren en een relevant onderscheid te maken tussen verschillende functiecategorieën voor onder ander onze rapportage.

Meetmethodologie van de werknemers ontwikkeling

Sinds 2019 rapporteert Xior op verschillende indicatoren rond de ontwikkeling van onze werknemers. Zo worden de gemiddelde trainingsuren evenals de prestatiebeoordeling in kaart gebracht.

Voor de trainingsuren worden alle aantoonbare trainingen voor het jaar 2021 meegenomen voor alle werknemers die tijdens 2021 in dienst waren of erbij gekomen zijn. Zo werden onder andere externe opleidingen als Excel (via Sociaal fonds 323) en EHBO (via Mensura) meegenomen. Daarnaast konden werknemers ook deelnemen aan verschillende softskill training zoals GDPR-trainingen, ESG workshops, Integriteitstrainingen en andere.

Voor de prestatiebeoordeling verbindt Xior zich ertoe om zo veel mogelijk elke werknemer minstens 1 maal per jaar een officiële feedback te geven met zicht op prestaties en toekomstmogelijkheden. Om een correct beeld vormen baseren we ons voor deze indicator dus op werknemers dat minstens 1 jaar in dienst zijn bij het bedrijf. Daarbij wordt geteld hoeveel van hen een officieel evaluatiegesprek gekregen hebben in 2021. Dit doen we conform de GRI-richtlijn om zo door de significante verandering in ons werknemersbestand geen vertekend beeld te krijgen.

Meetmethodologie van de klimaatimpact

Om de klimaatimpact gerelateerd aan de core business te meten, werden de CO₂-emissies berekend volgens het Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Dat protocol laat toe om op een consequente manier de klimaatimpact van bedrijven te berekenen. Zowel CO₂ als andere broeikasgassen die vrijkomen bij de productie van de energievraag (CH₄, N₂O) worden in rekening gebracht en uitgedrukt in CO₂-equivalenten.

Xior berekent de scope 1 (directe emissies ter plaatse – aardgas), scope 2 (emissies van elektriciteit en warmte die elders wordt geproduceerd) en enkele van de scope 3 emissies (netverliezen) door de consumpties te vermenigvuldigen met bijhorende emissiefactoren. De emissiefactoren zijn afkomstig van de Bilan Carbone® database die universeel aangewend wordt.

Het protocol schrijft m.b.t de klimaatimpact van elektriciteit voor dat deze berekend kan worden op basis van zowel een gemiddelde CO₂-intensiteit per kWh van de nationale elektriciteitsnetwerken ('location-based') als op basis van de energiemix van de producent ('market-based'). In deze rapportage werd de klimaatimpact berekend aan de hand van de location-based aanpak.

9.6 EXTERNE VERIFICATIE VAN DE RAPPORTERING

ASSURANCE RAPPORT MET BEPERKTE MATE VAN ZEKERHEID VAN DE ONAFHANKELIJKE AUDITOR MET BETREKKING TOT DE EPRA DUURZAAMHEIDSINDICATOREN 2021 VAN XIOR STUDENT HOUSING NV

Ter attentie van de Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV

Dit rapport is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in onze opdrachtbrief gedateerd op 28 oktober 2021 (de "Overeenkomst"), waarbij we werden aangesteld om een onafhankelijk assurance rapport met beperkte mate van zekerheid uit te brengen met betrekking tot de 2021 EPRA duurzaamheidsindicatoren opgenomen in hoofdstuk 9.4 in het Jaarverslag voor het jaar afgesloten op 31 december 2021 van Xior Student Housing NV (het "Verslag").

Verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur van Xior Student Housing NV ("de Vennootschap") is verantwoordelijk voor het opstellen en presenteren van de informatie en gegevens in de 2021 EPRA duurzaamheidsindicatoren opgenomen in hoofdstuk 9.4 in het Jaarverslag voor het jaar afgesloten op 31 december 2021 (de "Informatie Over Het Onderzoeksobject"), in overeenstemming met de "EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines – Version 3, September 2017" (de "Criteria").

Deze verantwoordelijkheid bevat de selectie en toepassing van de meest gepaste methodes om de Informatie Over het Onderzoeksobject op te stellen, alsook de betrouwbaarheid van de onderliggende informatie en het gebruik van assumpties en schattingen voor de opmaak van individuele toelichtingen inzake duurzaamheid, die redelijk zijn in de gegeven omstandigheden. Bovendien is de Raad van Bestuur ook verantwoordelijk voor het ontwerpen, het implementeren en het onderhouden van de systemen en processen die de Raad van Bestuur noodzakelijk acht om het opstellen van de Informatie Over het Onderzoeksobject mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Verantwoordelijkheid van de onafhankelijke auditor

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een onafhankelijke conclusie te formuleren met betrekking tot de Informatie Over Het Onderzoeksobject, gebaseerd op de door ons uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen onderbouwende informatie.

We hebben onze werkzaamheden verricht in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements 3000 (Herzien) "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information" (ISAE 3000), uitgegeven door de International Auditing and Assurance Standards Board. Deze standaard schrijft voor dat we voldoen aan de ethische vereisten en

dat we de opdracht plannen en uitvoeren om een beperkte mate van zekerheid te verkrijgen of er niets onder onze aandacht is gekomen dat ons doet aannemen dat de informatie over de Informatie Over Het Onderzoeksobject in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn overeenkomstig de Criteria.

In een assurance opdracht met beperkte zekerheid hebben de uitgevoerde werkzaamheden een kleinere omvang dan het geval is bij een assurance opdracht met redelijke zekerheid. Dienovereenkomstig is het niveau van zekerheid verkregen in een assurance opdracht met beperkte zekerheid substantieel lager dan het niveau van zekerheid dat zou worden verkregen indien een assurance opdracht met redelijke zekerheid was uitgevoerd. De keuze van de uitgevoerde werkzaamheden is afhankelijk van de door ons toegepaste oordeelsvorming en van de inschatting van het risico op afwijkingen in de Informatie Over Het Onderzoeksobject overeenkomstig de Criteria. Het geheel van de door ons uitgevoerde werkzaamheden bestond onder meer uit de volgende procedures:

- Het beoordelen en toetsen van het opzetten en het functioneren van de systemen en processen die gebruikt werden voor het verzamelen, het analyseren, het aggregeren en valideren van de gegevens, inclusief de gebruikte berekenings- en inschattingmethoden voor de Informatie Over Het Onderzoeksobject voor het jaar afgesloten op 31 December 2021 opgenomen in hoofdstuk 9.4 van het Verslag;
- Het interviewen van de verantwoordelijke personeelsleden
- Het inspecteren van interne en externe documenten;
- Het uitvoeren van een analytische beoordeling van de gegevens en trends in de voor consolidatie ingediende informatie;
- Rekening houdend met de openbaarmaking en presentatie van de Informatie Over Het Onderzoeksobject.

De scope van onze werkzaamheden is beperkt tot assurance over de Informatie Over Het Onderzoeksobject. Onze assurance strekt zich niet uit tot informatie met betrekking tot eerdere perioden of tot enige andere informatie die in het Verslag is opgenomen.

Onze onafhankelijkheid en kwaliteitscontrole

Wij hebben de wettelijke bepalingen inzake onafhankelijkheid nageleefd, en meer bepaald de regels opgenomen in de artikelen 12, 13, 14, 16, 20, 28 en 29 van de Wet dd. 7 december 2016 tot organisatie van het beroep van en het publiek toezicht op de bedrijfsrevisoren, evenals de onafhankelijkheids- en overige ethische

voorschriften van de Code of Ethics for Professional Accountants zoals uitgevaardigd door het International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) die is gestoeld op de fundamentele principes van integriteit, objectiviteit, professionele competentie en nodige zorgvuldigheid, confidentialiteit en professioneel gedrag.

Ons bedrijfsrevisorenkantoor past de International Standard on Quality Control 1 toe en onderhoudt een uitgebreid systeem van kwaliteitscontrole met inbegrip van gedocumenteerde beleidslijnen en procedures met betrekking tot ethische vereisten, professionele standaarden, en van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire vereisten.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen bewijzen, is er geen aangelegenheid onder onze aandacht gekomen dat ons laat vermoeden dat de Informatie Over Het Onderzoeksubject opgenomen in uw Jaarverslag voor het jaar afgesloten op 31 December 2021 niet is opgesteld, in alle van materieel belang zijnde opzichten, overeenkomstig de Criteria.

Andere ESG-gerelateerde informatie

De overige informatie omvat alle ESG-gerelateerde informatie in het Verslag anders dan de Informatie Over Het Onderzoeksubject en ons assurance-rapport. De bestuurders zijn verantwoordelijk voor de overige ESG-gerelateerde informatie. Zoals hierboven uitgelegd, strekt onze assurance-conclusie zich niet uit tot de andere ESG-gerelateerde informatie en daarom geven we hierover geen enkele vorm van assurance. In verband met onze assurance van de Informatie Over Het Onderzoeksubject is het onze verantwoordelijkheid om de andere ESG-gerelateerde informatie te lezen en daarbij te overwegen of de andere ESG-gerelateerde informatie materieel inconsistent is met de Informatie Over Het Onderzoeksubject of onze kennis die is verkregen tijdens de assurance-opdracht, of anderszins een materiële onjuistheid van de feiten lijkt te bevatten. Als we een schijnbare materiële inconsistentie of materiële onjuistheid van de feiten vaststellen, zijn we verplicht om werkzaamheden uit te voeren om te concluderen of er een materiële onjuistheid is in de Informatie Over Het Onderzoeksubject of een materiële onjuistheid in de andere informatie, en om passende maatregelen te nemen in de omstandigheden.

Beperking van het gebruik en de verdeling van ons rapport

Ons rapport is uitsluitend bedoeld voor gebruik door de Vennootschap, met betrekking tot het Verslag over het jaar afgesloten op 31 December 2021 en kan niet gebruikt worden voor andere doeleinden. Wij zijn niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor dit rapport of voor de door ons getrokken conclusies ten aanzien van enige derde partij.

Diegem, 15 april 2022

PwC Bedrijfsrevisoren BV
vertegenwoordigd door

Marc Daelman*
Bedrijfsrevisor

*Marc Daelman BV, lid van de Raad van Bestuur, vertegenwoordigd door zijn permanente vertegenwoordiger Marc Daelman

