



“ Xior hecht veel belang aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en heeft daarom de duurzaamheidsstrategie die we vorig jaar opstelden ook verder verankerd binnen de onderneming. ”

PXL
HASSELT



09 MAATSCHAPPELIJK VERANTWOORD ONDERNEMEN

9.1 WOORD VAN DE CEO

Investeren in studentenhuisvesting is investeren in de toekomst. Momenteel hebben we 11.046 studenten onder onze vleugels. Dit jaar in het bijzonder door de Covid- crisis is gebleken hoe belangrijk het is om hen een veilige en comfortabele thuis te bieden, een plek waar studenten zich voorbereiden op hun toekomst en leren zelfstandig te zijn.

Studenten gaan ook veel bewuster om met het milieu, gezondheid en hun omgeving. Wij vinden het belangrijker om hen hier ook in te ondersteunen en zetten daarom ook verder in op duurzaam ondernemen. Een tendens die we ook terugvinden bij al onze andere stakeholders, zowel intern als extern waar thema's rond milieu, sociale aspecten en corporate governance steeds belangrijker worden.

Een duurzamer bedrijf word je ook enkel wanneer de volledige onderneming, van raad van bestuur, management tot het operationeel personeel, maar ook onze studenten overtuigd zijn van deze zelfde visie.

2020 was niet enkel een bijzonder jaar maar ook een heel turbulent jaar. We vierden ons vijfjarig bestaan als beursgenoteerd bedrijf, een periode waarin we groeiden van een eerder lokale speler naar een internationaal bedrijf met een groeiende voorbeeldfunctie, die nog belangrijker werd door de Corona crisis. Het was een zeer moeilijk jaar voor iedereen, maar in het bijzonder voor onze jonge studenten. Plots konden zij niet meer naar de les of afspreken met vrienden, sommige internationale studenten konden niet meer terug naar huis. De sterkte van onze lokale aanwezigheid en beschikbaarheid voor de studenten bleek een groot voordeel om studenten te kunnen bijstaan en ondersteunen in deze moeilijke tijd. Het belang van gezondheid, een sociale omgeving en veiligheid werd dit jaar nog meer benadrukt. We hebben geleerd uit deze crisis en onze duurzaamheidsstrategie aangepast aan deze speciale tijden. Eens te meer werd het belang van 'Best in class' organisatie en medewerkers benadrukt waarbij we blijven streven naar gelukkige studenten maar niet meer enkel in efficiënte gebouwen maar in 'efficiënte en gezonde' gebouwen.

We blijven verder streven naar het reduceren van onze

ecologische impact. Niet enkel door te investeren in nieuwe en duurzame gebouwen maar ook door bestaande oudere gebouwen te herevalueren en te optimaliseren.

We beseffen zeer goed dat we nog stappen moeten zetten, wat we ook verder zullen toelichten in onze Roadmap 2021-2023.



Christian Teunissen
CEO

“ Xior hecht veel belang aan haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en heeft daarom de duurzaamheidsstrategie die we vorig jaar opstelden ook verder verankerd binnen de onderneming. ”

9.2 XIOR'S DUURZAAMHEIDSSTRATEGIE

9.2.1 ANALYSE

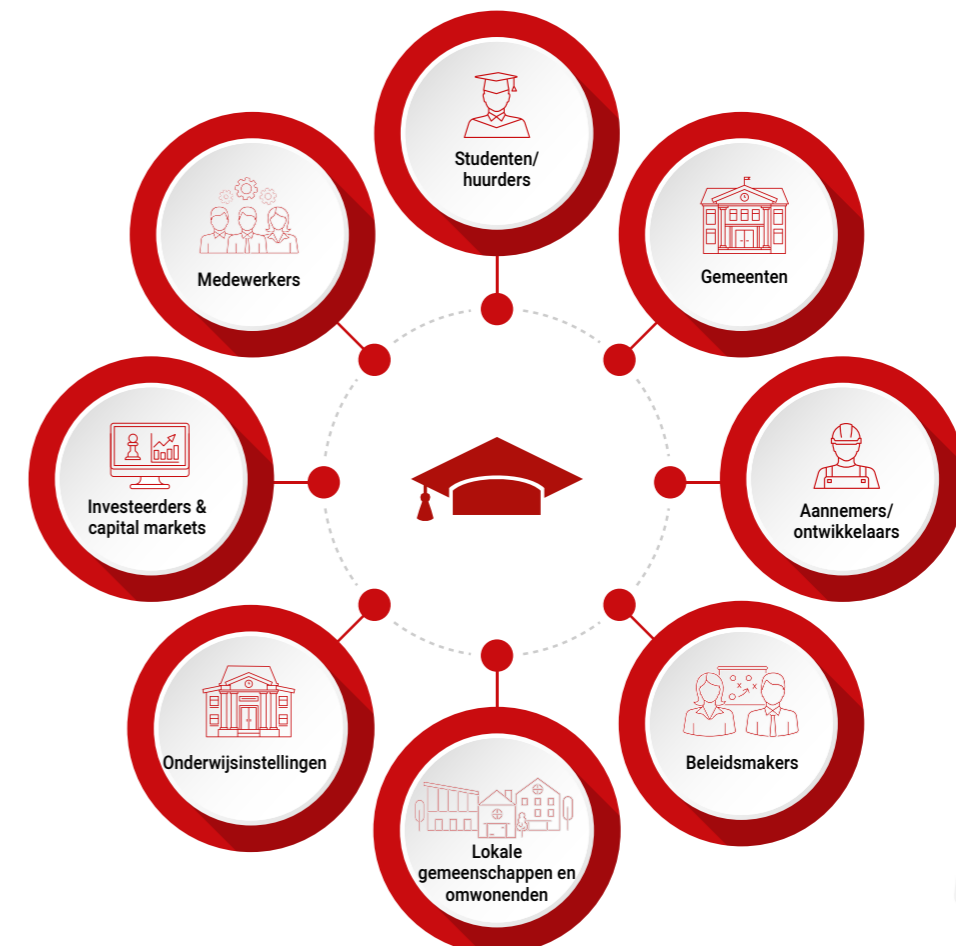
Uit een analyse van gelijkaardige bedrijven uit de vastgoedsector en van relevante ESG-assessments, frameworks en standaarden, zoals bv. de European Public Real Estate Association (EPRA), GRESB, Dow Jones Sustainability Index (DJSI), Sustainability Accounting Standards Board (SASB) en World Economic Forum werd

een voorlopige selectie van 14 relevante thema's bepaald. Na een interne analyse van de (potentiële) economische, sociale en milieu-impact van Xior voor elk thema, konden de 14 thema's herleid worden tot een lijst van 12 materialiteiten.

9.2.2 SELECTIE STAKEHOLDERS

Het management van Xior identificeerde de volgende belangrijkste stakeholdergroepen voor Xior:

De noden van deze stakeholdergroepen vormden dan ook een belangrijk criterium om de duurzaamheidsstrategie en de voor Xior materiële thema's te bepalen.



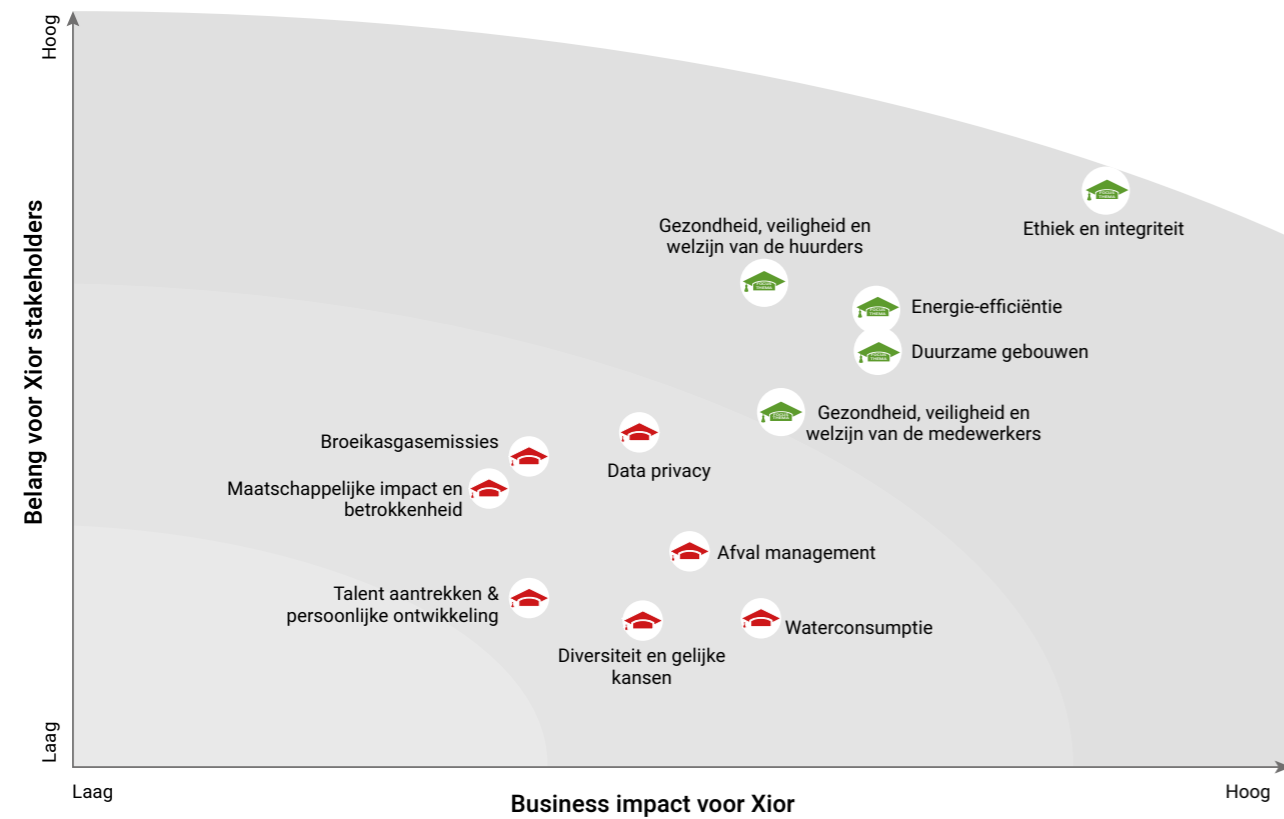
9.2.3 MATERIALITEITSMATRIX

Op basis van een in-house workshop, by-proxy stakeholder interviews en een intern management review werden deze 12 thema's geprioritiseerd aan de hand van twee vragen:

- welke mate van belang hechten de stakeholders van Xior

aan elk van deze materialiteiten?

- welke maatschappelijke impact kan Xior hebben op elke van deze materialiteiten rekening houdend met de eraan verbonden risico's en opportuniteiten?



9.2.4 FOCUSTHEMA'S

Het resultaat van deze volledige analyse is een matrix die de vijf voor Xior belangrijkste focusthema's³³ weergeeft:

- Ethiek en integriteit
- Gezondheid, veiligheid en welzijn van de medewerkers
- Gezondheid, veiligheid en welzijn van de huurders
- Energie-efficiëntie
- Duurzame gebouwen

³³ De focusthema's worden gemarkeerd met

9.2.5 XIOR'S DUURZAAMHEIDSSTRATEGIE EN BIJDRAGE TOT DE SDG'S

Het duurzaamheidsframework bestaat uit twee pijlers die de belangrijkste materiële thema's onderbrengen.

- **'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.



De Verenigde Naties lanceerden 17 Sustainable Development Goals (SDG's) en 169 subdoelstellingen voor 2030. De SDG's bieden overheden, maatschappijen en bedrijven wereldwijd een duidelijk framework om de planeet en haar inwoners beter te beschermen en te doen floreren.

De SDG's vormden dan ook een belangrijke leidraad voor de duurzaamheidsstrategie van Xior waarbij door verdere acties op de geselecteerde focusthema's een bijdrage zal geleverd worden voor deze vier SDG's:

“ Binnenkort hebben we bij Xior meer dan 16.000 studenten onder onze vleugels, met als missie om van hen gelukkige studenten te maken. ”

Ethiek en integriteit



Duurzame gebouwen

Energie-efficiëntie

Energie-efficiëntie en Duurzame gebouwen

9.2.6 ASSOCIATIES EN BEDRIJFSLIDMAATSCHAPPEN

Xior is lid van de volgende associaties:



9.2.7 ESG ROADMAP 2021-2023: THE NORTH STAR PROJECT

In 2018 zijn we gestart met een eerste, beperkte ESG-rapportering (EPRA bronze), in 2019 sloegen we de handen in elkaar met een aantal consultants om een meer gedetailleerde rapportering te bekomen en werden belangrijke stappen gezet om duurzaamheid als kernpunt

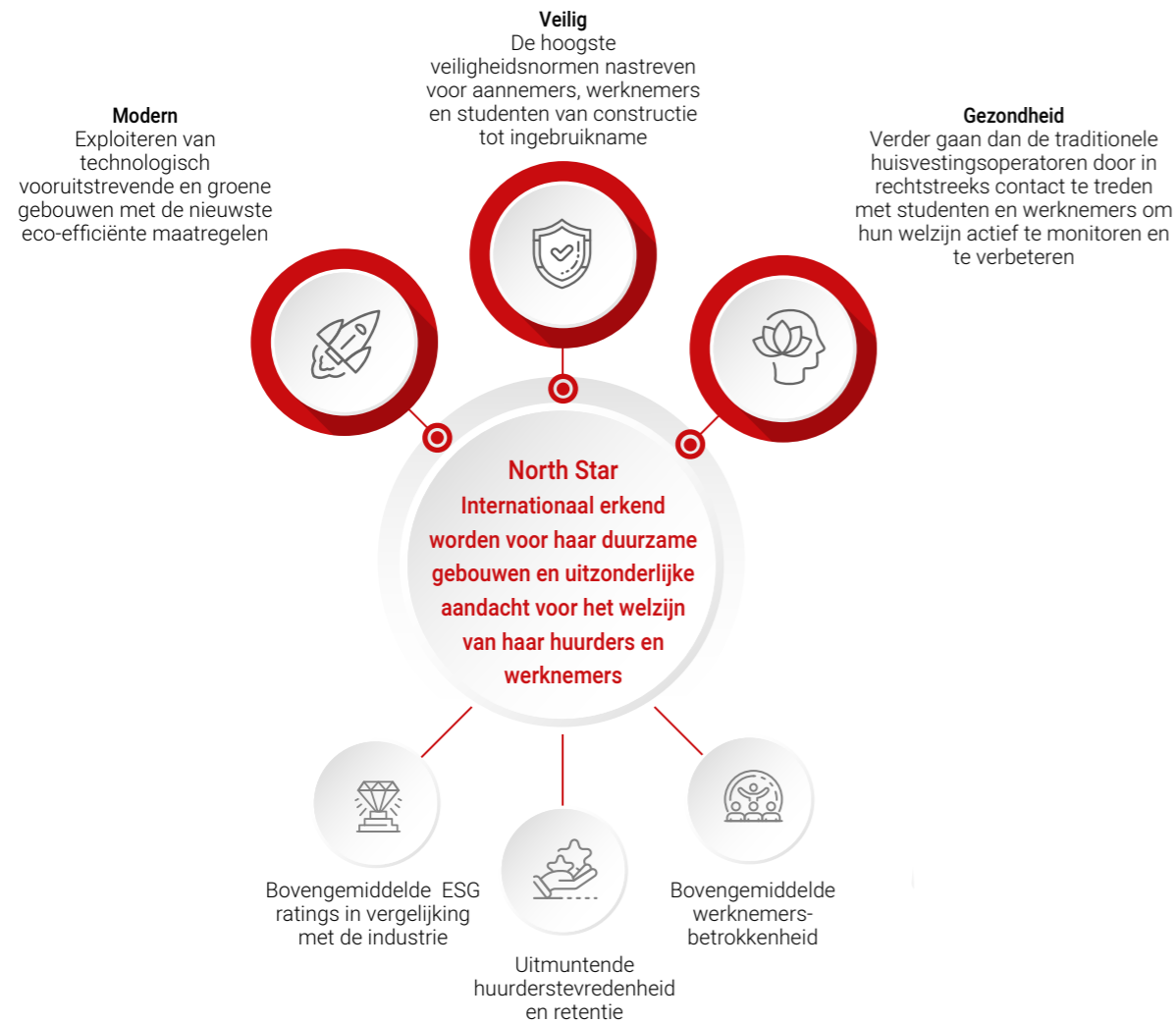
op te nemen in onze langetermijnstrategie. Voor de rapportering over 2019 werden we dan ook beloofd met "EPRA gold" en de "EPRA most improved" sustainability award.



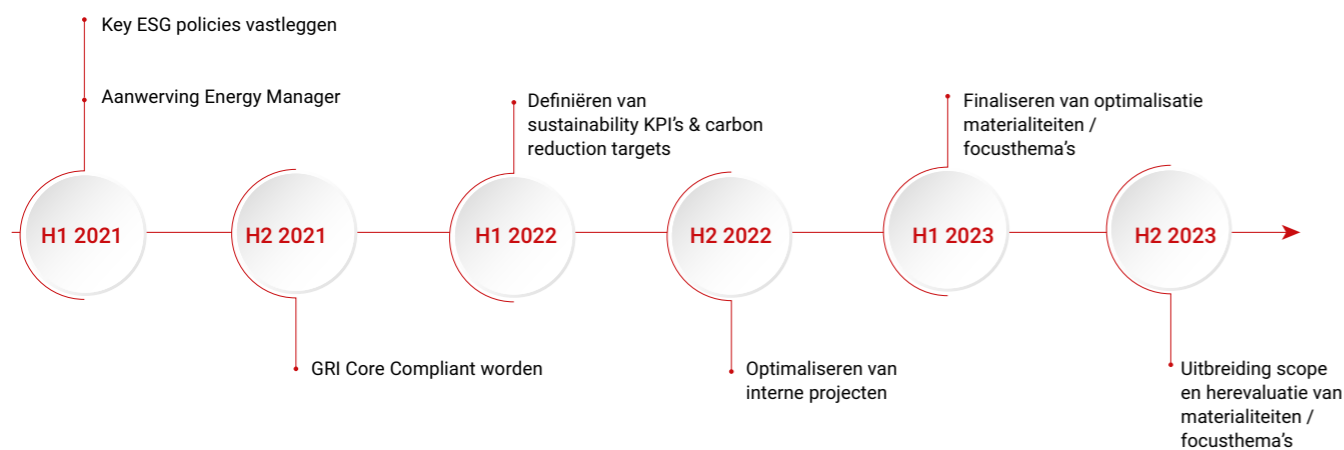
Ook dit jaar heeft Xior verder gewerkt aan haar ESG-strategie en werd na een uitvoerige GAP-analyse door een externe consultant en diverse interne workshops het "North Star" project gelanceerd. Op basis van deze doelstellingen werd de roadmap voor de komende 2 jaar verder uitgerold.

Onderstaande doelstellingen vormen de kern van deze roadmap.

HET NORTH STAR PROJECT: ONZE DOELSTELLINGEN VOOR 2023



HET NORTH STAR PROJECT: ROADMAP 2021-2023



9.3 COVID-19

De COVID-19 crisis heeft alle lagen van de bevolking getroffen, en in het bijzonder de meest kwetsbaren. Daaronder bevinden zich ook, de studenten en ouders die door de COVID-19 crisis hun inkomsten hebben zien teruglopen (onder andere door het wegvallen van studentenjobs, en/of inkomens van de ouders), en voor wie het hoger onderwijs een motor van sociale mobiliteit vormt die in crisistijden, meer nog dan anders, essentieel is.

9.3.1 FINANCIËLE ONDERSTEUNING

Samen met een groot deel van de Belgische studentenhuysvestingssector, heeft Xior beslist om voor het academiejaar 2019-2020 aan haar Belgische studenten een financiële ondersteuning te bieden ten bedrage van 10% op de totale huurgelden voor de maanden april en mei 2020. In de overige landen waar Xior actief is (Spanje, Portugal en Nederland), werden gelijkaardige commerciële inspanningen gedaan richting de studenten, waardoor Xior alle studenten (en hun ouders) in de landen waar zij actief is, is blijven ondersteunen. Voor alle bijna 10.000 huidige Xior-studenten gaat het om een substantiële

“ Bij het uitbreken van de COVID-crisis toonde Xior bijzondere aandacht voor de kwetsbare student ”

financiële inspanning. Daarbovenop blijft Xior bijzondere aandacht hebben voor meest kwetsbare studenten, die zich in een bijzondere precaire financiële situatie bevinden. Daarvoor richtte Xior ook een speciaal Covid-19 intern solidariteitsfonds op. Dit fonds wordt in de eerste plaats gefinancierd door vrijwillige bijdragen vanwege de CEO, de bestuurders en het uitvoerend management van Xior. De uitvoerende bestuurders (CEO en CFO) en de niet-uitvoerende bestuurders hebben elk toegezegd 15% van hun totale jaarlijkse vergoeding vanaf april tot het einde van dit jaar af te staan ten voordele van dit fonds.

9.3.2 ONDERSTEUNING ZORGPERSONEEL EN ESSENTIËLE BEROEPEN



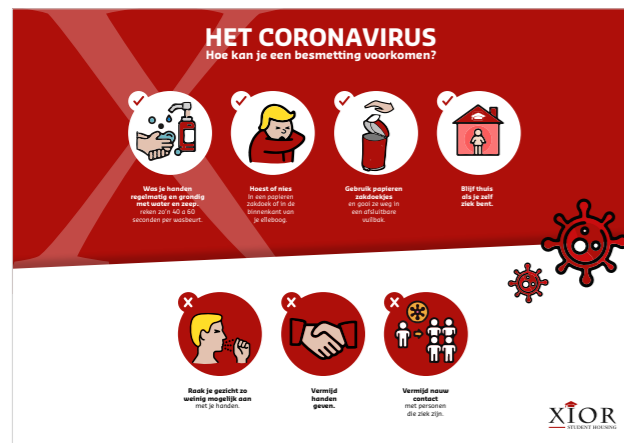
In deze moeilijke tijden wou Xior ook de essentiële beroepen extra ondersteuning bieden. Tijdens de eerste lockdown lanceerden we onze "Vital Jobs campaign" in Spanje en Nederland (Maastricht, Enschede en Barcelona). Hierbij boden we onze leegstaande kamers aan aan een zeer laag tarief voor al het zorgpersoneel en andere essentiële beroepen, die zich dag en nacht inzetten in de strijd tegen het virus.

9.3.3 ONDERSTEUNING HUISVESTING EN VEILIGHEID

In de eerste plaats ging de aandacht uit naar het nemen van de nodige maatregelen binnen onze residenties om de veiligheid, het comfort en het welzijn te verzekeren van onze gehele #xiorfamily, zowel onze medewerkers als onze huurders.

Xior is steeds beschikbaar gebleven voor haar studenten, waarbij de residenties te allen tijde open zijn gebleven. Alle gebouwen werden aangepast om studenten veilig te kunnen ontvangen, mits naleving van de social distancing regels. De nodige veiligheidsmaatregelen, zoals desinfecterende gelddispensers, mondklappers, duidelijke signalisatie en instructies, aangepaste doorgangroutes, VR tours als alternatief voor fysieke bezichtigingen, online boekingsplatformen en extra schoonmaak werden ingevoerd om te zorgen dat de studenten in alle veiligheid

bij ons konden en kunnen verblijven. Onze operationele teams (huismeesters, student coaches) waken erover dat de bewoners zich aan de afspraken houden, en grijpen waar nodig (kotfeestjes, onaangepaste bezetting van gemeenschappelijke ruimtes) snel en kordaat in. Ook bij vastgestelde COVID-19 besmettingen in de residentie worden de nodige maatregelen genomen om een quarantaine in te voeren, de student in kwestie te bevoorraden en de huis/ganggenoten te informeren en aan te sporen beschermende maatregelen te nemen. In de praktijk stellen wij vast dat de overgrote meerderheid van onze studenten hier zeer verantwoordelijk mee omgaat. Vooralsnog kunnen wij gelukkig melden dat er bij onze studenten slechts individuele gevallen van besmetting zijn opgetreden zonder algemenere verspreiding binnen een residentie.



9.3.4 ONDERSTEUNING PERSONEEL

Ook voor de medewerkers van Xior werd extra ondersteuning en maatregelen voorzien. Tijdens het hoogtepunt van de crisis werd onmiddellijk (en naadloos) overgeschakeld op thuiswerk voor de overgrote meerderheid van de medewerkers, waardoor de continuïteit van de operaties werd gegarandeerd en de diensten richting onze studenten bleven doorlopen terwijl de gezondheid van onze medewerkers werd gewaarborgd.

De regels omtrent thuiswerk worden continu afgestemd en aangepast afhankelijk van de heersende maatregelen in de 4 landen waar Xior actief is. Alle kantoren werden volledig covid-proof ingericht. In het hoofdkantoor van Nederland werd plexiglas geïnstalleerd, in dat van België werd een extra verdieping bijgehuurd om voldoende afstand te kunnen bewaren. Niet enkel de hoofdkantoren, maar ook alle andere kantoren werden voorzien van het nodige beschermingsmateriaal: handgel, mondklappers, gelddispensers, signalisatie, etc...

In België maakt men ook gebruik van de "Beesafe" app voor het monitoren van aanwezigheid op het kantoor, om

te drukke bezetting te vermijden in het kantoor en in de vergaderzalen.

9.3.5 ONDERSTEUNING MENTALE WELZIJN



Residence manager Kees, beschikbaar en toegankelijk

De crisis heeft de sterkte en het belang van lokale teams en residence managers bij Xior nog meer benadrukt. Dankzij onze lokale aanwezigheid staan we dicht bij de studenten en kunnen we snel reageren en hulp bieden.

Verder organiseerden we regelmatig andere social media acties voor onze studenten (sinterklaas, kerst, ...)

Door de beperkte ontspanningsmogelijkheden voor studenten, werd ook een actie opgezet op Strava om onze studenten in beweging te krijgen en houden en hen een mentale boost te geven. Hier werd ook een charity aan gekoppeld (Little Hearts Cambodja).

Om de Belgische en Nederlandse studenten tijdens de zomer van 2020 een hart onder de riem te steken, organiseerden we ook een actie op social media waarbij we 40 studenten naar het covid-proof festival Green Fields konden sturen.

Om de mentale impact van financiële problemen te beperken, werd ook ons covid-solidariteitsfonds opgericht om de meest kwetsbare studenten uit de nood te helpen.

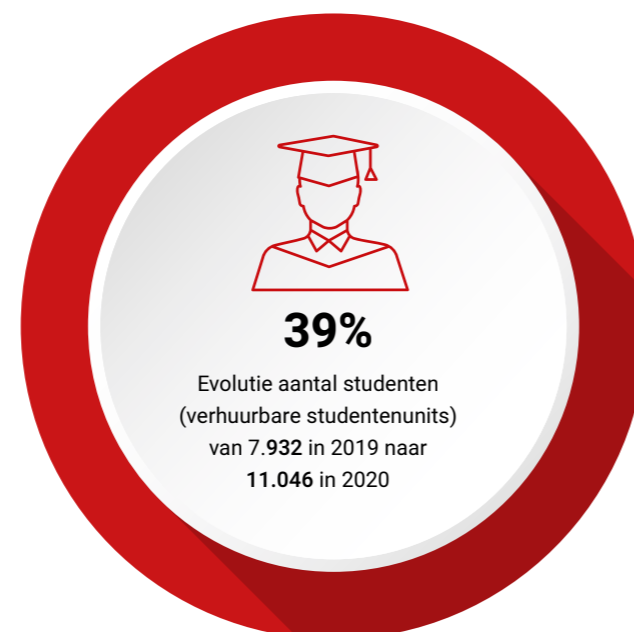
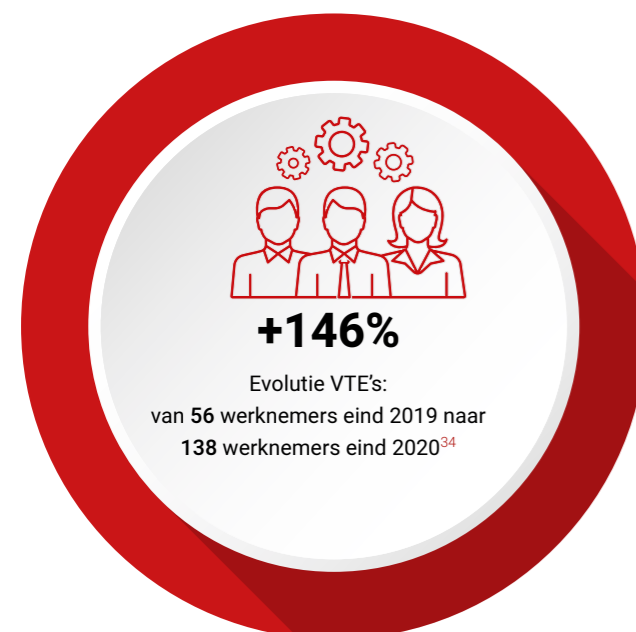


9.4. DE XIOR FAMILIE: STUDENTEN EN MEDEWERKERS (Emp. Turnover)

In 2020 vierden we het 5-jarige lustrum van onze beursnotering. De Xior familie verviervoudigde op deze 5 jaar van 2.000 naar 11.046 gelukkige studenten. Door deze razendsnelle expansie en uitbreiding naar Spanje en Portugal werd deze familie steeds groter en internationaler. Om deze studenten te blijven opvangen breidde ons personeel uiteraard ook grondig uit. De familiale sfeer tussen zowel studenten als personeel blijft één van kernwaarden en ook de balans tussen werk en privé blijft voor ons belangrijk. Ook dit jaar, ondanks de crisis, kende onze portefeuille en het aantal studenten een enorme groei, wat resulteerde in de aanwerving van maar liefst 82 nieuwe best in class werknemers.

Alle hierna vermelde indicatoren worden conform EPRA weergegeven. Een overzicht van alle sociale prestatie-indicatoren wordt weergegeven in de EPRA-tabellen in *Hoofdstuk 9.7*. De voornaamste waarnemingen en trends worden hieronder besproken.

Deze familie wordt steeds groter en diverser door onze groeiende aanwezigheid in 4 verschillende landen met elk hun eigen cultuur, nationaliteit en eigenheid. In 2020 kende onze Xior familie een explosieve groei van 56 werknemers (eind 2019) naar 138 werknemers eind 2020. Door dit turbulente jaar en de impact van het covid-19 virus was het een extra uitdaging om het personeel dicht bij elkaar te houden door het gebrek aan personeelsfeesten, teambuildings, interdepartementale of internationale meetings en was er nood aan een verdere optimalisatie van onze interne communicatie. Rekening houdend met onze internationale groei hebben we het afgelopen jaar onder andere een "Newsflash" gelanceerd waarin we alle werknemers over de 4 landen op de hoogte houden van de laatste ontwikkelingen en aanwervingen bij Xior. Zo blijft iedereen ondanks de afstand volledig op de hoogte en met elkaar verbonden.



9.4.1 DIVERSITEIT (Diversity-Emp + Diversity-Pay)

Met een aanwezigheid in 4 landen en 30 steden blijft diversiteit een belangrijk kernwoord voor Xior, zowel op vlak van haar huurders als haar medewerkers. De mix van culturen, talenten en talen van de huurders weerspiegelt zich ook bij de medewerkers.

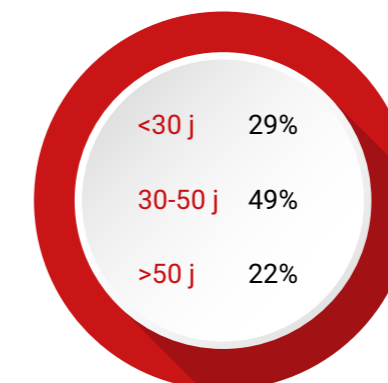
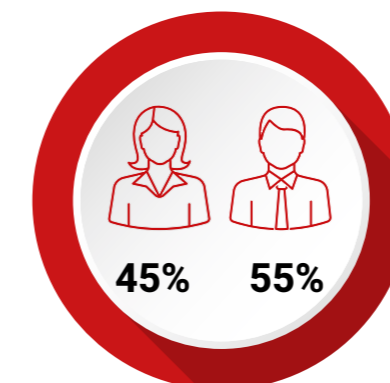
Diversiteit bij de werknemers

Het is voor Xior zeer belangrijk om continu de juiste talenten te kunnen blijven aantrekken en integreren in het bedrijf. Gemotiveerde werknemers die volledig aansluiten bij de visie en waarden van onze Xior Family.

De grote diversiteit aan nationaliteiten in het klantenbestand wil Xior ook weerspiegeld zien bij haar werknemers. Daarom is het primordiaal om een goede mix te vinden van verschillende talenten, culturen en persoonlijkheden. En uiteraard wordt ook veel belang gehecht aan de talenkennis van de (potentiële) werknemers. De selectieprocedures van Xior zijn kort, met objectieve selectiecriteria en veel aandacht voor diversiteit.

Xior hecht er tijdens haar selectie –en recruteringsproces veel belang aan dat de procedures vrij zijn 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.

Werknemers komen bij Xior terecht in een veilige, gezonde en aangename werkomgeving, waar rekening wordt gehouden met ieders mening, vaardigheden en persoonlijke ontwikkeling. Xior biedt haar werknemers ook een eerlijk salarispakket, extralegale voordelen (o.a. zorgverzekering, bonussysteem, ...) en een goede balans tussen werk en privé. Wat het salaris betreft wordt geen enkel onderscheid gemaakt tussen mannen en vrouwen en worden mannen en vrouwen met dezelfde functie gelijk behandeld zoals ook blijkt uit de goede loonkloofverhouding, die rond de 1 ligt en die door Xior belangrijk geacht wordt. (cf. EPRA tabel *Hoofdstuk 9.7.2*).³⁵



³⁴ Aantal werknemers exclusief Raad van Bestuur.

³⁵ Loonkloofverhouding bedraagt 1,09 voor andere werknemers. Dit zijn de werknemers exclusief de Raad van Bestuur.

Diversiteit bij studenten

Xior is een organisatie die zowel op vlak van huurders als medewerkers een grote sociale mix samenbrengt van mensen uit alle hoeken van de wereld en uit alle

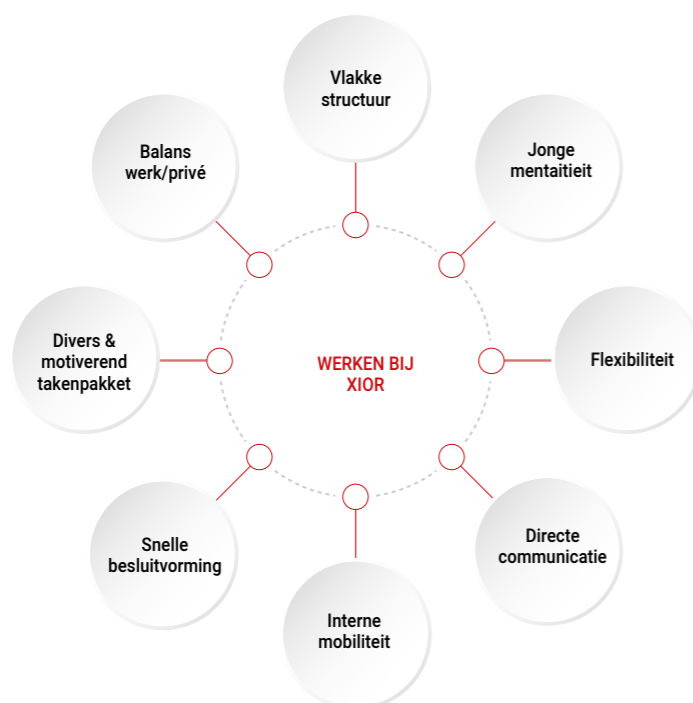
bevolkingsklassen. In 2020 bood Xior onderdak aan meer dan 130 nationaliteiten die in alle harmonie samen konden studeren, wonen en leven.

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



WE CURRENTLY COUNT 130 NATIONALITIES IN 96 RESIDENCES

9.4.2 PERSOONLIJKE ONTWIKKELING (Emp-Training + Emp-Dev)



De cultuur bij Xior wordt, ondanks de stevige groei, nog steeds gekenmerkt door een platte organisatiestructuur en een familiale sfeer waarbij ondernemerschap en initiatieven worden aangemoedigd en ondersteund en waar iedereen in een open dialoog met elkaar gaat. Hierin speelt interne mobiliteit ook een belangrijke rol, zelfs op internationaal vlak, waarbij personeelsleden de mogelijkheid krijgen om ook voor Xior in één van de andere landen te werken. In de newsflash worden ook de lopende vacatures meegegeven, waardoor werknemers ook intern kunnen solliciteren.

Door de omstandigheden van 2020 werd ook steeds meer ingezet op thuiswerk. Hiervoor werden alle nodige voorzieningen getroffen door Xior, om de overgang naar thuiswerk zo vlot mogelijk te maken voor alle werknemers.

Vanuit de overtuiging dat constante bijscholing een van de sleutels is om de inzetbaarheid van medewerkers te verhogen, lanceerde Xior in 2019 het 'We Care for your Talent' programma. Hiermee stelt Xior zich als doel om per voltijds equivalente werknemer (VTE) een opleidingsinspanning van gemiddeld vijf dagen te leveren. Al de Xior medewerkers worden aangemoedigd om regelmatig deel te nemen aan opleidingen en seminars en er worden ook geregeld collectieve opleidingen georganiseerd. In 2019 werden officieel 2,8 uur training per VTE aangegeven. In 2020 bleef het aantal uur training per VTE stabiel (2,6 uur). Helaas konden er door het coronavirus minder trainingen en opleidingen georganiseerd worden dan initieel voorzien, maar hier wordt de komende jaren zeker verder op ingezet door het HR-departement om het aantal opleidingsuren verder te laten toenemen.

Bijscholing verloopt bij Xior niet enkel extern maar ook via hands-on ervaring, door de organisatie van "on the field" trainingen waarbij werknemers volledig worden ondergedompeld in de bedrijfscultuur via onder andere site-visits en in-house workshops.



In 2020 werd voor 23% van de werknemers een evaluatiemoment georganiseerd. Portugal werd slechts op het einde van het jaar onder Xior toegevoegd, alsook het team in Zernike Groningen. Bovendien maakte de uitbraak van Covid het niet altijd mogelijk om op een vlotte manier evaluaties in te plannen. Alle werknemers kregen wel een moment waarbij de nodige aandacht besteed werd aan de groei van het team, de benodigde werkmiddelen, opleidingen en de eigen carrièreverwachtingen. In dat gesprek worden ook meteen de doelstellingen voor het volgende jaar vastgelegd. Naast deze jaarlijkse evaluatiegesprekken vinden meerdere on-the-job-coaching en informele feedbackmomenten plaats doorheen het jaar.

Xior zette in 2020 ook verder in op de samenwerking met hogescholen en universitaire instellingen waarbij de medewerkers van verschillende departementen (verhuurkantoren, marketing, PR, ...) meerdere stagiairs per jaar begeleiden, die mogelijks ook een vast contract aangeboden krijgen.

“Vanaf het begin van mijn stage voelde ik me direct thuis bij Xior en greep ik dan ook meteen de kans die ze mij aanboden om voltijds lid te worden van de Xior Familie”

Benedicte Houben
(Marketing & PR Assistant HQ)

9.4.3 VEILIGHEID EN GEZONDHEID

“ Ga gerust op kot!
Xior biedt studenten
een kwalitatieve
en betrouwbare
studentenkamer waar je
in ideale omstandigheden
kan studeren, wonen en
leven. ”



Xior hecht veel waarde aan de gezondheid, veiligheid en het welzijn van zowel haar huurders als haar medewerkers, een thema dat in dit covid-jaar alleen nog meer aan belang is toegenomen.

Gezond en veilig op kot (H&S-Assets + H&S-Comp)

“Ga gerust op kot”, een slogan waar we bewust voor hebben gekozen, want bij Xior zal de veiligheid en gezondheid van de studenten altijd een belangrijk aandachtspunt blijven. Het belang van een gezonde en veilige omgeving is tijdens dit crisisjaar enkel nog meer gegroeid. Onze koten zijn steeds voorzien van een toegangscontrole en een brandveiligheidssysteem. Tijdens de coronacrisis werd tijdig ingezet op de nodige maatregelen (zie *Hoofdstuk 9.3.3 van dit Jaarverslag*) 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 vast-

gelegd 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 9.7 van dit Jaarverslag*) werden in 2020 3 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.

The poster features the XIOR logo and the text 'ANNOUNCEMENT' and 'STUDENT HOUSING'. Below this, it says 'We are installing sensors in your room' and lists four sensor types: Air quality & CO2-levels, Light Intensity, Water leakage, and Temperature & humidity. At the bottom, it says 'We care about your health & safety!' and 'For more information: check the email received from your residence manager'.

In 2020 hebben we geïnvesteerd in een centraal data- en beheersysteem waarin alle attesten en keuringen centraal worden bijgehouden waarbij ze ook accuraat opgevolgd kunnen worden.

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.

In tijden van het coronavirus is waken over de luchtkwaliteit, gezondheid en CO₂ nog relevanter geworden, en even essentieel naast andere maatregelen als handen wassen, social distancing, etc. Om dit consequenter te kunnen opvolgen werd in 2020 de implementatie van het nieuwe C-scan programma opgestart. Dit uiteraard volledig conform met de GDPR-wetgeving. Deze C-scan sensoren waken over o.a. een gezonde binnenlucht en leefomgeving en stelt Xior-huurders in staat om continu de leefkwaliteit (CO₂, lichtintensiteit, luchtvochtigheid, ...) in hun studentenkamer te controleren en, indien nodig, adequaat in te grijpen of bij te sturen. Dit heeft voor de studenten ook een positief effect op hun gezondheid en studieprestaties. Bijna 1.000 kamers, verspreid over 4 gebouwen, zijn reeds voorzien van deze sensoren. Het is de visie van Xior om bij een succesvolle testfase in deze 4 gebouwen, in de toekomst meer studentenhuizen met een dergelijk systeem uit te rusten.



Gezond en veilig op het werk (H&S-Emp)

Naast veiligheid en gezondheid van studenten, is ook de fysieke en mentale gezondheid en veiligheid van de werknemers van cruciaal belang. Tijdens de coronacrisis is er snel gehandeld conform de lokale wetgeving om de veiligheid en gezondheid van werknemers te waarborgen (zie *Hoofdstuk 9.3.4 van dit Jaarverslag*). Gezien het mogelijks contact met vele studenten, werd er duidelijk gecommuniceerd dat er van iedereen, ongeacht de functie, werd verwacht de gezondheidsrisico's te onderkennen en te voorkomen. Bij elk symptoom van mogelijke ziekte moest elk personeelslid onmiddellijk thuisblijven en van thuis uit verder werken om de risico's zo veel mogelijk te beperken. Ook de quarantaineregels werden strikt gevolgd indien één van de personeelsleden een hoog risico contact had met een besmette persoon.

Om contact met studenten nog verder te beperken werd ook maximaal ingezet op virtual tours om fysieke bezichtigingen te vervangen en werden ook externe contacten zo veel mogelijk beperkt in het belang van de veiligheid van zowel de studenten als de medewerkers.

Net als in 2019 werden er in 2020 geen arbeidsgerelateerde sterfgevallen geregistreerd. Xior promoot een gezonde work-life balance, wat resulteert in een laag ziekteverzuim (cf. *EPRA tabel Hoofdstuk 9.7.2 van dit Jaarverslag*). Het ziekteverzuim steeg weliswaar ten opzichte van vorig jaar gelinkt aan 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 9.8 (normalisatie en intensiteiten)*.

In 2020 was er één arbeidsongeval, namelijk een licht verkeersongeval tijdens het woon-werkverkeer.

Vanaf 2019 heeft elk Belgisch personeelslid bovendien een **hospitalisatieverzekering** via Xior. Begin 2020 zijn alle Belgische kantoren overgeschakeld naar een werkweek van 39 uur (i.p.v. 38 uur). Deze wijziging werd doorgevoerd om de organisatie van het werk beter te laten aansluiten op de noden van de werknemers, waardoor ze zes extra verlofdagen krijgen die ze kunnen inzetten.

Sinds 2021 is dit ook uitgerold in een beleidsverklaring rond veiligheid, gezondheid welzijn en milieu op het werk. Deze is online te raadplegen en wordt ook aan elke werknemer ter beschikking gesteld bij aanvang van de loopbaan.

De visie van Xior is om wanneer mogelijk na de coronacrisis een EHBO-cursus te organiseren.



Sporten op het werk en op kot (H&S-Emp)

Sporten draagt bij tot een betere gezondheid en meer helderheid in het hoofd bij zowel de studenten als bij de medewerkers. Daarom voorziet Xior in veel van haar gebouwen voldoende ontspanningsruimtes zoals fitnessruimtes en game rooms met o.a. pool- en pingpong-tafels. Ook via social media sporen we studenten ook aan om een gezonde levensstijl na te streven aan de hand van tips, blogs, wedstrijden, etc. Studenten krijgen ook vaak gratis toegang tot sportfaciliteiten van hun nabijgelegen campus.

Verder sponsort Xior ook diverse jeugdclubs, zowel op financieel vlak als door het voorzien van bv. sportkleding en dergelijke. Zo zijn we officieel sponsor van VHL Haasrode, RSCA Anderlecht en RAHC (Royal Antwerp Hockey Club).



Voor de medewerkers werd door de ESG-werkgroep een corporate wellbeing programma opgestart. Het XIORIZE-programma, opgestart in maart 2020 in samenwerking met Energy Lab, daagt de medewerkers uit om samen meer te bewegen en om gezonder en gelukkiger te worden. Het plan was hierbij dat alle werknemers de uitdaging aangingen om samen een reis van 40.075 kilometer te maken, exact de afstand van een complete toer rond de wereld, en zo geld in te zamelen voor een goed doel. Daarnaast was het ook de bedoeling om met een selectie van 36 collega's van België, Nederland, Spanje en Portugal te trainen en

deel te nemen aan een olympische triatlon. Helaas heeft dit programma niet kunnen plaatsvinden zoals gepland, omwille van de coronacrisis. Om dit toch niet te laten stilvallen, werd er gekeken naar alternatieven door een interne bevraging bij de werknemers. Daarnaast werd er een extra actie opgestart om iedereen te motiveren om te blijven bewegen, zeker in dit coronatijdperk met weinig ontspannings- of sportmogelijkheden. Dit initiatief heette **Xiorize for Little Hearts**. Hierbij werden in de eerste plaats studenten maar ook onze werknemers gemotiveerd om te lopen voor een plaatselijk weeshuis in Cambodja en hun kilometers te verzamelen via de bekende app 'Strava'. Het doel was hierbij om over een periode van 2 maand de afstand te overbruggen tussen het hoofdkantoor van Xior en Little Hearts (heen en terug): 23.898 km. Zo kan Xior haar impact nog aanzienlijk vergroten, het community-gevoel verder aanwakkeren en de studenten stimuleren om meer te bewegen en zich te engageren voor een goed doel. Een kleine 200-tal enthousiaste sporters namen hieraan deel en verzamelden 23.000 km, toch een mooie prestatie waardoor Xior toch besloot om 3.000 EUR te doneren aan Little Hearts.



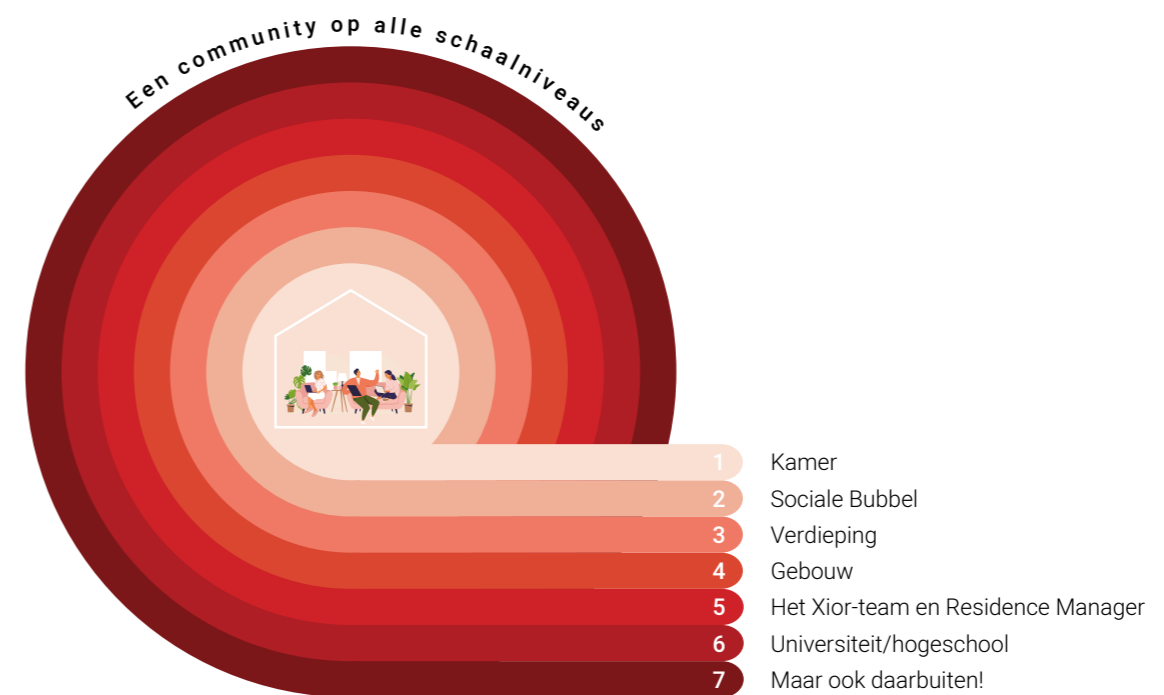
9.4.4 COMMUNITY-IMPACT EN -ENGAGEMENT

De Xior Family: een inclusieve community (Comty-Eng)

Xior Student Housing is ervaren in het ontwikkelen en beheren van gebouwen en werkt vanuit een gecontroleerd, eigen systeem om optimaal te kunnen focussen op het welzijn van de bewoners. Een veilig en comfortabel woonklimaat, waarbinnen studenten zichzelf mogen zijn en hun interesses mogen delen, waar zij van elkaar kunnen leren en samenwerken, wat bijdraagt aan een sterke community. Een sterke community gaat als een familie functioneren, een plek waar respect, acceptatie, tolerantie, hulpvaardigheid en vertrouwen centraal staan.

Een **community** vormt zich het beste vanuit verschillende lagen van privé naar publiek. Onderzoek wijst uit dat wanneer iemand zich ergens veilig voelt en kan terug trekken, hij of zij zich makkelijker open stelt voor de volgende laag. In de kern moet de studentenkamer dan ook als veilige uitvalsbasis erg gezellig zijn en een thuisgevoel geven. Xior wilt op elke schaal een fijne verblijfsplek waar verschillende activiteiten worden gefaciliteerd.

Om deze community voldoende te ondersteunen, is er (zoals aangegeven in de EPRA Tabel in *Hoofdstuk 9.7.2 van dit Jaarverslag*) in 49% van de residenties een **residence manager** aanwezig. Dankzij deze lokale aanwezigheid staat Xior in direct contact met haar studenten. Hij of zij waakt mee over een goede sfeer en samenhang in het gebouw, dat ook voorziet in voldoende gemeenschappelijke ruimtes om sociaal contact en ontspanning bij studenten te bevorderen.



Daarnaast helpt Xior studenten ook graag met **lokale projecten** of eindwerken. Zo was er een student die tijdens de pandemie met het concept "make Antwerp clean again" naar ons kwam, waarbij er in onze residenties in Antwerpen een inzamelpunt werd opgezet om gebruikte, anders weggooide of rondslingerende mondkmaskers te kunnen recyclen tot medisch materiaal.

In 2019 lanceerde Xior met **ROXI** een nieuw hybride housingconcept. 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.

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.



Engagement: Meeleven met de studenten

Om dat te kunnen bewerkstelligen is het essentieel dat Xior weet wat er leeft bij de huurders. In dat kader is het belangrijk om universiteiten dicht bij de invloedssfeer van Xior te brengen. Xior werkt steeds nauw samen met de Universiteitsinstellingen, gezien zij het centrale aanspreekpunt zijn voor studenten en waken over hun fysieke en mentale gezondheid.

Bij Xior is de betrokkenheid van de bewoners heel belangrijk en streeft de organisatie ernaar om studenten zo veel mogelijk inspraak te geven in het gehele proces en hen actief te laten meedenken over de manier waarop de organisatie verloopt. In 2020 werden reeds de eerste stappen gezet om de tevredenheid van de studenten te meten. Xior zal deze feedbackmomenten jaarlijks inplannen voor haar huurders.

De resultaten van deze enquête worden zeker ten harte genomen door Xior en opgevolgd door de operationele teams. Actieplannen worden opgezet om onze service naar de studenten te kunnen blijven verbeteren.

Sociale media

Ook online is de Xior community sterk aanwezig. Xior heeft zich in 2020 ingezet op 2 extra platformen: Tiktok en Pinterest. Naast deze 2 kanalen is Xior ook actief op Facebook, Instagram, Twitter en LinkedIn. Hier worden ook regelmatig leuke acties en giveaways voor de studenten georganiseerd.

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 studentenhuisvesting 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.

In de tevredenheidsenquête die in 2020 werd afgenomen, indiceerde 69% van de ondervraagde studenten ook dat Xior een goede prijs/kwaliteitsverhouding heeft.

Goede burens

Xior streeft naar goede relaties en een goede verstandhouding met de burens 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 in dit coronajaar werd er goed

op toegezien dat iedereen zich aan de geldende maatregelen hield, om overlast en risico op besmetting te vermijden.

Gemeentes en onderwijsinstellingen

Een constante en interactieve communicatie met onderwijsinstellingen en (lokale) overheden is een belangrijk aandachtspunt voor Xior. Momenteel is ca. 17,93% van de huurinkomsten uit de vastgoedportefeuille verbonden aan een vorm van samenwerking met een onderwijsinstelling (contracten, garanties en samenwerkingen).

“ Ik had de afgelopen twee jaar een ongelooflijke ervaring in Leuven. Ik wil het hele Xior-team bedanken voor het feit dat ze altijd vriendelijk, behulpzaam en begripvol zijn geweest in soms moeilijke situaties. Jullie zijn de beste! Ik wens jullie het beste in de toekomst. ”

Samenwerking met lokale sociale ondernemingen

In de residentie Besòs te Barcelona werkt Xior samen met verschillende sociale non-profitorganisaties:

- **Foundation Formació i Treball:** Xior werkt samen met deze foundation voor het restaurant, de catering en de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimtes. Deze foundation werd in 1992 opgericht door Caritas met als doel om mensen aan een job te helpen die niet of moeilijker in het reguliere arbeidscircuit terecht kunnen.
- **ILUNION:** Xior werkt samen met ILUNION voor het verwerken van de was en linnen. ILUNION wil kwalitatieve jobs creëren voor mensen met een beperking.
- **TEB:** TEB is de vaste partner voor het onderhoud van de tuin. TEB zoekt jobs voor personen met een verstandelijke beperking. Door zorg te dragen voor de natuur krijgen deze personen aanzienlijk meer zelfvertrouwen.
- **Diswork:** Al de nachtconciërges worden aangebracht via Diswork, een organisatie die mensen met een beperking aan jobs helpt.

Voedseloverschotten

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.

Charity

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 is daarom in 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.



GET
ACTIVE
FOR
LITTLE
HEARTS

9.5 ETHIEK EN INTEGRITEIT

Xior engageert zich om te allen tijde eerlijk en correct zaken te doen, open te communiceren en zo volledig en transparant mogelijk te rapporteren. Xior streeft naar de allerhoogste waarden en normen wat ethiek betreft. Integriteit, eerlijkheid en betrouwbaarheid zijn dan ook

kernwoorden binnen de cultuur van Xior.

Sinds 2019 worden alle nieuwe medewerkers gevraagd om het arbeidsreglement, verhandelingsreglement, de interne meldingsregeling en de privacy policy te ondertekenen.



9.5.1 CORPORATE GOVERNANCE CHARTER

Om dit alles te bewerkstelligen en iedereen binnen de organisatie van duidelijke richtlijnen te voorzien werd een corporate governance charter opgesteld (online te raadplegen), met de Belgische Corporate Governance Code als referentie. Dit charter, inclusief het verhandelingsreglement en het volledige integriteitsbeleid, kan vrij geconsulteerd worden op de website van Xior. Xior rapporteert jaarlijks over haar bedrijfsvoering via de

corporate governance verklaring in het jaarverslag.

Xior heeft bovendien een interne rapportageprocedure ontwikkeld voor medewerkers die een (potentiële) schending van het corporate governance charter willen rapporteren. De procedure zorgt ervoor dat zij dit in alle vertrouwen en confidentialiteit kunnen doen, zodra er een redelijk vermoeden van een schending is.

9.5.2 VERHANDELINGSREGLEMENT

Xior heeft een eigen verhandelingsreglement (de dealing code) opgesteld, met gedragsregels voor financiële transacties. In dit (online beschikbaar) document staan de

voornaamste regels om misbruik van markt- en voorkennis te voorkomen.

9.5.3 GDPR

In mei 2018 werd de EU General Data Protection Regulation (GDPR) van kracht. Met deze regulering wil Europa zorgen voor een hoger beschermingsniveau voor alle particulieren wiens persoonsgegevens bijgehouden en verwerkt worden. Xior heeft in 2019 verschillende acties ondernomen om tegemoet te komen aan deze regelgeving, o.a. door over

te stappen naar een veiligere IT cloud-omgeving, maar ook door zowel de interne procedures als de privacy-instellingen op haar website te wijzigen. Op de website van Xior kan je ook de eigen privacy policy raadplegen. Deze nieuwe IT infrastructuur werd in 2020 nog verder uitgerold, inclusief een nieuwe state-of-the-art beveiliging.

9.5.4 OPENBAARMAKING CORRUPTIE EN ANTIMEDEDINGING

Er werden in 2020 geen gevallen van corruptie gerapporteerd. Xior is niet betrokken bij rechtzaken vanwege

concurrentiebeperkend gedrag, mededinging of monopolistische praktijken.



9.5.5 WHAT'S NEXT?

In 2021/2022 zal de eerste fase van het **North Star project** verder uitgewerkt worden, met name het definiëren en implementeren van ESG-politicijs voor de belangrijkste materialiteiten. Met de aanwerving van een Energy Manager zal de basis gelegd worden voor het bepalen van CO₂-

reductie targets. Via energie audits zullen de verschillende residenties in kaart worden gebracht en kan een actieplan worden opgesteld om de gebouwen en het verbruik ter plaatse te optimaliseren en uiteindelijk tot een verlaagde CO₂ uitstoot te komen.

9.6 MILIEU- EN ENERGIEPRESTATIES

Als vastgoedspeler in studentenhuysvesting blijft Xior samen met alle studenten actief inzetten op de reductie van haar ecologische voetafdruk.

In 2019 heeft Xior er zich toe verbonden om de milieuprestaties verder systematisch in kaart te brengen, mede aan de hand van een uitgebreider aantal indicatoren. Zo werd in 2019 voor het eerst de klimaatimpact van de studentenhuizen berekend en werden alle afvalophalers gecontacteerd om een beeld te krijgen van de evolutie van de afvalstromen. In 2020 werkte Xior actief verder aan het in kaart brengen van haar milieuprestaties en het verbeteren van de energie-efficiëntie van de volledige portefeuille. Dit gebeurt zowel tijdens het ontwerp, de ontwikkeling als tijdens het gebruik van de gebouwen. Dit laatste komt door het verbeteren van technieken en door in te zetten op de sensibilisering van de gebruikers, wat resulteerde in een jaarlijkse reductie van de milieuprestatie.

De evolutie in de milieuprestatie van Xior werd in 2020 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 inachtneming 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. Tijdens de eerste lockdown werd een grotere afwezigheid van studenten in de residenties vastgesteld, gezien de grote onzekerheid en angst rond het virus waardoor vele studenten (tijdelijk) huiswaarts keerden. In de daaropvolgende maanden werd vastgesteld dat het merendeel van de studenten terug naar de residentie keerden,

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. Desondanks werd over het algemeen een daling vastgesteld in de metingen van de verbruiksgegevens die zich beperkte tot maximaal 11% door de hierboven vermelde verhoogde bezetting. Het is op dit moment niet mogelijk om vast te stellen welk deel van deze daling het gevolg is van Covid en van de acties die Xior zelf ondernomen heeft. In de komende rapportages zal duidelijk worden in welke mate 2020 een uitschieter is. Xior verbindt zich er in elk geval toe de dalende trends zo veel mogelijk verder te zetten.

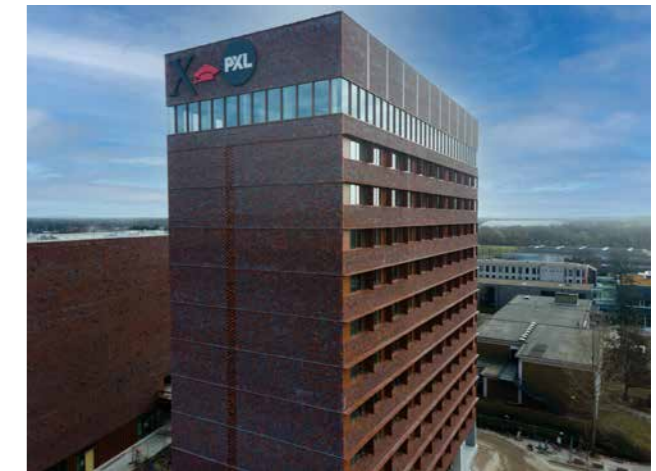
Alle verbruiken en bijhorende broeikasgasemissies worden centraal verzameld op basis van metingen en facturen. In dit verslag wordt uitsluitend over de prestatiegegevens van de units onder eigen beheer gerapporteerd en wordt 2018 als basisjaar beschouwd voor de trendanalyse tussen 2018, 2019 en 2020. 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 9.8 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 9.7.1 van dit Jaarverslag**. De voornaamste waarnemingen en trends worden hieronder besproken.

9.6.1 DUURZAME GEBOUWEN

Pand in de kijker: PXL Hasselt

Net zoals bij de residentie Woudestein te Amsterdam werd voor de gloednieuwe residentie te Hasselt ook gekozen voor het modulaire prefab betonsysteem CD20. Dit systeem is zeer snel en proper te monteren, zorgt voor een materiaalbesparing, kan bovendien volledig gedemonteerd en herbruikt worden wat ook bijdraagt aan een CO₂-neutrale bouw. Daarnaast wordt de residentie voorzien van verwarming en koeling via een KWO-installatie, waarbij geboord wordt tot 70m diepte om grondwater te kunnen oppompen. De warmte of koude van dit opgepompte grondwater wordt gebruikt om de gebouwen te verwarmen in de winter of te koelen in de zomer. Dit systeem van koude –en warmteopslag is een duurzame energievorm wat zorgt voor een grote reductie van de CO₂ uitstoot. Deze investering werd ook voor 1/3 ondersteund door de Vlaamse regering.



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 2020 werd actief verder gewerkt aan het centraliseren van de energieprestatie. Momenteel werden de EPC/EI certificaten van reeds 81% van de sites in de meetscope verzameld. Dit is meer dan in 2019 ondanks dat 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. Voor sites in Brussel met enkel onzelfstandige kamers is het aanvragen van EPC certificaten zelfs niet mogelijk. Om het mapping proces

“ Samen met PXL zetten we vanuit onze ecologische visie in op een goede omgeving voor de student en realiseren we een aanzienlijke energiebesparing. ”

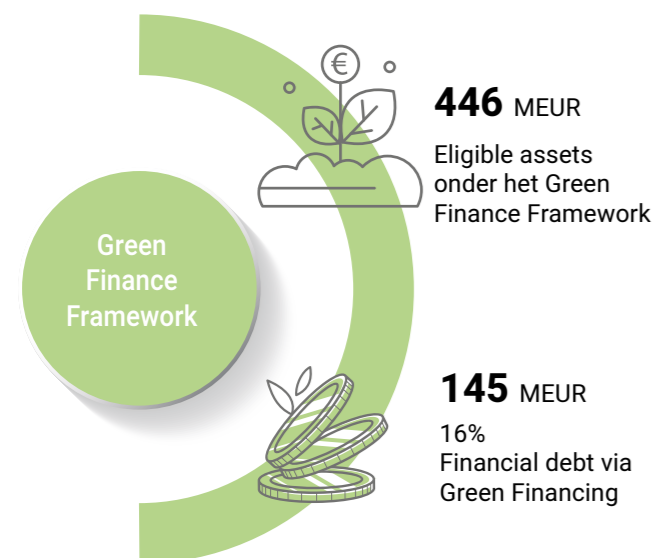
verder te verbeteren en digitaliseren, werd een nieuw systeem opgezet dat verder zal uitgerold worden in 2021 en zal dienen om naast alle certificaten ook alle keuringen voor de volledige vastgoedportefeuille te centraliseren en ook het beheer nadien verder te optimaliseren.

Zoals zichtbaar in de EPRA Tabel (*Hoofdstuk 9.7.1 van dit Jaarverslag*) stijgt zowel in Nederland als België de oppervlakte van de sites met een betere energiescore. 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. Zo werd in 2020 de Oude Beestenmarkt te Gent volledig onder handen genomen en zowel binnen als buiten gerenoveerd.



Groene Assets en Green Finance Framework



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 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 Xior-website.

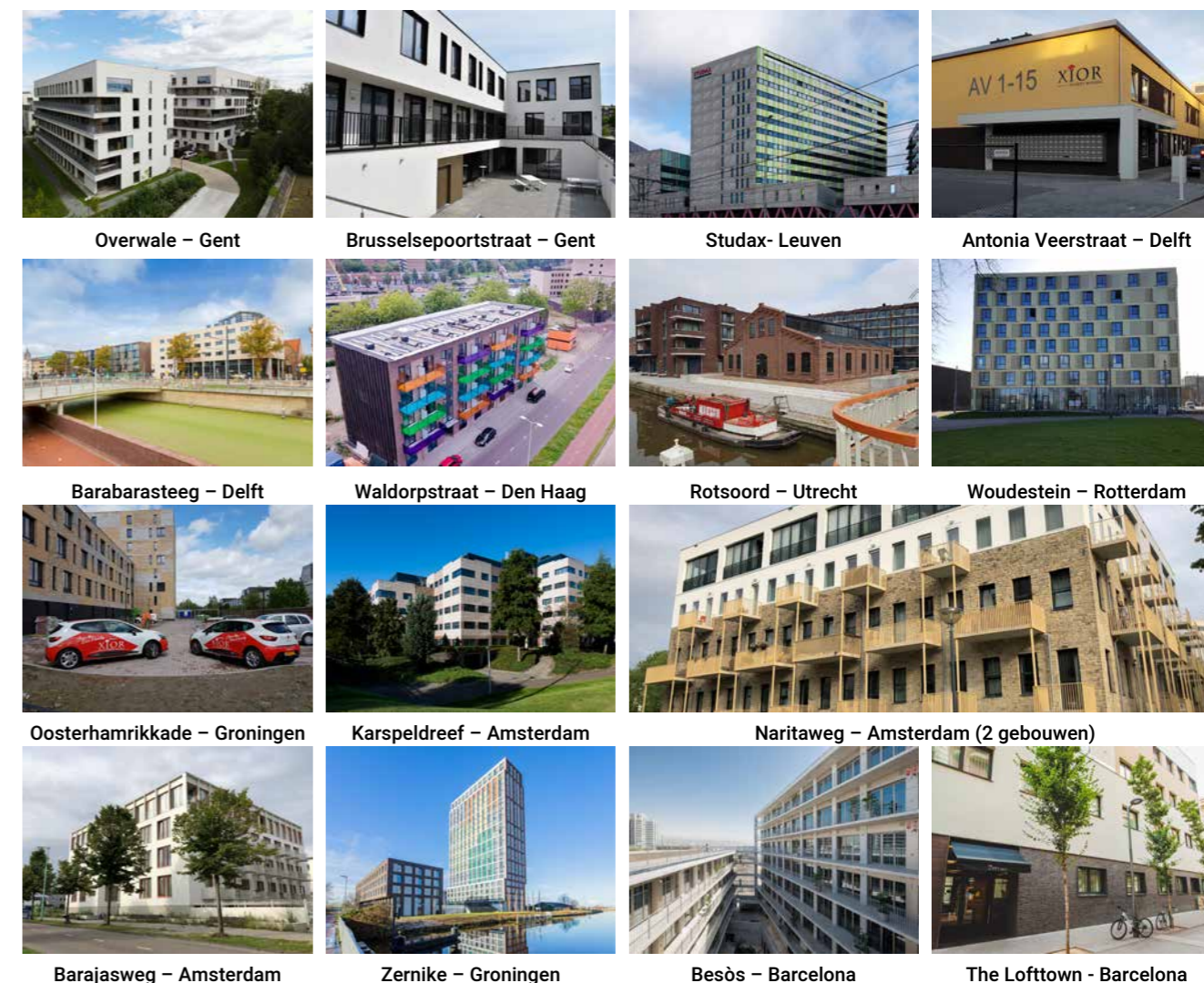
Op basis van de criteria vermeld in het *Green Finance Framework* werd uit de totale vastgoedportefeuille een

selectie gemaakt van de meest ecologische gebouwen die de 'Groene Assets Portefeuille' vormen. Per eind december 2020 bestond deze portefeuille uit 16 gebouwen, 6 meer dan eind 2019, voor een totale waarde van 445,8 MEUR (ten opzichte van 307,9 MEUR per eind 2019). 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 83,3 MEUR in België (3 gebouwen), 320,8 MEUR in Nederland (11 gebouwen) en 41,8 MEUR in Spanje (2 gebouwen). Het is de ambitie van Xior om deze portefeuille aan *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.

Per eind december bedraagt het totaal aan groene leningen 145 MEUR waarvan 35 MEUR met ING, 10 MEUR met Pensio B en 100 MEUR via een USPP bond. Het totale bedrag van deze groene leningen werd reeds volledig toegewezen aan de *eligible assets*.

Het totaal aantal groene leningen bedraagt 16% van het totaal aan financieringen.

Zoals aangegeven in de EPRA-tabel (zie *Hoofdstuk 9.7.1 van dit Jaarverslag*) behoren 14 van deze sites tot de huidige meetscope. Onderstaand overzicht geeft de sites in de groene portefeuille weer anno 2020. Xior engageert zich om het aandeel "groene" gebouwen in de portefeuille verder te doen stijgen in de komende jaren.





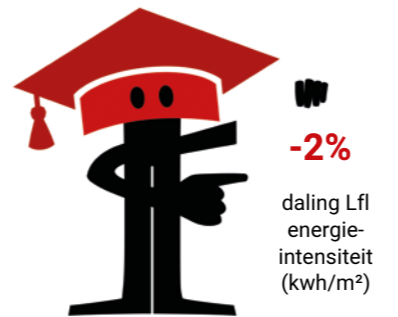
9.6.2 ENERGIE EFFICIËNTIE

In de Europese Unie zijn gebouwen verantwoordelijk voor 40% 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.

De energie-indicatoren worden weergegeven conform de EPRA-richtlijnen en zijn te vinden in de EPRA-tabel met milieu-indicatoren in *Hoofdstuk 9.7.1 van dit Jaarverslag*.

Energie-intensiteit van gebouwen (Energy-Int)

Er is in de like for like scope een daling³⁶ van de energie-intensiteit vastgesteld van 2% (gemiddelde energieconsumptie van 173 kWh/m²). 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 nog een stuk lager ligt, namelijk 132 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. ”

³⁶ Deze daling is procentueel lager dan de dalingen in de like for like scopes van de verschillende energiebronnen onderling. Dit valt te wijten aan een andere meetscope voor de energie-intensiteit. Om een accurate intensiteit te berekenen worden enkele sites meegenomen in de intensiteitsberekening waarvoor data voorhanden was voor elke vorm van energie geconsumeerd op de site. We verwijzen voor meer uitleg rond de EPRA meetmethodologie naar *Hoofdstuk 9.8 van dit Jaarverslag* meetmethodologie en assumpties.

Zonne-energie en groene stroom

In de meetscope produceren momenteel 13 van de residenties hun eigen zonne-energie waarvan 8 in Nederland, 4 in België en 1 in Spanje. Het totaal geïnstalleerd vermogen van de zonnepanelen bedraagt ca. 508.232 WP. Xior zal blijven investeren in zonne-energie en het geïnstalleerd vermogen zal uiteraard ook stijgen door de ingebruikname van nieuwe sites (bv. Benfica, Asprela & Alvalade in Portugal). De residentie Studax Leuven³⁷ is ook voorzien van zonnepanelen maar deze residentie behoort niet tot de scope daar deze door KUL beheerd wordt.

In 2020 werd 11% van de totale elektriciteitsvraag gedekt door groene stroom (uit hernieuwbare energiebronnen) van de sites in meetscope waarbij 6% zelf geproduceerd werd en 5% afkomstig is via groene stroom contracten. Dit in vergelijking met 12% over 2019. De lichte daling is te wijten aan het toevoegen van meerdere sites aan de meetscope die we recent overgenomen hebben.

Xior beoogt om in 2021 dit percentage aanzienlijk op te krikken. Gelet op de vaste duurtijd van de lopende energiecontracten, wordt verwacht dat reeds in 2021 het overgrote deel van de contracten kan omgezet worden naar groene stroom. Diverse initiatieven lopen hiervoor in de verschillende landen en ook zal een gespecialiseerde Energy Manager worden aangeworven.

Bovendien werden vroeger de elektriciteitscontracten van 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 in voor de elektriciteitscontracten van 94% van de residenties uit de portfolio in scope (landlord obtained).

Elektriciteitsverbruik

Absoluut verbruik (Elec-Abs)

In 2020 telde de scope 70 gebouwen verantwoordelijk voor een elektriciteitsverbruik van 6.819 MWh. Hiervan is 11% afkomstig uit hernieuwbare bronnen.

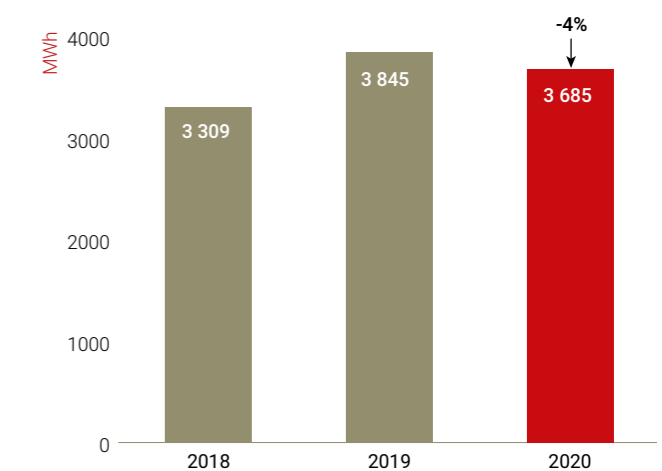
Like for like verbruik (Elec-Lfl)

Xior bestudeert de like for like analyse als indicator van de trend 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 49 gebouwen die operationeel waren in de laatste 3 jaar. De analyse toont een daling van -4% (160 MW) ten opzichte van 2019. Het aandeel groene stroom in de like for like scope is echter licht gedaald van 11% naar 7%. Dit valt te wijten aan mindere consumpties bij de gebouwen met groene stroom in het afgelopen jaar. In 2021 ondernemen we inspanningen tot het heronderhandelen van meerdere stroomcontracten zodat het overgrote deel van alle energie afkomstig is van hernieuwbare bronnen.

De dalende trend (4% in de totale scope) doet zich voor in alle landen en valt mogelijks deels te verklaren door de Coronagerelateerde afwezigheden in de residenties tijdens de eerste lockdown. Desondanks zal Xior deze daling, aan de hand van inspanningen en optimalisaties, proberen aan te houden.

Elektriciteitsverbruik (Lfl)



³⁷ Studax (Leuven), Benfica (Lissabon), Alvalade (Lissabon) & Asprela (Porto) behoren niet tot de scope 2020.

Fossiele brandstoffen

De verwarming van de studentenresidenties op aardgas vertegenwoordigt het grootste deel van het gerapporteerd energieverbruik (61% in 2020). De panden worden voornamelijk verwarmd aan de hand van aardgas. Het absoluut aardgasverbruik daalt, maar er wordt ook voor minder sites gerapporteerd dan vorig jaar. Het is beter te vergelijken in een like for like scope, waar Xior een lichte daling vaststelt.

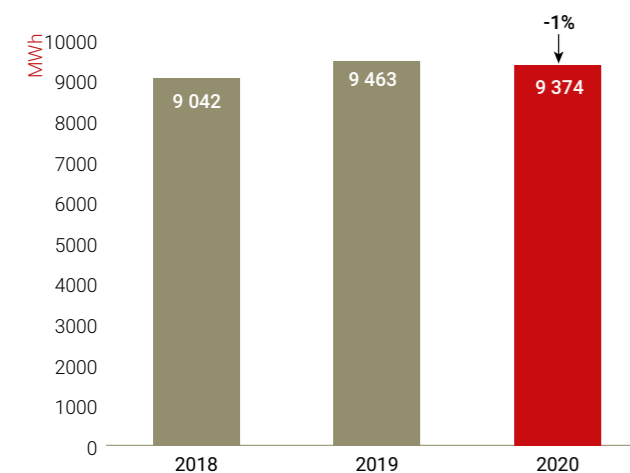
Absoluut verbruik (Fuel-Abs)

In 2020 werd 17.229 MWh aan aardgas verbruikt, verspreid over 50 gebouwen. Opnieuw is het door de groeiende portefeuille en betere dataverzameling voornamelijk interessant om een constante scope (LfL-analyse) te bestuderen als indicator voor de verbruikstrends.

Like for like verbruik (Fuel-LfL)

Deze like for like analyse vergelijkt het verbruik van 37 gebouwen die operationeel waren in de laatste 3 jaar en waarvoor volledige data beschikbaar zijn. De data tonen een daling ten opzichte van vorig jaar.

Aardgas consumptie (LfL)



Deze daling kan verklaard worden door een combinatie van eigen inspanningen (o.a. isolatie en beraming in overeenstemming met de laatste isolatienormen), een milde winter en de mogelijke effecten van een lagere bezetting door Covid. 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 9.8 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 afdruk van een gebouw. 8 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)

Dit jaar zijn er voor het eerst data beschikbaar voor het Ariënsplein. Voor de Lutherse Burgwal in Den Haag echter zijn er nog geen data beschikbaar, evenals voor Diagonal Besòs in Barcelona. Voor de twee gebouwen gelegen aan Naritaweg (Amsterdam), Barajasweg (Amsterdam) en Karspeldreef (Amsterdam) zijn er data beschikbaar, maar niet voor de laatste 3 jaar omdat deze nog niet zo lang in portefeuille zijn. Een trend kan bijgevolg enkel waargenomen worden voor Woudestein als enige site in de like for like analyse scope. We nemen een daling waar van 11% ten opzichte van het vorige rapportagejaar. Dit is net zoals het aardgasverbruik mogelijks te wijten aan de Covid-crisis waardoor op bepaalde momenten van de winter minder studenten aanwezig waren. Bovendien was er in 2020 sprake van een mildere 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 ook 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 recycleren.



Meerdere locaties in België en Nederland 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 verbruik kunnen zien en ook meldingen krijgen bij ongezonde situaties zoals bv. een te hoog CO₂ niveau.

Led relighting programma

Ook in 2020 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 70% van de residenties over ledverlichting. In Spanje beschikken reeds alle gebouwen over ledverlichting en in Portugal 100%.

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

9.6.3 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 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 3% in de waterintensiteit voor de volledige meetscope. Een mogelijke verklaring is een verhoogde bezetting in de residenties tijdens de zomermaanden door de lockdown en de heersende reisbeperkingen in de verschillende landen.



Absolute waterconsumptie (Water-Abs)

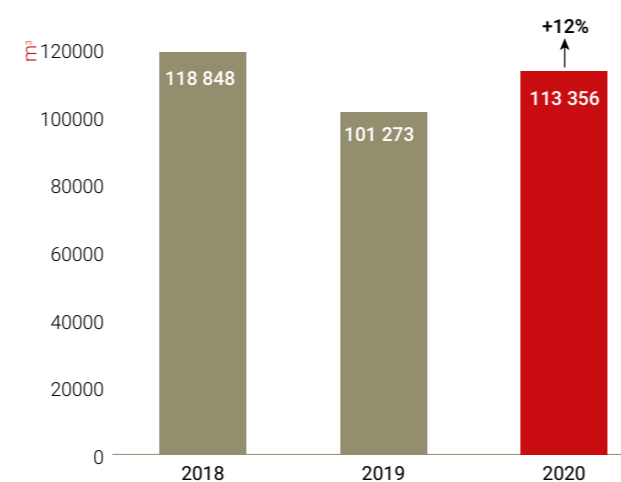
In 2020 werd 161.195 m³ aan water verbruikt, verspreid over 60 gebouwen. Dit komt overeen met 1,0m³ water per vierkante meter. Ook de verbruiken van 2019 (cf. EPRA-tabel in *Hoofdstuk 9.7.1 van dit Jaarverslag*) werden aangepast aan de hand van de daadwerkelijke cijfers uit de facturen en metingen.

“ 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 2020 vast te stellen ten opzichte van voorgaande jaren wordt de like for like consumptie van 48 sites bestudeerd. De resultaten laten een stijging zien van 12% 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 de heersende reisbeperkingen in de verschillende landen.

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

Waterconsumptie 2020 (Lfl)**9.6.4 AFVALPRODUCTIE****Absolute afvalproductie (Waste-Abs)**

Vorig rapportagejaar engageerde 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 2020 voor 37 van de gebouwen in de meetscope data verzameld. Dit is een verdubbeling ten opzichte van 2019. 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 2020 robuuster is dan deze van voorbije jaren. Er werd slechts 3% van de data geëxtrapolerd. 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.

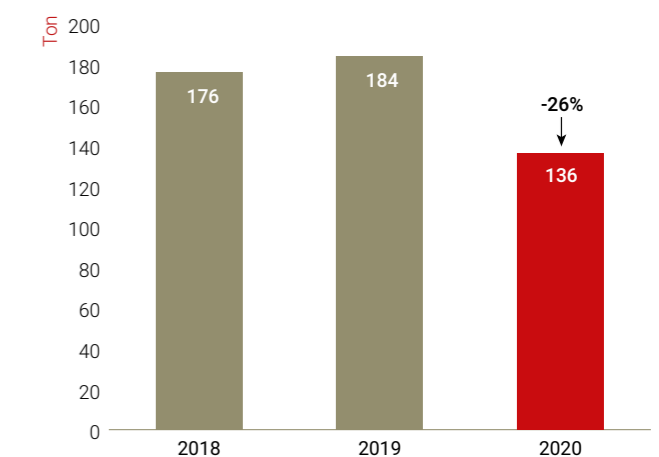
Bij die 37 gebouwen waarvan reeds data beschikbaar zijn voor 2020, werd een totale afvalproductie vastgesteld van 555 ton. Dit is een stijging van 348 ton ten opzichte van vorig jaar, maar is hoofzakelijk te linken aan het uitbreiden van de meetscope van 14 naar 37 gebouwen.

Afval intensiteit

Wanneer er wordt gekeken naar het afvalverbruik per m², wordt een daling van 30% vastgesteld. Deze daling kan deels verklaard worden doordat een groter deel van de portefeuille in kaart werd gebracht, alsook door campagnes en mogelijke lagere bezetting in de residenties vanwege Covid-19.

Like for Like afvalproductie (Waste-Lfl)

Als een kleinere scope in beschouwing wordt genomen met daarin de 12 gebouwen waarvoor data van zowel 2018, 2019 en 2020 beschikbaar zijn, dan wordt een daling van ca. 26% vastgesteld in de totale hoeveelheid afval. Bovendien doet de daling zich voor in elke afvalcategorie waarover gerapporteerd wordt (cf. EPRA-tabel in *hoofdstuk 9.7.1 van dit Jaarverslag*). Vorig jaar werd nog een stijging waargenomen in de afvalproductie. Zoals eerder vermeld is de daling van dit jaar gerelateerd aan een betere datakwaliteit, gewaarwordingcampagnes en een mogelijks lagere bezetting in de residenties door de coronamaatregelen. Xior verbindt zich ertoe de algemene daling ten opzichte van 2019 aan te houden.

Afvalproductie (Lfl)

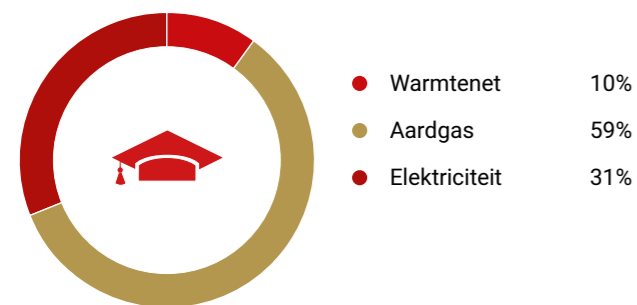
9.6.5 DE KLIMAATIMPACT

Algemene resultaten

In lijn met de internationale ambities en de klimaatakkoorden berekende Xior in 2019 in samenwerking met een externe partner voor het eerst de klimaatimpact van de studentenhuizen. In 2020 zette Xior dit werk verder, met het oog op het structureel verlagen van de emissies van haar portefeuille.

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

Totale broeikasgasemissies in 2020: verdeling per bron



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

De klimaatimpact van 2020 van de studentenhuizen werd berekend voor de gebouwen binnen de desbetreffende meetscope en komt neer op 5.380 tCO₂e. Dit is een stijging ten opzichte van vorig jaar. Echter, door een verschillende meetscope ten opzichte van 2019 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)

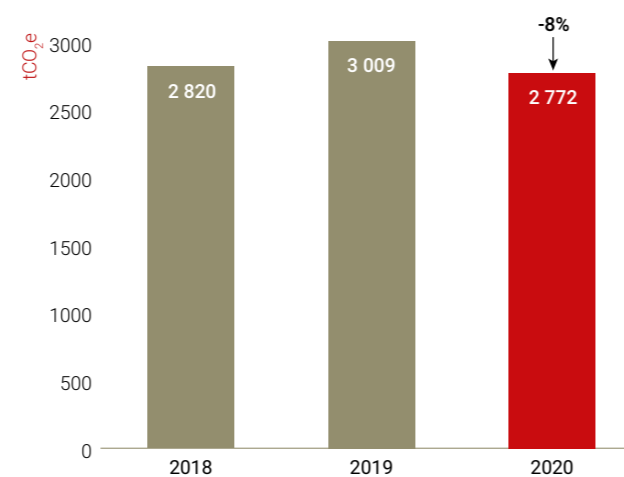
In een like for like analyse, observeert Xior een dalende trend ten opzichte van 2019. Deze analyse vergelijkt de klimaatimpact van de studentenresidenties die operationeel waren in de laatste 3 jaar en waarvoor volledige data beschikbaar zijn. Ten opzichte van 2019 daalde de klimaatimpact met 8%, wat in lijn ligt met de eerder waargenomen reducties in energieconsumptie.

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 2^e 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.

Absolute emissies in 2020: 5.380 tCO₂e

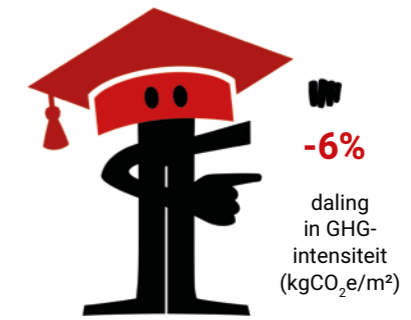
- = 2.253 retourvluchten naar New York
- = 626 x uitstoot gemiddelde Belg
- = 538 x de uitstoot gemiddelde Nederlander
- = 1.034 x de uitstoot gemiddelde Spanjaard

Broeikasgasemissies (Lfl)



Intensiteit van de broeikasgassen (GHG-Int)

Als gevolg van een lagere energie-intensiteit, daalde de broeikasgasintensiteit per m² met 15% ten opzichte van 2019 in de volledige meetscope en met 6% in de Lfl meetscope. Dit komt enerzijds door het toevoegen van energiezuinige gebouwen in de scope maar ook anderzijds door het dalen van de energieconsumptie in zowel nieuwe gebouwen als bestaande gebouwen.



Elektriciteit

Elektriciteitsconsumptie is vandaag verantwoordelijk voor ca. 31% 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) kunnen reduceren met 31%.

In 2020 werd 233 tCO₂e vermeden dankzij groenestroomcontracten en de productie van eigen stroom via zonnepanelen. Xior heeft de ambitie om in 2021 het overgrote deel van de energiecontracten om te zetten 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 59% van de broeikasemissies gelinkt aan de portfolio in meetscope.

“ In lijn met haar internationale ambities rapporteert Xior voor het 2^e jaar op rij de klimaatimpact van de portfolio, met het oog op het structureel verlagen van de emissies van haar portefeuille. In 2020 vermeed Xior 233 tCO₂e (4% van haar klimaatimpact) dankzij de eigen elektriciteitsproductie en de aankoop van gecertificeerde groene stroom. In 2021 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 64kWh per m² die louter aangeleverd wordt door stroom is het hoofdkantoor verantwoordelijk voor een jaarlijkse impact van 7,7 tCO₂e. Groene stroom kan de gerapporteerde klimaatimpact (scope 1 & 2) reduceren tot 0.

Conclusie klimaatimpact

Vorig jaar bracht Xior voor eerst de klimaatimpact van de studentenhuizen in kaart op basis van gegevens van 2018 en 2019. In 2020 lag de focus op het voorzien van aanvullende data om deze klimaatuitstoot nauwgezet op te volgen.

Met een aangepaste reductiestrategie zal Xior vervolgens de verdere mogelijkheden nagaan om de uitstoot te reduceren. Xior onderzoekt om bij het formuleren van haar klimaatambities zich te laten inspireren door de internationaal opgestelde "science-based targets" die per sector een pad uitstippelen richting de doelstellingen vooropgesteld in het klimaatakkoord van Parijs.



9.7 EPRA-TABELLEN

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

Impact gebied	GRI Standards (CRESS)		EPRA Duurzaamheidsprestatie	Meet-eenheid	Portfolio																																Hoofdkantoor			
	Indicatoren	SDG's			Totale portfolio																Portfolio per land: België				Portfolio per land: Nederland						Portfolio per land: Spanje		Absolute metingen (Abs)							
					Absolute metingen (Abs)				Like-for-Like (Lfl)				Absolute metingen (Abs)				Like-for-Like (Lfl)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfl)	Absolute metingen (Abs)															
2018	2019	2020	2018	2019	2020	% verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	% verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	% verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	% verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	2018	2019	2020	% verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	% verandering laatste 2 jaar					
Energie (landlord-obtained) ¹	302-1	Elec- & LFL	Totaal elektriciteitsverbruik	Jaarlijkse kWh	3 482 641	4 741 266	6 819 203	3 309 243	3 844 601	3 684 823	-4%	1 289 090	1 626 778	2 473 307	1 265 711	1 389 300	1 345 240	-3%	2 193 551	3 114 488	3 855 848	2 043 532	2 455 301	2 339 583	-5%	nvt. ²	nvt. ²	490 049	nvt. ²	24 510	24 507	45 580	86%							
			Aantal gebouwen in berekening (groene en grijze stroom)	Aantal gebouwen	55	65	70	49	49	49		32	38	41	31	31	31		23	27	27	18	18	18				2		1	1	1								
			Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	1%	7%	3%	1%	7%	2%		1%	5%	4%	1%	3%	4%		1%	9%	2%	1%	9%	0%				0%		0%	0%	20%								
			Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (eigen productie + aankoop)	%	6%	12%	11%	6%	11%	7%		6%	4%	5%	6%	5%	5%		6%	15%	15%	7%	14%	8%				5%		nvt.	nvt.	nvt.								
			Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (eigen productie) ³	%	6%	7%	6%	6%	5%	6%		6%	4%	5%	6%	5%	5%		6%	8%	6%	7%	6%	6%				5%												
302-1	DH&C- Abs & LFL	Totaal verbruik van stadsverwarming en -koeling	Jaarlijkse kWh	769 723	3 431 564	4 122 089	769 723	798 334	709 723	-11%	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	-	769 723	3 431 564	4 122 089	769 723	798 334	709 723	-	nvt. ²	nvt. ²	nvt.	nvt. ²	nvt.	nvt.	nvt.	-								
		Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	1	5	6	1	1	1									1	5	6	1	1	1																	
		Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	0%	18%	0%	0%	0%	0%									0%	0%	0%	0%	0%	0%																	
302-1	Fuels- Abs & LFL	Totaal verbruik fossiele brandstoffen	Jaarlijkse kWh	10 369 148	18 595 159	17 228 830	9 042 040	9 463 003	9 373 514	-1%	5 365 082	6 086 792	7 164 888	5 075 682	4 970 777	4 797 962	-3%	5 004 067	12 508 367	8 986 040	3 966 358	4 492 226	4 575 552	2%	nvt. ²	nvt. ²	1 077 902	nvt. ²	nvt.	nvt.	nvt.	-								
		Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	44	57	50	37	37	37		30	33	34	28	28	28		14	24	14	9	9	9				2													
		Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	4%	12%	5%	3%	0%	5%		1%	4%	9%	1%	1%	1%		7%	15%	3%	6%	6%	5%				2%													
302-3, CRE1	Energy-Int	Totale energie-intensiteit van het gebouw	Jaarlijkse kWh per m ²	176	146	132	176	176	173	-2%	185	171	164	188	186	181	-3%	167	135	106	164	164	163	-1%	nvt. ²	nvt. ²	197	nvt. ²	69	69	64	-7%								
		Aandeel hernieuwbare energie	%	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.		nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.		nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.				nvt.													

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 In 2020 werd Spanje voor het eerst toegevoegd aan de scope.
³ Xior heeft via zijn energieleverancier geen details ontvangen over de herkomst van de energie en heeft daarom geen aandeel uit hernieuwbare energie gerapporteerd. Xior onderneemt stappen om in overleg met haar energieproducenten de herkomst van haar energie nader te analyseren en waar nodig te herbeoordelen.
⁴ Bij de uitbreiding van ons team plant Xior het aannemen van een energiemanager die o.a. zal instaan voor een beter zicht op onze eigen energieproductie. Voor de berekening van onze eigen geproduceerde groene energie baseren we ons vandaag in de meeste gevallen op de geïnstalleerde vermogens en de gemiddelde efficiëntie van het systeem.

Broeikasgas emissies (landlord-obtained) ¹	Indicatoren	SDG's	EPRA Duurzaamheidsprestatie	Meet-eenheid	Portfolio																																Hoofdkantoor			
					Totale portfolio																Portfolio per land: België				Portfolio per land: Nederland						Portfolio per land: Spanje		Absolute metingen (Abs)							
					Absolute metingen (Abs)				Like-for-Like (Lfl)				Absolute metingen (Abs)				Like-for-Like (Lfl)				Absolute metingen (Abs)			Like-for-Like (Lfl)	Absolute metingen (Abs)															
2018	2019	2020	2018	2019	2020	% verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	% verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	% verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	% verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	2018	2019	2020	% verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	% verandering laatste 2 jaar					
305-1	GHG-Direct & LFL		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	-	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	3 162	5 364	5 380	2 820	3 009	2 772	-8%	1 202	1 393	1 722	1 144	1 138	1 097	-4%	1 961	3 971	3 365	1 676	1 870	1 675	-10%	nvt. ³	nvt. ³	293	nvt. ³	4,2	4,2	7,7	83%							
305-2	GHG-Indirect & LFL		Direct (scope 1)	Jaarlijkse ton CO ₂	1 918	3 440	3 187	1 673	1 751	1 734	-1%	993	1 126	1 326	939	920	888	-3%	926	2 314	1 662	734	831	846	2%			199	nvt.	nvt.	nvt.									
			Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	44	57	50	37	37	37		30	33	34	28	28	28		14	24	14	9	9	9				2												
305-2	GHG-Indirect & LFL		Indirect (scope 2 - location based)	Jaarlijkse ton CO ₂	1 244	1 924	2 192	1 147	1 258	1 037	-18%	209	267	396	205	219	209	-4%	1 035	1 657	1 702	942	1 039	828	-20%			94	4,2	4,2	7,7	83%								
			Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	52	62	68	45	45	45		31	38	40	30	30	30		21	24	26	15	15	15				2	1	1	1									
305-2	GHG-Indirect & LFL		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		nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²	nvt. ²								
			Totale broeikasgasintensiteit van de gebouwen	Jaarlijkse kg CO ₂ e per m ²	39	35	29	39	38	36	-6%	33	31	29	34	34	33	-3%	45	36	28	45	43	39	-9%	nvt. ³	nvt. ³	37	nvt. ³	12	12	11	-8%							

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 herbeoordelen.
³ In 2020 werd Spanje voor het eerst toegevoegd aan de scope.
⁴ Op het moment van publicatie van dit verslag waren niet alle gegevens beschikbaar voor de berekening van de indicatoren voor het meest recente verslagjaar. In dit geval werd daarom gebruik gemaakt van extrapolatie. De gegevens van vorig jaar werden aangevuld met de werkelijke verbruiken, waardoor het aandeel extrapolatie van vorig rapportage jaar gedaald is ten opzichte van de cijfers in het vorig jaarverslag.

Impact gebied	GRI Standards (CRESS)	SDG's	EPRA Duurzaamheid-prestatie meting	Meet-eenheid	Portfolio																																				
					Totale portfolio												Portfolio per land: België				Portfolio per land: Nederland				Portfolio per land: Spanje				Hoofdkantoor												
					Absolute metingen (Abs)				Like-for-Like (Lfl)				Absolute metingen (Abs)				Like-for-Like(Lfl)				Absolute metingen (Abs)				Like-for-Like(Lfl)				Absolute metingen (Abs)				Like-for-Like (Lfl)								
					2018	2019	2020	verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	verandering laatste 2 jaar					
Water (landlord-obtained)	303-1		Water-Abs & LFL	Totaal water verbruik	Jaarlijkse kubieke meters (m³)	59	69	80	12%	145 766	146 081	161 195	12%	118 848	101 273	113 356	12%	29 287	34 754	38 549	12%	22 953	27 719	30 933	12%	116 480	111 327	108 704	12%	95 895	73 554	82 424	12%	nvt¹	nvt¹	13 942	nvt¹	nvt.²	nvt.²	nvt.²	-
				Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	55	63	60		48	48	48		31	32	31		27	27	27		24	31	27		21	21	21				2									
				Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	6%	6%	5%		7%	8%	6%		1%	1%	15%		1%	1%	13%		7%	8%	3%		9%	10%	3%				0%									
				Aandeel stadswater	%	100%	100%	100%		100%	100%	100%		100%	100%	100%		100%	100%	100%		100%	100%	100%		100%	100%	100%				100%									
	CRE 2		Water-Int	Totale water-intensiteit van het gebouw	m³ per m²	1,1	0,9	1,0		1,2	1,0	1,1	12%	0,7	0,8	1,0		0,7	0,8	0,9	12%	1,3	1,0	0,9		1,4	1,1	1,2	12%			1,7									

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 Het waterverbruik van het hoofdkantoor zit ondergebracht in de vereniging van mede-eigenaars. We ondernemen stappen om een beter zicht te krijgen op details van de verbruiksgegevens.

Afval (landlord-obtained)	306-2	Waste Abs & LFL	Totale afvalproductie	Jaarlijkse ton afval	Portfolio																															
					Totale portfolio												Portfolio per land: België				Portfolio per land: Nederland				Portfolio per land: Spanje				Hoofdkantoor							
					Absolute metingen (Abs)				Like-for-Like (Lfl)				Absolute metingen (Abs)				Like-for-Like(Lfl)				Absolute metingen (Abs)				Like-for-Like(Lfl)				Absolute metingen (Abs)				Like-for-Like (Lfl)			
					2018	2019	2020	verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	verandering laatste 2 jaar	2018	2019	2020	verandering laatste 2 jaar
			Totale afvalproductie	Jaarlijkse ton afval	275	207	555	-26%	176	184	136	-26%	201	126	282	-40%	102	126	76	-40%	75	81	273	4%	75	58	60	4%	nvt¹	nvt¹	nvt¹	nvt¹	nvt.²	nvt.²	nvt.²	
			Aantal gebouwen in berekening	number of buildings	24	14	37		12	12	12		20	8	26		8	8	8		4	6	11		4	4	4									
			Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	0%	26%	3%		0%	21%	6%		0%	31%	0%		0%	31%	0%		0%	19%	5%		0%	0%	13%									
			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	275	207	555		176	184	136		201	126	282		102	126	76		75	81	273		75	58	60									
			Verbranding met energierecuperatie	Jaarlijkse ton afval	224	150	490		127	129	114		178	95	268		81	95	69		46	55	222		46	34	45									
			% van totaal jaarlijkse ton afval	%	82%	72%	88%		72%	70%	83%		89%	75%	95%		80%	75%	91%		62%	68%	81%		62%	59%	74%									
			Rest afval	Jaarlijkse ton afval	224	150	490		127	129	114		178	95	268		81	95	69		46	55	222		46	34	45									
			% van totaal jaarlijkse ton afval	%	82%	72%	88%		72%	70%	83%		89%	75%	95%		80%	75%	91%		62%	68%	81%		62%	59%	74%									
			Recyclage:	Jaarlijkse ton afval	51	57	66		49	55	23		22	31	15		20	31	7		29	26	51		29	24	16									
			% van totaal jaarlijkse ton afval	%	18%	28%	12%		28%	30%	17%		11%	25%	5%		20%	25%	9%		38%	32%	19%		38%	41%	26%									
			Glas	Jaarlijkse ton afval	7	11	13		7	10	1,4		7	10	3		7	10	1,3		0	1	10		0	0	0,1									
			% van totaal jaarlijkse ton afval	%	3%	5%	2%		4%	6%	1%		4%	8%	1%		7%	8%	2%		0%	1%	4%		0%	0%	0%									
			Papier	Jaarlijkse ton afval	40	41	41		40	39	19		11	16	8		11	16	3		29	25	33		29	24	16									
			% van totaal jaarlijkse ton afval	%	14%	20%	7%		23%	21%	14%		6%	12%	3%		11%	12%	4%		38%	31%	12%		38%	41%	26%									
			PMD	Jaarlijkse ton afval	4	5	12		2	5	2		4	5	4		2	5	2		0	0	7		0	0	0									
			% van totaal jaarlijkse ton afval	%	1%	3%	2%		1%	3%	2%		2%	4%	2%		2%	4%	3%		0%	0%	3%		0%	0%	0%									
			Totale afval-intensiteit van het gebouw	ton per m²	0,010	0,0080	0,0056		0,008	0,009	0,007	-26%	0,011	0,010	0,003		0,008	0,010	0,006	-40%	0,008	0,006	0,003		0,008	0,007	0,007	4%								

¹ In 2020 werd Spanje voor het eerst toegevoegd aan de scope. 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. Portugal heeft nog geen gebouwen in de meetscope van 2020.

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.

Impact gebied	GRI Standards (CRESS)		EPRA Duurzaamheid-prestatie meting	Meeteenheid	Portfolio												Hoofdkantoor				
	Indicatoren	SDG's			Totale portfolio			Portfolio per land: België			Portfolio per land: Nederland			Portfolio per land: Spanje			Absoluto metingen (Abs)				
					Absolute metingen (Abs)	2018	2019	2020	Absolute metingen (Abs)	2018	2019	2020	Absolute metingen (Abs)	2018	2019	2020	Absolute metingen (Abs)	2018	2019	2020	% verandering laatste 2 jaar
				sites in scope	59	69	80		35	38	43	24	31	35		2	1	1	1		
Gecertificeerde assets		CRE 8	Cert-Tot	Verplicht (Energieprestatiecertificaat -EPC) ¹																	
				Aantal gebouwen in berekening	nvt ¹	51	65		nvt ¹	25	36	nvt ¹	26	27	nvt ¹	nvt ¹	2				
				Aandeel gebouwen met een EPC	% van de scope	nvt ¹	74%	81%		nvt ¹	66%	84%	nvt ¹	84%	77%	nvt ¹	nvt ¹	6%	nvt	nvt	nvt
				Niveau van certificatie per land ²																	
				BELGIE (EPC score)¹																	
				50-100 kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	2%	4%		nvt ¹	7%	14%									
				101 - 200 kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	6%	7%		nvt ¹	23%	23%									
				201-300 kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	2%	4%		nvt ¹	7%	14%									
				301-400 kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	1%	1%		nvt ¹	3%	5%									
				401-500 kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	0%	4%		nvt ¹	1%	12%									
				501+ kWh/m ²	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	0%	0%		nvt ¹	1%	2%									
				NEDERLAND (energie-index score)																	
				A++-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	0%	3%				nvt ¹	0%	4%							
				A+-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	18%	10%				nvt ¹	24%	15%							
				A-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	17%	18%				nvt ¹	23%	27%							
				B-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	4%	7%				nvt ¹	5%	10%							
				C-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	9%	10%				nvt ¹	12%	14%							
				D-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	7%	3%				nvt ¹	10%	4%							
				E-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	3%	0%				nvt ¹	4%	0%							
				F-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	0%	0%				nvt ¹	0%	0%							
				G-label	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	0%	0%				nvt ¹	0%	0%							
				SPANJE (EPC score):																	
				A	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	3%							nvt ¹	nvt ¹	100%				
				B-> G	% van oppervlak in scope met de score	nvt ¹	nvt ¹	0%							nvt ¹	nvt ¹	0%				
				Vrijwillig³																	
				Sites in 'groene portfolio'	Aantal certificaten	5	8	14		2	2	2	3	6	10	nvt ¹	nvt ¹	2			

¹ 2019 is het eerste jaar waarin wij rapporteerden over onze EPC certificaten (Belgie & Nederland). In 2020 werd Spanje voor het eerst toegevoegd aan de scope. Portugal heeft nog geen gebouwen in de meetscope van 2020.

² Het type certificatie verschilt van land tot land. In België & Spanje meten we de EPC-score (energieprestatie certificaat) in Nederland de EI (Energie Index). Voor meerdere gebouwen in België zijn EPC verslagen beschikbaar op kamer niveau. In dat geval houden we rekening met de verschillende oppervlaktes gerapporteerd op de EPC certificaten. Indien slechts 1 score beschikbaar is per gebouw, wordt de score toegekend aan het volledige oppervlak zoals gekend onder de keuringsverslagen.

³ Onze groene portfolio betreft een vrijwillig systeem om de vergroening van onze gebouwen te ondersteunen. De externe verificatie in dit rapport controleerde dan ook dat de EPC certificaten in overeenstemming zijn met het Green Finance Framework. Andere criteria maakten geen deel uit van de externe verificatie.

9.7.2 EPRA SBPR TABEL MET SOCIALE PRESTATIE INDICATOREN

Impact gebied	GRI Standaard Indicatoren	EPRA Duurzaamheidsprestatiemeting	Meeteenheid	Prestatie										
				2018	2019	2020								
Werknemers diversiteit	405-1	Diversity - Emp	Gender diversiteit onder directe werknemers	Alle medewerkers ¹	% vrouwen	40%	39%	44%						
					% mannen	60%	61%	56%						
				Executive management	% vrouwen	nvt ²	0%	0%						
					% mannen	nvt ²	100%	100%						
				Non-executive board	% vrouwen	nvt ²	25%	25%						
					% mannen	nvt ²	75%	75%						
				Andere medewerkers ¹	% vrouwen	nvt ²	42%	45%						
					% mannen	nvt ²	58%	55%						
				405-2	Diversity - Pay	Genderverhouding van het salaris incl. beloningen	Alle medewerkers ¹	Ratio man vs. vrouw	nvt ²	1,80	1,31			
							Executive management	Ratio man vs. vrouw	nvt ²	nvt ³	nvt ³			
Non - executive board	Ratio man vs. vrouw	nvt ²	1,20				1,21							
Andere medewerkers ¹	Ratio man vs. vrouw	1,00	1,02				1,09							
Werknemers -ontwikkeling	404-1	Emp-Training	Training ter ontwikkeling van de werknemers	Gemiddeld aantal uren per werknemer		nvt ²	2,8	2,6						
				404-3	Emp-Dev	Prestatiebeoordeling van de werknemers	% van werknemers met prestatiebeoordeling	100%	61%	23%				
							401-1	Emp-Turnover	Personeelsverloop en retentie ¹	Nieuwe medewerkers	aantal	7	37	98
											%	28%	54%	68%
										Vertrokken medewerkers	aantal	4	7	15
	%	16%	10%	10%										

9.7.3 EPRA SBPR TABEL MET GOVERNANCE PRESTATIE INDICATOREN

Impact gebied	GRI Standaard Indicatoren	EPRA Duurzaamheidsprestatiemeting	Meeteenheid	Prestatie 2020		
				Totaal		
Governance	102-22	Gov-Board	Samenstelling van het bestuursorgaan (board)	Zie ook hoofdstuk 6.1.5 en 6.1.6 Corporate Governance – Raad van Bestuur van de Vennootschap		
				Aantal executive board leden	aantal	2
				Aantal onafhankelijk/non-executive board leden	aantal	4
				Gemiddelde termijn	duur	5
				Ervaring van bestuursleden omtrent milieu of sociaal gerelateerde topics	aantal	6 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

Segmentele analyse per land

Impact gebied	GRI Standaard Indicatoren	EPRA Duurzaamheidsprestatiemeting	Meeteenheid	Segmentele analyse per land																
				België			Nederland			Spanje			Portugal							
				2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020	2018	2019	2020					
Veiligheid en gezondheid	403-2	H&S-Emp	Veiligheid en gezondheid van de werknemers	Ongevallen	aantal	0	0	1												
					ratio t.o.v. gewerkte uren	0	0	0,00001												
				Ziekteverzuim	ratio t.o.v. geplande werkdagen	2,17%	0,56%	2,67%												
				Verloren werkdagen	ratio t.o.v. gewerkte uren	0	0	0,00005												
				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	nvt ²	100%	100%	nvt ²	100%	100%	nvt ²	nvt ²	100%	nvt ²	nvt ²	nvt ⁴				
403-2	H&S-Comp	Incidenten van het niet naleven van de gezondheids en veiligheidsbeoordelingen	aantal incidenten in de meetscope	nvt ²	3	3	nvt ²	3	3	nvt ²	geen incidenten	geen incidenten	nvt ²	nvt ⁴	geen incidenten	nvt ²	nvt ⁴	nvt ⁴		
Gemeenschap	413-1	Comty-Eng	Onze impact op de gemeenschap	Impact op de studenten gemeenschap	% van assets in de meetscope met een studentencoach	nvt ²	51%	49%	nvt ²	11%	12%	nvt ²	100%	91%	nvt ²	nvt ⁴	100%	nvt ²	nvt ⁴	nvt ⁴

¹ Exclusief werkstudenten

² Deze indicator werd nog niet gerapporteerd dit jaar

³ Onze directie bestaat momenteel uit mannelijke leden

⁴ Geen gebouwen in de meetscope voor dit jaar

9.8 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.

9.8.1 RAPPORTERINGSPERIODE EN ORGANISATORISCHE GRENZEN

De rapporteringsperiode van dit verslag is gelijk aan die van het jaarlijks financieel verslag, in dit geval het boekjaar 2020. Xior publiceert vanaf vorig jaar in dit verslag jaarlijks een update van haar activiteiten op het vlak van duurzaamheid. De portefeuille van Xior werd geanalyseerd op 31 december 2020 waar vervolgens een selectie gemaakt werd van de assets die opgenomen worden in de berekeningsscope van de EPRA-indicatoren.

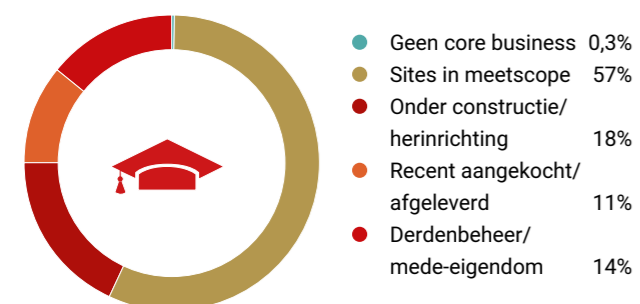
Er wordt een onderscheid gemaakt tussen 'core' en 'non-core' assets in de portfolio. Studentenhuisen maken het grootste deel uit van de totale portfolio en zijn de core business van Xior. Momenteel valt meer dan 99% van de fair value onder core business. De portfolio buiten de scope (0,3%) is divers 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 2020:

- 18% van de fair value is afkomstig van sites in ontwikkeling of in afwachting tot reconversie;
- 11% van de sites zijn te recent opgeleverd of aangekocht om voldoende data te kunnen verzamelen;
- Voor 14% van de sites wordt een extra inspanning geleverd om kwalitatieve verbruiksgegevens te verzamelen (o.a. overname beheer door derden, onvolledige data etc.).

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

Verdeling van de portefeuille volgens "fair value"



9.8.2 MEETSCOPE EN COVERAGE

In 2020 behoorde 57% van de totale fair value tot de meetscope. Dit is een daling van -1% t.o.v. 2019 hetgeen te wijten valt aan een sterke groei van onze portfolio. Dit jaar komt de meetscope overeen met 80 studentenhuisen en het Xior hoofdkantoor. Vorig jaar waren dit nog 69 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 9.7* 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.

9.8.3 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 2020. Indien er data voor minimaal 1 maand aanwezig zijn, dan werden deze conform EPRA-richtlijnen geëxtrapoleerd. Indien er geen data beschikbaar zijn voor 2020, 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 2019 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 2020 als voor 2019 en 2018 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 2020 lager is dan deze van de like for like scope.

9.8.4 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 94% van de gebouwen, voor aardgas en warmtenetten 100% van de gebouwen en voor water-

facturen 95%. 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.

9.8.5 RAPPORTAGE VAN HET EIGEN HOOFDKANTOOR

Dit jaar rapporteren we voor een 2^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.

9.8.6 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.

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 ingeplande werkdagen voor 2020. Op die manier kan een reële stijging in het ziekteverzuim beter vastgesteld worden. Voor de 2020 data valt deze stijging voornamelijk te wijten aan de internationale Covid-situatie.

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 mogelijks 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 9.7 van dit Jaarverslag*. Ook voor de sociale indicatoren die betrekking hebben op de sites is een segmentatie analyse op basis van geografie toegepast.

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. Naar volgende jaren toe beoogt Xior in samenwerking met de verscheidene producenten de energiecontracten te analyseren en indien nodig te herevalueren.



9.9 EXTERNE VERIFICATIE VAN DE RAPPORTERING

LIMITED ASSURANCE RAPPORT VAN DE ONAFHANKELIJKE AUDITOR MET BETREKKING TOT DE EPRA-DUURZAAMHEIDSINDICATOREN 2020 VAN XIOR STUDENT HOUSING

Dit rapport is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in onze opdrachtbrief gedateerd op 17/02/2021 (the "Agreement"), waarbij we werden aangesteld om een onafhankelijk limited assurance rapport uit te brengen met betrekking tot 2020 EPRA-duurzaamheidsindicatoren opgenomen in het Jaarverslag voor het jaar afgesloten op 31 december 2020 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 EPRA-duurzaamheidsindicatoren over het jaar afgesloten op 31 december 2020, zoals opgenomen in hoofdstuk 9.7 van het Verslag (de "Informatie Over Het Object Van Onderzoek"), in overeenstemming met de "EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines" - Versie 3, september 2017 (de "Criteria").

Deze verantwoordelijkheid bevat de selectie en toepassing van de meest gepaste methodes om de "Informatie Over Het Object Van Onderzoek" 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 bevat de verantwoordelijkheid van de Raad van Bestuur het ontwerpen, het implementeren en het onderhouden van systemen en processen die relevant zijn bij het opstellen van de "Informatie Over Het Object Van Onderzoek", die geen afwijkingen van materieel belang die het gevolg zijn van fraude of fouten bevatten.

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 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 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 (ISQC) n°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.

Verantwoordelijkheid van de onafhankelijke auditor

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin een onafhankelijke conclusie te formuleren met betrekking tot de "Informatie Over Het Object Van Onderzoek" die opgenomen is in het Verslag, gebaseerd op de door ons uitgevoerde werkzaamheden en de verkregen onderbouwende informatie. Ons assurance rapport is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden die opgenomen zijn in onze opdrachtbrief.

We hebben onze werkzaamheden verricht in overeenstemming met de International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) "Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information". 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 Object Van Onderzoek" in alle van materieel belang zijnde opzichten niet opgesteld zou zijn overeenkomstig de door de Vennootschap uitgebrachte Criteria.

In een limited assurance opdracht hebben de uitgevoerde werkzaamheden een kleinere omvang dan het geval is bij, een reasonable assurance opdracht. Dienovereenkomstig

is het niveau van zekerheid verkregen in een limited assurance opdracht lager dan het niveau van zekerheid dat zou worden verkregen indien een reasonable assurance opdracht 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 van materieel belang in de verklaringen van de Raad van Bestuur. 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 inschattingmethodes voor de informatie en de gegevens voor het jaar afgesloten op 31 december 2020 in het Verslag;
- het interviewen van de verantwoordelijke personeelsleden;
- het inspecteren van interne en externe documenten.

De scope van onze werkzaamheden is beperkt tot assurance over EPRA-duurzaamheidsindicatoren over het jaar afgesloten op 31 december 2020, zoals opgenomen in hoofdstuk 9.7 van het Verslag. Onze assurance strekt zich niet uit tot informatie met betrekking tot eerdere perioden of tot enige andere informatie die in het Verslag is opgenomen.

Conclusie

Gebaseerd op onze limited assurance opdracht, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons laat vermoeden dat EPRA-duurzaamheidsindicatoren over het jaar afgesloten op 31 december 2020, zoals opgenomen in hoofdstuk 9.7 van het Verslag niet zijn opgesteld, in alle van materieel belang zijnde opzichten, overeenkomstig de Criteria.

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 2020 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.

Sint-Stevens-Woluwe, 16 april 2021

PwC Bedrijfsrevisoren BV
vertegenwoordigd door

Marc Daelman³⁸
Bedrijfsrevisor

³⁸ Marc Daelman BV, lid van de Raad van Bestuur, vertegenwoordigd door zijn permanente vertegenwoordiger Marc Daelman