



# 09

## Maatschappelijk verantwoord ondernemen

# 9.1

## WOORD VAN DE CEO

Als pionier in de studentenhuisvesting en genoteerd vastgoedbedrijf heeft Xior een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid. Studenten huisvesten en voor hen zorgen betekent ook zorg dragen voor de toekomst. We beseffen daarom meer dan ooit dat wij onze verantwoordelijkheid moeten opnemen en het goede voorbeeld moeten geven, zowel voor andere bedrijven in de sector als voor onze andere stakeholders.

In dat opzicht hebben we in 2019 zeer belangrijke stappen gezet om duurzaamheid als kernpunt op te nemen in onze langetermijnstrategie. Eerst en vooral werkten we samen met een externe partner om een duurzaamheidsstrategie uit te bouwen die berust op twee grote pijlers:

'Best in class' organisatie en medewerkers  
Gelukkige studenten in efficiënte gebouwen

Met een aanwezigheid in 4 landen en 26 steden wordt diversiteit een steeds belangrijker kernwoord voor Xior, zowel wat haar huurders als haar medewerkers betreft. De mix van culturen, talenten en talen van onze huurders weerspiegelt zich dan ook bij onze waardevolle medewerkers.

**“Met een aanwezigheid in 4 landen en 26 steden wordt diversiteit een belangrijk kernwoord voor Xior.”**

En uiteraard zullen we er ook alles aan doen om onze ecologische impact te reduceren. Om dat zo efficiënt mogelijk te doen, zijn we in 2019 gestart met het in kaart brengen van o.a. onze klimaatimpact. Op basis van die resultaten zullen we d.m.v. sensibiliseringsacties en technische maatregelen continu stappen ondernemen om onze klimaatimpact te verkleinen.

We beseffen zeer goed dat we nog stappen moeten zetten, maar we zijn tegelijkertijd ook zeer verheugd dat het draagvlak en de bereidwilligheid om die stappen te zetten bij onze medewerkers zeer groot is.

We zijn bij Xior zeer fier op ons allereerste duurzaamheidsverslag. Ik nodig u dan ook graag uit om het verslag in detail te lezen en onze aanpak op het vlak van duurzaamheid te ontdekken.

# 9.2

## MATERIALITEITEN

### 9.2.1 ANALYSE

Xior ging samen met een externe consultant op zoek naar de voornaamste thema's voor haar duurzaamheidsstrategie. De eerste stap bestond 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. Zo verkreeg men uiteindelijk een voorlopige selectie van 14 materialiteiten.

Door middel van een 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.

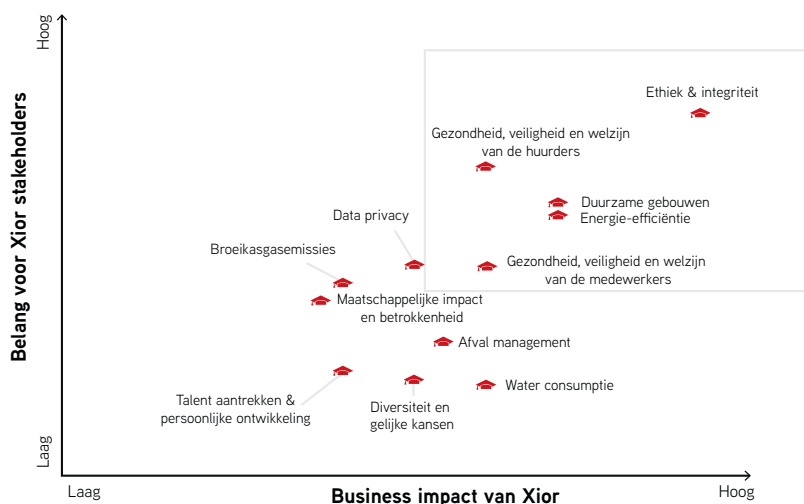
Op basis van een in-house workshop, by-proxy stakeholder interviews en een intern management review werden deze 12 thema's geprioritiseerd aan de hand van twee vragen:

- 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?

### 9.2.2 MATERIALITEITSMATRIX

Het resultaat van deze analyse is een matrix die de vijf voor Xior belangrijkste focusthema's<sup>27</sup> weergeeft:

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



<sup>27</sup> De focusthema's worden gemarkeerd met

# 9.3

## DUURZAAMHEIDSSTRATEGIE

### 9.3.1 DUURZAAMHEIDSFRAAMEWORK

Om de aanpak van Xior op het vlak van duurzaamheid vorm te geven werd een strategie ontworpen voor de komende drie jaar. 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.

#### 'Best in class' organisatie en medewerkers

- Ethiek en integriteit
- Gezondheid, veiligheid en welzijn van de medewerkers

#### Gelukkige studenten in efficiënte gebouwen

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

### 9.3.2 XIOR EN DE SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

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.

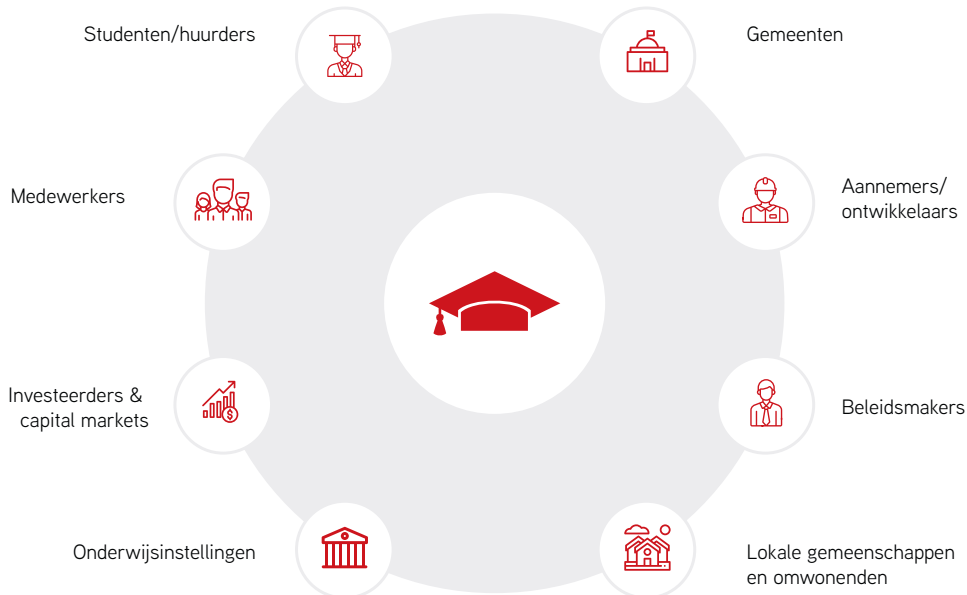
De SDG's vormden dan ook een belangrijke leidraad voor de duurzaamheidsstrategie van Xior waarbij door verdere acties op de geselecteerde focusthema's een bijdrage zal geleverd worden voor deze vier SDG's:

- 7 - Betaalbare en duurzame energie
- 9 - Industrie, innovatie en infrastructuur
- 11 - Duurzame steden en gemeenschappen
- 16 - Vrede, veiligheid en sterke publieke diensten



### 9.3.3 DE STAKEHOLDERS VAN XIOR

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.

### 9.3.4 ASSOCIATIES EN BEDRIJFSLIDMAATSCHAPPEN

Xior is lid van de volgende associaties:



## 9.4

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

Het doel bij Xior is kwalitatieve en betrouwbare huisvesting aan te bieden aan studenten die op zoek zijn naar een plek waar ze in ideale omstandigheden kunnen studeren, wonen en leven. Een kamer met net dat beetje meer, waar elke student zich onmiddellijk thuis voelt. Bij Xior levert iedere werknemer een significante bijdrage aan dat doel.

Een van de kernwaarden van Xior centraliseert zich dan ook rond een steeds grotere en internationalere #Xiorfamily waarbij de onderneming streeft naar een familiale sfeer in de diverse residenties en ook op de werkplaats met een gezonde balans tussen werk en privé.

Met een aanwezigheid in 4 landen en 26 steden wordt diversiteit een belangrijk kernwoord voor Xior, zowel wat haar huurders als haar medewerkers betreft. De mix van culturen, talenten en talen van de huurders weerspiegelt zich ook bij de medewerkers.

De gezondheid, veiligheid en het welzijn van zowel haar huurders als van haar medewerkers worden als materieel beschouwd voor Xior. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de inspanningen die Xior onderneemt om een aangename, gezonde en veilige woon- en werkplek te creëren voor de studenten en werknemers. In de komende jaren zal Xior deze inspanningen nog verder opdrijven.

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.



**+44%**

Evolutie aantal studenten (verhuurbare studenteneenheden) van 5.505 in 2018 naar 7.932 in 2019



**+124%**

Evolutie FTE's: van 25 werknemers eind 2018 naar 56 werknemers eind 2019<sup>28</sup>

De voornaamste waarnemingen en trends worden hieronder besproken.

We zetten ook in op het zoeken van extra werknemers met talenten die passen binnen onze Xior-familie. In 2018 stonden 25 werknemers op de payroll. Een jaar later zijn we opnieuw aanzienlijk gegroeid tot 56 werknemers per eind december 2019 mede dankzij de intrede in Spanje en Portugal<sup>29</sup>.



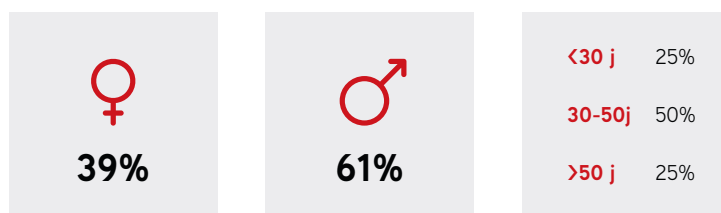
#### 9.4.1 DIVERSITEIT (Diversity-Emp + Diversity-Pay)

##### Diversiteit bij de werknemers

Xior is een sterk groeiende internationale onderneming met een grote regionale verspreiding (per eind december 2019 actief in 4 landen en 26 steden). Het is voor Xior zeer belangrijk om continu de juiste talenten te kunnen blijven aantrekken en integreren in het bedrijf.

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.

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 op p. 222)<sup>30</sup>.



<sup>29</sup> Aantal werknemers exclusief Raad van Bestuur.

<sup>30</sup> Loonkloofverhouding bedraagt 1,02 voor andere werknemers. Dit zijn de werknemers exclusief de Raad van Bestuur.

### Diversiteit bij studenten

Zowel qua huurders als qua medewerkers, is Xior een organisatie die een grote sociale mix samenbrengt met mensen uit alle hoeken van de wereld en uit alle geledingen van de bevolking. In 2019 bood Xior huisvesting aan meer dan 137 nationaliteiten die in alle harmonie samen studeren, wonen en leven.

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



*We currently count 137 nationalities in 82 buildings*

### 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.

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. Dit zal verhogen naar volgend jaar toe wanneer ons programma volledig in werking is getreden.



Gemiddeld  
**2,8 uur**  
training per werknemer

In 2019 werd voor 61% van de werknemers<sup>31</sup> een evaluatiemoment georganiseerd waarbij ook 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 2019 ook verder in op de samenwerking met universitaire instellingen waarbij de medewerkers van verschillende departementen (verhuurkantoren, marketing, PR, ...) meerdere stagiairs per jaar begeleiden.



### 9.4.3 VEILIGHEID EN GEZONDHEID

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

De veiligheid van de studenten zal altijd een belangrijk aandachtspunt blijven voor Xior. Daarom zijn de koten voorzien van een toegangscontrole en een brandveiligheidssysteem.

100% van de assets ondergaat een veiligheidsbeoordeling conform de woningcode in het kader van de vergunningverlening. Deze conformiteitscontroles zijn wettelijk vastgelegd en omvatten o.a. (afhankelijk van de diverse regionale richtlijnen) controle van de brandveiligheid en een technische beoordeling van o.a. de liften, de elektriciteit, de waterkwaliteit, de verluchting en de verwarmingssystemen. Zoals aangegeven in de EPRA-tabel (zie hoofdstuk 9.7) werden in 2019 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.

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.

De implementatie van het nieuwe C-scan-programma in 2020 zal Xior bovendien in staat stellen om continu de luchtkwaliteit (CO<sub>2</sub>, rook, luchtvochtigheid, ...) in de studentenkamers te controleren en, indien nodig, adequaat in te grijpen of bij te sturen. Het is de visie van Xior om bij een succesvolle testfase in 4 gebouwen, in de toekomst meer studentenhuizen met een dergelijk systeem uit te rusten.

<sup>31</sup> De werknemers in Spanje zijn recentelijk in dienst genomen en worden in 2020 op evaluatiegesprek uitgenodigd.



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

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

Net als in 2018 werden er in 2019 geen arbeidsongevallen of arbeidsgerelateerde sterfgevallen geregistreerd. Xior promoot een gezonde work-life balance, wat resulteert in een laag ziekteverzuim (cf. EPRA tabel op p. 222).

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** hebben die ze kunnen inzetten. In 2020 zal Xior ook de beleidsverklaring '**gezond en veilig op het werk**' uitrollen.

**0,56%**

ziekteruim

**0**

arbeidsongevallen

**0**

arbeidsgerelateerde  
sterfgevallen

### 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 sommige van haar gebouwen al fitnessruimtes en ontspanningsvoorzieningen met o.a. pool- en pingpongtafels.



Alma/Roxi - Brussel



Diagonal Besòs - Barcelona

Voor de medewerkers werd door de ESG-werkgroep een **corporate well-being 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. Alle werknemers gaan de uitdaging aan 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. Om dat doel te bereiken, zal elke stap/kilometer van de werknemers worden geregistreerd. Bovendien daagt Xior haar werknemers ook uit om echte Xior-heldes te worden en deel te nemen aan een olympische triatlon (zwemmen, fietsen en lopen). 36 collega's uit België, Nederland en Spanje hebben zich al geëngageerd om, na een persoonlijke screening,

gedurende 6 maanden en met persoonlijke begeleiding te trainen voor een olympische triatlon.

Xior analyseert momenteel of het programma voor het academiejaar 2021/2022 ook kan uitgebreid worden naar studenten. 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.



### Meeleven met de studenten

Xior doet er alles aan om de studenten zich thuis te laten voelen. 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 dichterbij de invloedssfeer van Xior te brengen. Universiteiten waken over de fysieke en mentale gezondheid van de studenten en zijn zo het ideale aanspreekpunt om elke zorg ten aanzien van een huurder te volgen.

Iedereen weet ook dat de lastigste periode voor vele studenten doorgaans de examenperiode is. Daarom legt Xior studenten in deze periodes graag extra in de watten met bv. een luxe-ontbijt. Xior ondersteunt of sponsort ook zeer regelmatig studentenevenementen en -verenigingen.

Xior plant de tevredenheid van de huurders te meten aan de hand van een **tevredenheidsonderzoek**. Op basis van de resultaten van dat onderzoek zal er een actieplan uitgewerkt worden.

## 9.4.4 COMMUNITY-IMPACT EN -ENGAGEMENT

### Inclusieve communities (Comty-Eng)

Bij Xior zijn het de studenten, als klant, die de scope van de operaties bepalen. Zij vormen de gemeenschap waarvoor Xior zich op dagdagelijkse basis inzet. Het is voor Xior een uitdaging om deze gemeenschap te vormen, te ondersteunen en ook actief te betrekken bij (bv. ecologische) uitdagingen die Xior waarneemt.

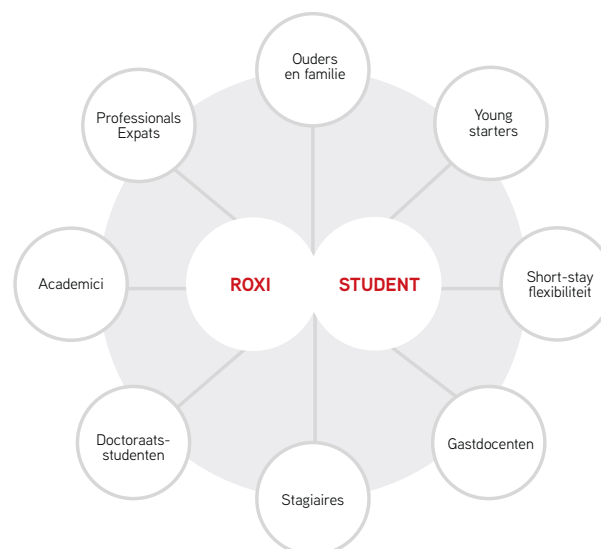
Zoals aangegeven in de EPRA-tabel zijn er in 54% van de residenties residence managers aanwezig (zie p. 222). Via deze residence managers en via de regionale kantoren is Xior ter plaatse aanwezig. Xior is nauw begaan met het welzijn van de studenten en dat weerspiegelt zich in de faciliteiten die voor hen voorzien worden. Zo beschikken de residenties over

voldoende gemeenschappelijke ruimtes om sociaal contact en ontspanning bij de studenten te bevorderen.



Bonnefanten - Maastricht

Met **ROXI** lanceerde Xior een nieuw hybride housing concept dat zowel lange als korte verblijven toelaat en zich ook richt tot andere doelgroepen in de bredere omgeving en leefwereld van de student: ouders die hun kind komen bezoeken, doctorerende studenten, academici, gastdocenten, pas afgestudeerden die hun eerste stap op de arbeidsmarkt zetten, etc. Xior biedt ook de nodige aandacht aan voorzieningen voor andersvaliden. Zo beschikken vele gebouwen over bv. bredere deuren voor rolstoelpatiënten, ruimere kamers en badkamers voor andersvaliden. In het gebouw in de Brusselsepoortstraat (Gent) is zelfs speciaal een lager aanrecht in de keuken geïnstalleerd voor rolstoelpatiënten en in de Oudergemlaan (Etterbeek) is een liftplatform voorzien in de gemeenschappelijke ruimte.



Roxi richt zich op verschillende doelgroepen in de leefwereld van de student

En ook in de studentenkamers doet Xior er alles aan om het welzijn van de studenten te bevorderen. Zo hebben Xior en Donum de handen in elkaar geslagen om de 'Tipton' stoel te promoten: een ergonomische bureaustoel die de studieprestaties van de studenten verbetert. Deze stoel wordt in de nieuwe residenties in alle studentenkamers voorzien en behoort tot de standaard meubilering van de kamers. Ook in bestaande gebouwen worden de bureaustoelen geleidelijk vervangen door deze 'Tipton' stoel.

### 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.

De medewerkers van Xior organiseerden opnieuw een succesvolle 'Win een jaar gratis kot' actie in België. Studenten uit verschillende residenties in België werden gevraagd om een woordzoeker in te vullen, waarbij alle te vinden woorden de ecologische aanpak van Xior omschreven. Hierdoor worden de studenten zich meer bewust over hun ecologische impact zowel op kot als tijdens hun studentenleven. De hoofdprijs: een jaar gratis kot.



### Goede burenen

Xior streeft naar goede relaties en een goede verstandhouding met de burenen van alle residenties. Om dat te bewerkstelligen vindt er zeer regelmatig overleg plaats met de burenen, van bij het begin van het vergunningstraject, maar ook na ingebruikname van het gebouw.

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.

### Gemeentes en onderwijsinstellingen

Een constante en interactieve communicatie met onderwijsinstellingen en (lokale) overheden is een belangrijk aandachtspunt voor Xior. Momenteel is ca. 18% van de huurinkomsten uit de vastgoedportefeuille verbonden aan een vorm van samenwerking met een onderwijsinstelling (contracten, garanties en samenwerkingen).

### 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.

### De warmste week

In het kader van de **Warmste Week**, een jaarlijkse geldinzamelactie voor goede doelen, georganiseerd door radiozender Studio Brussel, werd in Antwerpen en Leuven een event georganiseerd voor studenten en collega's ten voordele van Auxilia vzw, een organisatie van vrijwillige lesgevers die klaar staan voor kansarme kinderen, jongeren en volwassenen die extra hulp zoeken om iets te leren. Deze actie bracht EUR 1.200 op en de opbrengst werd verdubbeld door Xior waardoor Auxilia vzw uiteindelijk een bedrag van EUR 2.400 ontvangen heeft.

# 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 zal in 2020 nog verder uitgerold worden, inclusief een nieuwe state-of-the-art beveiliging.

In 2020 wordt een **interne opleiding rond GDPR** georganiseerd, met een focus op de bescherming en verwerking van persoonsgegevens en de behandeling van datalekken. Op deze manier proberen wij ervoor te zorgen dat de aandacht en de kennis van al onze medewerkers op topniveau blijft, en onze interne procedures aangepast blijven aan de laatste evoluties terzake.

### 9.5.4 WHAT'S NEXT?

---

In 2020/2021 zullen de **Code of Conduct**, de car & travel policies verder geformaliseerd worden en zal Xior ook de internationale corporate culture en ondernemingswaarden verder uitwerken.

Bovendien werd begin 2020 het Corporate Governance Charter aangepast aan de nieuwe Belgische Corporate Governance Code 2020 en werd het remuneratiebeleid geformaliseerd in een apart document dat aan de aandeelhouders wordt voorgelegd ter goedkeuring op de algemene vergadering.

# 9.6

## MILIEU- EN ENERGIEPRESTATIES

Als vastgoedspeler in studentenhuisvesting zet Xior samen met alle studenten actief in 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 dit jaar voor het eerst de klimaatimpact van de studentenhuisen berekend en werden alle afvalophalers gecontacteerd om een beeld te krijgen van de evolutie van de afvalstromen. Er werd ook actief gewerkt aan het verbeteren van de energie-efficiëntie van de volledige portfolio, zowel tijdens het ontwerp en de ontwikkeling als bij het gebruik van de infrastructuur door in te zetten op de sensibilisering van de gebruikers wat resulteerde in een jaarlijkse reductie van de milieu-impact.

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. De verbruiken van 2018 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. Deze methodologie 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. De voornaamste waarnemingen en trends worden hieronder besproken.

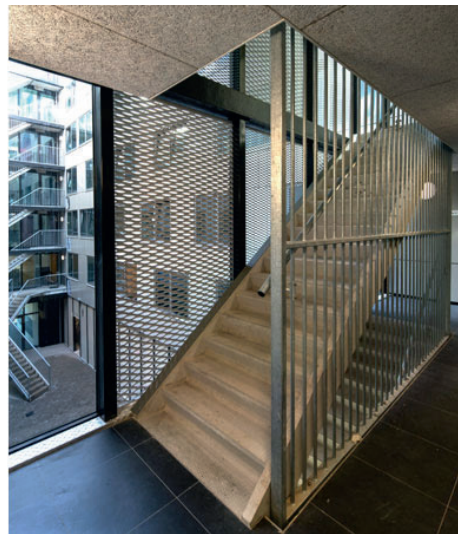


### 9.6.1 DUURZAME GEBOUWEN



#### Pand in de kijker: Woudestein

Voor het bouwen van de residentie Woudestein te Rotterdam werd gekozen voor het modulaire prefab betonsysteem CD20. Dat systeem is zeer snel en proper te monteren, zorgt voor een materiaalbesparing en kan bovendien volledig gedemonteerd en herbruikt worden.





Door dit systeem te gebruiken werd de bouwhoogte per verdieping met 20 à 30 cm verkleind. Bouwen met CD20 draagt bovendien bij aan een CO<sub>2</sub>-neutrale bouw.

### Pand in de kijker: Woodskot

Eind 2019 werd Woodskot in Brussel opgeleverd. Het is een studentenhuis dat, zoals de naam het doet uitschijnen, voornamelijk uit hout is opgetrokken en voldoet aan strenge ecologische standaarden. Deze site was ooit een oude schoenenfabriek. Vandaag wordt het de ecologische thuis van meer dan 91 studenten.



Woodskot is voornamelijk opgebouwd uit kruislaaghout (CLT, *cross-laminated timber*), een bouw materiaal dat bestaat uit elementen van gecertificeerd hout die in verschillende lagen met mekaar verbonden worden om de sterkte van het materiaal te garanderen. Aangezien dit hout doorgaans afkomstig is uit regio's die opnieuw herbebost worden, wordt het aanzien als een hernieuwbare bron. En terwijl bij de productie van beton veel CO<sub>2</sub> wordt uitgestoten, slaat hout CO<sub>2</sub> op. Een constructie met hout zorgt bovendien voor een gezondere leefomgeving, aangezien hout de luchtvochtigheid meer reguleert en zorgt voor betere thermische en akoestische prestaties.

*“Met Woodskot hoopt Xior bij te dragen aan de revitalisering van de buurt.”*

Aan de achterkant van het gebouw komen bovendien negen sociale woningen. Met de diversiteit die de studenten en de sociale huisvesting met zich meebrengt, hoopt Xior positief bij te dragen aan de revitalisering van de buurt.

### Certificaten (Cert-Tot)

In België beschikken de sites of individuele zelfstandige kamers over een energieprestatiecertificaat (EPC), waarmee de energiezuinigheid van de studentenhuisen in kaart gebracht wordt. Voor zelfstandige studentenkamers in Nederland wordt een gelijkaardige Energie Index (EI) vastgelegd en beschikken nieuwbouwprojecten ook over een EPC-waarde.

In 2019 werd gestart met het verzamelen en centraliseren van alle energiecertificaten. Momenteel werden de EPC/EI certificaten van reeds 74% van de sites in de meetscope verzameld maar aangezien dit proces nog volop lopende is, is Xior zich terdege bewust dat dit nog geen volledig en correct beeld weergeeft. Daarnaast zijn sommige verslagen nog in

aanvraag ten gevolge van renovaties of nieuwbouwprojecten en ontbreken er nog enkele certificaten omdat in Nederland enkel de verplichting bestaat om de energieprestatie van zelfstandige units op te meten.

Xior verbindt zich ertoe deze energiescores verder te integreren in volgende duurzaamheidsverslagen evenals de scores te doen stijgen, wat een duidelijke weerspiegeling is van de strategische inzet van Xior om de portfolio te vergroenen. Om dit mapping proces verder te verbeteren en digitaliseren, werd een nieuw systeem opgezet dat verder zal uitgerold worden in 2020 en zal dienen om naast alle certificaten ook alle keuringen voor de volledige vastgoedportefeuille te centraliseren en ook het beheer nadien verder te optimaliseren.

### Groene Assets en Green Finance Framework

Xior ontwikkelde een 'Groene Assets Portefeuille', een selectie van de meest ecologisch geavanceerde gebouwen van de vastgoedportefolio. 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 lening (GLP-Green Loan Principles), gelanceerd door de The Loan Markets Association (LMA) en ondersteund door de International Capital Market Association (ICMA). Op basis van dit kader werd in februari 2019 een eerste groene financieringsdoelstelling van EUR 25 miljoen behaald.

Dit Green Finance Framework werd geüpgraded, met certificering door een Second Party Opinion van Sustainalytics en voldoet nu ook aan de beginselen van de groene obligaties (GBP - Green Bond Principles). Het Green Finance Framework en de Second Party Opinion kunnen online geraadpleegd worden op de Xior-website.

In April 2019 heeft Xior een succesvolle US Green Bond private placement gerealiseerd voor een totaalbedrag van EUR 100 miljoen verdeeld over een tranche van EUR 34 miljoen met een looptijd van 6 jaar en coupon van 1,92% en een tranche van EUR 66 miljoen met een looptijd van 12 jaar en coupon van 2,32%. Dit brengt de totale groene financiering op EUR 125 miljoen.

Eind december 2019 bestaat de groene portefeuille uit 10 sites, dit zijn er 3 meer dan in 2018. Zoals aangegeven in de EPRA-tabel (zie hoofdstuk 9.8) behoren 8 van deze sites tot de huidige meetscope.

Onderstaand overzicht geeft de sites in de groene portfolio weer anno 2019. Xior engageert zich om het aandeel "groene" gebouwen in de portfolio 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 CO<sub>2</sub>e emissies. Bij Xior begrijpt men zeer goed dat het bedrijf een grote verantwoordelijkheid heeft die niet uit de weg wordt gegaan. Het verder in kaart brengen van het energieverbruik en de klimaatimpact van de studentenresidenties zal de basis vormen voor verdere initiatieven om het energieverbruik 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 9.8.

### Energie-intensiteit van gebouwen

Er is in de like-for-like scope een daling vastgesteld van 6% in energie-intensiteit, naar een gemiddelde energieconsumptie van 171 kWh/m<sup>2</sup>.<sup>32</sup>



### Zonne-energie en groene stroom

In de meetscope produceren momenteel negen van de residenties (6 in Nederland, en 3 in België) hun eigen zonne-energie. Het totaal geïnstalleerd vermogen van de zonnepanelen bedraagt ca. 332.130 WP. Xior zal blijven investeren in zonne-energie en het geïnstalleerd vermogen zal uiteraard ook stijgen door de ingebruikname van nieuwe sites (bv. Diagonal Besòs in Barcelona en Studax Leuven<sup>33</sup>).

Xior is momenteel bezig met een oefening waarbij alle contracten bij energieleveranciers in kaart gebracht en gerevalueerd worden. In 2019 werd 12% van de totale elektriciteitsvraag gedekt door groene stroom (uit hernieuwbare energiebronnen) van de sites in meetscope waarbij 6% zelf geproduceerd werd en 6% afkomstig is via groenestroomcontracten. Xior beoogt om dit percentage aanzienlijk op te krikken in de komende jaren. Gelet op de vaste duurtijd van de lopende energiecontracten verwachten we dat steeds meer contracten bij hun verval kunnen worden omgezet richting groene stroom, waardoor dit percentage steeds sneller zal stijgen.

Vroeger werden de **elektriciteitscontracten** van een deel van de residenties uit de portfolio per unit afgesloten. Xior wil deze contracten zoveel mogelijk internaliseren om zo meer vat te krijgen op het type contract (bv. groene stroom) dat wordt afgesloten. Vandaag staat Xior reeds in voor de elektriciteitscontracten van 91% van de residenties uit de portfolio in scope (landlord obtained).

### Elektriciteitsverbruik

#### Absoluut verbruik (Elec-Abs)

In 2018 telde de scope 54 gebouwen verantwoordelijk voor een elektriciteitsverbruik van 3.430 MWh. Dit jaar werd een verbruik van 4.148 MWh voor 57 gebouwen opgemeten waarvan 12% afkomstig uit hernieuwbare bronnen.

#### Like-for-like verbruik (Elec-LfL)

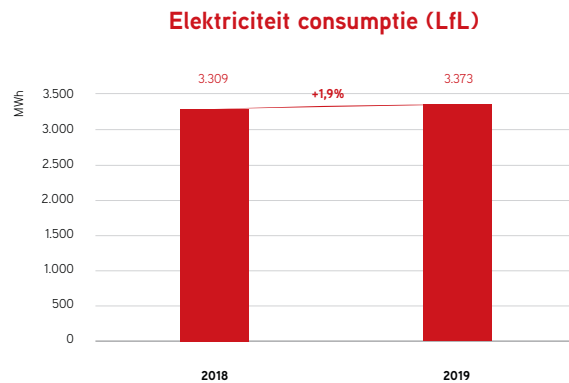
Door de groei van de portfolio is het voor Xior eerder van belang de trends te analyseren op basis van een constante scope in plaats van op basis van de absolute verbruiken. Daarom bestudeert men de like-for-like analyse als indicator van de trend in het verbruik.

De like-for-like-analyse vergelijkt het elektriciteitsverbruik van 44 gebouwen die operationeel waren in de laatste 2 jaar. De analyse toont een lichte stijging van +1,9% (64 MW) ten opzichte van 2018. Het aandeel groene stroom in de like-for-like scope is echter ook gestegen van 4% naar 11%.

<sup>32</sup> Deze daling is procentueel groter 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 "meetmethodologie en assumpties".

<sup>33</sup> Studax (Leuven) en Diagonal Besòs (Barcelona) behoren niet tot de scope 2019.

Aan de lichte stijging van 1,9% valt geen directe oorzaak te koppelen. Mogelijks is dit te wijten aan de verbeterde dataverzameling. De stijging van het aandeel groene stroom met 7% is dan weer een direct gevolg van alle inspanningen tot het heronderhandelen van enkele van de stroomcontracten.



### Fossiele brandstoffen

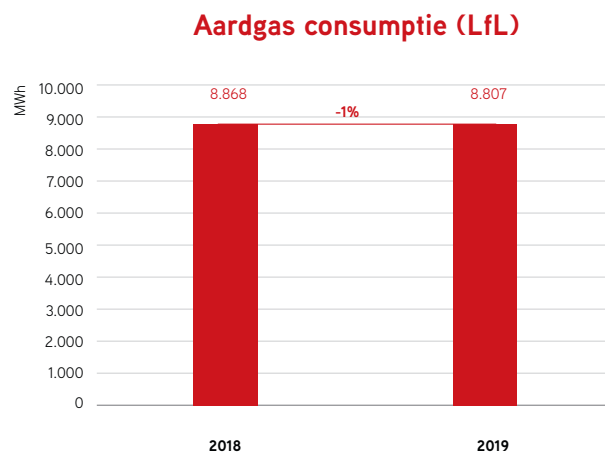
De verwarming van de studentenhuysvesting vertegenwoordigt het grootste deel van het gerapporteerd energieverbruik (62% in 2019). De studentenhuizen worden voornamelijk verwarmd aan de hand van aardgas. Het absoluut aardgasverbruik stijgt door het in gebruik nemen van meerdere sites in 2019. In de like-for-like scope stelt Xior dan weer een lichte daling vast.

### Absoluut verbruik (Fuel-Abs)

In 2019 werd, verspreid over 38 gebouwen, 12.103 MWh aan aardgas verbruikt. Opnieuw is het door de groeiende portefeuille en de betere data verzameling voornamelijk interessant om een constante scope (LfL-analyse) te bestuderen als indicator voor de trend in het verbruik.

### Like-for-like verbruik (Fuel-LfL)

Deze like-for-like analyse vergelijkt het verbruik van 28 gebouwen die operationeel waren in de laatste 2 jaar en waarvoor volledige data beschikbaar zijn. De data tonen een daling ten opzichte van vorig jaar.



Deze daling kan verklaard worden door een combinatie van eigen inspanningen (o.a. isolatie en beraming conform de laatste isolatienormen) en een mildere winter. Een normalisatie van de verbruiksgegevens aan de hand van graaddagen is in deze context echter niet relevant, aangezien een deel van de aardgas ook gebruikt wordt voor het verwarmen van het sanitair water. Meer uitleg hierover staat beschreven in de meetmethodologie in hoofdstuk 9.8.

### Warmtenetten (DH&C-Abs & Lf)

Met een CO<sub>2</sub>-uitstoot die 30% lager ligt dan bij aardgas, heeft het gebruik van warmtedistributie een positief effect op de ecologische afdruk van een gebouw. Zeven residenties van Xior zijn aangesloten op een dergelijk systeem:

- Woudestein (Rotterdam, Nederland)
- Ariënsplein (Enschede, Nederland)<sup>34</sup>
- Naritaweg/Barajasweg (3 gebouwen), Karspeldreef (Amsterdam, Nederland)
- Diagonal Besòs (Barcelona, Spanje)<sup>34</sup>

Voor de site Ariënsplein in Enschede zijn er nog geen data beschikbaar. Voor de twee gebouwen in Naritaweg (Amsterdam), Barajasweg (Amsterdam) en Karspeldreef (Amsterdam) zijn er data beschikbaar, maar niet voor de laatste 2 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. De waargenomen stijging van 3,7% is mogelijks te wijten aan de vollediger dataverzameling van dit jaar ten opzichte van vorig jaar. Ook bij nieuwe investeringen zal Xior de voorkeur geven, indien mogelijk, aan een dergelijk duurzaam systeem.

### Sensibilisering bij huurders

Wat energie-efficiëntie betreft zet Xior hard in op sensibilisering bij de studenten. Zo krijgt elke student een flyer met tips en tricks om energie te besparen. In diverse gebouwen worden ook affiches voorzien met dergelijke tips.



Op meerdere locaties in Nederland en België voorziet men ook individuele meters per kamer. Dergelijke meters zorgen ervoor dat de studenten zich veel sneller bewust worden van hun energieverbruik.

<sup>34</sup> Ariënsplein (Enschede) en Diagonal Besòs (Barcelona) behoren niet tot de meetscope 2019.

### Led relighting programma

In 2019 werd het 'led relighting-programma' verdergezet, waarbij conventionele verlichting werd vervangen door meer duurzame ledverlichting. In België werd al ca. 50% van de oude conventionele verlichting vervangen. Alle nieuwbouwprojecten worden bovendien standaard voorzien van bewegingsdetectoren in trappenhallen, gangen en sanitaire ruimtes.

## 9.6.3 WATER

### Efficiënter watergebruik (Water-Int)

Naast enkele technische maatregelen zoals dubbele doorspoelknoppen in de toiletten en spaardouchekoppen, zet Xior vooral hard in op sensibilisering bij de studenten. Zo krijgen alle studenten een doucheklok/zandloper cadeau, die hen bewust leert omspringen met de duur van hun douche en hun waterverbruik. De combinatie van technische maatregelen en sensibilisering leidde in 2019 tot een duidelijke daling van de waterintensiteit met 10%.



### Absolute waterconsumptie (Water-Abs)

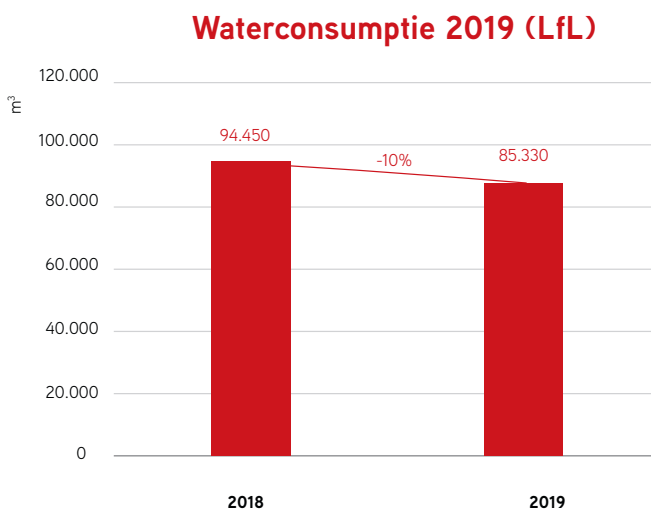
Verspreid over 56 gebouwen werd in 2019, 101.127 m<sup>3</sup> aan water verbruikt. Dit komt overeen met 0,9m<sup>3</sup> water per vierkante meter. Ook de verbruiken van 2018 (cf. EPRA-tabel hoofdstuk 9.7) werden aangepast aan de hand van de daadwerkelijke cijfers uit de facturen en metingen.

### Like-for-Like waterconsumptie (Water-Lfl)

Om de evolutie in 2019 vast te stellen ten opzichte van 2018 wordt het like-for-like verbruik van 48 sites bestudeerd. De resultaten bevestigen de dalende trend met een daling van 10% ten opzichte van vorig jaar in de like-for-like scope.

Deze daling is een gevolg van de vele technische ingrepen en de sensibiliseringsacties die in 2019 werden uitgevoerd en een positieve impact hadden op het waterverbruik.

*"Hoewel de meetscope is toegenomen, stelt Xior een aanzienlijke daling vast in de watervraag"*



**-10%**

Water-intensiteit  
(m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) - LfL

*"Dit jaar heeft Xior in samenspraak met de studenten ingezet op sensibilisering rond watergebruik. De resultaten zijn duidelijk zichtbaar."*

#### 9.6.4 AFVALPRODUCTIE

##### Absolute afvalproductie (Waste-Abs)

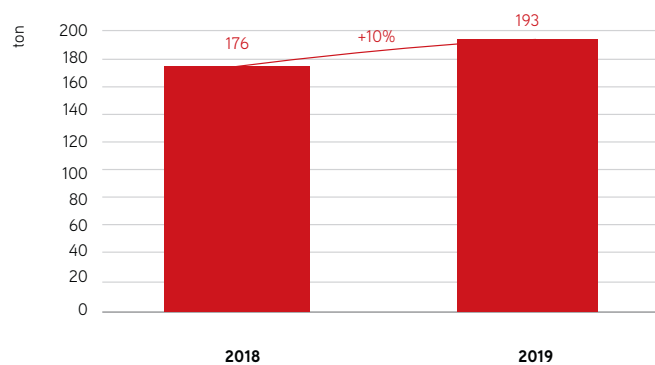
In samenwerking met de afvalophalers werden er data verzameld voor 14 gebouwen in 2019 en 24 in 2018. Bij de 14 gebouwen waarvan reeds data beschikbaar zijn voor 2019 werd een totale afvalproductie vastgesteld van 217 ton. Dit is bijna even hoog dan de hoeveelheid voor 24 gebouwen in 2018. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat 28% van het resultaat van 2019 afkomstig is uit geëxtrapoleerde gegevens.

##### Like-for-Like afvalproductie (Waste-LfL)

Als een kleinere scope in beschouwing wordt genomen met daarin de 12 gebouwen waarvoor data van zowel 2018 en 2019 beschikbaar zijn, dan wordt een stijging van ca. 10% vastgesteld.

Deze eerste analyse toont duidelijk aan dat er op het vlak van afvalproductie nog belangrijke stappen dienen gezet te worden. Om een reductie tot stand te brengen zal Xior opnieuw technische maatregelen combineren met sensibiliseringsacties bij studenten en zal er bovendien verder gewerkt worden aan een systematische manier om de afvalproductie nog verder en beter in kaart te brengen.

#### Afvalproductie (LfL)



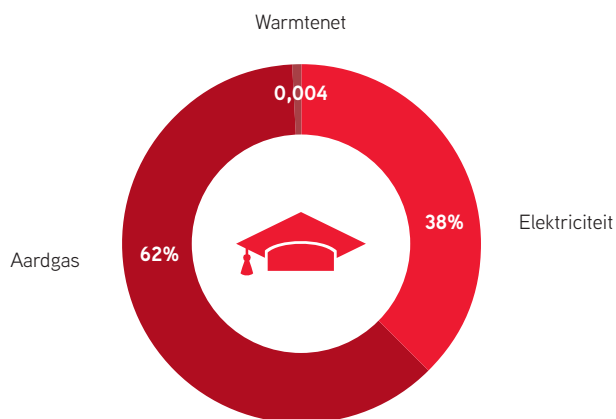
#### 9.6.5 DE KLIMAATIMPACT

##### 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 studentenhuisen. Hiervoor werden de voorschriften van het Greenhouse Gas (GHG) protocol gebruikt, één van de meest wijdverspreide tools om broeikasgassen te begrijpen, kwantificeren en beheren.

De directe broeikasgasemissies zijn voornamelijk gelinkt aan het gebruik van fossiele brandstoffen voor warmteproductie. Het grootste deel van de sites wordt verwarmd op aardgas, hetgeen een lagere impact heeft dan de mazout die in het verleden werd gebruikt. De indirecte broeikasgassen zijn afkomstig van de elektriciteitsproductie bij de verschillende elektriciteitsleveranciers.

**Totale broeikasgasemissies in 2019: verdeling per bron**



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

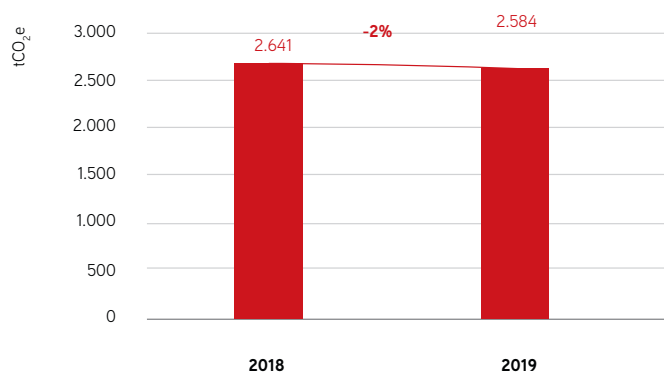
De klimaatimpact voor 2018 en 2019 van de studentenhuizen werd berekend voor de gebouwen binnen de desbetreffende meetscope en komt respectievelijk op 2.979 tCO<sub>2</sub>e en 3.626 tCO<sub>2</sub>e.

*Absolute emissies in 2019: 3.626 tCO<sub>2</sub>e*  
 = 1.520 retourvluchten naar New York  
 = 360 x uitstoot gemiddelde Belg in 2018  
 = 330 x de uitstoot gemiddelde Nederlander in 2018

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

Via een like-for-like analyse, observeert Xior een dalende trend ten opzichte van 2018. Deze analyse vergelijkt de klimaatimpact van de studentenhuizen die operationeel waren in de laatste 2 jaar en waarvoor volledige data beschikbaar zijn. Ten opzichte van 2018 daalde de klimaatimpact met 2%, wat in lijn ligt met de eerder waargenomen reducties in energieconsumptie.

**Broeikasgasemissies (Lfl)**





### Intensiteit van de broeikasgassen (GHG-Int)

Als gevolg van een lagere energie-intensiteit, daalde de broeikasgasintensiteit per m<sup>2</sup> met 7% ten opzichte van vorig jaar.

### Elektriciteit

Elektriciteitsconsumptie is vandaag verantwoordelijk voor ca. 38% van de totale klimaatimpact van Xior. In het kader van deze eerste klimaatstudie werden de elektriciteitsemissies berekend op basis van de gemiddelde CO<sub>2</sub>-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 dus de totale gerapporteerde klimaatimpact kunnen reduceren met 38%.

**-7%**  
Broeikasgas-intensiteit  
(kwh/m<sup>2</sup>) - LfL

*"In lijn met internationale ambities ging Xior voor het eerst in 2019 de klimaatimpact na van onze studentenhuizen en het hoofdkantoor. In 2019 vermeden we 205 tCO<sub>2</sub>e (6% van onze klimaatimpact) dankzij onze eigen elektriciteitsproductie en het aankopen van gecertificeerde groene stroom. We verbinden er ons toe dit aandeel verder te doen stijgen."*

In 2019 werd 205 tCO<sub>2</sub>e vermeden dankzij groenestroomcontracten en de productie van eigen stroom via zonnepanelen. Xior onderneemt de nodige stappen om de details van de huidige energiecontracten in kaart te brengen en vervolgens te herevalueren.

### Fossiele brandstoffen

De meeste sites van Xior worden verwarmd op aardgas. Uit de metingen blijkt dat aardgas gemiddeld verantwoordelijk is voor 62% van de broeikasemissies gelinkt aan de portfolio.

### Hoofdkantoor

Dit jaar werd voor het eerst de klimaatimpact van het eigen hoofdkantoor berekend. Door de lage energievraag van 69 kWh per m<sup>2</sup> die louter aangeleverd wordt door stroom is het hoofdkantoor verantwoordelijk voor een jaarlijkse impact van 4,2 tCO<sub>2</sub>e. Groene stroom kan de gerapporteerde klimaatimpact (scope 1, 2 en 3) reduceren tot 0.

### Conclusie klimaatimpact

Xior bracht in 2019 voor het eerst de klimaatimpact van de studentenhuizen in kaart op basis van gegevens van 2018 en 2019. Deze eerste berekening moet voornamelijk beschouwd worden als een eerste inschatting, waarbij de focus voornamelijk lag op het identificeren en verzamelen van de data die nodig zijn om klimaatindicatoren te meten. Xior verbindt zich ertoe voor de komende jaren de uitstoot nauwgezet op te volgen en aanvullende data te voorzien.

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, SEGMENT ANALYSE PER LAND

Impact area	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	EPRA Duurzaamheid-prestatie meting	Meet-eenheid	Portfolio					
				Totale portfolio					
				Absolute metingen (Abs)		Like-for-Like (Lfl)		% verandering	
			2018	2019	2018	2019			
			Sites in scope	59	69				
<b>Energie (landlord-obtained<sup>1</sup>)</b>	<b>302-1</b>	<b>Elec-Abs &amp; Lfl</b>	<b>Totaal elektriciteitsverbruik</b>	<b>Jaarlijkse kWh</b>	<b>3.429.903</b>	<b>4.148.099</b>	<b>3.308.699</b>	<b>3.372.736</b>	<b>2%</b>
			Aantal gebouwen in berekening (groene en grijze stroom)	Aantal gebouwen	54	57	44	44	
			Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	1%	2%	1%	2%	
			Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (eigen productie + aankoop)	%	4%	12%	4%	11%	
			Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (eigen productie)	%	4%	6%	4%	4%	
			Aandeel elektriciteit afkomstig uit hernieuwbare bronnen (aankoop)	%	0%	6%	0%	7%	
	<b>302-1</b>	<b>DH&amp;C-Abs &amp; Lfl</b>	<b>Totaal verbruik van stadsverwarming en -koeling</b>	<b>Jaarlijkse kWh</b>	<b>769.723</b>	<b>3.431.564</b>	<b>769.723</b>	<b>798.334</b>	<b>4%</b>
			Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	1	5	1	1	
			Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	0%	0%	0%	0%	
			Aandeel stadsverwarming en koeling afkomstig van hernieuwbare bronnen	%	nvt. <sup>2</sup>	nvt. <sup>2</sup>	nvt. <sup>2</sup>	nvt. <sup>2</sup>	
	<b>302-1</b>	<b>Fuels-Abs &amp; Lfl</b>	<b>Totaal verbruik fossiele brandstoffen</b>	<b>Jaarlijkse kWh</b>	<b>10.237.278</b>	<b>12.103.001</b>	<b>8.868.467</b>	<b>8.806.862</b>	<b>-1%</b>
			Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	42	38	28	28	
			Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	4%	7%	4%	7%	
			Aandeel hernieuwbare energie	%	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	
	<b>302-3, CRE1</b>	<b>Energy-Int</b>	<b>Totale energie-intensiteit van het gebouw</b>	<b>Jaarlijkse kWh per m<sup>2</sup></b>	<b>185</b>	<b>112</b>	<b>181</b>	<b>171</b>	<b>-6%</b>
<b>Broeikasgas emissies (landlord-obtained<sup>1</sup>)</b>			<b>Totale broeikasgasemissies (scope 1 &amp; 2 - market based)</b>	<b>Jaarlijkse ton CO<sub>2</sub></b>	<b>nvt.<sup>3</sup></b>	<b>nvt.<sup>3</sup></b>	<b>nvt.<sup>3</sup></b>	<b>nvt.<sup>3</sup></b>	<b>-</b>
			<b>Totale broeikasgasemissies (scope 1 &amp; 2 -location based)</b>	<b>Jaarlijkse ton CO<sub>2</sub></b>	<b>2.979</b>	<b>3.626</b>	<b>2.641</b>	<b>2.584</b>	<b>-2%</b>
	<b>305-1</b>	<b>GHG-Dir-Abs&amp;Lfl</b>	<b>Direct (scope 1)</b>	<b>Jaarlijkse ton CO<sub>2</sub></b>	<b>1.894</b>	<b>2.239</b>	<b>1.641</b>	<b>1.629</b>	<b>-1%</b>
			Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	42	38	28	28	
	<b>305-2</b>	<b>GHG-Indir-Abs&amp;Lfl</b>	<b>Indirect (scope 2 - location based)</b>	<b>Jaarlijkse ton CO<sub>2</sub></b>	<b>1.085</b>	<b>1.386</b>	<b>1.001</b>	<b>955</b>	<b>-5%</b>
			Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	52	49	39	39	
	<b>305-2</b>	<b>GHG-Indir-Abs &amp; Lfl</b>	<b>Indirect (scope 2 - market based)</b>	<b>Jaarlijkse ton CO<sub>2</sub></b>	<b>nvt.<sup>3</sup></b>	<b>nvt.<sup>3</sup></b>	<b>nvt.<sup>3</sup></b>	<b>nvt.<sup>3</sup></b>	
	<b>305-4, CRE3</b>	<b>GHG-Int</b>	<b>Totale broeikasgasintensiteit van de gebouwen</b>	<b>Jaarlijkse kg CO<sub>2</sub>e/ m<sup>2</sup></b>	<b>39</b>	<b>25</b>	<b>38</b>	<b>35</b>	<b>-7%</b>

<sup>1</sup> Xior rapporteert enkel 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 energiecontracten. Voor enkele sites in Nederland schakelt men nog over van persoonlijke contracten naar een collectief contract. Meer uitleg hierover staat beschreven in de methodologie. <sup>2</sup> Xior ontving geen detail van de afkomst van de energie via onze energieleverancier en rapporteert bijgevolg geen aandeel uit hernieuwbare energie. Xior onderneemt stappen om in samenspraak met de energieproducenten de afkomst van de energie meer in detail te analyseren en waar nodig te herevalueren.

Portfolio										Hoofdkantoor			Pagina
Portfolio per land: België					Portfolio per land: Nederland					Absolute metingen (Abs)			
Absolute metingen (Abs)		Life-for-like (Lfl)		% verandering	Absolute metingen (Abs)		Like-for-like (Lfl)		% verandering	Absolute metingen (Abs)			
2018	2019	2018	2019		2018	2019	2018	2019		2018	2019	% verandering	
35	38				24	31							
1.298.989	1.416.883	1.246.862	1.287.007	3%	2.130.914	2.731.216	2.061.837	2.085.729	1%	24.510	24.507	0%	p. 209
32	30	25	25		22	27	19	19		1	1		
1%	3%	1%	3%		1%	2%	1%	1%		0%	0%		
6%	5%	6%	6%		4%	15%	4%	15%		nvt.	nvt.		
6%	5%	6%	6%		4%	7%	4%	4%					
0%	0%	0%	0%		0%	9%	0%	11%					
nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	-	769.723	3.431.564	769.723	798.334	4%	nvt.	nvt.		p. 211
					1	5	1	1					
					0%	0%	0%	0%					
					nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>					
5.233.691	4.730.296	4.652.902	4.417.213	-5%	5.004.067	7.372.706	4.215.564	4.389.649	4%	nvt.	nvt.		p. 210
28	19	18	18		14	19	10	10					
1%	2%	1%	1%		7%	10%	8%	13%					
nvt.	nvt.	nvt.	nvt.		nvt.	nvt.	nvt.	nvt.					
190	152	188	184	-2%	181	93	175	158	-9%	69	69	0%	p. 209
nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>	-	nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>	-	nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>		p.214
1.179	1.104	1.063	1.018	-4%	1.800	2.522	1.579	1.566	-1%	4,2	4,2	0%	
968	875	861	817	-5%	926	1.364	780	812	4%	nvt.	nvt.		p. 214
28	19	18	18		14	19	10	10					
211	229	202	201	0%	874	1.158	799	754	-6%	4,2	4,2	0%	p. 214
31	28	24	24		21	21	15	15		1	1		
nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>		nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>		nvt. <sup>3</sup>	nvt. <sup>3</sup>		p. 214
34	27	34	33	-2%	43	24	41	37	-10%	12	12	-10%	p. 215

<sup>3</sup> Xior ontving geen detail van de afkomst van de energie van de energieleveranciers en rapporteert bijgevolg geen market-based broeikasgas emissies. Xior onderneemt stappen om in samenspraak met haar energieproducten de afkomst van de energie verder te analyseren.

Impact area	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	EPRA Duurzaamheid-prestatie meting	Meet-eenheid	Portfolio					
				Totale portfolio					
				Absolute metingen (Abs)		Like-for-Like (Lfl)		% verandering	
				2018	2019	2018	2019		
<b>Water (landlord -obtained<sup>5</sup>)</b>	<b>303-1</b>	<b>Water-Abs&amp;LFL</b>	<b>Totaal water verbruik</b>	<b>Jaarlijkse kubieke meters (m<sup>3</sup>)</b>	<b>146.562</b>	<b>101.127</b>	<b>94.450</b>	<b>85.330</b>	<b>-10%</b>
			Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	55	56	48	48	
			Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	6%	4%	5%	3%	
			Aandeel stadswater	%	100%	100%	100%	100%	
	<b>CRE 2</b>	<b>Water-Int</b>	<b>Totale water-intensiteit van het gebouw</b>						
			Water intensiteit per m <sup>2</sup>	m <sup>3</sup> per m <sup>2</sup>	1,2	0,9	1,2	1,1	-10%
<b>Afval (landlord obtained)</b>	<b>306-2</b>	<b>Waste-Abs&amp;Lfl</b>	<b>Totale afvalproductie</b>	<b>Jaarlijkse ton afval</b>	<b>275</b>	<b>217</b>	<b>176</b>	<b>193</b>	<b>10%</b>
			Aantal gebouwen in berekening	Aantal gebouwen	24	14	12	12	
			Aandeel extrapolatie van de verbruiksgegevens	%	0%	28%	0%	23%	
			<b>Totale productie gevaarlijk afval</b>	<b>Jaarlijkse ton afval</b>	<b>nvt.</b>	<b>nvt.</b>	<b>nvt.</b>	<b>nvt.</b>	
			<b>Totale productie ongevaarlijk afval</b>	<b>Jaarlijkse ton afval</b>	<b>275</b>	<b>217</b>	<b>176</b>	<b>193</b>	
			Verbranding met energierecuperatie: Restafval	Jaarlijkse ton afval	224	154	127	133	
			Recyclage						
			Glas	Jaarlijkse ton afval	7	11	7	10	
			Papier	Jaarlijkse ton afval	40	47	40	45	
			PMD	Jaarlijkse ton afval	4	5	2	5	
		<b>Waste-Int</b>	<b>Totale afval-intensiteit van het gebouw</b>						
			Afval intensiteit per m <sup>2</sup>	ton per m <sup>2</sup>	0,010	0,008	0,008	0,009	10%

<sup>4</sup> Waterverbruik van het hoofdkantoor zit ondergebracht in de vereniging van mede-eigenaars. Xior onderneemt stappen om een beter zicht te krijgen op details van de verbruiksgegevens.

<sup>5</sup> Xior rapporteert de resultaten van de door haar 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 schakelt Xior nog over van persoonlijke contracten naar een collectief contract.

Portfolio										Hoofdkantoor			Pagina	
Portfolio per land: België					Portfolio per land: Nederland					Absolute metingen (Abs)				
Absolute metingen (Abs)		Life-for-like (Lfl)			% verandering	Absolute metingen (Abs)		Like-for-like (Lfl)			% verandering	Absolute metingen (Abs)		
2018	2019	2018	2019	2018		2019	2018	2019	2018	2019		2018	2019	
35	38				24	31								
30.082	34.494	28.913	34.193	18%	116.480	66.633	65.537	51.138	-22%	nvt. <sup>4</sup>	nvt. <sup>4</sup>	-	p. 212	
31	31	30	30		24	25	18	18						
1%	1%	1%	1%		7%	5%	7%	4%						
100%	100%	100%	100%		100%	100%	100%	100%					p. 212	
0,7	0,8	0,7	0,9	18%	1,4	1,0	1,6	1,3	-22%					
201	126	102	126	24%	75	91	75	68	-9%	nvt. <sup>5</sup>	nvt. <sup>6</sup>		p. 213	
20	8	8	8		4	6	4	4						
0%	31%	0%	31%		0%	23%	0%	9%						
nvt.	nvt.	nvt.	nvt.		nvt.	nvt.	nvt.	nvt.						
201	126	102	126		75	91	75	68						
178	95	81	95		46	59	46	38						
7	10	7	10		0	1	0	0						
11	16	11	16		29	31	29	30						
4	5	2	5		0	0	0	0						
													p. 213	
0,011	0,010	0,008	0,010	24%	0,008	0,007	0,008	0,008	-9%					

<sup>4</sup>Xior heeft geen details van ophaling ontvangen van de ophaaldienst. Xior onderneemt stappen om een beter zicht te krijgen op de diversie afvalstromen.

Impact area	GRI Standards (CRESS) Indicatoren		EPRA Duurzaamheid-prestatiemeting	Meeteenheid
	Gecertificeerde assets	CRE 8		
			<b>Verplicht (Energieprestatiecertificaat - EPC)<sup>7</sup></b>	
			Aandeel gebouwen met een EPC	% van de scope
			<b>BELGIE (EPC score):</b>	
			50-100	% van oppervlak in scope met score
			101 - 200	% van oppervlak in scope met score
			201- 300	% van oppervlak in scope met score
			301- 500	% van oppervlak in scope met score
			501+	% van oppervlak in scope met score
			<b>NEDERLAND (energie-index score):</b>	
			A++-label	% van oppervlak in scope met score
			A+-label	% van oppervlak in scope met score
			A-label	% van oppervlak in scope met score
			B-label	% van oppervlak in scope met score
			C-label	% van oppervlak in scope met score
			D-label	% van oppervlak in scope met score
			E-label	% van oppervlak in scope met score
			F-label	% van oppervlak in scope met score
			G-label	% van oppervlak in scope met score
			<b>Vrijwillig</b>	
			Sites in 'groene portfolio'	Aantal certificaten

Portfolio						Hoofdkantoor			Pagina
Totale portfolio		Portfolio per land: België		Portfolio per land: Nederland					
Absolute metingen (Abs)		Absolute metingen (Abs)		Absolute metingen (Abs)		Absolute metingen (Abs)			
2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	% verandering	
59	69	35	38	24	31				
									p. 207-208
nvt. <sup>7</sup>	74%	nvt. <sup>7</sup>	66%	nvt. <sup>7</sup>	84%	nvt.	nvt.	nvt.	
	2%		6%						
	6%		22%						
	2%		7%						
	1%		4%						
	0%		1%						
	0%				0%				
	18%				25%				
	17%				23%				
	4%				5%				
	10%				14%				
	8%				12%				
	3%				4%				
	0%				0%				
	0%				0%				
									p. 208
5	8	2	2	3	6				

## 9.7.2 EPRA SBPR TABEL MET SOCIALE PRESTATIE INDICATOREN

Impact area	GRI Standards (CRESS) Indicatoren		EPRA Duurzaamheid-prestatiemeting	Meeteenheden	
Werknemers diversiteit	405-1	Diversity-Emp	<b>Gender diversiteit onder directe werknemers</b>		
			Alle werknemers <sup>8</sup>	% vrouwen	
				% mannen	
			Directie (executive board)	% vrouwen	
				% mannen	
			Non-executive board	% vrouwen	
				% mannen	
			Andere werknemers <sup>8</sup>	% vrouwen	
				% mannen	
			Werknemers diversiteit	405-2	Diversity-Pay
Alle werknemers <sup>8</sup>	Ratio man vs. vrouw				
Directie (executive board)	Ratio man vs. vrouw				
Non - executive board	Ratio man vs. vrouw				
Andere werknemers <sup>8</sup>	Ratio man vs. vrouw				
Werknemers -ontwikkeling	404-1	Emp-Training	<b>Training ter ontwikkeling van de werknemers</b>	<b>Gemiddeld aantal uren per werknemer</b>	
	404-3	Emp-Dev	<b>Prestatiebeoordeling van de werknemers</b>	<b>% van werknemers met prestatiebeoordeling</b>	
	401-1	Emp-Turnover	<b>Personeelsverloop en retentie<sup>8</sup></b>		
				Nieuwe werknemers	aantal
					%
		Vertrokken werknemers	aantal		
			%		
Veiligheid en gezondheid	403-2	H&S-Emp	<b>Veiligheid en gezondheid van de werknemers</b>		
			Ongevallen	ratio	
			Ziekteverzuim	ratio	
			Verloren werkdagen	ratio	
			Werk gerelateerde fataliteiten	aantal	
Veiligheid en gezondheid	416-2	H&S-Assets	<b>Gezondheids en veiligheids beoordelingen van onze assets</b>		
			Verplichte beoordeling in het kader van het verkrijgen van de vergunning	% van assets in de meetscope	
Veiligheid en gezondheid	403-2	H&S-Comp	<b>Incidenten van het niet naleven van de gezondheids en veiligheidsbeoordelingen</b>	<b>aantal incidenten in de meetscope</b>	
Gemeenschap	413-1	Comty-Eng	<b>Onze impact op de gemeenschap</b>		
			Impact op de studenten gemeenschap	% van assets in de meetscope met een residence manager	



Prestatie		Pagina
2018	2019	
		p. 197
40%	39%	
60%	61%	
nvt. <sup>9</sup>	0%	
nvt. <sup>9</sup>	100%	
nvt. <sup>9</sup>	25%	
nvt. <sup>9</sup>	75%	
nvt. <sup>9</sup>	42%	
nvt. <sup>9</sup>	58%	
		p. 197
nvt. <sup>9</sup>	1,80	
nvt. <sup>9</sup>	nvt. <sup>10</sup>	
nvt. <sup>9</sup>	1,20	
1,00	1,02	
<b>nvt.<sup>9</sup></b>	<b>2,8</b>	<b>p. 198</b>
<b>100%</b>	<b>61%</b>	<b>p. 198</b>
		p. 196
7	37	
28%	54%	
4	7	
16%	10%	
		p. 200
0	0	
2,17%	0,56%	
0	0	
0	0	
		p. 199
nvt. <sup>9</sup>	100%	
<b>nvt.<sup>9</sup></b>	<b>3</b>	<b>p. 199</b>
		p. 201-204
nvt. <sup>9</sup>	54%	

### 9.7.3 EPRA SBPR TABEL MET GOVERNANCE PRESTATIE INDICATOREN

Impact area	GRI Standards (CRESS) Indicatoren	EPRA Duurzaamheid-prestatiemeting	Meet-eenheid	Prestatie 2019				
				Totaal	Pagina			
Governance	102-22	Gov-Board	Samenstelling van het bestuursorgaan (Board)		Zie ook hoofdstuk 6.1.4, 6.1.5 en 6.1.8 Corporate Governance - Raad van Bestuur van de Vennootschap, Samenstelling & Betrouwbaarheid, Deskundigheid en ervaring	p.82-85		
					Aantal executive board leden		aantal	2
					Aantal onafhankelijk/non-executive board leden		aantal	4
					Gemiddelde termijn		duur	4
					Ervaring van bestuursleden omtrent milieu of sociaal gerelateerde topics		aantal	6 <sup>35</sup>
	102-24	Gov-Select	Nominatie en selectie van de board		Zie hoofdstuk 6.1.4.1 Corporate Governance - Algemeen	p.82		
	102-25	Gov-Col	Proces voor het beheren van belangenconflicten		Zie hoofdstuk 6.1.14 Corporate Governance - Belangenconflicten	p.90		

# 9.8

## MEETMETHODOLOGIE EN ASSUMPTIES

Xior rapporteert de milieu-, sociale- en bestuurprestaties 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 2019. Xior zal vanaf nu jaarlijks een update van haar activiteiten op het vlak van duurzaamheid publiceren in dit verslag. De portefeuille van Xior werd geanalyseerd op 31 december 2019 waar vervolgens een selectie gemaakt werd van de assets die opgenomen worden in de berekeningscope van de EPRA-indicatoren.

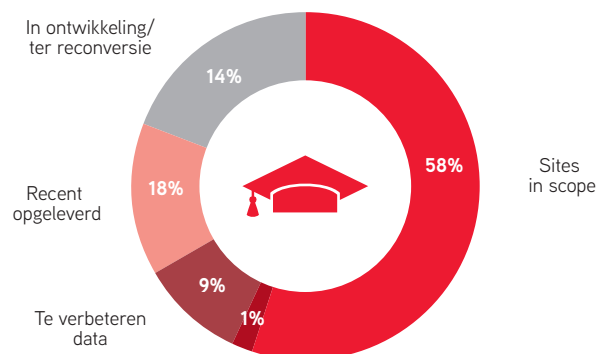
Er wordt een onderscheid gemaakt tussen 'core' en 'non-core' assets in de portfolio. Studentenhuisen maken het grootste deel uit van de totale portfolio en zijn de core business van Xior. Momenteel valt 99% van de fair value onder core business. De portfolio buiten de scope (1%) is divers en omvat retail, 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 2019:

- 14% van de fair value is afkomstig van sites in ontwikkeling of in afwachting tot reconversie;
- 18% van de sites zijn te recent opgeleverd om voldoende data te kunnen verzamelen;
- Voor 9% 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 2019 behoorde 58% van de totale fair value tot de meetscope. Dit komt overeen met 69 studentenhuizen en het Xior hoofdkantoor. 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 2019. Indien er data voor minimaal 1 maand aanwezig zijn, dan werden deze conform EPRA-richtlijnen geëxtrapoleerd. Indien er geen data beschikbaar zijn voor 2019, 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 2018 werden aangepast aan de hand van de daadwerkelijke cijfers uit de facturen en metingen. Gebouwen waar zowel voor 2019 als voor 2018 data voorhanden zijn, vallen binnen 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.

In 2019 stond Xior al zelf in voor het grootste deel van de contracten van de studentenhuizen in meetscope. Voor elektriciteitsfacturen betreft het 91% van de gebouwen, voor aardgas en warmtenetten 100% van de gebouwen en voor waterfacturen 97%. Door de contracten zelf te beheren gaat men laattijdige betaling tegen en kan Xior op grotere schaal optimale stroomcontracten afsluiten.

## 9.8.5 RAPPORTAGE VAN HET EIGEN HOOFDKANTOOR

---

Dit jaar werd het hoofdkantoor toegevoegd aan de rapportage. 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. 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 ( $m^2$ ), 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.

### 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, is het mogelijks interessanter eerst daar in 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.

### Meetmethodologie van de klimaatimpact

Om de klimaatimpact gerelateerd aan de core business te meten, werden de  $CO_2$ -emissies berekend volgens het Greenhouse Gas (GHG) Protocol. Dat protocol laat toe om op een consequente manier de klimaatimpact van bedrijven te berekenen. Zowel  $CO_2$  als andere broeikasgassen die vrijkomen bij de productie van de energievraag ( $CH_4$ ,  $N_2O$ ) worden in rekening gebracht en uitgedrukt in  $CO_2$ -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  $CO_2$ -intensiteit per kWh van de nationale elektriciteitsnetwerken ('location-based') als op basis van de energiemix van de producent ('market-based'). In deze eerste oefening 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

### INDEPENDENT LIMITED ASSURANCE REPORT ON EPRA SUSTAINABILITY INDICATORS 2019 OF XIOR STUDENT HOUSING

Dit rapport is opgesteld in overeenstemming met de voorwaarden opgenomen in onze opdrachtbrief, gedateerd op 28 januari 2020, waarbij we werden aangesteld om een onafhankelijk limited assurance rapport uit te brengen met betrekking tot de EPRA-duurzaamheidsindicatoren opgenomen in het 2019 Jaarverslag 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 van de EPRA-duurzaamheidsindicatoren opgenomen in hoofdstuk 9.7 van het 2019 Jaarverslag van Xior Student Housing NV (de "Informatie Over Het Object Van Onderzoek"), in overeenstemming met de "EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines" (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.

#### 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.

Het doel van een limited assurance opdracht is het uitvoeren van werkzaamheden die wij nodig achten met het oog op het verkrijgen van voldoende en geschikte informatie die een basis vormt voor het formuleren van een negatieve vorm van onze conclusie, over de "Informatie Over Het Object Van Onderzoek".

De werkzaamheden uitgevoerd in een limited assurance opdracht verschillen naar aard en timing van, en hebben een kleinere omvang dan het geval is bij, een reasonable assurance opdracht. Dienovereenkomstig is het niveau van

zekerheid verkregen in een limited assurance opdracht substantieel 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, inclusief de gebruikte berekenings- en inschattingmethodes voor de "Informatie Over Het Object Van Onderzoek" voor het jaar afgesloten op 31 december 2019;
- Het interviewen van de verantwoordelijke personeelsleden inclusief bedrijfsbezoeken;
- De inspectie van interne en externe documenten.

Wij hebben de "Informatie Over Het Object Van Onderzoek" geëvalueerd op grond van de Criteria. De juistheid en de volledigheid van de "Informatie Over Het Object Van Onderzoek" zijn onderhevig aan inherente beperkingen gezien de aard daarvan en de gebruikte methodes voor het bepalen, berekenen of schatten van zulke informatie. Daarom moet ons limited assurance rapport gelezen worden in samenhang tot de Criteria.

#### Onze onafhankelijkheid en kwaliteitscontrole

We hebben de onafhankelijkheidsvoorschriften en andere ethische vereisten van de Code of Ethics for Professional Accountants uitgebracht door de International Ethics Standards Boards for Accountants (IESBA) nageleefd. Deze zijn gebaseerd op de fundamentele principes van

integriteit, objectiviteit, vakbekwaamheid en waakzaamheid, 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.

#### Conclusie

Gebaseerd op de door ons uitgevoerde werkzaamheden, zoals beschreven in dit onafhankelijk limited assurance rapport, en op de verkregen onderbouwende informatie, is niets onder onze aandacht gekomen dat ons laat vermoeden dat de EPRA-duurzaamheidsindicatoren opgenomen in hoofdstuk 9.7 van het 2019 Jaarverslag van Xior Student Housing NV, 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 2019 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, 17 april 2020

PwC Bedrijfsrevisoren BV  
vertegenwoordigd door

Marc Daelman<sup>1</sup>  
Bedrijfsrevisor

<sup>1</sup> Marc Daelman BV, lid van de Raad van Bestuur, vertegenwoordigd door zijn vaste vertegenwoordiger, Marc Daelman