

Berichterstattung zu klimabezogenen Finanzrisiken

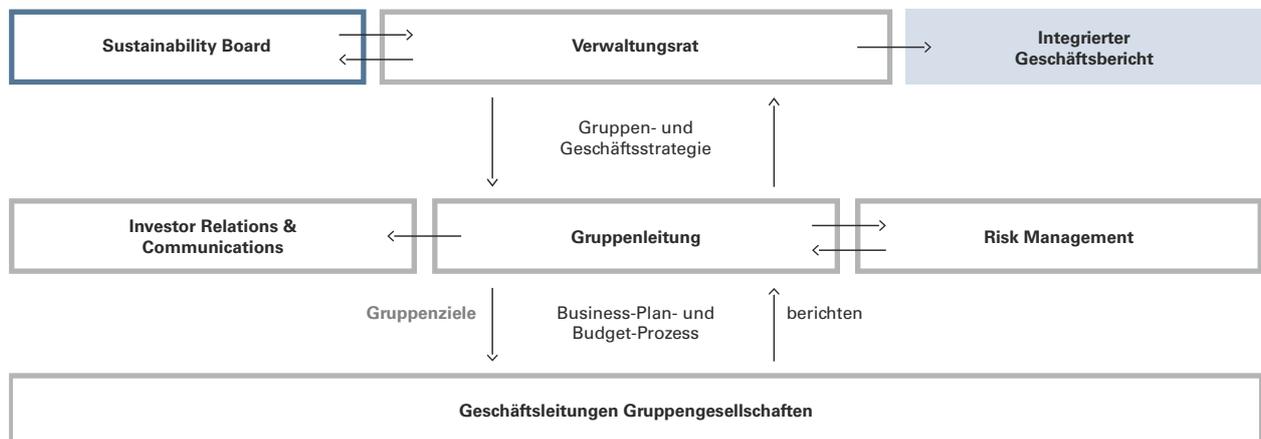
Swiss Prime Site berichtet seit dem Geschäftsjahr 2019 nach den Richtlinien der «Task Force on Climate-related Financial Disclosures» (TCFD) über den Einfluss klimabedingter Finanzrisiken auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens und die Massnahmen, um diese Risiken proaktiv zu managen. 2020 verstärkte Swiss Prime Site die nachhaltigkeitsbezogene Governance im Unternehmen, aktualisierte die Klimarisikobeurteilung und beschloss neue Massnahmen in vier strategischen Handlungsfeldern.

Governance

Swiss Prime Site ist überzeugt, dass eine verantwortungsvolle, zukunftsgerichtete Unternehmensführung die Resilienz des Unternehmens erhöht und damit ermöglicht, langfristig Wert für das Unternehmen, seine Shareholder und Stakeholder zu schaffen. Für Swiss Prime Site ist klar, dass der Klimawandel und die damit verbundenen Chancen und Risiken dabei eine ausserordentlich wichtige Rolle spielen. Denn die Immobilienbranche hat einen massgeblichen Einfluss auf die Treibhausgasemissionen und ist selbst direkt vom Klimawandel betroffen. Swiss Prime Site nimmt vor diesem Hintergrund ihre Verantwortung als grösste kotierte Immobilienfirma der Schweiz wahr.

Bereits 2019 beschloss der Verwaltungsrat, ein Sustainability Board einzusetzen, das direkt an den Verwaltungsrat berichtet. Das Board ist mit dem Management der klimabedingten Chancen und Risiken, der Definition und Überprüfung der Nachhaltigkeitsstrategie (inklusive CO₂-Absenkpfad) sowie der Vorgabe von entsprechenden Rahmenbedingungen für die Gruppengesellschaften in Form von übergeordneten Policies zuständig. 2020 verstärkte Swiss

Governance zu Chancen und Risiken im Bereich Nachhaltigkeit



Prime Site die Nachhaltigkeits-Governance weiter. Der bisherige Leiter Nachhaltigkeit der Gruppengesellschaft Wincasa, ebenfalls Teil des Sustainability Board, wurde zum Head Group Sustainability ernannt. Er ist für die Umsetzung der gruppenweiten Nachhaltigkeitsstrategie zuständig und trägt so massgeblich dazu bei, dass finanzielle und nicht-finanzielle Erfolgsfaktoren und Risiken noch integrierter gemanagt werden.

Strategie

Klimabedingte Risiken und Opportunitäten

Swiss Prime Site unterscheidet gemäss den TCFD-Richtlinien zwischen physischen Risiken und Übergangsrisiken. Physische Risiken ergeben sich beispielsweise durch extreme Wetterereignisse und haben einen direkten Einfluss auf das Immobilienportfolio, während sich Übergangsrisiken durch die Dekarbonisierung der Wirtschaft sowie neue gesetzliche, gesellschaftliche, wirtschaftliche und technologische Rahmenbedingungen ergeben. Swiss Prime Site erachtet insbesondere die folgenden Risiken als wesentlich und berücksichtigt diese als Teil des regulären, gruppenweiten Risikomanagements:

<u>Physische Risiken</u>	<u>Übergangsrisiken</u>
Steigende Sommertemperaturen, Zunahme der Hitzetage und langanhaltende Hitzeperioden	Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels: <ul style="list-style-type: none"> – Negative Auswirkung auf die Gesundheit und Mortalitätsrate von Personen – Veränderung der Kundenorientierung hin zu verantwortungsbewussten Produkten und Dienstleistungen
Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen	Regulatorische Veränderungen: <ul style="list-style-type: none"> – Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz – Anforderungen an die Wiederverwendung/Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy) Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen: <ul style="list-style-type: none"> – Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs

Swiss Prime Site ist gut positioniert, um mit den wesentlichen klimabedingten Risiken umzugehen und sich durch einen proaktiven Ansatz mit den damit verbundenen Opportunitäten am Markt zu differenzieren. Dabei baut das Unternehmen unter anderem auf seine hohe Investitionskraft, die führende Kompetenz in Planung, Bau und Betrieb von Immobilien sowie seine Innovationskultur. Basierend auf diesen Stärken fokussiert sich Swiss Prime Site auf die folgenden vier Handlungsfelder, um Klimarisiken zu managen und Opportunitäten zu nutzen.

Strategische Handlungsfelder

1. Investments im Einklang mit dem CO₂-Reduktionsziel

Das wichtigste Handlungsfeld betrifft das von der Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Immobilien verwaltete Immobilienportfolio. Die CO₂-Emissionen aus dem Dienstleistungssegment sind im Vergleich dazu vernachlässigbar (im Berichtsjahr 8.8% der Gesamtemissionen). Seit 2019 verfolgt Swiss Prime Site einen ambitionierteren CO₂-Absenkpfad. Im Berichtsjahr verschärfte das Unternehmen das Reduktionsziel und strebt ein klimaneutrales Immobilienportfolio bis 2040 an. Der Absenkpfad geht damit deutlich über das im Pariser Klimaabkommen formulierte 2-Grad-Ziel hinaus. Aktuelle Beispiele von im Berichtsjahr umgesetzten Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels sind im Kapitel zum CO₂-Absenkpfad zusammengefasst. Daneben überprüfen auch die weiteren Gruppengesellschaften wesentliche Investitionen und neue Dienstleistungen hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Klimawandel. Aktuelle Beispiele finden Sie im Umweltteil des GRI-Berichts.

2. Sensibilisierung, Weiterbildung und Anreize

Swiss Prime Site misst dem Thema Klimawandel in der internen Kommunikation sowie der Weiterbildung der Mitarbeitenden eine zunehmend wichtige Bedeutung zu. So fanden 2020 beispielsweise interne Schulungen zum CO₂-Absenkpfad mit den Mitarbeitenden der Gruppengesellschaft Swiss Prime Site Immobilien sowie dem Bereich Construction & Facility Management bei der Gruppengesellschaft Wincasa statt. Auch die im Rahmen des Risikomanagementprozesses durchgeführten Gespräche tragen dazu bei, dass alle Mitarbeitenden den klimabezogenen Chancen und Risiken mehr Beachtung schenken.

Durch die Etablierung neuer, gruppenweit gültiger Nachhaltigkeitsziele werden Nachhaltigkeitsaspekte zukünftig auch Teil des Businessplanprozesses aller Gruppengesellschaften, wovon sich das Unternehmen eine weitere Sensibilisierung erwartet (siehe Kapitel Ziele und Massnahmen).

Darüber hinaus plant Swiss Prime Site zu überprüfen, inwiefern zukünftig nachhaltigkeitsbezogene Leistungsindikatoren in den Vergütungsrichtlinien verankert werden sollen. Eine Ausweitung der vergütungsrelevanten Kennzahlen könnte dem Unternehmen helfen, Nachhaltigkeitsziele noch systematischer in Unternehmensprozesse zu integrieren.

3. Innovationsmanagement

Im Rahmen des Innovationsmanagements bearbeitet Swiss Prime Site disruptive Themen wie den Klimawandel oder auch Trends, die im Kontext des Klimawandels an Bedeutung gewinnen. Das Unternehmen setzt auf die Kompetenz von Mitarbeitenden aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen, um Dienstleistungen zu entwickeln, die zur Lösung gesellschaftlicher Herausforderungen beitragen. 2020 beschäftigte sich Swiss Prime Site beispielsweise eingehend mit dem Thema Circular Economy. Bei diversen Entwicklungs- und Sanierungsprojekten werden bereits heute zirkuläre Prinzipien angewendet. Beispiele dazu finden sich im Kapitel Strategie und Geschäftsmodell.

4. Austausch mit Stakeholdern

Swiss Prime Site steht im kontinuierlichen Austausch mit Investoren, Kunden und weiteren Stakeholdern. Themen mit Bezug zum Klimawandel sind vermehrt Teil dieses Dialogs. 2020 berichtete Swiss Prime Site beispielsweise im Rahmen des jährlich stattfindenden «Capital Marktes Day» zum Engagement im Bereich Klimaschutz. Auch der alle zwei Jahre stattfindende Stakeholder dialog widmet sich immer wieder klimarelevanten Themen.

Risikomanagement

Swiss Prime Site integriert klimabedingte Risiken seit 2019 in den gruppenweiten Risikomanagementprozess. Zur Beurteilung der Risiken verwendet das Unternehmen eine eventbasierte Szenarioanalyse sowie eine wissenschaftsbasierte Modellierung des «Climate Value-at-Risk» des gesamten Immobilienportfolios.

Bei der eventbasierten Szenarioanalyse beurteilt Swiss Prime Site physische und transitorische Klimarisiken jährlich anhand von qualitativen Szenarien. Dabei werden potenzielle Ergebnisse anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit sowie des Grades ihrer Auswirkungen auf den Unternehmenswert und der Reputation evaluiert. Auch der erwartete Zeitpunkt des Impacts sowie der im Eintretensfall verfügbare Handlungshorizont für die Umsetzung von Massnahmen zur Risikominderung werden bei der Risikobeurteilung berücksichtigt. Die resultierende Bewertung dient der Gruppenleitung und dem Verwaltungsrat als Instrument zur frühzeitigen Identifizierung gezielter Massnahmen, um die erwarteten Auswirkungen auf das Unternehmen abzufedern.

Die eventbasierte Risikoanalyse wurde bereits 2019 durch eine erste Bewertung des «Climate Value-at-Risk» des Immobilienportfolios von Swiss Prime Site ergänzt. Die Analyse zeigte, dass die direkten physischen Klimarisiken für das Immobilienportfolio in der Schweiz in den nächsten 15 Jahren vergleichsweise gering sind. Die Ergebnisse legten nahe, dass die kurz- und mittelfristigen Übergangrisiken durch gesellschaftlichen Wandel und regulatorische Verschärfung wesentlich wichtiger sind. Allerdings befand sich die verwendete Methodik zum Zeitpunkt der Analyse noch im Aufbau, weshalb nicht alle physischen Risiken im Modell abgebildet waren. Swiss Prime Site wird die Weiterentwicklung der Analysemöglichkeiten verfolgen und periodisch überprüfen, ob eine neue Evaluierung des «Climate Value-at-Risk» zielführend ist.



«Der Bau, die Instandhaltung und der Betrieb von Immobilien gehören weltweit zu den grössten Verursachern von Treibhausgasen. Zugleich bietet dieser Bereich einige der grössten Chancen zur Emissionsreduktion und ist daher ein fruchtbarer Boden für unser Engagement. Seit einigen Jahren sind wir in Swiss Prime Site investiert. Im Rahmen unseres ESG-Konzeptes begannen wir 2019 unser aktives Engagement zum Thema Klimawandel bzw. der Frage, inwieweit dieser wichtige Aspekt bereits in das operative Geschäft des Unternehmens einfließt, etwa in den Bereichen wie der Strategie und dem Risikomanagement.»

Dominik Scheck
Leiter ESG, Credit Suisse Asset Management



LESEN SIE MEHR WIE
SWISS PRIME SITE DAS
IMMOBILIENPORTFOLIO
NACHHALTIG VERBESSERT

Im Folgenden sind Ereignisse mit dem höchsten Risikopotenzial aufgeführt:

Physische Risiken

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen
<ul style="list-style-type: none"> - Steigende Sommertemperaturen - Zunahme der Hitzetage - Langanhaltende Hitzeperioden 	<ul style="list-style-type: none"> - Steigende (Neben-)Kosten durch erhöhten Energiebedarf für Kühlung - Potenzieller Rückgang der Netto-Mieteinnahmen aufgrund höherer Nebenkosten (Perspektive Bruttomiete) - Geringere Vermietbarkeit/Leerstand (Kostenfaktor/ungünstige Klimabedingungen der Immobilie) - Erhöhte Anforderungen an Gebäudehülle und Haustechnik - Einhaltung zugesicherter Raumklimabedingungen <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Regelmässige Überprüfung und Aktualisierung des CO₂-Absenkpfeils und Umsetzung der definierten Massnahmen ● Bezug elektrischer Energie aus erneuerbaren Quellen (inkl. Bezug von Strom aus Schweizer oder europäischer Wasserkraft) ● Verwendung von Strom aus eigener Erzeugung: Roll-out von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern für definierte Standorte und Evaluierung zusätzlicher Standorte ● Schrittweiser Ausschluss von Erdgas und Erdölanteilen ● Schrittweise Umsetzung des Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) im Hochbau (Einhaltung schärferer Vorgaben über Zeit) ○ Mietvertragliche Regelungen bzgl. Nebenkosten und Raumklimabedingungen <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energieverbrauch total - Energieverbrauch Kühlung (in Entwicklung)
<ul style="list-style-type: none"> - Anstieg extremer Wetterereignisse wie orkanartige Winde und heftige Niederschläge mit Überschwemmungen 	<ul style="list-style-type: none"> - Steigende Anforderungen an Standortqualität - Erhöhte Versicherungskosten - Schäden an Bausubstanz - Hohe Anforderungen an die Bauqualität - Geringere Vermietbarkeit/höherer Leerstand - Haftungsrisiko gegenüber Mieter infolge Mängel an Mietobjekten - Beschränkte Nutzbarkeit von oder beschränkter Zugang zu Gebäuden <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Detaillierte Analyse der Gebäudestandorte ● Analyse der Hochwassergefahr im gesamten Immobilienportfolio und projektspezifische Berücksichtigung ● Objektspezifische Berücksichtigung potenzieller Umweltschäden ● Analyse Gebäudestruktur und -beständigkeit ○ Überprüfung Versicherungsdeckung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wert der durch Extremwetterereignisse verursachten Schäden - Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention

● Massnahmen lanciert oder in Vorbereitung ● Massnahmen teilweise adressiert ○ Noch keine Massnahmen lanciert

Übergangsrisiken

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse	Auswirkungen auf Swiss Prime Site	Massnahmen
Gesellschaftliche Auswirkungen des Klimawandels		
<ul style="list-style-type: none"> Negative Auswirkungen auf Gesundheit und Mortalitätsrate von Personen 	<ul style="list-style-type: none"> Steigende Anforderungen an Behaglichkeit und Raumklima (z.B. GI-Zertifizierungen) Gerigere Attraktivität bzw. Vermietbarkeit von «warmen» Flächen Sick Building Syndrom <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p>	<ul style="list-style-type: none"> Standorte und Nutzung der Gebäude müssen beachtet werden Berücksichtigung des Einflusses von steigenden Temperaturen auf Wohn- und Arbeitskomfort in Immobilien, insbesondere in Städten Bei Bedarf Identifizierung und Umsetzung von präventiven Massnahmen, z.B. Erhöhung des Anteils an Grünflächen Projektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen Vorbeugen durch entsprechende Versicherung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> Anzahl Mieterbeschwerden Gesamtkosten der Sondermassnahmen für die Prävention von gesundheitsschädigenden Situationen
<ul style="list-style-type: none"> Veränderung der Kundenorientierung 	<ul style="list-style-type: none"> Erhöhte Anforderungen und Vorgaben von Investoren betreffend Resilienz der angebotenen Produkte und Dienstleistungen Erhöhte Anforderungen von Mietern an die Gebäude- und Flächenstandards (Zertifizierungen) Mieter- und investorentseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien) <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p>	<ul style="list-style-type: none"> Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten Weitergehende Nachhaltigkeitsvorgaben an Lieferanten Umfassende und integrierte Berichterstattung <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nachfrage nach Zertifizierungen der Gebäude und vermieteten Flächen Anfragen von Mietern/Öffentlichkeit/ Investoren zur Nachhaltigkeit der Immobilien
Regulatorische Veränderungen		
<ul style="list-style-type: none"> Vorschriften betreffend die Verwendung von erneuerbaren Energien und Energieeffizienz 	<ul style="list-style-type: none"> Steigende Anforderungen und Kosten in der Entwicklung und im Betrieb von Immobilien Regulatorseitige Vorgaben hinsichtlich nachhaltiger Beschaffung (Lieferantenmanagement) und Bautechnologie (Materialien) Wesentliche Zusatzkosten, wenn neue Vorschriften nicht proaktiv berücksichtigt werden, z.B. durch den Ersatz von fossilen Heizanlagen vor Ablauf der Lebensdauer Eingeschränkte Nutzbarkeit von Gebäuden (Leerstand) <p>Handlungshorizont im Eintretensfall:</p>	<ul style="list-style-type: none"> Portfolioanalysen zur Identifizierung von Risiken Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten Umsetzung der Vorgaben in Bestandsimmobilien Projektspezifische Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien bei Bestandsimmobilien und Neubauprojekten Objektspezifische Berücksichtigung durch den Einsatz von entsprechenden Materialien bei Sanierungen Berücksichtigung neue Vorschriften in Objektstrategien von Bestandsimmobilien <p>Metriken:</p> <ul style="list-style-type: none"> Energiemanagement (aktuelle Effizienz und Energie-Mix)

Mögliche, durch den Klimawandel hervorgerufene Ereignisse

- Anforderungen an die Wiederverwendung/Wiederverwertung von Materialien (Circular Economy)

Auswirkungen auf Swiss Prime Site

- Zusätzliche Anforderung an Gebäudeplanung, Entwicklung und Rückbau (z.B. Mindestquote Recyclingmaterial und Wiederverwertbarkeit der Baustoffe)
- Steigende Baukosten und längere Planungsphasen durch erhöhte planerische und bauliche Anforderungen

Handlungshorizont im Eintretensfall:



Massnahmen

- Umsetzung der Vorgaben bei Neubauprojekten
- Umsetzung der Vorgaben bei Bestandsimmobilien
- Technische und regulatorische Entwicklung aktiv verfolgen, gegebenenfalls Vorgaben für Swiss Prime Site und Lieferanten ableiten
- Lieferantenmanagement
- Madaster operationalisieren

Metriken:

- Im Aufbau

Erwartungen betreffend Nachhaltigkeitsinformationen

- Investoren, Regulatoren und die Öffentlichkeit intensivieren den Nachhaltigkeitsdiskurs

- Attraktivität für Investoren sinkt, mit potenziellem Einfluss auf den Aktienkurs und die Finanzierung
- Weitere Integration der Nachhaltigkeit ins Geschäftsmodell notwendig
- Auswirkungen auf Fair Value, höherer Bewertungsaufwand
- Nachhaltige Investitionen in Objekte notwendig, um Bewertung positiv zu beeinflussen (lange Investitionszyklen vs. kurzfristige Bewertung)
- Relevanz der Berichterstattung steigt
- Aufwand zur Erhebung und Pflege der relevanten Daten steigt
- Mehraufwand zur Identifikation und Erhebung relevanter Daten in der gesamten Wertschöpfungskette

Handlungshorizont im Eintretensfall:



- Integration von Nachhaltigkeitsvorgaben in die Objektstrategien
- Gezielte Erhöhung der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien
- Zeitnahe Beantwortung der Fragebögen von institutionellen Investoren und führenden Rating Providern (MSCI, ISS ESG, Sustainalytics, GRESB)
- Separate Sustainability-Roadshows bei ESG-Managern von institutionellen Investoren
- Monitoring von ESG KPIs in Geschäftsprozessen und Objektstrategien
- Jährliche integrierte Berichterstattung

Metriken:

- Anfragen an Investor Relations
- Nachhaltigkeits-Ratings (z.B. ESI) für Immobilien und Unternehmen
- Summe der Investitionen in die Nachhaltigkeit der Immobilien

● Massnahmen lanciert oder in Vorbereitung ○ Massnahmen teilweise adressiert ○ Noch keine Massnahmen lanciert



Impressum

Dieser Bericht erscheint auch in englischer Sprache.
Massgebend ist die deutschsprachige Originalversion.

Gesamtverantwortung | Redaktion

Swiss Prime Site AG
Frohburgstrasse 1
CH-4601 Olten
info@sps.swiss
www.sps.swiss

Design | Realisation

Linkgroup AG, Zürich

Übersetzung

Supertext AG, Zürich

Bildmaterial

Swiss Prime Site AG, Olten

Disclaimer

Dieser Bericht enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten, die keine vergangenen Tatsachen darstellen, einschliesslich Aussagen, die Worte wie «glaubt», «schätzt», «geht davon aus», «erwartet», «beabsichtigt», «ist der Ansicht» und ähnliche Formulierungen sowie deren negative Entsprechung. Solche zukunftsgerichteten Aussagen oder subjektiven Einschätzungen (nachfolgend «Meinungen und Prognosen») werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft im Zeitpunkt der Erstellung des Berichts als angemessen erscheinen, sich aber im Nachhinein als nicht zutreffend herausstellen können. Eine Vielzahl von Faktoren, beispielsweise die Umsetzung von strategischen Plänen der Swiss Prime Site AG durch das Management, die zukünftigen Marktbedingungen und Entwicklungen des Markts, in dem die Swiss Prime Site AG tätig ist, oder das Marktverhalten anderer Marktteilnehmer können dazu führen, dass die tatsächlich eintretenden Ereignisse, einschliesslich der tatsächlichen Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft, wesentlich von der prognostizierten Lage abweichen. Zudem stellen vergangene Trends keine Garantie für zukünftige Trends dar.

Die Swiss Prime Site AG, die mit ihr verbundenen Gesellschaften, deren Mitarbeitende, deren Berater sowie andere Personen, die in die Erstellung des Berichts involviert sind, geben ausdrücklich keine Zusicherungen oder Gewährleistungen ab, dass die in diesem Bericht enthaltenen Angaben zu irgendeinem Zeitpunkt nach dem Erscheinen dieses Berichts immer noch richtig und vollständig sind, und lehnen jegliche Verpflichtung zur Veröffentlichung von Aktualisierungen oder Änderungen in Bezug auf die in diesem Bericht getätigten Meinungen und Prognosen ab, um Änderungen der Ereignisse, Bedingungen oder Umstände, auf denen diese Meinungen und Prognosen beruhen, zu reflektieren, sofern nicht durch Gesetz vorgeschrieben. Die Leserinnen und Leser dieses Berichts können sich daher nicht auf die in diesem Bericht geäusserten Meinungen und Prognosen verlassen.