

# Erläuterungen zur Umweltkennzahlensammlung

## Immobilienportfolio und weitere Gruppengesellschaften im Dienstleistungssegment

Die Umweltkennzahlen beziehen sich auf alle Geschäftssegmente der Swiss Prime Site-Gruppe – das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site sowie die vollkonsolidierten Gesellschaften im Dienstleistungssegment. Energieverbräuche (und damit zusammenhängende Emissionen) sowie Wasserverbräuche der Gruppengesellschaften von Swiss Prime Site, die auf Flächen des eigenen Immobilienportfolios stattfinden, werden in der Bilanzierung dem Immobiliensegment zugerechnet. Verbräuche der Gruppengesellschaften auf Drittflächen werden dem Dienstleistungssegment zugerechnet.

159 Liegenschaften in die Bilanzierung ein. Die sich daraus ergebenden Abweichungen sind im Verhältnis zu den Gesamtwerten unwesentlich. Für die Portfolioanalyse werden die Flächen gemäss Objektinventar in Gesamt-, Allgemein- und Mieterfläche unterteilt. Die von den Gruppengesellschaften im Dienstleistungssegment genutzten Flächen (eigengenutzte Flächen) werden bei der Allokation der Treibhausgasemissionen wie Allgemeinflächen behandelt. Auch miteinbezogen werden Objekte mit Einzelmietern. Ausgeschlossen sind jedoch Liegenschaften, bei welchen Swiss Prime Site keine betriebliche Kontrolle hat (zum Beispiel Minderheitsbeteiligung). Angaben zu den Nutzungsarten sind im Objektinventar ersichtlich.

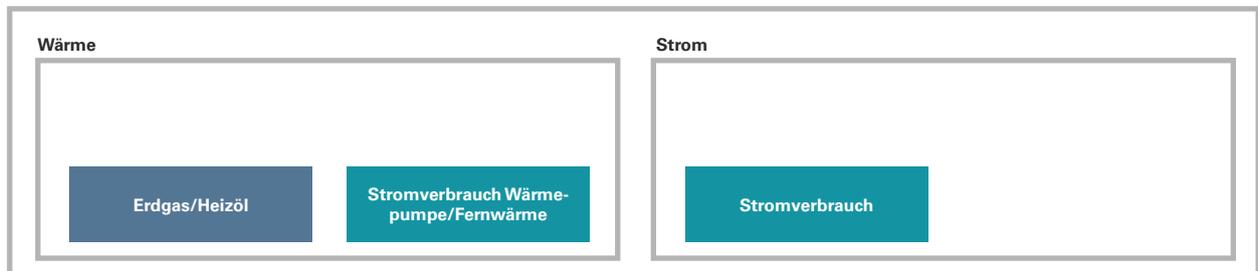
## Systemgrenzen Immobiliensegment

Die Umweltkennzahlen zum Immobilienportfolio beziehen sich auf die 185 Liegenschaften, welche 2020 unter der betrieblichen Kontrolle von Swiss Prime Site Immobilien standen. Ausgenommen sind Liegenschaften, welche während des Berichtsjahres gekauft oder verkauft wurden. Somit fliessen die Verbrauchswerte von

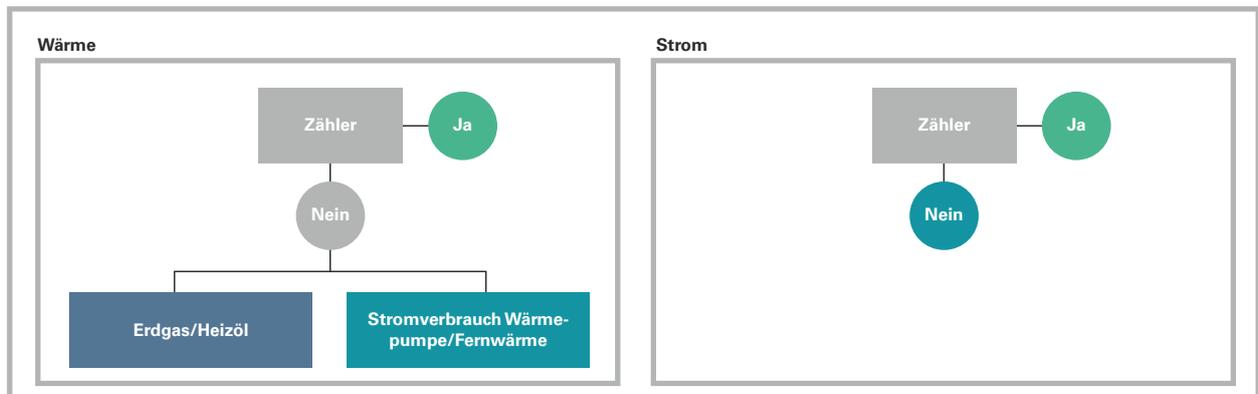
Das Vorgehen zur Allokation der CO<sub>2</sub>-Emissionen basiert auf dem Verantwortungsprinzip. Dadurch wird der Energieverbrauch und die entstehenden CO<sub>2</sub>-Emissionen den Parteien – Swiss Prime Site oder Mieter – zugewiesen, welche die Kontrolle über den Verbrauch haben und diesen durch Massnahmen zur ökologischen Ausrichtung beeinflussen können.

## Zuordnung der Emissionen zu den Scopes 1–3 (Immobilienportfolio)

### Allgemeinflächen & Eigengenutzte Flächen



### Mieterflächen



### Legende



**Systemgrenzen Dienstleistungssegment**

Im Segment Dienstleistungen weist Swiss Prime Site die Energieverbräuche, damit zusammenhängende Emissionen sowie die Wasserverbräuche der Gruppengesellschaften Swiss Prime Site Immobilien, Swiss Prime Site Solutions, Wincasa und Jelmoli aus, die auf Drittflächen (ausserhalb des eigenen Immobilienportfolios) stattfinden. Ebenfalls dem Dienstleistungssegment zugeordnet werden alle Emissionen, die durch das Mobilitätsverhalten der Mitarbeitenden sowie die Büromaterialverbräuche der Gruppengesellschaften entstehen. Erfasst werden somit die direkten und indirekten Emissionen Scope 1- und 2- sowie einzelne Scope-3-Emissionen.

**Methodisches Vorgehen Immobilienportfolio**

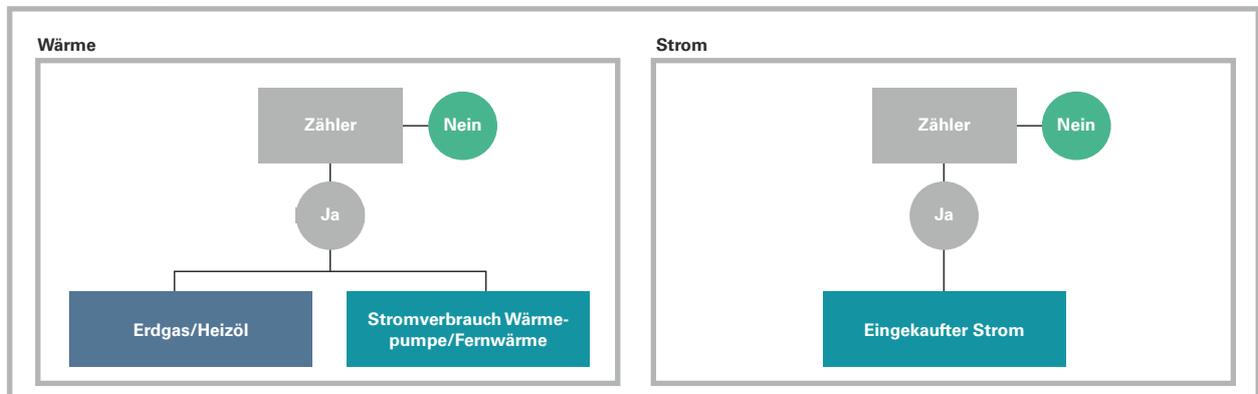
Das Vorgehen zur Berechnung der Umweltkennzahlen für das Immobilienportfolio wurde im Berichtsjahr 2020 in Anlehnung an den Standard der European Public Real Estate Association (EPRA) weiterentwickelt. Ausserdem richtete sich Swiss Prime Site Immobilien bei der Allokation der Treibhausgasemissionen zu den Scopes 1–3 am Praxisleitfaden von Jones Lang LaSalle (2011) aus. Die Leitlinie gibt eine Allokation der Verbrauchswerte nach dem Kontrollprinzip vor. Die Allokation der Treibhausgasemissionen zu den Scopes 1–3 geschieht auf Objektebene (siehe Abbildung zum Immobilienportfolio). Differenziert wird einerseits zwischen dem Energieverbrauch auf Allgemein- und Mieterflächen sowie andererseits zwischen gemessenen und anteilmässig verrechneten Energieverbräuchen.

Erfasst werden die Verbräuche aus dem Betrieb der Liegenschaften im Immobilienportfolio. Darin enthalten ist die Bereitstellung und Nutzung von Strom, Wärme, Kühlung und Wasser sowie die aus dem Strom- und Wärmeverbrauch entstandenen Treibhausgasemissionen. Der ausgewiesene Gesamtenergieverbrauch umfasst den gesamten Wärmeverbrauch innerhalb des Immobilienportfolios sowie den Allgemein- und Eigentümerstrom (zum Beispiel Parkgaragen). Wo der Energieverbrauch von Mietern bekannt ist, wird dieser ebenfalls miteinbezogen.

In Fällen, in denen die von Swiss Prime Site Immobilien bezogene Energie den Mietern verbrauchsspezifisch verrechnet wird (durch dezidierte Energiezähler) werden die Treibhausgasemissionen als Scope-3-Emissionen bewertet. In Situationen, in denen kein spezifischer Verbrauch gemessen wird und die Abrechnung demnach über einen Flächenschlüssel erfolgt, werden die resultierenden Treibhausgasemissionen dem Scope 1 (bei Verbrauch von Erdgas) oder Scope 2 (bei Verbrauch von Strom und Fernwärme) zugewiesen. Wenn ein Mieter seine Energie direkt von einem Energieanbieter bezieht und die Verbräuche bekannt sind, werden die resultierenden Emissionen dem Scope 3 zugewiesen. Treibhausgasemissionen, die auf die Eigenproduktion von Solarstrom, der den Mietern bereitgestellt wird, zurückzuführen sind, werden den Scope-3-Emissionen zugerechnet.

**Zuordnung der Emissionen zu den Scopes 1–3 (auf den angemieteten Flächen)**

Verbrauch auf angemieteten Flächen



Legende



### CO<sub>2</sub>-Absenkpfad

Um ihre Klimaziele definieren zu können, entwickelte Swiss Prime Site 2019 einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad. Bei der Zielsetzung wird die CO<sub>2</sub>-Intensität auf Objektebene betrachtet, eine Unterscheidung der Scopes wird hierbei nicht gemacht. Der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad bezieht sich auf die oben beschriebenen Systemgrenzen des Immobilienportfolios. Als Basisjahr für den 2019 entwickelten CO<sub>2</sub>-Absenkpfad gilt weiterhin das Jahr 2019. Dies ist möglich, weil sich mit der neuen Methodik lediglich die Zuteilung der Treibhausgasemissionen zu den Scopes 1–3 verändert, nicht aber die Berechnung der totalen Treibhausgasemissionen, auf denen der Absenkpfad beruht.

### Methodisches Vorgehen Dienstleistungssegment

Zur Berechnung der Scope 1-, 2- und 3-Emissionen werden die Verbräuche der Gruppengesellschaften erfasst, die auf Flächen anfallen, welche von Drittanbietern gemietet werden. Ebenfalls einbezogen werden die Emissionen, die sich aus der Mitarbeitermobilität sowie dem Verbrauch von Büromaterialien (Papier, Toner, betrieblicher Wasserverbrauch) ergeben. Zur Mitarbeitermobilität werden regelmässig Umfragen durchgeführt. Zur Berechnung der Scope-3-Emissionen nutzt Swiss Prime Site die Smart3 Software von myclimate.

### Perioden und Basisjahr

Die Ressourcenverbräuche werden auf jährlicher Basis erhoben und sofern nicht anders vermerkt pro Kalenderjahr ausgewiesen. Das Basisjahr für den Absenkpfad der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Immobilienportfolios ist das Jahr 2019.

### Unterschiede zur Berichterstattung 2019\*

2020 fand aufgrund des Verkaufs der Gruppengesellschaft Tertianum eine Aktualisierung der Bilanzierungsmethode der CO<sub>2</sub>-Emissionen statt. Das Messung der CO<sub>2</sub>-Daten wurden verfeinert und die Allokation des Energieverbrauchs nach der erwähnten Methode festgelegt. Die Kennzahlen für das Geschäftsjahr 2019 wurden ebenfalls neu berechnet und ohne Tertianum ausgewiesen.

Im Unterschied zur im Vorjahr verwendeten Methodik werden mit dem beschriebenen Vorgehen die Treibhausgasemissionen, die aus Energieverbräuchen zur Versorgung der Allgemeinflächen (zum Beispiel Beleuchtung, Aufzüge) sowie aus dem Betrieb der HLK-Anlagen resultieren, neu der Eigentümerin (Swiss Prime Site Immobilien) angerechnet (Scope 1 und 2). Die Aktualisierung der Berechnungsmethode hat jedoch keinen Einfluss auf den CO<sub>2</sub>-Absenkpfad und das darin festgelegte Basisjahr.

Die vorliegenden Zahlen wurden nicht anhand von Heizgradtagen bereinigt.

### Datenqualität

Die Berechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen basiert wo immer möglich auf den tatsächlichen Energieverbrauchswerten des Berichtsjahres. Es kann jedoch vorkommen, dass Ende Jahr noch nicht alle tatsächlichen Verbrauchswerte verfügbar sind. In diesen Fällen werden die fehlenden Werte basierend auf Vorjahreswerten und Benchmarks modelliert.

### Datenquellen und Emissionsfaktoren

Die Energieverbrauchsdaten des Immobilienportfolios werden dem Siemens Navigator System sowie den Rechnungsbelegen entnommen. Wo Verbrauchsdaten oder Rechnungsbelege zum Jahresende nicht vorhanden sind, werden Schätzungen des Verbrauchs erstellt. Diese Verbrauchsschätzung basiert auf Vorjahreswerten der entsprechenden Zeitperiode. Die Verbrauchsschätzung basiert zusätzlich auf einem portfoliointernen Benchmark nach Nutzungsarten.

Um die aus dem Energieverbrauch resultierenden Treibhausgasemissionen zu berechnen, verwendete Swiss Prime Site Immobilien die nach Energieträger differenzierten Emissionsfaktoren der KBOB Ökobilanzdaten im Baubereich 2009/1:2016, von treeze GmbH sowie direkt von den Energieversorgern. Zur Ermittlung der Scope-2-Emissionen wendete das Unternehmen die marktbasierete Methode gemäss Greenhouse Gas Protocol an.

Die bilanzierten Treibhausgasemissionen werden aggregiert als CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>e) ausgewiesen. Dem liegt eine Bewertung nach IPCC AR5 zugrunde, die beim Global Warming Potenzial ein Zeithorizont von 100 Jahren annimmt. Die Bilanzierung beinhaltet die folgenden Treibhausgase: Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>), Methan (CH<sub>4</sub>), Lachgas (N<sub>2</sub>O), Fluorkohlenwasserstoffe (HFC), perfluorierte Kohlenstoffe (PFC), Schwefelhexafluorid (SF<sub>6</sub>) und Stickstoff-Trifluorid (NF<sub>3</sub>).

### Abgedeckte GRI-Themen

Die Ausführungen beziehen sich auf die Angaben zu den GRI-Themen Energie (GRI 302), Wasser (GRI 303) sowie Emissionen (GRI 305).

\* Die folgenden Fälle lösen in der Regel eine Neuberechnung der CO<sub>2</sub>-Emissionen aus: Strukturelle Änderungen des Unternehmens, die einen signifikanten Einfluss auf die Emissionen und das Basisjahr haben, zum Beispiel Fusionen, Übernahmen, der Verkauf von Gruppengesellschaften oder Abteilungen, das Outsourcing und Insourcing von emittierenden Tätigkeiten sowie wesentliche Änderungen der Geschäftstätigkeiten. Des Weiteren lösen wesentliche Änderungen der Berechnungsmethodik sowie die Verbesserung von genaueren Emissionsfaktoren oder Verbrauchsdaten eine Neuberechnung aus, sofern sie einen signifikanten Einfluss auf die Emissionsdaten haben. Weitere Gründe sind die Entdeckung relevanter Fehler oder einer Reihe kumulativer Fehler, die zusammen signifikant sind.