SWISS PRIME SITE

CO_2-ABSENKPFAD SWISS PRIME SITE

HERBSTSEMINAR CONSENS, ITTIGEN, 02. NOVEMBER 2023

Agenda

1. SWISS PRIME SITE
2. CO_2-ABSENKSTRATEGIE SWISS PRIME SITE IMMOBILEN
3. REDUKTION CO_2-EMISSIONEN DURCH BETRIEBSOPTIMIERUNG (BO)
4. FAZIT
5. FRAGEN

Geschäftsmodell

SWISS PRIME SITE

	Asset Management (External Capital) Swiss Prime Site Solution (SPSS)	Property Portfolio Swiss Prime Site Immobilien (SPSI)	
Fund Management (Diskretionär)	Von SPSS aufgelegte Anlagefonds ▪ Offene und geschlossene Anlagefonds für qualifizierte Schweizer Investoren ▪ FINMA-reguliert[1]	Entwicklung von eigenen Liegenschaften • Projektentwicklungen fürs eigene Portfolio • Redevelopments von Liegenschaften aus dem Liegenschaftsbestand	Development
Asset Management (Treuhänderisch)	Für Anlagestiftungen ▪ Beratung bei Vermögensverwaltung für Schweizer Anlagestiftungen[2] ▪ OAK-reguliert[3]	Verwaltung des eigenen Portfolios • Hochwertige Immobilien an den besten Lagen in der Schweiz mit kommerziellem Fokus. • Bewirtschaftung durch Wincasa	Asset Management
Real Estate Advisory	Für Drittkunden ▪ Projekte reichen von anlagespezifischen Anfragen bis hin zu ganzheitlichen Asset Management Mandaten ▪ Für regulierte und nicht-regulierte Kunden	Sales und Akquisition • Erwerb von Liegenschaften für Bestandes-portfolio und mit Potenzial für Projektent-wicklungen. • Capital Recycling	Sales & Aquisition

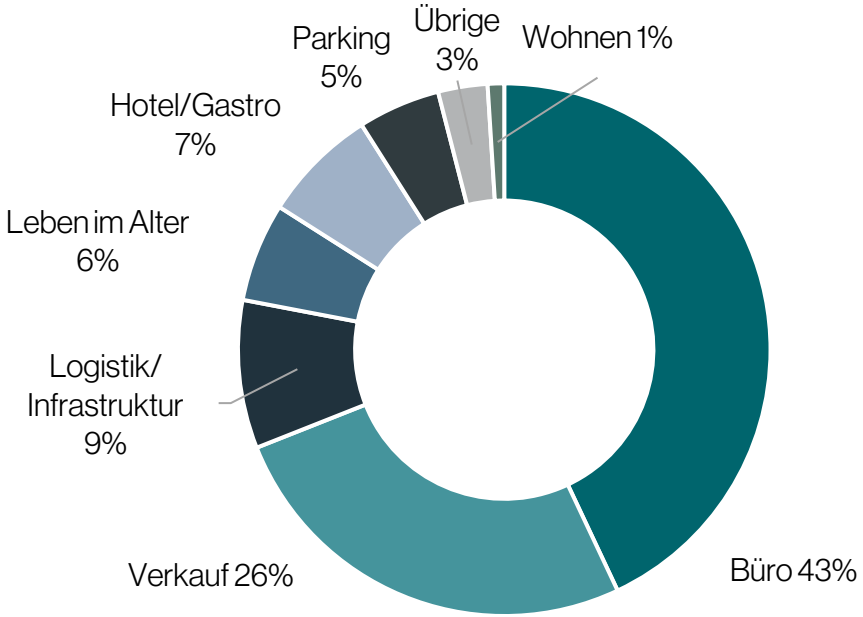
[1] Eidgenössische Finanzmarktaufsicht; [2] steuerbefreites Anlageinstrument für Pensionskassen; [3] Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge OAK BV.

Portfolio Swiss Prime Site Immobilien

Eckwerte Portfolio (per 30.06.2023)

- Wert des Immobilienportfolios: CHF 13.1 Mrd.
- 168 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche: 1.7 Mio. m^2

Portfolio nach Nutzungsart



Quelle der Karte: admin.ch, Immobilienbestand per 30.6.2023

Nachhaltigkeitsstrategie Swiss Prime Site

SWISS PRIME SITE

Vision: Wert schaffen und nachhaltig Lebensräume gestalten

- Nachhaltigkeit wird bereits seit geraumer Zeit als Teil des Geschäfts- und Wertschöpfungsmodells verstanden und bildet integraler und verbindender Bestandteil unserer Strategie.
- Damit erhöhen wir unsere Resilienz und wir sind überzeugt, damit langfristig Mehrwert für unsere Stakeholder und die Gesellschaft zu schaffen.

Aktuelle Schwerpunkte

1 Zertifizierungsstrategie

~ 100%
zertifizierbare Fläche (Ziel 2023)
2022: 75%

2 Klimaneutralität 2040

-25% Emissionen
ggü. 2019
2022: 16.9 $kgCO_2/m^2a$

3 Zirkulärwirtschaft

Erstunterzeichnerin
KREISLAUFORIENTIERTES BAUEN
CHARTA

4 Green Finance Framework

CHF 275 Mio.
Finanziert in H1 zu 1.625%

Agenda

SWISS PRIME SITE

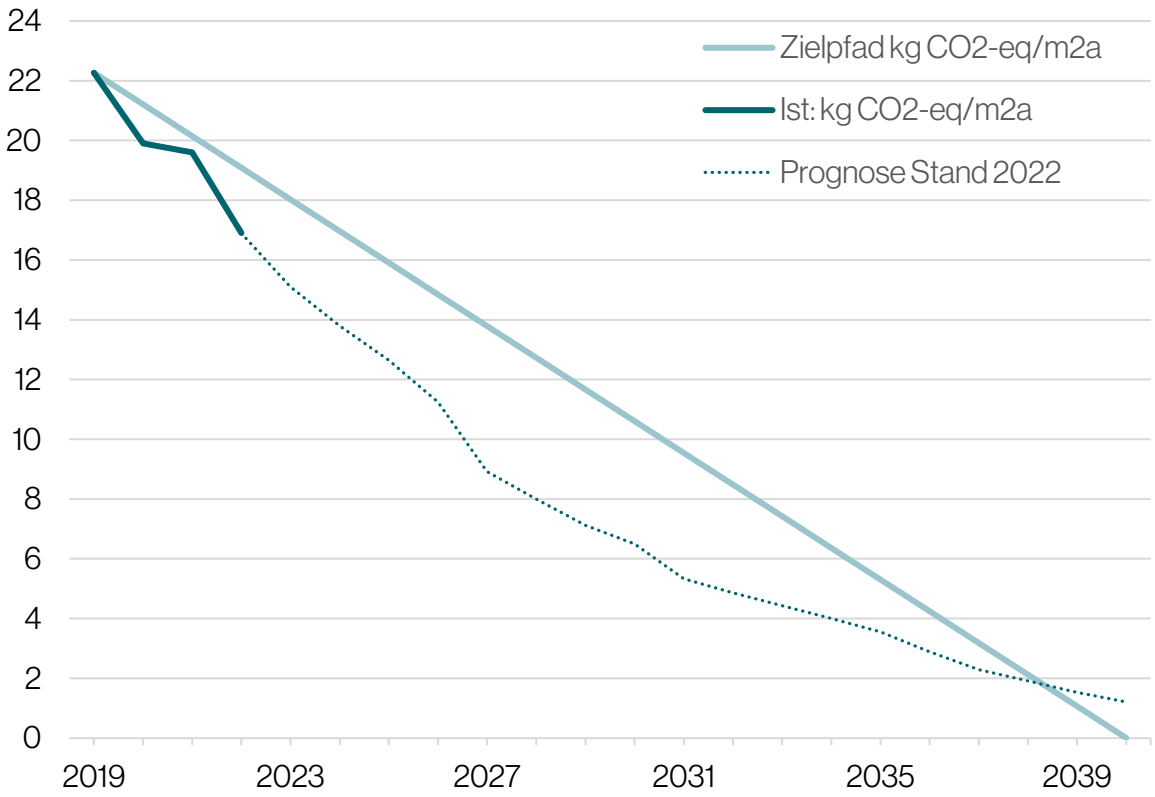
1. SWISS PRIME SITE
2. CO_2-ABSENKSTRATEGIE SWISS PRIME SITE IMMOBILEN
3. REDUKTION CO_2-EMISSIONEN DURCH BETRIEBSOPTIMIERUNG (BO)
4. FAZIT
5. FRAGEN

Ziel: Netto-Null Betrieb Immobilienportfolio bis 2040

SWISS PRIME SITE

CO_2-Absenkpfad

in kg CO_2-eq/m²a



Historie

- 2013 Start Implementierung Energiemanagement (Ziel: Energiereduktion)
- 2018 Grundlagenbeschaffung und Entwicklung CO_2-Absenkstrategie
- 2019 erstmalige Publikation im Geschäftsbericht
- Seit 2020 jährliche Überprüfung und Aktualisierung

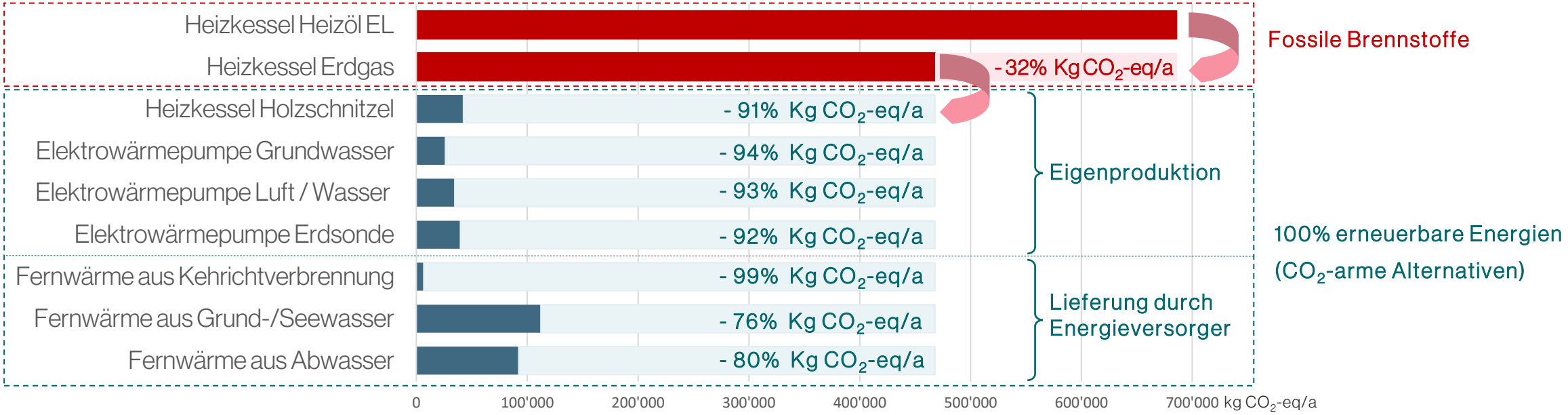
Strategie und Massnahmen bis 2040

- Ersatz aller Gas-/Ölheizungen durch Alternativen bis 2040 in Abhängigkeit von Zustand der Heizung und in Abstimmung mit Objektstrategie.
- Reduktion der Energieverbräuche durch bauliche Massnahmen.
- Reduktion der Energieverbräuche durch Energiecontrolling und Betriebsoptimierungen (EC/BO).
- Einkauf von CO_2-armen Energieprodukten (z.B. Elektrizität, Fernwärme usw.).

Reduktion von CO_2-Emissionen durch Abkehr von Gas-/Öl

SWISS PRIME SITE

CO_2-Emissionen (kg CO_2-eq/a) pro Jahr[1] bei einem jährlichen Energieverbrauch von 2'000'000 kWh



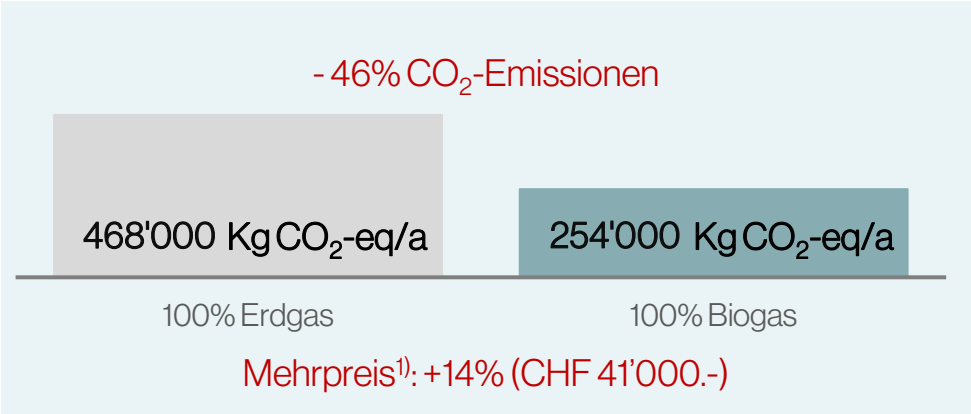
- Mit dem Energieträgerwechsel weg von Öl/Gas zu einer Alternative entsteht der grösste Impact auf den CO_2-Absenkpfad.
- Die CO_2-Umrechnungsfaktoren werden periodisch angepasst, bzw. unterscheiden sich z.T. nach nationaler (KBOB) und internationaler (z.B. Greenhouse Gas Protocol) Ermittlungsmethodik.

1) CO_2-Umrechnungsfaktoren gemäss «Ökobilanzdaten im Baubereich, KBOB / ecobau / IPB 2009/1:2022, Version 2»

Reduktion von CO_2-Emissionen durch Energieproduktwechsel

SWISS PRIME SITE

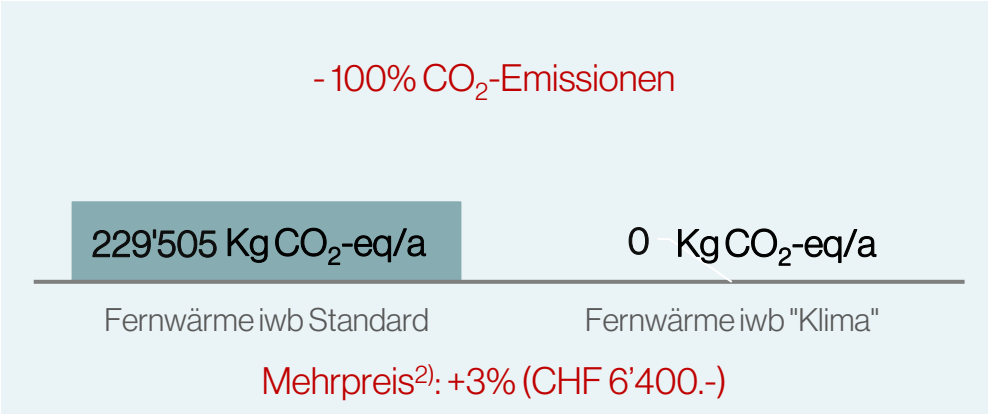
z.B. Biogas anstelle von Erdgas
(kg CO_2-eq/a für jährlichen Energieverbrauch von 2'000'000 kWh)



- Der Bau von Biogasanlagen erlebt aktuell eine Boomphase.
- Diverse Energieanbieter bieten heute bereits ein Standartprodukt mit Biogasanteil an. Oft kann auch ein Produkt mit einem höheren Biogasanteil bezogen werden.
- Biogas stammt einerseits aus lokaler Produktion (z.B. von einer Kläranlage) und anderseits aus dem Ausland.

*1) Preisbespiel vom 15.09.2023 für Baden (https://www.regionalwerke.ch/privat-geschaeftskunden/angebot/gas) Kosten pro Jahr für 2'000'000 kWh Erdgas rund CHF 285'000.-

z.B. Unterschiedliche Fernwärmeprodukte z.B. in Basel
(kg CO_2-eq/a für jährlichen Energieverbrauch von 2'000'000 kWh



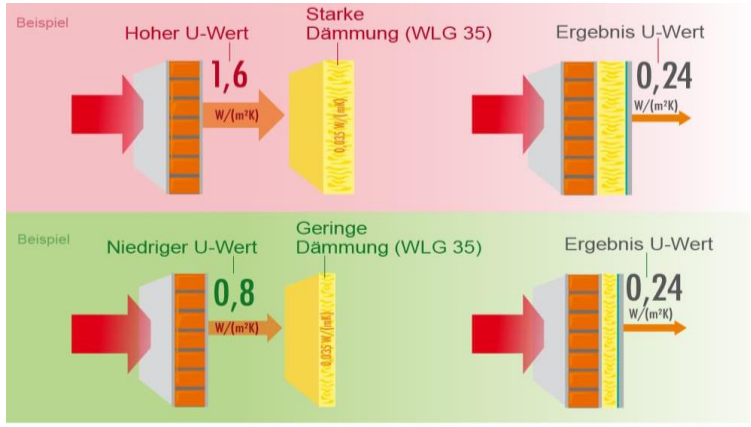
- Viele Fernwärmeanbieter haben bereits bekundet, dass sie weit vor 2050 (Vorgabe Bund) nur noch Fernwärme aus erneuerbaren Quellen anbieten.
- Seit 2022 bieten z. B. die Industriellen Werke Basel (iwb) das Produkt Fernwärme «Klima» an (Restemissionen durch iwb kompensiert).
- Sicher werden auch andere Werke bald ähnlich Produkte anbieten.

[2] Tarifblatt Fernwärme iwb ab 1.10.2023 (https://www.iwb.ch/servicecenter/waermetarife/aktuelle-tarife) Kosten pro Jahr für 2'000'000 kWh Fernwärme Mix rund CHF 250'000.-

Reduktion von CO_2-Emissionen durch bauliche Massnahmen

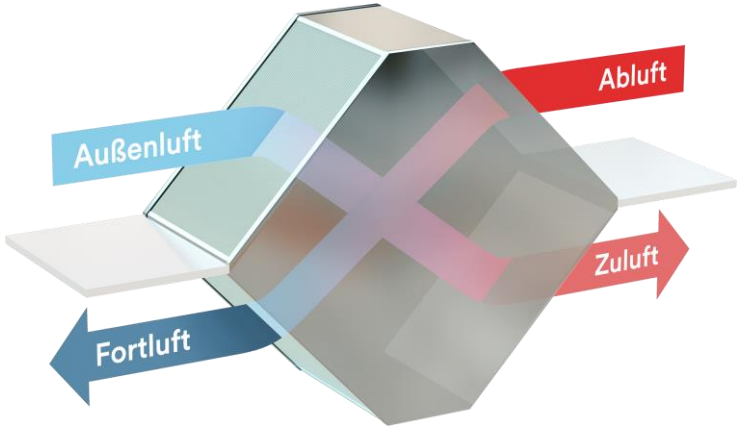
SWISS PRIME SITE

Gebäudehülle Dämmen



- Gemäss einschlägigen Normen (z.B. www.energieschweiz.ch) kann mit einer verbesserten Dämmung der Gebäudehülle bis zu 60% an Heizenergie gespart werden!

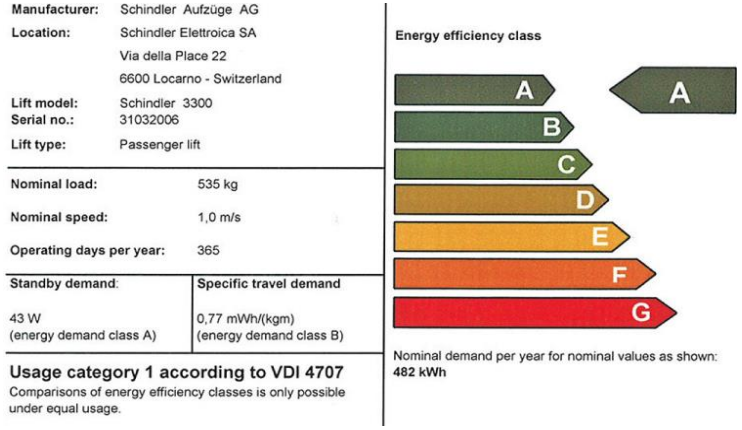
Wärmerückgewinnung



z. B.

- beim Ersatz einer Lüftungsanlagen
- Nutzung der Abwärme von Kältemaschinen und gewerblicher Kälte (GWK)

Energiesparsame Haustechnik



Manufacturer:	Schindler Aufzüge AG
Location:	Schindler Elettroica SA Via della Place 22 6600 Locarno - Switzerland
Lift model: Serial no.:	Schindler 3300 31032006
Lift type:	Passenger lift
Nominal load:	535 kg
Nominal speed:	1,0 m/s
Operating days per year:	365
Standby demand:	43 W (energy demand class A)
Specific travel demand	0,77 mWh/(kgm) (energy demand class B)

Usage category 1 according to VDI 4707
Comparisons of energy efficiency classes is only possible under equal usage.

z. B.

- Ersatz Beleuchtung durch LED
- Energieeffiziente Aufzugsanlagen
- Energieeffiziente Geräte
- Intelligente Steuerung (z. B. Beleuchtung)

→ Bei ohnehin erforderlichen Investitionen zum Werterhalt ist das Thema Energieeffizienz sinnvollerweise in die Wirtschaftlichkeitsberechnung einzubeziehen!

Agenda

1. SWISS PRIME SITE
2. CO_2-ABSENKSTRATEGIE SWISS PRIME SITE IMMOBILEN
3. REDUKTION CO_2-EMISSIONEN DURCH BETRIEBSOPTIMIERUNG (BO)
4. FAZIT
5. FRAGEN

CO_2- und Kosteneinsparungen durch Energieeffizienz

SWISS PRIME SITE

Energiemonitoring als Basis für Einsparungen

- Schätzungen zufolge wird immer noch ein Teil der für den Liegenschaftsbetrieb notwendigen Energien verschwendet. Z. B. weil Anlagen schlecht oder falsch funktionierenden.
- Um wirkungsvoll einzusparen, braucht es genaue Kenntnis über die für den Gebäudebetrieb relevanten Energiebezüger und deren Energieverbräuche.
- Die statistischen Auswertungen der Verbräuche einzelner Energie-bezüger erlauben vielseitige Vergleichsmöglichkeiten anhand von Benchmarks, direkten Vergleichen oder Langzeitanalysen. Eine eingebaute «Alert-Funktion» bei Unregelmässigkeiten ermöglicht zudem sofortiges Eingreifen.
- Die Vereinigung aller Werte auf einem Zielsystem, schafft zudem die einfache Zugriffsmöglichkeit für alle direkt Beteiligten und Experten.

Beispiel für Energiemanagementsystems (e3m)

Neue Herangehensweise zur Betriebsoptimierung

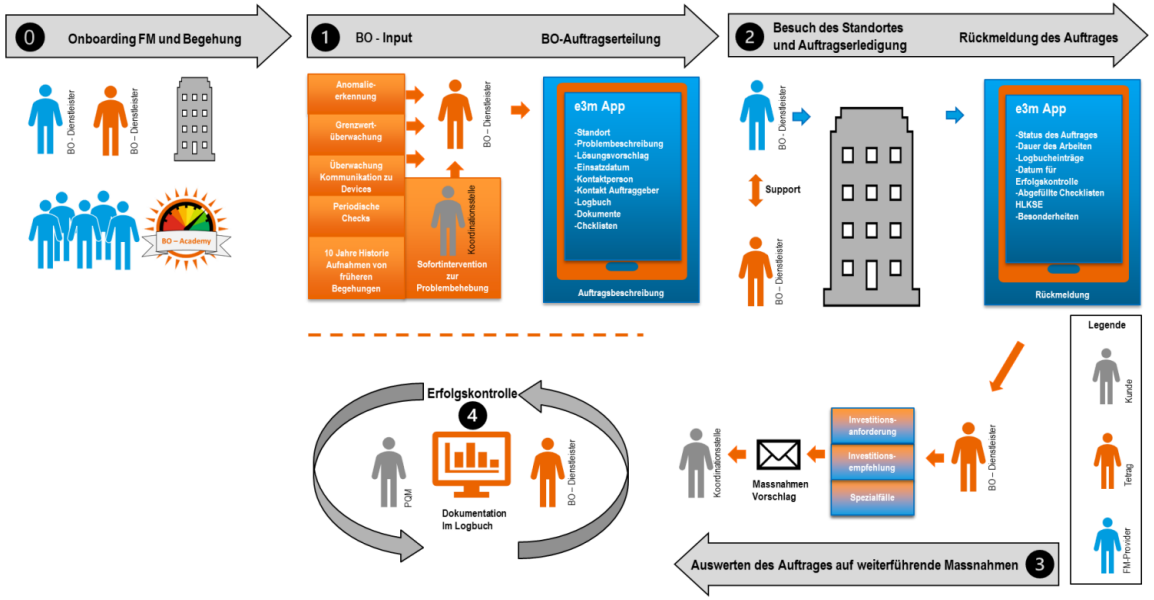
SWISS PRIME SITE

Energiecontrolling (EC) & Betriebsoptimierung (BO)

- Energiecontrolling & Betriebsoptimierungen (EC/BO) wurden in der Vergangenheit vorwiegenden punktuell durchgeführt.
- Mit dem Onboarding der FM-Provider erhofft sich Swiss Prime Site neue Möglichkeiten zur kontinuierlichen Betriebsoptimierungen.
- Mit der Reduktion auf vier FM-Provider 2021 und dem neuen Energiemanagementsystem bieten sich optimalen Voraussetzungen für die Lancierung der «BO-Academy».
- Im Rahmen der BO-Academy werden die FM-Provider periodisch in der Betriebsoptimierung geschult und es ist auch Erfahrungs-austausch möglich.

Zielsetzung/Lerninhalt BO-Academy

1. Analyse der Liegenschaften und Interventionen
2. Betriebsoptimierungen vor Ort und weitere Informationsgewinnung
3. Auswerten des Auftrages auf weiterführende Massnahmen
4. Periodische Erfolgskontrolle – PQM

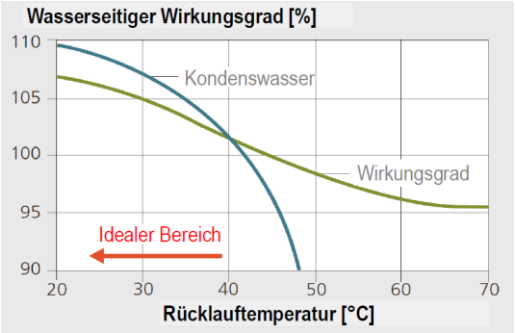


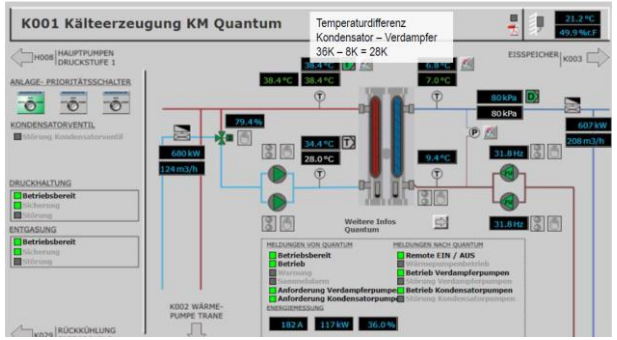
Grosses Potenzial für kleine Investitionen

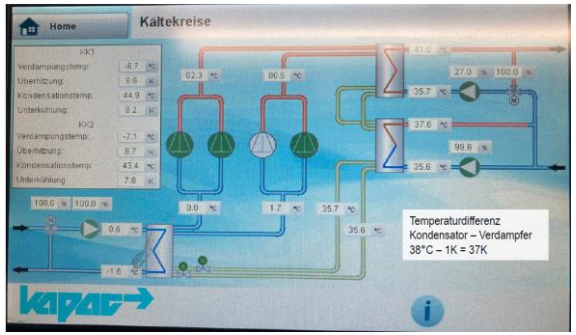
SWISS PRIME SITE

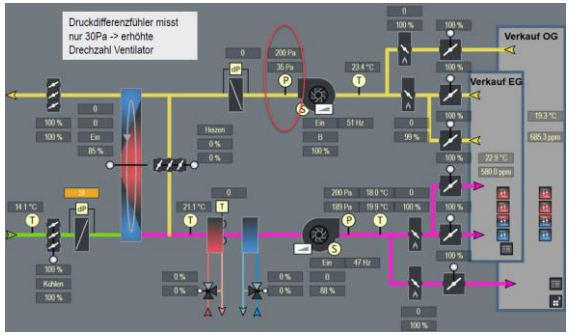
Schulungsinhalt BO-Academy - Hotspots für Optimierung (Steuerung & Regelung)

- **Heizung / Kälte / Sanitär Erzeugung**
  - Systemtemperaturen
  - Überhöhung Erzeugung (Wärme)
  - Absenkung Erzeugung (Kälte)
- **Brauchwarmwasser**
  - Systemtemperaturen
  - Ladeprozedur
  - Wassermengenbegrenzung
- **Verteilung**
  - Heizkurven / Nachtabsenkung
  - Temperaturdifferenz Vor- und Rücklauf
  - Bypässe
- **Einzelraumregelung**
  - Gleichzeitiges Heizen und Kühlen
  - Sequenzen
  - Totzonen
- **Lüftung**
  - Wärmerückgewinnung
  - Regelstrategie (ABL-ZUL), Sequenzen
  - Nachtauskühlung
  - Betriebszeiten und Luftmengen
  - Befeuchtung / Entfeuchtung
- **Beschattung (inkl. Steuerung)**
- **Beleuchtung (inkl. Steuerung)**









Agenda

SWISS PRIME SITE

1. SWISS PRIME SITE
2. CO_2-ABSENKSTRATEGIE SWISS PRIME SITE IMMOBILEN
3. REDUKTION CO_2-EMISSIONEN DURCH BETRIEBSOPTIMIERUNG (BO)
4. FAZIT
5. FRAGEN

Weg zum CO_2-neutralen Betrieb von Immobilien

SWISS PRIME SITE

1

Ein CO_2-neutraler Gebäudebetrieb ist nur mit einem kompletten **Umstieg auf erneuerbare Energien** möglich

2

Minimierung des Energiebedarfes durch **bauliche Massnahmen** wie Optimierung Gebäudehülle und Haustechnik

3

Motivation und Instruktion der Nutzer zu einem **energiesparsamen Verhalten** (z.B. mit Green Lease)

4

Kontinuierliches Energiecontrolling und **Optimierung des Betriebes zur Energieeinsparungen** und zum Werterhalt der Anlagen

Umfassende Investitionen im Rahmen des Werterhalts der Liegenschaft

→ **langfristige Objektstrategie erforderlich**

Energieeinsparungen und CO_2-Reduktion mit gleichzeitiger Kostensenkung

→ **kurzfristige Umsetzungsmöglichkeiten**

Agenda

1. SWISS PRIME SITE
2. CO_2-ABSENKSTRATEGIE SWISS PRIME SITE IMMOBILEN
3. REDUKTION CO_2-EMISSIONEN DURCH BETRIEBSOPTIMIERUNG (BO)
4. FAZIT
5. FRAGEN

Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit!

Disclaimer

SWISS PRIME SITE

Details published in this presentation are for information purposes only and should not form the basis for any investment decisions or recommendations to purchase Swiss Prime Site AG securities. The content of this presentation was diligently researched and compiled. However, Swiss Prime Site AG accepts no liability for the accuracy, completeness or up-to-date nature of the details provided and is in no respect liable for any indirect or direct losses, liability claims, costs, receivables, expenses or damages of any kind that may arise from, or be connected to, the use of any or all of the information contained in this presentation.

This presentation may contain certain forward-looking statements, which can in some cases be identified by the use of words such as «believe», «intend», «estimate», «assume», «expect», «forecast», «plan», «can», «may», «should» or similar expressions. These forward-looking statements are subject to known and unknown risks, uncertainties and other factors that could result in the actual results, financial situation, developments or services of Swiss Prime Site AG deviating significantly from those directly or indirectly referred to in the forward-looking statements.

Due to these uncertainties, investors should not rely on these forward-looking statements. Swiss Prime Site AG cannot guarantee that opinions contained in this presentation and any forward-looking statements will turn out to be accurate. For this reason, Swiss Prime Site AG accepts no responsibility or obligation to release any public updates to these forward-looking statements or to adjust them to future events, developments or expectations of Swiss Prime Site AG on which these forward-looking statements were based.