

Green Bond Report

2022



Inhalt

- 04** Vorwort
- 06** Green Bond Framework
- 07** Allocation Report
- 08** Impact Report
- 10** Übersicht Green Asset Portfolio
- 14** Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zum Green Bond Report

Vorwort

Seit über zehn Jahren berichten wir in unserem Jahresbericht über unsere Tätigkeiten im Bereich Nachhaltigkeit. Nach der Veröffentlichung unseres Green Bond Frameworks im November 2022 publizieren wir nun erstmals unseren Green Bond Report.

Auf Basis des Green Bond Frameworks war es uns möglich, im November 2022 das gesamte Bond-Portfolio in Höhe von über CHF 1.8 Mrd. zu Green Bonds umzuklassifizieren. Ausserdem planen wir auch in Zukunft neue Anleihen ausschliesslich als Green Bonds zu emittieren. Mit unserem konservativen Investitions- und Finanzierungsansatz und unserer starken Bilanz haben wir seit jeher einen ausgezeichneten Zugang zum Kapitalmarkt. Durch das neue Green Bond Framework erschliessen wir eine neue zukunfts-trächtige Finanzierungsquelle und stellen unsere Finanzierungsmöglichkeiten auf ein langfristig solides Fundament.

In einem zweiten Schritt haben wir Mitte Februar 2023 auch unsere Kreditverträge an Nachhaltigkeitsziele gekoppelt. Alle ausstehenden Kredite sind in Sustainability-Linked Loans konvertiert worden, verknüpft mit Nachhaltigkeitszielen, die sich ebenfalls am Green Bond Framework orientieren. Durch die Umsetzung dieser Sustainable Finance Policy sind nun alle Anleihen und ausstehenden Kredite im Umfang von mehr als 3 Milliarden Franken als nachhaltige Instrumente ausgestaltet. Dies ist in der Schweiz einzigartig und erleichtert uns den Zugang zu einem stark wachsenden Markt von nachhaltigen Finanzierungsquellen.

Nachdem wir im November 2022 das Green Bond Framework publizieren konnten, finden Sie nun im ersten Green Bond Report detaillierte Informationen zum Green Asset Portfolio und zu den darin enthaltenen Einzelliegenschaften. Die Informationen zu Allokation und Impact, gemäss Green Bond Framework wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Im Zentrum des Frameworks steht das Konzept der «Green Buildings». Die Definition eines «grünen Gebäudes» basiert auf zwei Kriterien: Zum einen auf den effektiven CO₂-Emissionen einer Liegenschaft und zum andern auf dem ESG-Rating des Gebäudes gemäss einem von Wüest Partner entwickelten Bewertungssystem. Beide Kriterien müssen erfüllt sein, damit wir eine Liegenschaft als «grünes Gebäude» einordnen und es von unabhängiger Seite als «Green Asset» akzeptiert wird. Das erste Kriterium, der CO₂-Fussabdruck, ist die zentrale Komponente zur Erreichung der Pariser Klimaziele. Er wird in Kilogramm CO₂-Äquivalenz-Emissionen pro Quadratmeter und Jahr angegeben. Dieser Indikator für die Definition eines «grünen Gebäudes» basiert auf gemessenen Daten; er reflektiert somit den tatsächlichen Impact. Das zweite Kriterium, das objektspezifische ESG-Rating, verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der verschiedene Aspekte in den Bereichen Umwelt, Soziales und Governance umfasst. Dabei misst Wüest Partner den Zustand einer Liegenschaft u.a. anhand der Treibhausgasemissionen, Energie- und Ressourcenverbrauch und Lage; zusätzlich werden aber auch Faktoren wie das Wohlbefinden und die Sicherheit von Mieterinnen und Mietern sowie firmeninterne Prozesse berücksichtigt.

Der vorliegende Green Bond Report richtet sich nach den Green Bond Principles der International Capital Market Association ICMA betreffend Verwendung der Erlöse, Verfahren zur Bewertung und Auswahl der Assets, Management der Erlöse sowie Berichterstattung.

Verwendung der Erlöse / Mittelverwendung

Ein Betrag in Höhe des Erlöses der Green Bonds wird zur Finanzierung bzw. Refinanzierung des Green Asset Portfolios gemäss den Vorgaben der Green Bond Principles der ICMA verwendet. Der Green Bond Report enthält Informationen zum Gesamtbetrag der ausstehenden Green Bonds, eine Aufschlüsselung des Gesamtbetrags nach «geeigneten grünen Anlagekategorien», den Restbetrag, der zur Verteilung zur Verfügung steht, den Saldo der nicht verteilten Nettoerlöse (falls vorhanden) sowie Anlagen in bar und/oder anderen flüssigen Mitteln.

Verfahren zur Bewertung und Auswahl der Assets

Hierzu haben wir ein spezielles Green Bond Committee (GBC) geschaffen. Dieses besteht aus Mitgliedern der Geschäftsleitung sowie Mitgliedern der Abteilungen Nachhaltigkeit, Asset Management, Bau, Finanzwesen und Energiemanagement. Das GBC überwacht die Evaluation und Auswahl der Liegenschaften für das Green Asset Portfolio. Die endgültige Liste der für die Aufnahme in das Green Asset Portfolio in Frage kommenden «grünen Assets» wird von der Geschäftsleitung genehmigt.

Management der Erlöse

Die Allokation der Erlöse aus den Green Bonds zum Green Asset Portfolio wird mindestens einmal pro Jahr vom GBC überprüft. Sollte der Wert des Green Asset Portfolios aus irgendeinem Grund unter die Gesamtsumme aus den Erlösen der ausstehenden Green Bonds fallen, werden die nicht allozierten Mittel vorübergehend in bar und/oder andere flüssige Mittel investiert. Wir versuchen, diese nicht zugewiesenen Mittel so schnell wie möglich (höchstens jedoch innerhalb von 12 Monaten) zu reinvestieren.

Berichterstattung

In Übereinstimmung mit unserem Green Bond Framework publizieren wir ab sofort jährlich diesen Green Bond Report mit relevanten Daten und Messmethoden zu Allokationen und Impact für die ausstehenden Green Bonds.

Giacomo Balzarini
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Patrick Thäler
Treasury & Capital Markets

Green Bond Framework

Das PSP Green Bond Framework wurde im November 2022 veröffentlicht und bildete die Basis für die Umklassifizierung der ausstehenden Anleihen von PSP Swiss Property in Green Bonds. Es richtet sich nach den vier Säulen der Green Bond Principles vom Juni 2022 (GBP) der International Capital Market Association (ICMA). Bei den Use of Proceeds haben wir die Kategorie Green Buildings (Grüne Gebäude) gewählt, welche weiter unterteilt wird in Anlageliegenschaften im Betrieb, Renovationsliegenschaften und Bau von neuen Liegenschaften. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Kriterien für die verschiedenen Kategorien auf:

ICMA Kategorie	Green Buildings Kategorie	Kriterien	Beitrag zur UN SDG	Umweltpolitische Ziele
Grüne Gebäude	Anlageliegenschaften in Betrieb	CO ₂ -Emissionen unter: 12 kgCO ₂ e/m ² /Jahr Ende 2022 11 kgCO ₂ e/m ² /Jahr Ende 2025 9 kgCO ₂ e/m ² /Jahr Ende 2030 6 kgCO ₂ e/m ² /Jahr Ende 2035 und Einstufung: Wüest ESG mindestens 3.5	  	Minderung des Klimawandels
	Renovationsliegenschaften	Erwartete CO ₂ -Emissionen nach Fertigstellung unter: 12 kgCO ₂ e/m ² /Jahr Ende 2022 11 kgCO ₂ e/m ² /Jahr Ende 2025 9 kgCO ₂ e/m ² /Jahr Ende 2030 6 kgCO ₂ e/m ² /Jahr Ende 2035 oder 30% Reduktion CO ₂ e/m ² /Jahr nach Fertigstellung und Einstufung: Erwartetes Wüest ESG mindestens 3.5	   	Minderung des Klimawandels
	Bau von neuen Liegenschaften	Erwartete CO ₂ -Emissionen nach Fertigstellung unter: 5 kgCO ₂ e/m ² /Jahr und Keine fossilen Heizsysteme	 	Minderung des Klimawandels

Allocation Report

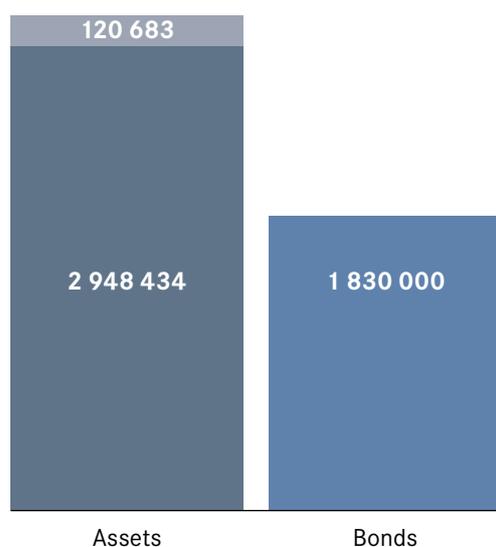
Im Allocation Report wird über die Verwendung der Mittel aus den ausstehenden Green Bonds berichtet. Hierfür werden die ausstehenden Anleihen dem Gesamtbetrag Green Asset Portfolio gegenüber getellt.

Liste der ausstehenden Anleihen von PSP Swiss Property per 31. Dezember 2022:

ISIN	Fälligkeitsdatum	Coupon	Nominalwert in CHF 1 000
CH0330143170	01.09.2023	0.000%	300 000
CH0307256435	16.02.2024	0.500%	300 000
CH0262881458	06.02.2025	0.100%	150 000
CH0319403777	29.04.2026	0.375%	200 000
CH0398633807	08.02.2027	0.700%	180 000
CH0419041220	04.02.2028	0.550%	150 000
CH0461239060	02.02.2029	0.150%	150 000
CH0488506665	06.02.2030	0.000%	100 000
CH0506071361	04.02.2031	0.200%	200 000
CH0515152475	16.09.2031	0.160%	100 000
Total			1 830 000

PSP Swiss Property hat per Ende 2022 Green Bonds über nominal CHF 1.830 Milliarden ausstehend. Dem gegenüber stehen Green Assets mit Anschaffungskosten über CHF 3.069 Milliarden bestehend aus 64 Anlageliegenschaften und 3 Arealen und Entwicklungsliegenschaften. Die Liste der qualifizierenden Liegenschaften wurde am 4. April 2023 von der Geschäftsleitung verabschiedet.

Der Anteil der Green Assets am Gesamtportfolio betrug per 31. Dezember 2022 53%.



- Green Asset Portfolio Anlageliegenschaften
- Green Asset Portfolio Arealen und Entwicklungsliegenschaften
- Ausstehende Bonds

Da die Anlagekosten der Green Assets das Volumen der total ausstehenden Bonds übersteigt, können 100% der ausstehenden Bonds von PSP Swiss Property den Green Buildings zugeordnet werden.

Impact Report

Im Impact Report wird über verschiedene quantitative und qualitative Performanceindikatoren, verschiedene weitere Indikatoren auf Stufe Portfolio sowie auf den einzelnen Green Buildings berichtet. PSP Swiss Property publiziert CO₂-Emissionen, Energie- und Wasserverbrauchszahlen für das gesamte Green Asset Portfolio im Betrieb, sowie ausgewählte Kennzahlen für Objekte in Entwicklung. Für die Berechnung der Emissionen wird auf die Daten und Abgrenzungen des PSP-Nachhaltigkeitsberichts 2022 abgestützt. Bei den Vergleichskennzahlen in diesem Green Bond Report wird vom Verbrauch im Verhältnis zur Energiebezugsfläche ausgegangen. Die Energiebezugsfläche ist die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen, die innerhalb der thermischen Gebäudehülle liegen und für deren Nutzung ein Beheizen oder Klimatisieren notwendig ist. Wir richten uns an den Vorgaben gemäss SIA 380:2015.

Vergleich gegenüber Schweizer Benchmark-Portfolio

Die Datenbasis für die Berechnung des Benchmarks bildet das Gebäudeparkmodell (GPM) von TEP Energy. Dabei kommt eine quasi-gebäudescharfe Variante mit Repräsentanten-Ansatz zum Einsatz. Diese Variante wurde auch im Rahmen der Energieperspektiven 2050+ und der Ex-post Analysen im Auftrag des Bundesamts für Energie sowie für die Studie zu den Kriterien der Klimaverträglichkeit von Gebäuden in Zusammenarbeit mit Raiffeisen Schweiz eingesetzt. Durch breit angelegte Erhebungen, die TEP Energy in früheren Projekten im Auftrag der Kantone und des Bundes durchgeführt hat, sind vergangene Erneuerungstätigkeiten an der Gebäudehülle sowie Heizungssystemwechsel empirisch gut abgestützt.

Zur Berechnung des Benchmarks werden die spezifischen Treibhausgasemissionen (kgCO₂e/m²) pro Gebäude-Repräsentant mit dem GPM berechnet. Die Gebäude-Repräsentanten decken die Heterogenität des Gebäudeparks ab. Dieser setzt sich aus vollständig, teilweise oder nicht sanierten Gebäuden aus unterschiedlichen Bauperioden mit jeweils unterschiedlichen Energieträgern zusammen. Ausgehend davon können die gewünschten Perzentile bestimmt werden. Für robustere Resultate wird jeweils eine Stichprobe berücksichtigt, welche die Gebäude mit +/- 1% vom gewünschten Perzentil umfasst. Als Benchmark richten wir uns nach dem Median für Bürogebäude.

Für jedes in Betrieb befindliche Green Building wird die Differenz zwischen seinen Treibhausgasemissionen in kgCO₂e/m²/Jahr und dem Median-Wert aus dem Benchmark ermittelt. Als Basis gilt für jedes Gebäude die ermittelte Energiebezugsfläche gemäss SIA 380. Die Einsparungen werden mit der Anzahl Quadratmeter multipliziert. Für das Jahr 2022 zeigt sich dieser Vergleich wie folgt:

	Einheit	CO ₂ -Emissionen
PSP Green Asset Portfolio	kgCO ₂ e/m ²	6.5
Benchmark-Portfolio	kgCO ₂ e/m ²	10.2
Differenz	kgCO₂e/m²	3.7
Energiebezugsfläche	m ²	627 011
Jährliche Ersparnisse	Tonnen CO₂e	2 320

Einsparungen bei CO₂, Energie und Wasser

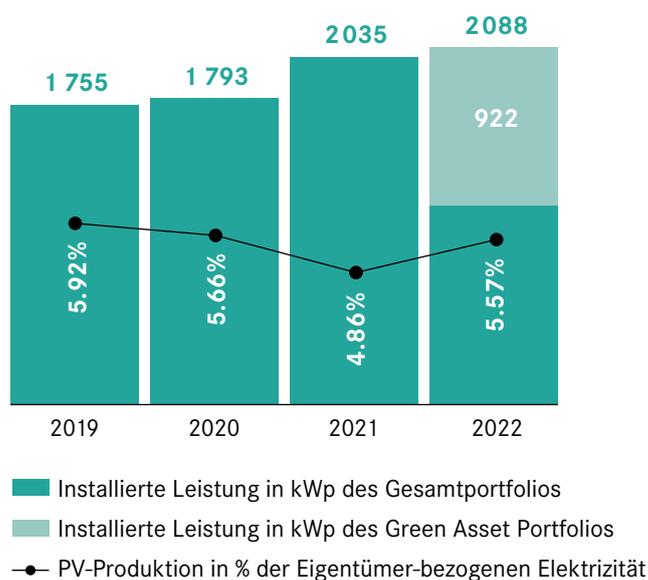
Im Green Bond Framework haben wir angekündigt, über Einsparungen bei Energie und Wasser zu berichten. Im ersten Berichtsjahr haben wir uns dazu entschieden, das Green Asset Portfolio 2022 mit einem like-for-like Portfolio aus dem Jahr 2021 zu vergleichen. Dies bedeutet, dass Liegenschaften, welche umklassifiziert, gekauft oder verkauft wurden, aus dem Vergleich herausgerechnet werden. Entsprechend zeigt sich unter diesen Annahmen der Vergleich wie folgt:

	Emissionen in kgCO ₂ e	Energieverbrauch in kWh	Wasserverbrauch in m ³
PSP Green Asset Portfolio 2022	3 753 365	47 058 550	136 060
Like-for-Like Portfolio 2021	3 805 463	48 234 075	128 633
Differenz	- 52 097	- 1 175 525	7 427

Der Energieverbrauch konnte im Vergleich zum Vorjahr gesenkt werden, was sich auch in tieferen CO₂-Emissionen widerspiegelt. Beim Wasser hingegen erhöhte sich der Verbrauch. Der Anstieg des Wasserverbrauchs ist nachvollziehbar, da der ungewöhnlich tiefe Wasserverbrauch des Vorjahres hauptsächlich darauf zurückzuführen war, dass aufgrund der pandemiebedingten Massnahmen viele Büros über das ganze Berichtsjahr stark unterbelegt und einige Restaurants noch zeitweise geschlossen waren.

Übersicht über die Produktion von erneuerbarer Energie

PSP Swiss Property hat bereits vor einigen Jahren begonnen Photovoltaik Anlagen auf den Gebäuden zu installieren, und plant dies in Zukunft noch weiter auszubauen. In der untenstehenden Grafik werden die installierten Kapazitäten des Gesamtportfolios sowie des Green Asset Portfolios gezeigt. Ausserdem ist der Anteil der PV-Produktion in % der Eigentümer-bezogenen Elektrizität ersichtlich. In den kommenden Jahren wird hier die Entwicklung der PV-Anlagen im Green Asset Portfolio ersichtlich sein.



Übersicht Green Asset Portfolio

Das Green Asset Portfolio setzt sich zusammen aus Anlageliegenschaften, Renovationsliegenschaften und Neubauten. Sie wurden gemäss den Kriterien der auf Seite 6 ersichtlichen Tabelle ausgewählt und wurden von der Geschäftsleitung am 4. April 2023 bestätigt. Für die Ermittlung des Energieverbrauchs, der CO₂-Emissionen und des Wasserverbrauchs gelten dieselben Grundlagen und Abgrenzungen wie im PSP-Nachhaltigkeitsbericht 2022.

Anlageliegenschaften

	Energie- bezugs- fläche ¹ in m ²	Energie- verbrauch in kWh/m ²	CO ₂ -Emis- sionen ² in kgCO ₂ e/m ²	Wasser- verbrauch in m ³ /m ²	Wüest ESG ³
Aarau, Bahnhofstr. 29/33	4 675	76	5.7	0.276	3.7
Basel, Dornacherstr. 210	14 204	64	7.3	0.232	3.7
Basel, Falknerstr. 31 / Weisse Gasse 16	1 570	85	10.1	1.994	3.6
Basel, Greifengasse 21	2 389	32	3.6	0.354	3.8
Basel, Grosspeterstr. 24	7 315	548	7.5	0.129	3.6
Basel, Grosspeterstr. 44 (Grosspeter Tower)	21 393	43	0.0	0.285	4.1
Basel, Hochstr. 16 / Pfeffingerstr. 5	28 853	62	4.1	0.217	3.8
Basel, Kirschgartenstr. 12/14	7 147	158	10.9	0.348	3.7
Basel, Marktgasse 4	1 344	78	9.0	0.242	3.6
Basel, Marktgasse 5	1 743	63	7.2	0.367	3.7
Basel, Peter Merian-Str. 88/90	14 116	81	6.0	0.075	3.7
Bern, Eigerstr. 2	5 154	99	9.2	0.170	3.7
Bern, Genfergasse 4	2 218	106	10.1	0.798	3.6
Bern, Haslerstr. 30 / Effingerstr. 47	5 349	17	0.0	0.165	3.6
Bern, Laupenstr. 10	3 539	40	3.0	0.156	3.7
Bern, Laupenstr. 18/18a	12 729	46	3.6	0.113	3.8
Bern, Seilerstr. 8/8a	9 708	149	12.0 ⁴	0.212	3.7
Bern, Waisenhausplatz 14	4 013	67	6.4	0.153	3.8
Carouge GE, Route des Acacias 50/52	11 190	83	7.0	0.276	3.6
Genève, Rue de la Confédération 2	11 133	94	10.5	0.037	3.5
Lausanne, Av. Agassiz 2	1 738	67	11.4	0.616	3.5
Lausanne, Av. de Sévelin 40	6 825	46	6.3	0.059	3.5
Lausanne, Av. de Sévelin 46	18 980	60	8.6	0.123	3.6
Lausanne, Ch. de Bossons 2	2 621	24	3.0	0.017	3.5
Liebefeld, Waldeggstr. 30	15 645	74	8.7	0.229	3.8
Liebefeld, Waldeggstr. 37	12 130	72	7.1	0.313	3.7
Olten, Baslerstr. 44	3 621	64	10.7	0.169	3.5
Rheinfelden, Salmencenter / Quellenhaus Baslerstr. 2-16	25 798	74	6.6	0.240	3.8
Wallisellen, Richtistr. 11	8 186	57	1.7	0.124	3.6
Wallisellen, Richtistr. 9	6 662	52	1.6	0.219	3.8
Winterthur, Marktgasse 74	1 635	33	3.6	0.444	3.7

	Energie- bezugs- fläche ¹ in m ²	Energie- verbrauch in kWh/m ²	CO ₂ -Emis- sionen ² in kgCO ₂ e/m ²	Wasser- verbrauch in m ³ /m ²	Wüest ESG ³
Zürich, Bahnhofstr. 10 / Börsenstr. 18	2 307	28	1.3	0.203	3.5
Zürich, Bahnhofstr. 39	4 269	83	6.9	0.142	3.7
Zürich, Bahnhofstr. 81 / Schweizergasse 2/4	3 365	121	8.9	0.175	3.5
Zürich, Binzring 15/17	29 461	58	6.3	0.256	3.6
Zürich, Bleicherweg 10 / Schanzengraben 7	5 412	44	0.0	0.616	3.8
Zürich, Brandschenkestr. 110 (DL3)	18 760	89	5.6	0.347	3.7
Zürich, Brandschenkestr. 150 (Markt)	6 627	67	7.0	0.133	3.5
Zürich, Brandschenkestr. 152a (DL4)	3 050	72	6.8	0.163	3.6
Zürich, Brandschenkestr. 80, 82, 84 (Tertianum)	12 558	97	7.4	0.154	3.7
Zürich, Brandschenkestr. 90 (DL1)	14 353	122	7.9	0.126	3.6
Zürich, Förrlibuckstr. 10	9 774	87	8.4	0.128	3.9
Zürich, Förrlibuckstr. 110	11 287	58	5.3	0.111	3.8
Zürich, Förrlibuckstr. 181	5 347	127	9.3	0.138	3.8
Zürich, Förrlibuckstr. 60/62	28 657	94	8.0	0.270	3.8
Zürich, Förrlibuckstr. 66	5 526	84	8.6	0.175	3.7
Zürich, Gerbergasse 5	3 287	77	7.3	0.149	3.6
Zürich, Goethestr. 24	920	67	6.3	0.636	3.7
Zürich, Gutenbergstr. 1/9	11 278	56	4.7	0.550	3.9
Zürich, Hardturmstr. 101, 103, 105 / Förrlibuckstr. 30	28 659	57	5.3	0.144	3.9
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135	23 013	62	5.2	0.337	3.8
Zürich, Hardturmstr. 161 / Förrlibuckstr. 150	32 128	98	8.7	0.178	3.8
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175	16 022	86	9.6	0.158	3.8
Zürich, Hardturmstr. 181,183 / Förrlibuckstr. 160,190,192	33 093	73	5.6	n.a. ⁵	4.0
Zürich, Hottingerstr. 10-12	3 578	90	9.6	0.132	3.6
Zürich, Konradstr. 1	2 396	81	9.6	3.236	3.6
Zürich, Kurvenstr. 17 / Beckenhofstr. 26	1 784	111	11.9	0.201	3.5
Zürich, Limmatstr. 250-254, 264, 266 («Red»)	12 642	101	6.2	0.678	3.7
Zürich, Limmatstr. 291	2 627	66	6.5	0.227	3.5
Zürich, Obstgartenstr. 7	2 183	79	8.8	0.256	3.7
Zürich, Poststr. 3	1 928	76	8.5	0.225	3.7
Zürich, Seestr. 353	8 202	88	8.3	0.158	3.7
Zürich, Stampfenbachstr. 48 / Sumatrastr. 11	5 679	66	7.7	0.159	3.9
Zürich, Zweierstr. 129	3 214	45	5.0	0.132	3.5

1 Energiebezugsfläche gemäss SIA 380

2 Die Scope 2-Emissionen werden anhand von marktbasierter Emissionsfaktoren berechnet

3 Weitere Informationen zum ESG Wüest finden sich im PSP Green Bond Framework 2022 auf Seite 21

4 Gerundete Zahl, genauer Wert liegt unter 12

5 Aufgrund von kurzer Betriebsdauer keine verlässlichen Daten vorhanden

Renovationsliegenschaften

Projekt «Füsslistrasse» Zürich, Füsslistrasse 6

Projektbeschreibung	Nachhaltigkeitsmassnahmen	Heizsystem
Totalsanierung	- Innendämmung der Fassade (denkmalgeschützt)	Gas und
Erwartete Emissionen im Betrieb: < 8 kg CO ₂ e/m ²	- Neue, isolierverglaste Fenster	Wärmepumpe
Erwartetes Wüest ESG: > 3.5	- Dämmung des Daches	
Erwartete Reduktion der Emissionen: - 40%	- Kompletterneuerung der Haustechnik	
	- Begrünung von Innenhof und Aufhebung von Parkplätzen	

Neubauten

Projekt «B2Binz» Zürich, Grubenstrasse 6

Projektbeschreibung	Nachhaltigkeitsmassnahmen	Heizsystem
Ersatzneubau Erwartete Emissionen im Betrieb: < 1 kg CO ₂ e/m ² Erwartetes Wüest ESG: > 3.5 Eingebaute CO ₂ -Emissionen ¹ : 10.7 kg CO ₂ e/m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Verwendung von ECO Zement beim Beton zur Einsparung von CO₂ - Einfache, geradlinige Statik mit wirtschaftlichen Spannweiten und schlank dimensioniertem Tragwerk - Einfache und repetitiv aufgebaute Fassadenkonstruktion - Relativ tiefer Glasanteil von rund 50% - Konstruktion der Gebäudehülle nach neusten Energie- und Wärmedämmstandards - PV-Anlage auf dem Dach - Wärmerzeugung mittels Luft-/Wasserwärmepumpe - Terrassen, Dachaufbauten begrünt - E-Ladestationen im Parking - Veloabstellplätze innen und aussen 	Luft-/ Wasserwärmepumpe

¹ Die eingebauten CO₂-Emissionen wurden nach dem SIA Merkblatt «2032:2020 – Graue Energie – Ökobilanzierung für die Erstellung von Gebäuden» mit den Ökobilanzdaten von KBOB berechnet und beziehen sich auf einen Lebenszyklus von 60 Jahren.

Projekt «Clime» Basel, Grosspeterstrasse 18

Projektbeschreibung	Nachhaltigkeitsmassnahmen	Heizsystem
Ersatzneubau Erwartete Emissionen im Betrieb: < 4 kg CO ₂ e/m ² Erwartetes Wüest ESG: > 3.5 Eingebaute CO ₂ -Emissionen ¹ : 9.3 kg CO ₂ e/m ²	<ul style="list-style-type: none"> - Einsparung von eingebauten CO₂-Emissionen durch Erhalt der bestehenden Einstellhalle - Verwendung von Holz als Baumaterial mit guter CO₂-Bilanz - Elektrochrome Verglasung: Benutzerfreundlicher Sonnen- und Wärmeschutz führt zu weniger Wärmeeintrag und geringerem Energieverbrauch - Fernwärmeheizung der IWB mit grossem erneuerbarem Anteil bei der Energieproduktion - PV-Anlage auf dem Dach - Begrünte Terrasse - E-Ladestationen in der Einstellhalle - Veloabstellplätze innen und aussen 	Fernwärme

¹ Die eingebauten CO₂-Emissionen wurden nach dem SIA Merkblatt «2032:2020 – Graue Energie – Ökobilanzierung für die Erstellung von Gebäuden» mit den Ökobilanzdaten von KBOB berechnet und beziehen sich auf einen Lebenszyklus von 60 Jahren.



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Geschäftsleitung von
PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 4. Mai 2023

Bericht des unabhängigen Prüfers über Mittelallokation und Wirkungskennzahlen im PSP Green Bond Report 2022

Wir wurden von PSP Swiss Property AG (die Gesellschaft) beauftragt (der Auftrag), zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit die Mittelallokation und Wirkungskennzahlen (die Kennzahlen) im PSP Green Bond Bericht 2022 (der Bericht), basierend auf dem PSP Green Bond Framework 2022, für die Berichtsperiode vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 zu prüfen.

Anders als im vorstehenden Absatz beschrieben, der den Umfang unseres Auftrags festlegt, haben wir keine Prüfungshandlungen für die übrigen, im Bericht enthaltenen Informationen durchgeführt, und dementsprechend geben wir keine Schlussfolgerung zu diesen Informationen.

Anwendbare Kriterien

Die Gesellschaft definierte als massgebliche Kriterien (anwendbare Kriterien):

- ▶ PSP Swiss Property Green Bond Framework

Das PSP Swiss Property Green Bond Framework kann der Gesellschaft Homepage entnommen werden. Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Prüfauftrags zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit angemessen sind.

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist für die Auswahl der anwendbaren Kriterien sowie die Erhebung und Berichterstattung der Kennzahlen in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung umfasst die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der Kennzahlen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen, wie im International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) definiert, eingehalten. Der IESBA Code legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, berufliche Kompetenz und erforderliche Sorgfalt, Verschwiegenheit sowie berufswürdiges Verhalten fest.



Unser Unternehmen wendet den International Standard on Quality Control 1, Quality Control for Firms that Perform Audits and Reviews of Financial Statements, and Other Assurance and Related Services Engagements, an und unterhält dementsprechend ein umfassendes Qualitätssicherungssystem mit dokumentierten Regelungen und Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen.

Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage erhaltener Prüfungsnachweise eine Schlussfolgerung über die oben genannten Kennzahlen abzugeben. Wir haben unseren Auftrag in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir den Auftrag so zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Kennzahlen im Bericht in allen wesentlichen Belangen frei von falschen Darstellungen sind, ob aufgrund von Verstössen oder Irrtümern.

Unsere Vorgehensweise

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies beinhaltet die Beurteilung von Risiken wesentlicher falscher Angaben in den oben genannten Kennzahlen. Bei einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung von hinreichender Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine erheblich geringere Sicherheit gewonnen wird.

Obwohl wir bei der Festlegung der Art und des Umfangs unserer Verfahren die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Managements berücksichtigt haben, war unser Prüfungsauftrag nicht darauf ausgerichtet interne Kontrollen zu prüfen. Unsere Verfahren umfassten keine Tests der Kontrollen oder die Durchführung von Verfahren zur Überprüfung der Aggregation oder Berechnung von Daten innerhalb von IT-Systemen.

Der Prozess der Quantifizierung von Treibhausgasemissionen unterliegt wissenschaftlichen Unsicherheiten, die sich aus unvollständigen wissenschaftlichen Erkenntnissen über die Messung von Treibhausgasen ergeben. Darüber hinaus unterliegen Treibhausgasemissionsberechnungen Schätzungs- (oder Mess-)unsicherheiten, die sich aus den Mess- und Berechnungsprozessen zur Quantifizierung von Emissionen im Rahmen der vorhandenen wissenschaftlichen Erkenntnisse ergeben.



Im Rahmen unserer Prüfung zur Erlangung einer beschränkten Sicherheit haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- ▶ Beurteilung der Angemessenheit der anwendbaren Kriterien und ihrer kontinuierlichen Anwendung
- ▶ Durchführung von Interviews mit relevanten Mitarbeitenden, um den Geschäfts- und Berichtsprozess, einschliesslich Nachhaltigkeitsstrategie, -prinzipien und -management, zu verstehen
- ▶ Durchführung von Interviews mit relevanten Mitarbeitern, um das Nachhaltigkeitsberichtssystem während des Berichtszeitraums zu verstehen, einschliesslich des Prozesses zur Erfassung, Zusammenstellung und Berichterstattung der Kennzahlen
- ▶ Überprüfung, ob die Berechnungskriterien gemäss den in den anwendbaren Kriterien beschriebenen Methoden korrekt angewandt wurden
- ▶ Durchführung analytischer Prüfverfahren bezüglich der Angemessenheit der Daten
- ▶ Identifizieren und Testen von Annahmen, auf welche sich die Berechnungen stützen
- ▶ Stichprobenartige Prüfung der zugrunde liegenden Quellen, um die Richtigkeit der Daten zu überprüfen

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise eine angemessene und ausreichende Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.

Schlussfolgerung

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind wir auf keine Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Kennzahlen für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

Ernst & Young AG

Tobias Meyer
Partner

Claude-Aline Dubi
Manager

Kontaktstellen

Giacomo Balzarini

Vorsitzender der Geschäftsleitung

Telefon +41 (0)44 625 59 59

E-Mail giacomo.balzarini@psp.info

Patrick Thäler

Treasury & Capital Markets

Telefon +41 (0)44 625 59 03

E-Mail patrick.thaeler@psp.info



Impressum

Herausgeberin: PSP Swiss Property AG, Zug
Konzept, Gestaltung: LST AG, Luzern

Mai 2023

Original in Deutsch

Eine englische Übersetzung ist als PDF auf www.psp.info verfügbar.

Nachhaltigkeit

Aus Umweltschutzgründen verzichten wir auf eine gedruckte Version dieses Berichts.
Dieser Bericht ist als PDF auf www.psp.info abrufbar.



PSP Swiss Property AG

Kolinplatz 2
CH-6300 Zug

www.psp.info
info@psp.info

Börsenhandel, Handelssymbole

SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154
Reuters: PSPZn.S
Bloomberg: PSPN SW