

Green Bond Report

2023

Inhaltsverzeichnis

3 Vorwort

5 Green Bond Framework

6 Allocation Report

8 Impact Report

11 Übersicht Green Asset Portfolio

14 Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers
zum Green Bond Report

Vorwort

PSP Swiss Property veröffentlicht den zweiten Green Bond Report. Das Volumen der Green Buildings übertrifft erneut die Green Bonds. Dank besseren Verbrauchsdaten verzeichneten wir ein Wachstum im Green Asset Portfolio.

PSP Swiss Property ist stolz, hiermit bereits zum zweiten Mal den Green Bond Report zu veröffentlichen. Erneut übertrifft das Volumen unserer Green Buildings das der ausgegebenen Green Bonds, ein Zeichen für unsere Bemühungen und Weiterführung unserer nachhaltigen Investitionen. Aufgrund der im Jahr 2023 gleich bleibenden Kriterien für ein Green Asset in Kombination mit der Verbesserung der Verbrauchsdaten quer durch unser Portfolio und der Akquisition einer Liegenschaft, konnten wir einen Anstieg der Green Assets verzeichnen. Dieser Bericht bietet einen detaillierten Einblick in die einzelnen Anlageliegenschaften des Green Asset Portfolios sowie ausgewählten Renovationsliegenschaften.

Neben dem Green Bond Report haben wir bedeutende Fortschritte in der Berichterstattung erzielt: Wir haben die Angaben gemäss den Empfehlungen der Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) bereitgestellt. Zudem haben wir einen aktualisierten Pfad zur Reduktion unserer Emissionen publiziert, der sich an den Richtlinien des Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) orientiert. Diese beruhen auf dem sektoralen Dekarbonisierungsansatz der Science Based Targets Initiative (SBTi), ein Vorreiter in der Förderung von wissenschaftlich fundierten Zielen zur Emissionsminderung.

Gleichzeitig haben wir ein klares Bekenntnis zum Ziel des Pariser Abkommens abgelegt, bis zum Jahr 2050 Netto-Null-Emissionen zu erreichen. Diese und weitere detaillierte Informationen über unsere Bemühungen und Erfolge im Bereich Nachhaltigkeit finden Sie im Nachhaltigkeitsbericht 2023.

Der vorliegende Green Bond Report richtet sich wiederum 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 jährlich den Green Bond Report mit relevanten Daten und Messmethoden zu Allokationen und Impact für die ausstehenden Green Bonds. Die Informationen zu Allokation und Impact, wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit unterzogen.

Giacomo Balzarini
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Patrick Thäler
Capital Markets & Sustainability

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	Geeignete Green Assets	Kriterien	Beitrag zur UN SDG	Umweltpolitische Ziele
Grüne Gebäude	Anlage- liegenschaften in Betrieb	<p>CO₂ Emissionen unter: 12 kgCO₂e/m²/Jahr Ende 2022 11 kgCO₂e/m²/Jahr Ende 2025 9 kgCO₂e/m²/Jahr Ende 2030 6 kgCO₂e/m²/Jahr Ende 2035</p> <p>und</p> <p>Einstufung: Wüest ESG mindestens 3.5</p>	  	Minderung des Klimawandels
	Renovations- liegenschaften	<p>Erwartete CO₂ Emissionen nach Fertigstellung unter: 12 kgCO₂e/m²/Jahr Ende 2022 11 kgCO₂e/m²/Jahr Ende 2025 9 kgCO₂e/m²/Jahr Ende 2030 6 kgCO₂e/m²/Jahr Ende 2035</p> <p>oder</p> <p>30% Reduktion CO₂e/m²/Jahr nach Fertigstellung</p> <p>und</p> <p>Einstufung: Erwartetes Wüest ESG mindestens 3.5</p>	   	Minderung des Klimawandels
	Bau von neuen Liegenschaften	<p>Erwartete CO₂ Emissionen nach Fertigstellung unter: 5 kg CO₂e/m²/Jahr</p> <p>und</p> <p>Keine fossilen Heizsysteme</p>	 	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 des Green Asset Portfolios gegenüber gestellt.

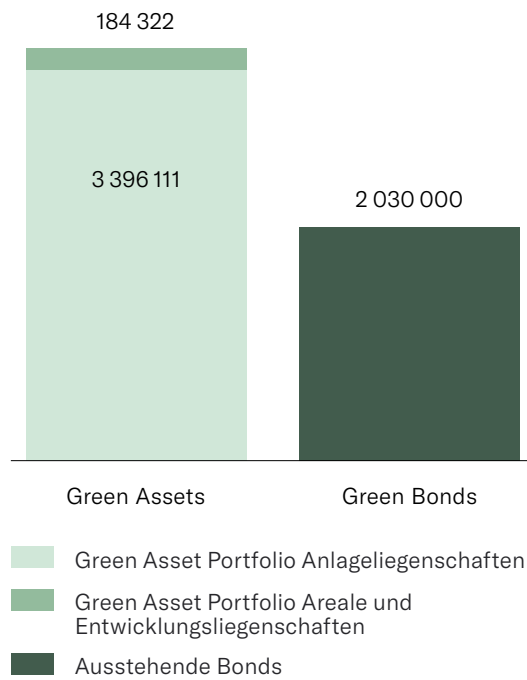
Liste der ausstehenden Anleihen von PSP Swiss Property per 31. Dezember 2023:

ISIN	Fälligkeitsdatum	Coupon	Nominalwert in CHF 1 000
CH0307256435	16.02.2024	0.500%	300 000
CH0262881458	06.02.2025	1.000%	150 000
CH0319403777	29.04.2026	0.375%	200 000
CH1232107164	01.07.2026	2.000%	150 000
CH1305916830	11.12.2026	1.800%	150 000
CH0398633807	08.02.2027	0.700%	180 000
CH0419041220	04.02.2028	0.550%	150 000
CH1239464816	02.10.2028	2.250%	200 000
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			2 030 000

PSP Swiss Property hat per Ende 2023 Green Bonds über nominal CHF 2.030 Milliarden ausstehend. Dem gegenüber stehen Green Assets mit Anschaffungskosten über CHF 3.580 Milliarden bestehend aus 67 Anlageliegenschaften und 3 Arealen und Entwicklungsliegenschaften. Die Liste der qualifizierenden Liegenschaften wurde am 2. April 2024 von der Geschäftsleitung verabschiedet.

Zum Stichtag des 31. Dezembers 2023 machten die Green Assets 58% unseres Gesamtportfolios aus.

Green Assets vs. Green Bonds in CHF 1 000



Da die Anlagekosten der Green Assets das Volumen der total ausstehenden Bonds übersteigen, 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 2023 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 nach 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 2023 zeigt sich dieser Vergleich wie folgt:

	Einheit	CO ₂ -Emissionen
PSP Green Asset Portfolio	kgCO ₂ e/m ²	5.6
Benchmark-Portfolio	kgCO ₂ e/m ²	8.9
Differenz	kgCO₂e/m²	3.3
Energiebezugsfläche	m ²	667 026
Jährliche Ersparnisse	Tonnen CO₂e	2 201

Einsparungen bei CO₂, Energie und Wasser

Im Green Bond Framework haben wir angekündigt, über Einsparungen bei Energie und Wasser zu berichten. Im Berichtsjahr wird das Green Asset Portfolio 2023 mit einem like-for-like Portfolio aus dem Vorjahr verglichen. 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:

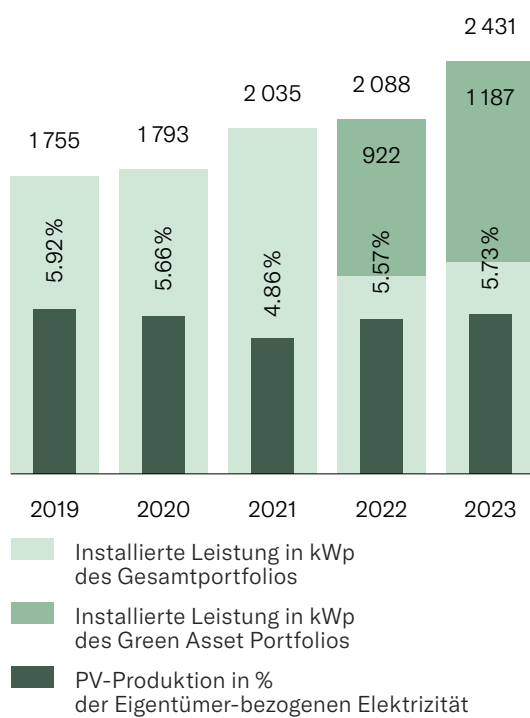
	Emissionen in kgCO ₂ e	Energieverbrauch in kWh	Wasserverbrauch in m ³
PSP Green Asset Portfolio 2023	2 692 327	37 853 561	140 003
Like-for-Like Portfolio 2022	3 286 256	38 407 044	126 002
Differenz	- 593 928	- 553 483	14 001

Die Analyse des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen weist auf eine Reduktion hin. Diese Verringerung ist jedoch massgeblich auf den vergleichsweise milderen Winter zurückzuführen der zu weniger Heiztagen führte. Beim Wasser hingegen erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr der Verbrauch. Der Anstieg des Wasserverbrauchs nach dem beträchtlichen Rückgang in der Pandemiezeit hat sich auch im Berichtsjahr fortgesetzt. Mit zunehmender Rückkehr der Mitarbeitenden in die Büros steigt der Wasserverbrauch entsprechend an.

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.

Installierte Leistung und PV-Produktion



Green Asset Portfolio

Das Green Asset Portfolio 2023 setzt sich zusammen aus Anlageliegenschaften und Renovationsliegenschaften (dieses Jahr keine Neubauten). Sie wurden gemäss den Kriterien der auf Seite 5 ersichtlichen Tabelle ausgewählt und von der Geschäftsleitung am 2. April 2024 bestätigt. Für die Ermittlung des Energieverbrauchs, der CO₂-Emissionen und des Wasserverbrauchs gelten dieselben Grundlagen und Abgrenzungen wie im PSP-Nachhaltigkeitsbericht 2023.

Anlageliegenschaften

	Energie- bezugsfläche ¹ in m ²	Energie- verbrauch in kWh/m ²	CO ₂ Emissionen ² in kgCO ₂ e/m ²	Wasser- verbrauch in m ³ /m ²	Wüest ESG ³
Aarau, Bahnhofstrasse 29, 33	4 675	74	2.4	0.333	3.7
Basel, Dornacherstrasse 210	14 204	58	5.0	0.265	3.7
Basel, Freie Strasse 38	1 394	76	5.9	0.452	3.8
Basel, Greifengasse 21	2 389	28	2.4	0.345	3.7
Basel, Grosspeterstrasse 18 / Grosspeteranlage 11	7 191	40 ⁴	3.7 ⁴	n.a. ⁵	3.8
Basel, Grosspeterstrasse 44	21 393	35	0.0	0.260	4.0
Basel, Kirschgartenstrasse 12, 14	7 147	175	10.0	0.359	3.6
Basel, Marktgasse 4	1 344	70	6.4	0.162	3.6
Basel, Marktgasse 5	1 743	58	5.3	0.368	3.7
Basel, Peter Merian-Strasse 88, 90	14 127	71	4.4	0.094	3.7
Basel, Steinentorberg 8, 12	14 570	134	11.5	0.105	4.0
Bern, Eigerstrasse 2	5 154	104	9.0	0.276	3.8
Bern, Genfergasse 4	2 218	121	10.6	0.923	3.6
Bern, Haslerstrasse 30 / Effingerstrasse 47	5 349	23	0.0	0.196	3.8
Bern, Laupenstrasse 10	3 539	42	2.9	0.151	3.8
Bern, Laupenstrasse 18, 18a	12 729	43	3.1	0.099	3.9
Bern, Seilerstrasse 8, 8a	9 708	121	9.8	0.274	3.7
Bern, Waisenhausplatz 14	4 024	64	5.5	0.148	3.7
Bern, Zeughausgasse 26, 28	4 101	61	4.6	1.717	3.7
Biel/Bienne, Bahnhofplatz 2	17 323	76	7.4	0.182	3.7
Genève, Rue du Marché 40	6 640	72	10.3	1.528	3.5
Genève, Rue du Mont-Blanc 12	2 055	30	0.3	0.113	3.6
Lausanne, Avenue de Sévelin 46	18 980	63	6.5	0.139	3.7
Lausanne, Rue Saint-Martin 7	5 700	28	1.9	0.148	3.8
Liebefeld, Waldeggstrasse 30	15 645	85	8.1	0.220	3.9
Liebefeld, Waldeggstrasse 37	12 130	70	4.7	0.340	3.7
Rheinfelden, Baslerstrasse 2–16	25 422	77	1.2	0.266	3.8
Wallisellen, Richtistrasse 11	8 186	54	0.6	0.124	3.6
Wallisellen, Richtistrasse 9	6 662	45	1.2	0.255	3.7
Winterthur, Marktgasse 74	1 635	31	3.5	0.438	3.7
Zug, Kolinplatz 2	1 308	59	9.4	0.262	3.8

	Energie- bezugsfläche ¹ in m ²	Energie- verbrauch in kWh/m ²	CO ₂ Emissionen ² in kgCO ₂ e/m ²	Wasser- verbrauch in m ³ /m ²	Wüest ESG ³
Zürich, Bahnhofplatz 1, 2 / Bahnhofquai 9, 11, 15	9 482	102	11.5	0.012	3.9
Zürich, Bahnhofstrasse 10 / Börsenstrasse 18	2 307	30	2.5	0.154	3.6
Zürich, Bahnhofstrasse 39	4 269	86	6.4	0.296	3.7
Zürich, Binzring 15, 17	29 461	50	4.8	0.305	3.7
Zürich, Bleicherweg 10 / Schanzengraben 7	5 412	66	0.1	0.594	3.8
Zürich, Brandschenkestrasse 110	18 760	90	5.2	0.651	3.9
Zürich, Brandschenkestrasse 152a	3 050	79	6.3	0.219	3.8
Zürich, Brandschenkestrasse 80, 82, 84	12 558	99	6.9	0.154	3.7
Zürich, Brandschenkestrasse 90	14 353	127	7.4	0.118	3.7
Zürich, Förrlibuckstrasse 10	9 774	82	7.1	0.128	3.9
Zürich, Förrlibuckstrasse 110	11 443	64	5.1	0.129	3.9
Zürich, Förrlibuckstrasse 181	5 347	115	8.5	0.218	3.9
Zürich, Förrlibuckstrasse 60, 62	28 657	78	6.1	0.309	3.9
Zürich, Förrlibuckstrasse 66	5 526	83	8.0	0.155	3.8
Zürich, Gartenstrasse 32	2 374	83	6.2	0.102	3.9
Zürich, Gerbergasse 5	3 287	70	6.0	0.133	3.6
Zürich, Goethestrasse 24	900	72	6.0	0.686	3.6
Zürich, Grubenstrasse 6, 8	13 314	10 ⁴	0.0 ⁴	n.a. ⁵	4.2
Zürich, Gutenbergstrasse 1, 9	11 273	57	4.2	0.614	3.8
Zürich, Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30	28 652	59	5.1	0.168	3.9
Zürich, Hardturmstrasse 131, 133, 135	23 013	66	4.9	0.356	3.9
Zürich, Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150	32 128	103	7.8	0.220	3.8
Zürich, Hardturmstrasse 169, 171, 173, 175	16 022	77	7.9	0.176	3.8
Zürich, Hardturmstrasse 181, 183 / Förrlibuckstrasse 160, 190, 192	33 093	83	6.2	0.231	4.0
Zürich, Hotttingerstrasse 10, 11, 12	3 578	83	7.8	0.147	3.7
Zürich, Konradstrasse 1	2 396	81	8.9	1.604	3.7
Zürich, Limmatstrasse 250–254, 264, 266	12 642	106	5.9	0.808	3.7
Zürich, Limmatstrasse 291	2 627	73	6.8	0.231	3.6
Zürich, Obstgartenstrasse 7	2 183	64	6.3	0.178	3.7
Zürich, Pfingstweidstrasse 60, 60b	33 121	79 ⁴	6.3 ⁴	n.a. ⁵	3.9
Zürich, Poststrasse 3	1 928	68	6.9	0.162	3.7
Zürich, Seebahnstrasse 89	5 627	94	8.3	0.202	3.6
Zürich, Seestrasse 353	8 202	98	8.0	0.213	3.7
Zürich, Stampfenbachstrasse 48 / Sumatrastrasse 11	5 679	63	6.8	0.194	3.9
Zürich, Walchestrasse 11, 15 / Neumühlequai 26, 28	3 685	94	9.1	0.547	3.8
Zürich, Zollstrasse 6	2 214	10	0.9	0.808	3.8

1 Energiebezugsfläche gemäss SIA 380

2 Beinhaltet Scope 1 und 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 Wert basiert aufgrund von kurzer Betriebsdauer auf Annahmen aus bestehenden internen Dokumenten

5 Aufgrund von kurzer Betriebsdauer keine verlässlichen Daten vorhanden

Renovationsliegenschaften

Projekt «Füsslistrasse» Zürich, Füsslistrasse 6

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

Projekt «Hôtel des Postes» Lausanne, Place Saint-François 15

Projektbeschreibung	Nachhaltigkeitsmassnahmen	Heizsystem
Totalsanierung	– Innendämmung der Fassade (Denkmalgeschützt)	Fernwärme
Erwartete Emissionen im Betrieb: <5 kgCO ₂ e/m ²	– Neue, isolierverglaste Fenster	
Erwartetes Wüest ESG: >3.5	– Dämmung des Daches	
Erwartete Reduktion der Emissionen: –70%	– automatisierter Sonnenschutz	
	– Kompletterneuerung der Haustechnik inkl. Gebäudeautomation	
	– Begrünung von Innenhof und Aufhebung von Parkplätzen	
	– Photovoltaikanlage	

Projekt «The12» Zürich, Theaterstrasse 12

Projektbeschreibung	Nachhaltigkeitsmassnahmen	Heizsystem
Totalsanierung	– Dämmung der Fassade	Luft-/Wasser-Wärmepumpe
Erwartete Emissionen im Betrieb: <1 kgCO ₂ e/m ²	– Neue, isolierverglaste Fenster	
Erwartetes Wüest ESG: >3.5	– Dämmung des Daches	
Erwartete Reduktion der Emissionen: –95%	– automatisierter Sonnenschutz	
	– Dämmung Kellerdecke	
	– Kompletterneuerung der Haustechnik	
	– Begrünung von Innenhofterrassen, Dachterrasse	
	– Photovoltaikanlage	

Neubauten

keine



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

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

An die Geschäftsführung von
PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 6. Mai 2024

Bericht des unabhängigen Prüfers über Mittelallokation und Wirkungskennzahlen im PSP Green Bond Report 2023

Wir wurden von der PSP Swiss Property AG (die Gesellschaft) beauftragt (der Auftrag), zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit die Mittelallokation und Wirkungskennzahlen (die Kennzahlen) im Green Bond Report 2023 (der Bericht) für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 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 2022

Das PSP Swiss Property Green Bond Framework kann der Homepage der Gesellschaft entnommen werden. Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Prüfungsauftrags 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 des *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Kodex) eingehalten. Der IESBA Kodex legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, beruflicher Kompetenz und erforderlicher Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdigen Verhaltens fest.

Unsere Firma wendet International Standard on Quality Management 1 an, der verlangt, dass wir ein Qualitätsmanagementsystem entwerfen, einführen und betreiben, das Regelungen oder Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Anforderungen umfasst.

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 2023 bis 31. Dezember 2023 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

Ernst & Young AG

Tobias Meyer
Verantwortlicher Partner

Leandra Wolf
Manager

Kontaktstellen

Giacomo Balzarini

Vorsitzender der Geschäftsleitung

Telefon +41 (0)44 625 59 59

E-Mail giacomo.balzarini@psp.info

Patrick Thäler

Capital Markets & Sustainability

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 2024

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.

Bild Titelseite

Das Bild zeigt einen Ausschnitt der Liegenschaft Grosspeter Tower, Basel.



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