p|s|p
Swiss Property

Green Bond Framework

2025

Inhaltsverzeichnis

Das PSP Swiss Property Green Bond Framework

Das wichtigste Umweltziel, das mit diesem Framework erreicht werden soll, ist die Reduktion der CO_2-Emissionen. PSP Swiss Property plant die Emission von «Standard Green Use of Proceeds Bonds» im Rahmen des Green Bond Framework.

Das Green Bond Framework von PSP Swiss Property dient als Grundlage für alle ausstehenden und zukünftig emittierten Green Bonds.

Es richtet sich nach den vier Säulen der Green Bond Principles vom Juni 2022 (GBP) der International Capital Market Association (ICMA):
- Verwendung der Erlöse
- Verfahren zur Bewertung und Auswahl der Assets
- Management der Erlöse
- Berichterstattung

Das Green Bond Framework wurde von einer unabhängigen Drittpartei überprüft und mit entsprechenden Zweitgutachten untermauert; dies, um die Übereinstimmung mit den GBPs zu verifizieren und die Übereinstimmung des 100% Green Bond Portfolios mit der Nachhaltigkeitspolitik von PSP Swiss Property und die Relevanz sowie die erwarteten positiven Auswirkungen des Green Asset Portfolios auf Umwelt und Klima zu beurteilen.

Verwendung der Erlöse

Ein Betrag in Höhe des Erlöses der Green Bonds von PSP Swiss Property wird zur Finanzierung bzw. Refinanzierung des Green Asset Portfolios in der folgenden Kategorie der Green Bond Principles der ICMA verwendet: **Umweltfreundliche Gebäude, die regional, national oder international anerkannte Standards und Zertifikationskriterien (als Nachweis für besondere Umweltperformance) erfüllen.**

Die Definition von geeigneten Green Assets basiert auf zwei Kriterien: Zum einen auf den effektiven CO_2-Emissionen einer Liegenschaft und zum anderen auf dem ESG-Rating der Liegenschaften gemäss Wüest Partner (RE ESG Plus). Beide Kriterien müssen erfüllt sein, damit eine Liegenschaft als ein Green Building gilt und sich damit für das Green Asset Portfolio qualifiziert.

Das erste Kriterium, der CO_2-Fussabdruck, ist die zentrale Komponente zur Erreichung der Pariser Klimaziele. Er wird in Kilogramm CO_2-Äquivalenz- Emissionen pro m^2 und Jahr (kg CO_2e/m^2/p.a.) angegeben und deckt die vom Vermieter kontrollierten Scope 1 und 2 gemäss der market-based Methode des GHG-Protokolls ab. Dies ist ein wichtiger Indikator für die Definition eines grünen Gebäudes, da er die Emissionen in absoluten Zahlen misst und einen Vergleichsmassstab mit dem Sektor bietet.

Das zweite Kriterium, das objektspezifische ESG Rating, verfolgt einen ganzheitlichen Ansatz, der verschiedene Aspekte in den Kategorien Umwelt, Soziales und Governance umfasst. Als Anbieter für dieses Rating wurde Wüest Partner ausgewählt. Wüest Partner misst mit dem RE ESG Plus Bewertungssystem den Zustand einer Liegenschaft in Bezug auf die Nachhaltigkeitsthemen Umwelt, Soziales und Governance. Das von Wüest Partner auf der Basis von Marktanalysen selbst entwickelte Modell deckt inhaltlich und thematisch die relevantesten Indikatoren der in Europa etablierten Labels und Benchmarks wie DGNB, BREEAM, SNBS und GRESB ab; dabei kommt eine vereinfachte Messmethode zur Anwendung. Eine grosse Stärke dieses Modells ist, dass es nicht auf einzelne ESG-Aspekte fokussiert, sondern eine ausgewogene Gewichtung sämtlicher Aspekte bietet. RE ESG Plus ermöglicht sowohl eine quantitative Bewertung der wichtigsten Nachhaltigkeitsindikatoren einer Liegenschaft als auch deren Aggregation auf Immobilienportfolioebene. Weitere Informationen zur Methodik von RE ESG Plus finden sich im Anhang 1.

Beide Kriterien zusammen sind ein wertvoller Indikator für ein grünes Gebäude. Die spezifischen Mindestanforderungen unterscheiden sich für «in Betrieb befindliche Anlageliegenschaften», «Renovation bestehender Gebäude» und «Bau neuer Gebäude» (siehe nachfolgende Tabelle).

ICMA Kategorie	Geeignete Green Assets	Kriterien	Beitrag zu UN SDG	Umweltpolitische Ziele
Grüne Gebäude	Anlage-liegenschaften in Betrieb	**CO_2-Emissionen unter:** 12 $kgCO_2e/m^2$/Jahr Ende 2022 11 $kgCO_2e/m^2$/Jahr Ende 2025 9 $kgCO_2e/m^2$/Jahr Ende 2030 6 $kgCO_2e/m^2$/Jahr Ende 2035 **und** **Einstufung:** RE ESG Plus mindestens 3.5	7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE 11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN 13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ	Minderung des Klimawandels
	Renovations-liegenschaften	**Erwartete CO_2-Emissionen nach Fertigstellung unter:** 12 $kgCO_2e/m^2$/Jahr Ende 2022 11 $kgCO_2e/m^2$/Jahr Ende 2025 9 $kgCO_2e/m^2$/Jahr Ende 2030 6 $kgCO_2e/m^2$/Jahr Ende 2035 **oder** **30 % Reduktion CO_2e/m^2/Jahr nach Fertigstellung** **und** **Einstufung:** Erwartetes RE ESG Plus mindestens 3.5	7 BEZAHLBARE UND SAUBERE ENERGIE 11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN 13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ 15 LEBEN AN LAND	Minderung des Klimawandels
	Bau von neuen Liegenschaften	**Erwartete CO_2-Emissionen nach Fertigstellung unter:** 5 kg CO_2e/m^2/Jahr **und** Keine fossilen Heizsysteme	11 NACHHALTIGE STÄDTE UND GEMEINDEN 13 MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ	Minderung des Klimawandels

Neubauten, die nach der Veröffentlichung des Green Bond Framework fertiggestellt werden, müssen weiterhin die strengeren Kriterien der Kategorie «Bau neuer Gebäude» erfüllen, um im Green Asset Portfolio zu verbleiben. Für die Quantifizierung des Green Asset Portfolios werden der Kaufpreis und wertsteigernde Investitionen berücksichtigt. Bewertungsänderungen werden nicht berücksichtigt. Es gibt kein Limit wie weit die geeigneten grünen Investitionen zeitlich zurückreichen (look-back period).

Verfahren zur Bewertung und Auswahl der Assets

PSP Swiss Property hat 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.

Das GBC ist verantwortlich für:

- die Überprüfung, Auswahl und Verifizierung des Pools der Geeigneten Green Assets im Einklang mit den im Green Bond Framework festgelegten Kriterien
- die Beobachtung von Veränderungen auf den nachhaltigen Kapitalmärkten in Bezug auf Offenlegung und Berichterstattung, um die Best Practices (z.B. Green Bond Principles) stets einzuhalten
- die Überprüfung des Green Bond Frameworks, um etwaige Änderungen in Bezug auf die Nachhaltigkeitsstrategie und -initiativen des Unternehmens sowie mögliche Änderungen bei der Verifizierung der sozialen und ökologischen Kriterien für Grüne Gebäude durch Dritte zu berücksichtigen
- die Erstellung und Verifizierung des Allokations- und Impact-Reportings

Das GBC tritt jährlich oder bei Bedarf häufiger zusammen, um vorgeschlagene Allokationen zu überprüfen und sicherzustellen, dass diese mit dem Green Bond Framework in Einklang stehen. Liegenschaften, die gemäss der Tabelle im Abschnitt «Verwendung der Erlöse» nicht mehr als Grüne Gebäude bzw. Geeignete Green Assets gelten, werden aus dem Green Asset Portfolio entfernt.

Management der Erlöse

Die Allokation der Erlöse aus den Green Bonds zum Green Asset Portfolio, wie oben im Kapitel «Verwendung der Erlöse» beschrieben, wird mindestens einmal pro Jahr vom GBC gemäss den oben beschriebenen Verantwortlichkeiten 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.

Berichterstattung

PSP Swiss Property wird seinen Anlegern einen Allokations- und Impact-Report für ausstehende Green Bonds entsprechend dem vorliegenden Green Bond Framework zur Verfügung stellen, in welchem die relevanten Messmethoden aufgeführt sind (Green Bond Report).

Der Bericht wird von PSP Swiss Property erstmals innerhalb eines Jahres nach der Veröffentlichung dieses Green Bond Framework und danach jährlich veröffentlicht. Der Bericht wird auf der Website von PSP Swiss Property verfügbar sein und von einer externen Stelle überprüft werden.

Bericht zur Mittelverwendung

PSP Swiss Property wird über die Verwendung der Erlöse aus den ausstehenden Green Bonds Bericht erstatten. Der Bericht wird die folgenden Informationen enthalten:

- der Gesamtbetrag der ausstehenden Green Bonds
- eine Aufschlüsselung des Gesamtbetrags nach geeigneten grünen Anlagekategorien
- Restbetrag, der zur Verteilung zur Verfügung steht
- den Saldo der nicht verteilten Nettoerlöse (falls vorhanden) und der Anlagen und/oder anderen flüssigen Mittel

Impact Reporting

PSP Swiss Property wird quantitative und qualitative Performanceindikatoren sowie verschiedene weitere Indikatoren für die Geeigneten Green Assets:

Anlageliegenschaften in Betrieb

Auf Stufe Einzelliegenschaft:

- Standort
- Energiebezugsfläche (m^2)
- Energieverbrauch (kWh/m^2)
- CO_2-Emissionen ($kgCO_2e/m^2$)
- Wasserverbrauch (m^3/m^2)
- RE ESG Plus-Rating

Auf Stufe Portfolio:

- CO_2-Emissionen, die beim Betrieb vermieden werden, verglichen mit der durchschnittlichen Marktperformance für genutzte Gebäude
- Energieeinsparungen (in kWh/m^2)
- Wassereinsparungen (in m^3/m^2)
- Eigene Produktion von erneuerbarer Energie und Vor-Ort-Verbrauch

Renovationsliegenschaften
Auf Stufe Einzelliegenschaft:
- Vermiedene CO_2-Emissionen bei jedem operativen Asset im Vergleich zur Ausgangssituation für im Bau befindliche Gebäude
- Allgemeine Beschreibung der Merkmale, die im Hinblick auf die Nachhaltigkeit am meisten verbessert werden (z.B. Biodiversität, Photovoltaik usw.)

Bau von neuen Liegenschaften
Auf Stufe Einzelliegenschaft:
- Erwarteter Energieverbrauch und CO_2-Emissionen im Betrieb im Vergleich zu einer Benchmark
- Kalkulierte gebundene Kohlenstoffemissionen

Wenn Marktzahlen verfügbar sind und nach einer vergleichbaren Methodik berechnet werden, wird PSP Swiss Property ihre Performance anhand eines Benchmarks für Kohlenstoffemissionen und Energieverbrauch mit derjenigen des Marktes vergleichen.

Der Green Bond Report wird auf der Website von PSP Swiss Property unter der Rubrik «Nachhaltigkeit» verfügbar sein.

Externe Überprüfung

Zweitmeinung
PSP Swiss Property hat einen externen Gutachter mit der Überprüfung ihres Green Bond Framework beauftragt. Die Zweitmeinung von Moody's Ratings über die Umweltverträglichkeit des Green Bond Frameworks und seine Übereinstimmung mit den Green Bond Principles ist auf der Website von PSP Swiss Property unter der Rubrik «Nachhaltigkeit» verfügbar.

CO_2-Prüfung durch eine Drittpartei
Die Verteilung der Erlöse aus Green Bonds, die Einhaltung der Kriterien für die Auswahl der Anlagen sowie die Umweltkennzahlen werden von Ernst & Young (EY) oder einer anderen von PSP Swiss Property beauftragten Drittpartei als Nachfolgerin von EY überprüft. Der Bericht wird auf der Website von PSP Swiss Property unter der Rubrik «Nachhaltigkeit» veröffentlicht.

Überprüfung der ESG-Eigenschaften durch eine Drittpartei
Für die Beurteilung der Nachhaltigkeit von Liegenschaften wurde das unabhängige Immobilienberatungsunternehmen Wüest Partner beauftragt. Eine Übersicht über die Methode findet sich im Anhang 1.

Disclaimer

Die in diesem Green Bond Framework enthaltenen Informationen sind nur zum Datum dieses Green Bond Frameworks korrekt, und eine Aushändigung dieses Green Bond Frameworks zu einem späteren Zeitpunkt bedeutet nicht, dass die Informationen in diesem Green Bond Framework zu diesem späteren Zeitpunkt korrekt sind. Dieses Green Bond Framework enthält bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen. Eine zukunftsgerichtete Aussage ist eine Aussage, die sich nicht auf historische Fakten und Ereignisse bezieht. Solche zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf Analysen, Prognosen, Projektionen, Erwartungen oder Schätzungen künftiger Ergebnisse, Geschäftsentwicklungen und betrieblicher Leistungen, die noch nicht feststehen oder vorhersehbar sind. Begriffe und Formulierungen wie «werden», «erwarten», «planen», «können» und «könnten» sowie ähnliche Abwandlungen oder Ausdrücke werden verwendet, um zukunftsgerichtete Aussagen zu kennzeichnen; sie sind jedoch nicht als ausschliessliches Mittel für eine solche Kennzeichnung zu verstehen. Dies gilt insbesondere für Aussagen in diesem Green Bond Framework über die Strategie, die Geschäftstätigkeit und das Management von PSP Swiss Property, ihr Wachstum und ihre Auswirkungen auf die Umwelt, allgemeine wirtschaftliche Faktoren, das regulatorische Umfeld, in dem sie ihre Geschäftstätigkeit ausübt, sowie andere Faktoren, die PSP Swiss Property betreffen, insbesondere auch Aussagen über den zukünftigen Energieverbrauch, bedarf und -verfügbarkeit.

Die hierin enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen beruhen ausschliesslich auf Plänen, Erwartungen, Schätzungen und anderen Annahmen, die PSP Swiss Property nach bestem Wissen und Gewissen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Green Bond Frameworks getroffen hat. Diese zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen Risiken im Zusammenhang mit zukünftigen Ereignissen und anderen Risiken, Ungewissheiten und Annahmen, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse oder Leistungen wesentlich von den Ergebnissen oder Leistungen abweichen, die in diesen zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen oder beschrieben wurden. Keine dieser Prognosen, Projektionen, Erwartungen oder Schätzungen, auf die sich die zukunftsgerichteten Aussagen stützen können, sind als Versprechen zu verstehen oder als Hinweis, Zusicherung oder Garantie dafür, dass die ihnen zugrunde liegenden Annahmen wahr, richtig oder vollständig sind. Infolgedessen sollten sich Anleger nicht in unangemessener Weise auf diese zukunftsgerichteten Aussagen verlassen. Selbst wenn die operativen Ergebnisse oder die Geschäftsentwicklung von PSP Swiss Property in einer bestimmten Periode mit den hierin enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen übereinstimmen, können diese Ergebnisse nicht als Indikator für

die Ergebnisse nachfolgender Perioden dienen. Darüber hinaus übernimmt PSP Swiss Property weder eine Verpflichtung noch eine Verantwortung, solche zukunftsgerichteten Aussagen zu aktualisieren oder zu revidieren, sei es aufgrund neuer Informationen, zukünftiger Ereignisse, Entwicklungen oder sonstiger Umstände, die sie falsch, ungenau oder irreführend machen könnten.

Dieses Green Bond Framework stellt weder einen Prospekt noch eine ähnliche Mitteilung im Sinne der Artikel 35 ff. und 69 des Schweizerischen Finanzdienstleistungsgesetzes dar. Die in diesem Green Bond Framework enthaltenen Informationen dürfen nicht als Ersatz für eine wirtschaftliche, rechtliche, steuerliche oder sonstige Beratung angesehen werden. Eine Anlageentscheidung in Bezug auf Wertpapiere von PSP Swiss Property darf nur auf der Grundlage des jeweiligen Emissionsprospekts getroffen werden, der gegebenenfalls in Übereinstimmung mit Schweizer Recht oder einem anderen anwendbaren Recht veröffentlicht wurde. Die Anleger müssen ihre Anlageberater oder andere Berater konsultieren, bevor sie eine Entscheidung treffen.

Prospekte und andere Angebotsunterlagen können gegebenenfalls von Zeit zu Zeit auf dieses Green Bond Framework verweisen. Dies ist nicht so auszulegen, dass dieses Green Bond Framework durch Verweis in einen solchen Prospekt oder eine andere Angebotsunterlage integriert wird.

PSP Swiss Property behält sich das Recht vor, alle Aspekte dieses Green Bond Frameworks, einschliesslich des Frameworks selbst, jederzeit und ohne vorherige Ankündigung anzupassen, zu ergänzen, zu ändern oder zu löschen. Die letzte verfügbare Version des Green Bond Frameworks ist auf der Website von PSP Swiss Property (www.psp.info) frei zugänglich und stellt zu jedem Zeitpunkt die einzige gültige Version dar.

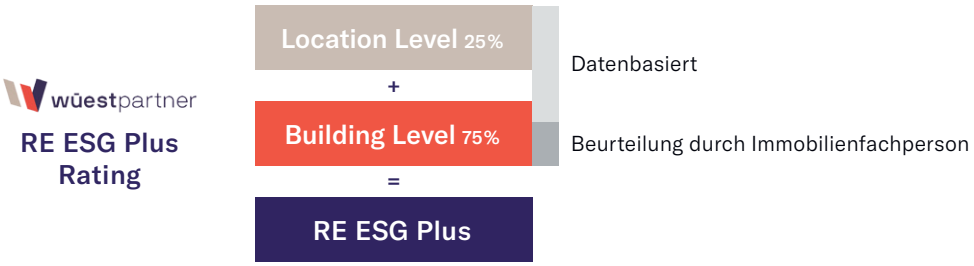
Anhang 1

Wüest Partner Real Estate ESG Plus Rating – Methodik

Das **RE ESG Plus Rating** basiert auf zwei Analyseebenen, die unterschiedliche ESG-Aspekte bewerten:

- **Location Level** (Standortbewertung): Bewertet die Nachhaltigkeitsqualität eines Standorts anhand vielfältiger Datenquellen. Die Analyse erfolgt vollständig datenbasiert und automatisiert.
- **Building Level** (Gebäudebewertung): Betrachtet gebäudespezifische Kriterien, basierend auf strukturierten Informationen (z. B. Marktwertschätzungen), der Einschätzung von Immobilienexpert:innen sowie Eigentümerdaten. Eine Validierung der Inputdaten durch unabhängigen Gutachter:innen ergänzt die Bewertung.

Die Entwicklung des Modells wird durch ein Steering Committee und ein Sounding Board beaufsichtigt.



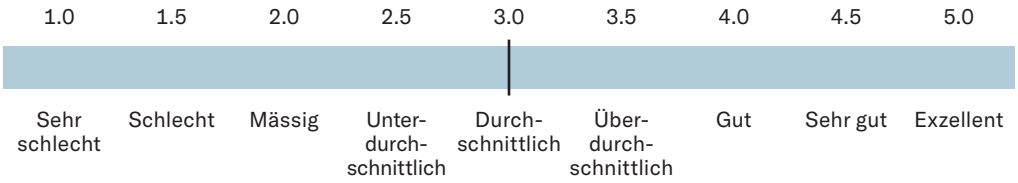
Kriterienkatalog

Der Kriterienkatalog des «RE ESG Plus Ratings» besteht aus folgenden Stufen: Dimensionen, Kriterien, Themen, Indikatoren und Unterindikatoren (Messgrössen). In der Tabelle sind die Themen des Ratings zu sehen.

Umwelt (Environment)	Soziales (Social)	Unternehmensführung (Governance)
– Treibhausgase	– Diversität	– Firmenprozesse
– Energie	– Gebäudequalität und thermischer Komfort	– Gebäudebetrieb
– Ressourceneffizienz	– Nutzbarkeit	– Mieter:innen
– Mobilität und Aussenraum	– Wohlbefinden und Sicherheit	– Regionalökonomie

Bewertungsskala

Die Indikatoren werden auf einer Skala von 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (exzellent) bewertet und auf Liegenschaftsebene aggregiert. Diese Skala wird von Wüest Partner auch in anderen Anwendungen verwendet und sorgt für eine konsistente sowie vergleichbare Bewertung für alle Nutzer:innen.



Die Bewertung der Indikatoren erfolgt je nach Typ nach folgenden Methoden:

- **Benchmark-basierte Bewertung:** Einstufung auf der Skala 1–5 anhand von Perzentilen aus einem Sample von über 10 000 Bewertungen.
- **Expert:innen-basierte Bewertung:** Bewertung durch Fachpersonen, z. B. für Rasterdaten zu Naturgefahren.
- **Kategorische Beurteilung:** Antworten in den Kategorien *Ja, Teils* oder *Nein,* direkt umgerechnet in die Noten 5.0, 3.0 oder 1.0.

GRESB

Das RE ESG-Rating von Wüest Partner gibt es in unterschiedlichen Ausprägungen und ist durch den Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) in der Kategorie Gebäudezertifizierung anerkannt.

GRESB®

Impressum
Herausgeberin: PSP Swiss Property AG, Zug
Konzept und Gestaltung: LST AG, Luzern
Übersetzung: Dr. Norbert Bernhard, Schaffhausen

Mai 2025

Original in Englisch
Dies ist eine deutsche Übersetzung des englischen Originals.

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

p|s|p
Swiss Property

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

© PSP Swiss Property, Mai 2025