

# Green Bond Report

---

2024

# 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 dritten Green Bond Report und aktualisiert das Green Bond Framework. Wüest Partner RE ESG Plus ist von GRESB als Bewertungsmethode anerkannt.

Wir freuen uns, bereits zum dritten Mal in Folge den Green Bond Report zu veröffentlichen. Auch in diesem Jahr übertrifft das Volumen unserer nachhaltigen Immobilien, die als Green Buildings klassifiziert sind, das Volumen der ausstehenden Green Bonds.

Gleichzeitig mit dem Green Bond Report haben wir unser überarbeitetes Green Bond Framework veröffentlicht. Dieses berücksichtigt die jüngsten Entwicklungen im Bereich der ESG-Bewertung (Environmental, Social, Governance) unserer Liegenschaften. Als aktualisiertes Kriterium wird nun das RE ESG Plus-Rating von Wüest Partner verwendet. Dieses Rating zeichnet sich durch eine breitere Anerkennung aus, da es im Rahmen der 2023 Building Certification Evaluation Form von GRESB offiziell als «operational buildings certification» anerkannt wurde. Im Vergleich zum bisherigen Rating stellt RE ESG Plus eine Weiterentwicklung dar, da es eine präzisere und umfassendere Bewertung der Nachhaltigkeitsleistung ermöglicht. Unser überarbeitetes Framework wurde erneut von Moody's Ratings im Rahmen einer Second Party Opinion geprüft und mit dem herausragenden Sustainability Quality Score SQS1 (Excellent) bewertet.

Bei stabilen Grenzwerten für CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zum Vorjahr und nur geringfügiger Veränderungen in den Ergebnissen des RE ESG Plus-Ratings konnten wir erneut einen Anstieg unserer Green Assets verzeichnen. Dies spiegelt die kontinuierliche Optimierung unseres Portfolios im Hinblick auf Nachhaltigkeit wider. Der Green Bond Report bietet eine detaillierte Übersicht über unser Green Asset Portfolio sowie die zugehörigen Green Bonds.

Der vorliegende Report orientiert sich erneut an den Green Bond Principles der International Capital Market Association (ICMA). Diese umfassen die Verwendung der Erlöse, das Verfahren zur Bewertung und Auswahl der Assets, das Management der Erlöse sowie die Berichterstattung. Das überarbeitete Green Bond Framework von PSP Swiss Property wurde im Einklang mit diesen Prinzipien entwickelt, um den Standard nachhaltiger Finanzierung aufrechtzuerhalten.

## **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 der Erlöse 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 Allokation 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  
Chief Executive Officer

Patrick Thäler  
Capital Markets & Sustainability

# Green Bond Framework

Das PSP Green Bond Framework wurde im Mai 2025 veröffentlicht und bildet die Basis für die Emission von Green Bonds bei PSP Swiss Property. 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><b>CO<sub>2</sub>-Emissionen unter:</b><br/>           12 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr Ende 2022<br/>           11 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr Ende 2025<br/>           9 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr Ende 2030<br/>           6 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr Ende 2035</p> <p><b>und</b></p> <p><b>Einstufung:</b><br/>           RE ESG Plus mindestens 3.5</p>   | <br><br>  | Minderung des Klimawandels |
|                | Renovations-liegenschaften       | <p><b>Erwartete CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Fertigstellung unter:</b><br/>           12 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr Ende 2022<br/>           11 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr Ende 2025<br/>           9 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr Ende 2030<br/>           6 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr Ende 2035</p> <p><b>oder</b></p> <p>30% Reduktion CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr nach Fertigstellung</p> <p><b>und</b></p> <p><b>Einstufung:</b><br/>           Erwartetes RE ESG Plus mindestens 3.5</p> | <br><br><br> | Minderung des Klimawandels |
|                | Bau von neuen Liegenschaften     | <p><b>Erwartete CO<sub>2</sub>-Emissionen nach Fertigstellung unter:</b><br/>           5 kg CO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/Jahr</p> <p><b>und</b></p> <p>Keine fossilen Heizsysteme</p>  | <br>   | 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.

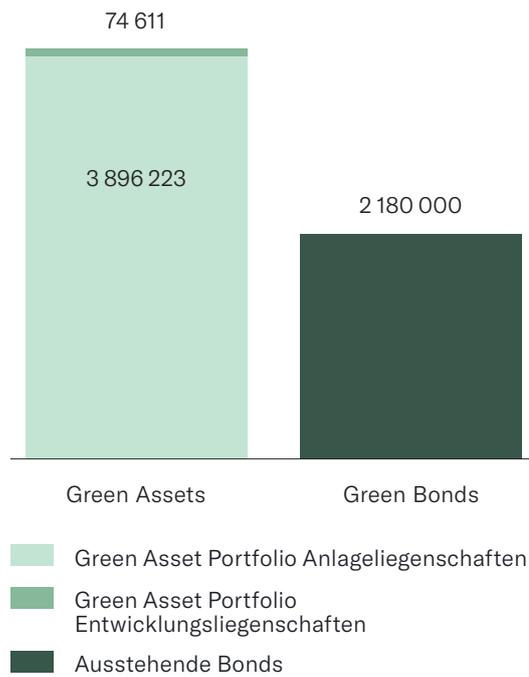
Liste der ausstehenden Anleihen von PSP Swiss Property per 31. Dezember 2024:

| ISIN         | Fälligkeitsdatum | Coupon | Nominalwert in CHF 1 000 |
|--------------|------------------|--------|--------------------------|
| 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                  |
| CH1373904353 | 20.09.2029       | 1.200% | 125 000                  |
| CH0488506665 | 06.02.2030       | 0.000% | 100 000                  |
| CH1306117131 | 06.02.2030       | 1.700% | 100 000                  |
| CH0506071361 | 04.02.2031       | 0.200% | 200 000                  |
| CH0515152475 | 16.09.2031       | 0.160% | 100 000                  |
| CH1337248962 | 11.10.2032       | 1.650% | 100 000                  |
| CH1373904361 | 20.09.2034       | 1.400% | 125 000                  |
| <b>Total</b> |                  |        | <b>2 180 000</b>         |

PSP Swiss Property hat per Ende 2024 Green Bonds über nominal CHF 2.180 Milliarden ausstehend. Dem gegenüber stehen Green Assets mit Anschaffungskosten über CHF 3.971 Milliarden bestehend aus 75 Anlageliegenschaften und 2 Entwicklungsliegenschaften. Die Liste der qualifizierenden Liegenschaften wurde am 31. März 2025 von der Geschäftsleitung verabschiedet.

Zum Stichtag per 31. Dezembers 2024 machten die Green Assets 64% 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 CO<sub>2</sub>-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 2024 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 (kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>) 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 kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup>/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 2024 zeigt sich dieser Vergleich wie folgt:

|                              | Einheit                                | CO <sub>2</sub> -Emissionen |
|------------------------------|--|-----------------------------|
| PSP Green Asset Portfolio    | kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>     | 5.7                         |
| Benchmark-Portfolio          | kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>     | 10.9                        |
| <b>Differenz</b>             | <b>kgCO<sub>2</sub>e/m<sup>2</sup></b> | <b>5.2</b>                  |
| Energiebezugsfläche          | m <sup>2</sup>                         | 699 004                     |
| <b>Jährliche Ersparnisse</b> | <b>Tonnen CO<sub>2</sub>e</b>          | <b>3 635</b>                |

### Einsparungen bei CO<sub>2</sub>, 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 2024 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:

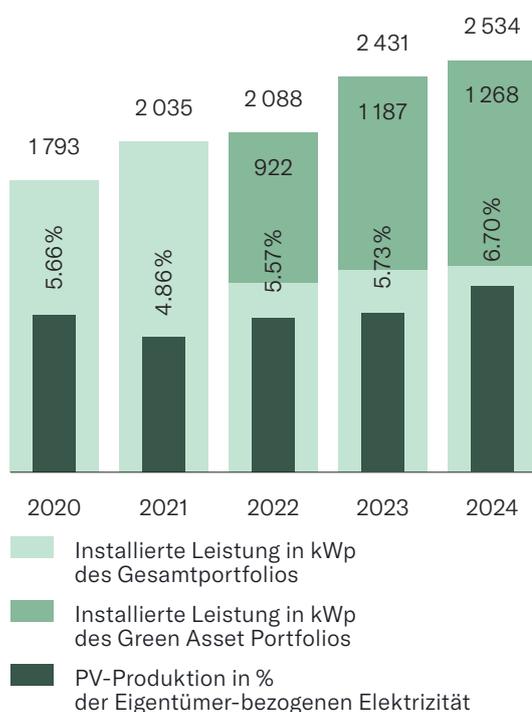
|                                | Emissionen<br>in kgCO <sub>2</sub> e |                    | Energieverbrauch<br>in kWh |                    | Wasserverbrauch<br>in m <sup>3</sup> |                    |
|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|--------------------|
|                                | Total                                | pro m <sup>2</sup> | Total                      | pro m <sup>2</sup> | Total                                | pro m <sup>2</sup> |
| PSP Green Asset Portfolio 2024 | 3 276 350                            | 5.6                | 42 312 071                 | 72.2               | 197 625                              | 0.337              |
| Like-for-Like Portfolio 2023   | 3 415 552                            | 5.8                | 42 751 411                 | 73.0               | 161 373                              | 0.275              |
| <b>Differenz</b>               | <b>- 139 203</b>                     | <b>- 0.2</b>       | <b>- 439 340</b>           | <b>- 0.8</b>       | <b>36 252</b>                        | <b>0.062</b>       |

Der Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen weisen eine Reduktion aus. Der Wasserverbrauch ist im Vergleich zum like-for-like Portfolio 2023 angestiegen. Dies ist vor allem auf eine verbesserte Datengrundlage im Berichtsjahr und der Neuinbetriebnahme einiger Liegenschaften zurückzuführen.

## 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 2024 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 31. März 2025 bestätigt. Für die Ermittlung des Energieverbrauchs, der CO<sub>2</sub>-Emissionen und des Wasserverbrauchs gelten dieselben Grundlagen und Abgrenzungen wie im PSP-Nachhaltigkeitsbericht 2024.

## Anlageliegenschaften

|   | Energie-<br>bezugsfläche <sup>1</sup><br>in m <sup>2</sup> | Energie-<br>verbrauch<br>in kWh/m <sup>2</sup> | CO <sub>2</sub> Emissionen <sup>2</sup><br>in kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | Wasser-<br>verbrauch<br>in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | RE ESG Plus <sup>3</sup> |
|---|--|--|--|---|--------------------------|
| Basel, Barfüsserplatz 10                                      | 1 793  | 103  | 10.7   | 1.126   | 3.7                      |
| Basel, Dornacherstrasse 210                                   | 14 204   | 49   | 4.7  | 0.289   | 3.9                      |
| Basel, Freie Strasse 38                                       | 1 394  | 65   | 3.5  | 0.442   | 3.6                      |
| Basel, Greifengasse 21  | 2 389  | 25   | 2.4  | 0.311   | 3.9                      |
| Basel, Grosspeterstrasse 18 /<br>Grosspeteranlage 11          | 7 191  | 97   | 8.9  | 0.216   | 4.1                      |
| Basel, Grosspeterstrasse 44                                   | 21 393   | 36   | 0.0  | 0.435   | 4.0                      |
| Basel, Kirschgartenstrasse 12, 14                             | 7 147  | 161  | 9.6  | 0.443   | 3.8                      |
| Basel, Marktgasse 5   | 1 743  | 49   | 5.0  | 0.403   | 3.6                      |
| Basel, Peter Merian-Strasse 88, 90                            | 14 127   | 59   | 4.2  | 0.092   | 3.8                      |
| Basel, St. Alban-Anlage 46                                    | 3 923  | 64   | 0.0  | 0.438   | 3.9                      |
| Basel, Steinentorberg 8, 12                                   | 14 570   | 112  | 10.6   | 0.101   | 4.0                      |
| Bern, Bärenplatz 9, 11, 27 /<br>Käfiggässchen 10, 22, 26      | 4 611  | 74   | 6.5  | 0.747   | 3.7                      |
| Bern, Eigerstrasse 2  | 5 154  | 94   | 8.9  | 0.191   | 3.6                      |
| Bern, Genfergasse 4   | 2 218  | 112  | 10.8   | 0.929   | 3.5                      |
| Bern, Laupenstrasse 10  | 3 539  | 37   | 2.9  | 0.217   | 3.7                      |
| Bern, Laupenstrasse 18, 18a                                   | 12 729   | 39   | 3.0  | 0.116   | 3.9                      |
| Bern, Seilerstrasse 8, 8a                                     | 9 708  | 108  | 9.8  | 0.255   | 3.8                      |
| Bern, Waisenhausplatz 14                                      | 4 024  | 58   | 5.5  | 0.214   | 3.7                      |
| Bern, Zeughausgasse 26, 28                                    | 4 101  | 56   | 5.5  | 2.423   | 3.9                      |
| Genève, Place de la Synagogue 3, 5 /<br>Rue Jean-Petitot 4, 6 | 3 474  | 75   | 6.7  | 1.857   | 3.9                      |
| Genève, Rue de la Confédération 2                             | 11 161   | 96   | 10.5   | 0.497   | 3.7                      |
| Genève, Rue de la Corraterie 5, 7 /<br>Rue de la Cité 6       | 12 892   | 73   | 8.0  | 0.298   | 3.8                      |
| Genève, Rue des Bains 31bis, 33, 35                           | 13 718   | 71   | 9.0  | 0.333   | 3.8                      |
| Genève, Rue du Marché 40                                      | 6 640  | 69   | 11.4   | 1.675   | 3.9                      |
| Genève, Rue du Mont-Blanc 12                                  | 2 055  | 26   | 0.2  | 0.154   | 3.8                      |
| Lausanne, Avenue Agassiz 2                                    | 1 738  | 59   | 8.6  | 0.190   | 3.9                      |
| Lausanne, Avenue de Sévelin 46                                | 18 980   | 51   | 5.8  | 0.172   | 3.8                      |
| Lausanne, Chemin de Bossons 2                                 | 2 621  | 24   | 2.9  | 0.012   | 3.7                      |
| Lausanne, Place Saint-François 5                              | 7 263  | 52   | 7.0  | 0.139   | 3.9                      |
| Lausanne, Rue Saint-Martin 7                                  | 5 700  | 24   | 1.9  | 0.201   | 4.0                      |

|   | Energie-<br>bezugsfläche <sup>1</sup><br>in m <sup>2</sup> | Energie-<br>verbrauch<br>in kWh/m <sup>2</sup> | CO <sub>2</sub> Emissionen <sup>2</sup><br>in kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | Wasser-<br>verbrauch<br>in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | RE ESG Plus <sup>3</sup> |
|---|--|--|--|---|--------------------------|
| Liebefeld, Waldeggstrasse 30  | 15 645   | 78   | 7.1  | 0.248   | 4.1                      |
| Liebefeld, Waldeggstrasse 37  | 12 130   | 66   | 4.6  | 0.285   | 3.8                      |
| Rheinfelden, Baslerstrasse 2–16                                       | 25 422   | 71   | 1.1  | 0.550   | 3.6                      |
| Zürich, Bahnhofstrasse 10 / Börsenstrasse 18                          | 2 307  | 60   | 2.0  | 0.124   | 3.8                      |
| Zürich, Bahnhofstrasse 28a / Waaggasse 6                              | 4 517  | 76   | 7.6  | 2.184   | 3.6                      |
| Zürich, Bahnhofstrasse 39   | 4 269  | 85   | 7.4  | 0.318   | 3.8                      |
| Zürich, Bahnhofstrasse 81 / Schweizergasse 2, 4                       | 3 365  | 132  | 9.3  | 0.141   | 3.6                      |
| Zürich, Binzing 15, 17  | 29 461   | 46   | 1.8  | 0.321   | 3.9                      |
| Zürich, Bleicherweg 10 / Schanzengraben 7                             | 5 412  | 61   | 0.1  | 0.430   | 4.0                      |
| Zürich, Bleicherweg 14  | 466  | 87 <sup>4</sup>                                | 0.0 <sup>4</sup>   | n.a. <sup>5</sup>   | 4.0                      |
| Zürich, Brandschenkestrasse 110                                       | 18 760   | 97   | 7.6  | 0.603   | 4.0                      |
| Zürich, Brandschenkestrasse 152a                                      | 3 050  | 54   | 4.6  | 0.261   | 4.0                      |
| Zürich, Brandschenkestrasse 80, 82, 84                                | 12 558   | 107  | 6.0  | 0.545   | 3.9                      |
| Zürich, Brandschenkestrasse 90  | 14 353   | 100  | 8.0  | 0.172   | 4.0                      |
| Zürich, Dufourstrasse 56  | 2 941  | 83   | 9.4  | 0.336   | 3.7                      |
| Zürich, Förrlibuckstrasse 10  | 9 774  | 76   | 7.1  | 0.186   | 3.9                      |
| Zürich, Förrlibuckstrasse 110   | 11 443   | 88   | 8.1  | 0.150   | 4.1                      |
| Zürich, Förrlibuckstrasse 181   | 5 347  | 100  | 7.7  | 0.281   | 4.0                      |
| Zürich, Förrlibuckstrasse 60, 62                                      | 28 657   | 75   | 6.3  | 0.346   | 4.1                      |
| Zürich, Förrlibuckstrasse 66  | 5 526  | 73   | 7.7  | 0.160   | 3.9                      |
| Zürich, Füsslistrasse 6   | 4 458  | 55 <sup>4</sup>                                | 4.5 <sup>4</sup>   | n.a. <sup>5</sup>   | 3.8                      |
| Zürich, Gartenstrasse 32  | 2 374  | 93   | 7.8  | 0.135   | 4.2                      |
| Zürich, Gerbergasse 5   | 3 287  | 65   | 5.8  | 0.127   | 3.9                      |
| Zürich, Goethestrasse 24  | 900  | 59   | 4.9  | 0.712   | 3.9                      |
| Zürich, Grubenstrasse 6, 8  | 13 312   | 10 <sup>4</sup>                                | 0.0 <sup>4</sup>   | n.a. <sup>5</sup>   | 4.2                      |
| Zürich, Gutenbergstrasse 1, 9   | 11 273   | 47   | 3.7  | 0.681   | 3.9                      |
| Zürich, Hardturmstrasse 101, 103, 105 /<br>Förrlibuckstrasse 30       | 28 652   | 52   | 4.8  | 0.190   | 4.0                      |
| Zürich, Hardturmstrasse 131, 133, 135                                 | 23 013   | 64   | 4.9  | 0.349   | 4.1                      |
| Zürich, Hardturmstrasse 161 /<br>Förrlibuckstrasse 150                | 32 128   | 94   | 7.5  | 0.249   | 3.9                      |
| Zürich, Hardturmstrasse 169, 171, 173, 175                            | 16 022   | 72   | 8.0  | 0.191   | 3.7                      |
| Zürich, Hardturmstrasse 181, 183 /<br>Förrlibuckstrasse 160, 190, 192 | 33 093   | 71   | 5.3  | 0.251   | 4.1                      |
| Zürich, Hottingerstrasse 10, 12                                       | 3 578  | 66   | 7.0  | 0.168   | 3.7                      |
| Zürich, Kurvenstrasse 17 / Beckenhofstrasse 26                        | 1 784  | 90   | 9.9  | 0.207   | 3.6                      |
| Zürich, Limmatstrasse 250–254, 264, 266                               | 12 642   | 98   | 5.8  | 1.147   | 4.0                      |
| Zürich, Limmatstrasse 291   | 2 627  | 65   | 6.6  | 0.207   | 3.8                      |
| Zürich, Obstgartenstrasse 7   | 2 183  | 58   | 6.3  | 0.189   | 3.8                      |
| Zürich, Pfingstweidstrasse 60, 60b                                    | 33 172   | 80   | 6.2  | 0.146   | 4.0                      |
| Zürich, Poststrasse 3   | 1 928  | 57   | 6.3  | 0.116   | 3.6                      |
| Zürich, Seebahnstrasse 89   | 5 627  | 85   | 8.0  | 0.225   | 3.9                      |
| Zürich, Seestrasse 353  | 8 202  | 90   | 8.2  | 0.209   | 3.9                      |

|   | Energie-<br>bezugsfläche <sup>1</sup><br>in m <sup>2</sup> | Energie-<br>verbrauch<br>in kWh/m <sup>2</sup> | CO <sub>2</sub> Emissionen <sup>2</sup><br>in kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | Wasser-<br>verbrauch<br>in m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | RE ESG Plus <sup>3</sup> |
|---|--|--|--|---|--------------------------|
| Zürich, Stampfenbachstrasse 48 /<br>Sumatrastrasse 11 | 5 679  | 57   | 5.2  | 0.213   | 3.8                      |
| Zürich, Stauffacherstrasse 31                         | 2 017  | 74   | 8.4  | 1.599   | 3.7                      |
| Zürich, Theaterstrasse 12                             | 6 546  | 95 <sup>4</sup>                                | 0.0 <sup>4</sup>   | n.a. <sup>5</sup>   | 4.2                      |
| Zürich, Walchestrasse 11, 15 /<br>Neumühlequai 26, 28 | 3 685  | 95   | 7.4  | 0.686   | 3.8                      |
| Zürich, Zweierstrasse 129                             | 3 214  | 37   | 4.0  | 0.152   | 3.9                      |

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 RE ESG Plus finden sich im PSP Green Bond Framework 2025 auf Seite 12

4 Wert basiert aufgrund von kurzer Betriebsdauer auf Annahmen aus bestehenden internen Dokumenten

5 Aufgrund von kurzer Betriebsdauer keine verlässlichen Daten vorhanden

## Renovationsliegenschaften

### Projekt «Bollwerk»

#### Bern, Bollwerk 15

| Projektbeschreibung   | Nachhaltigkeitsmassnahmen            | Heizsystem |
|---|--------------------------------------|------------|
| Totalsanierung  | – Neue, isolierverglaste Fenster     | Fernwärme  |
| Erwartete Emissionen im Betrieb: <8 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | – Dämmung des Daches                 |            |
| Erwartetes RE ESG Plus: >3.5  | – Kompletterneuerung der Haustechnik |            |
| Erwartete Reduktion der Emissionen: – 70%                               |                                      |            |

### Projekt «Hôtel des Postes»

#### Lausanne, Place Saint-François 15

| Projektbeschreibung   | Nachhaltigkeitsmassnahmen                                    | Heizsystem |
|---|--|------------|
| Totalsanierung  | – Innendämmung der Fassade (Denkmalgeschützt)                | Fernwärme  |
| Erwartete Emissionen im Betrieb: <5 kg CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup> | – Neue, isolierverglaste Fenster                             |            |
| Erwartetes RE ESG Plus: >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   |            |

## Neubauten

keine



Ernst & Young AG  
Maagplatz 1  
Postfach  
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11  
www.ey.com/de\_ch

An die Geschäftsleitung von  
**PSP Swiss Property AG, Zug**

Zürich, 12. Mai 2025

## **Bericht des unabhängigen Prüfers über den Allocation Report und den Impact Report im PSP Green Bond Report 2024**

Wir wurden beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit ausgewählter Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) im Green Bond Report 2024 von PSP Swiss Property AG und ihrer konsolidierten Tochtergesellschaften (der Konzern) für das zum 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr (der Bericht) durchzuführen.

Unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit bezog sich auf nachfolgend ausgewählte Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) im:

- ▶ Allocation Report auf Seiten 6-7
- ▶ Impact Report auf Seite 8-10

Wir haben keine Prüfungshandlungen für andere im Bericht enthaltene Informationen als für die im vorangegangenen Absatz beschriebenen durchgeführt und geben dementsprechend auch keine Schlussfolgerung zu anderen Informationen ab.

### **Anwendbare Kriterien**

Der Konzern hat folgende Kriterien als anwendbar definiert (die anwendbaren Kriterien):

- ▶ PSP Swiss Property Green Bond Framework 2025

Das PSP Swiss Property Green Bond Framework kann der Homepage der Gesellschaft entnommen werden.

### **Inhärente Grenzen**

Die Genauigkeit und Vollständigkeit ausgewählter Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) sind aufgrund ihrer Beschaffenheit und der Methoden zur Bestimmung, Berechnung und Schätzung dieser Daten mit inhärenten Grenzen verbunden. Ausserdem ist die Quantifizierung der Indikatoren für nichtfinanzielle Belange mit inhärenter Unsicherheit verbunden, da die wissenschaftlichen Kenntnisse zur Bestimmung der Faktoren für die Emissionsfaktoren und der Werte, die beispielsweise für die Kombination der Emissionen verschiedener Gase erforderlich sind, unvollständig sind. Unser Prüfungsbericht sollte daher im Zusammenhang mit dem publizierten Nachhaltigkeitsbericht 2024 des Konzerns und dem Green Bond Framework 2025 mit entsprechenden Definitionen und Verfahren zur Berichterstattung über nichtfinanzielle Belange gelesen werden.

### **Verantwortung der Geschäftsleitung**

Die Geschäftsleitung ist verantwortlich für die Auswahl der anwendbaren Kriterien sowie für die Aufstellung und Darstellung der ausgewählten Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) in allen wesentlichen Belangen entsprechend den anwendbaren Kriterien.



Shape the future  
with confidence

2

Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen, soweit dies für die Erstellung ausgewählter Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) von Bedeutung ist, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen und 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.

Unser Unternehmen 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 der Grundlage der von uns erlangten Nachweise eine Schlussfolgerung zu den ausgewählten Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) abzugeben.

Wir haben unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 *Betriebswirtschaftliche Prüfungen ausser Prüfungen oder prüferische Durchsichten von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen* durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ausgewählten Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

#### **Erläuterung der durchgeführten Prüfungshandlungen**

Die im Rahmen einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit durchgeführten Prüfungshandlungen weichen in ihrer Art und ihrem zeitlichen Ablauf von jenen zur Erlangung hinreichender Sicherheit ab und sind in ihrem Umfang weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird, als wenn eine Prüfung zur Erlangung hinreichender Sicherheit durchgeführt worden wäre. Unsere Prüfungshandlungen sind darauf ausgerichtet, mit einem Zusicherungsgrad mit begrenzter Sicherheit als Basis für unsere Schlussfolgerung zu dienen, und erfüllen nicht alle Nachweise, die erforderlich wären, wenn ein Prüfungsauftrag mit hinreichender Sicherheit durchgeführt würde.

Obwohl wir bei der Festlegung der Art und des Umfangs unserer Verfahren die internen Kontrollen des Managements berücksichtigt haben, war unser Prüfungsauftrag nicht darauf ausgerichtet interne Kontrollen zu prüfen. Unsere Prüfungshandlungen umfassten keine Tests der Kontrollen oder die Durchführung von Prüfungshandlungen 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



Shape the future  
with confidence

3

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 beschränkter Sicherheit haben wir, unter anderem, folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- ▶ Beurteilung der Eignung der anwendbaren Kriterien und ihrer einheitlichen Anwendung
- ▶ Befragung wichtiger Mitarbeitenden zum Erlangen eines Verständnisses des Geschäfts- und Berichterstattungsprozesses, einschliesslich der Nachhaltigkeitsstrategie, der Grundsätze und des Managements
- ▶ Befragung der Schlüsselpersonen des Konzerns, um ein Verständnis des Systems für die Nachhaltigkeitsberichterstattung während des Berichtszeitraums, einschliesslich des Prozesses zur Erhebung, Zusammenstellung und Berichterstattung der Kennzahlen, zu erlangen
- ▶ Überprüfung der korrekten Anwendung der Berechnungskriterien im Einklang mit den in den anwendbaren Kriterien dargelegten Methoden
- ▶ Analytische Prüfverfahren zur Unterstützung der Plausibilität der Daten
- ▶ Identifizierung und Prüfung der den Berechnungen zugrunde liegenden Annahmen
- ▶ Prüfung der zugrunde liegenden Ausgangsinformationen auf Stichprobenbasis, um die Richtigkeit der Daten zu überprüfen

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

### **Schlussfolgerung**

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der dadurch erlangten Prüfungsnachweise sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die ausgewählten Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) im Bericht von PSP Swiss Property AG nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien erstellt worden sind.

Ernst & Young AG

Tobias Meyer  
Verantwortlicher Partner

Leandra Wolf  
Senior Managerin

# Kontaktstellen

**Giacomo Balzarini**

Chief Executive Officer

Telefon +41 (0)44 625 59 59

E-Mail [giacomo.balzarini@psp.info](mailto:giacomo.balzarini@psp.info)

**Patrick Thäler**

Capital Markets & Sustainability

Telefon +41 (0)44 625 59 03

E-Mail [patrick.thaeler@psp.info](mailto:patrick.thaeler@psp.info)

## **Impressum**

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

Mai 2025

### **Original in Deutsch**

Eine englische Übersetzung ist als PDF auf [www.psp.info](http://www.psp.info) verfügbar.

### **Nachhaltigkeit**

Aus Umweltschutzgründen verzichten wir auf eine gedruckte Version dieses Berichts.  
Dieser Bericht ist als PDF auf [www.psp.info](http://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](http://www.psp.info)  
[info@psp.info](mailto:info@psp.info)

**Börsenhandel, Handelssymbole**

SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154

Reuters: PSPZn.S

Bloomberg: PSPN SW