

Green Bond Report

2025

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 vierten Green Bond Report. Erstmals wurde der CO₂e-Grenzwert gesenkt. Alle ausstehenden Green Bonds konnten vollständig alloziert werden.

Das im Mai 2025 aktualisierte Green Bond Framework von PSP Swiss Property ist auf Langfristigkeit ausgelegt und verwendet einen dynamischen Grenzwert für die CO₂e-Intensität der Liegenschaften. Es basiert zudem auf dem RE ESG Plus Rating von Wüest Partner, das eine differenzierte Beurteilung der Nachhaltigkeitsleistung ermöglicht und hohe Anforderungen an Transparenz und Vergleichbarkeit erfüllt. Unser Framework wurde von Moody's Ratings im Rahmen einer Second Party Opinion geprüft und mit dem Sustainability Quality Score SQS1 – Excellent bewertet.

Wie im Green Bond Framework vorgesehen, wurde im Berichtsjahr der Grenzwert für die CO₂e-Emissionen erstmals planmässig gesenkt. Diese Verschärfung orientiert sich am definierten Absenkpfad und reflektiert die kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance unseres Immobilienportfolios. Wie erwartet führte dies zu einer leichten Reduktion des Green Asset Portfolios – bei gleichzeitig steigender Qualität der verbleibenden Assets. Dem Green Asset Portfolio wurden im Berichtsjahr 69 Anlageliegenschaften und 4 Entwicklungsliegenschaften zugewiesen. Details zur Zusammensetzung und zur Entwicklung der Qualität finden sich im Allocation Report.

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>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: RE ESG Plus 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 RE ESG Plus 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.

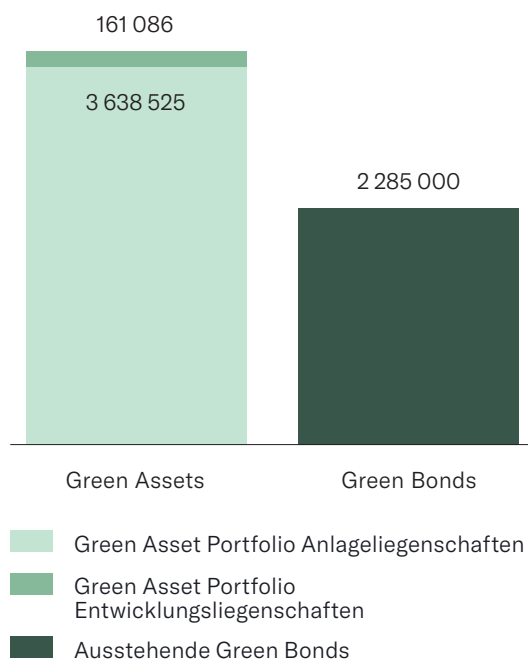
Liste der ausstehenden Anleihen von PSP Swiss Property per 31. Dezember 2025:

ISIN	Fälligkeitsdatum	Coupon	Nominalwert in CHF 1 000
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
CH1455990171	10.05.2027	SARON + 58bps	155 000
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
CH1446452323	16.09.2031	0.950%	100 000
CH1337248962	11.10.2032	1.650%	100 000
CH1373904361	20.09.2034	1.400%	125 000
Total			2 285 000

PSP Swiss Property hat per Ende 2025 Green Bonds über nominal CHF 2.285 Milliarden ausstehend. Dem gegenüber stehen Green Assets mit Anschaffungskosten über CHF 3.800 Milliarden bestehend aus 69 Anlageliegenschaften und 4 Entwicklungsliegenschaften. Die Liste der qualifizierenden Liegenschaften wurde am 28. April 2026 von der Geschäftsleitung verabschiedet.

Zum Stichtag per 31. Dezembers 2025 machten die Green Assets 61% 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 letzten PSP-Nachhaltigkeitsberichts 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. Die diesjährige Datenbasis stammt aus den aktuellsten Ergebnissen des BFE SWEET Forschungsprojekts SURE.

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 2025 zeigt sich dieser Vergleich wie folgt:

	Einheit	CO ₂ -Emissionen
PSP Green Asset Portfolio	kgCO ₂ e/m ²	5.5
Benchmark-Portfolio	kgCO ₂ e/m ²	10.5
Differenz	kgCO₂e/m²	5.0
Energiebezugsfläche	m ²	635 588
Jährliche Ersparnisse	Tonnen CO₂e	3 178

Einsparungen bei CO₂, Energie und Wasser

Im Berichtsjahr wird das Green Asset Portfolio 2025 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:

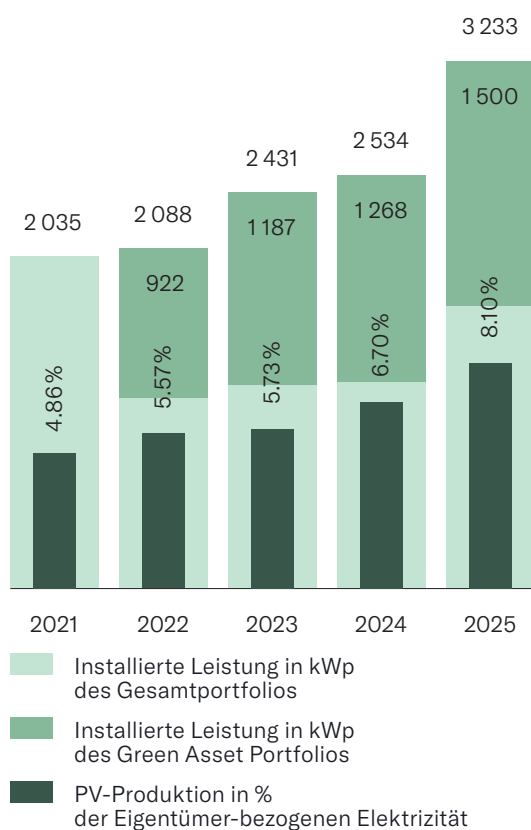
	Emissionen in kgCO ₂ e		Energieverbrauch in kWh		Wasserverbrauch in m ³	
	Total	pro m ²	Total	pro m ²	Total	pro m ²
PSP Green Asset Portfolio 2025	3 321 033	5.4	42 425 167	69.2	185 854	0.303
Like-for-Like Portfolio 2024	3 351 390	5.5	41 784 414	68.2	196 002	0.320
Differenz	-30 357	-0.1	640 753	1.0	-10 148	-0.017

Die CO₂-Emissionen konnten leicht reduziert werden, während der Energieverbrauch lediglich marginal angestiegen ist. Der Wasserverbrauch verzeichnete ebenfalls einen leichten Rückgang. Insgesamt sind die Veränderungen geringfügig und lassen sich nicht auf wesentliche Einzeleffekte zurückführen.

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 Eigentümerbezogenen Elektrizität ersichtlich.

Installierte Leistung und PV-Produktion



Übersicht Green Asset Portfolio

Das Green Asset Portfolio 2025 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 28. April 2026 bestätigt. Für die Ermittlung des Energieverbrauchs, der CO₂-Emissionen und des Wasserverbrauchs gelten dieselben Grundlagen und Abgrenzungen wie im PSP-Nachhaltigkeitsbericht 2025.

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	RE ESG Plus ³
Basel, Barfüsserplatz 10	1 793	96	9.7	1.228	3.7
Basel, Dornacherstrasse 210	14 204	37	3.4	0.330	4.0
Basel, Freie Strasse 38	1 394	75	4.1	0.504	3.9
Basel, Greifengasse 21	2 389	36	3.5	0.270	3.9
Basel, Grosspeterstrasse 18 / Grosspeteranlage 11	7 191	47	2.6	0.188	4.1
Basel, Grosspeterstrasse 44	21 393	35	0.0	0.440	4.3
Basel, Kirschgartenstrasse 12, 14	7 147	159	9.1	0.343	3.8
Basel, Marktgasse 5	1 743	63	6.3	0.329	3.8
Basel, Peter Merian-Strasse 88, 90	14 127	55	3.9	0.080	4.0
Bern, Bärenplatz 9, 11, 27 / Käfiggässchen 10, 22, 26	4 611	80	6.6	0.824	3.7
Bern, Bollwerk 15	2 420	94 ⁴	7.7 ⁴	n.a. ⁵	3.8
Bern, Eigerstrasse 2	5 154	94	8.3	0.195	3.7
Bern, Laupenstrasse 10	3 539	40	2.9	0.149	3.9
Bern, Laupenstrasse 18, 18a	12 729	39	3.0	0.134	4.0
Bern, Seilerstrasse 8, 8a	9 708	113	9.6	0.255	3.8
Bern, Waisenhausplatz 14	4 024	62	5.5	0.255	3.9
Bern, Zeughausgasse 26, 28	4 101	61	5.5	2.507	3.9
Genève, Place de la Synagogue 3, 5 / Rue Jean-Petitot 4, 6	3 474	61	4.8	0.654	4.0
Genève, Rue de la Confédération 2	11 161	98	10.7	0.094	3.8
Genève, Rue de la Corraterie 5, 7 / Rue de la Cité 6	12 892	75	8.2	0.454	3.9
Genève, Rue du Marché 40	6 640	65	10.8	1.712	3.8
Genève, Rue du Mont-Blanc 12	2 055	28	0.1	0.141	3.9
Lausanne, Avenue Agassiz 2	1 738	53	7.6	0.243	3.7
Lausanne, Avenue de Sévelin 46	18 980	58	6.9	0.169	3.8
Lausanne, Chemin de Bossons 2	2 621	27	3.2	0.038	3.7
Lausanne, Place Saint-François 5	7 263	49	6.7	0.183	3.8
Lausanne, Rue Saint-Martin 7	5 700	23	1.7	0.131	4.1
Liebefeld, Waldeggstrasse 30	15 645	64	4.4	0.214	3.9
Liebefeld, Waldeggstrasse 37	12 130	64	3.6	0.267	3.9
Rheinfelden, Baslerstrasse 2–16	25 422	73	1.2	0.542	3.7
Zürich, Bahnhofstrasse 10 / Börsenstrasse 18	2 307	67	3.2	0.173	4.0
Zürich, Bahnhofstrasse 28a / Waaggasse 6	4 517	92	9.6	1.602	3.7

	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	RE ESG Plus ³
Zürich, Bahnhofstrasse 39	4 269	85	7.1	0.315	3.8
Zürich, Binzring 15, 17	29 461	55	2.2	0.344	3.9
Zürich, Bleicherweg 10 / Schanzengraben 7	5 412	63	0.1	0.436	4.1
Zürich, Bleicherweg 14	466	26	0.0	0.195	3.9
Zürich, Brandschenkestrasse 100	11 509	88	6.4	0.110	3.9
Zürich, Brandschenkestrasse 150	6 627	44	7.2	0.180	3.9
Zürich, Brandschenkestrasse 152a	3 050	36	4.3	0.324	4.0
Zürich, Brandschenkestrasse 152b	961	217	4.5	0.010	3.6
Zürich, Brandschenkestrasse 90	14 353	79	8.2	0.143	4.1
Zürich, Förrlibuckstrasse 10	9 752	69	6.8	0.149	4.0
Zürich, Förrlibuckstrasse 110	11 443	78	6.8	0.151	4.1
Zürich, Förrlibuckstrasse 181	5 347	102	8.0	0.255	4.0
Zürich, Förrlibuckstrasse 60, 62	28 657	80	6.8	0.355	4.1
Zürich, Förrlibuckstrasse 66	5 526	78	8.0	0.161	4.0
Zürich, Füsslistrasse 6	4 458	55 ⁴	4.5 ⁴	n.a. ⁵	3.9
Zürich, Gartenstrasse 32	2 374	64	4.4	0.144	4.1
Zürich, Gerbergasse 5	3 287	72	6.3	0.122	3.8
Zürich, Goethestrasse 24	900	66	5.9	0.742	3.9
Zürich, Grubenstrasse 6, 8	13 312	28	0.0	0.036	4.2
Zürich, Gutenbergstrasse 1, 9	11 273	46	3.9	0.615	3.9
Zürich, Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30	28 652	55	5.1	0.162	4.1
Zürich, Hardturmstrasse 131, 133, 135	23 013	67	5.2	0.310	4.1
Zürich, Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150	32 128	100	8.1	0.254	3.9
Zürich, Hardturmstrasse 169, 171, 173, 175	16 022	80	8.7	0.202	3.8
Zürich, Hardturmstrasse 181, 183 / Förrlibuckstrasse 160, 190, 192	33 093	87	6.4	0.268	4.2
Zürich, Hottingerstrasse 10, 12	3 578	80	7.3	0.142	3.7
Zürich, Limmatquai 4	3 587	68	5.4	0.370	3.7
Zürich, Limmatstrasse 291	2 627	66	6.6	0.213	3.9
Zürich, Obstgartenstrasse 7	2 183	60	6.6	0.136	3.8
Zürich, Pflingstweidstrasse 60, 60b	33 172	80	6.6	0.168	3.7
Zürich, Poststrasse 3	1 928	64	7.0	0.090	3.7
Zürich, Seebahnstrasse 89	5 627	92	8.1	0.222	4.0
Zürich, Seestrasse 353	8 202	88	8.1	0.214	3.9
Zürich, Stampfenbachstrasse 48 / Sumatrastrasse 11	5 679	38	3.3	0.202	3.8
Zürich, Theaterstrasse 12	6 546	95 ⁴	0.0 ⁴	n.a. ⁵	4.3
Zürich, Walchestrassen 11, 15 / Neumühlequai 26, 28	3 685	94	7.5	0.558	3.8
Zürich, Zweierstrasse 129	3 214	44	4.7	0.151	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 RE ESG Plus finden sich im PSP Green Bond Framework 2025 auf den Seiten 12-13

4 Frisch renovierte Liegenschaft. Wert basiert aufgrund von kurzer Betriebsdauer auf Annahmen aus bestehenden internen Dokumenten

5 Frisch renovierte Liegenschaft. Aufgrund von kurzer Betriebsdauer keine verlässlichen Daten vorhanden

Renovationsliegenschaften

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 ₂ e/m ²	– 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	

Projekt «Quartier des Banques Henriette-et-Jeanne-Rath 14» Genève, Rue Henriette-et-Jeanne-Rath 14 / Rue de Hesse 16bis

Projektbeschreibung	Nachhaltigkeitsmassnahmen	Heizsystem
Totalsanierung	– Neukonstruktion und Eindeckung Dach	Wärmepumpe
Erwartete Emissionen im Betrieb: < 1 kg CO ₂ e/m ²	– Neue, 3-fach Isolierverglasung Fenster inkl. Sonnenschutz	
Erwartetes RE ESG Plus: > 3.5	– Innendämmung und Isolation Kellerdecke	
Erwartete Reduktion der Emissionen: – 90%	– Kompletterneuerung der Haustechnik	
	– Photovoltaikanlage	

Projekt «Quartier des Banques Jean-Petitot 12» Genève, Rue Jean-Petitot 12

Projektbeschreibung	Nachhaltigkeitsmassnahmen	Heizsystem
Totalsanierung	– Neukonstruktion und Eindeckung Dach	Wärmepumpe
Erwartete Emissionen im Betrieb: < 1 kg CO ₂ e/m ²	– Neue, 3-fach Isolierverglasung Fenster inkl. Sonnenschutz	
Erwartetes RE ESG Plus: > 3.5	– Innendämmung und Isolation Kellerdecke	
Erwartete Reduktion der Emissionen: – 90%	– Kompletterneuerung der Haustechnik	
	– Photovoltaikanlage	

Projekt «Quartier des Banques Jean-Petitot 15» Genève, Rue Jean-Petitot 15 / Rue Firmin-Abauzit 2

Projektbeschreibung	Nachhaltigkeitsmassnahmen	Heizsystem
Totalsanierung	– Neue, 3-fach Isolierverglasung Fenster inkl. Sonnenschutz	Wärmepumpe
Erwartete Emissionen im Betrieb: < 1 kg CO ₂ e/m ²	– Dämmung des Daches, Innendämmung und Kellerdecke	
Erwartetes RE ESG Plus: > 3.5	– Kompletterneuerung der Haustechnik	
Erwartete Reduktion der Emissionen: – 90%		

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, 11. Mai 2026

Bericht des unabhängigen Prüfers über den Allocation Report und den Impact Report im PSP Green Bond Report 2025

Wir wurden beauftragt, eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit ausgewählter Angaben und Indikatoren (einschliesslich Treibhausgasemissionen) im Green Bond Report 2025 von PSP Swiss Property AG und ihrer konsolidierten Tochtergesellschaften (der Konzern) für das am 31. Dezember 2025 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 2025 des Konzerns und dem Green Bond Framework 2025 mit entsprechenden Definitionen und Verfahren zur Berichterstattung über nichtfinanzielle Belange gelesen werden.



Shape the future
with confidence

2

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. 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 Qualitätsmanagement

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 Code) eingehalten. Dieser basiert auf den grundlegenden Prinzipien Integrität, Objektivität, berufliche Kompetenz und erforderliche Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdiges Verhalten.

Unser Unternehmen wendet ISQM 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.



Shape the future
with confidence

3

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 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 Green Bond Berichterstattung während des Berichtszeitraums, einschliesslich des Prozesses zur Erhebung, Zusammenstellung und Berichterstattung der Angaben und Indikatoren, 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 Manager

Kontaktstellen

Giacomo Balzarini

Chief Executive Officer

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 2026

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