

Green Bond Framework

2022



Inhalt

04 Über PSP Swiss Property

07 Nachhaltigkeit in der Geschäftsstrategie von PSP Swiss Property

09 Portfolio

11 Mieter

11 Mitarbeitende

14 Begründung für die Umqualifizierung aller ausstehenden Anleihen in ein 100% Green Bond Portfolio

15 Das PSP Swiss Property Green Bond Framework

15 Verwendung der Erlöse

18 Verfahren zur Bewertung und Auswahl der Assets

18 Management der Erlöse

18 Berichterstattung

19 Externe Überprüfung

20 Disclaimer

Über PSP Swiss Property

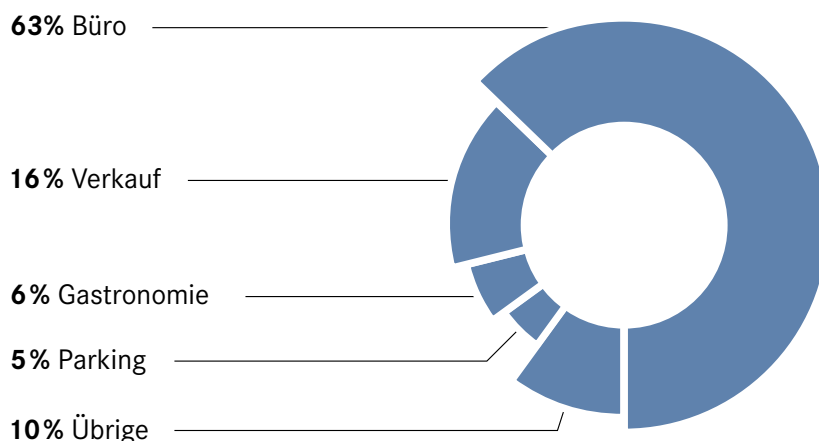
PSP Swiss Property ist eine der führenden Immobilien-gesellschaften der Schweiz mit Fokus auf die Vermietung von Geschäftsliegenschaften in den Wirtschaftszentren Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Das Immobilienportfolio besteht aus Anlage- und Entwicklungsliegen-schaften mit einem Bilanzwert von CHF 9.4 Mrd. (per 30. September 2022).

Der grösste Teil der von PSP Swiss Property vermieteten Flächen besteht aus Büronutzung, gefolgt von Detailhandel (vorwiegend an zentralen Lagen) und Gastronomie. PSP Swiss Property ist eine börsenkotierte Gesellschaft; ihre Aktien werden an der SIX Swiss Exchange gehandelt (Ticker PSPN, ISIN: CH0018294154).

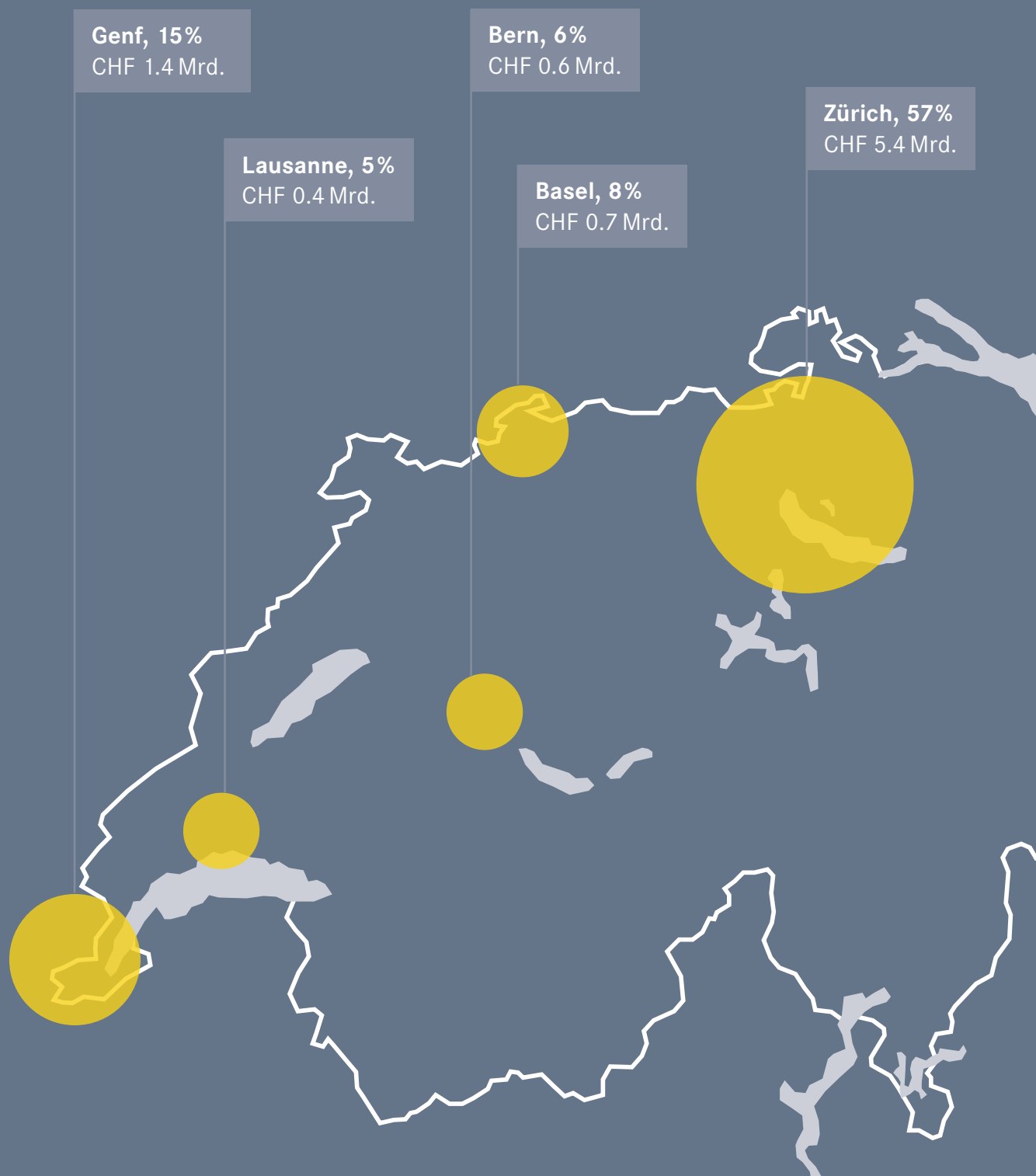
Die strategischen Liegenschaften der Gesellschaft werden mit einer langfristigen Perspektive bewirtschaftet und unterhalten. Ziel ist es, Erträge und Wertsteigerungen durch optimale Nutzung

der Liegenschaften und umfassende Renovatio-nen zu generieren; stets im bestreben, das Immo-bilienportfolio erfolgreich für die Zukunft zu posi-tionieren. Zudem ist PSP Swiss Property darauf bedacht, die Betriebskosten für die Mieter zu sen-ken und eine nachhaltige Reduktion der Umwelt-belastung in Bezug auf CO₂-Emissionen sowie Energie- und Wasserverbrauch zu erreichen. Mehrwert soll durch die Optimierung des bestehenden Anlage- und Entwicklungsportfolios (organisches Wachstum) und durch externes Wachstum erzielt werden.

Miete nach Nutzungsart (September 2022)



Portfoliübersicht (September 2022)



Organisches Wachstum: Hier liegt das Hauptaugenmerk auf der qualitäts- und wertorientierten Entwicklung des Immobilienportfolios. Die professionelle Zusammenarbeit zwischen dem Immobilien-Asset-Management, der Bauabteilung und den Bewirtschaftungsaktivitäten steht dabei im Vordergrund. Die Vermietungsaktivitäten sowie gezielte wertsteigernde Investitionen in ausgewählte Objekte bleiben die Kernaktivitäten der Portfoliooptimierung.

Externes Wachstum: Dies kann durch Firmenübernahmen, Akquisitionen von Immobilienportfolios oder den Kauf von Einzelobjekten erfolgen. PSP Swiss Property geht bei der Evaluation von Akquisitionsmöglichkeiten äusserst selektiv vor. Akquisitionen werden nur getätigt, wenn Preis, Lage und Zukunftsaussichten einen Mehrwert für die Aktionäre in Aussicht stellen. Eine sorgfältige Evaluation des Risiko-Rendite-Profiles ist für jede Akquisition zentral.

Darüber hinaus erfordert eine erfolgreiche Immobilienportfoliostrategie auch eine kontinuierliche Optimierung und Bereinigung des bestehenden Portfolios durch Immobilienverkäufe.

PSP Swiss Property ist bekannt für ihr erstklassiges Portfolio mit Liegenschaften, die sich grösstenteils in den wichtigsten Wirtschaftszentren der Schweiz befinden. Das Unternehmen ist ein «Pure Play» für Schweizer Immobilienanlagen.

Mit ihrem konservativen Investitions- und Finanzierungsansatz und ihrer starken Bilanz hat PSP Swiss Property einen ausgezeichneten Zugang zum Kapitalmarkt. Ende September 2022 lag die Fremdkapitalquote bei 33%, eine der tiefsten in der Branche. 100% der Aktiven und Passiven des Unternehmens sind in CHF denominated.

Die Kreditwürdigkeit der PSP Swiss Property wird untermauert durch das seit vielen Jahren unveränderte A3-Rating mit stabilem Ausblick von Moody's. Die letzte Aktualisierung mit unverändertem Rating wurde im Juli 2022 veröffentlicht. Mit dem A3-Rating gehört PSP Swiss Property zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz.



Löwenbräu Red, Zürich



Nachhaltigkeit in der Geschäftsstrategie von PSP Swiss Property

Nachhaltigkeit ist seit vielen Jahren ein integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie von PSP Swiss Property, sowohl beim Anlageportfolio als auch bei den Entwicklungsprojekte.

Laut dem Global Status Report for Buildings and Construction der Vereinten Nationen sind Gebäude für fast 40% der weltweiten energiebezogenen Kohlenstoffemissionen verantwortlich. Die Immobilienemissionen setzen sich zusammen aus den Emissionen aus dem laufenden Betrieb der Gebäude (27%) und denjenigen, die bei Bau, Wartung und Abriss (10%) anfallen¹. Nachhaltigkeit ist seit vielen Jahren ein fester Bestandteil der Geschäftsstrategie, sowohl beim Anlageportfolio als auch bei den Entwicklungsprojekten. Daher berichten wir seit mehr als zehn Jahren im Geschäftsbericht über unsere Aktivitäten in diesem Bereich. Der Nachhaltigkeitsbericht liefert eine breite Palette an Kennzahlen, einschliesslich der Performance Measures gemäss den Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR) der European Public Real Estate Association (EPRA).

Der Fokus von PSP Swiss Property liegt seit jeher auf Ergebnissen, nicht auf Labels. Das Ziel ist nicht die Anzahl der zertifizierten Gebäude, sondern die Erfüllung der hohen Standards über das gesamte Portfolio gesehen. Deshalb werden sowohl der Ressourcenverbrauch als auch die nicht ganz vermeidbaren Umweltbelastungen beim Bau, der Renovation, der Modernisierung und dem Betrieb der Gebäude so gering wie möglich gehalten. Dasselbe gilt natürlich auch für Neuentwicklungen. So hat beispielsweise der Grosspeter-Tower in Basel 2017 den ersten Preis für Schweizer Solararchitektur gewonnen.

Seit dem Start des Nachhaltigkeitsprogramms im Jahr 2010 konnten spezifische CO₂-Emissionen um 50% und spezifischer Energieverbrauch um durchschnittlich 20% reduziert werden. Heute stammen rund 50% der von uns als Vermieter für Heizzwecke eingekauften Energie aus erneuerbaren Quellen; der dafür benötigte Strom stammt zu 99% aus erneuerbaren Quellen. Bis 2025 soll der gesamte Strom aus erneuerbaren Quellen stammen. Darüber hinaus produzierten die in unseren Liegenschaften installierten Photovoltaikanlagen im Jahr 2021 bereits rund 1 320 MWh umweltfreundlichen Solarstrom, eine Zahl, die weiter steigen wird.

Obwohl unser Fokus nicht auf dem Labeling der Liegenschaften liegt, haben mehrere unabhängige Stellen unsere hervorragende Performance in Sachen Nachhaltigkeit bestätigt. So haben wir im CDP Climate Change 2021 Survey ein A- («Implementing current best practices») erhalten. Dazu kommt der «Green Star»-Status im Rahmen des Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Schliesslich zeichnete uns EPRA zum sechsten Mal in Folge mit dem sBPR Gold Award für die Transparenz in der Nachhaltigkeitsberichterstattung aus.

¹ Quelle: <https://www.unep.org/resources/report/2021-global-status-report-buildings-and-construction>



EPRA sBPR Gold-Award



CDP-Score: A-

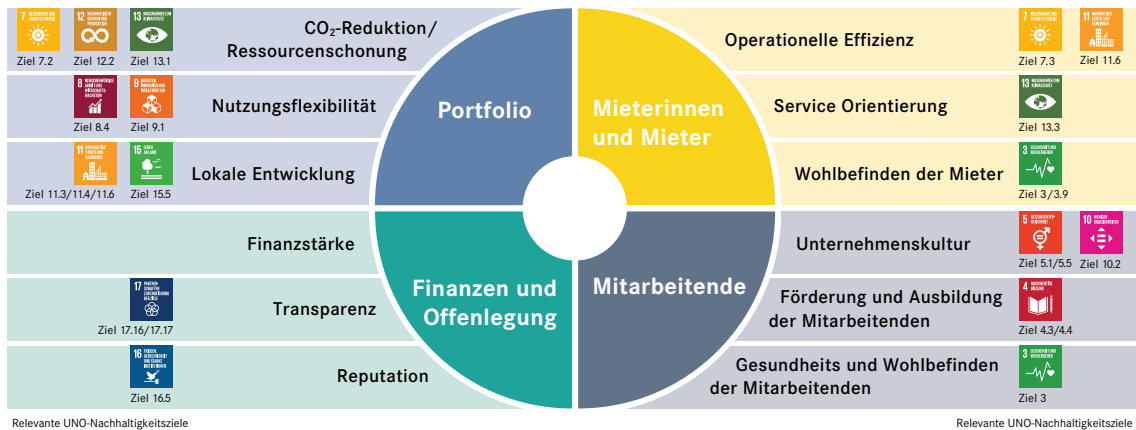


GRESB Green Star



Das Kerngeschäft von PSP Swiss Property ist die Vermietung von Geschäftsliegenschaften in der Schweiz. Dies ist nur dann nachhaltig, wenn die Objekte langfristig erfolgreich und mit stabilen Mieterträgen vermietet werden können. Dies setzt voraus, dass die Objekte den steigenden Ansprüchen der Mieterinnen und Mieter in Bezug auf Standortqualität, Preis und Service entsprechen. Nachhaltigkeit ist deshalb ein integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie und tief in den Werten der PSP Swiss Property verankert.

Im Jahr 2019 führte PSP Swiss Property eine Wesentlichkeitsanalyse durch, um zu prüfen, ob die Ansprüche der Stakeholder und die Auswirkungen unserer Tätigkeiten auf Umwelt und Gesellschaft im Geschäftsmodell angemessen berücksichtigt sind. Ziel war es, diejenigen Bereiche zu identifizieren, die einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der UN Sustainable Development Goals (UN SDGs) leisten. Die Analyse führte zur Identifizierung von zwölf Handlungsfeldern, die mit den wichtigsten Anforderungen in Einklang gebracht werden konnten. Die zwölf Handlungsfelder wurden den vier Ebenen der Unternehmenstätigkeit zugeordnet. Im Folgenden werden einige wichtige Bereiche erläutert.



Relevante UNO-Nachhaltigkeitsziele

Relevante UNO-Nachhaltigkeitsziele

Portfolio

Der Fokus von PSP Swiss Property liegt auf gut erreichbaren, zentral gelegenen Liegenschaften, die nicht nur wirtschaftlichen Wert generieren, sondern auch positiven sozialen und ökologische Wirkung entfalten.

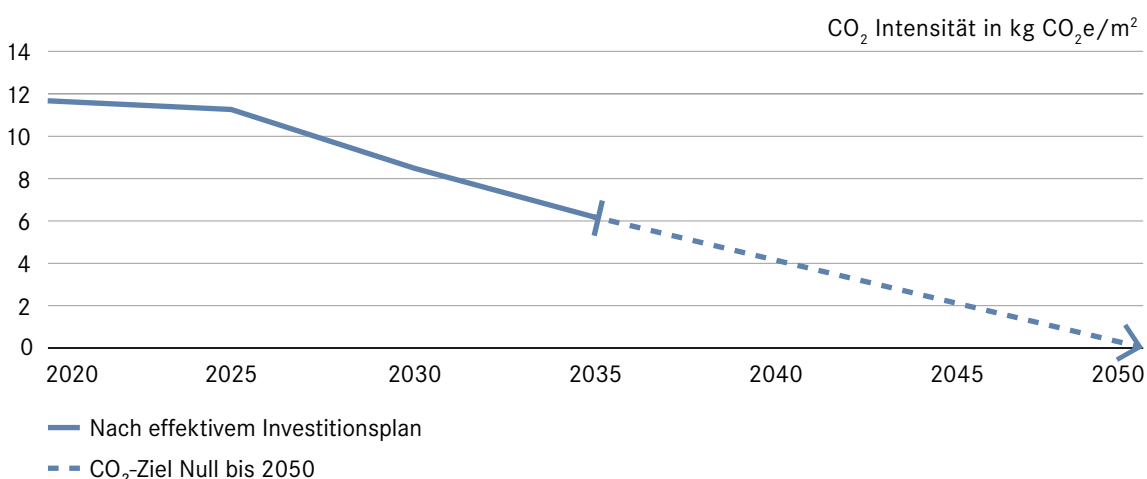
CO₂ Reduktionsziel

Im Jahr 2020 wurde ein CO₂-Absenkpfad festgelegt. Ziel ist es, die CO₂-Emissionen im Vergleich zu 2019 bis 2035 zu halbieren und bis 2050 CO₂ neutral zu sein, dies im Einklang mit dem Pariser Abkommen. Um diese Ziele zu erreichen, wird PSP Swiss Property bei den bestehenden Liegenschaften noch stärker auf Faktoren wie Wiederverwendung und Recycling setzen und bei der Planung und der Konstruktion von Neubauten auf eine möglichst hohe Energieeffizienz achten. Ein Kernelement des CO₂-Reduktionsplans ist der Ersatz von fossilen Heizsystemen durch Heiz- und Kühlsysteme mit Wärmepumpen sowie Fernwärme, die einen kleineren CO₂-Fussabdruck aufweisen. Allerdings können nicht alle CO₂-Sparmassnahmen selbst bestimmt werden (insbesondere Fernwärme). Mögliche Defizite bei der CO₂-Reduktion könnten durch den Kauf entsprechender Klimazertifikate ausgeglichen werden.

Der Ressourcenverbrauch und die Umweltbelastung, die durch den Bau, die Modernisierung und den Betrieb der Gebäude entstehen, sollen so gering wie möglich gehalten werden, um die negativen Auswirkungen auf die Allgemeinheit zu minimieren. Bei der Nutzung von Boden und Baumaterialien als Ressourcen versucht PSP Swiss Property stets, die damit verbundenen negativen Auswirkungen so gering wie möglich zu halten. Nachhaltigkeitsaspekte werden in allen Phasen der Geschäftstätigkeit berücksichtigt.

Insgesamt sind 8.2% der Mietfläche nach einem Label für nachhaltiges Bauen (Minergie und LEED) zertifiziert. Der Prozentsatz der Zertifizierungen ist jedoch nicht die einzige Möglichkeit, die Nachhaltigkeit eines Immobilienportfolios zu messen. Bei Neubauten oder grösseren Renovationen versuchen wir in der Regel die Anforderungen eines Labels für nachhaltiges Bauen zu erfüllen, streben aber nicht zwingend eine Zertifizierung an. Die Minergie-Standards haben Aufnahme in viele kantonale Energiegesetze gefunden. Deshalb ist eine solche zusätzliche Zertifizierung für uns von untergeordneter Bedeutung. Unser Hauptaugenmerk liegt nicht auf der Anzahl der zertifizierten Gebäude, sondern auf dem Impact der getroffenen Massnahmen auf das gesamte Portfolio.

CO₂ Absenkpfad



Absenkpfad: Zeitraum bis 2035 gemäss dem effektiven Investitionsplan. Zeitraum von 2035 bis 2050 gemäss dem Pariser Abkommen und unter der Annahme, dass die Fernwärme zu einem späteren Zeitpunkt als CO₂-neutral definiert wird.

Peter Merian-Strasse 88/90, Basel

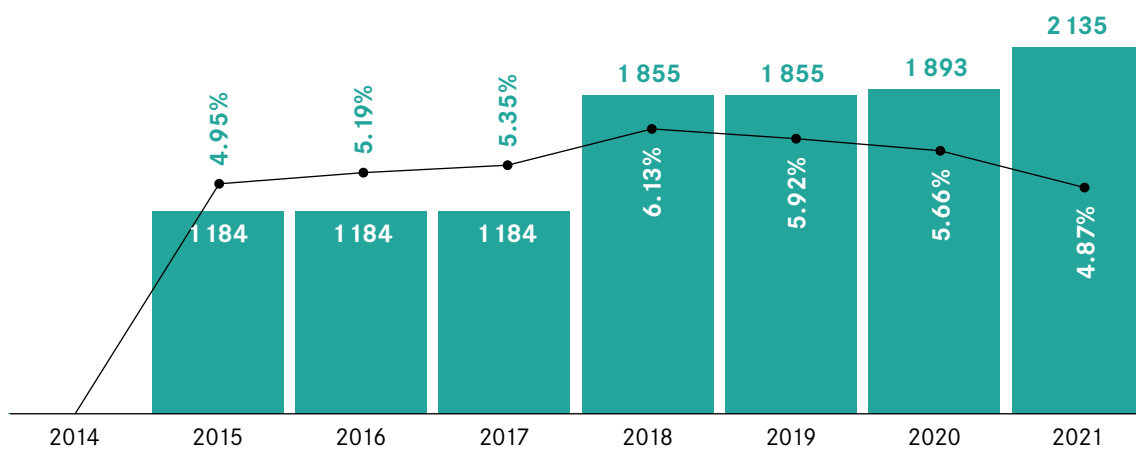


Photovoltaik Anlagen

PSP Swiss Property wird weiterhin in erneuerbare Energien wie Solarstrom investieren, um einen eigenen Beitrag zum Kapazitätsausbau zu leisten und den Mietern die Möglichkeit zu geben, von sauberem Strom zu günstigen Tarifen zu profitieren. Der in einer Liegenschaft produzierte Strom soll nach Möglichkeit direkt in den Verbrauch dieser Liegenschaft einfließen und so das Stromnetz mit Ökostrom entlasten. Bei diesem Modell

wird der in einer Liegenschaft produzierte Solarstrom direkt an die Mieter verkauft oder vor Ort in den technischen Anlagen des Gebäudes (Wärmepumpen, Kühlsysteme usw.) verbraucht. Derzeit haben wir bereits neun Anlagen in unserem Portfolio im Gebrauch; diese produzieren rund 1 320 MWh erneuerbaren Strom. Die Entwicklung der Produktion und des Verbrauchs ist in der folgenden Grafik dargestellt.

Installierte PV-Kapazität und PV-Erzeugung in Prozent des vom Vermieter erzeugten Stroms



■ Installierte Leistung in kWp

● PV-Produktion in % der Eigentümer-bezogenen Elektrizität

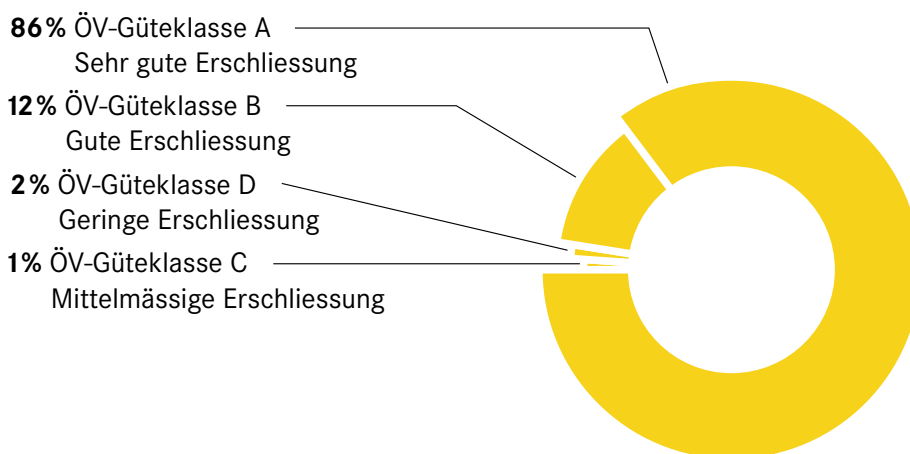
Lokale Entwicklung

Die meisten Liegenschaften von PSP Swiss Property befinden sich an zentralen Standorten und sind gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Dies ist ein grosser Vorteil im Hinblick auf die Nachhaltigkeit, da sie mit umweltverträglichen Verkehrsmitteln erreichbar sind und nicht zur Zersiedelung beitragen. Aufgrund ihrer zentralen Lage haben diese Liegenschaften auch eine besondere Bedeutung für das Stadtbild und die Belebung des Umfelds. Mit ihrer räumlichen Präsenz beeinflussen die Liegenschaften nicht nur die unmittelbare Umgebung und den Alltag von Mietern und Nachbarn, sondern auch die Wahrnehmung von Passanten. Aus diesem Grund wird PSP Swiss Property auch in Zukunft grossen Wert auf die architektonische Qualität von Neu- und Umbauten sowie von grösseren Renovationen legen, was letztlich zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums führt.

97% der Gebäude des Portfolios sind gut oder sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden (ÖV-Qualitätsklassen A und B).

Qualitätsklassen im öffentlichen Verkehr

Die Qualitätsklassen des öffentlichen Verkehrs (ÖV) geben Auskunft über die Erreichbarkeit eines Gebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Wichtige Kriterien, die in diesen Indikator einfließen, sind die Entfernung zur nächstgelegenen Haltestelle, das Transportmittel und die Verkehrsfrequenz



Quelle: INFOPLAN-ARE, opentransportdata.swiss

Mieter

Die Kundenzufriedenheit ist einer der wichtigsten Faktoren für den Erfolg unseres Unternehmens. Deshalb legt PSP Swiss Property grossen Wert auf die optimale Nutzung der Räumlichkeiten durch die Mieter und einen massgeschneiderten Service. Das bedeutet, dass der persönliche Kontakt und die partnerschaftliche Zusammenarbeit zentral sind. Speziell bei PSP Swiss Property ist auch, dass wir eine eigene Bewirtschaftung und eigene Hauswarte beschäftigen; das bedeutet, dass unsere Mitarbeitenden immer nahe bei den Mietern sind und deren (sich ändernden) Bedürfnisse kennen.

PSP Swiss Property sensibilisiert die Mieter für das Thema Nachhaltigkeit und versucht, sie in ihre eigenen Bemühungen einzubeziehen, zum Beispiel bei Energieoptimierungen und Wassersparen. Mehrere Mietverträge mit einem der grössten Mieter wurden mit spezifischen Nachhaltigkeitskriterien ergänzt. Wichtige Bestandteile dieser Änderungen sind der Datenaustausch, Energiebeschaffung aus nachhaltigen Quellen, nachhaltiger Betrieb (Energieeffizienz, ökologische Reinigung, Wassersparen, Abfallminimierung), nachhaltige Instandhaltung und andere bauliche Massnahmen sowie die Förderung von nachhaltiger Mobilität und Biodiversität. Die Mietflächen, die bereits heute solchen Verträgen unterliegen, belaufen sich auf 7,4% der Gesamtmietfläche; diese Zahl wird in Zukunft deutlich steigen.

Die letzte Mieterbefragung wurde im Jahr 2020 mit einem externen Partner durchgeführt. Die Befragung umfasste Premium- und Top-Mieter, die im Jahr 2020 rund 50% zu den Gesamtmieteinnahmen beitrugen. Das Ergebnis der Mieterbefragung zeigte, dass die Mieter mit ihrer Vermieter-Mieter-Beziehung sehr zufrieden sind (4 auf einer Skala von 1 bis 5).

Mitarbeitende

Mit einer offenen Unternehmenskultur legt PSP Swiss Property den Grundstein, um Vertrauen zu schaffen, Sicherheit zu vermitteln und alle beteiligten Stakeholder mit optimalen Lösungen zu überzeugen. Die Grundsätze zu den Rechten und Pflichten am Arbeitsplatz sind im jeweils gültigen Verhaltenskodex festgehalten; dieser findet sich auf der Website von PSP Swiss Property².

Bei PSP Swiss Property geniessen alle Mitarbeitenden Chancengleichheit. Diskriminierung wird in keiner Form geduldet. Nur durch Chancengleichheit und ein bunt gemischtes Mitarbeiter-team kann PSP Swiss Property die Erfahrungen und Perspektiven aller Mitarbeitenden als Quelle für Innovation, Problemlösung und Engagement optimal nutzen. Mitte 2020 erhielt PSP Swiss Property die Zertifizierung «Fair-On-Pay+», welche die Einhaltung der Lohngleichheit von Frauen und Männern gemäss den Vorgaben des Eidgenössischen Büros für die Gleichstellung von Frau und Mann bestätigt. Das «Fair-On-Pay+»-Zertifikat wurde im Juni 2022 erneuert und bescheinigt, dass die Anforderungen an die Lohngleichheit weiterhin eingehalten werden.

Entwicklung und Bindung der Mitarbeitenden

PSP Swiss Property fördert die fachlichen und sozialen Kompetenzen der Mitarbeitenden und unterstützt sie in ihrer beruflichen Entwicklung mit persönlichen Aus- und Weiterbildungen. Im Jahr 2021 verbrachten die Mitarbeitenden von PSP Swiss Property durchschnittlich 26,9 Stunden zu Aus- und Weiterbildungszwecken in internen Kursen und Workshops sowie mehreren externen Bildungsprogrammen. Die folgende Abbildung zeigt eine Auswahl der von den Mitarbeitenden im Jahr 2021 besuchten Ausbildungsprogramme.

MAS in Energie- und Ressourceneffizienz	Dipl. Leiter Facility Management & Maintenance	
Kurs zur Berufsbildnerin / zum Berufsbildner	Brandschutz in der Gebäudetechnik HLKS	
CAS Energie und Wirtschaft	Sprachkurse in Französisch, Deutsch und Englisch	
CFA Program	CAS Inhouse Counsel	Kompaktkurs: Urban Psychology CUREM
CAS in Change Management	CAS in Immobilien: Internationales & Digitales Management	

² Siehe <https://www.psp.info>

Gesundheit und Wohlbefinden der Mitarbeitenden

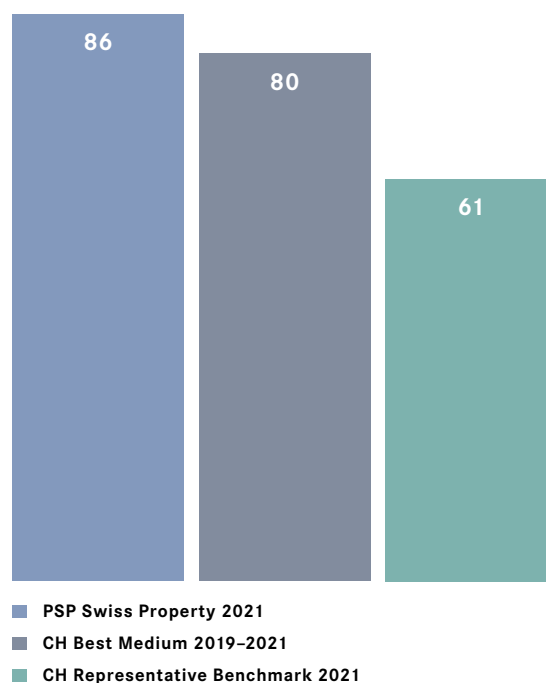
Die Mitarbeitenden von PSP Swiss Property profitieren von einem hochmodernen hauseigenen Fitnesscenter, das auch die Möglichkeit bietet, individuelle Workouts mit einem Coach zu buchen, um ihre Fitness zu verbessern. Zudem bietet PSP Swiss Property Kurse zu Ernährung und Ergonomie am Arbeitsplatz.

Die jüngste Umfrage hat gezeigt, dass PSP Swiss Property von den eigenen Mitarbeitenden für ihre hervorragende Arbeitskultur geschätzt wird; in der Folge wurden wir als «Great Place to Work» in der Kategorie mittelgrosse Unternehmen (50 bis 249 Mitarbeitende) ausgezeichnet. Mit einer Rücklaufquote von 80% war die Umfrage repräsentativ. Der Vertrauensindex – die aggregierte Punktzahl aus den fünf relevanten Kriterien – erreichte 86%, während die «Allgemeine Zufriedenheit» bei den Teilnehmenden sogar auf 93% kam. Details zu den Umfrageergebnissen finden sich auf der Website von Great Place to Work³.

GPTW-Umfrage 2021: Ich bin stolz darauf, anderen zu erzählen, dass ich hier arbeite.

Zustimmung: 96%

GPTW-Umfrage 2021 Trust Index (Durchschnitt aller Fragen)



ATMOS, Zürich

³ Siehe <https://www.en.greatplacetowork.ch/>

Begründung für die Umqualifizierung aller ausstehenden Anleihen in ein 100% Green Bond Portfolio

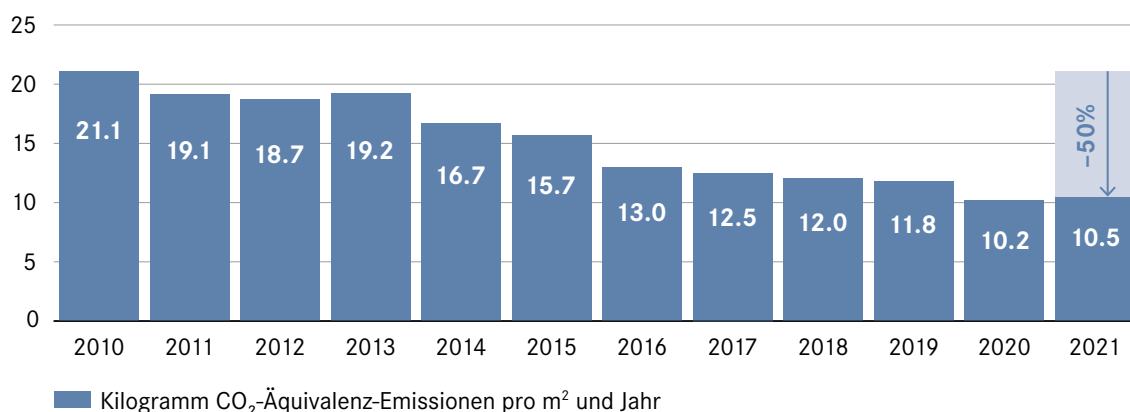
Massnahmen zur ökologischen Nachhaltigkeit sind wichtiger denn je. Das regulatorische Umfeld, die Rating-Agenturen und die Investoren richten ihr Augenmerk vermehrt auf Nachhaltigkeitsthemen. PSP Swiss Property hat schon immer grossen Wert auf Nachhaltigkeit gelegt. Dank langfristiger Planung und nachhaltigen Investitionen in das Portfolio konnten wir die CO₂-Emissionen pro m² seit 2010 um 50% reduzieren. Der entsprechende Reduktionspfad der letzten Jahre ist aus der untenstehenden Grafik ersichtlich.

Mit einem Portfolio nachhaltiger Liegenschaften, das mit Blick auf Umwelt und Nachhaltigkeit (und nicht nur auf die richtigen Labels) aufgebaut wurde, ist es für PSP Swiss Property an der Zeit, ihre ausstehenden Anleihen als das zu bezeichnen, was sie sind – grün. PSP Swiss Property wird daher

durch ihr Green Bond Framework alle ausstehenden Anleihen zu Green Bonds umqualifizieren; zudem planen wir, alle zukünftigen Anleihen ebenfalls in diesem Rahmen zu emittieren, was zu einem 100% Green Bond Portfolio führen wird. Wie nachstehend beschrieben, werden wir dies erreichen, indem wir einen Betrag, der mindestens dem Betrag aller ausstehenden Anleihen und aller künftigen Anleihen entspricht, einem Portfolio Geeigneter Grüner Gebäude zuteilen; deren Eignungskriterien sind im Kapitel «Verwendung der Erlöse» beschrieben (das «Green Bond Portfolio»).

Die Schwellenwerte sind so definiert, dass die Kriterien für ein Grünes Gebäude im Lauf der Zeit strenger werden und so die Wirkung unseres Green Asset Portfolios verbessern.

CO₂e Reduktion in den letzten 10 Jahren



Das PSP Swiss Property Green Bond Framework

Das wichtigste Umweltziel, das mit diesem Framework erreicht werden soll, ist die Reduktion der CO₂-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 Referenz für die Umqualifizierung aller ausstehenden Anleihen als Green Bonds und als Grundlage für die zukünftigen Emissionen von 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 zwei unabhängigen Drittparteien 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 CO₂-Emissionen einer Liegenschaft und zum anderen auf dem ESG-Rating der Liegenschaften gemäss Wüest Partner (Wüest ESG). 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 CO₂-Fussabdruck, ist die zentrale Komponente zur Erreichung der Pariser Klimaziele. Er wird in Kilogramm CO₂-Äquivalenz-

Emissionen pro m² und Jahr (kg CO₂e/m²/p.a.) angegeben und deckt die vom Vermieter kontrollierten Bereiche 1 und 2 (scope 1 und 2) gemäss der marktbasierter Methodik 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,












Grosspeter Tower, Basel

Soziales und Governance umfasst. Als Anbieter für dieses Rating wurde Wüest Partner ausgewählt. Wüest Partner misst mit dem Wüest ESG-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 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. Wüest ESG ermöglicht sowohl eine quantitative Bewertung der wichtigsten Nachhaltigkeitsindikatoren einer Liegenschaft als auch deren Aggregation auf Immobilienportfolioebene. Weitere Informationen zur Methodik von Wüest ESG 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 zur UN SDG	Umweltpolitische Ziele
Grüne Gebäude	Anlageliegenschaften in Betrieb	CO ₂ Emissionen unter: 12 kgCO ₂ e/m ² /Jahr Ende 2022 11 kgCO ₂ e/m ² /Jahr Ende 2025 9 kgCO ₂ e/m ² /Jahr Ende 2030 6 kgCO ₂ e/m ² /Jahr Ende 2035 und Einstufung: Wüest ESG mindestens 3.5	  	Minderung des Klimawandels
	Renovationsliegenschaften	Erwartete CO ₂ Emissionen nach Fertigstellung unter: 12 kgCO ₂ e/m ² /Jahr Ende 2022 11 kgCO ₂ e/m ² /Jahr Ende 2025 9 kgCO ₂ e/m ² /Jahr Ende 2030 6 kgCO ₂ e/m ² /Jahr Ende 2035 oder 30% Reduktion CO ₂ e/m ² /Jahr nach Fertigstellung und Einstufung: Erwartetes Wüest ESG mindestens 3.5	   	Minderung des Klimawandels
	Bau von neuen Liegenschaften	Erwartete CO ₂ Emissionen nach Fertigstellung unter: 5 kg CO ₂ e/m ² /Jahr und Keine fossilen Heizsysteme	 	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 Portfolio Geeigneter Green Assets 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. PSP Swiss Property versucht, diese nicht zugewiesenen Mittel so schnell wie möglich (höchstens jedoch innerhalb von 12 Monaten) zu reinvestieren.

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
- Vermietbare Fläche (m²)
- Energieverbrauch (kWh/m²)
- CO₂-Emissionen (kgCO₂e/m²)
- Wasserverbrauch (m³/m²)
- Wüest ESG Rating

Auf Stufe Portfolio:

- CO₂-Emissionen, die beim Betrieb vermieden werden, verglichen mit der durchschnittlichen Marktperformance für genutzte Gebäude
- Energieeinsparungen (in kWh/m²)
- Wassereinsparungen (in m³/m²)
- Eigene Produktion von erneuerbarer Energie und Vor-Ort-Verbrauch

Renovationsliegenschaften

Auf Stufe Einzelliegenschaft:

- Vermiedene CO₂-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 CO₂-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 zwei externen Gutachter mit der Überprüfung ihres Green Bond Framework beauftragt. Die Zweitmeinungen von ISS Corporate Solutions und Moody's ESG Solutions über die Umweltverträglichkeit des Green Bond Framework und seine Übereinstimmung mit den Green Bond Principles sind auf der Website von PSP Swiss Property unter der Rubrik «Nachhaltigkeit» verfügbar.

CO₂-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 Methodik 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 ESG-Methodik

Die drei ESG-Faktoren werden im Verhältnis zum ESG-Gesamtscore wie folgt gewichtet: Umwelt (40%), Soziales (30%), Governance (30%).

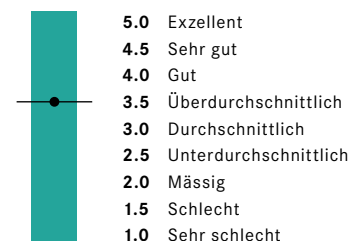
Diese Verteilung, mit Schwerpunktsetzung im Bereich Umwelt, erfolgt auf der Grundlage interner Bewertungen, Marktumfragen und realer Kundenanforderungen.

Gewicht ESG	ESG	Gewichtung Kriterien	Kriterien
40.0%	Umwelt	25.0%	Treibhausgase
		25.0%	Energie
		25.0%	Ressourcenverbrauch
		25.0%	Mobilität und Aussenbereich
30.0%	Soziales	33.3%	Standort
		33.3%	Nutzbarkeit
		33.3%	Wohlbefinden und Sicherheit
30.0%	Governance	33.3%	Unternehmensprozesse
		33.3%	Liegenschaftsbetrieb
		33.3%	Regionale Wirtschaft und Raumplanung



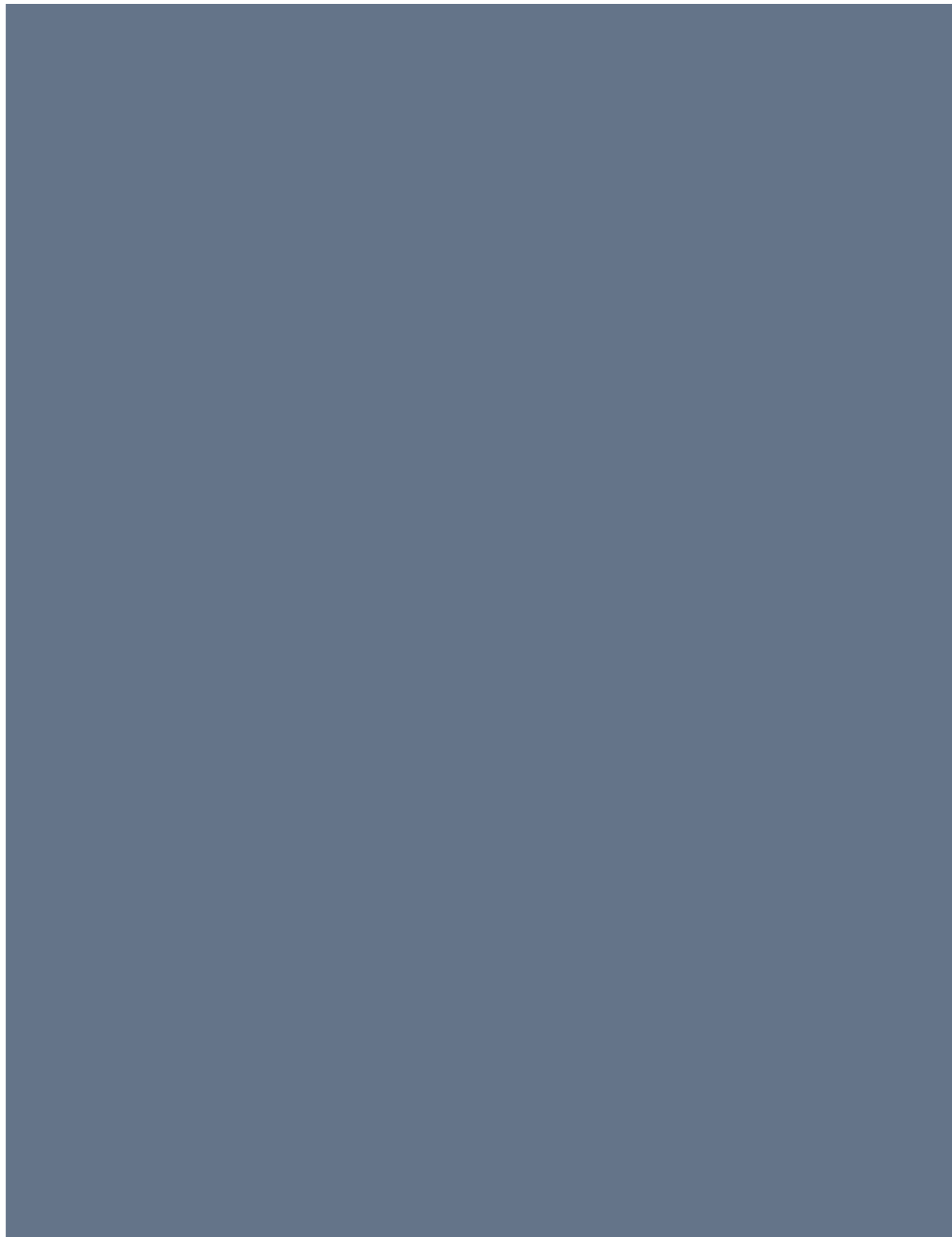
Gewichtung der drei ESG-Dimensionen

Die Bewertung der Kriterien erfolgt auf einer Skala von 1.0 (sehr schlecht) bis 5.0 (ausgezeichnet). Diese Skala wird von Wüest Partner in verschiedenen Anwendungen verwendet, zum Beispiel im Qualitätsprofil von Immobilienbewertungen. Ziel ist es, die Konsistenz zwischen den Anwendungen zu wahren und die Vergleichbarkeit für den Benutzer sicherzustellen.



Die konkrete Bewertung ist abhängig von den erhobenen Datenpunkten. Es gibt drei Methoden, mit denen die Indikatoren bewertet werden:

- **Quantitative Bewertung:** Für alle Indikatoren auf Standortebene werden Profile mit Werten von A bis E erstellt, wobei A der beste und E der schlechteste Wert ist. Diese Profile werden aufgrund der Verteilung des gesamten Schweizer Gebäudebestandes erstellt: 20% der schlechtesten Werte gehören in die Kategorie E, die Werte vom 20. bis zum 40. Perzentil in die Kategorie D usw. Die Profile werden dann direkt in Noten von 1.0 bis 5.0 umgerechnet.
- **«JA / TEILWEISE / NEIN»-Fragen:** Die Antworten werden direkt mit einer Note von 1.0, 3.0 oder 5.0 bewertet. Fehlerhafte Angaben werden mit einer Note von 1,0 bestraft. Dies soll eine kontinuierliche Datenqualität und Zuverlässigkeit sowie einen sorgfältigen Umgang mit den Daten fördern.
- **Qualitative Bewertung:** (Externe) Bewertungsmethoden aus Referenzratings wie GRESB (Governance-Themen) oder Green Property (Flächeneffizienz, Nutzung) werden verwendet und auf die gleiche Bewertungsskala von 1.0 bis 5.0 umgerechnet. Dies gilt z.B. auch für Rohdaten (Prozentangaben, CO₂- oder Energiewerte).



Impressum

Herausgeberin: PSP Swiss Property AG, Zug

Konzept, Gestaltung: LST AG, Luzern

Fotos: Tom Licht, Zürich, LST AG, Luzern, Urs Pichler, Adliswil,
Damian Poffet, Bern, Thomas Zwysig, Zürich

Übersetzung: Dr. Norbert Bernhard, Schaffhausen

November 2022

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.



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