

SWISS PRIME SITE

# GREEN BOND REPORT 2021

[WWW.SPS.SWISS](http://WWW.SPS.SWISS)

# Green Bond Report 2021

- 2** Green Bond Framework
- 3** Stand Allokation der Green Bond Nettoerlöse per 31.12.2021
- 5** Auswirkungen der aus Mitteln von Green Bonds ermöglichten Investitionen
- 6** Anhang
- 9** Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

# Green Bond Report 2021

## Green Bond Framework

Im Rahmen ihres Engagements für Nachhaltigkeit hat Swiss Prime Site 2020 ein Green Bond Framework publiziert, nach welchem Green Bonds ausgegeben werden können, um nachhaltige Projekte zu finanzieren oder zu refinanzieren. Das Green Bond Framework von Swiss Prime Site hat von ISS ESG eine Second Party Opinion erhalten, in der bestätigt wird, dass das Framework mit den Prinzipien der ICMA Green Bond Principles übereinstimmt.

Im Einklang mit den Nachhaltigkeitszielen von Swiss Prime Site definiert das Framework die Verwendung der Nettoerlöse aus entsprechenden Anleihen zur Finanzierung und/oder Refinanzierung von förderfähigen grünen Vermögenswerten. Swiss Prime Site betrachtet Vermögenswerte oder Investitionen in Projekte als geeignet, wenn sie eines der folgenden Kriterien erfüllen (siehe Green Bond Framework, Seite 10):

Kategorie	Beschreibung	Beispiel für bestehende förderfähige Anlagen
<b>Green Buildings</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erwerb, Bau oder Sanierung von Gebäuden, die anerkannten Standards entsprechen (Hauptaugenmerk bei der Ausgabe von grünen Anleihen), einschliesslich der folgenden Zertifizierungen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Minergie</li> <li>- SNBS</li> <li>- BREEAM (Sehr gut und besser)</li> <li>- LEED (Gold und höher)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktuelle Liste der förderfähigen Immobilien (siehe Green Bond Framework)</li> </ul>
<b>Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Absenkpfad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Erlöse werden nur zur Finanzierung von Projekten verwendet, die (1) zur Verringerung des Gesamtenergieverbrauchs und/oder (2) zur Verringerung der CO<sub>2</sub>- und Treibhausgasemissionen beitragen.</li> <li>- Ein Gesamtziel für den Betrieb des Portfolios mit 50% erneuerbarer Energie und ohne CO<sub>2</sub>-Emissionen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Siehe Nachhaltigkeitsbericht 2021, → CO<sub>2</sub>-Absenkpfad Immobilienportfolio</li> </ul>
<b>Verantwortungsvoller Konsum und verantwortungsvolle Produktion</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verwendung von schadstoffarmen und erneuerbaren Materialien</li> <li>- Gebäude, die einen niedrigen Energieverbrauch aufweisen</li> <li>- Mögliche Messungen umfassen:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prozentsatz des Portfolios, der zu 100% aus erneuerbaren Energiequellen besteht</li> <li>- Primärenergieverbrauch</li> <li>- CO<sub>2</sub>e verursacht durch Heizung/Warmwasser</li> <li>- Energieeinsparungen</li> <li>- Elektrizität (allgemein/Mieter)</li> <li>- CO<sub>2</sub>e verursacht durch Elektrizität</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wo immer möglich, setzt Swiss Prime Site auf den Ausbau von PV-Anlagen</li> </ul>

## Stand Allokation der Green Bond Nettoerlöse per 31.12.2021

Ende 2020 und Anfang 2021 emittierte Swiss Prime Site zwei Green Bonds mit einem Gesamtnennbetrag von CHF 600 Mio. (siehe → <https://sps.swiss/de/gruppe/investoren/anleihen>):

	Angaben in	2028	2029
Emissionsvolumen	CHF Mio.	300	300
Zinssatz	%	0.375	0.65
Laufzeit	Jahre	7	9
Fälligkeit	Datum	11.02.2028	18.12.2029
Valorenummer		58 194 781 (SPS21)	58 194 733 (SPS200)
ISIN-Nr.		CH0581947816	CH0581947733

Gesamthaft wurden von den insgesamt CHF 600.00 Mio. bis 31.12.2021 Mittel in Höhe von CHF 569.58 Mio. entlang der definierten Rahmenbedingungen des Green Bond Frameworks in die Kategorie I «Green Buildings», die Kategorie II «Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Absenkenpfad» sowie die Kategorie III «Verantwortungsvoller Konsum und Produktion» allokiert. Damit verbleiben noch nicht zugewiesene Mittel in Höhe von CHF 30.42 Mio.

In der **Kategorie I «Green Buildings»** sind per 31.12.2021 CHF 563.59 Mio. alloziert.

Objekt	Projekt-kategorie	Hypothek	Geplante Gesamt-investitionen (inkl. Land) in CHF Mio.	Allozierte Investitionen in Kategorie I (kumuliert) bis 31.12.2021 in CHF Mio.	Angestrebtes Gebäudelabel	Status Label
Stücki Park (Neubau), Hochbergerstrasse 60, Basel	Projekt im Bau	Refinanzierung 2021	226.00	135.29	SGNI	Vorzertifiziert
Alto Pont-Rouge, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9, Lancy	Projekt im Bau	Keine	306.00	178.78	SNBS	SNBS KP1
Müllerstrasse 16, 20, Zürich	Projekt im Bau	Keine	106.46	129.01	SNBS	SNBS KP1
Espace Tourbillon, PLO Haus B, Chemin des Aulx, Plan-les-Quates	Projekt im Bau	Keine	89.71	81.21	Minergie	Zertifikat
Tertianum Venise à Monthey, Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 44, Monthey	Projekt im Bau	Keine	30.03	30.13	Minergie	Provisorisches Zertifikat
Tertianum USEGO-Park, Solothurnerstrasse 201a, Olten	Projekt im Bau	Keine	34.19	9.17	Minergie-P	Provisorisches Zertifikat
<b>Total Kategorie I</b>			<b>792.39</b>	<b>563.59</b>		

In der **Kategorie II «Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Absenkpfad»** sind vom 01.01. bis 31.12.2021 CHF 5.18 Mio. in Investitionen zur Steigerung der Energieeffizienz (Gebäudehülle) und in die Haustechnik (z. B. Ersatz Wärmeerzeugung) investiert worden. Diese tragen direkt zur Dekarbonisierung und Umsetzung des CO<sub>2</sub>-Absenkpfeils des Immobilienportfolios bei.

Massnahmenbereich	Total Investitionen 01.01.–31.12.2021 in CHF Mio	Allozierte Investitionen in Kategorie II (kumuliert) bis 31.12.2021 in CHF Mio.
Gebäudehülle	3.49	3.49
Heizung/Haustechnik	1.69	1.69
<b>Total Kategorie II</b>	<b>5.18</b>	<b>5.18</b>

In der **Kategorie III «Verantwortungsvoller Konsum und Produktion»** wurden bis zum 31.12.2021 CHF 0.81 Mio. in vier Photovoltaikanlagen investiert, welche im Berichtszeitraum in Betrieb genommen wurden.

Objekt	Geplantes Investitionsvolumen in CHF Mio	Allozierte Investitionen in Kategorie III (kumuliert) bis 31.12.2021 in CHF Mio.
Maagplatz 1, Zürich	0.203	0.215
Kappenhühlweg 9, 11/Holbrigstrasse, Zürich	0.250	0.191
Mitteldorfstrasse 16, Ostermundigen	0.210	0.161
Räbgasse 20, Basel	0.332	0.241
<b>Total Kategorie III</b>	<b>0.995</b>	<b>0.808</b>
Abzüglich erhaltene Subventionen	–	0.000
<b>Total Kategorie III exkl. Subventionen</b>	<b>0.995</b>	<b>0.808</b>

## Auswirkungen der aus Mitteln von Green Bonds ermöglichten Investitionen

Mit den in **Kategorie I «Green Buildings»** allozierten Green Bond Nettoerlösen wird die Planung und Realisierung von Immobilienprojekten mit Nachhaltigkeitszertifikat und einer damit einhergehenden Nachhaltigkeitsperformance in den drei Dimensionen Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt ermöglicht. Bei Neubauten verfolgt Swiss Prime Site eine klare Zertifizierungsstrategie. Alle Neubau- und Redevelopment-Projekte innerhalb des Immobilienportfolios von Swiss Prime Site Immobilien sollen mit einem national respektive international anerkannten Nachhaltigkeitslabel zertifiziert werden. Die notwendigen Vorabklärungen und Prüfungen hinsichtlich Zertifizierbarkeit werden bei Lancierung von jedem Neubau- und Redevelopment-Projekt objektspezifisch vorgenommen. Die Wahl des Labels richtet sich primär nach der Zertifizierbarkeit der objektspezifischen Nutzungen oder fallweise auch nach behördlichen Auflagen oder mieterseitigen Anforderungen. Das angestrebte Zertifizierungslevel wird projektspezifisch analysiert und mit den individuellen und projektbezogenen Nachhaltigkeitsambitionen für das Projekt (z. B. Nutzungsflexibilität) abgestimmt. Hinsichtlich der Treibhausgasemissionen in der Erstellung und im Betrieb sowie in Bezug auf den effektiven Umgang mit Ressourcen (Kreislaufwirtschaft) strebt Swiss Prime Site grundsätzlich eine Übererfüllung der Mindestanforderungen an.

Nebst den bereits in Realisierung befindlichen Projekten verfügt Swiss Prime Site über eine umfangreiche, für den Green Bond qualifizierte Entwicklungspipeline. Parallel werden neben Entwicklungsprojekten auch Bestandsobjekte im Portfolio mit dem Zertifizierungssystem BREEAM In-Use zertifiziert und qualifizieren sich abhängig vom Zertifizierungslevel ebenfalls.

Swiss Prime Site ist sich der Verantwortung für Nachhaltigkeit und Klimaschutz bewusst und setzt sich seit geraumer Zeit dafür ein, ihren Beitrag zum 1.5-Grad-Ziel des Pariser Klimaabkommens sowie zum Schweizer Netto-Null-Ziel des Bundesrats für 2050 zu leisten. Unter Berücksichtigung dieser Vorgaben hat das Unternehmen 2019 einen CO<sub>2</sub>-Absenkpfad für das gesamte selbstgehaltene Immobilienportfolio entwickelt und nutzt diesen als Orientierung und Controllinginstrument in Bezug auf die eigenen Klimaziele. Ziel ist es, dass die CO<sub>2</sub>-Intensität pro Quadratmeter unter dem von CREEM definierten 1.5-Grad-Reduktionsszenario verbleibt und Netto-Null bis 2040 erreicht wird. Damit leistet Swiss Prime Site einen signifikanten Beitrag zur Erreichung der Ziele des Pariser Klimaabkommens. Swiss Prime Site plant, bis 2040 rund CHF 650 Mio. in Massnahmen zu investieren, um den Absenkpfad weiter in Richtung des anvisierten Ziels zu entwickeln, die Energieeffizienz der Gebäude zu erhöhen und die Versorgung soweit möglich mit erneuerbarer Energie zu gewährleisten. Die Green Bond Nettoerlöse tragen signifikant zur Umsetzung dieser Zielsetzung bei. Die im vorliegenden Reporting zugewiesenen Mittel beziehen sich auf konkrete Bauprojekte (z. B. Heizungersatz oder Gebäudehüllensanierungen) beziehungsweise den Umfang der Investition in diese Projekte, welche im Berichtszeitraum getätigt wurden. Mit der laufenden Ausweitung der Anzahl berücksichtigter Projekte wird dieser Beitrag laufend wachsen.

Der CO<sub>2</sub>-Absenkpfad bedarf eines aktiven Managements und einer kontinuierlichen Anpassung an die aktuellen Daten und Handlungsoptionen für das bestehende Immobilienportfolio. Der Planungsstand wird somit regelmässig aktualisiert und im Rahmen der jährlichen Berichterstattung publiziert. → Siehe Nachhaltigkeitsbericht: Gruppenziele und Beitrag Sustainable Development Goals.

Die unter anderem durch die Verwendung der Green Bond Nettoerlöse ermöglichten Investitionen in der **Kategorie II «Klimaschutz und CO<sub>2</sub>-Absenkpfad»** sind dabei im jeweiligen Planungsstand berücksichtigt. Damit wird nach heutigem Kenntnisstand 2040 eine CO<sub>2</sub>-Intensität von 7.24 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>a erreicht, was gegenüber dem Referenzjahr 2019 einer Reduktion von 66% entspricht.

Durch den in der **Kategorie III «Verantwortungsvoller Konsum und Produktion»** ermöglichten Beitrag zum Bau von Photovoltaikanlagen, wurden im Berichtszeitraum bei vier Bestandsobjekten des Swiss Prime Site Immobilienportfolios nachträglich Anlagen mit einer Leistung von rund 630 kWp und einem erwarteten Stromertrag pro Jahr von rund 640'000 kWh installiert. Photovoltaikanlagen, die im Zuge von Entwicklungsprojekten umgesetzt werden, sind dabei nicht berücksichtigt. Für 2022 ist, neben der Inbetriebnahme von zwei bereits laufenden Installationen, die Weiterführung des Roll-outs im Bestandsportfolio geplant.

# Anhang

## Stücki Park (Neubau), Hochbergerstrasse 60, Basel

Vertragsnummer: SLG16- Erweiterung Stücki Science Park, Basel  
 Bauvorhaben: Erweiterung Stücki Science Park, Basel  
 Antragsteller: Swiss Prime Site Immobilien AG  
 SQNI Auditor: Christian Stoy  
 Datum: 04.10.2021

Hauptkriterien	Anteil Gesamtpunkte	Erfüllungsgrad	Note
Ökologische Qualität	22.5%	92.3%	0.99
Ökonomische Qualität	22.5%	89.0%	1.20
Soziokulturelle und Funktionale Qualität	22.5%	79.3%	1.52
Technische Qualität	22.5%	65.3%	1.99
Prozessqualität	10.0%	77.1%	1.60
Standortqualität	0.0%	56.6%	2.56
<b>Gesamt-Erfüllungsgrad / Note</b>		<b>81.7%</b>	<b>1.44</b>
<b>Nebenanforderung</b>			
Nebenanforderung			Platin erfüllt
Plakette			Platin
<b>Nebenanforderung</b>			
Gesamt	Nebenanforderung	Gesamtbewertung	Note
Erfüllungsgrad	Hauptkriterien*		
≥80%	≥ 65%	PLATIN	≤ 1.5
65% bis < 80%	≥ 50%	GOLD	1.51 bis 2.00
50% bis < 65%	≥ 35%	SILBER	2.01 bis 3.00
* = gilt für alle Hauptkriteriengruppen ausser "Standortqualitäten"			
<b>Mindestanforderungen</b>			
Die folgenden Indikatoren bzw. Kriterien sind zwingend einzuhalten:			
Explosionsschutz- sowie Abfallentsorgungskonzept und Schadstoffbeurteilung müssen			
Kriterium SOG2.1, Barrierefreiheit: Der Grenzwert muss erreicht werden.			
Kriterium TECT.1, Brandschutz: Der Grenzwert muss erreicht werden.			

**DGNB Auditor**  
 Ich bestätige, dass die oben genannten Angaben im Antrag richtig sind.  
 Ich bestätige, dass alle eingetragenen Bewertungen auf Plausibilität überprüft wurden und  
 Name: Christian Stoy  
 Datum: 04.10.2021  
 Stempel:

**Antragsteller**  
 Ich bestätige, dass alle oben genannten Angaben im Antrag richtig sind.  
 Ich bestätige, dass alle eingetragenen Bewertungen auf Plausibilität überprüft wurden und  
 Name: Gerald Voith  
 Datum: 04.10.2021  
 Stempel:



## Alto Pont-Rouge, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9, Lancy

**SGS** BESTÄTIGUNG KP 1

Zertifizierung nach „SNBS 2.0 Hochbau – Grundausbau“ des Objekts ESPLANADE

**UMFANG**  
 SGS wurde von Wincasa AG mit einer unabhängigen Prüfung des Objekts ESPLANADE nach „SNBS 2.0 Hochbau – Grundausbau“ beauftragt. Die Prüfung basiert auf dem in der Website [www.snbs.ch](https://www.snbs.ch) angelegten Zertifizierungsablauf und -merkmal. Dabei handelt es sich um ein Pilotprojekt zur Erleichterung des Indikatorensets für den Grundausbau. Das Resultat unterliegt unter der Voraussetzung, dass die SNBS Fachkommission das Indikatorenset, auf dessen Basis die Prüfung erfolgte, genehmigt.

**UNABHÄNGIGKEIT UND KOMPETENZEN DES ZERTIFIZIERERS**  
 Der Kunde ist für die Korrektheit der eingereichten Dokumente verantwortlich. SGS war an der Aufbereitung dieser Materialien in keiner Weise beteiligt und führte lediglich eine unabhängige Prüfung dieser Unterlagen nach „SNBS 2.0 Hochbau – Grundausbau“ durch. SGS bestätigt die Unabhängigkeit von Wincasa AG. Sie ist unvoreingenommen, und es bestehen keine Interessenkonflikte mit der Organisation, ihren Tochtergesellschaften und Anspruchsberechtigten. SGS ist alleinverantwortlich für die Inhalte dieser Erklärung und der hierin ausgedrückten Meinungen.  
 Die SGS-Gruppe ist als weltweit führendes Unternehmen in den Bereichen Prüfen, Testen, Verifizieren und Zertifizieren in über 140 Ländern tätig. Das Prüfer-Team wurde aufgrund von Wissen, Erfahrung und Qualifikation für diese Aufgabe zusammengestellt.

**METHODIK**  
 Die Konformitätsprüfung 1 (KP1) umfasst die Kontrolle der gemäss SNBS-Zertifizierungsablauf einzureichenden Dokumente, welche im Rahmen der Projektierung des Objekts erstellt wurden (siehe [www.snbs.ch](https://www.snbs.ch)). Der Schwerpunkt der Prüfung lag auf den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Indikatoren, welche zentral für die Projektentwicklung sind. Nicht Gegenstand von KP1 war die konkrete Umsetzung dieser Konzepte und Vorgaben. Dies folgt nach Bauabschluss im Rahmen der Konformitätsprüfung 2 (KP2).

**BESTÄTIGUNG**  
 Auf der Grundlage der oben beschriebenen Methodik sind wir auf keine Sachverhalte gestoßen, aus denen wir schliessen müssten, dass die von Wincasa AG offengelegten Informationen und Daten falsch und unzureichend sein könnten und uns nicht dazu berechtigen könnten, die KP1 als bestanden zu erklären.  
 Es gibt zurzeit keine Informationen oder Gegenbeispiele, die darauf hinweisen, dass die KP2 nicht erfolgreich abgeschlossen und das Zertifikat SNBS 2.0 Hochbau nach Bauabschluss nicht ausgestellt werden könnte – unter der Bedingung, dass die im Rahmen der KP1 eingereichten Dokumente korrekt umgesetzt und die im Rahmen der KP2 noch zu prüfenden Indikatoren gemäss Anforderungen von SNBS 2.0 Hochbau adressiert und umgesetzt werden. Dabei handelt es sich insbesondere um die folgenden Indikatoren: Baustellenkontrolle, 107.1 Strahlungen, 202.1 Betriebskonzept, 206.1 Miet-/Verkaufspreise, 207.1 Nachfrage und Nutzungsangebot, 208.1 Regionale Wertschöpfung, 303.2 Ressourcen und Verfügbarkeit, 303.3 Umwelt- und entbaugeverträgliche Bestandteile, 304.1 Systematische Ideenfindung, 304.2 Energiemonitoring.

**UNTERZEICHNET IM AUFTRAG VON SGS**  
  
 Chava Bieri, Managing Director SGS  
 Zürich, 5. Februar 2020

GFD008 neue 1a-SNBS version

## Müllerstrasse 16, 20, Zürich

**SGS** BESTÄTIGUNG KP 1

Zertifizierung nach SNBS 2.0 Hochbau des Objekts Müllerstrasse 16/20 Zürich

**UMFANG**  
 SGS wurde von der Swiss Prime Site Immobilien AG mit einer unabhängigen Prüfung des Objekts Müllerstrasse 16/20 nach SNBS 2.0 Hochbau beauftragt. Die Prüfung basiert auf dem in der Website [www.snbs.ch](https://www.snbs.ch) angelegten Zertifizierungsablauf und -merkmal.

**UNABHÄNGIGKEIT UND KOMPETENZEN DES ZERTIFIZIERERS**  
 Der Kunde ist für die Korrektheit der eingereichten Dokumente verantwortlich. SGS war an der Aufbereitung dieser Materialien in keiner Weise beteiligt und führte lediglich eine unabhängige Prüfung dieser Unterlagen nach SNBS 2.0 Hochbau durch. SGS bestätigt die Unabhängigkeit von der Swiss Prime Site Immobilien AG. Sie ist unvoreingenommen, und es bestehen keine Interessenkonflikte mit der Organisation, ihren Tochtergesellschaften und Anspruchsberechtigten. SGS ist alleinverantwortlich für die Inhalte dieser Erklärung und der hierin ausgedrückten Meinungen.  
 Die SGS-Gruppe ist als weltweit führendes Unternehmen in den Bereichen Prüfen, Testen, Verifizieren und Zertifizieren in über 140 Ländern tätig. Das Prüfer-Team wurde aufgrund von Wissen, Erfahrung und Qualifikation für diese Aufgabe zusammengestellt.

**METHODIK**  
 Die Konformitätsprüfung 1 (KP1) umfasst die Kontrolle der gemäss SNBS-Zertifizierungsablauf einzureichenden Dokumente, welche im Rahmen der Projektierung des Objekts erstellt wurden (siehe [www.snbs.ch](https://www.snbs.ch)). Der Schwerpunkt der Prüfung lag auf den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Indikatoren, welche zentral für die Projektentwicklung sind. Nicht Gegenstand von KP1 war die konkrete Umsetzung dieser Konzepte und Vorgaben. Dies folgt nach Bauabschluss im Rahmen der Konformitätsprüfung 2 (KP2).

**BESTÄTIGUNG**  
 Auf der Grundlage der oben beschriebenen Methodik sind wir auf keine Sachverhalte gestoßen, aus denen wir schliessen müssten, dass die von der Swiss Prime Site Immobilien AG offengelegten Informationen und Daten falsch und unzureichend sein könnten und uns nicht dazu berechtigen könnten, die KP1 als bestanden zu erklären.  
 Es gibt zurzeit keine Informationen oder Gegenbeispiele, die darauf hinweisen, dass die KP2 nicht erfolgreich abgeschlossen und das Zertifikat SNBS 2.0 Hochbau nach Bauabschluss nicht ausgestellt werden könnte – unter der Bedingung, dass die im Rahmen der KP1 eingereichten Dokumente korrekt umgesetzt und die im Rahmen der KP2 noch zu prüfenden Indikatoren gemäss Anforderungen von SNBS 2.0 Hochbau adressiert und umgesetzt werden. Dabei handelt es sich insbesondere um die folgenden Indikatoren: Baustellenkontrolle, 107.1 Strahlungen, 202.1 Betriebskonzept, 206.1 Miet-/Verkaufspreise, 207.1 Nachfrage und Nutzungsangebot, 208.1 Regionale Wertschöpfung, 303.2 Ressourcen und Verfügbarkeit, 303.3 Umwelt- und entbaugeverträgliche Bestandteile, 304.1 Systematische Ideenfindung, 304.2 Energiemonitoring.

**UNTERZEICHNET IM AUFTRAG VON SGS**  
  
 Chava Bieri, Managing Director SGS  
 Zürich, 17.12.2020

GFD008 neue 1a-SNBS version

### Espace Tourbillon, PLO Haus B, Chemin des Aulx, Plan-les-Ouates



**MINERGIE®**

# Certificat

GE-1500

Ce bâtiment est reconnu par l'association Minergie, les cantons, l'économie et l'Office fédéral de l'énergie en tant que bâtiment remplissant les exigences du standard :

**Minergie**

Ce bâtiment correspond ainsi aux dernières connaissances de la technique du bâtiment qui permettent d'atteindre un excellent niveau de confort, aussi bien pour la qualité de l'air que pour le confort thermique. Ces avantages assurent un maintien de sa valeur supérieur à la moyenne.

---

Adresse: Route de la Galaisie 13a, 1228 Plan-les-Ouates  
Type d'utilisation: Industrie (Nouvelles constructions, 5829 m<sup>2</sup> SRE)  
Version du justificatif: 2016  
Information: [www.minergie.ch/fr/b/GE-1500](http://www.minergie.ch/fr/b/GE-1500)  
Certification définitive: Yverdon-les-Bains, 10 décembre 2021

Le certificat est valable indéfiniment, pour autant que l'objet figure dans la liste bâtiments. Sa validité disparaît en cas de modifications importantes, énergétiquement sensibles.

Ce document est contresigné par le président de la Conférence Romande des Délégués à l'Énergie en tant que représentant des services cantonaux de l'énergie. Ces derniers édictent des dispositions sur l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments et soutiennent la certification de bâtiments Minergie.

**MINERGIE®**



Nelson Fuentes  
Directeur de l'office romand de certification Minergie



**MINERGIE®**

# Certificat

GE-1830

Ce bâtiment est reconnu par l'association Minergie, les cantons, l'économie et l'Office fédéral de l'énergie en tant que bâtiment remplissant les exigences du standard :

**Minergie**

Ce bâtiment correspond ainsi aux dernières connaissances de la technique du bâtiment qui permettent d'atteindre un excellent niveau de confort, aussi bien pour la qualité de l'air que pour le confort thermique. Ces avantages assurent un maintien de sa valeur supérieur à la moyenne.

---

Adresse: Route de la Galaisie 13b, 1228 Plan-les-Ouates  
Type d'utilisation: Industrie (Nouvelles constructions, 5829 m<sup>2</sup> SRE)  
Version du justificatif: 2016  
Information: [www.minergie.ch/fr/b/GE-1830](http://www.minergie.ch/fr/b/GE-1830)  
Certification définitive: Yverdon-les-Bains, 10 décembre 2021

Le certificat est valable indéfiniment, pour autant que l'objet figure dans la liste bâtiments. Sa validité disparaît en cas de modifications importantes, énergétiquement sensibles.

Ce document est contresigné par le président de la Conférence Romande des Délégués à l'Énergie en tant que représentant des services cantonaux de l'énergie. Ces derniers édictent des dispositions sur l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments et soutiennent la certification de bâtiments Minergie.

**MINERGIE®**



Nelson Fuentes  
Directeur de l'office romand de certification Minergie



**MINERGIE®**

# Certificat

GE-1831

Ce bâtiment est reconnu par l'association Minergie, les cantons, l'économie et l'Office fédéral de l'énergie en tant que bâtiment remplissant les exigences du standard :

**Minergie**

Ce bâtiment correspond ainsi aux dernières connaissances de la technique du bâtiment qui permettent d'atteindre un excellent niveau de confort, aussi bien pour la qualité de l'air que pour le confort thermique. Ces avantages assurent un maintien de sa valeur supérieur à la moyenne.

---

Adresse: Route de la Galaisie 15a, 1228 Plan-les-Ouates  
Type d'utilisation: Industrie (Nouvelles constructions, 5829 m<sup>2</sup> SRE)  
Version du justificatif: 2016  
Information: [www.minergie.ch/fr/b/GE-1831](http://www.minergie.ch/fr/b/GE-1831)  
Certification définitive: Yverdon-les-Bains, 10 décembre 2021

Le certificat est valable indéfiniment, pour autant que l'objet figure dans la liste bâtiments. Sa validité disparaît en cas de modifications importantes, énergétiquement sensibles.

Ce document est contresigné par le président de la Conférence Romande des Délégués à l'Énergie en tant que représentant des services cantonaux de l'énergie. Ces derniers édictent des dispositions sur l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments et soutiennent la certification de bâtiments Minergie.

**MINERGIE®**



Nelson Fuentes  
Directeur de l'office romand de certification Minergie



**MINERGIE®**

# Certificat

GE-1832

Ce bâtiment est reconnu par l'association Minergie, les cantons, l'économie et l'Office fédéral de l'énergie en tant que bâtiment remplissant les exigences du standard :

**Minergie**

Ce bâtiment correspond ainsi aux dernières connaissances de la technique du bâtiment qui permettent d'atteindre un excellent niveau de confort, aussi bien pour la qualité de l'air que pour le confort thermique. Ces avantages assurent un maintien de sa valeur supérieur à la moyenne.

---

Adresse: Route de la Galaisie 15b, 1228 Plan-les-Ouates  
Type d'utilisation: Industrie (Nouvelles constructions, 5829 m<sup>2</sup> SRE)  
Version du justificatif: 2016  
Information: [www.minergie.ch/fr/b/GE-1832](http://www.minergie.ch/fr/b/GE-1832)  
Certification définitive: Yverdon-les-Bains, 10 décembre 2021

Le certificat est valable indéfiniment, pour autant que l'objet figure dans la liste bâtiments. Sa validité disparaît en cas de modifications importantes, énergétiquement sensibles.

Ce document est contresigné par le président de la Conférence Romande des Délégués à l'Énergie en tant que représentant des services cantonaux de l'énergie. Ces derniers édictent des dispositions sur l'utilisation rationnelle de l'énergie dans les bâtiments et soutiennent la certification de bâtiments Minergie.

**MINERGIE®**



Nelson Fuentes  
Directeur de l'office romand de certification Minergie

**Tertianum Venise à Monthey,  
Rue de Venise 5-7/Avenue de la Plantaud 44,  
Monthey**



**Tertianum USEGO-Park,  
Solothurnerstrasse 201a, Olten**





## Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über ausgewählte Angaben zum Stand der Allokation der Green Bond Nettoerlöse 2021 der Swiss Prime Site AG

### An das Green Bond Committee der Swiss Prime Site AG, Olten

Wir haben auftragsgemäss eine unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung bezüglich ausgewählter Angaben zum Stand der Allokation der Green Bond Nettoerlöse 2021, welche im «Green Bond Report 2021» der Swiss Prime Site AG veröffentlicht werden, durchgeführt.

Unsere unabhängige betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung begrenzter Sicherheit umfasst folgende Angaben für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr:

- Den Gesamtbetrag der bereits erfolgten Allokation der Nettoerlöse aus Green Bond Emissionen entlang der definierten Rahmenbedingungen des Green Bond Frameworks in den Kategorien I, II und III;
- Die Aufschlüsselung der zugewiesenen Nettoerlöse aus Green Bond Emissionen hinsichtlich der Verwendung sowie noch nicht allozierter Beträge;
- Die Allokation von investiertem Kapital zu Projekten der drei Kategorien, welche im Green Bond Framework der Swiss Prime Site AG definiert sind («Allozierte Investitionen»);
- Die Berichterstattung über etwaige Allokationsanpassungen im Green Bond Projektportfolio, sollten Projekte nicht mehr den Green Bond Asset Kriterien dieses Frameworks entsprechen.

Gegenstand unseres Auftrages ist weder eine Prüfung von weiteren, oben nicht erwähnten Angaben noch von Vorjahresangaben, zukunftsbezogenen Angaben, Aussagen aus externen Dokumentationsquellen, ökologisch nachhaltigen Auswirkungen oder Expertenmeinungen. Die Überprüfung des Green Bond Frameworks mit den ICMA Green Bond Principles und der Übereinstimmung der identifizierten grünen Projekte mit den darin definierten Kriterien wurde durch einen anderen Dienstleister vorgenommen. Unser Auftrag umfasst somit keine Schlussfolgerung zu anderen Angaben als den im vorangehenden Abschnitt beschriebenen.

Die Zuordnung der Nettoerlöse eines Green Bonds soll gemäss dem Green Bond Framework der Swiss Prime Site AG und den Green Bond Principles (GBP), welche im Juni 2018 von der International Capital Market Association (ICMA) publiziert wurden, ausschliesslich zur Finanzierung oder Refinanzierung von nachhaltigen Projekten oder Vermögenswerten und Betriebsausgaben mit einem klaren und definierten Umweltnutzen verwendet werden. Die Projektevaluierung und -auswahl wird von der Swiss Prime Site AG als Emittentin des Green Bonds, beziehungsweise dem Green Bond Committee der Swiss Prime Site AG vorgenommen. Die Auswahl basiert auf der Einschätzung durch die Swiss Prime Site AG und dem allgemeinen Verständnis darüber, was gemäss den im Green Bond Framework definierten Kriterien als grünes Projekt qualifiziert wird und wie es positiv zu den Umweltzielen beitragen kann. Dieses Verständnis wird im Swiss Prime Site Green Bond Framework beschrieben. Es ist daher möglich, dass die Kategorisierung eines Projekts von einem Berichtleser anders interpretiert wird.

### Verantwortung des Green Bond Committee

Das Green Bond Committee der Swiss Prime Site AG ist für die Aufstellung der ausgewählten Angaben in Übereinstimmung mit den Berichtskriterien verantwortlich. Die Gesellschaft wendet das Green Bond Framework der Swiss Prime Site AG, publiziert im Oktober 2020, welches im Einklang mit den von der ICMA im Juni 2018 veröffentlichten Green Bond Principles steht, als Berichtskriterien an und veröffentlicht den Bericht unter der Bezeichnung «Green Bond Report 2021».

Das Green Bond Committee der Swiss Prime Site AG setzt sich aus Mitgliedern der Gruppen-, Geschäftsleitung und Management zusammen und arbeitet mit den einzelnen Gruppengesellschaften und spezifischen Vertretern der operativen Einheiten, um geeignete Initiativen und Metriken zur Messung ihrer Leistung zu definieren. Das Green Bond Committee beaufsichtigt ebenfalls die Umsetzung des Zuteilungs- und Auswahlverfahrens des nachhaltigen Projektportfolios. Auf diese Weise stellt das Green Bond Committee regelmässig den Umsetzungsfortschritt fest und nimmt gegebenenfalls Anpassungen vor.



Weiter umfasst die Verantwortung des Green Bond Committee die Konzeption, Implementierung und Aufrechterhaltung von Systemen, Prozessen und internen Kontrollen, um die Aufstellung der ausgewählten Angaben zu ermöglichen, welche frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Angaben sind. Darüber hinaus ist das Green Bond Committee verantwortlich für die Aufstellung des Green Bond Frameworks und die Anwendung der Berichtskriterien.

#### **Verantwortung des Wirtschaftsprüfers**

Unsere Aufgabe ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit durchzuführen und auf Grundlage unserer Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise eine Schlussfolgerung darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zu der Annahme gelangen lassen, dass die ausgewählten Angaben zum Stand der Allokation der Green Bond Nettoerlöse 2021 nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Green Bond Frameworks der Swiss Prime Site AG aufgestellt wurden.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Betriebswirtschaftliche Prüfungen, die weder Prüfungen noch Reviews von vergangenheitsorientierten Finanzinformationen darstellen, herausgegeben vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB), durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass begrenzte Sicherheit darüber erlangt wird, ob die ausgewählten Angaben zum Stand der Allokation der Green Bond Nettoerlöse 2021 in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Green Bond Frameworks der Swiss Prime Site AG aufgestellt wurden.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, sodass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Dies umfasste unter anderem:

- Befragungen von Mitarbeitenden, die für die Ermittlung und Konsolidierung sowie die Durchführung der internen Kontrollhandlungen bezüglich der ausgewählten Angaben verantwortlich sind;
- Einsichtnahme in ausgewählte interne und externe Dokumente, um zu bestimmen, ob qualitative und quantitative Informationen durch ausreichende Nachweise hinterlegt sowie zutreffend und ausgewogen dargestellt sind;
- Einschätzung der Datenerhebungs-, Validierungs- und Berichterstattungsprozesse sowie der Verlässlichkeit der gemeldeten Daten durch eine Stichprobenerhebung und Überprüfung ausgewählter Kalkulationen.

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

#### **Inhärente Grenzen**

Aufgrund der inhärenten Beschränkungen jeder internen Kontrollstruktur ist es möglich, dass Fehler oder Unregelmässigkeiten in den ausgewählten Angaben auftreten und nicht aufgedeckt werden können. Unser Auftrag ist nicht darauf ausgerichtet, alle Schwachstellen der internen Kontrollen bei der Aufstellung der ausgewählten Angaben aufzudecken, da der Auftrag nicht kontinuierlich während des gesamten Zeitraums ausgeführt wurde und die durchgeführten Prüfungshandlungen auf Stichproben basieren.



#### **Unabhängigkeit und Qualitätssicherung**

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards) des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) eingehalten. Der IESBA Code 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 Control 1 an und unterhält dementsprechend ein umfassendes Qualitätssicherungssystem mit dokumentierten Regelungen und Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen.

#### **Schlussfolgerung**

Auf Basis unserer Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme gelangen lassen, dass die ausgewählten Angaben zum Stand der Allokation der Green Bond Nettoerlöse 2021 der Swiss Prime Site AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den Anforderungen des Green Bond Frameworks der Swiss Prime Site AG aufgestellt wurden.

KPMG AG

Silvan Jurt  
Zugelassener Revisionsexperte

Theresa Tiersch

Zürich, 10. Februar 2022