



SWISS PRIME SITE

GREEN BOND REPORT 2021

WWW.SPS.SWISS

Green Bond Report 2021

- 2** Green Bond Framework
- 3** Allocation of green bond net revenues as at 31.12.2021
- 5** Impact of investments enabled by green bond funds
- 6** Notes
- 9** Report of the independent auditor

Green Bond Report 2021

Green Bond Framework

As part of its commitment to sustainability, Swiss Prime Site published a Green Bond Framework in 2020, according to which green bonds can be issued for the purpose of financing or refinancing sustainable projects. The Swiss Prime Site Green Bond Framework has received a Second Party Opinion from ISS ESG, confirming that the framework is aligned with the ICMA Green Bond Principles.

In harmony with Swiss Prime Site's sustainability goals, the framework defines how the net revenues from relevant bonds can be used to finance and/or refinance eligible green assets. Swiss Prime Site considers assets or project investments to be suitable if they meet one of the following criteria (see Green Bond Framework, page 10):

Category	Description	Example of existing eligible investments
Green Buildings	<ul style="list-style-type: none"> Acquisition, construction or renovation of buildings that conform to recognised standards (main focus when issuing green bonds), including the following certifications: <ul style="list-style-type: none"> Minergie SNBS BREEAM (very good and above) LEED (Gold and above) 	<ul style="list-style-type: none"> Current list of eligible properties (see Green Bond Framework)
Climate Protection and CO₂ Reduction Pathway	<ul style="list-style-type: none"> Revenues are used to finance only those projects that contribute towards (1) reducing total energy consumption and/or (2) reducing CO₂ and greenhouse gas emissions. An overall target for operating the portfolio with 50% renewable energy and no CO₂ emissions 	<ul style="list-style-type: none"> See 2021 Sustainability Report, → CO₂ reduction pathway for property portfolio
Responsible Consumption and Production	<ul style="list-style-type: none"> Use of low-emission and renewable materials Buildings with low energy consumption Possible measures include: <ul style="list-style-type: none"> Percentage of the portfolio consisting of 100% renewable energy sources Primary energy consumption CO₂e caused by heating/hot water Energy savings Electricity (general/tenants) CO₂e caused by electricity 	<ul style="list-style-type: none"> Swiss Prime Site aims to use PV systems wherever possible

Allocation of green bond net revenues as at 31.12.2021

At the end of 2020 and the start of 2021, Swiss Prime Site issued two green bonds with a total nominal value of CHF 600 million. (see → <https://sps.swiss/en/group/investors/bonds>):

	Figures in	2028	2029
Issue volume	CHF m	300	300
Interest rate	%	0.375	0.65
Term to maturity	Years	7	9
Maturity	Date	11.02.2028	18.12.2029
Securities number		58 194 781 (SPS21)	58 194 733 (SPS200)
ISIN number		CH0581947816	CH0581947733

Out of a total of CHF 600 million, funds amounting to CHF 569.58 million were allocated to Category I «Green Buildings», Category II «Climate Protection and CO₂ Reduction Pathway» and Category III «Responsible Consumption and Production» in the period to 31 December 2021 in accordance with the general conditions of the Green Bond Framework. This leaves unallocated funds of CHF 30.42 million.

In **Category I «Green Buildings»**, CHF 563.59 million is allocated as at 31.12.2021.

Property	Project category	Mortgages	Planned investments (incl. land) in CHF m	Allocated investments in Category I (cumulative) up to 31.12.2021 in CHF m	Desired building label	Label status
Stücki Park (new build), Hochbergerstrasse 60, Basel	Projects under construction	Refinancing 2021	226.00	135.29	SGNI	Pre-certified
Alto Pont-Rouge, Esplanade de Pont-Rouge 5, 7, 9, Lancy	Projects under construction	None	306.00	178.78	SNBS	SNBS KP1
Müllerstrasse 16, 20, Zurich	Projects under construction	None	106.46	129.01	SNBS	SNBS KP1
Espace Tourbillon, PLO Haus B, Chemin des Aulx, Plan-les-Quates	Projects under construction	None	89.71	81.21	Minergie	certificate
Tertianum Venise à Monthey, Rue de Venise 5–7/Avenue de la Plantaud 44, Monthey	Projects under construction	None	30.03	30.13	Minergie	Provisional certificate
Tertianum USEGO-Park, Solothurnerstrasse 201a, Olten	Projects under construction	None	34.19	9.17	Minergie-P	Provisional certificate
Total Category I			792.39	563.59		

In **Category II «Climate Protection and CO₂ Reduction Pathway»**, CHF 5.18 million went towards investments to increase energy efficiency (building shell) and for building services (e. g. replacing heating systems) in the period from 1 January to 31 December 2021. These contribute directly towards decarbonisation and implementation of the CO₂ reduction pathway within the property portfolio.

Areas of implementation	Total investments 01.01–31.12.2021 in CHF m	Allocated investments Category II (cumulative) up to 31.12.2021 in CHF m
Building shell	3.49	3.49
Heating/building services	1.69	1.69
Total Category II	5.18	5.18

In **Category III «Responsible Consumption and Production»**, CHF 0.81 million was invested in four photovoltaic systems until 31 December 2021; these were put into operation in the reporting period.

Property	Planned investment volume in CHF m	Allocated investments in Category III (cumulative) up to 31.12.2021 in CHF m
Maagplatz 1, Zurich	0.203	0.215
Kappenbühlweg 9,11/Holbrigstr., Zurich	0.250	0.191
Mitteldorfstrasse 16, Ostermundigen	0.210	0.161
Räbgasse 20, Basel	0.332	0.241
Total Category III	0.995	0.808
Minus received subsidies	–	0.000
Total Category III excl. subsidies	0.995	0.808

Impact of investments enabled by green bond funds

The green bond net revenues allocated in **Category I «Green Buildings»** enable the planning and implementation of real estate projects with a sustainability certificate and corresponding sustainability performance in the three dimensions of economy, society and environment. For new buildings, Swiss Prime Site pursues a clear certification strategy. All new build and redevelopment projects within the property portfolio of Swiss Prime Site Immobilien should be certified with a nationally or internationally recognised sustainability label. When new build and redevelopment projects are initiated, the necessary preliminary checks and audits concerning certifiability are carried out for each individual property. The choice of label is based primarily on the certifiability of property-specific use or, in some cases, on regulatory requirements or tenant expectations. The desired certification level is analysed on a project-specific basis and aligned with the individual and project-related sustainability ambitions for the project (e.g. flexibility of use). In terms of greenhouse gas emissions during construction and operation, as well as in relation to effective use of resources (circular economy), Swiss Prime Site generally strives to exceed the minimum requirements.

In addition to ongoing projects, Swiss Prime Site has an extensive development pipeline that qualifies for the green bond. At the same time, existing properties in the portfolio are also certified according to the BREEAM In-Use certification system and also qualify depending on the level of certification.

Swiss Prime Site is aware of its responsibility when it comes to sustainability and climate protection, and has been committed for some time to contributing to the 1.5-degree goal of the Paris Climate Accord and the Swiss Federal Council's climate neutrality goal for 2050. With these targets in mind, the company developed a CO₂ reduction pathway for its entire property portfolio in 2019, which it uses as a guidance and control tool to achieve its own climate goals. The aim is to keep the CO₂ intensity per square metre below CREEM's 1.5 degree reduction scenario and achieve net zero by 2040. Swiss Prime Site will thereby make a significant contribution to achieving the goals of the Paris Climate Accord. Swiss Prime Site is planning to invest about CHF 650 million by 2040 in measures to further develop the reduction pathway towards the goal of increasing the energy efficiency of buildings and ensuring that energy comes from renewable sources wherever possible. The green bond net revenues make a significant contribution towards meeting these targets. The funds allocated in this report relate to specific construction projects (e.g. replacement of heating systems, building shell renovations) or to the level of investment made in these projects in the reporting period. This amount will increase as the number of eligible projects increases.

The CO₂ reduction pathway requires active management, as well as continuous adjustment to current data and possible measures for the existing property portfolio. The plan will therefore be regularly updated and published as part of the annual reporting.

→ See Sustainability Report: group goals and contribution towards the Sustainable Development Goals.

The investments in **Category II «Climate Protection and CO₂ Reduction Pathway»** partly enabled by use of the green bond net revenues are taken into account each time the plan is updated. Thus, based on current knowledge, a CO₂ intensity of 7.24 kg CO₂/m²a will be reached in 2040, which corresponds to a reduction of 66% compared with the reference year of 2019.

As a result of the contribution towards the construction of photovoltaic systems made possible in **Category III «Responsible Consumption and Production»**, systems with an output of about 630 kWp and an expected electricity yield of around 640,000 kWh per year were installed at four existing properties in the Swiss Prime Site portfolio during the reporting period. This does not include photovoltaic systems installed in the course of development projects. In addition to the commissioning of two existing installations, the roll-out in the existing portfolio will be continued in 2022.

Notes

Stücki Park (new build), Hochbergerstrasse 60, Basel

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

Hauptkriterien	Anteil	Erfüllungs-	Note
Gesamtnote	Gesamtnote	grad	
Ökologische Qualität	22.5%	95.3%	0.99
Ökonomische Qualität	22.5%	89.0%	1.20
Sozioökonomische 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
Gesamt-Erfüllungsgrad / Note		81.7%	1.44
Nebenanforderung		Platin erfüllt	
Plakette		Platin	
Nebenanforderung	Nebenanforderung	Erfüllungs-	Note
Erfüllungsgrad	Hauptkriterien	Gesamtbewertung	
≥ 80%	≥ 65%	PLATIN	≤ 1.5
65% bis < 80%	≥ 50%	GOLD	1.51 bis 2.00
60% bis < 65%	≥ 35%	SILBER	2.01 bis 3.00
* = gilt für alle Hauptkriterien ausser "Standortqualität"			
Mindestanforderungen			
Die folgenden Indikatoren bzw. Kriterien sind zwingend einzuhalten:			
Explosionsschutz- sowie Abfallentsorgungskonzept und Schadstoffbeurteilung müssen			
Kriterium SOC2.1, Barrierefreiheit: Der Grenzwert muss erreicht werden.			
Kriterium TEC1.1, Brandschutz: Der Grenzwert muss erreicht werden.			

SONI Auditor
 Ich versichere, dass die oben gemachten Angaben der obigen Prüfung entsprechen.
 Ich versichere, dass alle eingetragenen Bewertungen auf Plausibilität überprüft wurden und
 Name: Christian Stoy
 Datum: 04.10.2021
 Stempel:
 Antragsteller
 Ich versichere, dass die oben gemachten Angaben der obigen Prüfung entsprechen.
 Ich versichere, 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

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 hinterlegten Zertifizierungsablauf und -inhalt. Dabei handelt es sich um ein Pilotprojekt zur Entwicklung 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 erarbeitet wurden (siehe 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 Baubehchluss 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 berechnigen könnten, die KP1 als bestanden zu erklären.
 Es gibt zurzeit keine Informationen oder Gegebenheiten, die darauf hindeuten, dass die KP2 nicht erfolgreich abgeschlossen und das Zertifikat SNBS 2.0 Hochbau nach Baubehchluss 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 Stützungen, 202.1 Betriebskonzept, 206.1 Miet-/Verkaufspreise, 207.1 Nachfrage und Nutzungsangebot, 208.1 Regionale Wirtschaftsförderung, 303.2 Ressourcen und Verfügbarkeit, 303.3 Umwelt- und entbrennungsrelevante Bestandteile, 304.1 Systematische Inbetriebnahme, 304.2 Energiemonitoring.

UNTERZEICHNET IM AUFTRAG VON SGS

 Silvia Bieri, Managing Director SGS
 Zürich, 5. Februar 2020

GP2008 issue 1a-SNBS version

Müllerstrasse 16, 20, Zurich

BESTÄTIGUNG KP 1

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

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 hinterlegten Zertifizierungsablauf und -inhalt.

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 erarbeitet wurden (siehe 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 Baubehchluss 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 berechnigen könnten, die KP1 als bestanden zu erklären.
 Es gibt zurzeit keine Informationen oder Gegebenheiten, die darauf hindeuten, dass die KP2 nicht erfolgreich abgeschlossen und das Zertifikat SNBS 2.0 Hochbau nach Baubehchluss 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 Stützungen, 202.1 Betriebskonzept, 206.1 Miet-/Verkaufspreise, 207.1 Nachfrage und Nutzungsangebot, 208.1 Regionale Wirtschaftsförderung, 303.2 Ressourcen und Verfügbarkeit, 303.3 Umwelt- und entbrennungsrelevante Bestandteile, 304.1 Systematische Inbetriebnahme, 304.2 Energiemonitoring.

UNTERZEICHNET IM AUFTRAG VON SGS

 Silvia Bieri, Managing Director SGS
 Zürich, 17.12.2020

GP2008 issue 1a-SNBS version

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



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 m² SRE)
Version du justificatif: 2016
Information: 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 contre-signé par le président de la Conférence Romande des Délégués à l'Energie 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.



Nelson Fuentes
Directeur de l'office romand de certification 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 m² SRE)
Version du justificatif: 2016
Information: 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 contre-signé par le président de la Conférence Romande des Délégués à l'Energie 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.



Nelson Fuentes
Directeur de l'office romand de certification 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 m² SRE)
Version du justificatif: 2016
Information: 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 contre-signé par le président de la Conférence Romande des Délégués à l'Energie 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.



Nelson Fuentes
Directeur de l'office romand de certification 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 m² SRE)
Version du justificatif: 2016
Information: 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 contre-signé par le président de la Conférence Romande des Délégués à l'Energie 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.



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**





Independent limited assurance report on selected disclosures regarding the allocation of issue proceeds from Green Bonds 2021 of Swiss Prime Site AG

To the Green Bond Committee of Swiss Prime Site AG, Olten

We have been engaged to perform a limited assurance engagement on selected disclosures regarding the allocation of issue proceeds from Green Bonds published in the «Green Bond Report 2021» of Swiss Prime Site AG.

Our independent assurance engagement to obtain limited assurance covers the following disclosures for the business year ended 31 December 2021:

- The total amount of issue proceeds from Green Bond issues already allocated along the conditions for categories I, II and III defined in the Green Bond Framework of Swiss Prime Site AG;
- The breakdown of the allocated issue proceeds from Green Bond issues in terms of use and the total amount not yet allocated;
- The invested capital per project within the three categories defined in the Green Bond Framework of Swiss Prime Site AG ("Allocated investments");
- The reporting on any allocation adjustments in the Green Bond project portfolio if projects no longer meet the Green Bond asset criteria of this framework.

The objective of our engagement is neither an examination of further disclosures not mentioned above nor of prior period disclosures, future-related disclosures, statements from external sources, environmentally sustainable impacts or expert opinions. The assessment of the Green Bond Framework based on the ICMA Green Bond Principles and the compliance of eligible green projects with the criteria defined therein was performed by another service provider. Therefore, our engagement does not include any conclusion on disclosures other than those described in the previous paragraph.

In accordance with Swiss Prime Site AG's Green Bond Framework and the Green Bond Principles (GBP) published in June 2018 by the International Capital Market Association (ICMA), the allocation of issue proceeds from a Green Bond should be used exclusively for financing or re-finance projects, in whole or in part, new or existing sustainable projects or assets and operating expenditure with a clear and defined environmental benefit. The project evaluation and selection are carried out by Swiss Prime Site AG as the issuer of the Green Bond, respectively by the Green Bond Committee of Swiss Prime Site AG. The selection is based on Swiss Prime Site AG's judgement and general understanding of what qualifies as a green project according to the criteria defined in the Green Bond Framework and how it may contribute positively to environmental objectives. This understanding is described in the Green Bond Framework of Swiss Prime Site AG. It is therefore possible that the categorization of a project may be interpreted differently by a report reader.

Responsibility of the Green Bond Committee

The Green Bond Committee of Swiss Prime Site AG is responsible for the preparation of the selected disclosures in accordance with the reporting criteria. The company applies the Green Bond Framework of Swiss Prime Site AG, published in October 2020, which is in line with the Green Bond Principles published by the ICMA in June 2018, as reporting criteria and publishes the report under the title «Green Bond Report 2021».

The Green Bond Committee of Swiss Prime Site AG is composed of members of the Group Executive Board working jointly with the management teams from each Group company and specific representatives from the operational units to define appropriate initiatives and metrics for measuring their achievement. The Green Bond Committee will also oversee the implementation of the allocation and selection process of the Eligible Sustainability Project Portfolio. In this way it regularly determines the implementation progress and makes adjustments as necessary.

Furthermore, the Green Bond Committee is responsible for the design, implementation and maintenance of systems, processes and internal controls to enable the preparation of selected disclosures that are free from material misstatement, whether due to fraud or error. In addition, the Green Bond Committee is responsible for establishing the Green Bond Framework and applying the reporting criteria.



Independent Auditor's Responsibility

Our responsibility is to perform a limited assurance engagement and to express a conclusion, based on our procedures and the evidence obtained, as to whether any matters have come to our attention that cause us to believe that the selected disclosures regarding the allocation of issue proceeds from Green Bond issues 2021 have not been prepared, in all material respects, in accordance with the requirements of the Green Bond Framework of Swiss Prime Site AG.

We conducted our engagement in accordance with International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information issued by the International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB). That standard requires that we plan and perform the engagement to obtain limited assurance whether the selected disclosures regarding the allocation of issue proceeds from Green Bond issues 2021 have been prepared, in all material respects, in accordance with the requirements of the Green Bond Framework of Swiss Prime Site AG.

The procedures performed in a limited assurance engagement are less in extent than for a reasonable assurance engagement, and consequently the level of assurance obtained is substantially lower. The procedures selected depend on the auditor's judgment. Taking into account risk and materiality considerations, we have performed procedures in order to obtain sufficient and appropriate evidence. This included, among others:

- Inquiries of employees responsible for the determination and consolidation as well as the implementation of internal control procedures regarding the selected disclosures.
- Inspection of selected internal and external documents to determine whether qualitative and quantitative information is supported by sufficient evidence and presented in an accurate and balanced manner.
- Assessment of the data collection, validation and reporting processes as well as the reliability of the reported data on a test basis and through testing of selected calculations.

We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

Inherent limitations

Due to the inherent limitations of any internal control structure, it is possible that errors or irregularities in the selected disclosures may occur and not be detected. Our engagement is not designed to detect all weaknesses in internal controls over the preparation of the selected disclosures, as the engagement has not been performed continuously throughout the period and the procedures performed were undertaken on a test basis.

Independence and quality assurance

We have complied with the independence and other ethical requirements of the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including Independence Standards) (IESBA Code), which is founded on fundamental principles of integrity, objectivity, professional competence and due care, confidentiality, and professional behavior.

The firm applies International Standard on Quality Control 1 and accordingly maintains a comprehensive system of quality control including documented policies and procedures regarding compliance with ethical requirements, professional standards, and applicable legal and regulatory requirements.



Conclusion

Based on the procedures performed and the evidence obtained nothing has come to our attention that causes us to believe that the selected disclosures regarding the allocation of issue proceeds from Green Bond issues 2021 of Swiss Prime Site AG for the financial year ended 31 December 2021 are not prepared, in all material respects, in accordance with the requirements of the Green Bond Framework of Swiss Prime Site AG.

KPMG AG

Silvan Jurt
Licensed Audit Expert

Theresa Tiersch

Zurich, 10 February 2022