



# EY Real Estate Service Offering

EY Real Estate Schweiz



**EY**

Building a better  
working world

# Inhaltsangabe

---

1

Assurance

2

Tax | Legal

3

Real Estate  
Advisory

Transactions  
Valuation  
Cost Containment  
Decarbonization

4

Climate Change  
and Sustainability



Assurance

---

# Wie wir unseren Kunden bei der Prüfung ihrer Immobilien höchste Qualität, ausgewiesene Fachkompetenz, langjährige Erfahrung und neuartige Tools bieten



ASSURANCE für Ihre Immobilien - betreut von einem Team erfahrener Spezialisten mit neusten Technologien

## EY LEISTUNGSSPEKTRUM

### Rechnungs- und Aufsichtsprüfungen

- ▶ Abschlussprüfungen nach dem schweizerischen Obligationenrecht (OR), Kollektivanlagegesetz (KAG), Swiss GAAP FER und IFRS
- ▶ Aufsichtsrechtliche Prüfungen gemäss Vorgaben der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA)
- ▶ Durchführung von **prüferischen Durchsichten** und Prüfungen von Halbjahres- und Quartalsabschlüssen (ISRE2410 Standard)

### Spezielle Prüfungsdienstleistungen

- ▶ Prüfung Einhaltung der Bestimmungen von Art. 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange
- ▶ Kontrollberichterstattungen (ISAE 3402 Standard)
- ▶ Lex Koller (SA-CH 920 Standard)
- ▶ EPRA Performance Kennzahlen (ISAE 3000 Standard)

### Prüfung von Nachhaltigkeitsberichten (ISAE 300r Standard)

- ▶ Prüfung AMAS/KGAST-Umweltkennzahlen gemäss Zirkular 04/2022 Umweltkennzahlen und/oder 06/2022 Best Practice
- ▶ Prüfung ausgewählter Nachhaltigkeitskennzahlen (z.B. EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines oder selbst definierte Kriterien) des Nachhaltigkeitsberichts
- ▶ Prüfung von die Mittelallokation und Wirkungskennzahlen (die Kennzahlen) in Green Finance Reporting

## KUNDENAUSWIRKUNG

- ▶ **Marktführer:** Nachweisliche Expertise und langjährige Erfahrung bei der Prüfung von Immobiliengesellschaften, Immobilienfonds und Anlagestiftungen.
- ▶ **Hohe Servicequalität:** Direkter Einbezug interner Spezialisten und Experten aus den Bereichen Bewertung, Steuern, Recht, Nachhaltigkeit, IT und Cyber.
- ▶ **Ausgezeichnete Mitgliedschaften und Beziehungen:** Mitglied der Expertenkommission KAG der EXPERTSuisse, diverser Arbeitsgruppen der Asset Management Association Switzerland (AMAS), European Public Real Estate Association (EPRA) sowie langjährige Zusammenarbeit mit Finanzmarktaufsicht (FINMA)
- ▶ **Einzigartige Marktkenntnisse:** Relevantes Wissen aus der Prüfung unterschiedlichster Immobilienkunden (Banken, Versicherungen, PKs, indirekte Immobilienanlagen, Verwaltungen, Plattformen etc.) sowie der Durchführung von Marktstudien in den Bereichen Investmentmarkt, Nachhaltigkeit, Regulierung und Digitalisierung.
- ▶ **Lokale Verankerung und effizientes Outsourcing:** Eingespieltes Team (> 20 Mitarbeitende), das sich ganzjährig mit Immobilienprüfungen beschäftigt. Beizug des Global Delivery Center für kosten-effiziente Abwicklung standardisierter Prüfungen.

## EY HAUPTUNTERSCHIEDUNGSMERKMALE

- ▶ **Augenmass & Pragmatismus:** Erfahrenes Team mit umfassendem Immobilien-Know-How, das bereits erfolgreich bei verschiedenen Kunden zusammenarbeitet.
- ▶ **Effizienz und Qualität:** Nur ausgereifte und erprobte Applikationen, die zu Ihnen passen, werden eingesetzt. Durch den Einsatz neuester Technologien erhöhen wir die Prüfsicherheit und Sie erhalten einen neuen/frischen Blick auf bekannte Prüft Themen.
- ▶ **Benchmark und Insights:** Wir sehen uns als Sparringpartner und verfügen über Insights und Trends, die mit Ihnen geteilt werden. Mit uns erhalten Sie einen direkten Zugang zum Markt, der Ihnen einen Mehrwert bringt.

Beispiele aktueller von EY Schweiz geprüften Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds



### Ihre Ansprechpartner



Daniel Zaugg  
Partner



Erik Ganz  
Director



Gianantonio  
Zanetti  
Senior Manager

# How we provide our clients with the highest quality in auditing their real estate portfolio, unrivalled expertise, years of experience and innovative tools



ASSURANCE for your real estate - managed by a team of experienced specialists using the latest technologies

## EY SCOPE OF SERVICES

### Accounting and regulatory audits

- ▶ Audits in accordance with the Swiss Code of Obligations (CO), the Collective Investment Schemes Act (CISA), Swiss GAAP FER and IFRS.
- ▶ Regulatory audits based on the requirements of the Swiss Financial Market Supervisory Authority (FINMA).
- ▶ Conducting review engagements and audits of interim and quarterly financial statements (ISRE 2410 standard).

### Special audit services

- ▶ Audit of compliance with the provisions of Article 17 of the SIX Swiss Exchange's Accounting Rules (AR)
- ▶ Control reports (ISAE 3402 standard)
- ▶ Lex Koller (SA-CH 920 standard)
- ▶ EPRA Performance Metrics (ISAE 3000 standard)

### Audit of sustainability reports (ISAE 300r Standard)

- ▶ Audit of AMAS/KGAST environmental metrics according to Circular 04/2022 Environmental Metrics and/or 06/2022 Best Practice
- ▶ Audit of selected sustainability metrics (e.g. EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines or self-defined criteria) in the sustainability report
- ▶ Audit of capital allocation and impact metrics (the metrics) in the Green Finance Report

## CLIENT IMPACT

- ▶ **Market Leader:** Proven expertise and long-standing experience in auditing real estate companies, real estate funds, and pension funds.
- ▶ **High Service Quality:** Direct involvement of internal specialists and experts in valuation, tax, law, sustainability, IT, and cybersecurity.
- ▶ **Excellent Memberships and Relationships:** Member of the KAG Expert Commission of EXPERTSuisse, various working groups of the Asset Management Association Switzerland (AMAS), European Public Real Estate Association (EPRA), and long-standing collaboration with the Swiss Financial Market Supervisory Authority (FINMA).
- ▶ **Unique Market Knowledge:** Relevant insights from auditing a diverse range of real estate clients (banks, insurance companies, pension funds, indirect real estate investments, management companies, platforms, etc.) and conducting market studies in areas such as the investment market, sustainability, regulation, and digitalization.
- ▶ **Local Expertise and Efficient Outsourcing:** Well-established team (>20 employees) dedicated to real estate audits year-round. Utilization of the Global Delivery Center for cost-efficient handling of standardized audits.

## EY KEY DECISION CRITERIA

- ▶ **Perceptiveness & Pragmatism:** Experienced team with extensive real estate expertise, working successfully with a variety of clients.
- ▶ **Efficiency and quality:** Only mature and tested applications that meet your needs are used. By using the latest technologies, we increase audit reliability and provide a fresh perspective on familiar audit topics.
- ▶ **Benchmarking and insights:** We see ourselves as a sparring partner with insights and trends to share. With us, you get direct access to the market and an added value.

Examples of real estate companies and real estate funds currently audited by EY Switzerland



## Your Experts



Daniel Zaugg  
Partner



Erik Ganz  
Director



Gianantonio Zanetti  
Senior Manager

# Comment nous offrons à nos clients la plus haute qualité dans l'audit de leurs biens immobiliers, avec une expertise reconnue, une longue expérience et des outils innovants.



ASSURANCE pour vos immobiliers - géré par une équipe de spécialistes expérimentés utilisant les dernières technologies.

## SERVICES PROPOSÉS PAR EY

### Audit comptables et réglementaires

- ▶ Audits conformément au Code des Obligations Suisse (CO), à la Loi sur les placements collectifs (LPCC), aux Swiss GAAP FER et aux IFRS
- ▶ Audits réglementaires selon les directives de l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA)
- ▶ Réalisation d'examens limités et d'audits des états financiers semestriels et trimestriels (norme ISRE 2410)

### Services d'audit spécialisés

- ▶ Audit de la conformité aux dispositions de l'article 17 des
- ▶ Règles de comptabilité (RLR) de la SIX Swiss Exchange
- ▶ Rapports de contrôle (norme ISAE 3402)
- ▶ Lex Koller (norme SA-CH 920)
- ▶ Indicateurs de performance EPRA (norme ISAE 3000)

### Audit des rapports de durabilité (norme ISAE 3000)

- ▶ Audit des indicateurs environnementaux AMAS/KGAST selon le Circulaire 04/2022 sur les indicateurs environnementaux et/ou 06/2022 sur les meilleures pratiques
- ▶ Audit des indicateurs de durabilité sélectionnés (par exemple, les lignes directrices EPRA)
- ▶ Sustainability Best Practices Recommendations ou des critères auto-définis) du rapport de durabilité
- ▶ Audit de l'allocation des fonds et des indicateurs d'impact (les indicateurs) dans le reporting de finance verte

## IMPACT CLIENTS

- ▶ **Leader du marché:** Expertise avérée et longue expérience dans l'audit de sociétés immobilières, de fonds immobiliers et de fondations de placement.
- ▶ **Haute qualité de service:** Intégration directe de spécialistes internes et d'experts dans les domaines de l'évaluation, des impôts, du droit, de la durabilité, de l'informatique et de la cybersécurité.
- ▶ **Adhésions et relations excellentes:** Membre de la commission d'experts KAG d'EXPERTSuisse, de divers groupes de travail de l'Asset Management Association Switzerland (AMAS), de la European Public Real Estate Association (EPRA) ainsi que collaboration de longue date avec l'Autorité fédérale de surveillance des marchés financiers (FINMA).
- ▶ **Connaissances uniques du marché:** Connaissances pertinentes issues de l'audit d'une clientèle immobilière variée (banques, assurances, caisses de pension, investissements immobiliers indirects, gestion, plateformes, etc.) et de la réalisation d'études de marché dans les domaines du marché des investissements, de la durabilité, de la réglementation et de la numérisation.
- ▶ **Ancrage local et externalisation efficace:** Équipe bien rodée (> 20 employés) consacrée toute l'année aux audits immobiliers. Utilisation du Global Delivery Center pour la gestion rentable d'audits standardisés.

## CE QUI DIFFERENCIE EY

- ▶ **Perspicacité et pragmatisme:** Équipe expérimentée avec une expertise approfondie dans l'immobilier, travaillant déjà avec succès avec divers clients.
- ▶ **Efficacité et qualité:** Seules des applications matures et éprouvées, adaptées à vos besoins, sont utilisées. Grâce à l'utilisation des dernières technologies, nous augmentons la fiabilité des audits et vous offrons un nouveau regard sur des sujets d'audit familiaux.
- ▶ **Benchmarking et perspectives:** Nous nous considérons comme un partenaire de réflexion, avec des informations et des tendances à partager. Avec nous, vous obtenez un accès direct au marché, apportant une valeur ajoutée.

Exemples de sociétés immobilières et de fonds immobiliers actuellement audités par EY Suisse.



### Your Experts



Daniel Zaugg  
Partner



Erik Ganz  
Director



Gianantonio  
Zanetti  
Senior Manager



Tax | Legal

---

# Wie unsere Kunden von unserer juristischen und steuerlichen Expertise im Rahmen ihrer Immobilienprojekte in der Schweiz profitieren können



EY begleitet Sie von Anfang an bei der Planung Ihres Projekts und bietet Ihnen während des gesamten Lebenszyklus Ihrer Immobilien erstklassige Beratung

## IMMOBILIENINVESTITIONEN

- ▶ Rechtliche und steuerliche Unterstützung bei der Gründung, Strukturierung und Finanzierung von Anlagevehikeln und bei Kapitalbeschaffungen
- ▶ Prüfung und Optimierung von bestehenden Strukturen sowie Beratung bei Umstrukturierungen (einschliesslich Finanzierung)
- ▶ Tax Compliance von Anlagegefässen sowie Tax Reporting
- ▶ Buy- & Sell-side Tax und Legal Due Diligence
- ▶ Unterstützung, Ankaufs- und Exitstrukturierungen sowie Kaufvertragsberatung
- ▶ Einholung von Steuerrulings und Vertretung in Steuerstreitigkeiten

## ASSET MANAGEMENT

- ▶ Juristische Beratung zu allen Arten von Verträgen im Zusammenhang mit der Verwaltung und Nutzung von Immobilien (Mietverträge, Dienstleistungsverträge, Mandatsverträge), einschliesslich ESG-Themen („Green Clauses“)
- ▶ Prüfung bestehender Vereinbarungen und der Notwendigkeit, diese zu aktualisieren oder andere Akteure in den Vertragszyklus einzubeziehen
- ▶ Beratung und Unterstützung bei Renovierungsprojekten (administrative Auflagen, Bewertung des Mietwerts, Abschluss von Werkverträgen und/oder Architektenverträgen)



# Wie unsere Kunden von unserer juristischen und steuerlichen Expertise im Rahmen ihrer Immobilienprojekte in der Schweiz profitieren können



EY begleitet Sie von Anfang an bei der Planung Ihres Projekts und bietet Ihnen während des gesamten Lebenszyklus Ihrer Immobilien erstklassige Beratung

## Warum Sie sich bei Ihren Immobilienprojekten in der Schweiz von EY begleiten lassen sollten?

- ▶ Interdisziplinäres Experten-Team mit langjähriger Erfahrung im Immobilien-Sektor
- ▶ Zielgerichtete Beratung für maximale Effizienz
- ▶ Massgeschneiderte, innovative Lösungen
- ▶ Spitzenkompetenz, auch bei komplexen Fällen und Transaktionen
- ▶ Unterstützt von Immobilienexperten auf nationaler und internationaler Ebene
- ▶ Global EY Real Estate Netzwerk mit über 18 000 Mitarbeitern (mehr als 90 Standorte weltweit)

«Erfolg ist die Summe von kleinen Anstrengungen, die Tag für Tag wiederholt werden»

*Robert Collier*

## Unser Experten-Team



Stefan Laganà  
Law / Tax  
Office: +41 58 286 31 78  
Mobile: +41 79 768 10 39  
stefan.lagana@ch.ey.com



Laïla Rochat  
Law / Tax  
Office: +41 58 286 56 08  
Mobile: +41 79 581 38 56  
laila.rochat@ch.ey.com



Cosima Trabichet-Castan  
Law / Real Estate  
Office: +41 58 286 55 64  
Mobile: +41 78 719 94 49  
cosima.trabichet-castan@ch.ey.com

# How our clients benefit from our legal and tax expertise within their real estate projects in Switzerland



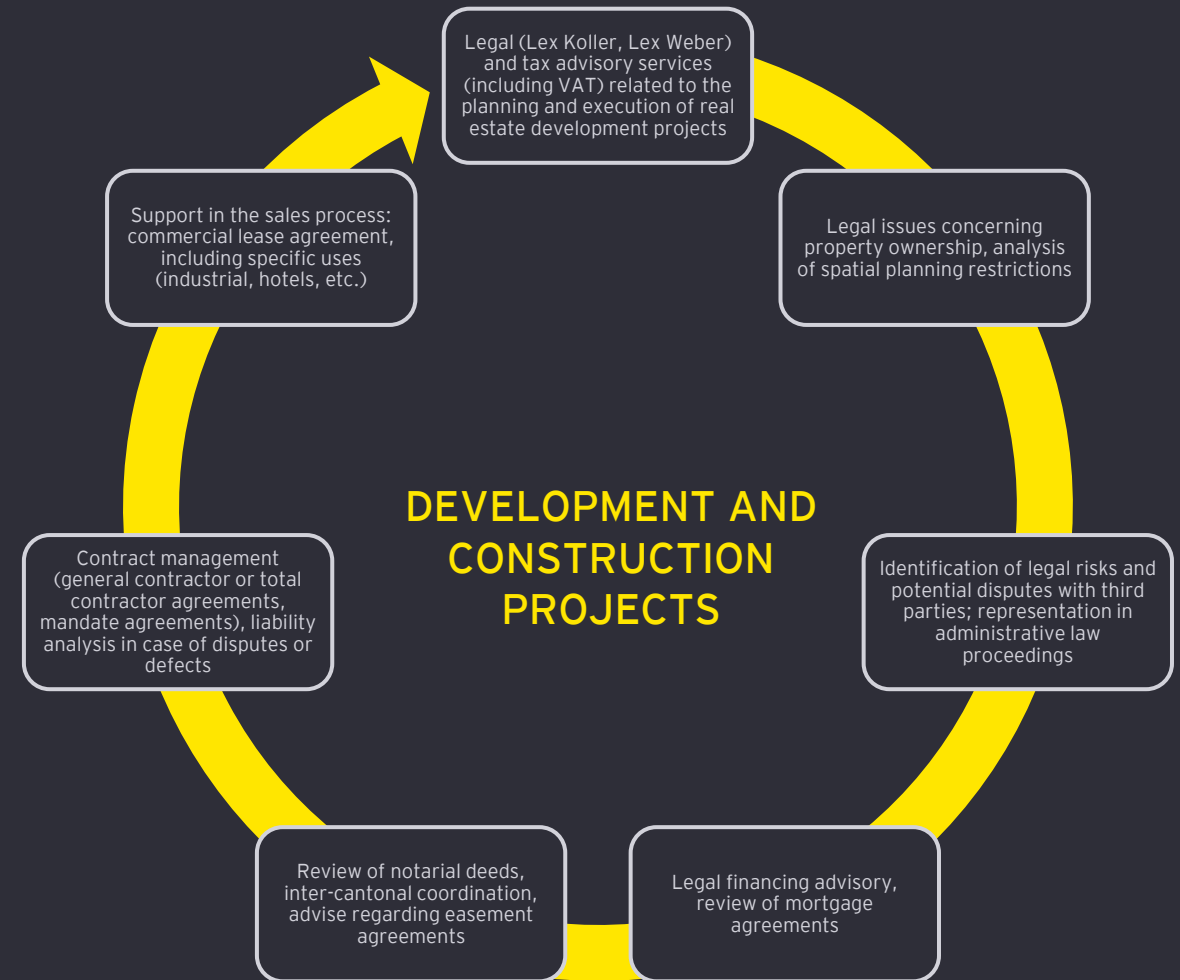
EY works with you from the earliest stages of project planning and provides first-class advice throughout the lifecycle of your property.

## REAL ESTATE INVESTMENTS

- ▶ Legal and tax advice on the establishment, structuring and financing of investment vehicles and capital raisings
- ▶ Auditing and optimization of existing structures and advice on restructuring (including financing)
- ▶ Tax compliance, tax due diligence and tax reporting
- ▶ Buy-side and sell-side tax and legal due diligence
- ▶ Supporting in acquisitions, disposals and restructurings and advising on sale and purchase agreements
- ▶ Obtaining tax rulings and representation in tax disputes

## ASSET MANAGEMENT

- ▶ Legal and tax advice on all types of contracts related to the management and use of real estate (rental agreements, service contracts, mandate agreements), including ESG topics ("green clauses")
- ▶ Review of existing agreements and the need to update them or involve other parties in the contract cycle
- ▶ Advice on support for renovation projects (administrative review of notarial deeds, inter-cantonal coordination, advice on servitudes)



# How our clients benefit from our legal and tax expertise within their real estate projects in Switzerland



EY works with you from the earliest stages of project planning and provides first-class advice throughout the lifecycle of your property.

## Why choose EY to support your real estate projects in Switzerland?

- ▶ Interdisciplinary team of experts with many years of experience in the real estate sector
- ▶ Focused advice for maximum efficiency
- ▶ Top-notch expertise, even in complex cases and transactions
- ▶ Support from national and international EY real estate experts
- ▶ Global EY Real Estate network with over 18 000 professionals (more than 90 locations worldwide)

«Success is the sum of small efforts repeated day in and day out»

*Robert Collier*

## Our team of experts



Stefan Laganà  
Law / Tax  
Office: +41 58 286 31 78  
Mobile: +41 79 768 10 39  
stefan.lagana@ch.ey.com



Laïla Rochat  
Law / Tax  
Office: +41 58 286 56 08  
Mobile: +41 79 581 38 56  
laila.rochat@ch.ey.com



Cosima Trabichet-Castan  
Law / Real Estate  
Office: +41 58 286 55 64  
Mobile: +41 78 719 94 49  
cosima.trabichet-castan@ch.ey.com

# Comment nos clients peuvent bénéficier de notre expertise juridique et fiscale dans le cadre de leurs projets immobiliers en Suisse



EY vous accompagne dès le début de la réflexion liée à votre projet et vous apporte des conseils de pointe tout au long du cycle de vie de vos immeubles

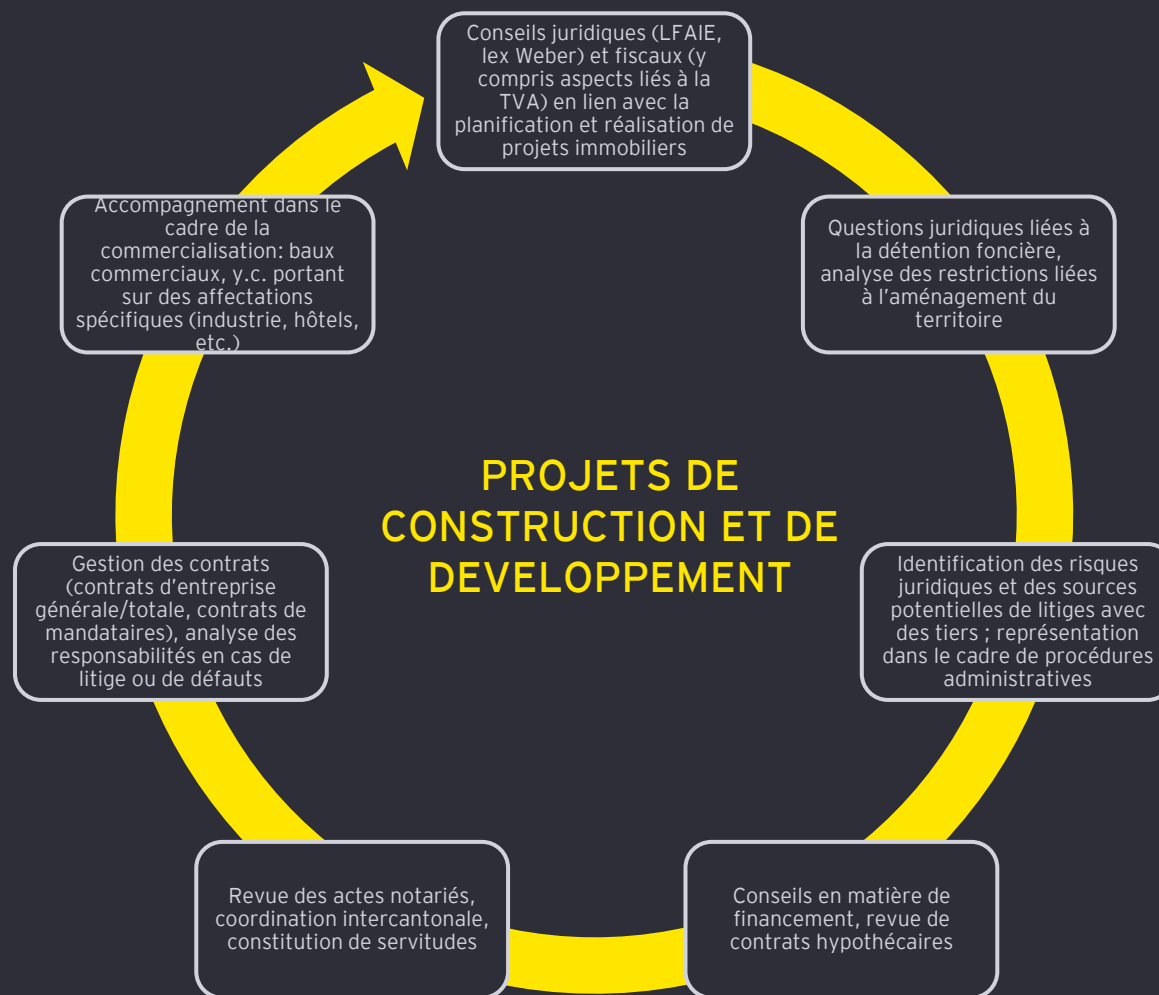
## INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS

- Assistance juridique et fiscale en matière de création, structuration et financement de véhicules de placement et de levées de fonds
- ▶ Examen et optimisation de structures existantes et conseils en vue de restructurations (y.c. financement)
- ▶ Conformité fiscale des véhicules d'investissement et *reporting* fiscal
- ▶ Tax & Legal Due Diligence dans le cadre d'opérations d'acquisition ou de vente
- ▶ Conseils liés à la structuration des opérations d'acquisition ou de sortie et assistance dans la négociation de contrats d'achat ou de vente d'immeubles
- ▶ Obtention de rulings fiscaux et représentation dans le cadre de contentieux fiscal

## ASSET MANAGEMENT

- Conseils juridiques en lien avec tous types de contrats liés à la gestion et l'exploitation d'immeubles (contrats de bail, contrats de services, contrats de mandat), y.c. sur des questions ESG (« green clauses »)
- ▶ Examen des accords existants et de la nécessité de les mettre à jour ou d'inclure d'autres acteurs dans le cycle contractuel
- ▶ Conseils et accompagnement dans le cadre de projet de rénovation (contraintes administratives, valorisation de l'état locatif, conclusion de contrats d'entreprise et/ou d'architecte)

## PROJETS DE CONSTRUCTION ET DE DEVELOPPEMENT



# Comment nos clients peuvent bénéficier de notre expertise juridique et fiscale dans le cadre de leurs projets immobiliers en Suisse



EY vous accompagne dès le début de la réflexion liée à votre projet et vous apporte des conseils de pointe tout au long du cycle de vie de vos immeubles

## Pourquoi choisir d'être accompagnés par EY dans vos projets immobiliers en Suisse?

- ▶ Une équipe interdisciplinaire constituée d'experts disposant d'une longue expérience dans le secteur de l'immobilier
- ▶ Des conseils ciblés sur vos besoins pour une efficacité maximale
- ▶ Des solutions sur mesure et innovantes
- ▶ Une compétence pointue, y compris dans les dossiers et transactions complexes
- ▶ Un soutien en matière d'expertise immobilière et technique au niveau national et international
- ▶ Un réseau EY Global Real Estate comportant plus de 18'000 collaborateurs (plus de 90 bureaux dans le monde)

« Le succès est la somme de petits efforts, »  
« répétés jour après jour. »

*Robert Collier*

## Notre équipe d'experts



Stefan Laganà  
Law / Tax  
Office: +41 58 286 31 78  
Mobile: +41 79 768 10 39  
stefan.lagana@ch.ey.com



Laïla Rochat  
Law / Tax  
Office: +41 58 286 56 08  
Mobile: +41 79 581 38 56  
laila.rochat@ch.ey.com



Cosima Trabichet-Castan  
Law / Real Estate  
Office: +41 58 286 55 64  
Mobile: +41 78 719 94 49  
cosima.trabichet-castan@ch.ey.com



# Real Estate Advisory

---

# Wie wir unsere Kunden bei der Optimierung ihres Portfolios und der marktgerechten Bewertung ihrer Immobilien unterstützen



Ihre Immobilien, unsere Expertise und eine unabhängige anerkannte Bewertung

## EY LEISTUNGSSPEKTRUM

### Marktanalysen für Sie von EY Real Estate

- ▶ Präzise Prognosen zu Mietpreisen, Leerständen & Transaktionsdaten
- ▶ Sorgfältige Standort- und Objektbeurteilung
- ▶ Professionelle Erstellung von Machbarkeitsstudien
- ▶ **Fundierte Investitionsentscheidungen:** Inflations-, Zins- und Renditeanalyse sowie Analyse demographischer Faktoren

### Unabhängige Bewertung Ihrer Immobilien

- ▶ Marktwertermittlung für Einzelliegenschaften und Portfolios nach **nationalen und internationalen Verfahren**
- ▶ Ausgewiesene **Bewertungsexpertise** von Mehrfamilienhäusern, Büro- und Geschäftshäusern bis hin zu **Spezialimmobilien**
- ▶ **Plausibilisierungen** externer Marktwertgutachten (2<sup>nd</sup> Opinion)

### Umfassende Prüfung und Analyse Ihres Portfolios

- ▶ Durchführung von Highest-and-best-use Analysen
- ▶ Sensitivitätsanalysen, Wirtschaftlichkeits- und Umsatzkalkulationen
- ▶ **Objektpositionierung und Portfoliostrategieentwicklung** auf Basis der Standortqualitäten und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen

## KUNDENAUSWIRKUNG

- ▶ **Aktuelle Marktdaten** (FPRE Partnerschaft)
- ▶ **EY Embryonic:** Ganzeinheitliches Datenpooling externer und interner Daten
- ▶ **Europa West:** Vernetzung von EY Gesellschaften für europaweite Marktdaten

- ▶ **Individualisierte Berichterstattung** mittels webbasierter DCF Model von FPRE
- ▶ **Innovativer Bewertungsbericht** als C-Suite geeignete Entscheidungsvorlage
- ▶ **Flexible Portfolioauswertung** in interaktivem PowerBI Dashboard

- ▶ **Echtzeitzugriff** auf Projekt- und externe Marktdaten aus dem **EY Datenpooling**
- ▶ **Gesamte Datenbasis jederzeit griffbereit und aktualisierbar**

## EY HAUPTUNTERSCHIEDUNGSMERKMALE

- ▶ Langjährige und umfassende Expertise - auch im technischen Bereich (> 1'000 Fachexperten)
- ▶ **EY Global Real Estate Netzwerk** (18'000 Mitarbeitende)
- ▶ **Akkreditierten Bewertungsexperten** (MRICS, HypZert, etc.)
- ▶ Eigens für EY entwickelter **personalisierter Bewertungsbericht** in Zusammenarbeit mit FPRE



15.7 Mrd.

Geprüfte  
Marktwerte



1.5 Mrd.

Bewertungs-  
volumen



7.0 Mrd.

Bewertungs-  
volumen

### Ihre Ansprechpartner



Head Valuation  
Hannes  
Schobinger  
Partner



Real Estate Valuation Experts  
Alessandro  
Lanzarotti  
Manager



Annabell  
Nachbaur, MRICS  
Senior Consultant

# How we help our clients optimise their portfolio and get their properties valued in line with market principles



Your property, our expertise and an independent valuation

## EY SCOOP OF SERVICES

### EY Real Estate market analysis

- ▶ Accurate forecasting of rents, vacancy rates and transaction data
- ▶ Thorough site and property assessment
- ▶ Professional preparation of viability and feasibility studies
- ▶ Informed investment decisions: Inflation, interest rate, yield and demographic analysis

### Independent real estate valuations

- ▶ Valuing individual properties and portfolios using national and international methods
- ▶ Proven expertise in the valuation of multi-family houses, office and commercial buildings as well as special properties
- ▶ Validation of external valuations (2<sup>nd</sup> opinion)

### Comprehensive portfolio valuation and analysis

- ▶ Conducting highest-and-best-use analysis
- ▶ Conducting sensitivity, profitability and turn over analyses
- ▶ Positioning properties and developing portfolio strategies based on location and economic conditions

## CLIENT IMPACT

- ▶ Latest Market Data (FPRE partnership)
- ▶ **EY Embryonic:** Unified data pooling of external and internal data
- ▶ **Europe West:** Europe-wide market data network of EY companies

- ▶ Customised reporting through FPRE's web-based DCF model
- ▶ Innovative valuation report for C-suite decision-making Interactive
- ▶ PowerBI dashboard for flexible portfolio evaluation

- ▶ EY data pooling provides real-time access to project and external market data
- ▶ Complete database available and updateable at any time

## EY KEY DECISION CRITERIA

- ▶ Long-standing and comprehensive expertise - also in the technical field (> 1,000 experts)
- ▶ EY's global real estate network (18,000 people)
- ▶ Accredited valuation professionals (MRICS, HypZert, etc.)
- ▶ Personalized valuation report developed specifically for EY in collaboration with FPRE



15.7bn

Audited market value volume



1.5bn

Valued market volume



7.0bn

Valued market volume

### Your Representatives



Head Valuation  
Hannes Schobinger  
Partner



Real Estate Valuation Experts  
Alessandro Lanzarotti  
Manager



Annabell Nachbaur, MRICS  
Senior Consultant

# Comment nous aidons nos clients à optimiser leur portefeuille et à évaluer leurs biens immobiliers en adéquation avec le marché



Vos biens immobiliers, notre expertise et une évaluation indépendante reconnue

## SERVICES PROPOSÉS PAR EY

### Analyse de marché

- ▶ **Prévisions précises** des loyers futurs, du taux de vacance et des données de transactions
- ▶ Évaluation diligente de **votre emplacement** et du bien immobilier
- ▶ Réalisation professionnelle d'**études de faisabilité**
- ▶ **Décisions d'investissement** basées sur l'analyse de l'inflation, des taux d'intérêt, des rendements et de l'évolution démographique

### Évaluation indépendante de vos biens immobiliers

- ▶ Évaluation de la valeur marchande actuelle pour les biens individuels ainsi que les portefeuilles selon les **méthodes reconnues nationales et internationales**
- ▶ **Expertise reconnue** dans l'évaluation d'immeubles résidentiels, de bureaux, de bâtiments administratifs, ainsi que d'actifs spéciaux
- ▶ **Contrôle de plausibilité** d'expertises externes (second avis)

### Analyse approfondie de votre portefeuille

- ▶ Réalisation d'analyses **Highest-and-best-use**
- ▶ Réalisation d'analyses de sensibilité, de **calculs de rentabilité** ainsi que des scénarios de **chiffre d'affaires**
- ▶ **Positionnement** du bien et **développement de stratégie de portefeuille** basés sur l'évaluation et la présentation des qualités d'emplacement ainsi que des conditions économiques

## IMPACT CLIENTS

- ▶ **Données de marché** actuelles (partenariat FPRE)
- ▶ **EY Embryonic**: Agrégation complète et efficace des données de projet et marché
- ▶ **Europe de l'Ouest**: La collaboration entre filiales assure la disponibilité des données de marché transfrontalières

- ▶ **Rapports personnalisés** grâce à un modèle DCF en ligne fourni par FPRE
- ▶ **Rapport d'évaluation innovant** comme support décisionnel pour la direction
- ▶ Analyse flexible du **portefeuille** dans un **tableau de bord interactif** PowerBI

- ▶ **Accès en temps réel** aux données de projet, ainsi qu'aux **données de marché** à partir de l'agrégation de données d'EY
- ▶ Base de données **complète, actualisée et disponible** à tout moment

## CE QUI DIFFERENCIE EY

- ▶ Expertise extensive, y compris dans le domaine technique (>1'000 professionnels)
- ▶ Réseau mondial de l'immobilier EY (18'000 employés)
- ▶ Experts en **évaluation accrédités** (MRICS, HypZert, etc.)
- ▶ Rapport d'évaluation **personnalisé**, développé pour EY en collaboration avec FPRE



15.7 Mrd.

Volume audité



1.5 Mrd.

Volume valorisé



7.0 Mrd.

Volume valorisé

## Vos interlocuteurs



Head Valuation  
Hannes Schobinger  
Partner



Real Estate Valuation Experts  
Alessandro Lanzarotti  
Manager



Annabell Nachbaur, MRICS  
Senior Consultant

# Wie wir für unsere Kunden eine Transaktionsstrategie entwickeln und ihre Immobilien auf eine effiziente und strukturierte Art und Weise transaktionswertmaximierend veräußern



Ihre Immobilieninvestition + Unsere Expertise = Transaktionserfolg

## EY LEISTUNGSSPEKTRUM

### Transaktionsvorbereitung: Definition der Erfolgsfaktoren

- ▶ Durchführung einer Immobilienanalyse zur Entwicklung einer transaktionsmaximierenden Investmentstrategie
- ▶ Ableitung einer Investmentstory (War-Story)
- ▶ Gestaltung einer effizienten Transaktionsstruktur
  - ▶ Asset & Share Deal, Sale and Leaseback bis hin zu Asset Swap

### Strukturierter Prozess : Grundstein einer erfolgreichen Transaktion

- ▶ Aufarbeitung transaktionsrelevanter Informationen
- ▶ Zusammenführung dieser in aussagekräftigen Transaktionsdokumenten (NDA, Teaser, Infomemo, Prozessbrief)
- ▶ Erstellung und Strukturierung eines qualitätsgesicherten virtuellen Datenraumes

### Schlüssel zum Erfolg: Breites Investorennetzwerk zur Transaktionsdurchführung und zum erfolgreichen Vertragsabschluss

- ▶ Identifikation wesentlicher potenzieller Investoren auf Basis der Transaktionsspezifika (Long-/Short List)
- ▶ Investorenansprache und Begleitung im Transaktionsprozess
  - ▶ Angebotsauswertung, Begleitung der Due Diligence (u.a. Q&A, Besichtigungen), Unterstützung in den Vertragsverhandlungen

## IHR BENEFIT

- ▶ Klar, auf den Transaktionsgegenstand, abgestimmte Verkaufsstrategie
- ▶ Beseitigung potenzieller Transaktionshindernisse
- ▶ **One-Stop-Shop:** Alle Antworten auf Fragestellungen entlang der Transaktion aus einer Hand (bspw. Tax, Legal, Financial)

- ▶ **State of the Art** Dokumente zur Marktansprache
- ▶ Revisions- und qualitätsgesicherte Dokumentation der transaktionsrelevanten Informationen

- ▶ Zugang zu den Entscheidungsträgern der wesentlichen Investoren
  - ▶ C-Suite - lokal, regional, national, international
  - ▶ Globales EY-Investoren-Netzwerk (u.a. Family Office)

## EY HAUPTUNTERSCHIEDUNGSMERKMALE

- ▶ Zugang zum globalen EY-Investoren-Netzwerk
- ▶ Sicherstellung eines unabhängigen und revisions sicheren Transaktionsprozesses
- ▶ KI-gestützte Transaktionswerkzeuge (u.a. Datenauswertung | Blacklining-Prozess)
- ▶ >25 Jahre Erfahrung im Bereich Real Estate Transaction Advisory Services
- ▶ **EY Global Real Estate Netzwerk** mit immobilienwirtschaftlicher und technischer Expertise (18'000 Mitarbeitende, >90 Standorte weltweit)



>100 Mio.

Investitionen



>100 Mio.

Transaktionsvolumen



>60 Mio.

## Ihre Ansprechpartner



Jean-Pierre  
Rudel  
Partner



Alessandro  
Lanzarotti  
Manager



Annabell  
Nachbaur, MRICS  
Senior Consultant

# How we develop a transaction strategy for our clients and sell their properties in an efficient, structured, and value-maximizing way



Your real estate investment + Our expertise = Transaction success

## EY SCOPE OF SERVICES

### Transaction preparation: Definition of success factors

- ▶ Conducting a real estate analysis to develop a transaction-maximizing investment strategy
- ▶ Derivation of an investment story (war-story)
- ▶ Setting-up an efficient transaction structure
- ▶ From asset and share deals, sale and leaseback transactions to asset swaps

### Structured Process: Foundation of a successful transaction

- ▶ Processing of transaction-relevant information
- ▶ Consolidation of this information into meaningful transaction documents (NDA, teaser, information memorandum, process letter)
- ▶ Creation and structuring of a quality-assured virtual data room

### Key to success: Broad investor network for transaction execution and successful contract completion

- ▶ Identification of key potential investors based on the transaction specifics (long/short list)
- ▶ Investor approach and support throughout the transaction process
  - ▶ Evaluation of offers, support during due diligence (e.g. Q&A, site visits), support in contract negotiations

## CLIENT IMPACT

- ▶ Clearly tailored sales strategy for the transaction object
- ▶ Identifying and resolving potential transaction obstacles
- ▶ **One-stop-shop:** All transaction advisory services from a single source (e.g. Tax, Legal, Financial)

- ▶ State of the Art transaction documents for an effective market approach
- ▶ Audit-proof and quality-assured documentation of transaction-relevant information

- ▶ Access to excellent network and decision makers within the property sector
  - ▶ C-Suite - Local, Regional, National, International
  - ▶ EY global investor network (incl. Family Offices)

## EY KEY DECISION CRITERIA

- ▶ Access to the EY global investor network
- ▶ Ensuring an independent and audit-proof transaction process
- ▶ AI-powered transaction tools (e.g. data analysis, blacklining process)
- ▶ >25 years of experience in real estate transaction advisory services
- ▶ EY Global Real Estate Network with economic and technical real estate expertise (18'000 employees, >90 locations worldwide)



>100m

Investments



>100m

Transaction volume



>60m

## Your Representatives



Jean-Pierre Rudel  
Partner



Alessandro Lanzarotti  
Manager



Annabell Nachbaur, MRICS  
Senior Consultant

# Comment nos clients optimisent leur stratégie de transaction et cèdent leurs biens immobiliers de manière efficace et structurée



## Vos investissements immobiliers, notre expertise : Transactions EY

### SERVICES PROPOSÉS PAR EY

#### Expertise stratégique pour une transaction fluide

- ▶ Conception d'une **stratégie de transaction efficace**
  - ▶ Cession d'actifs et de parts, cession de bail, échange d'actifs
- ▶ Surveillance et **gestion de la due diligence**
- ▶ Soutien pour une conduite de  **négociation efficace**

#### Due Diligence immobilière précise : sécurité, efficacité et expertise

- ▶ Due Diligence immobilière et financière du côté **acheteur et vendeur**
- ▶ **Examen critique des documents de transaction** par des experts immobiliers spécialisés (**finance, droit, fiscalité, environnement**)
- ▶ Une **expertise sectorielle** et spécialisée approfondie pour tous types de biens immobiliers d'exploitation (OpCo) et en propriété (PropCo)

#### Development & Investment Placing: La clé pour la collecte de fonds, la mise en relation avec les investisseurs et la gestion des contrats

- ▶ **Conseil en transaction exclusif** pour la collecte de fonds immobiliers
- ▶ **Approche Best-Fit/Best-Owner** : Réseau mondial d'investisseurs EY comme base pour la sélection des investisseurs-cibles
- ▶ Conduite des  **négociations** et structuration des **contrats**

### IMPACT CLIENTS

- ▶ **Stratégie de vente** clairement définie
- ▶ Préparation complète de l'information
- ▶ **Sollicitation d'investisseurs ciblé**
- ▶ **One-stop-shop**: Tous les services de transaction disponibles en un seul endroit (y compris le soutien à la transition)

- ▶ Quantification des **obstacles potentiels** à la transaction
- ▶ **Préparation** du vendeur pour répondre aux éventuelles questions d'investisseurs
- ▶ Assurance que la transaction correspond aux objectifs de l'acheteur en termes de **risque, de rendement et de portefeuille**

- ▶ **Un excellent réseau** et l'accès aux décideurs de l'industrie immobilière
  - ▶ C-Suite - au niveau local, régional, national et international

### CE QUI DIFFERENCIE EY

- ▶ Plus de **25 ans d'expérience** dans le domaine des services en conseil en transactions immobilières
- ▶ **Le réseau global de l'immobilier EY** (18'000 employés avec >90 emplacements)
- ▶ Compétence dans la collecte, la validation et la visualisation des données
- ▶ Expertise en **gestion immobilière et technique**
- ▶ Data room développée spécifiquement pour EY en collaboration avec HighQ



>100 Mio.

Volume investi



>100 Mio.

Volume de transactions



>60 Mio.

### Vos interlocuteurs



Jean-Pierre  
Rudel  
Partner



Alessandro  
Lanzarotti  
Manager



Simon Schmid  
Senior Consultant

# Marktunsicherheit im Jahr 2024: Ein Leitfaden für CFOs zur Potenzialentfaltung durch Standortkosteneinsparungen

## EY Lösung

## Kundenauswirkung

## Mehrwerte durch EY



### Total costs of occupancy Analyse



Wir überprüfen ALLE Kostenaspekte in Bezug auf Ihre Gebäude und identifizieren organisatorisches, sowie finanzielles Potenzial

- ▶ Kosteneinsparungspotenzial > 20%
- ▶ Finanzielle Transparenz durch Ausschreibungen
- ▶ Anbieterkonsolidierung
- ▶ Vereinfachtes Vertragsmanagement
- ▶ Reduzierter CO<sub>2</sub>-Fussabdruck

- ▶ Finanz- und Prüfungshintergrund
- ▶ Unabhängigkeit
- ▶ KPI/Service Level Agreement Expertise
- ▶ Benchmark-Datenbank



### Erhöhung von Liquidität und Investitionskapital



Wir schaffen Kapital durch Sale & Leaseback-Strategien, womit Sie verstärkt in Ihr Kerngeschäft investieren können

- ▶ Liquidität verbessern durch Verkauf und Rückmietung
- ▶ Optimierung der Finanzierungsstruktur
- ▶ Entlastung der Bilanz und Verbesserung der Eigenkapitalquote
- ▶ Investition in das Kerngeschäft

- ▶ Hochmoderne Transaktions-IT-Plattform
- ▶ Vertraulichkeitsprinzipien der Big4
- ▶ Globaler und lokaler Zugang zu Investoren



### Standortplanung und Optimierung



Wir unterstützen Sie bei Ihren Standortentscheidungen basierend auf Ihren Anforderungen

- ▶ Standortkonsolidierung
- ▶ Nutzen von Standortanreizen
- ▶ Optimierung der Steuersituation
- ▶ Zugang zu Talenten
- ▶ Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Fussabdrucks

- ▶ Globale und regionale Präsenz mit 10 Standorten in der Schweiz
- ▶ Interne Rechts-, Steuer- und ESG-Experten
- ▶ Kompetenzen im Projektmanagement



### Hybride Strategie für den Arbeitsplatz











Gemeinsam definieren wir neue Arbeitsplatzmodelle, um die Produktivität Ihrer Mitarbeitenden zu steigern

- ▶ Erhöhung der Attraktivität für Mitarbeitende
- ▶ Bürofläche und damit Kosten sowie CO<sub>2</sub>-Emissionen reduzieren
- ▶ 80% der Unternehmen berichteten von gesteigerter Produktivität
- ▶ Reduzierter CAPEX









- ▶ Vertiefte Projektmanagement-Expertise
- ▶ Interne Change-Management-Experten
- ▶ EY Vorzeigeprojekte (Genf & Basel)

# Steering through market uncertainty in 2024

## A CFO's roadmap to unlock transformation potential through location cost releases

EY Solution	Client Impact	EY Key Differentiators
 <p><b>Total costs of occupancy analysis</b></p>  <p>We review ALL cost aspects relating to your premises and identify governance and financial gains</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Cost savings potential &gt;20%</li> <li>▶ Financial transparency due to initialized RFPs</li> <li>▶ Vendor consolidation</li> <li>▶ Simplified contract management</li> <li>▶ Reduced CO<sub>2</sub> footprint</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Financial &amp; audit acumen</li> <li>▶ Independence</li> <li>▶ KPI/Service Level Agreement Expertise</li> <li>▶ Benchmark database</li> </ul>
 <p><b>Liquidity and investment capital increase</b></p>  <p>We free up capital by sale &amp; lease back of your premises so you can invest in your core business</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Improve liquidity by sale and rent back</li> <li>▶ Optimize financing structure</li> <li>▶ Relieve the balance sheet and improve equity ratio</li> <li>▶ Reinvest in core business</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ State of the art Transaction IT Platform</li> <li>▶ Big4 confidentiality principles</li> <li>▶ Global &amp; local investor access</li> </ul>
 <p><b>Location planning and optimization</b></p>  <p>We support you in your location decisions based on your requirements</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Location consolidation</li> <li>▶ Harvest upon location incentives</li> <li>▶ Optimize tax situation</li> <li>▶ Gain access to talent</li> <li>▶ Reduce CO<sub>2</sub> footprint</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Unrivalled global and regional presence with 10 locations in Switzerland</li> <li>▶ Inhouse legal, tax and ESG experts</li> <li>▶ Virtual project management acumen</li> </ul>
 <p><b>Hybrid workplace implementation</b></p>  <p>Jointly with you, we define your new workplace models to enhance productivity</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Retain and attract talent</li> <li>▶ Reduce office footprint hence costs and CO<sub>2</sub> emissions</li> <li>▶ 80% of companies reported increased productivity</li> <li>▶ Reduced CAPEX</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Deep project management expertise</li> <li>▶ Inhouse change management experts</li> <li>▶ EY showcases (Geneva &amp; Basel)</li> </ul>

# Naviguer à travers l'incertitude du marché en 2024: Plan stratégique du CFO pour transformer le potentiel via l'optimisation des coûts d'emplacement

EY Solution	Impact sur le client	Pourquoi EY?
 <p><b>Analyse «Total costs of occupancy»</b></p>  <p>Nous examinons TOUS les aspects des coûts liés à vos locaux et identifions des gains en matière de gouvernance et financiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Potentiel d'économies &gt; 20%</li> <li>▶ Transparence financière grâce aux appels d'offres</li> <li>▶ Consolidation des fournisseurs</li> <li>▶ Gestion simplifiée des contrats</li> <li>▶ Réduction de l'empreinte carbone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Compétence financière et en audit</li> <li>▶ Indépendance</li> <li>▶ Expertise en KPI/Service Level Agreement</li> <li>▶ Base de données de référence</li> </ul>
 <p><b>Augmentation de la liquidité et des investissements</b></p>  <p>Capital libéré par la cession-bail pour investir dans votre activité principale</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Amélioration de la liquidité via la cession-bail</li> <li>▶ Optimisation de la structure de financement</li> <li>▶ Allègement du bilan et amélioration du ratio de solvabilité</li> <li>▶ Réinvestissement dans l'activité principale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Plateforme IT de transaction de pointe</li> <li>▶ Principes de confidentialité des Big4</li> <li>▶ Accès aux investisseurs mondiaux et locaux</li> </ul>
 <p><b>Planification et optimisation des emplacements</b></p>  <p>Nous vous accompagnons dans vos décisions d'emplacement en fonction de vos besoins</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Rationalisation du site</li> <li>▶ Exploiter les avantages fiscaux liés à l'emplacement</li> <li>▶ Optimisation de la fiscalité</li> <li>▶ Accès facilité aux talents</li> <li>▶ Réduction de l'empreinte carbone</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Présence mondiale et régionale avec 10 bureaux en Suisse</li> <li>▶ Experts internes en droit, fiscalité et ESG</li> <li>▶ Compétence en gestion de projet virtuel</li> </ul>
 <p><b>Stratégie de lieu de travail hybride</b></p>  <p>Ensemble, nous définissons vos nouveaux modèles de travail pour améliorer la productivité</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Retenir et attirer les talents</li> <li>▶ Réduire l'empreinte du bureau donc les coûts et les émissions de CO<sub>2</sub></li> <li>▶ 80% des entreprises ont signalé une augmentation de la productivité</li> <li>▶ Réduction du CAPEX</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▶ Expertise approfondie en gestion de projet</li> <li>▶ Experts internes en gestion du changement</li> <li>▶ Projets phares d'EY (Genève et Bâle)</li> </ul>



# Wie unsere Kunden die Energieeffizienz verbessern und CO2-Reduzierungen schnell und strukturiert realisieren.



Das neue regulatorische Umfeld und die Energiekrise verlangen Massnahmen zur Energieeinsparung in Ihrem Immobilienportfolio.

Netto-Null bis 2050

1.5° Ziel (Pariser Klimaschutzabkommen)

EU-Taxonomy

Reduzierung der THG Emissionen um 55% bis 2030 (Green Deal)

## EY LÖSUNG

### CO<sub>2</sub> Baselineing und Definition des Ziels

- ▶ Datenerhebung und Identifizierung von Datenlücken (Immobilienportfolio und Finanzdaten)
- ▶ Benchmarking des Immobilienportfolios (GRESB) und Analyse der Anforderungen von externen Standards und Ratingagenturen
- ▶ Definition des CO<sub>2</sub>-Reduktionsziels inkl. direkter Auswirkungen auf die finanzielle Performance

### Definieren Sie Ihren CO<sub>2</sub>-Reduktionspfad

- ▶ Modellierung von Umsetzungsmassnahmen (Energieeffizienz, bauliche und konzeptionelle Massnahmen)
- ▶ Abgleich Ihrer Immobilienportfoliostrategie mit potenziellen Klimarisiken im Georisiko-Tool (CatNet®)

### Unternehmensebene: Festlegung der ESG-Strategie Ihres Unternehmens

- ▶ Definierung anderer relevanter ESG-Kennzahlen
- ▶ Bewertung Ihres Ansatzes zur Kompensation von Emissionen
- ▶ Durchführung von Nachhaltigkeitsbeurteilungen (Objekt-, Portfolio-, Unternehmensebene)



## KUNDENAUSWIRKUNG

- ▶ Datentransparenz über CO<sub>2</sub>-Emissionen
- ▶ **Prognose der CO<sub>2</sub>-Reduzierung**
- ▶ Ermittlung der anfänglichen und leistungsabhängigen CO<sub>2</sub>-Kosten und -Einsparungen

- ▶ Massnahmen- und Szenarienplanung auf Objekt- und Portfolioebene
- ▶ Klare Strategie, wie Sie Ihre CO<sub>2</sub>-Ziele für jede einzelne Immobilie und das Gesamtportfolio erreichen können
- ▶ Modellierung und Quantifizierung der Auswirkungen des Klimawandels auf Immobilien- und Portfolioebene

- ▶ Langfristige Wertsteigerung auf Objekt-, Portfolio- und Unternehmensebene
- ▶ Kunden binden und gewinnen
- ▶ **Unabhängiger ESG-Auditbericht als Grundlage für Managemententscheidungen**

## EY

### HAUPTUNTERSCHIEDUNGSMERKMALE

- ▶ Über 25 Jahre Erfahrung im Bereich Nachhaltigkeitsdienstleistungen mit mehr als 10'000 Fachleuten weltweit
- ▶ Kompetenz in der Datenerfassung, -validierung und -visualisierung (eigenes Analyseteam)
- ▶ Expertise bei der Integration von ESG-Daten in bestehende Datensysteme
- ▶ **EY-Emissions-Kontroll-Tool**

### Exklusive Partnerschaft



SwissRe Tool übersetzt Daten zu Klimawandel und physischen Risiken in umsetzbare Metriken (Georisiko-Tool)

- ▶ Offenlegung klimabezogener finanzieller Risiken, strategische Planung, Integration in die Entscheidungsfindung

### Ihre Ansprechpartner



Stefan Hirschi  
Head EY  
Nachhaltigkeit



Valerie Riedo  
Dekarbonisierung im  
Immobilienbereich

# Sind Sie bereit, CO<sub>2</sub>-Reduzierungen in Ihrem Immobilienportfolio zu realisieren und dies mit Ihrer ESG-Strategie zu verknüpfen?

Ein strukturierter Ansatz, um Ihren CO<sub>2</sub>-Fussabdruck zu bestimmen und geeignete Massnahmen zur Reduzierung zu identifizieren.



Der oben dargestellte Prozess kann überall beginnen, abhängig von Ihrer persönlichen Situation, Ihren Präferenzen und Ihren individuellen Berührungspunkten mit ESG-Themen.



# How our clients are improving energy efficiency and realizing CO<sub>2</sub> reductions fast and structured.



The new regulatory environment and the energy crises demand for energy reduction measures on your real estate portfolio.

Net-zero by 2050

1.5° aim (Paris Climate Agreement)

EU-Taxonomy

Reduction of GHG emissions by 55% as of 2030

## EY SOLUTIONS

### CO<sub>2</sub> baselining and definition of the target

- ▶ Data collection and identification of data gaps (real estate portfolio and financial data)
- ▶ Benchmarking of real estate portfolio (GRESB) and analysis of requirements from **external standards** and rating agencies
- ▶ Definition of the CO<sub>2</sub> reduction target incl. direct impact on the financial performance

### Defining your CO<sub>2</sub> reduction pathway

- ▶ Modeling of implementation measures (energy efficiency, structural and conceptual measures)
- ▶ Align your real estate portfolio strategy with potential climate risks in the geo risk tool (**CatNet®**)

### Company Level: Align it with your company ESG strategy

- ▶ Define other relevant ESG key figures
- ▶ Performing **sustainability assessments** (property, portfolio, company level)



## CLIENT IMPACT


- ▶ Data **transparency** on CO<sub>2</sub> emissions
- ▶ **CO<sub>2</sub> reduction forecast**
- ▶ Detection of initial and performance-linked CO<sub>2</sub> costs and savings

- ▶ Action and **scenario planning** on property and portfolio level
- ▶ Clear strategy of how to achieve your CO<sub>2</sub> targets for each property and the overall portfolio
- ▶ Modelling and quantifying the impact of **climate change** on property and portfolio level

- ▶ Enhancing **long-term value** on property, portfolio and company level
- ▶ Retain and attract clients
- ▶ **Independent ESG audit** report as a basis for management decisions

## EY KEY DIFFERENTIATORS

- ▶ 25+ years in sustainability services with 10'000+ professionals worldwide
- ▶ Expertise in data collection, validation and visualization (inhouse analytics team)
- ▶ Expertise in integrating **ESG data** in existing data systems
- ▶ **EY Emission Control Tool**

- Exclusive partnership** 
- ▶ SwissRe Tool translates climate change and physical risk data into actionable metrics (geo risk tool)
  - ▶ Climate-related financial risk disclosure, strategic planning, integration in decision making

### Your Contacts



Stefan Hirschi  
Head EY  
Nachhaltigkeit



Valerie Riedo  
Dekarbonisierung im  
Immobilienbereich



# Are you ready to realize CO<sub>2</sub> reductions on your real estate portfolio and link it to your company ESG strategy?



A structured approach to define your CO<sub>2</sub> footprint and identify suitable reduction measures.



The above illustrated process can start anywhere depending on your personal situation, preferences and individual touchpoints with ESG related topics.



# Comment nos clients améliorent leur efficacité énergétique et réalisent rapidement des réductions d'émission de CO<sub>2</sub>



Le nouvel environnement réglementaire et les crises énergétiques exigent la mise en place de mesures de réduction de la consommation d'énergie de votre portefeuille immobilier

## SOLUTIONS EY

### Établissement d'une Baseline CO<sub>2</sub> et définition de l'objectif

- ▶ Collecte de données et identification des lacunes
- ▶ Benchmark du portefeuille immobilier (GRESB) et analyse des exigences des normes externes et des agences de notation
- ▶ Définition de l'objectif de réduction des émissions de CO<sub>2</sub> incluant l'impact direct sur la performance financière

### Définir votre trajectoire de réduction de CO<sub>2</sub>

- ▶ Modélisation des mesures de mise en œuvre (efficacité énergétique, mesures structurelles et conceptuelles)
- ▶ Alignez la stratégie de votre portefeuille immobilier avec les risques climatiques potentiels dans l'outil de géo-risque (CatNet®)

### Niveau de l'entreprise : Alignement avec votre stratégie ESG

- ▶ Définir d'autres indicateurs ESG clés
- ▶ Effectuer des évaluations de durabilité (niveau de la propriété, du portefeuille, de l'entreprise)

## IMPACT CLIENTS

- ▶ Transparence des données sur les émissions de CO<sub>2</sub>
- ▶ Prévission de réduction des émissions CO<sub>2</sub>
- ▶ Détection des coûts et économies en CO<sub>2</sub>

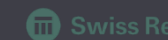
- ▶ Planification des actions et des scénarios
- ▶ Stratégie liée aux objectifs de réduction de CO<sub>2</sub> pour chaque propriété ainsi que pour l'ensemble du portefeuille
- ▶ Modélisation et quantification de l'impact du changement climatique

- ▶ Accroître la valeur à long terme au niveau de la propriété, du portefeuille et de l'entreprise
- ▶ Fidéliser et attirer les clients
- ▶ Rapport d'audit ESG indépendant comme appui pour les décisions de gestion

## CE QUI DIFFERENCIE EY

- ▶ Plus de 25 ans d'expérience dans les services de développement durable (>10'000 professionnels)
- ▶ Expertise dans la collecte, la validation et la visualisation de données
- ▶ Compétence dans l'intégration de données ESG dans les systèmes de données existants
- ▶ Outil de contrôle des émissions d'EY

### Partenariat exclusif



- ▶ L'outil SwissRe traduit les données liés au changement climatique ainsi que les risques physiques en mesure opérationnelle (géo-risque)
  - ▶ Risques financiers liés au climat, planification stratégique, intégration dans la prise de décision

### Vos contacts



Stefan Hirschi  
Head EY  
Nachhaltigkeit



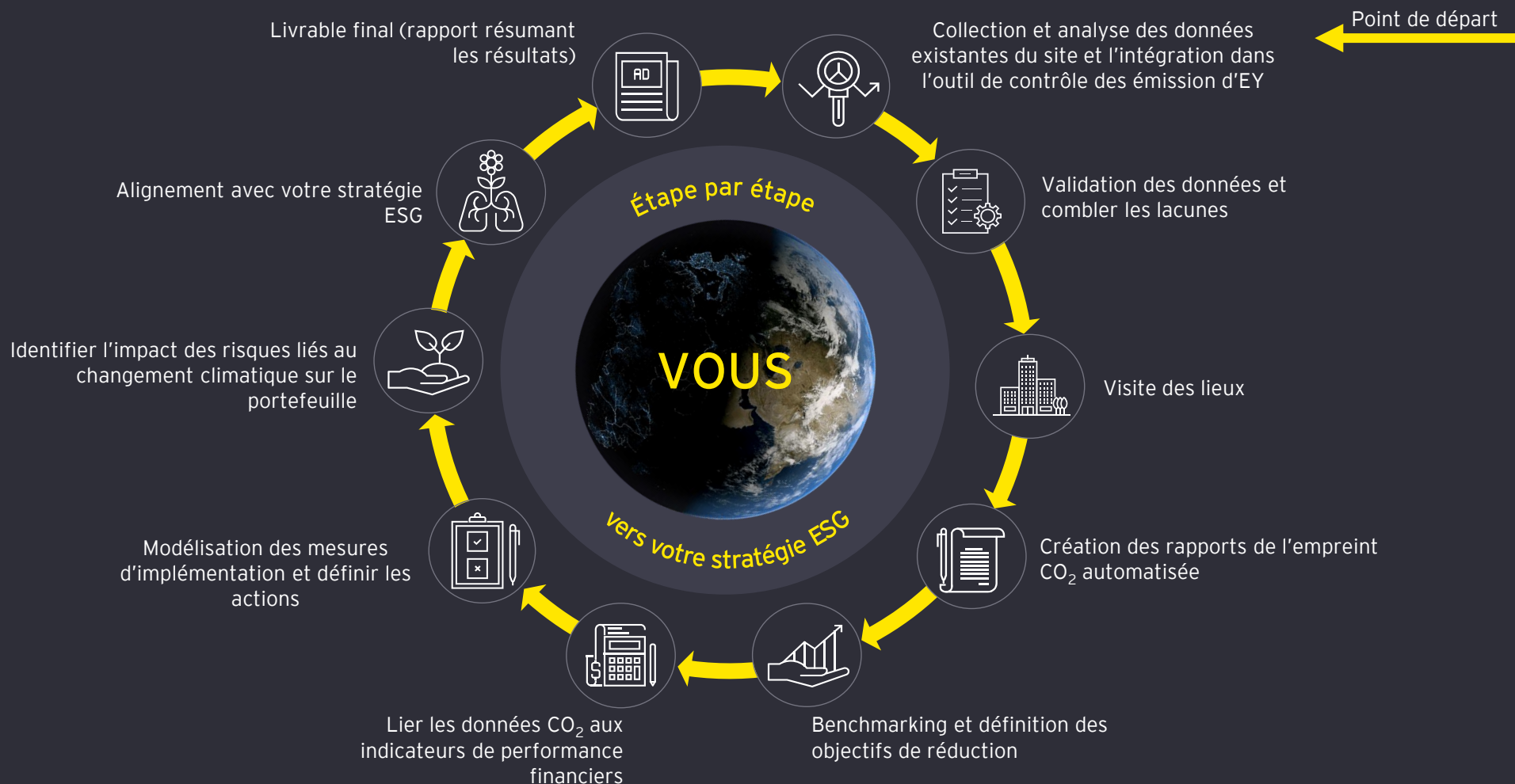
Valerie Riedo  
Dekarbonisierung im  
Immobilienbereich



# Êtes-vous prêt à mettre en œuvre des réductions de CO<sub>2</sub> sur votre portefeuille immobilier et à le relier à la stratégie ESG de votre entreprise?



Une approche structurée pour définir votre empreinte carbone et identifier des mesures de réduction appropriées



Le processus illustré ci-dessus peut commencer n'importe où en fonction de votre situation, de vos préférences et de vos points de contact individuels avec les sujets liés aux critères ESG



# 4

Climate Change and  
Sustainability

---

# Climate Change and Sustainability Services – Wie EY Sie unterstützen kann



Von Nachhaltigkeitsstrategien über Dekarbonisierung und Klimathemen bis zur Berichterstattung und Prüfung – Wir unterstützen unsere Kunden in allen Belangen

## EY LEISTUNGSSPEKTRUM

### Nachhaltigkeitsstrategie

- ▶ **Strategie:** Unsere Expertise führt mit gründlicher Analyse der Materialität, Nachhaltigkeits-Due-Diligence-Prüfung und kontinuierlicher Erfolgsmessung zu langfristigem **Erfolg** Ihrer Unternehmung.
- ▶ **Risiken und Chancen:** EY bietet marktführende Beratung, robuste Systeme und Strukturen, sowie digitale Technologien, um die **Effizienz und Innovation** im Immobilienbereich voranzutreiben.

### Dekarbonisierung und Klima

- ▶ **Klima-Risiko-Analysen und Szenario-Modellierung:** Wir analysieren, wie sich Klima Risiken auf Basis verschiedener Klimaszenarien auf Ihr Liegenschaften-Portfolio auswirken, und beraten Sie professionell in der **Minimierung** dieser Risiken.
- ▶ **Dekarbonisierung Transformation:** Auf dem Weg zu Netto-Null-Zielen beraten wir mit fundierter **Erfahrung** greifende Massnahmen zu bestimmen, um den CO<sub>2</sub>-Ausstoss zu **vermindern**.

### Nachhaltigkeits-Berichterstattung und Prüfung

- ▶ **Berichterstattung:** Wir unterstützen mit unserer langjährigen Erfahrung im Immobilienbereich beim Reporting, Benchmarking oder Einsatz digitaler Tools.
- ▶ **Prüfung:** Wir prüfen Ihren ESG-Bericht und bieten dessen **Absicherung** nach anerkannten Richtlinien (GRI, REIDA, CSRD...).

## KUNDENAUSWIRKUNG

- ▶ Durch Innovation zu nachhaltiger Gebäudebewirtschaftung und gleichzeitig Reduktion der Unterhaltskosten.
- ▶ Durch nachhaltige Praktiken und Erfüllung der Nachhaltigkeitsauflagen zu stärkerer Marktposition mit langfristiger Wertsteigerung.
- ▶ Mit Gewissheit in die Zukunft – Profitieren Sie von einem stabilen, flexiblen und adaptiven Portfolio.
- ▶ Durch Effizienzsteigerung zu weniger Energiekosten und CO<sub>2</sub>-Ausstoss zu gleich.
- ▶ Aktueller Überblick und Anwendung der geltenden Regulatorik und Richtlinien über die Nachhaltigkeits-Berichterstattung.
- ▶ Ein Immobilienportfolio, das aktuellen und zukünftigen Standards entspricht, um das Vertrauen Ihrer Investoren und Kunden zu fundieren.

## EY HAUPTUNTERSCHIEDUNGSMERKMALE

verdantix:

EY von Verdantix als **marktführend** in **ESG- und Nachhaltigkeits-Beratung** im Jahr 2024 anerkannt.



EY zum Microsoft **2023 Partner of the Year Award** als **Global Sustainability Changemaker** ausgezeichnet.

1

EY als **Leader** im **Verdantix' ESG Assurance Leader Quadrant 2024** bestimmt.

*Wir erbringen unsere Dienstleistungen für mehrere Schweizer Immobilien-Firmen seit vielen Jahren.*



Kontaktieren Sie uns

### Ihre Ansprechpartner



Mark Vesper  
mark. vesper  
@ch.ey.com



Leandra Wolf  
leandra.wolf  
@ch.ey.com



Sabrina Mazzetto  
sabrina.mazzetto  
@ch.ey.com

# Wichtige Erfolgsfaktoren für Ihre Nachhaltigkeits-Berichterstattung



# Climate Change and Sustainability Services – How EY can support you



From sustainability strategy, decarbonization and climate issues to reporting and auditing, we support our clients in all aspects.

## EY SCOOP OF SERVICES

### Sustainability Strategy

- ▶ **Strategy:** Our expertise ensures the long-term **success** of your business through thorough **materiality analysis**, **sustainability due diligence** and **continuous performance measurement**.
- ▶ **Risks and opportunities:** EY provides **market-leading advisory services**, **robust systems and structures**, and **digital technologies** to drive **efficiency** and **innovation** in the real estate sector.

### Decarbonization and Climate

- ▶ **Climate risk analysis and scenario modelling:** We analyze the impact of **climate risks** on your real estate portfolio based on different climate scenarios and provide professional advice on how to **minimize** these risks.
- ▶ **Decarbonization transformation:** As you move towards **net-zero targets**, we provide expert **guidance** on identifying effective **measures** to **reduce** CO<sub>2</sub> emissions.

### Sustainability Reporting and Audit

- ▶ **Reporting:** With our extensive experience in the real estate sector, we support in **reporting**, **benchmarking** or the **use** of **digital tools**.
- ▶ **Audit:** We **audit** your ESG report and provide **assurance** in accordance with recognized standards (GRI, REIDA, CSRD, etc.).

## CLIENT IMPACT

- ▶ Through innovation to sustainable building management while simultaneously reducing maintenance costs.
- ▶ Achieving a stronger market position and long-term value growth through sustainable practices and meeting sustainability requirements.

- ▶ Face the future with certainty - benefit from a stable, flexible and adaptable portfolio.
- ▶ Reduce energy costs and CO<sub>2</sub> emissions through increased efficiency.

- ▶ Current overview and application of applicable regulations and guidelines for sustainability reporting.
- ▶ A real estate portfolio that meets current and future standards to build trust with your investors and customers.

## EY KEY DECISION CRITERIA

verdantix:

EY has been recognised by Verdantix as a **leader** in the **2024 ESG and sustainability advisory market**.



EY was awarded the Microsoft **2023 Partner of the Year Award** as a **Global Sustainability Changemaker**.

1

EY has been recognised as a **leader** in the **Verdantix ESG Assurance Leader Quadrant 2024**.

*We have been providing our services to several Swiss real estate companies for many years.*



Contact us

## Your Experts



Mark Vesper  
mark. vesper  
@ch.ey.com

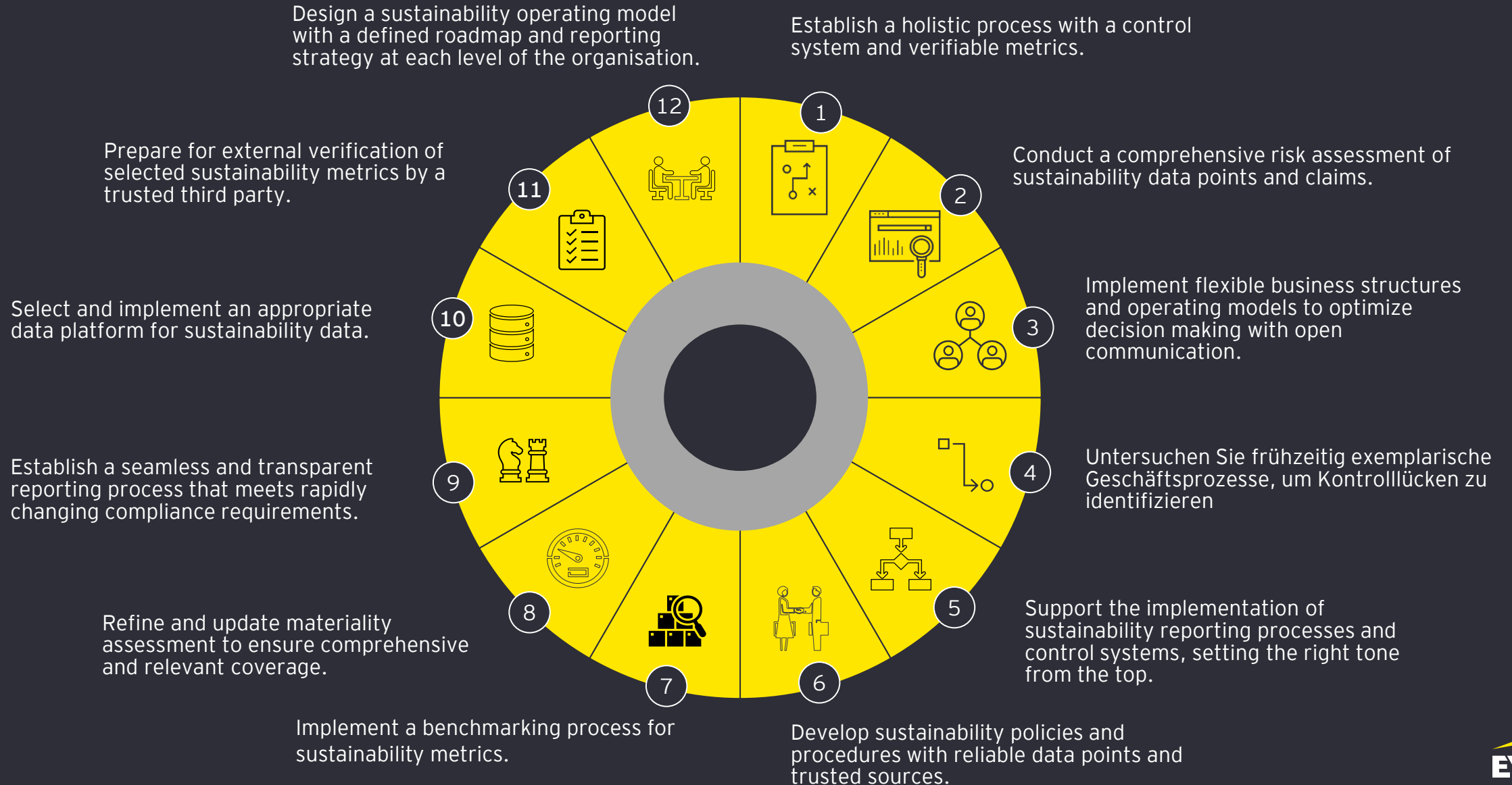


Leandra Wolf  
leandra.wolf  
@ch.ey.com



Sabrina Mazzetto  
sabrina.mazzetto  
@ch.ey.com

# Important key success factors for your sustainability reporting



# Climate Change and Sustainability Services - Comment EY peut vous soutenir



Des stratégies de durabilité à la décarbonisation et aux questions climatiques, en passant par le reporting et l'audit - Nous soutenons nos clients dans tous les domaines.

## SOLUTIONS EY

### Stratégie de durabilité

- ▶ **Stratégie:** Notre expertise conduit à un succès à long terme pour votre entreprise grâce à une analyse approfondie de la matérialité, à un audit de durabilité et à une mesure continue de la performance.
- ▶ **Risques et opportunités:** EY offre des conseils de premier plan, des systèmes et structures robustes, ainsi que des technologies numériques pour stimuler l'efficacité et l'innovation dans le secteur immobilier.

### Décarbonisation et climat

- ▶ **Analyses des risques climatiques et modélisation de scénarios:** Nous analysons l'impact des risques climatiques sur votre portefeuille immobilier en fonction de différents scénarios climatiques et vous conseillons de manière professionnelle sur la minimisation de ces risques.
- ▶ **Transformation de la décarbonisation:** Sur la voie des objectifs zéro émission nette, nous vous conseillons avec une expérience solide pour déterminer des mesures concrètes afin de réduire les émissions de CO2.

### Reporting et audit de durabilité

- ▶ **Reporting:** Nous vous soutenons avec notre expérience de longue date dans le secteur immobilier pour le reporting, le benchmarking ou l'utilisation d'outils numériques.
- ▶ **Audit:** Nous auditions votre rapport ESG et en assurons la conformité selon les lignes directrices reconnues (GRI, REIDA, CSRD...).

## IMPACT CLIENTS

- ▶ Par l'innovation vers une gestion immobilière durable tout en réduisant les coûts d'entretien.
- ▶ Grâce à des pratiques durables et au respect des exigences de durabilité, renforcez votre position sur le marché avec une valorisation à long terme.

- ▶ Avec certitude vers l'avenir - Profitez d'un portefeuille stable, flexible et adaptable.
- ▶ Grâce à l'amélioration de l'efficacité, réduisez à la fois les coûts énergétiques et les émissions de CO2.

- ▶ Vue d'ensemble actuelle et application des réglementations et lignes directrices applicables au reporting de durabilité.
- ▶ Un portefeuille immobilier conforme aux normes actuelles et futures pour instaurer la confiance avec vos investisseurs et clients.

## CE QUI DIFFERENCIE EY

verdantix:

EY reconnu par Verdantix comme **leader du marché** en conseil ESG et durabilité en 2024.



EY nommé lauréat du Microsoft **2023 Partner of the Year Award** en tant que **Global Sustainability Changemaker**.

1

EY désigné **leader** dans le **quadrant ESG Assurance Leader** de Verdantix en 2024.

*Nous fournissons nos services à plusieurs entreprises immobilières suisses depuis de nombreuses années.*



Contactez-nous

## Vos Experts



Mark Vesper  
mark. vesper  
@ch.ey.com



Leandra Wolf  
leandra.wolf  
@ch.ey.com



Sabrina Mazzetto  
sabrina. mazzetto  
@ch.ey.com

# Facteurs clés de succès pour votre reporting sur la durabilité

Concevez un modèle opérationnel de durabilité avec une feuille de route définie et une stratégie de reporting à chaque niveau de l'organisation.

Établissez un processus global avec un système de contrôle et des indicateurs vérifiables.

Préparez-vous à l'audit externe des indicateurs de durabilité sélectionnés par une partie de confiance.

Sélectionnez et implémentez une plateforme de données adaptée aux données de durabilité.

Établissez un processus de reporting fluide et transparent qui répond aux exigences de conformité en constante évolution.

Affinez et mettez à jour l'évaluation de la matérialité pour garantir une couverture adéquate et complète.

Mettez en place un benchmarking des indicateurs de durabilité

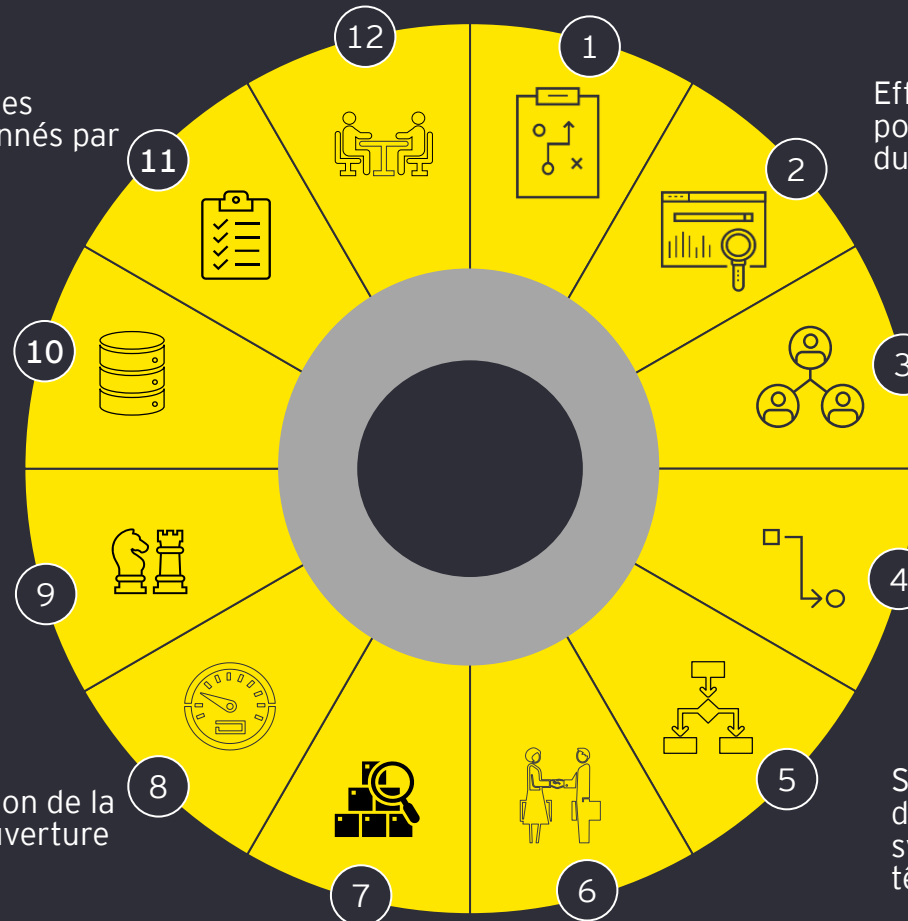
Développez des directives et des procédures de durabilité avec des points de données et des sources fiables.

Effectuez une évaluation complète des risques pour les points de données et les déclarations de durabilité.

Mettez en place des structures d'entreprise flexibles et des modèles opérationnels pour une prise de décision optimisée avec une communication ouverte.

Examinez dès le début les processus commerciaux exemplaires afin d'identifier les lacunes de contrôle

Soutenez la mise en œuvre des processus de reporting sur la durabilité et des systèmes de contrôle avec le bon ton à la tête.



# Ihre Ansprechpartner

---



**Daniel Zaugg MRICS**  
Partner  
Sector Lead Real Estate, Hospitality and  
Construction

Ernst & Young AG

Maagplatz 1  
8005 Zürich

E-Mail: [daniel.zaugg@ch.ey.com](mailto:daniel.zaugg@ch.ey.com)  
Tel.: +41 79 6601986



**Stefan Laganà**  
Partner  
Real Estate Tax Services

Ernst & Young AG

Maagplatz 1  
8005 Zürich

E-Mail: [stefan.lagana@ch.ey.com](mailto:stefan.lagana@ch.ey.com)  
Tel.: +41 79 7681039



**Cosima Trabichet-Castan**  
Partner  
Real Estate Law

Ernst & Young AG

Maagplatz 1  
8005 Zürich

E-Mail: [cosima.trabichet-castan@ch.ey.com](mailto:cosima.trabichet-castan@ch.ey.com)  
Tel.: +41 78 719 94 49



**Erik Ganz**  
Director  
Real Estate Assurance FSO and  
Advisory

Ernst & Young AG

Aeschengraben 27  
4051 Basel

E-Mail: [erik.ganz@ch.ey.com](mailto:erik.ganz@ch.ey.com)  
Tel.: +41 76 5759497



**Valerie Riedo**  
Senior Manager  
Real Estate Strategy

Ernst & Young AG

Maagplatz 1  
8005 Zürich

E-Mail: [valerie.riedo@ch.ey.com](mailto:valerie.riedo@ch.ey.com)  
Tel.: +41 79 6032463



**Dr. Mark Veser**  
Partner  
Climate Change & Sustainability  
Services

Ernst & Young AG

Maagplatz 1  
8005 Zürich

E-Mail: [annabell.nachbaur@ch.ey.com](mailto:annabell.nachbaur@ch.ey.com)  
Tel.: +41 79 605 68 15

**About the global EY organization**

The global EY organization is a leader in assurance, tax, transaction and advisory services. We leverage our experience, knowledge and services to help build trust and confidence in the capital markets and in economies all over the world. We are ideally equipped for this task - with well trained employees, strong teams, excellent services and outstanding client relations. Our global purpose is to drive progress and make a difference by building a better working world - for our people, for our clients and for our communities.

The global EY organization refers to all member firms of Ernst & Young Global Limited (EYG). Each EYG member firm is a separate legal entity and has no liability for another such entity's acts or omissions. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. For more information, please visit [www.ey.com](http://www.ey.com).

EY's organization is represented in Switzer by Ernst & Young Ltd, Basel, with 10 offices across Switzer, and in Liechtenstein by Ernst & Young AG, Vaduz. In this publication, "EY" and "we" refer to Ernst & Young Ltd, Basel, a member firm of Ernst & Young Global Limited.

©2024 Ernst & Young Ltd  
All Rights Reserved.  
Pictures by Unsplash

[ey.com/ch](http://ey.com/ch)

