



Il percorso di Stoneweg con Deepki: dati, reporting e pianificazione Net Zero per costruire asset più sostenibili e resilienti

"Avevamo bisogno di una piattaforma centralizzata per gestire i nostri dati di sostenibilità, connettere gli strumenti già in uso e disporre di un'unica fonte di verità. Con Deepki abbiamo ora una visione chiara e centralizzata della performance ESG del nostro portafoglio. Questa chiarezza ci permette di conoscere meglio i nostri asset ed è diventata fondamentale nel nostro percorso di decarbonizzazione."

Andreas Hoffmann,
Chief Investment Officer - SERT

Consapevole dell'importanza della decarbonizzazione del settore immobiliare, il fondo SERT integra i criteri ESG in ogni fase del proprio processo di investimento per creare valore sostenibile. Con l'entrata in vigore del Décret Tertiaire, SERT ha iniziato a collaborare con Deepki nel 2020 per raccogliere e monitorare i dati di sostenibilità, estendendo oggi l'ambito di lavoro anche alla pianificazione degli investimenti e alla valutazione dei rischi climatici.

Dai dati frammentati a insight azionabili

All'interno del gruppo Stoneweg, il reporting sulla sostenibilità era distribuito su diversi strumenti e Paesi, con inserimenti manuali in Excel. Questo processo, lungo e complesso, rallentava l'accesso ai dati chiave: alcune bollette venivano raccolte solo una o due volte l'anno. Il risultato era una visione parziale e statica dei consumi, difficile da utilizzare per valutare la performance ambientale degli asset e del portafoglio. Grazie alle funzionalità di mappatura e raccolta automatica dei dati offerte da Deepki, la

Nome del fondo

**Stoneweg Europe
Stapled Trust (SERT)**

Localizzazione

**10
Paesi europei**

Tipologie di asset

**Logistica
Uffici
Data Center**

+100

asset monitorati su
Deepki

2,3Mds€

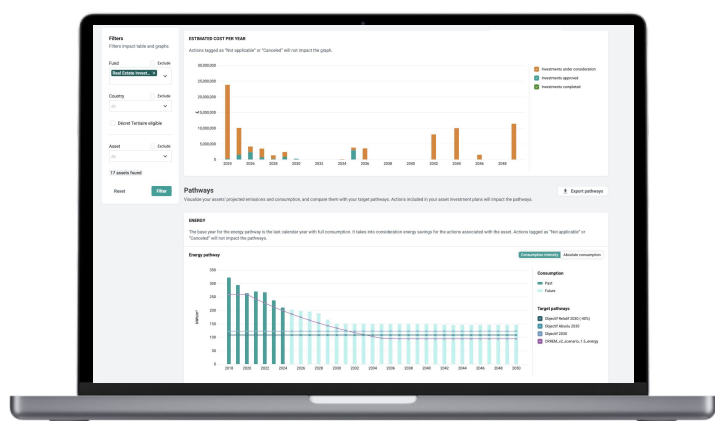
di AUM

situazione è cambiata radicalmente. Come spiega Sandrine Fauconnet, Senior Associate ESG & Sustainability di Stoneweg: *"In Francia, la copertura dei contatori è passata da meno del 10% a quasi il 100%, includendo anche quelli dei locatari. Dal 2022, l'invio dei dati per il Décret Tertiaire è completamente automatizzato."* Unito a controlli di qualità regolari, questo ha permesso di passare da dati incompleti a una **copertura quasi totale**, con consumi reali e affidabili utilizzati per il reporting agli investitori, come GRESB. Un'attività che prima richiedeva fino a due mesi di lavoro a tempo pieno per la raccolta e l'inserimento dei dati, oggi viene completata in mezza giornata o al massimo una giornata per sito, invece di un'intera settimana.

Dare agli Asset Manager i mezzi per agire sul portafoglio

Grazie a una raccolta dati semplificata, Stoneweg può ora concentrarsi su ciò che genera realmente valore: analizzare le performance e prendere decisioni strategiche consapevoli. In questo modo, gli investimenti possono essere direttamente collegati ai rischi di

transizione, sostenendo l'obiettivo Net Zero e al tempo stesso rafforzando la resilienza e il valore a lungo termine degli asset. Per raggiungere l'ambizione di zero emissioni operative entro il 2040, SERT ha definito obiettivi intermedi per il 2030: riduzione del consumo energetico del 25% e riduzione delle emissioni di carbonio del 50% (baseline 2022). Come spiega Sandrine Fauconnet, Senior Associate ESG & Sustainability di Stoneweg: *"Con l'Investment Plan di Deepki, definiamo le traiettorie di riduzione energetica e carbonica combinando i CAPEX per l'efficienza energetica raccomandati dai nostri auditor con una migliore copertura dei dati. Questo ci offre una visione chiara della performance futura degli asset e del loro allineamento con il modello CRREM."*



Piano di Investimento indicativo su Deepki

La piattaforma consente inoltre di monitorare i progressi in tempo reale e di **allineare le decisioni di investimento agli obiettivi del fondo**. Sandrine Fauconnet sottolinea anche l'importanza della collaborazione tra i team ESG e Asset Management: *"Ora che abbiamo raggiunto la nostra piena operatività, gli asset manager hanno iniziato a fare propri gli strumenti di Deepki. Stanno definendo piani di decarbonizzazione su misura per i loro asset, in*

linea con le traiettorie di riduzione, e pianificando interventi di risparmio energetico e di riduzione delle emissioni, come il passaggio all'illuminazione LED o la sostituzione degli infissi. Integrando questi dati in Deepki, possono facilmente monitorare le tendenze future dei consumi e l'impatto positivo dei loro piani CAPEX e OPEX."

Integrare il rischio climatico nelle decisioni strategiche

Per rafforzare la resilienza climatica del portafoglio, Stoneweg utilizza il modulo di rischio climatico di Deepki. Ogni asset viene valutato in base alla sua esposizione a fenomeni meteorologici estremi, tempeste o inondazioni, generando in tempo reale punteggi e profili di rischio per due scenari SCP. Un questionario dettagliato supporta gli **asset manager nell'identificare gli immobili più vulnerabili** e nel definire piani di adattamento mirati a migliorare la resilienza di fronte agli eventi climatici estremi.

Dare slancio e definire la strada da percorrere

Forte dei progressi già raggiunti, Stoneweg si prepara alla prossima fase del suo percorso con Deepki. La piattaforma è ormai al centro della strategia ESG e sarà estesa a un numero crescente di asset e Paesi, per garantire maggiore visibilità e coerenza nella gestione della sostenibilità. I prossimi passi includono: proseguire le valutazioni del rischio climatico; integrare gli interventi di mitigazione nei budget a medio e lungo termine; monitorare la produzione di energia rinnovabile e i consumi legati alle colonnine di ricarica elettrica, in collaborazione con i locatari.

Crediamo che un settore immobiliare sostenibile sia la strada per il futuro

Vogliamo crescere insieme e avere un impatto positivo sul pianeta e sul mercato immobiliare.