

REAL ESTATE, INDICE ESG DI DEEPMKI: IN ITALIA CALANO I CONSUMI ENERGETICI E LE EMISSIONI DI CO2

- *Deepki, società di data intelligence ESG per il Real Estate, aggiorna il suo "Indice ESG", il primo che fornisce una stima del top 15%, del top 30% e della media degli edifici commerciali in termini di consumi energia primaria, energia finale ed di emissioni di CO₂eq divisi per destinazione d'uso e paese.*
- *In Italia il consumo di energia finale e le emissioni di CO2 calano in quasi tutti i settori analizzati: nella logistica il calo maggiore dei consumi energetici (-11,4%). Hotel l'unico in controtendenza: +17,8% di consumi di energia e +11,9% di emissioni.*
- *Anche a livello europeo consumi di energia in calo quasi ovunque tranne nelle strutture alberghiere. Nel settore sanitario i consumi e le emissioni più elevate.*

Milano, 8 novembre 2023 - Nel settore immobiliare commerciale a livello europeo i consumi di energia calano in quasi tutti i settori, tranne in quello alberghiero, mentre il settore sanitario risulta il meno efficiente sia dal punto di vista dei consumi sia da quello delle emissioni di CO₂. L'Italia mostra performance energetiche diversificate per i settori analizzati, con un calo dei consumi e delle emissioni di CO₂ in quasi tutti i settori. Anche a livello nazionale l'unico settore in controtendenza sono gli hotel.

Sono i risultati che emergono dall'aggiornamento annuale dell'Indice ESG di **Deepki**, società di data intelligence ESG per il settore immobiliare commerciale. L'Indice ESG rappresenta il primo benchmark europeo pubblicamente disponibile che misura la performance ambientali del Real Estate utilizzando dati reali. Pubblicato per la prima volta alla fine del 2022, l'Indice è stato accolto positivamente dal mercato, che lamentava la mancanza di un quadro comune per affrontare le sfide poste dall'intensificazione delle normative in tema di sostenibilità, come la SFDR¹. L'Indice fornisce valori di riferimento relativi al consumo energetico e alle emissioni di CO₂eq del Top 30%, del Top 15% e della media degli edifici più performanti per le diverse tipologie di utilizzo in Italia in Francia, Germania, Spagna, Regno Unito e Benelux, nonché in Europa nel suo complesso, definendo così quali investimenti sono considerati sostenibili secondo la tassonomia dell'UE.

Per raggiungere l'obiettivo della neutralità carbonica entro il 2050, la Commissione Europea, ha definito alcuni criteri di sostenibilità all'interno della Tassonomia UE che prevedono che gli edifici che si trovano nel "Top 15%" del patrimonio edilizio nazionale in termini di consumo energetico vengano considerati investimenti sostenibili e siano un punto di riferimento per l'intero settore.

L'Indice mostra come le performance ESG del settore immobiliare commerciale europeo possano cambiare di anno in anno a seconda della tipologia. Residenziale, uffici, sanità e

¹ SFDR (Sustainable Finance Disclosure Regulation) è Il Regolamento europeo 2019/2088 entrato in vigore il 10 marzo 2021 che impone norme comuni a diverse categorie di operatori finanziari sulla divulgazione di informazioni sui temi di sostenibilità e contiene una definizione di "investimento sostenibile"



retail hanno registrato un calo del consumo di energia finale*, a differenza degli hotel, dove il consumo è aumentato, e della logistica, dove è rimasto stabile.

*"L'indice ESG di Deepki fornisce ai proprietari e ai gestori di portafogli immobiliari una visione unica dell'impatto ambientale del settore e un riferimento con cui misurare la performance dei propri immobili - commenta **Vincent Bryant**, CEO e co-fondatore di Deepki -. Il cambiamento è in atto, ma dobbiamo accelerarlo se il settore vuole arrestare l'impatto devastante del cambiamento climatico e proteggere il valore dei propri asset".*

*"L'indice ESG rappresenta un traguardo nella missione di Deepki di realizzare un futuro sostenibile per il settore immobiliare - afferma **Emmanuel Blanchet**, COO e co-fondatore di Deepki -. Ci auguriamo che l'Indice, unico sul mercato, fornisca maggiore chiarezza e dia la possibilità al comparto immobiliare in Europa di compiere i passi necessari per raggiungere i propri obiettivi di decarbonizzazione".*

I consumi energetici e le emissioni di CO2 del Real Estate in Italia

In Italia, le diverse tipologie di edifici mostrano tendenze energetiche distinte. **Gli alberghi sono l'unico settore ad aver aumentato in modo significativo sia i consumi energetici (+17,8%) sia le emissioni di CO2 (+11,9%)**. Un incremento, come anche per altri paesi in Europa, legato alla ripresa economica del settore, che sottolinea la necessità di considerare le prestazioni ed il rinnovamento degli edifici, non solo in termini di efficienza energetica ma anche in termini di utilizzo.

La logistica è il comparto che registra il maggior calo dei consumi energetici fra i settori analizzati (-11,4%), attestandosi su un consumo energetico medio relativamente basso, pari a poco più di 100 kWh/m². Bisogna però considerare l'orario di funzionamento del magazzino e le diverse prestazioni dei magazzini per i prodotti freddi e dei magazzini per i prodotti secchi, su cui influiscono anche le temperature elevate che si possono raggiungere in Italia. In netta riduzione anche le emissioni di CO₂, scese del 12,9%.

Gli edifici residenziali sono quelli che migliorano di più le proprie performance in termini di emissioni di CO₂, scese del 15% in un anno, e sono il secondo settore per calo dei consumi medi di energia, scesi a circa 81 kWh/m² (-10% rispetto al 2021) grazie anche ad un clima più mite. Il settore presenta ancora nel paese molte sfide legate al numero di inquilini per abitazione, alla distribuzione delle superfici da ristrutturare e l'indipendenza dei sistemi di riscaldamento. Rinnovare edifici occupati è più complesso, spesso più costoso e potenzialmente meno efficiente.

Il settore sanitario, che comprende ospedali, case di riposo e strutture sanitarie, **è il più energivoro** fra quelli analizzati, con un consumo medio di energia pari a 225 kWh/m², che in un anno è calato soltanto del 3,2%, e quello con più emissioni di CO₂, che però sono scese in percentuale più significativa (-7,7%).

Il retail è il secondo settore per calo delle emissioni di CO₂ (-13,5%) e presenta anche un buon tasso di riduzione del consumo energetico medio (-8,6%), mentre **gli uffici mostrano**

performance stabili rispetto al 2021, con solo il -0,6% di consumo medio di energia e il -2,5% di emissioni di CO₂.

Le performance del settore a livello europeo

Dei cinque settori analizzati in Europa, quello **alberghiero è l'unico a registrare un aumento in termini di consumo di energia finale**. Ciò può essere attribuito a un aumento dell'occupazione con la ripresa del settore a seguito del Covid-19, che riflette un'evoluzione in termini di utilizzo non necessariamente legata all'efficienza energetica. Gli hotel di lusso sono i principali responsabili di questo incremento, a causa della tipologia dei servizi offerti. I proprietari devono dunque trovare nuove soluzioni a minor consumo energetico per mantenere lo stesso livello di comfort. Il raggiungimento della neutralità carbonica richiede un approccio su più fronti: il miglioramento dell'efficienza energetica, un uso più efficiente delle risorse e la transizione verso fonti energetiche più verdi. Al contrario, l'aggiornamento dell'indice ESG mostra, invece, che **il settore logistico ha il più basso consumo energetico in Europa**.

Per quanto riguarda invece le emissioni di carbonio, **i settori alberghiero e sanitario registrano le emissioni di CO₂ più elevate in Europa**, con 39 kgCO₂eq/m² ciascuno. Entrambi i settori devono intensificare gli sforzi per riuscire a limitare il riscaldamento globale a 1,5°C ed evitare gli effetti peggiori del cambiamento climatico.

Sander Scheurwater, responsabile degli Affari pubblici per le Americhe, l'Europa, il Medio Oriente e l'Africa (AEMEA) della **RICS**, afferma: *"In RICS crediamo nella necessità di trasparenza tra i paesi e di coerenza nelle misurazioni come base per un ambiente costruito più resiliente, sostenibile e inclusivo. Gli standard di settore sono una componente fondamentale e l'indice ESG di Deepki ne è un ottimo esempio. A distanza di un anno, siamo lieti di vedere che Deepki continua ad aggiornare il suo indice per un settore che è soggetto a una crescente regolamentazione in materia di ESG e che quindi richiede una quantità sempre maggiore di indicazioni e informazioni"*.

Christian de Kerangal, Managing Director di **IEIF**, aggiunge: *"Come partner dell'Indice ESG fin dalla sua pubblicazione siamo convinti dell'importanza di stabilire degli standard comuni per il settore Real Estate, che devono rispettare un numero crescente di regolamentazioni, fra cui la SDFR, per raggiungere l'obiettivo del "net zero" entro il 2050. In soli dodici mesi, sia l'Indice sia il settore sono evoluti e ora siamo in grado di tracciare queste tendenze. La capacità di comparare le prestazioni anno su anno è fondamentale affinché gli attori del settore siano consapevoli se si stanno muovendo nella giusta direzione, sia singolarmente sia come intero comparto"*.

Seema Issar, In-Use Buildings & Sustainable Finance Manager, German Sustainable Building Council (**DGNB**) commenta: *"Se il settore vuole raggiungere l'ambizioso - ma necessario - obiettivo di arrivare a zero emissioni di carbonio entro il 2050, è fondamentale un processo decisionale informato. Il settore edilizio ha la responsabilità di agire per affrontare il cambiamento climatico e deve unirsi per farlo. L'indice ESG è un perfetto esempio di sforzo collaborativo per creare un riferimento che possa essere utilizzato da tutti, a beneficio di*



tutti. Siamo lieti di sostenere questa iniziativa e siamo ansiosi di vedere come si evolverà nei prossimi anni".

*Consumo finale di energia: L'energia finale o disponibile è l'energia fornita ai consumatori per il consumo finale (benzina alla pompa, elettricità in casa, ecc.).

**Consumo di energia primaria: L'energia primaria comprende tutti i prodotti energetici non trasformati, non sfruttati direttamente o importati. Comprende principalmente il petrolio grezzo, gli scisti bituminosi, il gas naturale, i combustibili minerali solidi, la biomassa, la radiazione solare, l'energia idraulica, l'energia eolica, l'energia geotermica e l'energia ricavata dalla fissione dell'uranio.

Source: www.insee.fr

Metodologia

Raccogliendo automaticamente i dati reali - piuttosto che quelli dichiarativi - di oltre 400.000 immobili, Deepki è in grado di condividere approfondimenti sulle prestazioni energetiche del settore immobiliare, per tipologia di asset e ubicazione. I dati di oltre 60 tipologie di edifici sono rigorosamente controllati dai data scientist di Deepki, per garantire i risultati più accurati per le sei tipologie di destinazione pubblicate.

Con valori per il top 15% il mercato può identificare gli asset che contribuiscono alla riduzione dei cambiamenti climatici secondo la tassonomia UE. Il top 30% consentirà al mercato di determinare quali asset contribuiscono in modo sostanziale agli obiettivi della Tassonomia UE e non arrecano danni significativi alla lotta contro il cambiamento climatico.

Note per la stampa

L'indice ESG serve come benchmark per valutare le prestazioni energetiche e le emissioni di CO2 degli immobili commerciali. Fornisce un riferimento per le prestazioni degli edifici all'interno dei portafogli degli asset manager. I gestori di patrimoni svolgono un ruolo centrale nel percorso verso la neutralità delle emissioni di carbonio e sono direttamente responsabili della conformità dei loro patrimoni alle normative nazionali e internazionali che riguardano l'impatto ambientale del settore.

L'indice ESG basa i suoi risultati su uno studio continuo dei dati analizzati a partire dal 2021. Il benchmark viene aggiornato annualmente e rappresenta un riflesso fedele del mercato europeo e delle sue evoluzioni, con i risultati storici che vengono aggiornati a ogni pubblicazione, per tenere conto di nuovi dati precedentemente non disponibili.

Partner dell'Indice ESG

L'Indice ESG è stato creato in collaborazione con l'IEIF (Institut de l'Épargne Immobilière et Foncière), per aiutare gli operatori del settore immobiliare a comprendere le prestazioni dei loro beni e ad affrontare le sfide della tassonomia UE. È ora riconosciuto a livello europeo grazie al sostegno del Consiglio tedesco per l'edilizia sostenibile (DGNB) e della Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), che sostengono entrambi la creazione di uno standard comune. Rappresenta il primo benchmark europeo che misura la performance ESG degli immobili sulla base di dati di consumo reali.

Informazioni su Deepki

Fondata nel 2014, Deepki ha sviluppato una soluzione SaaS che utilizza l'intelligenza dei dati per guidare gli operatori del settore immobiliare nella loro transizione a zero emissioni. La soluzione sfrutta i dati dei clienti per migliorare le prestazioni ESG (Environmental, Social and Governance) degli asset e massimizzarne il valore. Deepki opera in 52 Paesi, con oltre 400 membri del team negli uffici di Parigi, Londra, Berlino, Milano e Madrid. Lazienda serve clienti come Generali Real Estate, SwissLife Asset Managers e il governo francese, aiutandoli a rendere i loro asset immobiliari più sostenibili su scala.

Nel marzo 2022 Deepki ha raccolto 150 milioni di euro in un round di finanziamento di serie C guidato congiuntamente da Highland Europe e One Peak Partners. Tra gli altri investitori figurano Bpifrance, attraverso il suo fondo Large Venture, e Revaia. Da allora, Deepki ha effettuato acquisizioni strategiche, tra cui quella del suo principale concorrente con sede nel Regno Unito, Fabriq, e della soluzione SaaS complementare Nooco.



Ufficio stampa Deepki Italia:

Press Play | Comunicazione e Pubbliche Relazioni

Marco Puelli | +39 320 1144691 | marco@agenziapressplay.it

Diana Avendaño Grassini | +39 338 1313854 | diana.avendanograssini@agenziapressplay.it