

Impatto delle Politiche ESG negli investimenti immobiliari

Opportunità e Sfide

Novembre 2024



FABRICA IMMOBILIARE

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

SALUTE > MALATTIE > COVID

Pandemia in Italia

9 Marzo 2020: l'Italia si chiude in "lockdown" per contrastare il Covid-19

Con un decreto del Presidente del Consiglio, Giuseppe Conte, l'intero paese adotta misure di emergenza senza precedenti per combattere la diffusione del virus

IL REVERSE / 10

La linea della Bce non cambia: l'aumento dei tassi di interesse va avanti (almeno) fino all'estate

Ucraina Russia, le notizie di giovedì 24 febbraio: la guerra è iniziata. I russi alle porte di Kiev

sky tg24

L'APP DI SKY TG24

UCRAINA

MEDIORIENTE

DISTUR

Il blitz dei terroristi palestinesi del 7 ottobre 2023, la risposta dello Stato ebraico con i primi bombardamenti, l'operazione di terra nella Striscia di Gaza, la tregua e la ripresa delle ostilità, fino al raid a Beirut e agli attacchi degli Houthis nel Mar Rosso: ecco le tappe (finora) più importanti del conflitto destinato a durare per tutto il 2024

Famiglie, crisi energetica e inflazione in cima ai timori

Rapporto Confcommercio-Censis: circa un quarto dei nuclei familiari si attende una riduzione del reddito o dei consumi, la metà un calo dei risparmi

MONDO

Attentato a Mosca: decine di morti e feriti, Isis rivendica. Fsb: arrestati 4 terroristi

Il Messaggero



Economia | News

Bce, affondo sul green deal: «Rallenta la produttività». Il rendimento delle imprese può calare di un terzo in 5 anni

Ad avere l'impatto maggiore secondo l'istituto centrale sarebbero i limiti regolatori alla produzione di CO2

Il Messaggero

Mondo

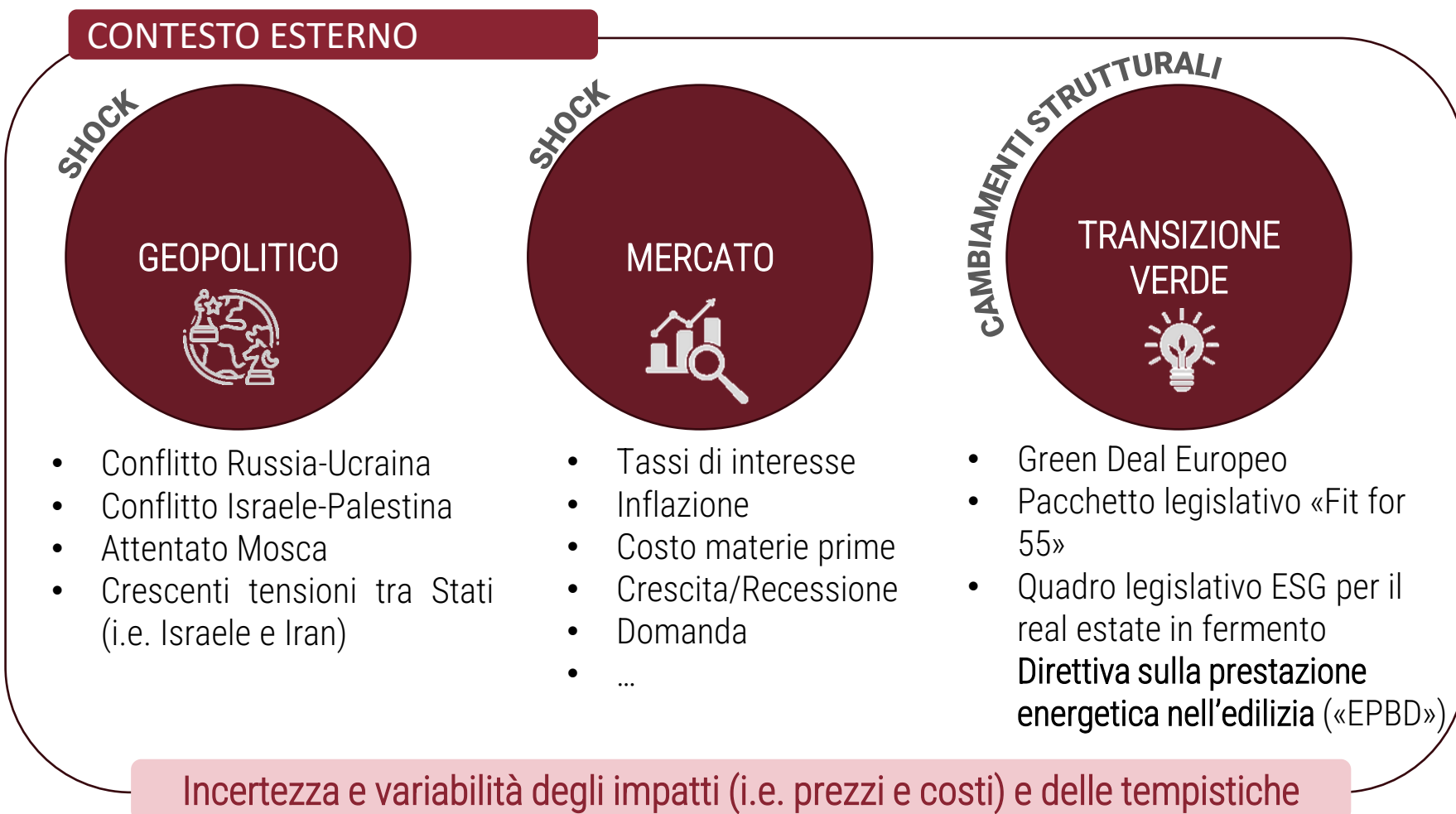
Israele-Iran, quando (e dove) arriverà il contrattacco? Dai siti nucleari ai luoghi simbolici, Netanyahu a un bivio (e l'escalation è sempre più probabile)

La mediazione di Biden per fermare la voglia di vendetta del premier israeliano. E Khamenei minaccia: la prossima offensiva sarà «molto più pesante»

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO (segue)

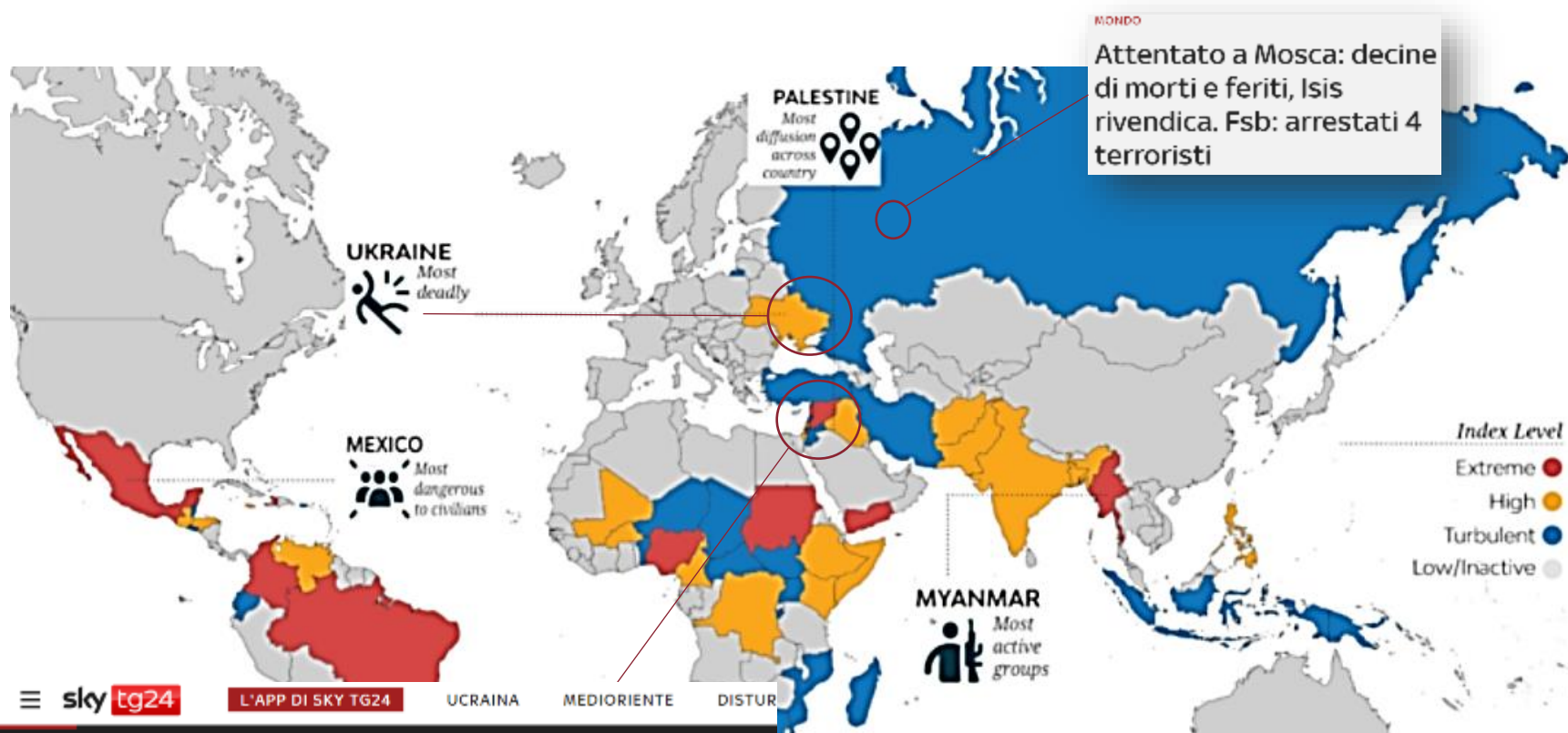
Negli ultimi anni l'economia dell'area euro è stata colpita da una serie di **shock** che hanno interagito con le **tendenze strutturali** in corso legate alla **transizione verde**, il cui impatto complessivo sulle prospettive dell'area euro è **incerto e variabile**.

(Cfr BCE, Bollettino Economico n. 2/2024)



IL CONTESTO DI RIFERIMENTO | GEOPOLITICO

Lo scenario internazionale è caratterizzato da **tensioni geopolitiche** suscettibili di avere ulteriori impatti che coinvolgono l'Europa e l'Italia.



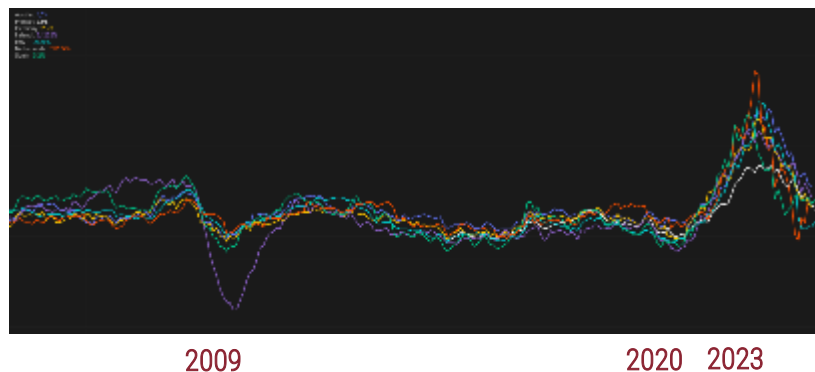
Il blitz dei terroristi palestinesi del 7 ottobre 2023, la risposta dello Stato ebraico con i primi bombardamenti, l'operazione di terra nella Striscia di Gaza, la tregua e la ripresa delle ostilità, fino al raid a Beirut e agli attacchi degli Houthis nel Mar Rosso: ecco le tappe (finora) più importanti del conflitto destinato a durare per tutto il 2024

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO | MERCATO

Il mercato dal 2010 ad oggi è stato connotato da momenti di forti shock sui tassi di interesse e sul prezzo delle materie prime con impatti diretti sul settore immobiliare.

Inflazione 2004-2024

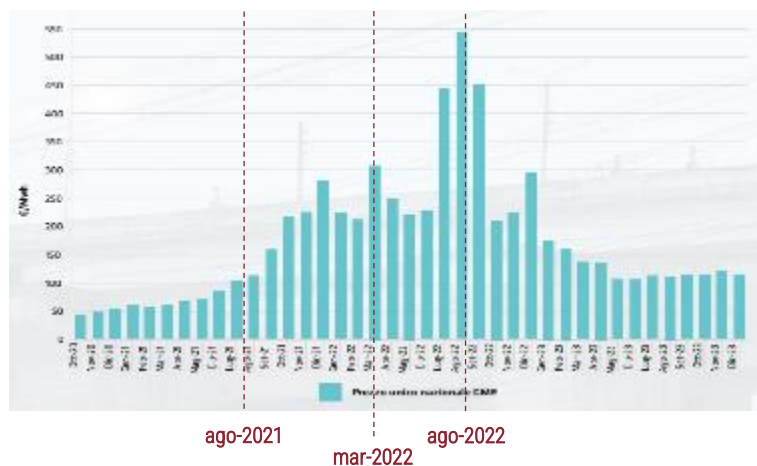
(Austria, Francia, Germania, Irlanda, Italia, Olanda, Spagna)



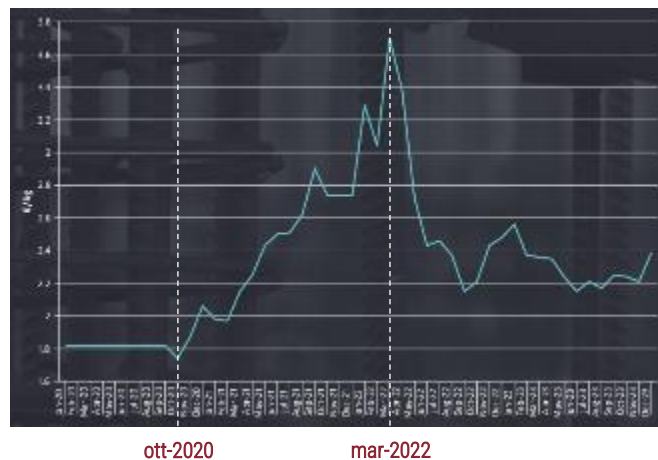
Euribor



Energia elettrica

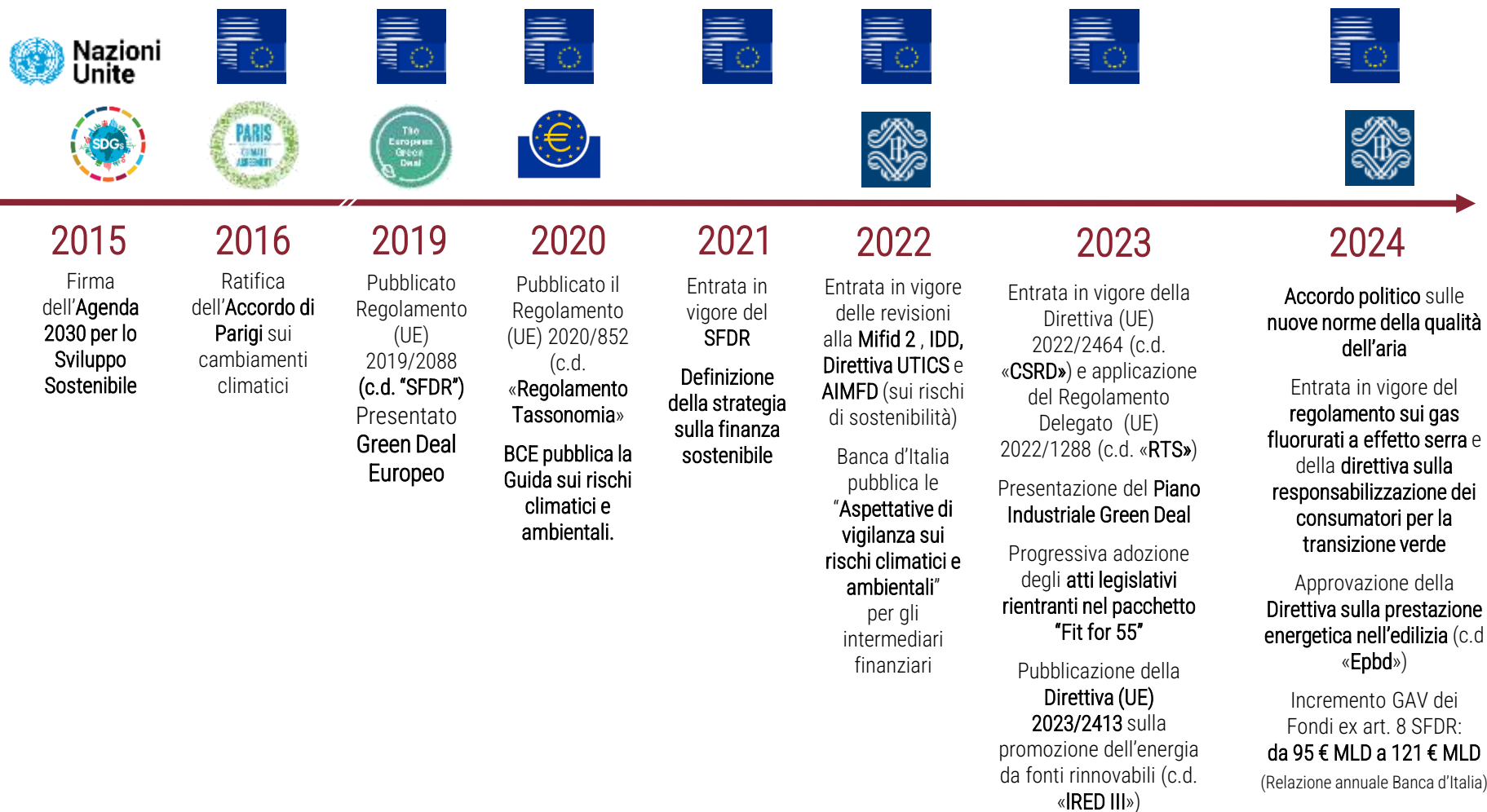


Cemento



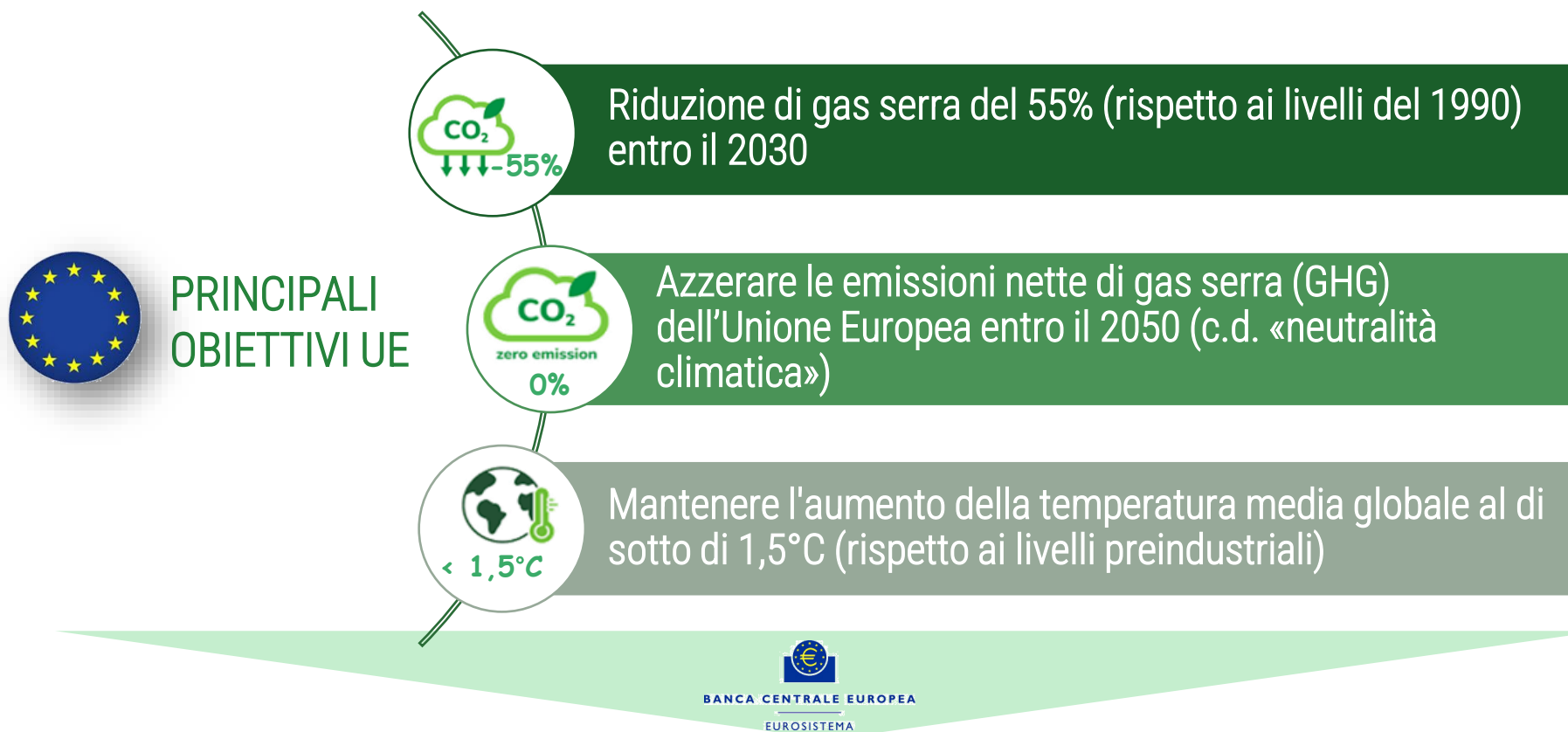
IL CONTESTO DI RIFERIMENTO | TRANSIZIONE VERDE

Il cambiamento climatico è entrato in maniera dirompente in tutti gli scenari internazionali e ha attivato, da quasi un decennio, una produzione normativa copiosa, ulteriormente intensificatasi negli ultimi anni, e in continua evoluzione/aggiornamento.



IL CONTESTO DI RIFERIMENTO | TRANSIZIONE VERDE (segue)

Per affrontare i cambiamenti climatici, i paesi europei si sono prefissati obiettivi ambiziosi per contenere il riscaldamento globale e ridurre le emissioni di gas serra.



- Centralità del **settore immobiliare** nella riduzione delle emissioni (i.e. **Direttiva «EPBD»**)
- **Cambiamenti e sfide strutturali** nell'economia dell'area Euro, con **ricadute incerte e variabili** ⁽¹⁾
- Focus delle **attività della BCE**, nel prossimo biennio, su **impatti della transizione verde** (i.e. costi, rischi e fabbisogno di investimenti)

⁽¹⁾ Cfr BCE, *The macroeconomic implications of the transition to a low-carbon economy*, in *BCE Economic Bulletin*, Issue 5/2023

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO | TRANSIZIONE VERDE (segue)

Le analisi di impatto della BCE evidenziano che, nel **breve-medio periodo**, la transizione verde può comportare, *inter alia*, **potenziali perdite di produzione e di redditività**, soprattutto se attuata in modo disordinato da parte di *regulator* e governi. Nel **lungo periodo**, tuttavia, potranno essere raggiunti **risultati più elevati**, anche in termini sociali, rispetto allo scenario «senza transizione»



"While transition policies are aimed at greenhouse gas (GHG) emission reduction, they can also have an impact on short- to medium-term productivity growth. There are multiple potential channels for this impact."

"A disorderly transition would reduce aggregate productivity over the long term. Green capital requires technological development and investment, which itself is a gradual process that depends on resource availability. The pace of the transition therefore matters."

[...]



*"Carbon taxes lower the demand for dirty energy and induce firms to substitute less costly clean energy for production of the aggregate energy good. The increase in the post-tax price of dirty energy, combined with the rise in the price of clean energy stemming from higher demand for it, causes aggregate energy prices to increase. Higher energy prices feed into the price of **households' consumption bundles and firms' marginal costs**, translating into an increase in headline inflation. On the real side, **firms and households experience a fall in their current and expected future profitability and real income respectively, which lowers investment and consumption**, and hence GDP. Being a by-product of dirty energy production, carbon emissions decline, while the economy experiences a "green transition" as firms use a higher share of clean energy, but less energy overall for production."*

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO | TRANSIZIONE VERDE (segue)

Secondo la BCE, i possibili canali attraverso cui possono trasmettersi gli impatti di medio periodo della transizione verde su produttività e redditività dell'area euro.

(cfr BCE, Bollettini Economici n. 5/2023, n. 6/2023, n. 1/2024, n. 2 /2024)



IL CONTESTO DI RIFERIMENTO | TRANSIZIONE VERDE

Data la centralità del settore immobiliare nel raggiungimento della neutralità climatica, l'Unione Europea ha indicato le aspettative minime per il miglioramento della prestazione energetica dell'edilizia nella **Direttiva sull'efficienza energetica degli edifici** (*Energy Performance of Buildings Directive*, c.d. «EPBD»), di recente approvata.

OBIETTIVI

- accelerare la ristrutturazione degli edifici esistenti entro il 2050
- creare un contesto stabile per le decisioni di investimento

PRINCIPALI NOVITÀ

- **NUOVI EDIFICI:** zero emissioni dal 2030
- **RISTRUTTURAZIONI:** miglioramento energetico graduale degli immobili esistenti oggetto di ristrutturazione in conformità con gli obiettivi intermedi al 2030 e al 2035
- **PANNELLI SOLARI:** obbligo di installazione per i nuovi edifici pubblici, dal 2026 al 2030 e attuazione di strategie, politiche e misure nazionali per dotare di impianti solari gli edifici residenziali
- **CALDAIE A GAS:** progressivo abbandono delle caldaie a combustibili fossili fino al divieto dal 2040
- **FLESSIBILITÀ:** le misure di ristrutturazione adottate dal 2020 saranno conteggiate ai fini dell'obiettivo di efficienza.
- **ESENZIONI:** possibilità di esentare gli edifici storici e agricoli, le chiese e i luoghi di culto, gli immobili a uso militare e quelli utilizzati solo temporaneamente.



**+ € 275 mld di
investimenti
necessari**

**(+55% rispetto a
quanto già stanziato)**

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO | ESG | LE AZIONI DI INARCASSA

Inarcassa, fra i primi, ha dimostrato una forte attenzione verso il **profilo sostenibile** dei propri **investimenti** attraverso azioni mirate per incorporare le **metriche ESG** nella propria *asset allocation*.

- 2017** Adesione ai **Principi di Investimento Responsabile («PRI»)** sostenuti dalle Nazioni Unite (primo Ente di previdenza italiano ad aderire)
- 2018** Nomina **advisor esterno** per la misurazione dello **score ESG**, per la quantificazione dell'**impronta di carbonio** e la misura dell'impatto degli investimenti in relazione ai Sustainable Development Goals (SDGs)
- 2021** Adozione di una **Politica di Sostenibilità** che pone come obiettivi: la promozione ed il monitoraggio dei **fattori ESG** e dei PRI

Nella **Politica di Sostenibilità** sono stati, inoltre, selezionati i seguenti obiettivi tra gli SDGs



Approvazione del progetto "**Inarcassa Green**" con l'obiettivo di fornire un contributo concreto in favore della **sostenibilità** tramite l'adozione di un piano di misure volto alla **riduzione degli impatti ambientali** in ambito lavorativo e all'**accrescimento della cultura della sostenibilità**.

2022

Richiesta a Fabrica di valutare il profilo di sostenibilità del Fondo Inarcassa RE, partendo dal Comparto Uno, secondo il **Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)**

SCENARI EVOLUTIVI | SENSITIVITY | RISCHI

Secondo la BCE, nel lungo periodo, “i **COSTI** della transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio saranno sempre inferiori rispetto all'inattività”.

(cfr BCE, Bollettino Economico n. 2/2024)



Rischi

Brown exit discount

Minor valore di dismissione
alla vendita di un immobile

Brown rent discount

Sottoscrizione di nuovi
contratti di locazione ad un
canone inferiore

Brown tax

Tassa sulle emissioni di
carbonio



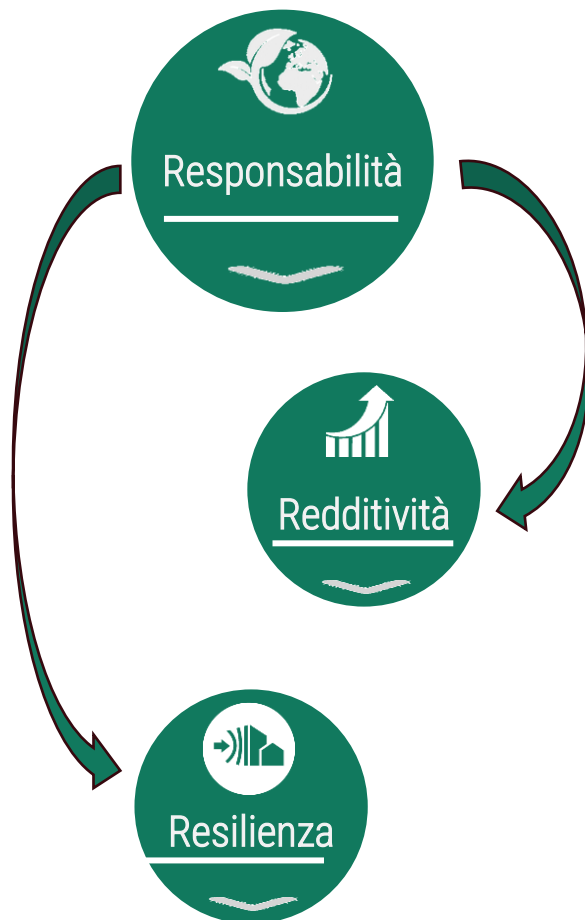
- già presente in molti paesi Europei (tra cui Germania, Francia, Spagna)
- esempio: Svizzera 120 € per tonnellata di CO₂ emessa

€ 480.000
per anno

Comparto Uno

SCENARI EVOLUTIVI | 3 “R” PER 3 PILASTRI STRATEGICI

Nel 2024, Fabrica ha condiviso i pilastri strategici individuati da Inarcassa per l'evoluzione in chiave ESG degli investimenti immobiliari ed, in particolare, del Comparto Uno, anche per la sua futura classificazione tra i prodotti finanziari ex art. 8 SFDR, che promuovono **caratteristiche ambientali e/o sociali**



GOALS

Innalzamento del **profilo di sostenibilità** del Comparto Uno e avvio del **percorso strategico verso l'art. 8 SFDR**

- Riduzione delle emissioni di CO2 e dei consumi di energia
- Riduzione dell'esposizione verso asset immobiliari poco efficienti
- Miglioramento del rating di sostenibilità (GRESB)

Mantenimento/miglioramento della redditività del Comparto Uno

- Consolidamento redditività futura
- Incremento progressivo dei canoni di locazione (prime rent)
- Onboarding di conduttori di elevato standing, attenti alle tematiche di sostenibilità anche nelle loro sedi

Rafforzamento della capacità degli asset in portafoglio di adattarsi alla transizione green (**preservazione del valore e del profilo di liquidità** degli immobili)

- Consolidamento redditività futura
- Mantenimento/incremento progressivo dei valori degli asset
- Selettività dei conduttori

SCENARI EVOLUTIVI | IL PROGETTO

Fabrica ha realizzato un progetto per definire la matrice degli **interventi di riqualificazione ESG** del portafoglio immobiliare nel contesto di mercato attuale.

Output

- matrice degli interventi di riqualificazione ESG del portafoglio immobiliare
 - Driver di mercato e interventi per la Rilocalizzazione
- 
- Analisi “as is”
 - Scenari “to be”
 - Piano degli interventi

con contributi esterni



Riferimenti di mercato



LAB.ITECH | Laboratory of Architecture | Building Innovation and Technology | Environment and Climate Changes | Health
DiAP | Department of Architecture and Design

Matrice degli interventi ESG

SCENARI EVOLUTIVI | LA MATRICE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi di **riqualificazione ESG** del portafoglio immobiliare in grado di accrescere le **performance energetiche** e di **sostenibilità ambientale** sono stati individuati nella seguente matrice.

MATRICE DEGLI INTERVENTI



Building
automation



Ricarica
elettrica



Relamping



Impianto
fotovoltaico



Pompa di
calore



Isolamento



Facciata
vetrata



Serramenti



Schermature



Riorg.
funzionale e
distribuzion
e interna



Smart
meter

Tempi

Costi

Risultati

SCENARI EVOLUTIVI | I CLUSTER (segue)

I lavori di riqualificazione necessari sono sintetizzati nella seguente **matrice** che indica, per ciascun cluster, la **tipologia di interventi** individuati (*cfr* allegati).

6 immobili

Riqualificazione di lieve intensità



Building automation



Ricarica elettrica



Relamping



Impianto fotovoltaico



Smart meter



Building automation



Ricarica elettrica



Relamping



Impianto fotovoltaico



Pompa di calore ACS



Isolamento orizzontale



Smart meter

5 immobili

Riqualificazione di media intensità



Building automation



Ricarica elettrica



Relamping



Impianto fotovoltaico



Pompa di calore climatiz.



Isolamento/facciate



Facciata vetrata



Serramenti



Schermature



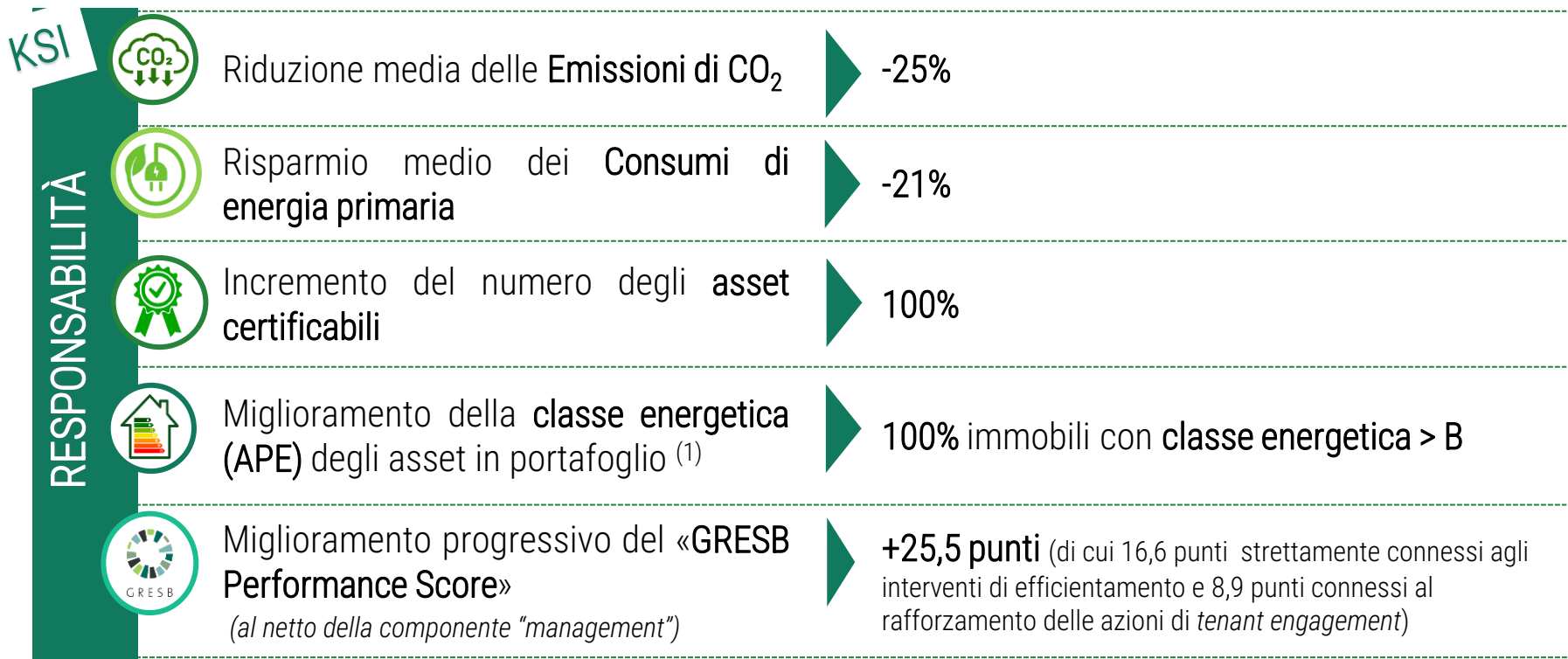
Riorg. funzionale e distribuzione interna



Smart meter

SCENARI EVOLUTIVI | OBIETTIVI (segue)

Le **valorizzazioni ESG** sugli immobili del Fondo mirano a conseguire **risultati positivi** nei principali *Key Sustainability Indicators* (“KSI”) e, nel contempo, di avviare il percorso del Comparto Uno verso l’art. 8 SFDR (*cfr* allegati).



Da art. 6 SFDR

verso art. 8 SFDR

(1) Ai fini metodologici, per poter disporre di una base comune utile al confronto (i.e. stessa normativa e stesse modalità di indagine), si è ritenuto di dover restituire attraverso una simulazione previsionale sia l’attestazione di prestazione energetica post-intervento sia la revisione della attestazione ante-intervento «attualizzata», sebbene quest’ultima in alcuni casi fosse già disponibile, secondo i criteri e le norme vigenti relativamente alle date di emissione documentate in archivio. Ciò ha consentito di determinare un profilo prestazionale complessivo dell’insieme degli asset che costituiscono il Comparto, certamente articolato, ma normalizzato per metodologia e contesto normativo di riferimento.

SCENARI EVOLUTIVI | OBIETTIVI (segue)

Il percorso verso l'articolo 8 SFDR implica l'adozione – da dichiarare anche nel regolamento del Fondo – di una strategia di investimento improntata al rispetto di elevati standard di sostenibilità.

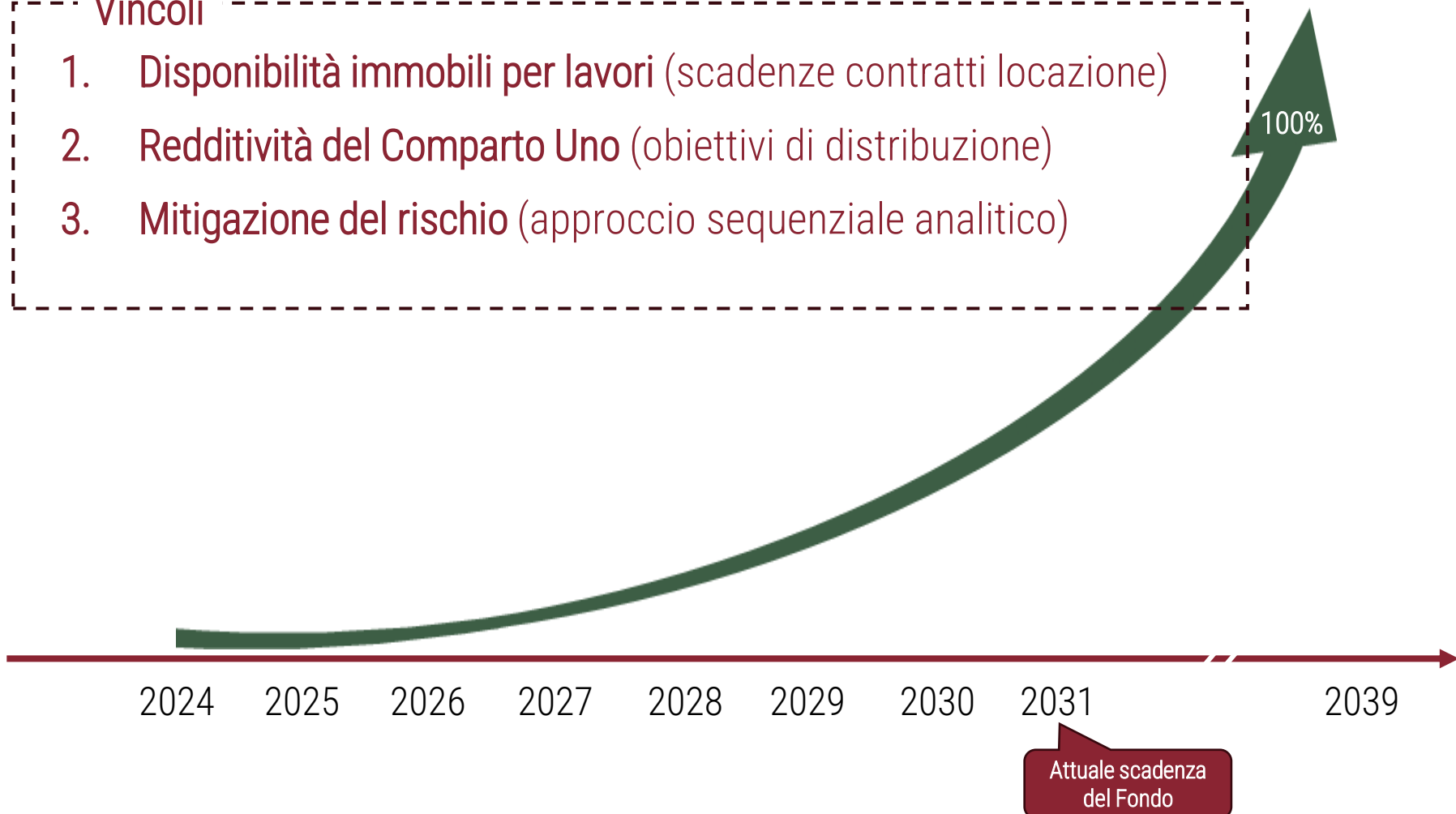
	As is	To be
Classificazione SFDR	Art. 6	Art. 8
Caratteristiche ambientali promosse	Nessuna	Mitigare gli effetti del cambiamento climatico, anche attraverso la realizzazione di interventi finalizzati a: (i) migliorare l'efficienza energetica degli asset in portafoglio (ii) ridurre le emissioni di CO2 e i consumi energetici; (iii) ottenere – e mantenere - certificazioni volontarie che attestino i risultati conseguiti sul profilo di sostenibilità degli immobili.
Contributo agli obiettivi di Sviluppo Sostenibile definiti dalle Nazioni Unite (UN SDGs)	No	SDGs primari #7 "Energia pulita e accessibile" #13 "Agire per il clima" SDGs secondari #11 "Città e comunità sostenibili" #12 "Consumo e produzione responsabili" 
Considerazione degli indicatori degli effetti negativi sulla sostenibilità (PAI-Principal Adverse Impact)	No	Sì, 2 indicatori obbligatori e alcuni indicatori facoltativi per il real estate, previsti nelle tabelle dell'Annex I del Regolamento Delegato (UE) 2022/1288: - PAI obbligatori Real Estate: esposizione ai combustibili fossili tramite attivi immobiliari (Fossil Fuel); esposizione ad attivi immobiliari inefficienti dal punto di vista energetico (Energy Efficiency) - PAI facoltativi: GHG Emissions; Energy consumption intensity

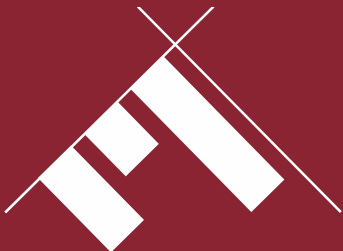
SCENARI EVOLUTIVI | IL PERCORSO DI ATTUAZIONE (segue)

Il progetto di valorizzazione del portafoglio potrà essere realizzato in un periodo di **11-13 anni**, oltre quindi l'attuale scadenza del Comparto Uno, contemperando l'opportunità con i **vincoli specifici** e cogliendo la profondità del ciclo immobiliare.

Vincoli

1. Disponibilità immobili per lavori (scadenze contratti locazione)
2. Redditività del Comparto Uno (obiettivi di distribuzione)
3. Mitigazione del rischio (approccio sequenziale analitico)





FABRICA IMMOBILIARE SGR S.P.A.

Via Nazionale, 87 - 00184 Roma

Tel. 06.94.51.66.01

Fax 06.94.51.66.40

website: www.fabricasgr.com

DISCLAIMER E IMPEGNO ALLA RISERVATEZZA

Questa presentazione è stata predisposta da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. a scopo esclusivamente informativo. La presentazione deve intendersi destinata esclusivamente per uso interno da parte delle stesse società.

La presentazione è soggetta a modifiche e revisioni e non intende essere né può considerarsi completa, né contiene necessariamente tutte le informazioni che una società interessata alla costituzione di un fondo potrebbe considerare rilevanti. La presentazione è stata predisposta da Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. a scopo esclusivamente informativo e non costituisce un'offerta di vendita, né una sollecitazione all'acquisto di quote del/dei Fondo/i o altri strumenti finanziari. Fabrica Immobiliare SGR S.p.A., pur essendosi avvalsa di fonti comunemente giudicate affidabili, non assume alcuna responsabilità riguardo alla completezza o correttezza delle informazioni, delle previsioni e delle valutazioni contenute nella presentazione. Nel fornire questa presentazione, Fabrica Immobiliare SGR S.p.A. non assume alcun impegno a fornire informazioni supplementari e si riserva il diritto di interrompere in qualsiasi momento i contatti con la controparte interessata.

Questa presentazione non può essere riprodotta, in tutto o in parte, né il destinatario potrà divulgarla i contenuti a persone diverse. Le presenti note descrittive nonché ogni informazione qui contenuta non possono essere distribuite o essere fatte distribuire al pubblico.