



Il valore di ciò che conta davvero.



La **sostenibilità** crea **valore** nel Real Estate?

Un approccio concreto alla valutazione



Background

Trascurriamo negli immobili circa il **90% del nostro tempo**.

Gli immobili pesano circa il **40% delle emissioni globali**.

La Generazione Z, composta da individui sotto i 25 anni, attribuisce grande importanza alla sostenibilità, sia ambientale che sociale. Secondo uno studio di **Ipsos**, **il 75% dei giovani italiani è preoccupato per un imminente disastro ambientale**, una percentuale superiore alla media nazionale del 70%.

Uno studio condotto da Angelini Industries ha rivelato che **il 60% della Generazione Z italiana è disposto ad accettare sacrifici economici a breve termine**, come una minore crescita del PIL, pur di promuovere uno sviluppo più sostenibile in futuro.

Le normative europee **SFDR** (Sustainable Finance Disclosure Regulation) e **CSRD** (Corporate Sustainability Reporting Directive) **indirizzano significativamente la gestione degli immobili**, promuovendo pratiche sostenibili e una maggiore trasparenza ed incidendo direttamente sul tipo di investimenti da realizzare e sul modo di gestire gli immobili



C'è una riflessione che emerge
spontanea...



La sostenibilità è un costo oppure
un valore per il Real Estate?

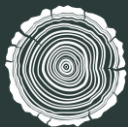


Abbiamo fatto valutare a Grant Thornton l'impatto economico della soluzione OneTerra per i clienti.

La studio ha evidenziato che l'utilizzo di questi servizi determina un incremento complessivo del valore dell'immobile.

Magic number

7%



Chi Siamo

OneTerra è un service provider dedicato al Real Estate che utilizza la propria piattaforma tecnologica per combinare i dati di performance della struttura con i comportamenti delle persone che la abitano, creando così un percorso integrato verso la sostenibilità e la valorizzazione degli immobili e dell'intero portafoglio.

Abbiamo costruito una proposizione modulare e a disposizione di owner, tenant e property basata su 4 elementi

- **Monitoraggio energetico ed idrico**
- **Controllo HVAC**
- **Monitoraggio wellbeing (temperatura, umidità, co2, voc)**
- **People engagement ed edutainment (app + totem gamificati)**

La proposizione può essere customizzata anche a livello di modello di pricing scegliendo un approccio full opex (solo canone) o capex + opex





Il modello operativo

One Terra opera installando a proprie spese una soluzione tecnologica abilitante nell'edificio e si impegna a garantirne il funzionamento nel tempo, in cambio di un impegno contrattuale pluriennale (full opex o capex + opex).

Il nostro approccio in 4 fasi

- 1** **Valutiamo l'immobile** attraverso due diligence e definiamo una roadmap di interventi ed il loro ritorno atteso
- 2** **Connettiamo il building (e le persone)** alla nostra piattaforma IOT e misuriamo le performance in termini di consumi, wellbeing e consapevolezza delle persone
- 3** **Confermiamo la roadmap** di interventi impiantistici, sul wellbeing e sulla consapevolezza sulla base dei dati misurati
- 4** **Ottimizziamo la performance del building** attraverso l'automazione dei controlli e la crescita della consapevolezza ambientale delle persone

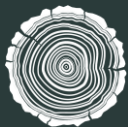


In cosa siamo diversi

Proponiamo un approccio integrato in grado di unire owner e azienda/tenant nella valorizzazione degli immobili in chiave ESG secondo una logica win-win che genera significativi percorsi di valore per entrambi.

Combiniamo per la prima volta sul mercato i dati di performance del building e i comportamenti individuali in un unico approccio di valore finalizzato a sostenere la transizione green.

Comunichiamo la sostenibilità attraverso un linguaggio semplice, ingaggiante ed immediato.



Come creiamo valore

Riduzione dei costi operativi

Costi energetici. L'ottimizzazione delle performance del building sui vettori energetici a parità di impianti è abilitato dalla piattaforma di servizio anche grazie all'educazione delle persone (fino al 30% rispetto alla baseline)

Costi di maintenance. I dati permettono di porre le basi per una manutenzione predittiva del funzionamento degli impianti

Facility management. I dati consentono di valutare con maggiore accuratezza le performance del facility management ancorandole a target di servizio

Compliance ESG. La raccolta dei dati in campo in maniera automatica facilita la compliance ed il reporting ESG



Incremento del valore

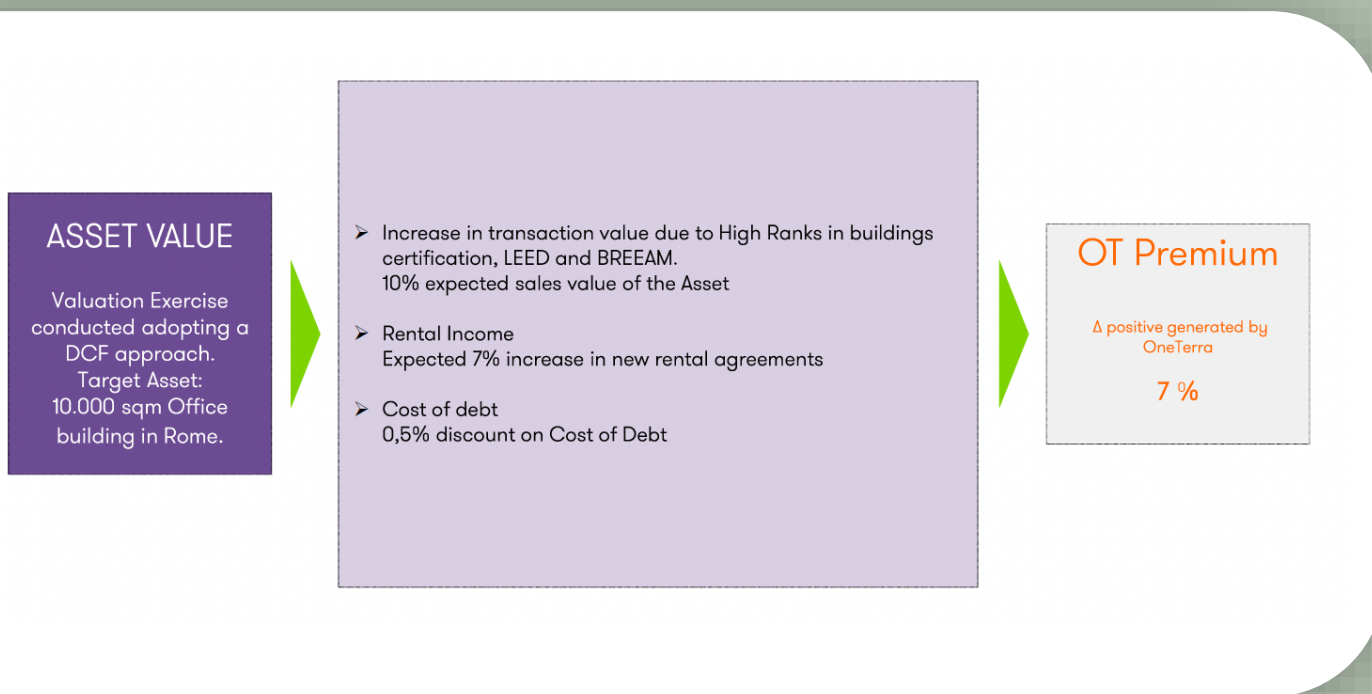
Produttività del lavoro (tenant). La maggiore attenzione alla qualità dell'ambiente di lavoro genera un incremento della produttività delle persone.

Employer branding. L'attenzione alle persone ed all'ambiente elevano la capacità di attrarre e mantenere il talent.

Reputation. L'attenzione alle persone ed alle tematiche ambientali accrescono il valore del brand (di owner e tenant) i termini di responsabilità sociale.



Il modello di valutazione del valore - DCF



Il primo elemento che genera l'incremento del valore complessivo è relativo al fatto che la soluzione One Terra consente di conseguire livelli elevati nelle principali certificazioni ESG.

Questo determina a sua volta un incremento del valore di vendita dell'immobile fino ad un +10%.

Il secondo elemento è riconducibile all'opportunità di incrementare il valore degli affitti dell'immobile (o di non subire un "brown discount". Questo incremento (stimato in +7%) riflette una serie di benefici diretti sull'affittuario che sarà quindi disposto ad accettare l'incremento del canone. (i principali benefici dell'affittuario sono l'incremento di produttività del personale e la riduzione dei costi).

Infine si stima che un ulteriore beneficio per gli utilizzatori è determinato dalla riduzione del costo dell'indebitamento. Stima 0,5%.

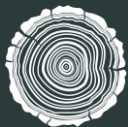


Grant Thornton



Il modello analitico - DCF

values in €				No-OT Scenario	OT Scenario	Var.
Tenant 1				27.615.861	29.548.972	1.933.110
Main use	OFFICE	Contractual fee take up	Market fee	-	-	-
				-	-	-
	Tot. Commercial surface (sqm)	10.000				
Total gross revenues				27.615.861	29.548.972	1.933.110
Operational costs						
	Registration tax	2,00%		552.317	590.979	38.662
	Administrative management	1,50%		414.238	443.235	28.997
	I.M.U.	600.000 €		6.000.000	6.000.000	-
	Insurance	20.000 €		220.927	220.927	-
	Provisions for extraordinary maintenance	1,00%		4.418.538	4.418.538	-
	OneTerra fee	90.000		-	900.000	900.000
	ESG Certification	30.000		-	30.600	30.600
	Rental fees					
		Totale (€)		122.520	122.520	-
	Total Capex (1% on the 50% of the asset value)					
	Capex for reconstruction			2.209.269	2.209.269	-
Total operating costs				13.937.809	14.936.068	998.259
Operating income				13.678.053	14.612.904	934.851
	Sale value			55.312.560	59.184.440	3.871.879
	Commissions on sale	2,00%		1.106.251	1.183.689	77.438
Net Cash Flow				67.884.362	72.613.655	4.729.293
	Discount rate	6,58%				
Discounted Cash Flow				38.306.799	40.967.808	2.661.009
Present value of the property (MV)				38.306.799	40.967.808	2.661.009



L'esperienza in campo è coerente con il modello

OneTerra ha superato la fase di sviluppo ed è entrata nella fase di operation. Nel mese di maggio 2024, OneTerra ha firmato il primo contratto installando i propri sistemi hardware e software negli uffici di Dentons uno dei più importanti studi legali a livello mondiale. L'utilizzo dei sistemi OT permetterà a Dentons di risparmiare fino al 20% sui consumi energetici e di promuovere comportamenti sostenibili tra i dipendenti.

Forte di questo successo, OneTerra ha esteso ulteriormente il suo impatto sulla sostenibilità ambientale e sull'efficienza operativa dello Studio relizzando anche la sede di Roma, estendendo ulteriormente il suo impatto sulla sostenibilità ambientale e sull'efficienza operativa.



INIZIATIVE ESG

Dentons potenzia il benessere in ufficio

Con la collaborazione di OneTerra, il service provider che opera nel Real Estate, Dentons ha avviato un progetto mirato al potenziamento del benessere in studio e al perseguimento degli obiettivi Esg. Grazie alle analisi della piattaforma tecnologica di OneTerra, che combina i dati di performance dell'edificio e i comportamenti delle persone che lo vivono, sono state apportate migliorie negli uffici di Milano e poi si agirà nella sede di Roma. L'intervento comprende il monitoraggio e il controllo delle fonti energetiche (con una riduzione di circa il 20% dei consumi) e idriche, nonché l'implementazione di avanzati sistemi di gestione della centrale termofrigorifera. Gli ambienti

sono stati opportunamente sensorizzati per monitorare temperatura, umidità, CO₂ e VOC, al fine di garantire un comfort ottimale e ridurre l'impatto ambientale. «Abbiamo anche introdotto - spiega Aldo Radice, chief operating officer di Dentons Italia - alcune innovative applicazioni di edutainment con una app e alcune postazioni digitali negli uffici per coinvolgere gli occupanti nell'adozione di comportamenti sostenibili».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



ALDO RADICE
Chief operating
officer di Dentons
Italia





Conclusioni

- Il patrimonio immobiliare italiano è stato per la gran parte costruito prima del 1970. Molti uffici sono ospitati in **edifici costruiti decenni fa**, spesso privi di adeguate ristrutturazioni o aggiornamenti tecnologici. Questo comporta spesso inefficienze energetiche e necessità di interventi di riqualificazione.
- Possono essere raggiunti interessanti **risultati di ottimizzazione attraverso i dati con interventi di automation** anche a perimetro impiantistico costante.
- È senza dubbio vero che introdurre la sostenibilità richieda investimenti che devono essere realizzati ma il valore generato overall, tra owner e tenant, li rende **un fattore di valore dal punto di vista economico e patrimoniale**.
- La **collaborazione tra owner e tenant** è cruciale per essere efficaci e questo richiede un cambio di approccio su cui va sviluppata una sensibilità ed una collaborazione che, in generale, ancora manca. **Rilevante** può essere anche **il ruolo del Property nel favorire il dialogo**.
- **Industry 5.0** può aiutare certamente le imprese. Nel settore commerciale, una formula economica full opex può facilitare la sostenibilità economica della **transizione green**.

Grazie



Il valore di ciò che conta davvero.