

Documento sugli standard professionali

L'impatto di Carbonio Net Zero

Introduzione

Le emissioni globali causata dall'energia dovranno essere pari a zero entro il 2050 per limitare l'aumento della temperatura globale a 1,5 °C.¹

Il riscaldamento globale oltre questo livello aumenterà significativamente la frequenza e l'intensità degli eventi meteorologici estremi e determinerà l'innalzamento del livello del mare. A loro volta, questi cambiamenti influenzeranno gravemente la biodiversità e l'ecosistema, causeranno perturbazioni economiche più ampie e avranno un grave impatto sulla vita umana.

Il settore immobiliare è al centro degli sforzi per limitare questi cambiamenti e de-carbonizzare l'approvvigionamento e il consumo di energia. Gli edifici sono responsabili di circa il 40% del consumo energetico totale dell'UE e del 36% delle sue emissioni di gas serra² e svolge quindi un ruolo cruciale negli sforzi di decarbonizzazione dell'UE. In diverse città europee, l'impatto delle emissioni degli immobili è addirittura molto maggiore di quanto sopra descritto.

Negli ultimi anni sono state varate nuove iniziative normative (ad es. EU SFDR, EU

Taxonomy, le informative relative al clima di FCA) per affrontare il tema dell'uso di energia e le relative emissioni di carbonio.

Tali normative generano sia rischi che opportunità per il settore immobiliare non quotato.

Per favorire il dialogo e le iniziative promosse dai membri dell'INREV e il settore immobiliare in generale, questo documento informativo cerca di definire cos'è il "carbon net zero" e offre considerazioni pratiche sugli aspetti che dovrebbero essere presi in considerazione nello sviluppo di una strategia carbon net zero per un veicolo di investimento immobiliare, sia a livello di asset che di portafoglio.

Cos'è un edificio a zero emissioni di carbonio?

Net zero è definito come quel punto in cui "le emissioni antropogeniche di gas serra nell'atmosfera sono bilanciate dalle rimozioni antropogeniche in un determinato periodo"³. Per quanto riguarda gli immobili, il zero carbonio netto si realizza quando le emissioni di carbonio emesse a seguito di tutte le attività associate allo sviluppo, alla proprietà e alla manutenzione di un edificio sono zero

o negative.⁴ Questa definizione comprende l'intero ciclo di vita di un edificio, compresa la costruzione, il funzionamento, la ristrutturazione, e demolizione, e include le emissioni associate al consumo energetico dell'intero edificio durante la fase operativa (carbonio operativo) nonché le emissioni incorporate nei materiali da costruzione durante la fase di costruzione (carbonio incorporato). Il bilancio netto di zero emissioni di carbonio deve essere raggiunto su base annuale. Di conseguenza, tali emissioni includono quelle imputabili alla proprietà degli immobili e alle attività degli inquilini occupanti.

Per quanto riguarda il settore immobiliare, zero carbonio netto si verifica quando le emissioni di carbonio emesse a seguito di tutte le attività associate allo sviluppo, alla proprietà e alla manutenzione di un edificio sono zero o negative.

¹ Rapporto dell'Agenzia internazionale per l'energia (IEA) zero netto entro il 2050

² Promuovere la ristrutturazione degli edifici per la neutralità climatica e il recupero - Commissione europea, 2020

³ Rapporto speciale IPCC: riscaldamento globale di 1,5 gradi

⁴ Quadro BBP Carbonio Net zero

Cos'è un obiettivo a zero emissioni nette di carbonio?

Un obiettivo di zero emissioni nette rappresenta un obiettivo quantitativo che identifica quando un edificio, un portafoglio o un veicolo di investimento raggiungerà zero emissioni di carbonio. Poiché ci sono già molte definizioni e framework che definiscono il net zero carbon, questo documento fornisce riferimenti alle definizioni rilevanti per il settore immobiliare, piuttosto che creare una nuova definizione.

L'iniziativa Science Based Target (SBTi) definisce lo zero netto aziendale come "ridurre le emissioni di ambito 1, 2 e 3 a zero o a un livello residuo coerente con il raggiungimento dello zero netto di emissioni a livello globale o settoriale in 1,5°C ammissibili -percorsi allineati. Inoltre, dovrebbe neutralizzare qualsiasi emissione residua e qualsiasi emissione di gas serra (GHG) rilasciata nell'atmosfera successivamente".⁵ L'obiettivo dovrebbe essere comunicato anche agli investitori e la portata dell'obiettivo dovrebbe essere chiaramente definita. L'ambito può essere limitato al carbonio operativo, al carbonio incorporato o a entrambi.

Il Green Building Council del Regno Unito ha sviluppato un quadro netto a zero emissioni di carbonio⁶ che fissa due approcci principali per un obiettivo di zero emissioni di carbonio:

- Un obiettivo netto di zero emissioni di carbonio per l'uso di energia operativa deve includere il consumo di energia controllato dal proprietario

per gli spazi comuni (emissioni di ambito 1 e 2) e dovrebbe includere anche il consumo di energia dell'conduttore (emissioni di ambito 3). L'energia operativa netta zero può essere definita come "quando la quantità di emissioni di carbonio associate all'energia operativa dell'edificio su base annua è zero o negativo". "Un edificio Net Zero Carbon durante la fase operativa è altamente efficiente dal punto di vista energetico e alimentato da fonti di energia rinnovabile in loco e/o fuori sede, con compensazione del bilancio residuo del carbonio". Un edificio Net Zero Carbon deve inoltre essere interamente alimentato da energia fossil free e quindi non può avere gas o altri combustibili in loco.

- Un obiettivo netto di zero emissioni di carbonio per il carbonio incorporato può essere limitato all'uso di energia operativa nel cantiere e/o al carbonio incorporato nella produzione di materiali da costruzione e al loro trasporto al sito. Gli obiettivi potrebbero includere anche il campo di applicazione 3 emissioni emesse da tutti gli stakeholders legati al processo di costruzione. Zero carbonio netto incorporato, può essere definito come "quando la quantità di emissioni di carbonio associate al prodotto di un edificio e alle fasi di costruzione fino al completamento pratico è zero o negativa, attraverso l'uso di compensazioni o l'esportazione netta di energia rinnovabile in loco". Quando l'edificio è stato acquisito come investimento, il carbonio incorporato è determinato in un ammontare fisso. Quando il carbonio incorporato non può

Un obiettivo netto di zero emissioni di carbonio dovrebbe essere accompagnato da obiettivi intermedi a intervalli significativi per il veicolo di investimento segnalato (ad esempio un anno, tre anni, cinque anni) che consentano agli investitori di monitorare i progressi e l'impatto delle acquisizioni/dismissioni e delle azioni operative sottostanti verso la riduzione dell'energia e/o dell'intensità di carbonio. I veicoli di investimento dovrebbero stabilire un anno di riferimento, un anno obiettivo e un'ambizione espressa in riduzione assoluta o percentuale.

Perché fissare un obiettivo netto di zero emissioni di carbonio?

Stabilire un obiettivo di zero emissioni nette per guidare la strategia di investimento e gestione patrimoniale di un veicolo di investimento immobiliare può avere una serie di vantaggi nell'ambiente di mercato odierno:

- Mitigare il rischio di conformità: molti governi hanno fissato obiettivi di politica climatica che, se attuati, trasformeranno il modo in cui l'energia viene prodotta e consumata.⁷ Stanno emergendo regolamenti edilizi che stabiliscono requisiti per la divulgazione e la riduzione dell'uso di energia negli edifici e la riduzione delle relative emissioni di carbonio.⁸ Ciò aggiunge rischi agli asset e ai portafogli gestiti all'interno di una strategia più ampia di investimenti che riducono il consumo di energia e le emissioni di carbonio.

⁵ SBTi Corporate Net-Zero Standard, versione 1.0, ottobre 2021

⁶ Edifici UKGBC Net Zero Carbon: una definizione del quadro

⁷ Ad esempio, il governo Olandese ha intrapreso molteplici azioni per prevenire il cambiamento climatico e sono concordate nella legge sul clima e nell'accordo nazionale sul clima

⁸ Per esempio, il Decret Tertiaire in Francia

- Soddisfare la domanda degli inquilini: sempre più aziende stanno fissando i propri obiettivi di zero emissioni nette per l'intera attività, comprese le emissioni associate ai propri uffici aziendali. Per attrarre e trattenere i dipendenti, molte aziende cercano di offrire ai propri dipendenti uffici verdi, sani ed efficienti. Sebbene vi sia incertezza su come l'azzeramento del carbonio influirà positivamente o negativamente sul valore di edifici specifici, la tendenza generale suggerisce un aumento della domanda di spazi affittati negli edifici gestiti in conformità con un obiettivo di zero emissioni di carbonio.
- Migliorare l'efficienza operativa: gli investimenti nell'efficienza energetica aiutano a ridurre il rischio di volatilità dei prezzi dell'energia e a ridurre i costi delle utenze. Quando il consumo di energia diminuisce, anche le spese condominiali diminuiscono. La prospettiva di costi energetici inferiori può significare che gli inquilini siano disposti e in grado di permettersi di pagare un canone più elevato, il che crea un incentivo economico per i proprietari a investire nell'efficienza operativa. È probabile che anche l'introduzione anticipata della tassazione sul carbonio aumenterà il costo del consumo energetico nel prossimo decennio.
- Ridurre il costo del capitale: i veicoli di investimento con attività ecologiche possono essere in grado di attrarre più capitale a costi inferiori, poiché gli investitori applicano uno sconto "marrone" agli edifici che non

soddisfano i criteri di sostenibilità stabiliti. Questa tendenza può essere rafforzata dal regolamento sulla tassonomia dell'UE, che aumenterà la trasparenza del mercato e renderà più facile per gli investitori stabilire se un nuovo progetto di costruzione, riabilitazione o acquisizione di proprietà è "verde" o "marrone".

Gli obiettivi di zero emissioni nette sono rilevanti per tutti gli investitori, i gestori degli investimenti e i veicoli di investimento, ma ciascuno dovrà adattarli alla propria strategia di gestione degli investimenti specifica e al periodo di detenzione pianificato. Ad esempio, gli investitori e i gestori degli investimenti di veicoli value add dovrebbero comunque valutare i rischi transitori che possano verificarsi in futuro e agire ove possibile.

Come impostare un obiettivo netto di zero emissioni di carbonio

La definizione di un obiettivo di zero emissioni di carbonio dovrebbe essere guidata dalla strategia di investimento e dal portafoglio di attività del veicolo di investimento.

I gestori in consultazione con gli investitori dovrebbero prendere in considerazione i seguenti passaggi:

- 1 Definire una strategia a zero emissioni di carbonio. Ciò include la tempistica, la portata e l'ambizione.
- 2 Creare un caso aziendale. Ciò comporta il calcolo dell'investimento

necessario per ottenere zero emissioni di carbonio e il ritorno sull'investimento previsto (ROI). È probabile che ciò richieda ipotesi di costi e rendimenti basate su rapporti pubblicati e consulenza esterna.

3

Sviluppare una metodologia chiara e adatta per incorporare nella sottoscrizione una valutazione dei costi netti a zero emissioni di carbonio e del ROI. Ciò comporta la definizione di tempistiche realistiche per la conversione degli edifici a zero emissioni di carbonio.

4

Stabilire un quadro di misurazione e un'impronta di carbonio di base. Identificare le lacune nei dati e sviluppare una strategia per raccogliere i dati mancanti.

5

Implementare azioni per raggiungere il net zero carbon attraverso la gestione degli asset e nel processo di due diligence quando si acquisiscono nuovi asset e/o si dismettono di asset esistenti.

6

Monitorare, divulgare e verificare regolarmente l'attuazione della strategia a zero emissioni di carbonio.

7

Miglioramento continuo della strategia netto zero carbonio.

Come raggiungere un obiettivo netto di zero emissioni di carbonio?

L'attuazione di una strategia a zero emissioni di carbonio dovrebbe essere guidata dalla seguente serie di azioni, ma non limitata a⁹:



Ridurre al minimo il carbonio operativo (energia, acqua e rifiuti).



Esplorare la generazione di energia rinnovabile in loco.



Procurare energia rinnovabile fuori sede, ad esempio certificati di energia rinnovabile.



Ridurre al minimo il carbonio incorporato associato a beni capitali, servizi e opere capitali.



Neutralizzare le emissioni residue di carbonio acquistando compensazioni di carbonio di alta qualità.¹⁰

Sfide nell'attuazione di un obiettivo di zero emissioni di carbonio

Quando si implementa un obiettivo di zero emissioni nette, ci sono sfide che devono affrontare sia gli investitori che i gestori degli investimenti e quindi è necessario un approccio chiaro e coerente su come un obiettivo di zero

emissioni nette può essere implementato dal settore immobiliare. Nello specifico, ulteriore lavoro è richiesto dall'industria per risolvere le seguenti sfide in modo coerente, ma non limitato a:

- Gli sviluppi e le ristrutturazioni presentano sfide per l'efficienza energetica e di carbonio. Esiste comunemente un divario di prestazioni tra l'intento progettuale e il funzionamento in uso nel settore immobiliare. Le revisioni successive al completamento sono quindi critiche. Inoltre, il carbonio emesso durante un'importante ristrutturazione può superare le emissioni di carbonio risparmiate durante il resto della fase operativa dell'edificio. Questo dovrebbe essere preso in considerazione quando si pianificano le azioni per raggiungere l'obiettivo.
- Mancano informazioni standardizzate sugli obiettivi e sull'attuazione di zero emissioni di carbonio. Ciò è particolarmente rilevante a livello di edificio dove non esiste ancora una certificazione che possa dire a un acquirente o occupante se un edificio è a zero emissioni di carbonio. Questo sarà essenziale se deve emergere il previsto "premio verde".
- C'è un significativo divario di competenze nel settore, con designer, ingegneri, sviluppatori, gestori di proprietà, gestori patrimoniali, agenti, broker, avvocati e molti altri nel

settore che hanno tutti bisogno di incorporare una comprensione dettagliata del rischio climatico e del netto zero di carbonio per affrontare la sfida della transizione.

Prossimi passi

Data l'ampia gamma di fattori che influenzano l'impostazione e l'attuazione di una strategia e di un obiettivo a zero emissioni di carbonio, INREV lavorerà ulteriormente con l'industria per fornire considerazioni pratiche su queste sfide in futuro. Ad esempio, offrendo informazioni e migliori pratiche sulle metriche dei dati e sugli strumenti per supportare una strategia a zero emissioni di carbonio e le relative informative agli investitori.

⁹ Quadro BBP Netto Zero Carbonio

¹⁰ SBTi Corporate Net-Zero Standard, versione 1.0, Ottobre 2021