

*Bilancio di
Sostenibilità 2024*

TIME BUILDING
VIA FABIO FILZI

29

pagina in bianco

<---

Indice

| | |
|--|------------------|
| Lettera agli Stakeholder | 5 |
| Nota metodologica | 6 |
| Highlights 2024 | 7 |
| Fabbrica SGR | 9 |
| I nostri Valori..... | 10 |
| Principali milestone della nostra attività..... | 10 |
| I nostri Fondi..... | 13 |
| Il nostro percorso di Sostenibilità | 15 |
| Percorso strategico ESG..... | 15 |
| Fondazione Roma REGeneration..... | 16 |
| Policy di Sostenibilità..... | 16 |
| Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)..... | 17 |
| Adeguamento alla normativa SFDR..... | 17 |
| Stakeholder engagement..... | 17 |
| Matrice di Materialità 2024..... | 18 |
| Monitoraggio delle performance rispetto agli Obiettivi di sostenibilità..... | 21 |
| La nostra attenzione verso l’ambiente | 23 |
| Impatto ambientale..... | 23 |
| Consumi energetici..... | 25 |
| La vocazione sostenibile dei nostri fondi | 28 |
| Social Housing..... | 28 |
| Student Housing..... | 30 |
| Senior Housing..... | 32 33 |
| Health Care..... | 34 |
| L’ascolto e il coinvolgimento verso i tenant | 37 |
| Un rapporto trasparente..... | 37 |
| Qualità del servizio..... | 38 |
| Responsabilità verso le nostre persone | 39 |
| Le nostre persone..... | 39 |
| Diversità & non discriminazione..... | 40 |
| Formazione & retribuzione del personale..... | 40 |
| Salute e sicurezza..... | 42 |
| Il nostro modello di governance | 43 |
| Modello di <i>business</i> e <i>performance</i> economica..... | 43 |
| Modello 231/2001..... | 46 |
| Codice di Comportamento..... | 46 |
| Codice Etico..... | 47 |
| Sistema dei Controlli Interni..... | 47 |
| Opportunità legate all’evoluzione normativa in ambito ESG..... | 50 |
| Allegati | 51 |
| Tabella degli indicatori GRI | 59 |
| Tabella di riconciliazione con gli standard GRI | 64 |



Lettera agli Stakeholder

Gentili Stakeholder,

in un contesto nazionale e sovranazionale in continuo mutamento, dove l'unica certezza è l'incertezza, Fabrica SGR continua a porsi come un soggetto attento e in grado di cogliere e anticipare le principali evoluzioni sociali, normative e di mercato, operando con valori radicati e una visione consolidata, chiara e di lungo termine.

Anche nel 2024, la crescente sensibilità per le innovazioni e i cambiamenti – unitamente alla consueta attenzione ai quotisti e ad una rinnovata vocazione sociale, che da sempre contraddistingue la SGR – ci hanno portato a proseguire nel percorso di continua integrazione della sostenibilità nella cultura aziendale e nella struttura di governo societario, nella consapevolezza che la strada è ancora lunga e che numerose sono le sfide e le opportunità da cogliere.

Tre le rinnovate direttrici strategiche che devono guidare anche l'approccio teso ad accompagnare importanti portafogli immobiliari verso un'ordinata transizione ambientale: responsabilità, resilienza e redditività.

In questo ultimo anno, sono stati avviati percorsi concreti per migliorare l'efficienza energetica e ridurre le emissioni di CO₂ e, parallelamente, identificati percorsi multidirezionali per estendere tali benefici su scala più ampia.

In continuità con l'approccio avviato nel 2021, nel 2024 abbiamo ulteriormente rafforzato la funzione ESG Management, rendendo sempre più integrati i criteri di sostenibilità nei processi di investimento e nella gestione del rischio. Il nostro modello ora include una valutazione più approfondita dei rischi ambientali e sociali, garantendo un approccio olistico e proattivo nella gestione del portafoglio.

Sono stati mantenuti e ampliati, anche per l'anno oggetto del presente Bilancio, le attività di formazione e di engagement per gli stakeholder, nonché l'impegno e la responsabilità di sensibilizzazione sugli impatti generati dalle proprie azioni, senza tralasciare il confronto con l'esterno; inoltre, è stata estesa la valutazione terza sul profilo di sostenibilità dei fondi in gestione (pari a circa il 50% del patrimonio in gestione); e ciò nel convincimento che rating esterni di sostenibilità possano fungere da strumento di stimolo per migliorare le performance e il livello di rendicontazione ESG.

Questo in aggiunta all'attenzione verso la componente sociale dei Fondi, uno dei pilastri dell'operatività di Fabrica, che considera l'utente finale, quale fruitore dell'immobile, centrale in quanto destinatario ultimo dei complessi real estate e dei progetti immobiliari social impact; questi ultimi, infatti, devono rispondere in modo specifico al bisogno delle diverse categorie utilizzatrici dell'asset, siano esse studenti, giovani, famiglie fragili o anziani.

La lettura unitaria di tutte queste azioni mostra la direzione e il percorso perseguiti dalla SGR negli ultimi anni in tema di sostenibilità e ciò nella consapevolezza che ogni attore può e deve fare la propria parte per contribuire al cambiamento. A tal fine, l'azione di Fabrica – e questa quarta edizione del Bilancio di Sostenibilità ne è la dimostrazione – continua a considerare la sostenibilità un driver in grado di guidare le scelte operative di lungo termine.

Marzo 2025

| | | | |
|-------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------|
| Il Presidente | L'Amministratore Delegato | Il Direttore Esecutivo | L'ESG Manager |
| Fabrizio Caprara | Giovanni Maria Benucci | Valentina Compagno | Lelio Mazzarella |

Nota metodologica

Il presente documento, che rappresenta il terzo Bilancio di Sostenibilità di Fabrica SGR, ha l'obiettivo di comunicare in modo trasparente le strategie di sostenibilità di Fabrica SGR (nel documento anche "Fabrica" o "SGR"), relativamente alle performance in ambito di sostenibilità ambientale, sociale e di governance relativamente all'esercizio 2024 (dal 1° gennaio 2024 al 31 dicembre 2024).

I dati relativi al 2024 sono riportati nel Bilancio di Sostenibilità a fini comparativi, per consentire agli stakeholder una valutazione sull'andamento delle attività nel tempo. Nell'ottica di garantire l'attendibilità dei dati, è stato limitato il più possibile il ricorso a stime, le quali, se presenti, sono opportunamente segnalate e fondate sulle migliori metodologie disponibili.

Il Bilancio di Sostenibilità, avente periodicità annuale, è stato redatto rendicontando una selezione dei "GRI Sustainability Reporting Standards" pubblicati dal Global Reporting Initiative (GRI), come indicato nella tabella "GRI Content Index", in appendice al documento, che permette di dare evidenza della copertura degli indicatori GRI rendicontati nel presente documento.

In particolare, i contenuti oggetto di rendicontazione sono stati selezionati sulla base dei risultati di una prima analisi di materialità realizzata nel 2020 e aggiornata nel corso del 2023 con un particolare focus sull'analisi degli impatti sull'economia, l'ambiente e le persone, compresi i loro diritti umani, generati da Fabrica Sgr tramite la sua attività. Ciò ha permesso di confermare alcuni aspetti materiali per Fabrica e per i suoi stakeholder e di individuarne di nuovi, così come descritto nel paragrafo "Stakeholder engagement e aggiornamento della matrice di materialità" del presente documento. L'analisi svolta è stata confermata per l'anno 2024.

Il perimetro dei dati e delle informazioni economiche risulta essere il medesimo del Bilancio finanziario di Fabrica SGR al 31.12.2024. Per quanto riguarda i dati di natura ambientale, relativi a salute e sicurezza e al personale i dati fanno riferimento esclusivamente ai dipendenti di Fabrica SGR e le sue sedi di Roma e Milano. Nel 2024 si segnala che non si sono verificate variazioni significative relative alle dimensioni, all'assetto proprietario e alla catena di approvvigionamento dell'azienda.

Il Consiglio di Amministrazione di Fabrica SGR ha approvato il Bilancio di sostenibilità il 26 marzo 2025, in concomitanza con l'approvazione del Bilancio d'esercizio 2024.

Per ulteriori informazioni e suggerimenti relativamente al Bilancio di Sostenibilità di Fabrica SGR è possibile contattare la società attraverso i contatti presenti sul sito www.fabricasgr.com.

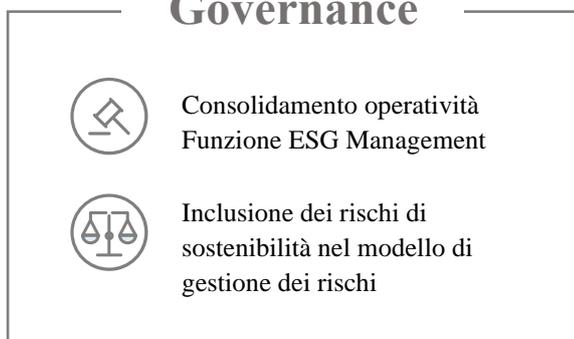
Tale documento è inoltre disponibile, anche in versione inglese, sul sito web di Fabrica SGR www.fabricasgr.com.

Highlights 2024

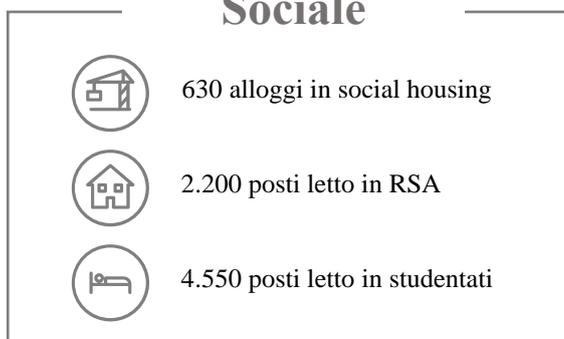
Il 2024 di Fabrica SGR in numeri



Governance



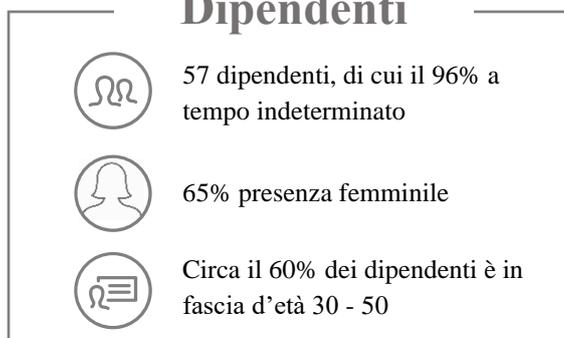
Sociale



Tenant



Dipendenti



Il nostro impegno per l'ambiente





Fabrica SGR

Tra i principali player in Italia nel comparto del *real estate*, Fabrica Immobiliare-SGR gestisce **17 fondi/comparti**¹ per un totale attività di circa **6 Mld €**.

Attiva dal 2005, dopo un iniziale *focus* sul comparto dello sviluppo residenziale e successiva vendita frazionata, Fabrica ha avviato un percorso di crescita costante, nel solco dei valori condivisi con l'azionista di riferimento, il **Gruppo Caltagirone**.

Anticipare i trend di mercato e contribuire all'innovazione del *real estate* nazionale: questi sono i due capisaldi che storicamente ne hanno ispirato l'attività di asset management.

Fabrica, infatti, è stata la prima SGR italiana ad esplorare il comparto *living* nelle sue varie declinazioni, individuando l'esistenza di una domanda inespressa di residenzialità da parte di specifici target di clientela: studenti universitari, *senior*, giovani professionisti, giovani coppie e famiglie.

Ad oggi, Fabrica ha conseguito significativi risultati in tutte le declinazioni dell'asset class *social responsible*:

- **Student housing:** in questo comparto Fabrica ha agito da pioniera per l'Italia, avviando le prime iniziative nel 2007. Ad oggi, con un portafoglio di 10 strutture ed oltre 4.500 posti letto realizzati nelle principali città universitarie italiane, è il principale investitore istituzionale a livello nazionale con una quota superiore al 10% dello *stock* nazionale;
- **Senior living** (per anziani autosufficienti e non): Fabrica ha veicolato risorse nel comparto sin dalla sua origine ed attualmente detiene 14 residenze sanitarie assistenziali per circa 2.200 posti letto. Inoltre, a partire dal 2021, Fabrica ha avviato il Fondo Aristotele Senior, primo fondo dedicato *agli over 65 anni auto-sufficienti*;
- **Social housing:** la SGR gestisce due fondi dedicati allo sviluppo di progetti di *social housing* in Italia, di cui uno riservato all'avvio di iniziative nel Mezzogiorno. I due fondi stanno implementando un piano di investimenti complessivo da oltre 190 milioni di euro. Sono stati avviati, inoltre, i progetti per sviluppare circa 565 nuove strutture di *housing sociale*;
- **Health Care:** anche in questo segmento la SGR ha agito da pioniera, avviando il primo fondo nel 2006. Nel corso degli anni, Fabrica ha supportato i piani di crescita di importanti istituti di ricerca scientifica nazionali, primi tra tutti lo IEO.

Nel corso degli anni la SGR ha raccolto la fiducia di primari investitori istituzionali italiani, in primis Casse di Previdenza, che oggi rappresentano oltre il 90% delle masse in gestione.

L'impegno e la sensibilità verso i temi ESG sono rimasti centrali anche nel 2024, anno in cui la SGR ha ulteriormente sviluppato il proprio percorso di sostenibilità, anche attraverso il Bilancio di Sostenibilità, lanciato per la prima volta nel 2020 e giunto ora alla sua quinta edizione.

¹ Di cui un fondo in liquidazione (dati riferiti al 31/12/2024).

I nostri Valori

L'attività della SGR continua ad essere saldamente ancorata ai valori di appartenenza e consolidati nel corso degli anni:

- **Trasparenza:** l'intero processo di investimento e disinvestimento, ivi incluse le valutazioni periodiche e la selezione degli *outsourcer*, è codificato in un sistema di procedure interne trasparente e costantemente presidiato dalle funzioni di controllo, nonché in un sistema di reportistica allineato alle *best practice* internazionali;
- **Indipendenza:** il management della SGR seleziona le operazioni di investimento e disinvestimento dei fondi in gestione in maniera del tutto autonoma e sulla base di criteri esclusivamente professionali e di mercato;
- **Professionalità:** il capitale umano della SGR è costituito da un team di professionisti con *expertise* multidisciplinari, che si avvale di strumenti e metodologie di analisi allineate ai migliori *standard* internazionali;
- **Responsabilità:** Fabrica è tra gli operatori più attivi e di maggiore esperienza in ambito di investimenti immobiliari con finalità sociali in Italia, vantando un'esperienza ormai più che decennale maturata grazie al primo fondo *social responsible*, avviato per l'investimento delle risorse finanziarie dell'INPS in progetti immobiliari a favore di università ed istituti di ricerca scientifica. Complessivamente, Fabrica ha portato avanti progetti per circa € 1,2 miliardi per iniziative con ricadute sociali, realizzando interventi a supporto del *welfare* in ambiti ed aree geografiche con effettivo *gap* infrastrutturale, principalmente studentati a canoni calmierati ed iniziative di *social housing*.

Principali milestone della nostra attività



- 2018** La SGR si aggiudica la selezione indetta da una primaria cassa sanitaria per l'avvio di un fondo dedicato ed avvia un fondo specializzato nel comparto RSA
- 2019** Nel primo semestre dell'anno la SGR realizza investimenti all'estero per circa 250 milioni di euro. Le masse in gestione superano i 4 Mld €
- 2020** Fabrica si aggiudica il Premio "Impresa d'eccellenza nel *real estate*", assegnato da Scenari Immobiliari alle imprese italiane che si sono distinte per i risultati raggiunti nel settore. Fabrica redige e pubblica, su base volontaria, il primo bilancio di sostenibilità, riferito all'esercizio 2020.
- Fabrica porta avanti il proprio impegno nell'implementazione di iniziative ESG. In particolare, nell'ambito del percorso di sostenibilità intrapreso, la SGR prosegue nella propria attività di promozione di una cultura orientata alla responsabilità sociale nonché alla diffusione dei principi ambientali, sociali e di *governance*. Supporta, altresì, scelte strategiche nel rispetto di tali principi, in un'ottica di crescita sostenibile e di trasparenza nei confronti degli *stakeholder*.
- 2021** In questo senso possono leggersi le iniziative implementate nel corso del 2021, quali l'introduzione della *due diligence* ESG e la prosecuzione di una formazione specificamente dedicata alle tematiche ESG, oltre ad una generale attenzione alle tematiche di sostenibilità rispetto ai propri *stakeholder*. Inoltre, a fine 2021, Fabrica avvia il fondo Aristotele Senior, primo fondo riservato dedicato al comparto del *senior living per anziani autosufficienti*.
- 2022** Viene istituita la funzione ESG Management, con l'obiettivo di rafforzare il processo di integrazione delle tematiche di sostenibilità nelle scelte strategiche aziendali, anche in considerazione delle recenti normative europee quali la SFDR; conseguentemente, viene aggiornato il modello di funzionamento interno della SGR per proseguire nel percorso ESG intrapreso in modo concreto, graduale e ordinato.
- 2023** Viene approvato, a marzo 2023, il Piano di Azione ESG della SGR con l'obiettivo, anche in coerenza con le attese della Vigilanza, di programmare nel medio termine, e secondo un approccio graduale e di *continuous improvement*, la progressiva integrazione dei rischi di sostenibilità (ivi inclusi quelli climatici e ambientali) nelle strategie aziendali, nei sistemi di governo e controllo e nel *risk management framework*.
- Nel secondo semestre dell'anno, Fabrica sottoscrive con il Dipartimento di Architettura e Progetto (DiAP) dell'Università di Roma "La Sapienza" un accordo di collaborazione per la definizione di linee guida e metodologie di valorizzazione sostenibile degli asset immobiliari nazionali. L'accordo si basa sulla condivisione sinergica delle competenze e del *know-how* di Fabrica e del DiAP.
- Insieme ad Assoimmobiliare e altre dieci SGR, Fabrica è soggetto promotore di un Tavolo di Lavoro per proporre al Governo azioni concrete volte ad accelerare la creazione di nuovi posti letto per studenti. Insieme ad altre due SGR leader, Fabrica dà vita alla Fondazione Roma REgeneration, associazione volta a supportare il policy maker nello sviluppo sostenibile e inclusivo della città di Roma.
- 2024**

Nel 2024, Fabrica SGR prosegue la collaborazione strategica con l'Università di Roma "La Sapienza" per la mappatura degli interventi di efficientamento energetico, con l'obiettivo di ridurre la carbon footprint del portafoglio immobiliare. Grazie al supporto dell'ateneo, vengono condotti *energy audit* approfonditi per individuare soluzioni di transizione ecologica, con miglioramento dell'efficienza degli asset gestiti.

Parallelamente, Fabrica rafforza il dialogo con gli investitori attraverso un processo di *quotaholder engagement*, allineando le strategie di investimento agli obiettivi ESG. L'adozione del modello 3R (redditività, resilienza, responsabilità) guida la gestione sostenibile del portafoglio.

Infine, Fabrica avvia il progetto "CivicoPiù®" marchio del Fondo Cicerone, investito da Cassa Forense. L'iniziativa ha l'obiettivo di rigenerare immobili ad uso residenziale in affitto a Roma, per un valore complessivo di circa 355 mln OMV, attraverso un nuovo concept di living moderno. Forte del track record consolidato nello student housing in Italia, Fabrica avvia il terzo fondo dedicato al settore, Fondo Aristotele Student che vedrà confluire i capitali pazienti di primari investitori istituzionali per un AuM a tendere di circa 300 mln. Gli investimenti social responsible realizzati superano 1,2 mld €. L'AuM raggiunge i 6 mld €.

I nostri Fondi



● Fondi dedicati a Casse di Previdenza ed Enti filantropici

- Asset Under Management per circa 4,4 miliardi di euro
- Tre fondi finalizzati all'ottimizzazione e alla valorizzazione della componente immobiliare del patrimonio di importanti Casse di previdenza
- 1 Fondo dedicato alla gestione dell'*asset allocation* immobiliare di un ente filantropico a base partecipativa
- Composizione dei portafogli immobiliari diversificata ed allineata al profilo di rischio dei sottoscrittori, avvalorata dalle particolari esigenze dello specifico ambito

● Fondi con vocazione sociale

I fondi che investono in *asset* immobiliari con l'obiettivo di migliorare la qualità dello spazio fisico e favorire lo sviluppo di un adeguato contesto sociale, economico ed ambientale sono **oggi cinque**:

- risorse impegnate per circa **1,2 miliardi di euro** per investimenti immobiliari *social impact*;
- un fondo che investe in edilizia universitaria e per la ricerca scientifica;
- un fondo dedicato al comparto RSA;
- il primo fondo riservato dedicato al comparto *senior living*;
- un fondo specializzato nello sviluppo di studentati;
- due fondi dedicati ad interventi di *social housing*;

● Altri fondi

- AUM per circa **430 milioni di euro**
- Fondi dedicati alla Grande Distribuzione Organizzata ed a progetti di sviluppo residenziale
- Due fondi in fase di dismissione del portafoglio



AVANI

Il nostro percorso di Sostenibilità

La sostenibilità ha costituito, da sempre, per Fabrica una tematica di primario rilievo, componente essenziale da considerare nell'approccio finanziario di una SGR per generare valore condiviso e impatti positivi per l'ambiente e la società.

La consapevolezza dell'importanza della tematica ESG per Fabrica si è tradotta in primo luogo nella pionieristica attività di investimento in settori di nicchia, come lo *student housing* e il *senior living*, promossa attraverso un fondo *social responsible*, ed ispirata, oltre che da considerazioni di mercato, anche dalla volontà di contribuire a colmare un *gap* infrastrutturale e potenziare il *welfare* nazionale per la crescita del Paese.

L'attenzione di Fabrica ai risvolti sociali degli investimenti in portafoglio è stata, negli anni, via via corroborata dalla crescente sensibilità dei suoi investitori verso tali tematiche. Il rapporto di fiducia instaurato ha indirizzato la SGR verso la costante e crescente attenzione alle ricadute sociali dei propri investimenti. In tal senso, a partire dal 2021 è stata progressivamente introdotta nella valutazione dei nuovi investimenti un'attività di *due diligence* ESG, finalizzata all'analisi dei rischi e degli impatti negativi che le tematiche di sostenibilità potrebbero provocare sull'investimento immobiliare.

Nel corso degli ultimi anni la SGR, a valle della redazione e di aggiornamenti successivi di una Policy di Sostenibilità, nonché nella partecipazione al *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB) avviati già nel corso del 2020, continua ad affinare il proprio impegno in ambito di sostenibilità, proseguendo nell'integrazione graduale dei principi ESG all'interno della cultura e degli obiettivi aziendali ed avviando una serie di progetti con l'obiettivo di rendere tali fattori sempre più centrali nelle proprie scelte. Muovono in tale direzione il progressivo recepimento delle spinte normative ESG nelle procedure interne di Fabrica, nel modello di risk management – aggiornato nel 2022 per integrare un primo approccio sui rischi di sostenibilità e successivamente affinato annualmente con la continua apertura dei fattori di rischio (quali rischi climatici) – e l'istituzione di un'apposita funzione dedicata alla gestione di tali aspetti, l'ESG Management. Tali aggiornamenti si riflettono anche nella scelta di informare e comunicare con i propri *stakeholder* in modo più trasparente, a dimostrazione dell'importanza del dialogo con essi. A partire dal 2021, infatti, è stato implementato un importante aggiornamento del sito internet della SGR con un *focus* sulla sostenibilità – raggiungibile all'indirizzo www.fabricasgr.com/approccio-esg/ - che comprende un'apposita sezione interamente dedicata alla sostenibilità, ove sono pubblicate le edizioni del Bilancio di Sostenibilità, tradotte anche in lingua inglese, con l'indicazione delle attività, degli obiettivi implementati e delle principali informazioni in tema di sostenibilità.

Percorso strategico ESG

Fabrica SGR ha intrapreso un percorso di trasformazione in cui la sostenibilità non è più un elemento separato, ma una componente strategica e trasversale del Piano evolutivo, che influenzi ogni processo aziendale. L'integrazione dei principi ESG non è vista solo come un impegno di responsabilità sociale, ma come un driver di crescita e innovazione, capace di generare valore per investitori, clienti e comunità.

Attraverso l'adozione di nuove *policy*, strumenti di governance e strategie ESG, Fabrica ha rafforzato la propria posizione di leader nel settore immobiliare sostenibile. Il Piano ESG è stato strutturato in più livelli: dalla *governance* aziendale alla gestione dei singoli immobili, con un impatto concreto sia finanziario che sociale e ambientale.

L'integrazione ESG non si limita alla gestione degli asset, ma permea la strategia complessiva dell'azienda, con un approccio proattivo nella gestione del cambiamento, garantendo:

- Centralità degli stakeholder, con un dialogo costante per allineare le scelte di investimento alle esigenze del mercato.
- Bilanciamento tra performance economica e criteri ESG, per una crescita sostenibile e resiliente.
- Innovazione nella proposta di valore, con risposte alla crescente domanda di investimenti sostenibili.

Inoltre, Fabrica utilizza *Key Sustainability Indicators* (KSI) per valutare i progressi ESG, garantendo un approccio *data-driven* e orientato ai risultati in ambito Ambientale Sociale e di Governance.

Questo modello di crescita *ESG-oriented* dimostra come Fabrica SGR abbia anticipato le tendenze del settore, consolidando il proprio ruolo di attore innovativo nel *real estate* sostenibile. La sostenibilità, quindi, non è solo

un requisito normativo, ma un elemento strategico di differenziazione e competitività, capace di generare impatti positivi e duraturi.

Fondazione Roma REGeneration

Nell'agosto 2023, Fabrica, insieme a Investire SGR e Deal Capital SGR, ha istituito la Fondazione ROMA REgeneration. La fondazione no-profit persegue la mission di supportare Roma nella crescita e nella sostenibilità ambientale, sociale ed economica, con focus sullo sviluppo di un modello urbano che porti la città verso una visione organica di crescita strategica. La Fondazione, quindi, è un "think tank lab" aperto a tutti i soggetti, pubblici e privati, che desiderano sostenere la Capitale nelle importanti sfide che la attendono nei prossimi anni, mettendo a sistema know how, risorse e idee, favorendo il dialogo e la collaborazione con le Amministrazioni territoriali e nazionali e contribuendo a costruire una visione attuale per "la città del futuro". La Fondazione è nata per iniziativa di Fabrica Immobiliare SGR, DeA Capital Real Estate SGR e Investire SGR che - da sempre presenti sul territorio della città - ne condividono valori, cultura e storia e sentono l'esigenza di andare oltre l'ordinario, avviando un progetto che coinvolga tutti i soggetti legati alla città, convogliando e mettendo a disposizione della stessa, competenze, risorse e idee.

La Fondazione ha organizzato un evento di lancio nel febbraio 2024, per discutere le opportunità della Capitale, a cui hanno partecipato oltre 1.200 persone. Roma REgeneration Forum, patrocinato dalla Presidenza del Consiglio, dalla Regione Lazio e dal Comune di Roma ha visto la partecipazione di personalità chiave per la Capitale, tra i quali Giancarlo Giorgetti, Ministro dell'Economia e delle Finanze, Adolfo Urso, Ministro delle Imprese e del Made in Italy, Francesco Rocca, Presidente del Lazio e Roberto Gualtieri, Sindaco di Roma Capitale. Durante il Forum, inoltre, sono stati presentati i risultati di una ricerca sulla città di Roma e sulle prospettive di sviluppo della Capitale. Uno studio che valorizzi Roma quale polo attrattivo internazionale. Nel corso del 2024 l'interesse verso la Fondazione è cresciuto esponenzialmente, con l'ingresso di nuovi importanti soci sostenitori, tra cui: Fondazione Roma, FS Sistemi Urbani, ACEA, Banca del Fucino, Colliers Gloabl Investors Italy, CBRE Italy, YARD REAAS, REAM SGR.

Policy di Sostenibilità

Lo strumento della Policy di sostenibilità, sviluppato e introdotto da Fabrica negli ultimi anni, ha rafforzato la consapevolezza sull'importanza di una cultura aziendale fondata sui principi ambientali, sociali e di governance. Questa consapevolezza, rivolta primariamente ai dipendenti, alle strutture societarie e ai collaboratori, ha permesso a Fabrica di consolidare la propria immagine di *player* impegnato e attento ai risvolti etici e sociali del proprio operato.

Integrando la sostenibilità nei processi decisionali, Fabrica ha esteso questo approccio sia all'interno dell'organizzazione - coinvolgendo persone, strutture societarie e collaboratori - sia nei rapporti con i soggetti esterni con cui si interfaccia quotidianamente. È in questo senso che l'impegno di Fabrica verso i temi ESG trova espressione nei documenti che vengono fatti sottoscrivere alle realtà con le quali la SGR entra in contatto. Dal 2021, infatti, la SGR ha iniziato a richiedere, nei contratti con i Property e con i fornitori, l'accettazione anche della Policy di sostenibilità e a considerare, come attività integrata, la raccolta di dati, ad esempio sui consumi e sulle informazioni riguardanti gli aspetti sociali, e la richiesta di osservazioni e suggerimenti per possibili miglioramenti. In tal modo, si intende assicurare un'adesione a determinati standard delle realtà con cui lavora per circondarsi di un network sostenibile e consapevole, allineato ai propri valori.

In continuità con questo approccio, anche nel 2024 le gare per la selezione dei Property hanno previsto richieste specifiche relative ad attività che i Property devono svolgere, rafforzando così l'integrazione degli aspetti ESG nei processi operativi.

Funzione ESG Management

Il 2022 ha visto l'istituzione, nell'organigramma aziendale, della funzione di *ESG Management*, dedicata alla gestione e al coordinamento delle tematiche ESG all'interno di Fabrica, a diretto riporto dell'Amministratore Delegato e rispondente direttamente al Consiglio di Amministrazione anche per il tramite del Comitato con compiti ESG, a riprova della rilevanza del recepimento dei principi di sostenibilità nelle più ampie scelte strategiche della SGR.

Tale figura, in particolare, promuove i principi ESG sia internamente – nella strategia e cultura aziendale, nonché nelle scelte operative di tutte le funzioni di Fabrica – che esternamente, integrando cioè le tematiche ambientali, sociali e di *governance* nella SGR e nei fondi gestiti anche in coordinamento con l'applicazione della SFDR.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Negli ultimi anni il settore *real estate* ed il relativo mercato finanziario sono stati caratterizzati da una crescente attenzione alle tematiche ESG, *trend* che ha portato anche ad una richiesta di maggior trasparenza circa le *performance* delle organizzazioni in tale ambito.

Il GRESB è uno dei principali *benchmark* internazionali sulle performance ESG di investimenti nei settori *Real Estate* e *Infrastructure*; esso, infatti, rappresenta uno *standard* riconosciuto a livello globale per il *benchmarking* e il reporting di aspetti ESG per società immobiliari, fondi, sviluppatori e investitori che investono direttamente nel settore *real estate*. Il GRESB, infatti, consente, con particolare riferimento al segmento del *benchmark* prescelto, di misurare il proprio livello di sostenibilità rispetto a due componenti: *Management* e *Performance* (o *Development*), fornendo un punteggio complessivo per ogni partecipante ed un *report* di comparazione con i *peer*, che tiene in considerazione diverse specificità di ciascun partecipante (es. paese, regione, settore e tipologia di investimento).

La partecipazione al GRESB *Assessment* da parte di Fabrica (attraverso alcuni fondi gestiti) e le valutazioni ricevute hanno rappresentato per la SGR uno stimolo per consolidare il proprio approccio sulle tematiche di sostenibilità ed ha permesso di avviare ulteriori progettualità in ambito ESG, quali ad esempio:

- identificazione di aree di rischio, opportunità e gli impatti del portafoglio;
- sensibilizzazione dei *tenant* e dei fornitori verso le tematiche ESG;
- engagement con i propri *tenant* al fine di avviare un confronto in merito alle tematiche di sostenibilità.

Nel 2024 i Fondi che hanno ricevuto un *rating* di sostenibilità (attraverso la partecipazione al GRESB *Assessment*) sono aumentati a n. 8; tutti i fondi hanno ottenuto il riconoscimento della “*Green Star*” da parte del GRESB, conseguendo, in media, un miglioramento del GRESB Score complessivo ottenuto, a conferma anche del continuo impegno profuso da Fabrica nell'innalzare le *performance* ESG dei fondi gestiti.

Adeguamento alla normativa SFDR

Fin dall'entrata in vigore del Regolamento (UE) 2019/2088, c.d. “*Sustainable Finance Disclosure Regulation*” o “SFDR”, Fabrica SGR pubblica e aggiorna sul proprio sito internet l'informativa richiesta, a cui si rimanda-
<https://www.fabricasgr.com/fondi/>.

Stakeholder engagement

Fabrica SGR attribuisce grande valore al coinvolgimento attivo degli stakeholder nei processi decisionali che li riguardano. Per questo motivo, ha sviluppato un'attività di *engagement* strutturata e consapevole, finalizzata a garantire trasparenza, equità nell'accesso alle informazioni e un bilanciamento tra le attività svolte e i relativi impatti ambientali, sociali ed economici.

L'adozione di un approccio ESG, allineato alle *best practice* internazionali, rappresenta il pilastro dell'impegno della Società, che tiene conto delle aspettative e delle necessità dei propri stakeholder.

Per rafforzare ulteriormente questo dialogo, il management ha condotto un'analisi comparativa con i principali competitor, ridefinendo le categorie di stakeholder di riferimento e mantenendo solo quelle con cui esistono legami solidi e rapporti costanti.

Di seguito, le 9 categorie individuate:



In particolare, nel 2024 la Società ha rafforzato ulteriormente il dialogo con i propri quotisti attraverso un processo strutturato di *engagement*, volto a integrare in modo sempre più efficace le strategie ESG nei fondi gestiti. Questo percorso ha incluso un approfondimento sulla decarbonizzazione e sulle strade fattibili tese ad una contrazione delle emissioni carboniche del portafoglio immobiliare, in collaborazione con l'Università La Sapienza per la mappatura degli interventi di efficientamento energetico.

Il modello strategico delle 3R: Redditività, Resilienza e Responsabilità ha guidato l'identificazione di azioni mirate per garantire sostenibilità nel lungo periodo, dimostrando che l'approccio ESG può coesistere con una gestione finanziaria efficiente.

Consapevole dell'importanza della comunicazione trasparente, la Società ha continuato ad aggiornare e arricchire il proprio sito internet e il Bilancio di Sostenibilità, confermando il proprio impegno nella rendicontazione chiara e accessibile delle attività intraprese.

Matrice di Materialità 2024

Al fine di una maggior consapevolezza degli aspetti ESG impattanti nel business di Fabrica SGR, nel corso del 2023 è stata svolta un'analisi di materialità volta all'identificazione delle tematiche ESG maggiormente rilevanti per la Società, le quali sono state confermate anche per l'anno di rendicontazione 2024. Il processo di definizione e aggiornamento dell'Analisi di Materialità è stato sviluppato dal *Top Management* aziendale, seguendo le nuove linee guida definite dai GRI Universal Standards 2021; tale attività ha richiesto una preventiva analisi del contesto di riferimento e il coinvolgimento del *Management* e dei Vertici Aziendali.

In tale ambito, sono stati presi in considerazione i principali impatti, positivi e negativi, che la SGR genera o può generare attraverso le proprie attività e le relazioni di *business* su economia, ambiente e persone, includendo e sottolineando il rispetto dei diritti umani. Successivamente, tali impatti sono stati ricondotti a tematiche materiali, la cui prioritizzazione è stata sviluppata durante un dedicato *workshop* di materialità, che ha visto coinvolto il *Management* di Fabrica.

A seguito della valutazione interna di aggiornamento e della prioritizzazione delle tematiche, i temi materiali per l'Azienda sono risultati essere 11, suddivisi in 3 macro-cluster ESG:

Governance:

- Crescita, resilienza del modello di *business* e creazione di valore per la SGR e gli *stakeholder*;
- Trasparenza, eticità e solidità della *governance*;
- Sistema di controlli interni e modello di gestione dei rischi ESG;
- Innovazione tecnologica e *cybersecurity*.

Social esterne:

- Benessere e coinvolgimento dei *tenant*;
- *Standard* di vita adeguati per gli utenti finali degli *asset*;
- Comunità e società inclusive e sostenibili.

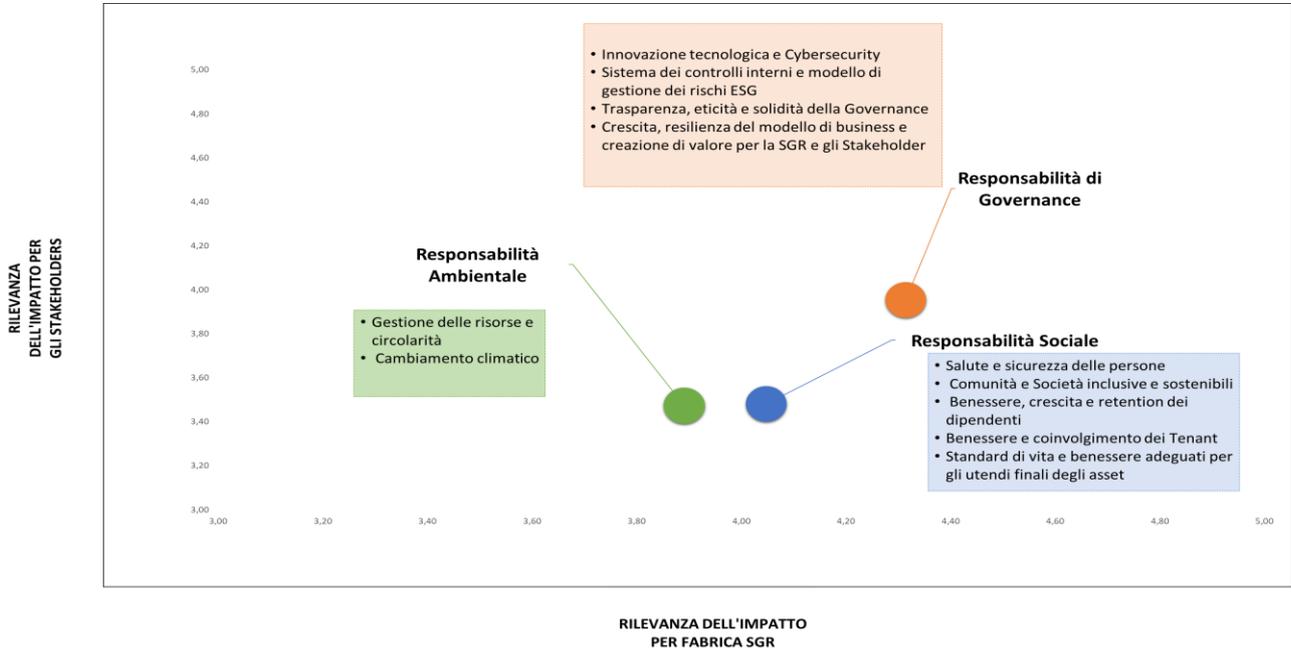
Interne:

- Benessere, crescita e *retention* dei dipendenti;
- Salute e sicurezza delle persone.

Environmental:

- Cambiamento climatico;
- Gestione delle risorse e circolarità.

Il risultato di tale analisi si riflette nella matrice di materialità:



Di seguito si riporta la correlazione tra le tematiche materiali 2024 e i rispettivi impatti:

| | Temi Materiali | Impatti Correlati |
|-------------------------------------|--|---|
| Responsabilità di Governance | <i>Crescita, resilienza del modello di business e creazione di valore per la SGR e gli stakeholder</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Perdite di valore/ attrattività per mancata considerazione delle tematiche ESG nella strategia della SGR • Resilienza del modello di <i>business</i> e organizzativo ai cambiamenti in atto (sostenibilità e innovazione) • Mancata considerazione dei rischi di sostenibilità nel processo di investimento immobiliare |
| | <i>Trasparenza, eticità e solidità della governance</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Esposizione a rischi legali e reputazionali • Corruzione e comportamenti anti-competitivi • Interessi e aspettative degli stakeholders in ambito ESG • Flessione utili/del capitale dovuto a una percezione negativa dell'azienda per mancato rispetto di norme/adozione di comportamenti scorretti. |
| | <i>Sistema dei controlli interni e modello di gestione dei rischi ESG</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Robustezza del sistema dei controlli interni e del modello di gestione dei rischi di sostenibilità • Mancata valutazione dei rischi di sostenibilità negli investimenti (es. ambientali) |
| | <i>Innovazione tecnologica e cybersecurity</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Mancata sicurezza dei dati • Perdite finanziarie derivanti da attacchi informatici |
| Responsabilità Sociale | <i>Benessere, crescita e retention dei dipendenti</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Sviluppo e crescita del personale • Benessere del personale e occupazione dignitosa |
| | <i>Salute e sicurezza delle persone</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Salute e sicurezza nei luoghi di lavoro della SGR • Salute e sicurezza nei luoghi di lavoro della catena di valore |

| | Temi Materiali | Impatti Correlati |
|----------------------------------|--|---|
| | <i>Benessere e coinvolgimento dei Tenant</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Soddisfazione e coinvolgimento del tenant |
| | <i>Standard di vita e benessere adeguati per gli utenti finali degli asset</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Realizzazione dei diritti sociali ed economici |
| | <i>Comunità e Società inclusive e sostenibili</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Diritti delle comunità locali • Rigenerazione Urbana |
| Responsabilità Ambientale | <i>Cambiamento climatico</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Riduzione dei consumi (vista SGR) • Riduzione dei consumi (vista portafoglio di gestione) • Emissioni di GHG (vista SGR) • Emissioni di GHG (vista portafoglio di gestione) • Impatti finanziari del cambiamento climatico e della mancata definizione di un piano di transizione aziendale • Svalutazione del portafoglio immobiliare a causa del processo di aggiustamento verso un'economia a basse emissioni di carbonio e più sostenibile |
| | <i>Gestione delle risorse e circolarità</i> | <ul style="list-style-type: none"> • Approvvigionamento sostenibile • Gestione circolare dei rifiuti • Uso sostenibile delle risorse idriche |

Monitoraggio delle performance rispetto agli Obiettivi di sostenibilità

Si riportano di seguito gli obiettivi in ambito di sostenibilità, definiti nel piano di sostenibilità di Fabrica, e che individuano le opzioni strategiche che la SGR si prefigge di perseguire in ambito di sostenibilità. Nel 2024, Fabrica si è impegnata a proseguire e consolidare il proprio impegno verso questi obiettivi attraverso l'introduzione e la messa a terra della *due diligence* ESG, la conduzione di progetti pilota per ridurre i consumi degli *asset*, il mantenimento delle ore di formazione con l'inserimento di corsi in ambito ESG, la piena realizzazione del complesso di Matera Social Housing e il mantenimento della policy ESG nei contratti con i *Property*.



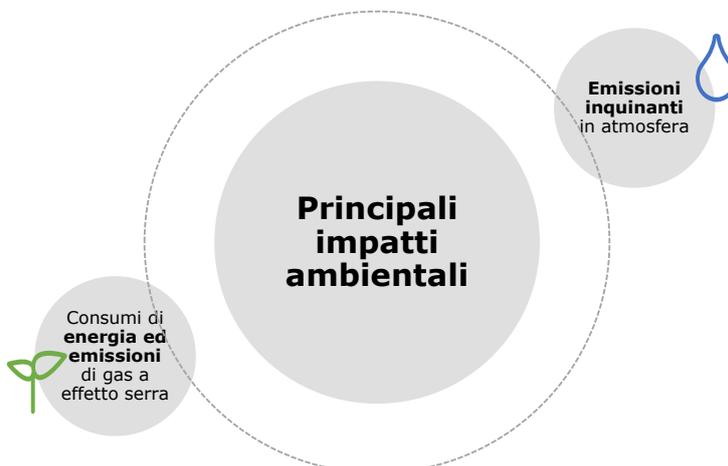


La nostra attenzione verso l'ambiente

Impatto ambientale

I principali impatti legati all'attività lavorativa di Fabrica SGR sono riconducibili ai seguenti:

Impatti ambientali generati



Fabrica SGR ha sempre prestato particolare attenzione agli impatti sull'ambiente generati in ciascuna fase della propria attività ed è continuamente impegnata, non solo nel rispettare i crescenti vincoli legislativi nazionali e locali ma anche a ricercare e valutare possibili alternative sempre più sostenibili. In particolare, Fabrica monitora i propri consumi energetici, anche con cadenza maggiore rispetto a quanto previsto dalle normative vigenti ed è periodicamente sottoposta ad audit di enti esterni.

Il sistema qualità di Fabrica SGR è **certificato ISO 9001** per una gestione sistemica della Qualità.

Inoltre, Fabrica SGR, in linea con i principali standard di riferimento nazionali ed internazionali, si impegna a considerare, laddove possibile, principi ESG nelle proprie scelte di investimento al fine di cercare di orientare tali scelte verso valutazioni che tengano in considerazione anche criteri ambientali.

L'implementazione di tali criteri rappresenta, oltre l'esigenza di mantenere un puntuale allineamento con la normativa di riferimento, la volontà di considerare nelle proprie scelte strategiche ed operative criteri di sostenibilità.

Tale processo si riflette in modo evidente nelle scelte operate da Fabrica SGR, e dai fondi gestiti, di investire in segmenti non solo a forte valenza sociale, ma che integrino anche la dimensione ambientale, scegliendo, ove possibile, operazioni di rigenerazione urbana che combinino l'utilizzo, ad esempio, di energia da fonti rinnovabili e un efficientamento energetico in termini di impatto ambientale.

Infine, Fabrica SGR, relativamente agli impatti diretti, gestisce i propri immobili con una particolare attenzione ai seguenti temi:



ENERGIA

Fabrica SGR prosegue l'impegno a monitorare i consumi energetici e le emissioni CO2, contribuendo alla **riduzione degli impatti ambientali**. In questo senso va letta la preferenza per una modalità di lavoro "agile", tendente a contenere gli spostamenti di lavoro, anche tramite il sempre più spinto uso dei canali telematici



RIFIUTI

La pratica della raccolta differenziata è estremamente importante per Fabrica, che promuove il **riciclo** e il **riutilizzo** dei materiali nei propri uffici



RISORSE IDRICHE

Dal 2020 Fabrica SGR è dotata di dispenser di acqua al fine di **ridurre l'utilizzo della plastica** ed inoltre i dipendenti di Fabrica utilizzano contenitori di acqua riutilizzabili, in coerenza con un approccio **"plastic free"**

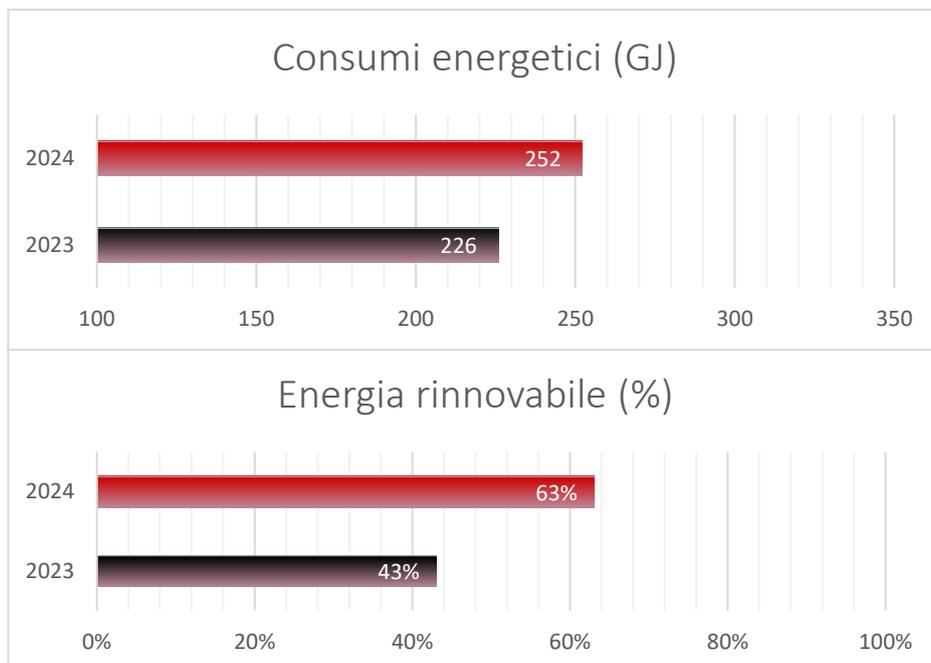
La SGR è attenta anche agli impatti indiretti generati dalla propria attività, cercando di riportare i principi ESG anche all'esterno dell'organizzazione, al fine di creare un comportamento virtuoso condiviso. È continuo il coinvolgimento di tutti gli stakeholder in questo processo, in particolare i tenant degli immobili, in quanto collegamento diretto con la comunità. La SGR, infatti, sta predisponendo delle linee guida per i propri tenant in modo da orientarli verso azioni che siano compliant con le tematiche ESG. L'integrazione di tali parametri permetterebbe inoltre di ottimizzare i processi di mitigazione dei rischi e di cogliere nuove opportunità, in linea con gli interessi e le aspettative degli stakeholder.

Consumi energetici

I consumi energetici di Fabrica SGR sono principalmente dovuti all’approvvigionamento di energia elettrica per le attività negli uffici, ovvero per il funzionamento delle attrezzature e per l’illuminazione. Marginali sono invece i consumi connessi al riscaldamento degli uffici.

Di seguito si riportano in tabella i consumi energetici di Fabrica relativi al 2023 e al 2024 e, come si può osservare, nel 2024 si rileva un aumento percentuale degli stessi del 11,5% rispetto all’anno precedente.

Tuttavia, **la percentuale di energia proveniente da fonti rinnovabili passa dal 47% del 2023 al 63% del 2024, con un miglioramento netto del 16%.**



+11,5%%

Di consumi energetici rispetto al 2023

+16%

Di energia rinnovabile rispetto al 2023

Fabrica pone costante attenzione all’efficientamento e all’ottimizzazione dei consumi nei propri uffici, tramite un sistema automatico di risparmio energetico notturno, un approccio *paper less* mirato all’ottimizzazione dei consumi di carta e all’utilizzo di carta riciclata, il quale incide direttamente in una produzione ridotta di rifiuti.

Fabrica SGR pone inoltre le questioni ambientali, come uno dei principali driver delle scelte di investimento, ed integra le stesse nelle proprie operazioni:

- tutte le operazioni di sviluppo/rigenerazione immobiliare in cui la SGR è coinvolta prevedono la riqualificazione in chiave energetica degli asset, nonché l’ottenimento delle relative certificazioni;
- la SGR prevede, per i nuovi sviluppi immobiliari, di accordare preferenza ad operazioni di riqualificazione urbana, nell’intento di limitare il consumo di nuovo suolo e contribuire alla valorizzazione degli spazi urbani circostanti.

In ottica di responsabilità ambientale, una delle nuove iniziative intraprese a partire dal 2021, ha riguardato l’impegno profuso da Fabrica relativamente alla tematica dei consumi energetici degli edifici.

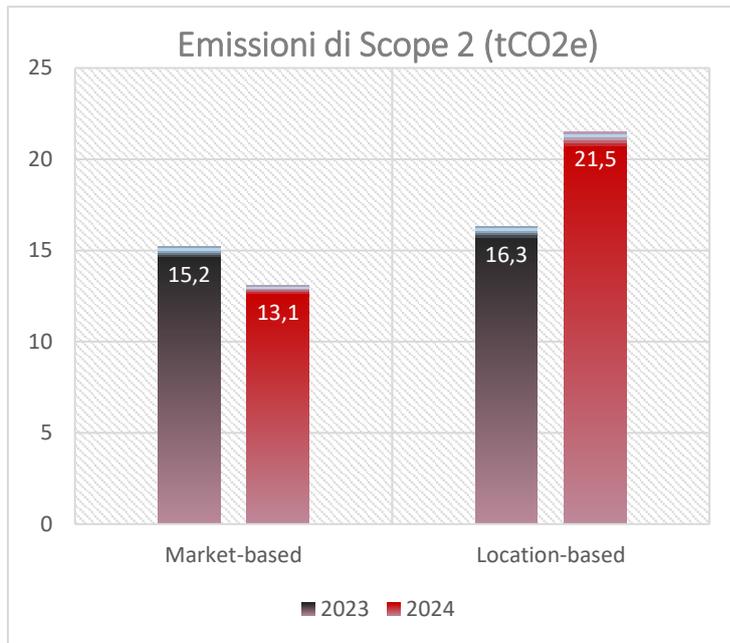
È in questo senso che la SGR si è adoperata per portare la tematica all’attenzione dei Property, considerati parte integrante del processo di gestione degli immobili e per questo invitati a fornire il loro contributo. Con riferimento ai contratti di nuova stipulazione, l’impegno di Fabrica è stato rivolto in primo luogo all’inserimento di un format all’interno del contratto pensato per raccogliere e monitorare i consumi di energia dell’edificio, in ottica di efficientamento energetico e di riduzione dei consumi e degli sprechi. Inoltre, il coinvolgimento di Property manager si allarga, contemplando una partecipazione attiva nell’individuazione di specifici interventi tesi all’ottimizzazione dei consumi degli asset. In questo modo la SGR ha voluto accentuare il proprio impegno nell’attività di sensibilizzazione sul tema delle responsabilità e sostenibilità ambientale. Similmente sono allo studio attività di supporto al miglioramento e/o all’implementazione di ulteriori servizi che investano positivamente la sfera sociale.

Emissioni

Al fine di monitorare il proprio impatto ambientale e implementare iniziative finalizzate alla mitigazione dello stesso, Fabrica SGR si impegna a quantificare le emissioni di gas serra associate direttamente o indirettamente alle proprie attività caratteristiche, monitorando e rendicontando nel presente Bilancio le proprie emissioni dirette (Scope 1) e indirette (Scope 2)².

Con riferimento a quelle dirette, anche per il 2024 le emissioni si attestano a zero in quanto Fabrica SGR non dispone di una flotta di auto aziendali e non utilizza gas come vettore energetico.

Per quanto riguarda invece le emissioni indirette derivanti dal consumo di energia elettrica acquistata (Scope 2), queste sono calcolate secondo due metodologie³: con il metodo Market-Based, che considera la quota di energia rinnovabile acquistata, le emissioni nel 2024 si attestano a 13,1 tCO₂e, registrando una diminuzione del 14% rispetto al 2023 (15,2 tCO₂e). Al contrario, con il metodo Location-Based, che utilizza il mix medio della rete nazionale, le emissioni nel 2024 risultano pari a 21,5 tCO₂e, con un aumento del 32% rispetto al 2023 (16,3 tCO₂e). Questa differenza è dovuta al fatto che il metodo Market-Based valorizza l'approvvigionamento di energia rinnovabile di Fabrica SGR, riducendo l'impatto emissivo, mentre il metodo Location-Based riflette l'intensità media delle emissioni del sistema elettrico nazionale nel 2024, indipendentemente dalle scelte di acquisto dell'azienda.



-14%

Di emissioni scope 2 market-based rispetto al 2023

+31,8%

Di emissioni scope 2 location-based rispetto al 2023

² I GRI Sustainability Reporting Standards prevedono due metodologie di calcolo delle emissioni di Scope 2, il "Location-based method" e il "Market-based method".

³ Per il calcolo delle emissioni di Scope 2, in linea con i GRI Sustainability Reporting Standards, sono state utilizzate entrambe le metodologie di calcolo. Il Market-based si basa sulle emissioni di CO₂eq emesse dai fornitori di energia da cui l'organizzazione acquista, tramite un contratto, energia elettrica e può essere calcolato considerando: certificati di Garanzia di Origine dell'energia e contratti diretti con i fornitori, fattori di emissione specifici del fornitore, fattori di emissione relativi al "residual mix", ovvero all'energia e alle emissioni non monitorate o non reclamate (metodologia utilizzata per i dati 2023, con fattore di emissione Italia 2022: 457 gCO₂eq/kWh - fonte: AIB - European Residual Mixes aggiornata nel corso del 2022; metodologia utilizzata per i dati 2024, con fattore di emissione Italia 2023: 500 gCO₂eq/kWh - fonte: AIB - European Residual Mixes aggiornata nel corso del 2023). Il metodo Location-based è basato su fattori di emissione medi relativi alla generazione di energia per confini geografici ben definiti, tra cui confini locali, subnazionali o nazionali (metodologia utilizzata per i dati 2023, con fattore di emissione 2021: 259,8 gCO₂/kWh - fonte: Linea Guida Abi Lab; metodologia utilizzata per i dati 2024, con fattore di emissione 2023: 307,3 gCO₂/kWh - fonte: Linea Guida Abi Lab). Le emissioni di Scope 2 calcolate con il metodo Location-based sono espresse in tonnellate di CO₂ equivalente.



La vocazione sostenibile dei nostri fondi

Fabrica è stata tra i primi operatori in Italia a credere nella possibilità di conciliare la redditività degli investimenti immobiliari con un profilo di sostenibilità volto a conferire positive ricadute sociali per lo sviluppo del Paese.

Per tale motivo, la vocazione sociale cui sono improntate la strategia e l'azione di Fabrica si pongono come una risposta a un bisogno reale, in grado di rafforzare la resilienza del sistema socioeconomico in senso maggiormente sostenibile (dal punto di vista economico, sociale, ambientale e istituzionale).

Le risorse rese disponibili dall'Unione Europea tramite il "Next Generation EU" ed il PNRR, declinazione italiana del programma europeo, dovrebbero avere un impatto significativo sulla crescita economica e della produttività. Questo offre ancora di più un'opportunità storica per affrontare le fragilità esistenti, rafforzare la resilienza del sistema socioeconomico e favorirne l'evoluzione verso una maggiore sostenibilità economica, sociale, ambientale e istituzionale. Temi come la rigenerazione urbana, lo sviluppo di iniziative a sostegno della residenzialità per le fasce fragili della popolazione, l'attenzione alla qualità della vita sono destinate ad assumere un peso sempre più rilevante nella costruzione del dibattito pubblico, condizionando le scelte del legislatore e le dinamiche di *business* del prossimo futuro, con effetti positivi per le prossime generazioni.

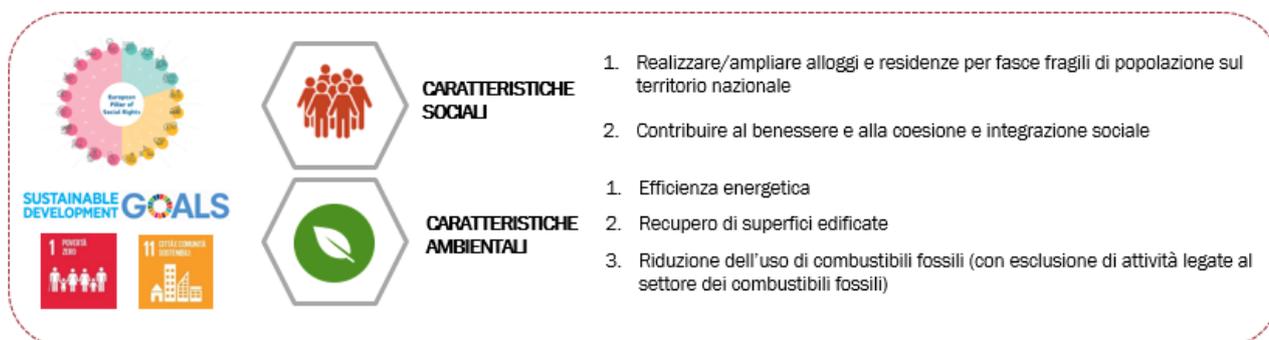
A tal proposito, la sensibilità di Fabrica verso il sociale si traduce in un'ampia forma di servizi offerti che rispondono alla necessità di sostenere, assistere e agevolare determinate categorie di persone. Ogni immobile acquisisce valore anche attraverso la definizione della sua destinazione e funzione; pertanto, il principale *driver* che orienta le scelte della SGR è la soddisfazione delle esigenze specifiche degli utilizzatori finali.

Il concetto di sensibilità sociale abbraccia, quindi, non soltanto la creazione di spazi che impattino positivamente sull'ambiente ma anche l'idea che lo spazio stesso acquisti un valore maggiore laddove soddisfi i bisogni di classi sociali che necessitano di maggiore cura e attenzione.

I fondi ex. Art. 8 della SFDR

Il regolamento (UE) 2019/2088 relativo all'informativa di sostenibilità nel settore dei servizi finanziari prevede degli obblighi, improntati principalmente all'ottica della trasparenza, di integrazione dei principi ESG nella gestione dei prodotti e nei procedimenti interni aziendali.

Nel portafoglio in gestione di Fabrica sono presenti diversi fondi con vocazione sociale, aventi le caratteristiche enunciate dall'art. 8 della SFDR, e collegabili alle principali normative europee ed extraeuropee vigenti in materia, come lo *European Pillar of Social Rights* e i *Sustainable Development Goals* delle Nazioni Unite (UN SDGs).



Social Housing

Fabrica SGR orienta una significativa quota dei propri investimenti nel social housing: al 31 dicembre 2024, la SGR gestisce due fondi per progetti di edilizia sociale in Italia con un piano di investimenti di circa 190 milioni di euro.

Ad oggi, sono operative 4 iniziative di social housing per oltre 400 alloggi a canone calmierato, mentre sono

in fase di sviluppo ulteriori progetti immobiliari nel centro (in Emilia-Romagna) e nel sud Italia (in Campania e Sicilia) per complessivi ed ulteriori 544 alloggi.

Più nello specifico, i due fondi dedicati, il cui principale quotista è CDP Real Asset SGR (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti), sono incentrati, rispettivamente, nella realizzazione di un progetto urbanistico a Cesena e nella realizzazione di interventi nelle principali città del Mezzogiorno, co-investito dalla Regione Sicilia, per la realizzazione di uno specifico programma da dedicare all'Isola. Di seguito una visione d'insieme degli interventi già realizzati/in fase di realizzazione da parte di Fabrica SGR.



Cesena

221 alloggi
(in progress)



Bari

226 alloggi
(ultimato 2020)



Matera

113 alloggi
(ultimato 2021)



Lecce

64 alloggi
(ultimato 2019)

Il social housing rappresenta per la SGR l'opportunità di declinare parte dei propri investimenti nella dimensione sociale, coniugando i servizi evoluti con l'abitare collettivo, tutto a canoni calmierati.

Con il termine *social housing*, infatti, si intendono gli interventi volti alla:

- realizzazione ed investimento in interventi volti a garantire benessere abitativo e integrazione sociale, sostenendo coloro che non trovano una risposta adeguata alle proprie esigenze abitative nelle condizioni di mercato;
- realizzazione di interventi «mixed-use» che, oltre all'edilizia residenziale, prevedano anche altre iniziative di sostegno (es. orto comune).

Ciò che caratterizza l'*housing sociale* è quindi la forte attenzione alla dimensione partecipativa e collaborativa dell'abitare, dove i destinatari di tali interventi sono coinvolti prima, durante e dopo l'ingresso nelle abitazioni in momenti di conoscenza reciproca, di co-progettazione e sperimentazione diretta delle pratiche e degli strumenti dell'abitare collaborativo. Tali interventi, oltre ad avere una forte valenza sociale, si pongono l'obiettivo di riqualificare l'ambiente circostante. Ciò avviene tramite l'integrazione di soluzioni sostenibili ed eco-compatibili in termini di consumi energetici e di impatto ambientale, prediligendo zone urbane in disuso con l'obiettivo di riqualificarle e con il raggiungimento di classi energetiche efficienti.

Il Matera Social Housing costituisce un esempio di abitare collaborativo con una particolare sensibilità per la dimensione ambientale della sostenibilità. Nel complesso, abitato da 113 famiglie, è stata condotta un'analisi per appurare il consumo pro capite di acqua in bottiglia, che ha messo in luce come il 90% dei residenti consumi acqua in bottiglia. Al fine di immaginare forme alternative di consumo meno impattanti a livello ambientale, è stato proposto alla comunità di installare nel complesso una **Casa dell'Acqua**, che eroga acqua potabile di qualità e funge da strumento "socialmente utile" in grado di ridurre la plastica usa e getta di acqua e mitigare quindi il danno ambientale prodotto dall'intera catena dell'acqua in bottiglia.

La casa dell'acqua installata presso il Matera Social Housing

Un esempio di fondo di *social housing*, avente i requisiti dell'articolo 8 della SFDR è il fondo Esperia, il quale promuove caratteristiche sociali attraverso investimenti immobiliari che tendono ad aumentare la disponibilità, nelle zone più svantaggiate del Paese (quali centro e sud Italia), di strutture abitative adeguate (anche dal punto di vista energetico) con finalità sociale, destinate per esempio a individui o nuclei familiari con difficoltà nella ricerca di abitazione, contribuendo alla lotta alle forme di disuguaglianza sociale e alla crescita inclusiva.

La stessa finalità di *social housing* è promossa dal fondo Novello, che mira ad accrescere a disponibilità, nel territorio emiliano-romagnolo, di unità abitative con finalità sociale, destinate primariamente a persone e nuclei familiari in condizioni di svantaggio.

Inoltre, nel periodo di riferimento del 2024, sono proseguite diverse iniziative che contribuiscono a soddisfare le caratteristiche sociali del Fondo. Tra le principali, si evidenziano:

- Il proseguimento dell'attività di raccolta dei dati annuali sui consumi e sulle emissioni di gas a effetto serra (GHG), anche ai fini della rendicontazione necessaria per il rating GRESB.
- Il progetto di comunità 2024 dell'iniziativa Bari Social Housing, che ha organizzato eventi in presenza, includendo attività rivolte ai bambini, come laboratori manuali, oltre a feste a tema e di compleanno.
- In risposta alle difficoltà riscontrate nel rispettare gli obblighi contrattuali di locazione, il gestore sociale, con il supporto dell'Advisor Fondazione Housing Sociale, ha programmato per il 2025 una serie di iniziative volte a supportare gli inquilini. Queste attività comprendono percorsi di formazione per la ricerca di lavoro e sessioni di educazione finanziaria dedicate alla gestione del sovraindebitamento e del bilancio familiare.
- Il proseguimento delle attività finalizzate allo sviluppo di nuovi progetti di social housing nel Centro-Sud Italia, con un totale prospettico di ulteriori 330 appartamenti destinati all'edilizia sociale, con l'obiettivo di ampliare l'offerta abitativa e rispondere alle esigenze delle comunità locali.

Student Housing

Sul tema della residenzialità per studenti universitari, l'Italia sconta un forte gap tra domanda di posti letto ed offerta di soluzioni strutturate: secondo recenti indagini, l'attuale offerta copre circa il 10% della domanda potenziale, dato che pone il nostro Paese significativamente al di sotto della media europea.

Come risultato, la maggioranza degli studenti fuori sede è costretta a ricorrere al mercato privato, il che implica, soprattutto nelle città a maggior vocazione universitaria, costi elevati a carico delle famiglie di origine per pagare stanze o alloggi spesso inadeguati, obsoleti o di scarsa qualità.

La capacità di mettere a disposizione degli studenti un'adeguata offerta di posti letto è un tema di grande rilevanza, rilanciato con forza nel 2021 grazie al PNRR, che ha stanziato ingenti risorse a supporto del comparto con l'obiettivo di arrivare, nel 2026, a 100mila posti letto nelle città universitarie.

Aumentare la dotazione di soluzioni strutturate, gestite da operatori professionali e con canoni calmierati, significa investire sul futuro delle giovani generazioni e contribuire ad ottimizzare le disponibilità finanziarie delle famiglie di origine, offrendo un sostegno concreto allo sviluppo delle infrastrutture che maggiormente necessitano di intervento.

Con un'esperienza ultradecennale nel comparto, Fabrica è stato il primo operatore in Italia ad investire nel segmento mediante fondi immobiliari e, ad oggi, è il principale investitore istituzionale, detenendo una quota pari a ca. il 10% dello stock nazionale: la SGR, infatti, ha in portafoglio 10 strutture, ubicate nelle principali città universitarie italiane, per un totale investimenti di circa 240 milioni di euro che hanno portato alla realizzazione di circa 5.000 posti letto, di cui una significativa percentuale a canoni calmierati.

Il primo banco di prova è stato la realizzazione del Campus di Roma Tor Vergata, una vera e propria cittadella universitaria ultimata nel 2010: tale modello innovativo ha fatto da apripista ad un nuovo concept, in grado di coniugare offerta abitativa ed integrazione di servizi di qualità per lo studio ed il tempo libero.

Nel 2012, la SGR si è ulteriormente specializzata nel comparto avviando il primo fondo immobiliare per la realizzazione di residenze per studenti a canoni calmierati: tale fondo, aggregando le risorse rese disponibili da CDP Real Asset SGR (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti) ed, in via indiretta, da INPS, ha contribuito,

attraverso il Fondo Aristotele gestito da Fabrica, a colmare il gap tra domanda ed offerta di posti letto per studenti in alcune delle principali città universitarie italiane: Torino, Bologna, Venezia, Padova.

Di seguito una visione di insieme delle iniziative più rilevanti realizzate dalla SGR:

| | |
|---|---|
| <p>1 CampusX Roma, 2010 1.500 p.l.</p>  | <p>7 Sharing Torino, 2015 536 p.l.</p>  |
| <p>2 Camplus Venezia, 2019 630 p.l.</p>  | <p>8 Campus X Chieti, 2011 630 p.l.</p>  |
| <p>3 Camplus Padova, 2019 204 p.l.</p>  | |
| <p>4 Camplus Padova, 2021 307 p.l.</p>  | |
| <p>5 Combo Bologna, 2015 220 p.l.</p>  | <p>9 Camplus Sesto S.G., 2010 152 p.l.</p>  |
| <p>6 Campus X Bari, 2010 612 p.l.</p>  | <p>10 TED Roma 595 p.l.</p>  |

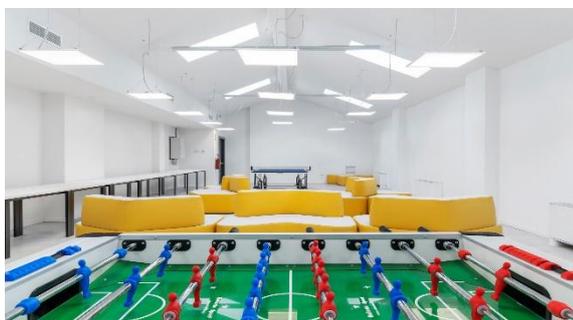
Totale investimenti: 240 mln €

Posti letto: 5.020

Sintesi dei principali tratti caratterizzanti lo Student housing

Gli interventi dedicati alle residenze per studenti universitari sono volti alla realizzazione di strutture che coniugano la forte domanda degli studenti e la **peculiarità dei servizi**, integrando le **parti comuni** che comprendono.

I servizi offerti in tali strutture sono pensati per colmare le necessità degli studenti, agevolando l'accesso a servizi quali biblioteche e palestre



Come per il *social housing*, anche per le RSU un tratto essenziale è rappresentato dalla comunità e dell'uso collettivo degli spazi e dei servizi

Nel portafoglio della SGR, i fondi dedicati allo student housing includono il Fondo Aristotele, il Fondo Erasmo e, dal 2024, il Fondo Aristotele Student. Il Fondo Aristotele, in linea con gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs) 1 e 3, promuove caratteristiche sociali attraverso investimenti immobiliari destinati all'edilizia universitaria e agli istituti pubblici di ricerca. Il Fondo Erasmo supporta caratteristiche sociali mediante investimenti che contribuiscono ad aumentare la disponibilità di strutture per studenti e residenze temporanee, garantendo soluzioni abitative adeguate e accessibili, con condizioni eque per gli utilizzatori finali, principalmente studenti fuori sede. Nel 2024, si è aggiunto il Fondo Aristotele Student, rafforzando ulteriormente l'impegno della SGR nell'ambito dell'housing studentesco.

Il Fondo Aristotele Student rappresenta un'importante iniziativa nel panorama degli investimenti immobiliari a impatto sociale e ambientale in Italia. Si configura come un fondo alternativo immobiliare che promuove caratteristiche ambientali e sociali in conformità con l'art. 8 del Regolamento SFDR. Il suo obiettivo principale è aumentare la disponibilità di alloggi per studenti fuori sede e residenze temporanee, contribuendo a ridurre la carenza strutturale di abitazioni dedicate e supportando il diritto allo studio.

In linea con gli SDGs 1 e 11, il Fondo favorisce la realizzazione di studentati che garantiscano un'elevata qualità abitativa, unita a standard avanzati di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica. Le caratteristiche ambientali del Fondo includono il recupero di superfici edificate, la riduzione dell'uso di combustibili fossili e l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici. Sul piano sociale, Aristotele Student non solo facilita l'accesso a residenze sicure per gli studenti, ma contribuisce anche a rafforzare la coesione e l'integrazione sociale, promuovendo spazi di aggregazione giovanile in un'ottica di inclusione e innovazione urbana.

Aperto a più sottoscrittori e sostenuto da diversi soggetti istituzionali, il Fondo Aristotele Student si configura come un modello di investimento responsabile, capace di coniugare impatto sociale, sostenibilità ambientale e valore economico nel settore dell'housing studentesco.

Senior Housing

Il *senior housing* rappresenta, rispetto al più consolidato segmento RSA, una tipologia di investimento del tutto nuova per l'Italia. Si tratta infatti di strutture residenziali dedicate ad anziani autosufficienti, ovvero abitazioni

autonome dove gli ospiti possono sperimentare una nuova dimensione di vita sociale. I servizi offerti non hanno carattere sanitario, quanto piuttosto mirato alla qualità della vita e a soddisfare esigenze di condivisione e socializzazione. Queste strutture non ricevono alcun tipo di sovvenzionamento dal SSN. Trattasi di uno stile abitativo ampiamente consolidato nel continente e destinato a svolgere una funzione sociale determinante anche in Italia nei prossimi anni, in ragione dei cambiamenti sociodemografici in atto.

Il *senior housing* è un concetto innovativo perché:

- coinvolge un *target* di popolazione molto ampio, finora non servito da un'offerta residenziale appositamente pensata per le sue specifiche esigenze;
- mira a promuovere il concetto di "invecchiamento attivo" (uno degli obiettivi dell'Agenda Onu 2030 per lo sviluppo sostenibile) e a garantire una migliore qualità della vita agli over 65, al di là delle prestazioni pensionistiche;
- supporta lo sviluppo della '*longevity economy*', ovvero dell'economia globale che gravita attorno alla offerta di servizi e prodotti agli over 65⁴;
- contrasta la solitudine - il principale fattore di rischio per le malattie più gravi e invalidanti dell'anziano - favorendo la conservazione delle abilità fisiche e cognitive e contribuendo ad innescare un ciclo virtuoso in grado, nel tempo, di ridurre l'impatto della cura degli over 65 sulla spesa pubblica e sul SSN;
- catalizza, potenzialmente, una componente di domanda proveniente dall'estero, costituita da anziani interessati a vivere in contesti di comunità nel nostro Paese (patrimonio culturale e naturale italiano e clima favorevole come catalizzatori, andando ad interessare tutte le macroaree della Penisola).

Senior Living

L'attuale invecchiamento della popolazione mondiale rappresenta un fenomeno senza precedenti. Secondo quanto riportato da Nomisma, in Italia la quota di over 65 sarà del 34,3% nel 2060 ed il numero di over 80 crescerà fino a rappresentare il 16,1% della popolazione.

A fronte di queste dinamiche, in futuro si rivelerà cruciale, nonché strategico, riuscire a dare una risposta al fenomeno dell'invecchiamento attivo, che fa parte degli obiettivi dell'Agenda Onu 2030 per lo sviluppo sostenibile.

Questo presuppone che l'anziano rimanga il più a lungo possibile responsabile della propria vita, e che sia inserito in una rete di relazioni, progetti e attività che gli consentano di sentirsi ancora protagonista della sua quotidianità, dando anche un contributo attivo alla crescita dell'economia e alla società.

Lo stesso PNRR ha individuato un programma di realizzazione di gruppi di appartamenti autonomi che assicurino i servizi necessari alla permanenza in sicurezza delle persone anziane sul proprio territorio. Il tutto a partire dai servizi domiciliari, favorendo altresì, attraverso lo sviluppo di elementi di domotica, telemedicina e monitoraggio con un approccio multidisciplinare, il presidio delle esigenze della singola persona in ottica sociosanitaria integrata.

L'evoluzione delle dinamiche socio-familiari ed economiche di questi ultimi anni ha favorito la diffusione di nuovi modelli di residenzialità a misura di anziano - residenze sanitarie assistenziali e social housing - che differiscono a seconda di:

- *target* di destinatari (in relazione alla condizione di salute ed all'autosufficienza);
- finalità che si propone e livello di assistenza medica necessario.

Nel corso del 2021, Fabrica ha avviato il Fondo Aristotele Senior, un'operazione di sistema in cui, per la prima volta in Italia, le risorse di primari investitori previdenziali (INPS, Inarcassa ed Enpap nella fase iniziale,) convergono su un progetto di senior living. L'iniziativa ha suscitato nel 2022 l'interesse di ulteriori investitori istituzionali che hanno nel corso del 2022 aderito al progetto immobiliare (tra cui ENPAOL). Un programma di intervento in cui il welfare investe nel welfare, con l'intento di sviluppare un'offerta strutturata in grado di

⁴ Stimata in un potenziale di circa tre trilioni di US\$ e trainata dallo stile di vita e le esigenze dei "nuovi" anziani - sempre più attivi, in salute e aperti alla tecnologia - la *longevity economy* sarà la soluzione all'invecchiamento globale della popolazione, sgravando i giovani dall'impossibile 'compito' di pagare le pensioni dei propri genitori ed evitando il rischio che milioni di anziani sopravvivano ai loro risparmi. Si stima che nei prossimi dieci anni, fioriranno centinaia di servizi nuovi per la popolazione *senior*, dalla sanità al credito, dall'immobiliare al tempo libero e ai viaggi

rafforzare resilienza e tempestività di risposta del sistema sanitario nazionale. Oltre che offrire un sistema professionale di accoglienza e di supporto alla residenzialità, le case di Aristotele Senior consentiranno ai loro ospiti di avere più controllo della propria salute, migliore qualità dell'alimentazione, maggiore socialità e più cura di sé.

Il Fondo Aristotele Senior, in linea con l'obiettivo 3 degli SDGs, persegue caratteristiche sociali selezionando strutture immobiliari aventi determinate caratteristiche in termini di destinazione d'uso dell'asset (RSA e Senior Living) e destinatari finali (bisognosi di cure e over 65). La SGR, in particolare, considera quindi gli immobili tenendo in considerazione la "Mappa dei fattori di sostenibilità dei FIA Immobiliari" (anche detta "Mappa di sostenibilità"), un insieme di indicatori ESG attraverso i quali valutare le performance ambientali e/o sociali dei fondi. Gli immobili del fondo devono, nello specifico, presentare determinate caratteristiche quanto alla destinazione d'uso dell'asset, capaci di soddisfare i bisogni di specifici fruitori finali.

Nel 2024, il Fondo Aristotele Senior si è ampliato con l'acquisizione di due nuove palazzine all'interno del progetto Milano 3.0 - Next Generation Living, situato a Basiglio (MI), un'area caratterizzata da uno sviluppo urbanistico orientato alla sostenibilità e alla qualità della vita. L'operazione si inserisce nella strategia del Fondo di promuovere un modello innovativo di Independent Senior Living, offrendo 87 appartamenti progettati per un pubblico over 65. Il progetto si colloca in un più ampio piano di rigenerazione urbana, volto a migliorare l'accessibilità abitativa per la popolazione senior, con residenze dotate di spazi verdi, aree di socializzazione e servizi dedicati, finalizzati a favorire il benessere psicologico e la qualità della vita degli abitanti.

Grazie alla collaborazione tra istituzioni, operatori immobiliari e investitori – tra cui INPS, Inarcassa, ENPAP ed ENPACL – il Fondo Aristotele Senior si afferma come un modello di riferimento per lo sviluppo di soluzioni residenziali sostenibili, integrate nel tessuto urbano e concepite per rispondere alle nuove esigenze dell'invecchiamento attivo.

Residenze Sanitarie Assistenziali

Modello residenziale consolidato in Italia, si tratta di strutture residenziali dedicate ad anziani non autosufficienti.

Fabrica è stato uno dei primi operatori ad investire nel comparto RSA in Italia. Tale scelta ha permesso alla SGR di essere tra i primi *player* a coniugare la dimensione sociale con i servizi evoluti in ambito sanitario e sociale.

Ad oggi la SGR ha sviluppato un significativo *track record*, grazie alla gestione di un portafoglio di 14 strutture per 2.200 posti letto complessivi ed un valore di mercato pari a circa 220 mln €, ubicati in prevalenza nel centro-nord Italia e locati a primari operatori specializzati.

Le Residenze Sanitarie Assistenziali sono ricomprese negli investimenti di Fabrica SGR nei quali vengono svolte attività ad elevato contenuto sociale, mirate alla tutela della dignità dell'uomo ed al miglioramento della qualità della vita sotto il profilo culturale, sanitario, lavorativo, ricreativo e sociale. Nel caso delle RSA, l'intento ultimo è di coniugare delle strutture innovative e confortevoli con una forte impronta di assistenza sanitaria, che integrino servizi dedicati. Tali strutture godono di convenzioni con i sistemi sanitari locali affinché chi ne usufruisce abbia un sistema integrato di servizi che agevoli la permanenza nelle strutture, come: accessibilità alle cure, convenzioni con le strutture sanitarie locali, servizi evoluti.

Health Care

La Missione 6 "Salute" del PNRR mira a potenziare e riorientare il SSN per migliorarne l'efficacia nel rispondere ai bisogni di cura delle persone, anche alla luce delle criticità emerse nel corso dell'emergenza pandemica. Un significativo sforzo in termini di riforme e investimenti è finalizzato ad allineare i servizi ai bisogni di cura dei pazienti in ogni area del Paese. Una larga parte delle risorse è destinata a migliorare le dotazioni infrastrutturali e tecnologiche, a promuovere la ricerca e l'innovazione e allo sviluppo di competenze tecnico-professionale, digitale e manageriali del personale. Tali investimenti hanno fra l'altro l'obiettivo di rafforzare i servizi sanitari di prossimità e domiciliari al fine di garantire un'assistenza sanitaria più vicina ai soggetti più fragili, riducendo così la necessità di istituzionalizzarli, ma garantendo loro tutte le cure necessarie in un contesto autonomo e socialmente adeguato.

Anche in questo segmento, Fabrica ha agito da apripista sul mercato italiano, avviando i primi investimenti già nel lontano 2006, attraverso il pionieristico Fondo Aristotele: nel corso degli anni, la SGR ha supportato i piani di crescita di importanti istituti di ricerca scientifica nazionali, primi tra tutti lo IEO – Istituto Europeo di Oncologia di Milano – con la realizzazione del secondo polo IEO2 – ed il Campus Biomedico di Roma, del quale detiene una partecipazione azionaria.

L'impegno prosegue, Fabrica, infatti, sta attualmente collocando un nuovo prodotto, destinato ad investitori istituzionali italiani interessati ad investire in progetti immobiliari dedicati al comparto sanitario.



L'ascolto e il coinvolgimento verso i tenant

Un rapporto trasparente

Fabrica SGR gestisce un portafoglio in prevalenza *core*, locato a *tenant* di elevato *standing*. I *tenant* rappresentano per Fabrica i locatari degli immobili gestiti e rendono dunque necessaria una continua comunicazione e allineamento con gli stessi.

La SGR garantisce che, nello stipulare nuovi contratti di locazione, i *tenant* siano pienamente consapevoli dei valori e principi di Fabrica, impegnandosi a rispettare le principali procedure e politiche, come il Codice di Comportamento. I contratti vengono costantemente aggiornati con clausole e articoli ESG sempre più specifici. Dal 2021, infatti, i nuovi contratti prevedono l'obbligo per i *tenant* di fornire dati sui consumi di luce, acqua e gas.

Per Fabrica, i *tenant* rivestono un ruolo fondamentale, poiché le relazioni con loro generano sinergie che alimentano innovazione e rinnovamento. A partire dal 2021, sono state avviate attività di engagement, come la creazione di una Brochure ESG e l'organizzazione di workshop sulla sostenibilità, per promuovere comportamenti responsabili. Grazie a questo dialogo attivo, sono nate iniziative autonome dei *tenant*, dando vita a un circolo virtuoso che talvolta si autoalimenta.

In particolare, anche su impulso dei *tenant*, vengono istituiti tavoli tecnici di confronto finalizzati alla ricerca di soluzioni sinergiche, con l'obiettivo da parte di Fabrica di:

CONTRIBUIRE ATTIVAMENTE



Contribuzione attiva alla sostenibilità economico-finanziaria di progetti di miglioramento degli asset, ove possibile, con particolare riguardo ad **opere di efficientamento** ed in generale **opere di miglioria**

CONSOLIDARE I RAPPORTI



I tavoli comuni tecnici permettono di ottenere **confronti** con i *tenant* e contribuire al consolidamento di rapporti a **lungo termine**

AMPLIARE L'ENGAGEMENT



Avviene quindi un **engagement** indiretto su **doppio livello**: in primis con i **sottoscrittori** dei fondi gestiti, e parallelamente con i **destinatari finali** ovvero con gli utilizzatori degli asset immobiliari

I tavoli tecnici comuni consentono di raccogliere spunti per migliorare gli immobili, anche grazie alle proposte dei *tenant*, tenendo conto delle aspettative e degli interessi degli investitori di Fabrica SGR. Soddisfare le richieste dei *tenant* significa, per Fabrica, rispondere anche alle esigenze della loro clientela e del mercato, come nel caso del social housing, che offre abitazioni a prezzi accessibili per le famiglie, o delle strutture per studenti, che integrano servizi pensati per le loro necessità.

Fabrica mira a rafforzare sempre più il rapporto con i propri *tenant*, attraverso incontri annuali di confronto focalizzati sulla sensibilizzazione alle tematiche ESG. Durante questi incontri, vengono condivisi suggerimenti per ridurre l'impatto ambientale degli spazi locati e vengono presentate linee guida ESG per promuovere una cultura della sostenibilità. Inoltre, per aumentare l'engagement con i *tenant*, dal 2021 sono stati avviati progetti pilota sugli asset, finalizzati a ottimizzare gli interventi e ridurre i consumi, con l'obiettivo di ottenere le certificazioni ambientali necessarie.

Qualità del servizio

Al fine di assicurare un servizio di qualità e vincente per entrambe le parti, Fabrica, nella gestione dei Fondi, si avvale della figura professionale del *property* e del *facility manager*, ovvero di un esperto tecnico incaricato di mantenere un continuo controllo e intermediare con i *tenant*. Con particolare riferimento al *social housing*, Fabrica si avvale anche della collaborazione di gestori sociali che si occupano della gestione del patrimonio in locazione e promuovono iniziative “di comunità” o servizi condivisi, conformandosi come un importante collante con la comunità locale.

Si tratta quindi di un *advisor* tecnico che:

- effettua periodicamente sopralluoghi negli immobili oggetto di contratto;
- effettua verifiche di conformità;
- effettua due diligence per assicurarsi che vengano rispettati gli elevati standard di comportamento e qualità perseguiti da Fabrica SGR;
- dà un primo supporto ai *tenant*.

Sono presenti, inoltre, canali di comunicazione diretta al fine di agevolare l'interazione con i *tenant* e mantenere un dialogo costante con essi. Nel solco di un dialogo continuo, anche nel 2024 Fabrica ha sviluppato una *survey* finalizzata al monitoraggio della soddisfazione dei propri *tenant*, al fine di rafforzare e consolidare il rapporto con questa categoria di *stakeholder* e in ottica di miglioramento proattivo e di integrazione delle esigenze dei *tenant* stessi.

Responsabilità verso le nostre persone

Le nostre persone

Fabrica ha una gestione del personale improntata al rispetto dei diritti dei lavoratori, normati dallo Statuto dei Lavoratori e dagli accordi di contrattazione collettiva che sono applicati alla totalità dei dipendenti.



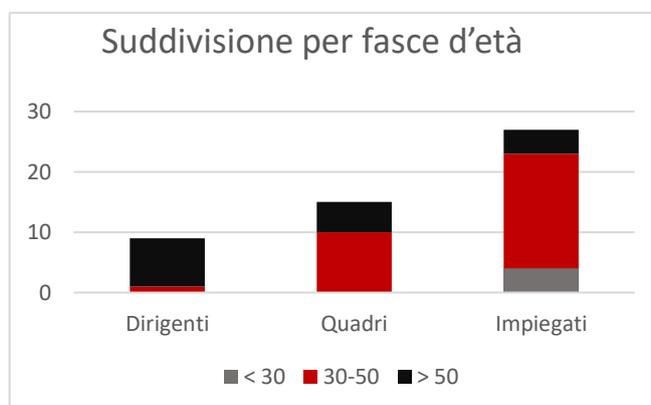
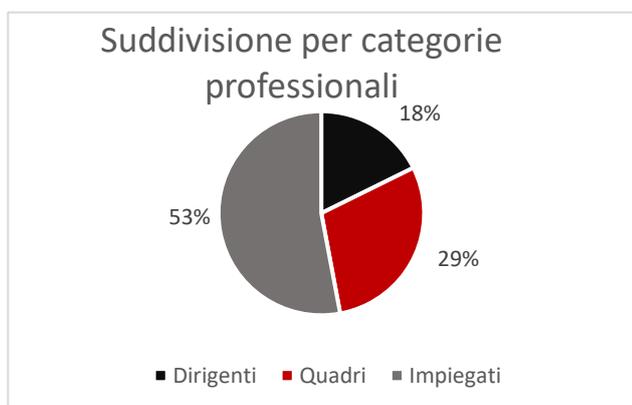
L'importanza della materia spinge Fabrica SGR a definire sempre con maggiore chiarezza l'insieme dei valori cui si ispira e delle responsabilità che assume verso l'interno e verso l'esterno.

L'osservanza del Codice di Comportamento da parte del personale è di importanza fondamentale per il buon funzionamento, l'affidabilità e la reputazione della SGR, fattori che costituiscono un patrimonio decisivo per il successo dell'impresa stessa. A tal fine, tutti i dipendenti sono tenuti a:

- mantenere un comportamento improntato al rispetto dei principi fondamentali di onestà, integrità morale, correttezza, trasparenza, obiettività e rispetto della personalità individuale;
- applicare i principi contenuti nel Codice di Comportamento, nel perseguimento degli obiettivi aziendali, dell'incarico affidato dalla SGR ovvero del rapporto contrattuale con la stessa intrattenuto, in tutti i rapporti con persone ed enti interni ed esterni alla SGR, nonché nei rapporti che il personale intrattiene con altri portatori di interesse nei confronti della SGR;
- tutelare, attraverso i propri comportamenti, la rispettabilità e l'immagine della SGR a preservare l'integrità del patrimonio aziendale.

Oltre la metà delle risorse è rappresentato dalla categoria professionale degli impiegati, in linea con le tendenze di settore. Inoltre, rispetto alla composizione per genere, il rapporto uomo - donna risulta più che bilanciato.

Per ciascuna categoria professionale, oltre la metà appartiene alla fascia d'età ricompresa tra i 30 ed i 50 anni.



Diversità & non discriminazione

Diversità e inclusione rappresentano da sempre per Fabrica la *conditio sine qua non* per lo svolgimento dell'attività lavorativa e per l'instaurazione di rapporti professionali.

La valutazione del personale da assumere è effettuata in base alla corrispondenza dei profili dei candidati rispetto alle esigenze aziendali, salvaguardando sempre le pari opportunità per tutti i soggetti interessati. Le informazioni richieste sono strettamente collegate alla verifica degli aspetti previsti dal profilo professionale e psicoattitudinale, naturalmente nell'assoluto rispetto della sfera privata e delle opinioni del candidato.

Nella gestione dei rapporti gerarchici, l'autorità è esercitata con equità e correttezza, evitandone categoricamente ogni abuso. Costituisce abuso della posizione di autorità richiedere, come atto dovuto al superiore gerarchico, prestazioni, favori personali e qualunque comportamento che configuri una violazione del Codice di Comportamento. La SGR esige che nelle relazioni di lavoro, interne ed esterne, non si dia luogo a molestie, intendendo come tali a mero titolo di esempio:

- atti di violenza psicologica, *bossing* o *mobbing* come la creazione di un ambiente di lavoro intimidatorio, ostile o di isolamento nei confronti di singoli o gruppi di lavoratori;
- l'ingiustificata interferenza con l'esecuzione di prestazioni lavorative altrui;
- l'ostacolo a prospettive di lavoro individuali altrui per meri motivi di competitività personale.

Non sono in alcun modo ammesse molestie sessuali e devono essere evitati comportamenti o discorsi che possano turbare la sensibilità della persona.

Infine, in Fabrica viene tutelata la diversità di genere, da sempre fonte di ricchezza e innovazione per la SGR. La percentuale di presenza femminile, infatti, è nettamente al di sopra delle tendenze di settore.

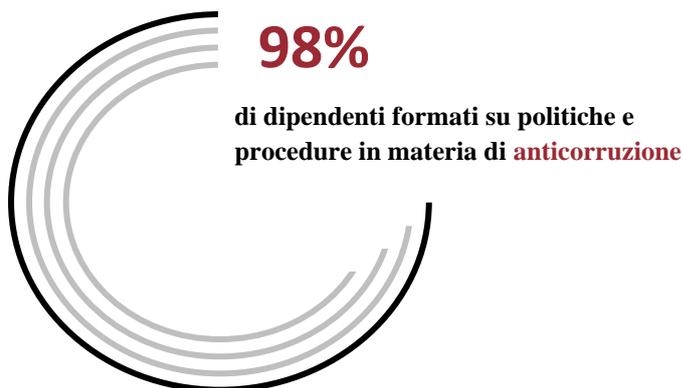
Formazione & retribuzione del personale

La direzione Risorse Umane – con il supporto delle funzioni di controllo – ogni anno prevede che ciascun dipendente riceva un'adeguata formazione commisurata alla categoria professionale di appartenenza e alle *skills* necessarie per l'attività lavorativa in modo tale da mantenere un costante allineamento con la normativa di riferimento e con le specifiche conoscenze necessarie affinché l'attività lavorativa possa essere svolta nella massima consapevolezza di ciascun dipendente. La tipologia di formazione erogata copre diverse tematiche, dalla formazione generale prevista per tutti i dipendenti sui diritti umani e l'anticorruzione, alla formazione specifica, variabile a seconda dei ruoli di riferimento. Esempi di formazione specifica sono rappresentati da mirate sessioni sulla normativa, su AML, procedure interne e modello 231 profuse a tutto il personale, nonché dai corsi di inglese avanzato previsti per il *middle management*, che si inseriscono nei percorsi per lo sviluppo manageriale.

Anche nel 2024 è proseguita la formazione interna interamente dedicata alla sostenibilità, ulteriore conferma dell'attenzione che la SGR pone per questo tema non solo nei confronti dell'esterno ma anche a partire dalle proprie persone. Nel 2024, oltre alla consueta formazione rivolta ai dipendenti, è stato implementato un piano di aggiornamento specifico per il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale sulle tematiche di sostenibilità, con l'obiettivo di rafforzare la consapevolezza e l'integrazione di tali principi nella governance aziendale.

Nel 2024 inoltre, tra le principali modalità organizzative, si è continuata ad utilizzare la metodologia di formazione "*knowledge sharing*", basata su un *mix* di interventi sia di alti profili professionali esterni che di personale interno. In particolare, quest'ultimo aspetto permette di raggiungere contemporaneamente obiettivi come: condivisione delle informazioni, compartecipazione delle esperienze e confronto collettivo fra colleghi. L'idea di una formazione condivisa è stata valutata come utile a creare e migliorare l'*engagement* dei dipendenti su tematiche a loro comuni, e come importante strumento di comunicazione delle attività e dei ruoli di ciascuno nei confronti dei propri colleghi. Inoltre, relativamente ai neoassunti è previsto un primo momento di *induction* finalizzato ad assicurarsi che la nuova risorsa abbia a disposizione tutte le conoscenze e gli strumenti per sviluppare le proprie *skills*.

Le ore totali erogate nel 2024 si sono stabilizzate, tornando ai consueti livelli, dopo un 2023 in cui era stato svolto un particolarmente intenso piano di formazione dei dipendenti.



Fabrica SGR pone inoltre particolare attenzione alla ricerca di nuovi talenti, instaurando e mantenendo relazioni e partnership con enti ed università in modo tale da mantenere un canale diretto finalizzato all'attrazione di giovani risorse.

Infine, si segnala che nel definire le politiche di remunerazione la SGR si ispira ai seguenti principi:

- l'allineamento del sistema retributivo alla strategia, agli obiettivi e ai valori aziendali, nonché agli interessi del gestore e dei Fondi gestiti;
- il collegamento del sistema retributivo con il profilo di rischio della società, in modo da promuovere una sana ed efficace gestione dei rischi;
- la compatibilità del sistema retributivo con i livelli di redditività della società e dei FIA dalla stessa gestiti;
- l'orientamento della politica retributiva ai risultati aziendali di medio-lungo termine;
- il rispetto delle regole di buona condotta;
- la prevenzione di possibili conflitti di interesse;
- l'individuazione di obiettivi ESG in linea con gli ambiti perseguiti dalla società.

La Politica di Remunerazione della Società è uno strumento fondamentale a sostegno delle strategie di medio e lungo termine della SGR ed è pensata con la finalità di:

- valorizzazione sostenibile: creare valore nel tempo e perseguire una crescita sostenibile per gli azionisti, per il personale e per gli investitori;
- competitività: attrarre, motivare e trattenere il personale, creando senso di identità e sviluppando una cultura legata alla performance e al merito;
- allineamento alla strategia aziendale: assegnare al personale obiettivi specifici coerenti con gli obiettivi, i valori e gli interessi della Società e degli investitori dei FIA dalla stessa gestiti, prevedendo in ogni caso misure intese ad evitare conflitti di interesse;
- sostenibilità: favorire l'integrazione degli obiettivi di sostenibilità della Società con i criteri tradizionali di valutazione della performance, in accordo con quanto prescritto sia dalla normativa nazionale che sovranazionale applicabile;
- governance chiara e conformità al contesto regolamentare: la politica è coerente e conforme con il quadro regolatorio di riferimento.

Per quanto attiene alla sostenibilità, in linea con le finalità del Regolamento UE 2019/2088 (c.d. SFDR) ed i principi contenuti nell'art. 5 del medesimo Regolamento, Fabrica SGR ha predisposto un sistema di incentivazione che lega la remunerazione del personale anche ad obiettivi specifici di sostenibilità, suddivisibili, a seconda dei casi, in: (i) sfera ambientale, (ii) sfera sociale e (iii) sfera di *governance*. Con riferimento alla sfera ambientale, sono stati definiti obiettivi specifici correlati al profilo energetico degli immobili in portafoglio, alla rigenerazione urbana ed al consumo energetico. Con riferimento alla sfera sociale, sono stati definiti obiettivi specifici correlati agli investimenti nel *Social Housing*, in residenze universitarie, in strutture sanitario/assistenziali, al sostegno delle comunità locali, al *Tenant engagement*. Con riferimento, infine, alla sfera di *governance*, sono stati definiti obiettivi specifici correlati all'etica di *Business* ed Anticorruzione.

Salute e sicurezza

La SGR si impegna a promuovere e diffondere la cultura della sicurezza, sviluppando la consapevolezza della gestione dei rischi, promuovendo comportamenti responsabili e preservando, soprattutto con azioni preventive, la salute e la sicurezza di tutti i dipendenti e collaboratori.

Tutti i dipendenti e collaboratori sono tenuti allo scrupoloso rispetto delle norme e degli obblighi derivanti dalla normativa di riferimento in tema di salute, sicurezza e ambiente, nonché al rispetto di tutte le misure richieste dalle procedure e dai regolamenti interni. I dipendenti/collaboratori, nell'ambito delle proprie mansioni, partecipano al processo di prevenzione dei rischi, di salvaguardia dell'ambiente e di tutela della salute e della sicurezza nei confronti di sé stessi, dei colleghi e dei terzi.

A tal fine, in Fabrica viene garantito un continuo monitoraggio dei rischi che potrebbero impattare sulla salute e la sicurezza del personale, in particolare l'individuazione dei rischi passa per le seguenti fasi:

- Il Responsabile del Servizio di prevenzione e Protezione, in collaborazione con il Medico Competente e previa condivisione con il Datore di lavoro, monitora i luoghi di lavoro della sede della struttura quali:
 - Uffici singoli o con più postazioni ai videoterminali,
 - Zone ristoro o di transito,
 - Locali tecnici, Locale servizi,
 - Cantieri mobili (transitati limitatamente da alcune figure deputate alla progettazione e coordinamento dei lavori di riqualificazione degli immobili)
- Sono analizzate tutte le componenti atte a determinare condizioni di rischio per la sicurezza e salute dei luoghi di lavoro, quali ad esempio:
 - Ergonomia della postazione comprensiva di parametri microclimatici e luxmetrici
 - Requisiti dimensionali dello spazio di lavoro e quant'altro previsto al Titolo II del D. Lgs 81/08
 - Igiene dei locali mediante esame visivo e monitoraggi microbiologici su matrice aria e superficie dei singoli locali
- Contestualmente attraverso il protocollo di sorveglianza sanitaria e la valutazione dei rischi specifici per la salute dei lavoratori (rischio chimico, biologico, rischi fisici e quant'altro contemplato nel Testo Unico) vengono monitorati tutti i fattori di rischio a cui sono esposti i lavoratori.

Onde evitare che sfuggano al protocollo di gestione della sicurezza aziendale eventuali anomalie o criticità locali, il Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza (RLS) raccoglie le segnalazioni dei Lavoratori e le comunica al preposto. Tali segnalazioni confluiscono poi nella valutazione del rischio periodico insieme alle informazioni raccolte dal SPP periodicamente, in modo tale da tenere continuamente aggiornato il sistema di monitoraggio.

Nell'ipotesi in cui si presentino criticità, vengono effettuate le conseguenti azioni correttive al fine di garantire l'immediata risoluzione delle stesse.

Infine, viene effettuata formazione a tutto il personale, distinguendo i corsi tra i lavoratori che effettuano esclusivamente attività al videoterminale e quelli che eseguono attività di coordinamento presso cantieri temporanei e mobili e sono soggetti, pertanto, a rischi di natura infortunistica di altra natura.

Il nostro modello di governance

Modello di *business e performance economica*

Fabrica è attiva nella gestione collettiva del risparmio, attraverso la promozione, istituzione e gestione di fondi comuni d'investimento alternativi. Il patrimonio dei Fondi gestiti è investito prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari, ivi compresi quelli derivanti da contratti di leasing immobiliare con natura traslativa e da rapporti concessori, e partecipazioni in società immobiliari, parti di altri FIA immobiliari, anche esteri.

In particolare, il portafoglio prodotti di Fabrica comprende un'ampia gamma di Fondi comuni di investimento: la Società, infatti, promuove, istituisce e gestisce fondi immobiliari sia a sottoscrizione sia ad apporto, diversificati in funzione del profilo di rischio/rendimento, tra fondi rivolti ad investitori professionali e fondi destinati al pubblico retail.

Fabrica opera con diligenza, correttezza e trasparenza nell'interesse dei partecipanti ai Fondi e dell'integrità del mercato, adottando un modello organizzativo volto ad escludere il rischio di potenziali conflitti di interesse anche tra i patrimoni gestiti, nonché misure idonee a salvaguardare i diritti dei partecipanti ai Fondi. Fabrica, a tal fine, garantisce il costante mantenimento di adeguatezza delle risorse e delle procedure idonee ad assicurare l'efficiente svolgimento dei servizi.

Il modello di business di Fabrica è assistito da un robusto sistema dei controlli interni, che è stato costruito negli anni in piena aderenza alla normativa regolamentare e di vigilanza vigente ed in conformità alle indicazioni dell'associazione di categoria (Assoimmobiliare). Esso è costituito dall'insieme delle regole, delle procedure e delle strutture organizzative che mirano ad assicurare il rispetto delle strategie aziendali, l'efficacia ed efficienza dei processi aziendali, la salvaguardia del valore del patrimonio aziendale e la buona gestione di quello detenuto per conto della clientela, l'affidabilità e integrità delle informazioni contabili e gestionali, nonché la conformità delle operazioni con la legge, la normativa di vigilanza, le norme di autoregolamentazione e le disposizioni interne.

Nel corso del 2023, Fabrica ha avviato un ampio processo di aggiornamento, coinvolgendo gli organi aziendali, le funzioni di controllo e il management della Società. Questo percorso è proseguito anche nel 2024 secondo una logica di continuo miglioramento, con l'obiettivo di rafforzare ulteriormente l'efficacia e l'integrazione delle pratiche di governance e sostenibilità. Tale processo, concepito con l'obiettivo di integrare la sostenibilità in ogni sua sfaccettatura, riflette un forte impegno nell'adozione di pratiche aziendali responsabili e orientate verso il futuro, posizionando Fabrica in una prospettiva di lungo termine rispetto ai principi della sostenibilità.

Governance e compliance

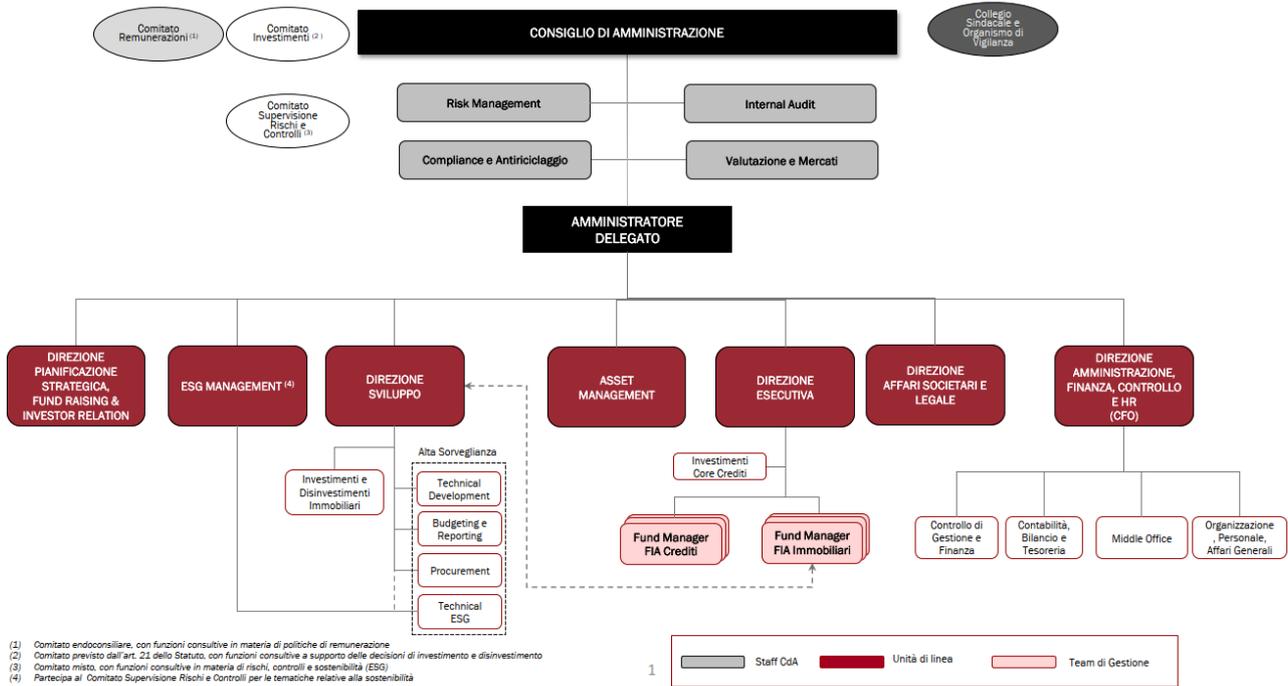
L'obiettivo primario della SGR è la valorizzazione dell'investimento degli azionisti e dei sottoscrittori dei Fondi gestiti, mediante il perseguimento di una politica industriale in grado di garantire nel tempo soddisfacenti risultati economici. Questa consapevolezza ha spinto la SGR ad individuare quale valore centrale della propria cultura e dei propri comportamenti il concetto di "integrità". La SGR intende perseguire i propri obiettivi ricercando il migliore contemperamento degli interessi degli *stakeholder*, mantenendo e sviluppando il rapporto di fiducia con gli stessi, nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e regolamenti in cui Fabrica opera e dei principi di onestà, rispetto, imparzialità, affidabilità, lealtà, correttezza, trasparenza e buona fede.

Il sistema organizzativo e procedurale della SGR è definito dal Consiglio di Amministrazione della Società e formalizzato attraverso un organigramma e un regolamento aziendale. Inoltre, la SGR, quale soggetto vigilato, è tenuto alla redazione di una relazione sulla struttura organizzativa (RSO), da inviare alla Banca d'Italia a cadenza annuale. Al riguardo, l'Autorità di Vigilanza deve essere informata anche se non vi siano state modifiche alla suddetta relazione. Tali documenti sono approvati dal Consiglio di Amministrazione e la diffusione viene assicurata mediante la pubblicazione sulla rete Intranet aziendale. La Società è dotata altresì di un "Sistema di Procedure", così come disciplinato da apposita procedura organizzativa. Tale sistema si compone di:

- procedure organizzative: ossia documenti a contenuto prescrittivo volti a definire sia processi aziendali generali sia i processi aziendali sistematici, ripetitivi o frequenti, a carattere operativo;
- disposizioni: si tratta di documenti a contenuto prescrittivo ed attuativo non riferibili a processi aziendali di tipo sistematico.

Il sistema di Governance di Fabrica SGR è studiato per conseguire gli obiettivi strategici assicurando un governo efficace, nel rispetto delle leggi applicabili, efficiente e corretto nei confronti di tutti gli *stakeholder*.

Di seguito si riporta l'Organigramma aziendale, come aggiornato a dicembre 2024; al vertice della struttura vi è il Consiglio di Amministrazione cui – in ultima analisi – rispondono tutte le funzioni aziendali.



Evoluzione organizzativa

Nel corso del 2024, Fabrica ha proseguito il proprio percorso di aggiornamento strategico, consolidando ulteriormente l'integrazione delle tematiche ESG nella gestione e nello sviluppo degli asset. In questa direzione, è stata implementata la struttura Technical ESG, collocata tra l'ESG Management e la Direzione Sviluppo. Questa nuova articolazione organizzativa rappresenta un elemento chiave nell'evoluzione della Società, fungendo da collante tra la definizione delle strategie ESG e la loro applicazione concreta sugli asset gestiti.

Il Technical ESG, presieduto dal Responsabile ESG Management e coordinato dal Direttore Sviluppo, contribuisce alla definizione delle strategie ESG per i singoli immobili e dei relativi programmi di investimento. Inoltre, assicura il coordinamento degli interventi di riqualificazione e sviluppo, garantendo il rispetto delle tematiche ambientali, climatiche, sociali e di governance (ESG), anche in linea con le prescrizioni del Regolamento (UE) 2088/2019. Il monitoraggio costante delle attività consente di mantenere elevati standard di sostenibilità e conformità normativa.

Dal punto di vista organizzativo, la creazione del Technical ESG rafforza il ruolo dell'Area Alta Sorveglianza, presieduta dalla Direzione Sviluppo, che ha il compito di supervisionare e coordinare le attività di riqualificazione e sviluppo degli immobili, nonché il coinvolgimento di soggetti esterni incaricati dell'esecuzione delle opere. Questo approccio integrato permette di ottimizzare il monitoraggio delle operazioni e garantire una maggiore coerenza nell'implementazione delle strategie ESG.

Parallelamente, la governance della Società continua a evolversi per garantire un efficace presidio dei rischi e delle opportunità legate alla sostenibilità. Il Consiglio di Amministrazione mantiene un ruolo centrale nella supervisione e nell'orientamento strategico dell'intero processo, assicurando un costante allineamento con gli obiettivi di lungo periodo e con le best practice del settore.

Consiglio di Amministrazione

Il ruolo del Consiglio di Amministrazione consiste nella determinazione degli obiettivi e delle scelte strategiche aziendali, nonché nella programmazione e nella definizione delle politiche di investimento/disinvestimento dei Fondi. In tale contesto, svolge un ruolo attivo di indirizzo e governo nell'integrare i temi della sostenibilità nella cultura e nella strategia aziendale, declinando in modo coerente le principali *policy* aziendali e l'adattamento dei sistemi organizzativi e gestionali. In particolare, al Consiglio di Amministrazione è attribuita un'attività propulsiva nell'istituzione e nello sviluppo di nuovi fondi e nell'attività di gestione dei Fondi già costituiti, nonché un'attività di controllo in relazione al raggiungimento degli obiettivi e delle politiche di investimento/disinvestimento definite.

L'organo amministrativo è, inoltre, responsabile della strutturazione dell'organizzazione aziendale e dell'attribuzione di compiti alle funzioni operative ed agli addetti, delle procedure organizzative interne e dell'adeguatezza e dell'affidabilità del sistema informatico della Società, nonché del rispetto delle procedure e della normativa tempo per tempo vigente. Nell'ambito del Consiglio di Amministrazione sono presenti due Consiglieri Indipendenti, che non svolgono compiti esecutivi e non intrattengono, neppure indirettamente, con la Società o con soggetti legati alla Società, relazioni tali da condizionarne l'autonomia di giudizio.

Al Consiglio di amministrazione riporta la funzione di ESG Management, istituita nel 2022, per coordinare la progressiva integrazione delle tematiche di sostenibilità rispetto alle scelte strategiche interne ed esterne.

Collegio Sindacale

Il Collegio Sindacale vigila sull'osservanza della legge e dello Statuto, sul rispetto dei principi di corretta amministrazione e, in particolare, sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile adottato dalla Società e sul suo concreto funzionamento. Esercita, altresì, tutte le ulteriori attribuzioni stabilite dalla normativa, anche speciale, applicabile alla Società.

Organismo di Vigilanza

L'Organismo di Vigilanza vigila sulla responsabilità degli enti, per reati commessi nell'interesse o vantaggio a favore di questi ultimi, secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 1, lett. b) del d.lgs. 8 giugno 2001, n. 231. L'Organismo di Vigilanza di Fabrica SGR coincide con il Collegio Sindacale.

Comitato Investimenti

Il Comitato è composto da esperti del settore e, preso atto del *business plan* dei Fondi, ha il ruolo di analizzare, valutare ed esprimere il proprio parere consultivo, ma non vincolante, in merito alle proposte di investimento/disinvestimento, con l'obiettivo di fornire un'ulteriore occasione di approfondimento degli investimenti nell'interesse degli investitori.

Comitato Supervisione Rischi e Controlli con delega in tema di Sostenibilità (Comitato Rischi o CSRC)

Il Comitato è composto da n. 5 membri, ed in particolare: i) dagli Amministratori Indipendenti e ii) dai Responsabili in carica delle Funzioni Compliance e Antiriciclaggio, *Internal Audit* e *Risk Management*, che mantengono le proprie prerogative di autonomia funzionale, nel rispetto degli obblighi di riporto diretto previsti dalla normativa vigente. Alle riunioni del Comitato è invitato il Presidente del Collegio Sindacale.

Il Comitato Rischi ha il compito di assistere il Consiglio di Amministrazione della SGR relativamente: i) all'individuazione dei presidi per la gestione di eventuali situazioni di potenziale conflitto con l'interesse dei partecipanti ai fondi comuni di investimento gestiti; ii) all'attuazione degli indirizzi e delle politiche in materia di gestione dei rischi, anche di sostenibilità, controllo di conformità e revisione interna determinati dal Consiglio di Amministrazione; iii) a svolgere gli ulteriori compiti che gli vengano attribuiti dal Consiglio di Amministrazione.

Inoltre, in ambito di sostenibilità, è stato assegnato al Comitato anche il compito di supportare il Consiglio di Amministrazione nella valutazione delle tematiche inerenti la sostenibilità, monitorando, col supporto delle Funzioni di Controllo e del Responsabile dell'ESG Management, l'evoluzione della normativa e delle best practice di settore, al fine di formulare proposte migliorative da implementare nella policy di sostenibilità della SGR e nei processi e presidi organizzativi; a tal fine, il CSRC può altresì richiedere al Responsabile dell'ESG Management, di svolgere approfondimenti su specifiche aree e/o tematiche operative di sostenibilità. Alle

riunioni del Comitato partecipa il Responsabile della funzione di ESG Management, per le tematiche relative alla sostenibilità.

Comitato per la Remunerazione

Il Comitato è composto da tre, scelti tra i Consiglieri non esecutivi, la maggioranza dei quali indipendenti, in osservanza delle principali normative. Detto Comitato ha un ruolo di consulenza, nei confronti del Consiglio di Amministrazione, in materia di Politiche di Remunerazione. In particolare, la Politica di Remunerazione di Fabrica è uno strumento fondamentale a sostegno delle strategie di medio e lungo termine della SGR ed è pensata con la finalità di:

- creare valore nel tempo e perseguire una crescita sostenibile per gli azionisti, per il personale e per gli investitori;
- attrarre, motivare e trattenere il personale, creando senso di identità e sviluppando una cultura legata alla performance e al merito;
- promuovere una sana ed efficace gestione dei rischi e scoraggiare un'assunzione di rischi non coerente con i profili di rischio e il regolamento dei FIA gestiti e della SGR;
- assegnare al personale, ove necessario, obiettivi specifici coerenti con gli obiettivi, i valori e gli interessi della Società e degli investitori dei FIA dalla stessa gestiti, prevedendo in ogni caso misure intese ad evitare conflitti di interesse.

Modello 231/2001

La SGR ha adottato un proprio modello 231 ed un codice etico. Il modello ed il codice si fondano essenzialmente sulla trasparenza dell'agire economico della SGR, la correttezza dei comportamenti ed il rispetto dei diritti umani. Il modello prevede nella parte speciale appositi protocolli per ogni attività della SGR che si affiancano alle procedure operative già ispirate ai principi indicati.

Fabrica opera nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e regolamenti ed è ancorata ad una serie di principi, consolidati nel corso degli anni quali: onestà, rispetto, imparzialità, affidabilità, lealtà, correttezza, trasparenza e buona fede.

La SGR ha anche adottato una procedura di whistleblowing che incide su tutte le normative più pregnanti per una SGR, quali ad esempio il Testo Unico della Finanza (TUF), il *market abuse* e l'antiriciclaggio. In sintesi, il sistema prevede di poter segnalare all'Organismo di Vigilanza (OdV) ovvero alla revisione interna, sia in chiaro che anonimamente eventuali comportamenti che differiscono dai principi del codice etico e delle norme applicabili alla SGR. Le segnalazioni sono trattate nella massima riservatezza e nel rispetto del GDPR.

Nel corso del 2023, è stata aggiornata procedura organizzativa sul whistleblowing per adeguarla alle nuove norme introdotte col decreto legislativo 10 marzo 2023, n. 24 (di seguito anche il "Decreto attuativo"), che recepisce nell'ordinamento italiano la Direttiva UE 2019/1937 riguardante "la protezione delle persone che segnalano violazioni del diritto dell'Unione" (di seguito anche la "Direttiva Whistleblowing").

Codice di Comportamento

La scrupolosa attenzione all'etica del lavoro ha assunto, anche a seguito dell'introduzione del Modello 231, oltre ad una valenza prettamente morale anche un'importanza fondamentale per garantire la continuità stessa della società nella quale operiamo. La centralità della materia spinge Fabrica SGR a definire sempre con maggiore chiarezza l'insieme dei valori cui si ispira e delle responsabilità che assume verso l'interno e verso l'esterno. Per questa ragione è stato predisposto il Codice di Comportamento, adottato da Fabrica con l'obiettivo di definire con chiarezza e trasparenza l'insieme dei valori ai quali si ispira per raggiungere i propri obiettivi. L'osservanza delle norme in esso contenute è imprescindibile per il corretto funzionamento, affidabilità, reputazione e immagine della società ed è in questo senso che tutte le attività sono svolte nell'osservanza della legge, in un quadro di concorrenza leale con onestà, integrità, correttezza e buona fede, nel rispetto degli interessi legittimi dei clienti, dipendenti, azionisti, partner commerciali e finanziari e della collettività in cui l'impresa è presente. Pertanto, tutti coloro che lavorano nella SGR, senza distinzioni o eccezioni, sono impegnati ad osservare e a fare osservare tali principi nell'ambito delle proprie funzioni e responsabilità. In nessun modo la convinzione di agire a vantaggio della SGR può giustificare l'adozione di comportamenti in contrasto con tali principi. L'osservanza del Codice di Comportamento da parte dei Destinatari è di importanza fondamentale per il buon funzionamento, l'affidabilità, la trasparenza e la reputazione della SGR, fattori che costituiscono un patrimonio decisivo per il successo dell'impresa stessa.

Codice Etico

Il Codice Etico è l'insieme delle regole etico-comportamentali oggetto di continua divulgazione a tutto il personale aziendale e continuamente sottoposte a verifica per garantirne la corretta applicazione, che definisce con chiarezza e trasparenza l'insieme dei valori ai quali la SGR si ispira per il raggiungimento dei propri obiettivi. Fabrica SGR riconosce l'importanza della responsabilità etico-sociale nella conduzione degli affari e delle attività aziendali e si impegna al rispetto dei legittimi interessi dei propri Stakeholder e della collettività in cui opera. Contestualmente richiede al personale, ai tenant e a tutti coloro che cooperano con Fabrica il rispetto delle regole aziendali e dei precetti stabiliti nel presente Codice.

Fabrica SGR, per garantire la massima diffusione del Codice Etico, si assicura che all'atto dell'assunzione venga fornito al neoassunto il Codice Etico, affinché la conoscenza e la promozione dei valori di Fabrica sia garantita trasversalmente a tutti i livelli.

Sistema dei Controlli Interni

Il sistema dei controlli interni è l'insieme delle regole, dei presidi e delle strutture organizzative che, partendo da un adeguato processo di identificazione e misurazione dei rischi inerenti alla SGR e al business in cui essa opera, ne consentono la gestione e il monitoraggio in maniera efficace e tempestiva. In particolare, Fabrica SGR ha sviluppato un efficiente sistema di controllo interno per il monitoraggio dei rischi, basato su tre livelli:

- la funzione Risk Management supporta i diversi processi decisionali (logica *ex ante*) e monitora nel continuo (controllo *ex post*) una serie di rischi predefiniti (credito, mercato, liquidità, sostenibilità, operativi) anche tramite analisi di scenario;
- la funzione Compliance: (i) controlla e valuta periodicamente l'adeguatezza e l'efficacia delle misure, delle politiche e delle procedure operative e di controllo della SGR, nonché delle misure adottate per rimediare a eventuali carenze nell'adempimento degli obblighi normativi della SGR; (ii) fornisce consulenza ai soggetti rilevanti della SGR e li assiste ai fini dell'adempimento degli obblighi che incombono sulla SGR;
- l'Internal Audit effettua le proprie verifiche periodiche in totale indipendenza, sulla base di un sistema di procedure codificate.

Tutte le funzioni assicurano l'efficacia dei controlli, in particolare in aree sensibili quali antiriciclaggio e monitoraggio dei conflitti di interesse. Inoltre, in tema di sostenibilità, dal 2022, alle Funzioni di Controllo della SGR sono stati assegnati i compiti/responsabilità, riportati nel Regolamento generale della SGR e di seguito sintetizzati.

Funzione di Risk Management

Tale funzione, nello specifico, svolge le seguenti attività:

- incorpora i fattori di sostenibilità (climatici, ambientali, sociali e di *governance*) nella valutazione dell'esposizione ai rischi e nel loro monitoraggio, elaborando, per il Consiglio di Amministrazione e l'Alta Dirigenza, *report* periodici ed esaustivi sul tipo e sul livello di materialità dei rischi di sostenibilità a cui sono esposti la SGR e i FIA gestiti;
- conduce, con riferimento alla gestione dei FIA immobiliari e dei FIA di crediti, *stress test* dei budget e *business plan* dei FIA stessi, allo scopo di monitorare i rischi di mercato, di credito, di liquidità, di controparte, operativi e di sostenibilità;
- supporta la funzione Pianificazione Strategica e *Fund Raising* nelle specifiche attività di analisi per valutare se l'oggetto dell'OICR da istituire sia ricompreso o meno all'interno delle categorie delineate dagli articoli 8 o 9 del Regolamento (UE) 2019/2088;
- predispone la politica per l'individuazione e la prioritizzazione dei principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità, da sottoporre al Consiglio di Amministrazione per l'approvazione e ne cura l'aggiornamento.

Il modello, in un'ottica continuous improvement ed in base ai dati disponibili, comprende una valutazione dei rischi di sostenibilità che comprendono una stima dei rischi ambientali (fisici e di transizione).

Funzione Compliance

Tale funzione, nello specifico, svolge le seguenti attività:

- assicura che i rischi di conformità scaturenti dall'applicazione di norme e regolamentazioni in tema di sostenibilità, applicabili alla SGR ed ai FIA gestiti, siano presi in debita considerazione in tutti i processi rilevanti;
- supporta Pianificazione Strategica e *Fund Raising* nelle specifiche attività di analisi per valutare se l'oggetto dell'OICR da istituire sia ricompreso o meno all'interno delle categorie delineate dagli articoli 8 o 9 del Regolamento (UE) 2019/2088;
- cura la predisposizione del Documento d'offerta dei fondi gestiti previsto dal Regolamento Consob n. 11971/1999 e s.m.i. per quanto attiene agli aspetti normativi e regolamentari e collabora con le funzioni/strutture aziendali alla declinazione degli aspetti relativi alla sostenibilità, rilevanti per lo specifico fondo;
- supporta Investor Relations, l'ESG Manager e le altre Direzioni/funzioni aziendali nella predisposizione ed aggiornamento periodico dei dati e delle informazioni previste dal Regolamento (UE) 2019/2088, in merito alla disclosure sugli aspetti di sostenibilità da rendere a livello di SGR ed a livello di singolo FIA gestito.

Funzione Internal Audit

Tale funzione, nello specifico, verifica l'adeguatezza dei presidi e delle iniziative adottate per l'individuazione e la gestione dei rischi di sostenibilità applicabili alla SGR ed ai FIA gestiti.



Fabrica ha istituito, inoltre, il Comitato Supervisione Rischi e Controlli (CSRC), cui è demandato un ruolo di assistenza al Consiglio di Amministrazione relativamente a:

- gestione delle situazioni di potenziale conflitto d'interesse;
- politiche ed indirizzi in materia di gestione dei rischi e di *internal audit*;
- supporto al Consiglio di amministrazione per le tematiche ESG.

La SGR ha attivato un Controllo di gestione volto a garantire il corretto funzionamento e il buon andamento della SGR. Tale insieme di strumenti è inoltre finalizzato ad assicurare la gestione, il monitoraggio ed il *reporting* in maniera efficace, trasparente e tempestiva del *business* oltre che del patrimonio aziendale in un'ottica di lungo periodo. Il Consiglio di Amministrazione si impegna a promuovere, attraverso la promozione delle politiche aziendali, una cultura del monitoraggio interno, al fine di trasmettere i valori della SGR a tutti i dipendenti in modo da rendere tutto il personale consapevole e parte attiva nell'applicazione di tali regole e procedure. La funzione Risk Management determina il profilo di rischio di ciascun fondo in coerenza con le *best practice* internazionali e verifica la coerenza tra il livello di rischio dei fondi e il relativo profilo di rischio-

rendimento, contribuendo ad aggiornare la mappa dei rischi, compresa l'introduzione del rischio di sostenibilità. A tal riguardo, la funzione Risk Management definisce il profilo di sostenibilità dei FIA gestiti facendo riferimento alle informazioni e alle caratteristiche degli immobili, desunte anche a seguito dell'attività di *due diligence* ESG, ed in funzione di elementi qualitativi non sempre riconducibili ad analisi quantitative e relativi alle specificità del FIA oggetto di analisi.

Più in particolare:

- Monitora ogni tipo di rischio cui è esposto ciascun fondo, tra cui:
 - il *rischio di mercato*: rischio connesso ad oscillazioni di variabili macroeconomiche e/o alle caratteristiche specifiche del portafoglio immobiliare di ciascun fondo. Viene stimato l'impatto del rischio di mercato sia per asset immobiliari che per asset mobiliari. L'analisi è basata sull'analisi della composizione del portafoglio e sull'applicazione di *stress test* al fine di determinare un IRR @ Market Risk del Fondo che incorpori le evoluzioni attese delle principali variabili macroeconomiche significative e delle variabili idiosincratice;
 - i *rischi di credito* e controparte: rischio di perdite derivante da insolvenza delle controparti e/o dal deterioramento del merito creditizio delle controparti. Analisi basata su *rating* esterni e modelli interni volti ad assegnare una probabilità di *default* a ciascuna controparte. La valutazione del rischio di credito è condotta con un approccio prospettico. Inoltre, vengono effettuati un periodico monitoraggio dell'*ageing* dei crediti (ritardi nei pagamenti);
 - il *rischio di liquidità*: rischio derivante dall'impossibilità, della SGR e/o del fondo, di onorare per tempo gli impegni di pagamento. Tale rischio è costituito da due principali elementi: i) *Market Liquidity Risk*: l'analisi è basata sui *business plan* del fondo e condotta tramite analisi di scenario volte a valutare *stress* esogeni ed endogeni (sui tassi d'interesse, sui livelli delle CAPEX, ritardi nei pagamenti, impossibilità di vendere gli asset ad un prezzo congruo in un accettabile lasso di tempo, ii) *Rischio finanziario e di rifinanziamento* (difficoltà di reperire finanziamenti);
 - i *rischi operativi*: rischio di perdite connesse ad inadeguatezza o malfunzionamento di processi, procedure, personale o sistemi interni ovvero causate da eventi esterni (l rischio legale, violazione di norme, dispute contrattuali o extra-contrattuali, questioni connesse alle attività in outsourcing). La funzione Risk Management effettua periodicamente una valutazione complessiva dei rischi operativi, coinvolgendo tutte le funzioni interne ed esterne. Per ognuna delle tipologie di rischio appena descritte, la funzione determina, mediante analisi di scenario l'IRR @ Risk, comparata con l'IRR da BP di ciascun fondo;
 - i *rischi di sostenibilità*, introdotti nel modello di Risk Management a partire dal 2022, che si concentrano sull'eventualità che si verifichi un evento o una condizione di tipo ambientale, sociale o di *governance* che possa provocare un significativo impatto negativo (effettivo o potenziale) sul valore dell'investimento;
- Predisporre una reportistica *tailor-made* per tutti i principali destinatari (Consiglio di Amministrazione, investitori, autorità di vigilanza, altre funzioni di controllo, etc.);
- Implementa strategie di copertura volte, ove necessario, a mitigare l'impatto dei principali fattori di rischio identificati. L'efficienza delle strategie di *hedging* è sottoposta a periodica valutazione.

La Funzione Compliance, quale funzione permanente di controllo della conformità efficace e indipendente, svolge attività di controllo ex ante ed ex post ed ha in carico le seguenti responsabilità:

- controlla e valuta periodicamente l'adeguatezza e l'efficacia delle misure, delle politiche e delle procedure adottate e delle misure adottate per rimediare a eventuali carenze nell'adempimento degli obblighi da parte della SGR;
- fornisce consulenza ai soggetti rilevanti nella prestazione dei servizi e nell'esercizio delle attività e assisterli ai fini dell'adempimento degli obblighi posti dalle disposizioni di recepimento della direttiva 2011/61/UE;
- presenta agli organi aziendali, tramite il responsabile della funzione, con periodicità almeno annuale, le relazioni sull'attività svolta;
- supporta nell'individuazione ed esecuzione degli interventi formativi a carattere normativo.

Il Responsabile dell'Internal Auditing, attraverso l'adozione di strumenti di valutazione e di *reporting* chiaramente identificati dagli *standard* di audit utilizzati, svolge le proprie attività secondo il seguente schema metodologico:

- identificazione del rischio a livello preventivo;
- verifica dei controlli interni e valutazione di adeguatezza degli assetti dei sottosistemi di riferimento (strutture / risorse – organizzazione / processi);
- analisi in ciascun processo dell'esistenza dei controlli di linea, dei controlli sulla gestione dei rischi, dei controlli di conformità;
- identificazione in ciascun processo dei punti di forza e di debolezza;
- individuazione delle soluzioni ai problemi rilevati;
- proposta delle modifiche da apportare e monitoraggio sulla realizzazione degli interventi organizzativi.

Opportunità legate all'evoluzione normativa in ambito ESG

Anche con la progressiva entrata in vigore di normative sempre più stringenti in tema di sostenibilità – quali la *Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR)*, la *EU Taxonomy* e la *Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)* – l'Unione Europea si sforza di diventare il primo continente a raggiungere il *net zero*, attuando misure più severe che impongono la divulgazione dei progressi ESG.

Alla luce del nuovo e più complesso quadro sociale, economico e normativo, l'integrazione dei fattori ESG si preannuncia, dunque, un interesse primario anche per i fondi immobiliari, tenuti a riconsiderare le proprie strategie di investimento e prestare sempre più attenzione ai rischi e ai fattori di sostenibilità, al fine di soddisfare una domanda di mercato sempre più "green".

Fabrica è convinta che una progressiva adozione dei principi ESG nel real estate, lontano dall'essere un'opzione, oggi coinvolge tutti gli *stakeholder* a tutti i livelli. Questa spinta nella direzione di uno sviluppo sostenibile non produrrà solo ricadute positive per il mondo in cui viviamo, ma avrà un ruolo primario nel processo di rinnovamento anche nel settore immobiliare.

In particolare, la SGR gestisce, tra gli altri, fondi finalizzati a contribuire attivamente ad un profondo processo di trasformazione sociale, percepibile nell'intera comunità. Infatti, ponendo al centro delle proprie attività il *Social impact investment*, Fabrica ha reso possibile l'avvio di diversi interventi, con l'ambizioso scopo di originare un impatto sociale positivo e concreto.

Pertanto, nella realizzazione dei propri progetti, la SGR si pone come fulcro di diversi attori, contribuendo ad accrescere il benessere delle comunità locali, in un'ottica di sviluppo sostenibile e perseguendo l'intento di migliorare le condizioni sociali ed economiche del territorio in cui opera e quindi delle singole persone che lo vivono.

Le fragilità sociali emerse negli ultimi anni pandemici e post pandemici, considerando anche gli sviluppi dei conflitti russo-ucraino e israelo-palestinese, hanno avuto conseguenze sociali ed economiche profondissime per tutte le nazioni colpite anche indirettamente, determinando forti cambiamenti nel modo di pensare e di agire in ampi strati della società.

Allegati

GRI 2-7 Dipendenti

| Tipologia contrattuale | 2024 | | | 2023 | | |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Uomini | Donne | Totale | Uomini | Donne | Totale |
| A tempo indeterminato | 21 | 34 | 55 | 18 | 33 | 51 |
| A tempo determinato | 2 | | 2 | 0 | 0 | 0 |
| Apprendistato | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Totale dipendenti | 23 | 34 | 57 | 18 | 33 | 51 |

| Rapporto di lavoro | 2024 | | | 2023 | | |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Uomini | Donne | Totale | Uomini | Donne | Totale |
| Full-time | 23 | 32 | 55 | 18 | 31 | 49 |
| Part-time | | 2 | 2 | 0 | 2 | 2 |
| Totale | 23 | 34 | 57 | 18 | 33 | 51 |

GRI 2-8 Lavoratori non dipendenti

| Lavoratori esterni | 2024 | | | 2023 | | |
|---------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | Uomini | Donne | Totale | Uomini | Donne | Totale |
| Lavoratori autonomi | 4 | - | 4 | 4 | - | 4 |
| Totale | 4 | - | 4 | 4 | - | 4 |

GRI 405-1 Totale di dipendenti per genere e per categoria professionale

| Categorie professionali | 2024 | | | 2023 | | |
|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | Uomini | Donne | Totale | Uomini | Donne | Totale |
| Dirigenti | 8 | 1 | 9 | 8 | 1 | 9 |
| Quadri | 5 | 11 | 16 | 5 | 10 | 15 |
| Impiegati | 10 | 22 | 32 | 5 | 22 | 27 |
| Totale | 23 | 34 | 57 | 18 | 33 | 51 |

GRI 401-1 Assunzioni

| N° di dipendenti | 2024 | | | | 2023 | | | |
|------------------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|
| | < 30 | 30-50 | > 50 | Totale | < 30 | 30-50 | > 50 | Totale |
| Uomini | 5 | 2 | - | 6 | 1 | 3 | - | 4 |
| Donne | 1 | 5 | - | 6 | - | - | - | 0 |
| Totale | 5 | 7 | - | 12 | 1 | 3 | - | 4 |

GRI 401-1 Turnover in entrata

| Tasso di assunzione | 2024 | | | | 2023 | | | |
|---------------------|-------------|------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| | < 30 | 30-50 | > 50 | Totale | < 30 | 30-50 | > 50 | Totale |
| Uomini | 125% | 17% | 0% | 30% | 100% | 30% | 0% | 22% |
| Donne | 50% | 23% | 0% | 18% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Totale | 100% | 21% | 0% | 23% | 25% | 10% | 0% | 8% |

GRI 401-1 Cessazioni

| N° di dipendenti | 2024 | | | | 2023 | | | |
|------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | < 30 | 30-50 | > 50 | Totale | < 30 | 30-50 | > 50 | Totale |
| Uomini | 2 | - | - | 2 | - | 2 | - | 2 |
| Donne | 1 | 4 | - | 5 | - | - | - | 0 |
| Totale | 3 | 4 | - | 7 | - | 2 | - | 2 |

GRI 401-1 Turnover in uscita

| Tasso di cessazione | 2024 | | | | 2023 | | | |
|---------------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| | < 30 | 30-50 | > 50 | Totale | < 30 | 30-50 | > 50 | Totale |
| Uomini | 50% | 0% | 0% | 9% | 0% | 20% | 0% | 11% |
| Donne | 50% | 18% | 0% | 15% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Totale | 50% | 12% | 0% | 12% | 0% | 7% | 0% | 4% |

GRI 2-30 Contratti collettivi

| % di dipendenti | 2024 | 2023 |
|-----------------|------|------|
| Percentuale | 100% | 100% |

GRI 401-3 Congedo parentale

| N° di dipendenti | 2024 | | | 2023 | | |
|---|--------|-------|-----------|--------|-------|----------|
| | Uomini | Donne | Totale | Uomini | Donne | Totale |
| Numero totale di dipendenti che hanno avuto diritto al congedo parentale | 4 | 10 | 14 | 3 | 5 | 8 |
| Numero totale di dipendenti che hanno usufruito del congedo parentale | 2 | 4 | 6 | 1 | 4 | 5 |
| Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro durante il periodo di rendicontazione dopo aver usufruito del congedo parentale | 2 | 4 | 6 | 1 | 4 | 5 |
| Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale e che sono ancora dipendenti dell'organizzazione nei 12 mesi successivi al rientro | 2 | 4 | 6 | 1 | 4 | 5 |

GRI 401-3 Tasso di rientro al lavoro

| N° di dipendenti | 2024 | | | 2023 | | |
|--|--------|-------|----------|--------|-------|----------|
| | Uomini | Donne | Totale | Uomini | Donne | Totale |
| Numero totale di dipendenti che avrebbero dovuto tornare al lavoro dopo il congedo parentale | 2 | 4 | 6 | 1 | 4 | 5 |
| Tasso di rientro al lavoro | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

GRI 401-3 Tasso di retention

| | 2024 | | | 2023 | | |
|--------------------|--------|-------|----------|--------|-------|----------|
| | Uomini | Donne | Totale | Uomini | Donne | Totale |
| Tasso di retention | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

GRI 404-3 Percentuale totale di dipendenti per genere e per categoria professionale che hanno ricevuto una valutazione periodica delle performance e dello sviluppo professionale

| N° di dipendenti | 2024 | | | | | |
|------------------|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|
| | Uomini | | Donne | | Totale | |
| | Valutati | % | Valutati | % | Valutati | % |
| Dirigenti | 7 | 87,50% | 1 | 100,00% | 8 | 88,89% |
| Quadri | 5 | 100,00% | 9 | 81,82% | 14 | 87,50% |
| Impiegati | 4 | 40,00% | 8 | 36,36% | 12 | 37,50% |
| Totale | 16 | 69,57% | 18 | 52,94% | 34 | 59,65% |

| N° di dipendenti | 2023 | | | | | |
|------------------|-----------|---------------|-----------|---------------|-----------|---------------|
| | Uomini | | Donne | | Totale | |
| | Valutati | % | Valutati | % | Valutati | % |
| Dirigenti | 8 | 100,00% | 1 | 100,00% | 9 | 100,00% |
| Quadri | 3 | 61,00% | 7 | 70,00% | 10 | 66,67% |
| Impiegati | - | 0,00% | 3 | 13,64% | 3 | 11,11% |
| Totale | 11 | 52,38% | 11 | 33,33% | 22 | 43,14% |

GRI 405-1 Dipendenti suddivisi per categoria professionale, genere e fascia di età

| N° di dipendenti | 2024 | | | | 2023 | | | |
|------------------|------|-------|------|--------|------|-------|------|--------|
| | < 30 | 30-50 | > 50 | Totale | < 30 | 30-50 | > 50 | Totale |
| <i>Dirigenti</i> | - | 1 | 8 | 9 | - | 1 | 8 | 9 |
| Uomini | - | 1 | 7 | 8 | - | 1 | 7 | 7 |
| Donne | - | - | 1 | 1 | - | - | 1 | 1 |
| <i>Quadri</i> | - | 11 | 5 | 16 | - | 10 | 5 | 15 |
| Uomini | - | 5 | - | 5 | - | 5 | - | 5 |
| Donne | - | 6 | 5 | 11 | - | 5 | 5 | 10 |



| | | | | | | | | |
|------------------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|
| <i>Impiegati</i> | 6 | 22 | 4 | 32 | 4 | 19 | 4 | 27 |
| Uomini | 4 | 6 | - | 10 | 1 | 4 | - | 5 |
| Donne | 2 | 16 | 4 | 22 | 3 | 15 | 4 | 22 |
| Totale | 6 | 34 | 17 | - | 4 | 30 | 17 | 51 |
| Uomini | 4 | 12 | 7 | 23 | 1 | 10 | 7 | 18 |
| Donne | 2 | 22 | 10 | 34 | 3 | 20 | 10 | 33 |

GRI 405-1 Percentuale di dipendenti suddivisi per categoria professionale, genere e fascia di età

| % | 2024 | | | | 2023 | | | |
|------------------|------------|------------|------------|-------------|-----------|------------|------------|-------------|
| | < 30 | 30-50 | > 50 | Totale | < 30 | 30-50 | > 50 | Totale |
| <i>Dirigenti</i> | 0% | 2% | 14% | 16% | 0% | 2% | 16% | 15% |
| Uomini | 0% | 2% | 12% | 14% | 0% | 2% | 14% | 13% |
| Donne | 0% | 0% | 2% | 2% | 0% | 0% | 2% | 2% |
| <i>Quadri</i> | 0% | 19% | 9% | 28% | 0% | 20% | 10% | 27% |
| Uomini | 0% | 9% | 0% | 9% | 0% | 10% | 0% | 10% |
| Donne | 0% | 11% | 9% | 19% | 0% | 10% | 10% | 17% |
| <i>Impiegati</i> | 11% | 39% | 7% | 56% | 8% | 39% | 8% | 58% |
| Uomini | 7% | 11% | 0% | 18% | 2% | 8% | 0% | 15% |
| Donne | 4% | 28% | 7% | 39% | 6% | 31% | 8% | 42% |
| Totale | 11% | 60% | 30% | 100% | 8% | 61% | 35% | 100% |
| Uomini | 7% | 21% | 12% | 40% | 2% | 20% | 14% | 38% |
| Donne | 4% | 39% | 18% | 60% | 6% | 41% | 20% | 62% |

GRI 405-1 Diversità negli organi di governo per genere e fasce di età

| N° di dipendenti | 2024 | | | | | |
|------------------|--------|------|-------|---|--------|------|
| | Uomini | | Donne | | Totale | |
| | N° | % | N° | % | N° | % |
| < 30 | - | 0 | - | - | - | 0 |
| 30-50 | - | 0 | - | 0 | - | 0 |
| > 50 | 5 | 100% | - | 0 | 5 | 100% |

| Total | 5 | 100% | - | 0 | 5 | 100% |
|-------------------------|---------------|-------------|--------------|----------|---------------|-------------|
| 2023 | | | | | | |
| N° di dipendenti | Uomini | | Donne | | Totale | |
| | N° | % | N° | % | N° | % |
| < 30 | - | 0 | - | - | - | 0 |
| 30-50 | - | 0 | - | 0 | - | 0 |
| > 50 | 5 | 100% | - | 0 | - | 0 |
| Total | 5 | 100% | - | 0 | 5 | 100% |

GRI 403-9 Numero di infortuni sul lavoro

| Numeri di infortuni | 2024 | 2023 |
|--|-------------|-------------|
| N° di decessi a seguito di infortuni sul lavoro | - | - |
| N° di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi) | - | - |
| N° di infortuni sul lavoro registrabili | 1 | 1 |

GRI 403-9 Tassi di infortuni sul lavoro

| Tasso di infortunio | 2024 | 2023 |
|---|-------------|-------------|
| Tassi di decessi a seguito di infortuni sul lavoro | - | - |
| Tassi di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi) | - | - |
| Tassi di infortuni sul lavoro registrabili | 2,16 | 2,32 |
| Ore lavorate | 92.696 | 86.166 |

GRI 404-1 Ore medie di formazione pro-capite per categoria professionale e genere

| Ore di formazione | 2024⁵ | | | | | | | | |
|--------------------------|-------------------------|----------------|------------------|--------------|----------------|------------------|---------------|----------------|------------------|
| | Uomini | | | Donne | | | Totale | | |
| | Ore | N° dip. | Ore medie | Ore | N° dip. | Ore medie | Ore | N° dip. | Ore medie |
| Dirigenti | 146 | 8 | 18,25 | 79 | 1 | 79,00 | 225 | 9 | 25,00 |
| Quadri | 139 | 5 | 27,80 | 272 | 11 | 24,73 | 411 | 16 | 25,69 |

⁵ Il numero di ore di formazione erogate nel 2024 risulta inferiore rispetto al 2023, anno in cui è stata svolta un particolarmente intenso piano di formazione dei dipendenti, in quanto nel 2023 sono state recuperate alcune ore di formazione in presenza originariamente previste per il 2022.



| | | | | | | | | | |
|---------------|------------|-----------|--------------|------------|-----------|--------------|--------------|-----------|--------------|
| Impiegati | 168 | 10 | 16,80 | 332 | 22 | 15,09 | 500 | 32 | 15,63 |
| Totale | 453 | 23 | 19,70 | 683 | 34 | 20,09 | 1.136 | 57 | 19,93 |

2023

| Ore di formazione | Uomini | | | Donne | | | Totale | | |
|-------------------|------------|-----------|--------------|-------------|-----------|--------------|-------------|-----------|--------------|
| | Ore | N° dip. | Ore medie | Ore | N° dip. | Ore medie | Ore | N° dip. | Ore medie |
| Dirigenti | 398 | 8 | 49,75 | 96 | 1 | 96,00 | 494 | 9 | 54,89 |
| Quadri | 228 | 5 | 45,60 | 509 | 10 | 50,90 | 737 | 15 | 49,13 |
| Impiegati | 222 | 5 | 44,40 | 896 | 22 | 40,77 | 1119 | 27 | 41,44 |
| Totale | 848 | 18 | 47,11 | 1502 | 33 | 45,53 | 2350 | 51 | 46,08 |

GRI 205-2 Numero totale e percentuale di membri dell'organo di governo a cui sono state comunicate le politiche e le procedure in materia di anticorruzione dell'organizzazione

| N. membri degli organi di governo | 2024 | | | 2023 | | |
|-----------------------------------|----------|---------------|------|----------|---------------|------|
| | N° | Totale membri | % | N° | Totale membri | % |
| Direttori/Executive | 5 | 5 | 100% | 5 | 5 | 100% |

GRI 205-2 Numero totale e percentuale di dipendenti che hanno ricevuto una formazione in materia di anticorruzione, suddivisi per categoria di dipendenti e regione

| Numero di dipendenti | 2024 | | | 2023 | | |
|----------------------|-----------|-------------------|------------|-----------|-------------------|------------|
| | N° | Totale dipendenti | % | N° | Totale dipendenti | % |
| Dirigenti | 8 | 9 | 89% | 8 | 9 | 89% |
| Quadri | 16 | 16 | 100% | 14 | 15 | 93% |
| Impiegati | 32 | 32 | 100% | 27 | 27 | 100% |
| Totale | 56 | 57 | 98% | 49 | 51 | 96% |

GRI 302-1 Totale consumi energetici all'interno dell'organizzazione

| Energia | Unità di misura | 2024 | 2023 |
|---|-----------------|------|------|
| Totale consumi energetici all'interno dell'organizzazione | GJ | 242 | 226 |
| | GJ | 157 | 106 |

Energia rinnovabile⁶

| | | | |
|---|---|-----|-----|
| % Energia rinnovabile sul totale dei consumi energetici | % | 65% | 47% |
|---|---|-----|-----|

⁶ La quantità di energia rinnovabile riportata, in continuità con gli anni precedenti, è determinata sulla base dei dati indicati nelle bollette energetiche.

Tabella degli indicatori GRI

| | |
|------------------------------------|--|
| Dichiarazione d'uso | Fabrica SGR ha rendicontato le informazioni citate in questo indice dei contenuti GRI per il periodo 01/01/2024 - 31/12/2024 con riferimento agli Standard GRI |
| GRI 1 utilizzati | GRI 1: Foundation 2021 |
| Standard di settore GRI pertinenti | N/A |

| GRI STANDARD | INFORMATIVA | UBICAZIONE | OMISSIONE | | | N. DI RIF. STANDARD DI SETTORE GRI |
|---|---|---|---|---------|-------------|------------------------------------|
| | | | REQUISITI OMESSI | RAGIONE | SPIEGAZIONE | |
| Informativa Generale 2021 | | | | | | |
| GRI 2: Informativa Generale 2021 | 2-1 Dettagli organizzativi | 8-11; 12; 27-34 | Un riquadro grigio indica una voce non pertinente. Si riferisce esclusivamente alle colonne 'Omissione' e 'N. di Rif. degli Standard di settore GRI'. | | | |
| | 2-2 Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione | 5 | | | | |
| | 2-3 Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto | 5 | | | | |
| | 2-4 Revisione delle informazioni | Nel Bilancio di Sostenibilità 2024 non sono stati riesposti dati relativi al 2023 | | | | |
| | 2-5 Assurance esterna | Il Bilancio di Sostenibilità di Fabrica SGR non è soggetto ad Assurance esterna | | | | |
| | 2-6 Attività, catena del valore e altri rapporti di business | 5; 8-11; 27-34 | | | | |
| | 2-7 Dipendenti | 40; 50 | | | | |
| | 2-8 Lavoratori non dipendenti | 50 | | | | |
| | 2-9 Struttura e composizione della governance | 42-45 | | | | |

| | | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|--|
| | 2-22 Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile | 14-15-16 | | | | |
| | 2-23 Impegno in termini di policy | 15; 45-46 | | | | |
| | 2-27 Conformità a leggi e regolamenti | Nel corso del 2024 non ci sono stati casi significativi di non conformità a leggi e regolamenti che hanno comportato pene pecuniarie o sanzioni non pecuniarie | | | | |
| | 2-28 Appartenenza ad associazioni | 16-17 | | | | |
| | 2-29 Approccio al coinvolgimento degli stakeholder | 16-17 | | | | |
| | 2-30 Contratti collettivi | 40; 53-54 | | | | |
| Temi materiali | | | | | | |
| GRI 3: Temi materiali 2021 | 3-1 Processo di determinazione dei temi materiali | 17-19 | | | | |
| | 3-2 Elenco di temi materiali | 17-19 | | | | |
| Serie economica | | | | | | |
| TRASPARENZA, ETICITA' E SOLIDITA' DELLA GOVERNANCE | | | | | | |
| GRI 3: Temi materiali 2021 | 3-3 Gestione dei temi materiali | 17-19; 42-49 | | | | |
| GRI 205: Anticorruzione | 205-2 Comunicazione e formazione su normative e procedure anticorruzione | 56 | | | | |
| | 205-3 Incidenti confermati di corruzione e misure adottate | Nel corso del 2024 non si sono verificati casi di corruzione accertati | | | | |
| GRI 206: Comportamento anticompetitivo | 206-1 Azioni legali relative a comportamento anti-competitivo, attività di trust e prassi monopolistiche | Nel corso del 2024 non si sono verificate azioni legali per comportamenti anticoncorrenziali, antitrust e pratiche monopolistiche | | | | |

| Serie ambientale | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|--|
| CAMBIAMENTO CLIMATICO | | | | | | |
| GRI 3: Temi materiali 2021 | 3-3 Gestione dei temi materiali | 22-25 | | | | |
| GRI 302: Energia | 302-1 Consumo di energia interno all'organizzazione | 24; 56 | | | | |
| GRI 305: Emissioni | 305-1 Emissioni di gas a effetto serra (GHG) dirette (Scope 1) | 25 | | | | |
| | 305-2 Emissioni di gas a effetto serra (GHG) indirette da consumi energetici (Scope 2) | 25 | | | | |
| Serie sociale | | | | | | |
| BENESSERE, CRESCITA E RETENTION DEI DIPENDENTI | | | | | | |
| GRI 3: Temi materiali 2021 | 3-3 Gestione dei temi materiali | 17-18-19; 38-41 | | | | |
| GRI 401: Occupazione | 401-1 Assunzioni di nuovi dipendenti e avvicendamento dei dipendenti | 51 | | | | |
| GRI 405: Occupazione | 405-1 Diversità e pari opportunità | 52-56 | | | | |
| GRI 406: Non discriminazione | 406-1 Episodi di discriminazione e misure correttive adottate | Nel corso del 2024 non si sono registrati episodi di discriminazione | | | | |
| GRI 401: Occupazione | 401-3 Congedo parentale | 52 | | | | |
| GRI 404 Formazione e istruzione | 404-1 Numero medio di ore di formazione all'anno per dipendente | 55-56 | | | | |
| | 404-3 Percentuale di dipendenti che ricevono periodicamente valutazioni delle loro performance e dello sviluppo professionale | 53 | | | | |
| SALUTE E SICUREZZA DELLE PERSONE | | | | | | |
| GRI 3: Temi materiali 2021 | 3-3 Gestione dei temi materiali | 17-19; 41 | | | | |
| GRI 403: Salute e sicurezza sul lavoro | 403-1 Sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro | 41 | | | | |

| | | | | | | |
|--|--|-----------------|--|--|--|--|
| | 403-2 Identificazione dei pericoli, valutazione dei rischi e indagini sugli incidenti | 41 | | | | |
| | 403-3 Servizi per la salute professionale | 41 | | | | |
| | 403-4 Partecipazione e consultazione dei lavoratori in merito a programmi di salute e sicurezza sul lavoro e relativa comunicazione | 41 | | | | |
| | 403-5 Formazione dei lavoratori sulla salute e sicurezza sul lavoro | 41 | | | | |
| | 403-6 Promozione della salute dei lavoratori | 41 | | | | |
| | 403-7 Prevenzione e mitigazione degli impatti in materia di salute e sicurezza sul lavoro direttamente collegati da rapporti di business | 41 | | | | |
| | 403-9 Infortuni sul lavoro | 55 | | | | |
| TEMI MATERIALI NON CORRELATI A SPECIFICHE DISCLOSURE DEI GRI STANDARD | | | | | | |
| CRESCITA, RESILIENZA DEL MODELLO DI BUSINESS E CREAZIONE DI VALORE PER LA SGR E GLI STAKEHOLDER | | | | | | |
| GRI 3: Temi materiali 2021 | 3-3 Gestione dei temi materiali | 16-19; 27 | | | | |
| SISTEMA DEI CONTROLLI INTERNI E MODELLO DI GESTIONE DEI RISCHI ESG | | | | | | |
| GRI 3: Temi materiali 2021 | 3-3 Gestione dei temi materiali | 8; 17-19; 44-49 | | | | |
| INNOVAZIONE TECNOLOGICA E CYBERSECURITY | | | | | | |
| GRI 3: Temi materiali 2021 | 3-3 Gestione dei temi materiali | 17-19 | | | | |
| BENESSERE E COINVOLGIMENTO DEI TENANT | | | | | | |
| GRI 3: Temi materiali 2021 | 3-3 Gestione dei temi materiali | 17-19; 38-39 | | | | |
| STANDARD DI VITA E BENESSERE ADEGUATI PER GLI UTENTI FINALI DEGLI ASSET | | | | | | |
| GRI 3: Temi materiali 2021 | 3-3 Gestione dei temi materiali | 17-19; 27-34 | | | | |
| COMUNITA' E SOCIETA' INCLUSIVE E SOSTENIBILI | | | | | | |
| GRI 3: Temi materiali 2021 | 3-3 Gestione dei temi materiali | 17-19; 27-34 | | | | |

| GESTIONE DELLE RISORSE E CIRCOLARITA' | | | | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------|--------------|--|--|--|--|
| GRI 3: Temi materiali 2021 | 3-3 Gestione dei temi materiali | 17-19; 22-24 | | | | |

Tabella di riconciliazione con gli standard GRI

| Tematiche materiali | Topic GRI Standard | Area | Impatto | | Perimetro dell'impatto | Coinvolgimento della Società |
|---|---|----------|---|--|------------------------|--|
| | | | Positivo | Negativo | | |
| Crescita, resilienza del modello di business e creazione di valore per la SGR e gli stakeholder | - | Economic | Resilienza del modello di business e organizzativo ai cambiamenti in atto (sostenibilità e innovazione) | <p>Perdite di valore/ attrattività per mancata/ritardata considerazione delle tematiche EG nella strategia della SGR</p> <p>Mancata considerazione dei rischi di sostenibilità nel processo di investimento immobiliare</p> | Fabrica SGR | Causato da Fabrica SGR |
| Trasparenza, eticità e solidità della Governance | Anticorruzione (205); Comportamenti anticoncorrenziali (206) | Economic | | <p>Corruzione e comportamenti anti-competitivi</p> <p>Esposizione a rischi legali e reputazionali</p> <p>Interessi e aspettative degli stakeholders in ambito ESG</p> <p>Flessione utili/del capitale dovuto a una percezione negativa dell'azienda per mancato rispetto di norme/adozione di comportamenti scorretti.</p> | Fabrica SGR | Causato da Fabrica SGR |
| Sistema dei controlli interni e modello di gestione dei rischi ESG | - | Economic | Robustezza del sistema dei controlli interni e del modello di gestione dei rischi di sostenibilità | Mancata valutazione dei rischi di sostenibilità negli investimenti (es. ambientali) | Fabrica SGR | Causato da Fabrica SGR |
| Innovazione tecnologica e Cybersecurity | | Economic | | <p>Mancata sicurezza dei dati</p> <p>Perdite finanziarie derivanti da attacchi informatici</p> | Fabrica SGR | <p>Causato da Fabrica SGR</p> <p>Subito da Fabrica SGR</p> |
| Benessere, crescita e retention dei dipendenti | Occupazione (401), Diversità e pari opportunità (405); Non discriminazione (406) Formazione (404) | Social | <p>Sviluppo e crescita del personale</p> <p>Benessere del personale e occupazione dignitosa</p> | | Fabrica SGR | Causato da Fabrica SGR e a cui Fabrica contribuisce |
| Salute e sicurezza delle persone | Salute e sicurezza sul lavoro (403) | Social | | <p>Salute e sicurezza nei luoghi di lavoro della SGR</p> <p>Salute e sicurezza nei luoghi di lavoro</p> | Fabrica SGR | Causato da Fabrica SGR |



| | | | | della catena di valore | |
|---|--------------------------------|---------------|--|---|--|
| Benessere e coinvolgimento dei Tenant | | Social | Soddisfazione e coinvolgimento del tenant | Fabrica SGR | Causato da Fabrica SGR |
| Standard di vita adeguati per gli utenti finali degli asset | | Social | Realizzazione dei diritti sociali ed economici | Dipendenti di Fabrica SGR | Causato da Fabrica SGR |
| Comunità e società inclusive e sostenibili | | Social | Rigenerazione Urbana | Dipendenti di Fabrica SGR | Causato da Fabrica SGR |
| Cambiamento climatico | Energia (302), Emissioni (305) | Environmental | Riduzione dei consumi (vista SGR) Riduzione dei consumi (vista portafoglio di gestione) Emissione di GHG (vista SGR) | Emissioni di GHG (vista portafoglio di gestione) Impatti finanziari del cambiamento climatico e della mancata definizione di un piano di transizione aziendale Svalutazione del portafoglio immobiliare a causa del processo di aggiustamento verso un'economia a basse emissioni di carbonio e più sostenibile | Fabrica SGR Causato da Fabrica SGR e direttamente connesso attraverso una relazione di business |
| Gestione delle risorse e circolarità | - | Environmental | Approvvigionamento sostenibile Gestione circolare dei rifiuti Uso sostenibile delle risorse idriche | Fabrica SGR | Causato da Fabrica SGR e direttamente connesso attraverso una relazione di business |

Fabrica Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A.

Iscritta al n.65 dell'Albo delle Società di Gestione del Risparmio – Sezione Gestori FIA

Sede Sociale: via Nazionale 87 – 00187 Roma

www.fabricasgr.com