



Policy di Sostenibilità di Fabrica Immobiliare SGR S.p.A.

PROPOSTA/ APPROVAZIONE	DATA	VALIDAZIONE	DATA
Consiglio di Amministrazione	11 febbraio 2021	Funzione Compliance e AML	8 febbraio 2021
Consiglio di Amministrazione	27 ottobre 2022	Funzione Compliance e AML	13 ottobre 2022

La presente Policy è messa a disposizione del personale sull'Intranet aziendale.

Sommario

1. Glossario e definizioni	2
2. Obiettivo.....	3
3. Ambito di applicazione	3
4. Comunicazione e divulgazione.....	3
5. Contesto	3
6. Ruoli e responsabilità	4
7. <i>Committment</i>	5
8. Considerazione dei fattori ESG nei processi di investimento	5
9. <i>Enviromental</i>	6
10. <i>Social</i>	6
11. <i>Governance</i>	7

1. Glossario e definizioni

Acronimo/Termini	Definizione/Spiegazione
SGR	Società di Gestione del Risparmio
ESG	<i>Environment, Social and Governance</i>
SDGs	<i>Sustainable Development Goals</i>
GRI	<i>Global Reporting Initiative</i>
<i>Social Impact Real Estate Investing</i>	Strategia di investimento che, tra gli obiettivi principali, ha quello di raggiungere obiettivi sociali o ambientali, insieme a rendimenti di mercato competitivi, valorizzando il contesto nel quale sono inseriti i progetti immobiliari.

2. Obiettivo

La presente Policy di Sostenibilità (“Policy”) è considerata uno strumento fondamentale per le strategie a medio e lungo termine di Fabrica Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (di seguito anche “SGR” o “Fabrica SGR”) ed è stata redatta con le seguenti finalità:

- Diffondere, promuovere e sviluppare una cultura della sostenibilità ed i principi Ambientali, Sociali e di Governance (di seguito anche “ESG”) all’interno di Fabrica SGR;
- Consolidare e perseguire, attraverso l’adozione della presente Policy e dei principi ESG, una crescita sostenibile per Fabrica SGR e per i propri *stakeholders*¹;
- Supportare e guidare le scelte strategiche della SGR tenendo conto dei principi ESG.

La presente Policy di Sostenibilità ambisce a definire una cultura aziendale orientata alla tutela ambientale e sociale, all’onestà, all’imparzialità, alla diversità e promuovere l’integrità e la trasparenza, oltre che incentivare uno sviluppo sostenibile e la responsabilità degli *stakeholders*.

3. Ambito di applicazione

La presente Policy di Sostenibilità si applica agli organi sociali, ai dipendenti e ai collaboratori che operano in nome e per conto di Fabrica SGR.

4. Comunicazione e divulgazione

La SGR si impegna a divulgare la Policy ed i suoi aggiornamenti mediante apposite attività di comunicazione, fra cui la pubblicazione sul sito *internet* www.fabricasgr.com. La Policy stessa promuove la formazione sensibile a tematiche ESG dei propri dipendenti, stabilendo appositi canali informativi e progetti di formazione e aggiornamento al proprio interno. All’atto dell’instaurazione di qualsiasi rapporto professionale con soggetti e consulenti esterni, Fabrica SGR si assicura che costoro ricevano adeguata informativa e conoscenza del presente documento.

In ottica di continuo miglioramento, la presente policy viene all’occasione riesaminata, al fine di allinearla ad eventuali nuove evoluzioni delle best practice di settore, e di individuare e valutare eventuali aree di miglioramento.

5. Contesto

Fabrica SGR, con sede legale ed operativa in Roma, via Nazionale n.87, ha per oggetto sociale, in via principale, la promozione, l’istituzione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso rivolti al pubblico *retail* o riservati ad investitori professionali, indicati all’articolo 1, comma 1, lettere m-*quater* e m-*undecies* del D.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, come di volta in volta modificato (di seguito “TUF”). Alla data di stesura della presente *policy*, la SGR gestisce n. 12 FIA (fondi di investimento alternativi) immobiliari destinati sia a clientela *retail* che ad investitori professionali.

Fabrica SGR 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.

¹ Sono definiti *stakeholders* quei soggetti, intesi nel senso di individui, gruppi, organizzazioni, che hanno con l’azienda relazioni significative dalle quali derivano specifici o generici interessi legittimi. Fabrica SGR, durante la definizione della matrice di materialità, ha individuato come *stakeholders* i seguenti soggetti: media, scuole, università e enti di ricerca, società e comunità locale, dipendenti e collaboratori, *tenants*, azionisti, investitori, fornitori e *business partner*, associazioni e ONG e istituzioni.

Unitamente a questi, nel corso degli ultimi anni, Fabrica SGR ha accresciuto fortemente il suo interesse verso le tematiche di sostenibilità, implementando un percorso ESG ispirato alle *best practice* internazionali, sia per orientare i propri investimenti sia per creare un positivo impatto sociale, ambientale e di *governance*.

Il presente documento si ispira ai principi delle normative comunitarie, nazionali ed interne, di seguito riportate:

– **Normative comunitarie e nazionali :**

- Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile – *Sustainable Development Goals* (SDGs) – definiti nell’ambito dell’“Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile”. Fabrica SGR si impegna a contribuire al raggiungimento dei 17 obiettivi integrando ai propri processi tematiche ESG e condividendo i propri valori e risultati con i principali *stakeholder* al fine di creare valore condiviso;
- Principi delle United Nations Global Compact (UNGC) in merito a Diritti Umani, Lavoro, Ambiente e Lotta alla Corruzione. Fabrica SGR si impegna a rispettare i principi UNGC;
- Standard GRI: per la rendicontazione delle proprie performance di Sostenibilità: la SGR si impegna a redigere la propria documentazione coerentemente con gli standard GRI (rilasciati dal *Global Reporting Initiative*);
- SFDR e Tassonomia ambientale: *Sustainable Finance Disclosure Regulation*, tramite i Regolamenti UE 2019/2088 e 852/2020 in relazione alla finanza sostenibile e agli obblighi di informativa ESG riferita ai partecipanti dei mercati finanziari ed ai consulenti finanziari.

– **Normative interne :**

- “Codice di comportamento”, adottato fin dal 2012 e successivi aggiornamenti. Con riferimento ai seguenti ambiti Fabrica:
 - Diritti Umani e Lavoro: assicura alle proprie risorse condizioni di lavoro rispettose della dignità individuale e della sicurezza personale. La gestione dei rapporti di lavoro e di collaborazione si ispira al rispetto dei diritti dei lavoratori ed alla piena valorizzazione del loro rapporto, nell’ottica di favorirne la crescita professionale;
 - Lotta alla corruzione: Fabrica SGR vieta espressamente qualunque azione nei confronti o da parte di terzi, tesa a promuovere o favorire i propri interessi, tranne vantaggio, o in grado di ledere l’imparzialità e l’autonomia di giudizio. A tale proposito, la SGR non consente di corrispondere o accettare somme di denaro, doni o favori a/da parte di terzi, allo scopo di procurare vantaggi diretti o indiretti alla SGR, ad eccezione di quanto rientri nei consueti usi di ospitalità, cortesia e per particolari ricorrenze;
 - Ambiente: Fabrica SGR è attenta alla tutela dell’ambiente in cui opera, alla preservazione delle aree protette e alle eventuali opere di riqualificazione urbana. L’azienda ha una Policy di riciclo dei rifiuti e della gestione dell’acqua coerente e in linea con i principi ESG;
- “Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.lgs. n. 231/01 - PARTE GENERALE”, adottato fin dal 2012 e successivi aggiornamenti;
- “Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.lgs. n. 231/01 - PARTE SPECIALE”, adottato fin dal 2012 e successivi aggiornamenti;
- “*Risk Policy*”, adottata fin dal 2019 e successivi aggiornamenti.
- Complesso di sistemi di procedure e manuali interni in linea con le vigenti normative.

6. **Ruoli e responsabilità**

Fabrica SGR ritiene che la *governance* dei rischi di sostenibilità e la gestione delle tematiche di responsabilità sociale vada applicata da tutti i livelli di gestione, amministrazione e controllo della Società. In considerazione di ciò, si riporta di seguito una breve descrizione dei ruoli e delle responsabilità attribuiti per la gestione delle tematiche ESG all’interno dell’azienda:

- *Consiglio di Amministrazione*: è responsabile dell’integrazione dei rischi di sostenibilità nell’organizzazione e nei processi aziendali e, a tal fine, approva la «*Policy di sostenibilità*» pubblicata sul sito *internet* della Società e le *Policy / Procedure* da essa impattate (secondo quanto previsto dalle regole interne vigenti); definisce le strategie di gestione dei fattori di sostenibilità; approva la *disclosure* e le comunicazioni agli investitori da rendere tramite il

- Documento d'offerta del Fondo, le relazioni periodiche ed il relativo sito *web*;
- *Comitato Investimenti, Comitato Supervisione Rischi e Controlli, Comitato di Remunerazione*: valutano e monitorano i fattori ESG di propria competenza e riferiscono al Consiglio di Amministrazione;
 - *Amministratore Delegato*: è responsabile dell'attuazione delle strategie ESG all'interno della Società per i diversi FIA gestiti e del relativo monitoraggio; garantisce l'efficacia del processo decisionale sulle relative tematiche;
 - *ESG Manager*: coordina la gestione delle tematiche ESG e di sostenibilità per la SGR, sulla base dei compiti e delle responsabilità attribuite alle diverse Direzioni e Funzioni della Società (per quanto di rispettiva competenza);
 - *Funzioni di Controllo*: valutano e monitorano gli impatti dei fattori ESG sulla Società e sui fondi da essa gestiti (i.e. forniscono supporto consultivo *ex ante* e verificano l'applicazione della normativa in materia ESG, integrano i rischi ESG all'interno del *frame work* di *risk management*, monitorano l'esposizione ai rischi ESG, etc.);
 - *Investor Relation*: elabora la comunicazione delle attività e dei progressi compiuti nell'applicazione dei principi ESG al mercato, coordinandosi con le Direzioni/Funzioni coinvolte;
 - *Altre Direzioni/Funzioni aziendali*: sono responsabili dell'applicazione e del monitoraggio degli aspetti ESG, per quanto di rispettiva competenza.

7. **Commitment**

Fabrica SGR ha sempre prestato una particolare attenzione al tema della sostenibilità, con la convinzione che questa sia il punto di partenza per la creazione di valore condiviso con l'obiettivo di avere un impatto positivo per la società e l'ambiente.

La SGR è stato il primo operatore in Italia ad investire nel segmento del Social Housing mediante istituzione e gestione di fondi immobiliari. Ad oggi, la SGR ha in portafoglio 9 strutture, ubicate nelle principali città universitarie italiane, per un totale di circa 5.200 posti letto.

La SGR ha recentemente intrapreso un percorso per rafforzare il proprio impegno in ambito di sostenibilità, integrando i principi ESG all'interno della cultura e degli obiettivi aziendali.

In particolare, sono state avviate diverse progettualità nel corso del 2020:

- Partecipazione al *Global Real Estate Sustainability Benchmark* (GRESB): standard globale per il benchmarking e il reporting di aspetti ESG per società immobiliari, fondi, sviluppatori e investitori che operano direttamente nel settore Real Estate;
- Sviluppo del Bilancio di Sostenibilità;
- Definizione di un Piano di Sostenibilità.

8. **Considerazione dei fattori ESG nei processi di investimento**

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, sociali e di governance, in linea con le più aggiornate richieste normative.

Tale processo si riflette nel modus operandi delle scelte operate da Fabrica SGR nella gestione dei FIA, ed in particolare nei fondi con forte valenza di *Social Impact Real Estate Investing*² caratterizzati da una forte valenza sociale come il *Social Housing*, *Student Housing* e le Residenze Sanitarie Assistenziali. L'integrazione di tali parametri permette inoltre di ottimizzare i processi di mitigazione dei rischi e di cogliere nuove opportunità, in linea con gli interessi e le aspettative degli *stakeholder*.

Fabrica SGR, con riferimento ai FIA riservati rientranti nel perimetro delineato dagli artt. 8 e 9 del Regolamento (UE) 2019/2088, provvede a rendere disponibili e mantenere aggiornati in apposite pagine sul proprio sito *web* – ad accesso riservato dei sottoscrittori - ulteriori dettagli relativi alle caratteristiche

² Tra le tipologie di interventi con finalità di *Social Impact Real Estate Investing*, Fabrica SGR è coinvolta nella realizzazione d'interventi a forte valenza sociale come ad esempio il *social housing*, *student housing* e residenze sanitarie assistenziali.

sociali o agli obiettivi sostenibili perseguiti dagli investimenti effettuati.

Inoltre, la Società, in linea con le più aggiornate richieste normative, include all'interno delle relazioni periodiche di tali fattispecie di Fondi ulteriori dettagli inerenti alla tematica della sostenibilità (es. la misura in cui le caratteristiche ambientali sono state conseguite, l'impatto complessivo del prodotto misurato mediante indicatori di sostenibilità, etc.).

Fabrica SGR si impegna a mantenere aggiornate le informazioni pubblicate sul proprio sito *web* relative alle politiche adottate in materia di rischio di sostenibilità e all'integrazione dei rischi di sostenibilità nelle politiche di remunerazione, in conformità con le previsioni normative vigenti. In caso di revisione di tali informazioni, la Società si impegna a pubblicare sullo stesso sito *web* una spiegazione chiara della modifica apportata.

9. *Environmental*

Fabrica SGR è attenta alla tutela ambientale di tutti i luoghi in cui essa opera, monitorando i fattori di rischio e minimizzando gli impatti negativi ambientali che essa genera, sia in maniera diretta che indiretta.

La SGR si impegnerà a tenere in forte considerazione, per i nuovi sviluppi immobiliari, la propensione a valorizzare operazioni di riqualificazione urbana, nell'intento di limitare il consumo di nuovo suolo e contribuire alla valorizzazione degli spazi urbani circostanti.

Inoltre, in riferimento alle operazioni di sviluppo/rigenerazione immobiliare, la SGR cercherà di implementare, laddove possibile, la riqualificazione in chiave energetica degli asset, nonché l'ottenimento delle relative certificazioni.

Inoltre, Fabrica SGR, relativamente agli impatti diretti, gestisce le proprie sedi con una particolare attenzione ai seguenti temi:

- **Energia:** Fabrica SGR si impegna a monitorare i consumi energetici e le emissioni CO2, contribuendo alla riduzione degli impatti ambientali. Inoltre, l'azienda tende a contenere gli spostamenti di lavoro, favorendo, ove possibile, modalità di lavoro "Agile";
- **Rifiuti:** Fabrica SGR ha una forte sensibilità alla gestione dei rifiuti legati ai propri uffici e adotta, nei propri uffici, la raccolta differenziata al fine di favorire il riciclo e il riutilizzo dei materiali;
- **"Paper less":** approccio perseguito tramite l'utilizzo di piattaforme digitali e finalizzato all'informatizzazione e digitalizzazione di tutti i documenti fiscali obbligatori (es. fatture, libro giornale, ecc.);
- **Risorse idriche:** Fabrica SGR ha installato alcuni dispenser di acqua al fine di ridurre l'utilizzo della plastica ed ha inoltre distribuito contenitori d'acqua riutilizzabili a tutti i dipendenti, perseguendo un approccio "*plastic free*".

La SGR è attenta anche agli impatti indiretti generati dalla stessa, cercando di riportare i principi ESG in cui fortemente crede, anche all'esterno dell'organizzazione, al fine di contribuire a diffondere comportamenti virtuosi.

Fabrica SGR infatti si prodigherà per coinvolgere tutti gli stakeholder in questo processo, in particolare i tenant degli immobili, in quanto collegamento diretto con la comunità. La SGR infatti ha predisposto delle linee guida per i propri tenant in modo da orientarli verso azioni che siano *compliant* con le tematiche ESG.

10. *Social*

La SGR è stata tra le prime operatrici nel mercato a proporre e effettuare investimenti di *social impact real estate investing*, evidenziando una forte propensione ad investimenti verso comparti immobiliari di supporto al welfare nazionale tra cui si cita progetti di *social housing*, studentati, edilizia sanitaria, etc.

E' infatti strettamente legato a questi aspetti il primario interesse della SGR di valorizzare il territorio e la comunità locale dove si inseriscono le iniziative immobiliari al fine rilanciare l'economia locale oltre che sviluppare e rendere coeso il tessuto sociale coinvolto nei propri interventi.

L'istituzione di fondi con specifici obiettivi etici e sociali da parte della SGR è conseguenza dell'attenzione verso i temi di sostenibilità, volti a creare un impatto sociale positivo nel contesto nel quale sono inseriti.

Unitamente a ciò, Fabrica SGR opera, come indicato nel Codice di Comportamento, secondo i seguenti principi:

- **Valorizzazione delle risorse umane e tutela dell'integrità della persona:** la SGR assicura alle proprie risorse condizioni di lavoro rispettose della dignità individuale e della sicurezza personale.

La gestione dei rapporti di lavoro e di collaborazione si ispira al rispetto dei diritti dei lavoratori ed alla piena valorizzazione del loro rapporto, nell'ottica di favorirne la crescita professionale;

- **Diversità e pari opportunità:** Fabrica SGR rifugge naturalmente ogni discriminazione in base all'età, al sesso, allo stato di salute, alla razza, alla nazionalità, alle opinioni politiche e alle credenze religiose a sviluppare pratiche di lavoro orientate ad assicurare le pari opportunità ed a ridurre le disuguaglianze di genera;
- **Salute e sicurezza:** Fabrica SGR monitora e presidia la sicurezza dei propri uffici al fine di garantire costantemente un ambiente sicuro e protetto anche in situazioni emergenziali per i propri dipendenti. Inoltre, la SGR prevede per i propri dirigenti e quadri (40% organico) un'assicurazione sanitaria integrativa, al fine di rafforzare il benessere il loro benessere e quello delle loro famiglie.

11. **Governance**

Fabrica SGR svolge le proprie attività nel rispetto delle normative vigenti, delle leggi nel paese in cui essa opera e coerentemente con i principi indicati nel Codice di Comportamento, con particolare attenzione a:

- **Legalità, onestà e correttezza:** il perseguimento degli interessi della SGR non può mai giustificare una condotta contraria a tali principi. I rapporti con gli interlocutori della SGR sono improntati a criteri e comportamenti di correttezza, collaborazione, lealtà e reciproco rispetto;
- **Trasparenza, completezza, riservatezza delle informazioni:** Fabrica SGR assicura una corretta informazione agli azionisti, ai sottoscrittori dei fondi, agli organi ed alle funzioni competenti, in ordine ai fatti significativi riguardanti la gestione societaria e contabile della SGR e dei fondi;
- **Prevenzione dei conflitti di interesse:** la SGR opera al fine di evitare situazioni ove i soggetti coinvolti nelle transazioni siano, o possano apparire, in conflitto con gli interessi della società e dei fondi stessi;
- **Prevenzione della corruzione:** Fabrica SGR vieta espressamente qualunque azione nei confronti o da parte di terzi, tesa a promuovere o favorire i propri interessi, trarne vantaggio, o in grado di ledere l'imparzialità e l'autonomia di giudizio. A tale proposito, la SGR non consente di corrispondere o accettare somme di denaro, doni o favori a/da parte di terzi, allo scopo di procurare vantaggi diretti o indiretti alla SGR, ad eccezione di quanto rientri nei consueti usi di ospitalità, cortesia e per particolari ricorrenze.

Fabrica SGR, attraverso l'applicazione della presente *Policy*, ritiene di contribuire ad assicurare uno sviluppo sostenibile nel lungo periodo che favorisca la tutela e il rispetto per l'ambiente e contribuisca a creare un impatto positivo per la società attraverso la creazione di valore condiviso.

Il sottoscritto _____,

ruolo/posizione: _____

DICHIARA

- di aver ricevuto copia della Policy di Sostenibilità di Fabrica SGR;
- di aver ben compreso e di accettare le disposizioni contenute nella Policy stessa.

Luogo _____ data .../.../.....

(firma)