

Bilancio di Sostenibilità 2022





Contents

Lettera agli Stakeholder.....	4
Highlights 2022	6
Fabbrica SGR.....	8
I nostri Valori	8
Principali milestone della nostra attività.....	9
I nostri Fondi	12
Il nostro percorso di Sostenibilità	14
Policy di Sostenibilità	14
ESG Management.....	14
Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)	15
Adeguamento alla normativa SFDR	15
Matrice di Materialità 2022	16
Monitoraggio delle performance rispetto agli Obiettivi di sostenibilità.....	17
Il nostro modello di governance	20
Modello di business e performance economica	20
Modello 231/2001.....	22
Codice di Comportamento	23
Codice Etico	23
Policy di sostenibilità.....	23
Sistema dei Controlli Interni.....	24
Opportunità legate all'evoluzione normativa in ambito ESG	27
La vocazione sostenibile dei nostri fondi	28
Social Housing.....	29
Student Housing	30
Senior Living	32
Health Care.....	34
L'ascolto e il coinvolgimento verso i tenant	36
Un rapporto trasparente	36
Qualità del servizio	37
Responsabilità verso le nostre persone	38
Le nostre persone.....	38
Diversità & non discriminazione	39
Formazione & retribuzione del personale	39
Salute e sicurezza.....	41
La nostra attenzione verso l'ambiente.....	42
Impatto ambientale	42
Consumi energetici	44
Nota metodologica	46
Allegati.....	47
Tabella degli indicatori GRI.....	54
Tabella di riconciliazione con gli standard GRI	59



Lettera agli Stakeholder

Gentili Stakeholder,

in un contesto in continuo mutamento, Fabrica SGR si pone 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 chiara e a lungo termine.

Nel 2022 la sensibilità per le innovazioni e i cambiamenti – unitamente alla vocazione sociale che da sempre contraddistingue la SGR – ha portato a rendere la sostenibilità ormai integrata nella cultura aziendale e nella struttura di Governo societario. In aggiunta all'impostazione strategica in tema di sostenibilità e alla relativa Policy, a regime sin dal 2021, l'anno appena conclusosi ha portato alla definizione della figura dell'ESG Manager, all'aggiornamento delle procedure interne e del modello dei rischi societario, includendo un primo approccio ai rischi di sostenibilità.

Sono state mantenute, anche per l'anno oggetto del presente Bilancio, le attività di formazione e di engagement rivolte ai propri stakeholder nonché l'impegno e la responsabilità nel sensibilizzare sulla necessità di un'attenzione particolare alle proprie azioni e agli impatti da esse generati, senza tralasciare l'importanza dell'adesione al GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), principale rating di sostenibilità nel real estate, strumento che stimola la crescita e vicinanza alla tematica della sostenibilità.

Anche nel 2022, è continuata l'attenzione verso la componente sociale, uno dei pilastri dell'attività di Fabrica: i progetti immobiliari sono social impact se la centralità è posta sull'utente finale, ossia sul fruitore dell'immobile da considerarsi quale reale destinatario dell'iniziativa immobiliare. Ognuna delle strutture deve rispondere, infatti, al bisogno specifico delle particolari categorie utilizzatrici dell'immobile, siano esse famiglie, studenti, giovani, soggetti fragili o anziani.

Cercando di leggere tutte queste misure in senso unitario, la direzione e il percorso ESG intrapresi dalla SGR negli ultimi anni testimoniano la capacità di recepire e di fare propri i cambiamenti più significativi che avvengono nella società, nella consapevolezza che ogni attore può e deve fare la sua parte e contribuire al cambiamento.

L'azione di Fabrica – e questa terza edizione del Bilancio di Sostenibilità ne è la dimostrazione – è sempre più integrata e strutturata per rendere la sostenibilità un driver in grado di guidare le scelte operative di lungo termine. L'obiettivo è di incontrare le aspettative e le richieste degli stakeholder, per consolidare la posizione di punto di riferimento che la SGR ha saputo costruirsi nel tempo.

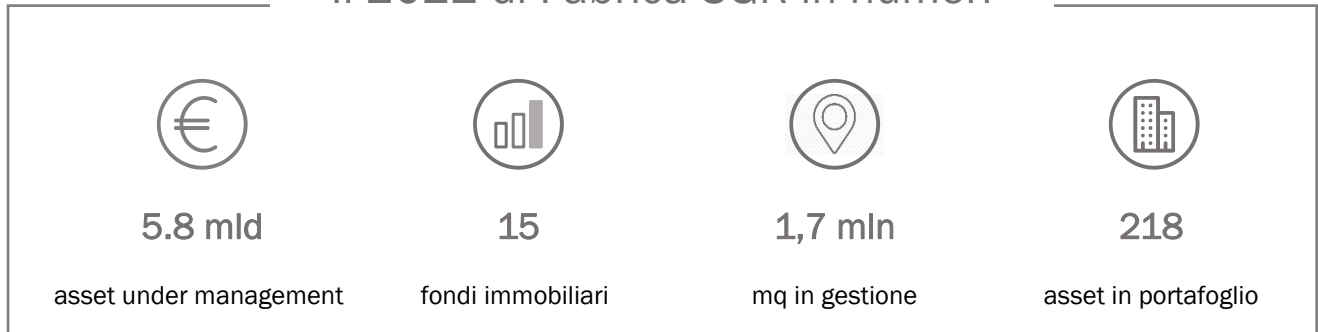
Marzo 2023

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

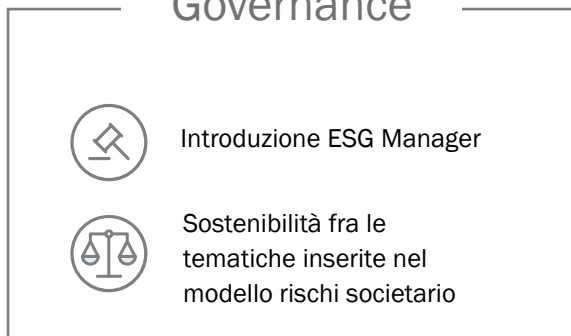


Highlights 2022

Il 2022 di Fabrica SGR in numeri



Governance



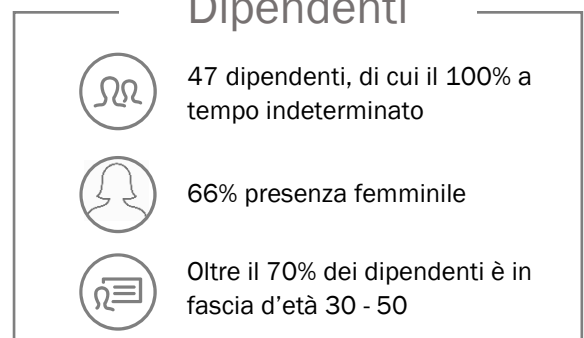
Sociale



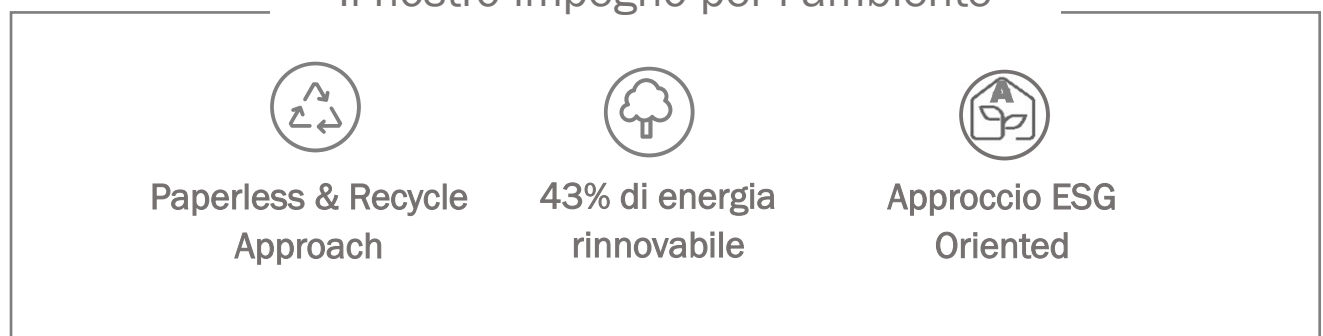
Tenant



Dipendenti



Il nostro impegno per l'ambiente





Fabrica SGR

Tra i principali player in Italia nel comparto del real estate, Fabrica SGR gestisce oggi **15 fondi/comparti** per un totale attività di circa **5,8 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 è stata infatti 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 con bambini.

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 5.500 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 al comparto senior living.
- **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 200 milioni di euro. Sono inoltre stati avviati i progetti per sviluppare circa 600 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, e sta attualmente collocando un nuovo prodotto destinato al comparto sanitario.

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 stati centrali anche nel corso del 2022, che ha visto la SGR continuare il percorso di sostenibilità attraverso la policy di sostenibilità e il modello di risk management che integra ora anche un primo approccio ai rischi di sostenibilità, nonché tramite lo strumento del Bilancio di Sostenibilità lanciato per la prima volta nel corso del 2020 e ora giunto alla sua terza edizione.

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 INPS in progetti immobiliari a favore di università ed istituti di ricerca scientifica. Complessivamente, Fabrica ha avviato progetti per circa € 1 miliardo 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

2005	Fabrica avvia la propria operatività ed i primi due fondi immobiliari riservati, tra cui il primo fondo <i>social responsible</i> in Italia, dedicato all'investimento della liquidità dell'INPS. Azionisti di riferimento della SGR sono il Gruppo Caltagirone e la Banca Monte dei Paschi di Siena
2006 - 2007	La SGR consolida il proprio portafoglio avviando 5 fondi immobiliari. Le masse in gestione raggiungono 2 Mld €
2010 - 2012	Fabrica si aggiudica le principali due gare pubbliche indette da Casse di Previdenza (Inarcassa e Cassa Forense) per l'avvio di due fondi dedicati. La SGR viene inoltre selezionata da Enpap per l'avvio di un fondo a raccolta dedicato e, in partnership con CPDI SGR, lancia il primo fondo immobiliare italiano specializzato nel comparto delle residenze universitarie. Le masse in gestione raggiungono i 2,5 Mld €
2013 - 2015	La SGR avvia due fondi di <i>social housing</i> partecipati da CPDI SGR. Inarcassa avvia il conferimento del proprio patrimonio immobiliare ad un fondo dedicato. Le masse gestite raggiungono 3,5 Mld €
2016 - 2017	La SGR completa il processo di liquidazione dei primi due prodotti giunti a scadenza, realizzando un IRR rispettivamente pari al 21,4% ed al 13,5%. Il Gruppo Caltagirone consolida la propria quota di partecipazione nel capitale sociale di Fabrica, rilevando il 49,99% precedentemente detenuto da Banca Monte dei Paschi di Siena
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



2021

Fabrica continua il suo impegno nell'implementazione di iniziative in ambito ESG. In particolare, nell'ambito del percorso di sostenibilità intrapreso, la SGR prosegue nella sua 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.

In questo senso possono leggersi le ulteriori iniziative implementate nel corso del 2021 da Fabrica SGR, a partire dall'introduzione di una Due diligence ESG e dalla prosecuzione di una formazione specificamente dedicata alle tematiche ESG nonché da una generale attenzione alle tematiche di sostenibilità rispetto ai propri stakeholder. Inoltre, a fine 2021, Fabrica ha avviato il fondo Aristotele Senior, primo fondo riservato dedicato al comparto senior living.

2022 e
oltre

Nel corso del 2022 Fabrica SGR ha introdotto all'interno del proprio organico la figura dell'ESG Manager, con l'obiettivo di integrare sempre di più nelle proprie scelte strategiche le tematiche di sostenibilità, anche a seguito delle recenti normative europee quali la SFDR, e dell'aggiornamento del proprio modello di funzionamento interno per proseguire nel percorso concreto, graduale e ordinato intrapreso.



I nostri Fondi

Fondi dedicati a Casse di Previdenza ed Enti filantropici

- Asset Under Management per circa 4,3 miliardi di euro
- 3 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 Social Responsible

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 **350 milioni di euro**;
- Fondi dedicati alla Grande Distribuzione Organizzata ed a progetti di sviluppo residenziale
- un fondo retail in fase di dismissione del portafoglio



Il nostro percorso di Sostenibilità

La sostenibilità ha sempre costituito 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 delle relative tematiche di sostenibilità che potrebbero provocare un significativo impatto negativo dell'investimento immobiliare.

Nel corso dell'ultimo anno la SGR, a valle della redazione di una Policy di Sostenibilità, nonché nella partecipazione al Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) avviati già nel corso del 2020, ha voluto rafforzare ulteriormente il proprio impegno in ambito di sostenibilità, integrando gradualmente i 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. Possono leggersi in tal senso 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 da ultimo prevedendo un'apposita funzione dedicata alla gestione di tali aspetti, l'ESG Management. Tali aggiornamenti si sono riflessi 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 sull'area ESG – raggiungibile all'indirizzo www.fabricasgr.com/approccio-esg/ - che comprende un'apposita sezione interamente dedicata alla sostenibilità e contiene 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.

Policy di Sostenibilità

Lo strumento della Policy di sostenibilità, sviluppato e introdotto da Fabrica negli ultimi anni, ha permesso di sensibilizzare sull'importanza primaria di una cultura votata alla sostenibilità e fondata sui principi Ambientali, Sociali e di Governance che la caratterizzano. Questa consapevolezza, rivolta primariamente alle proprie persone, 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.

A corredo di tale Policy, a partire dal 2022 Fabrica ha strutturato un piano ESG che andrà progressivamente a integrare il più ampio piano industriale della SGR, mettendo in risalto la sempre maggiore integrazione dei principi di sostenibilità nelle scelte strategiche a medio-lungo termine di Fabrica.

ESG Management

Il 2022 ha visto l'inserimento in organico 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 testimonianza 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 a una richiesta di maggior trasparenza circa le performance delle organizzazioni in tale ambito.

Il GRESB è uno dei principali benchmark internazionali relativo ad aspetti ESG per gli investimenti nei settori *Real Estate* e *Infrastructure*, 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 consente, con particolare riferimento al segmento del benchmark scelto in quanto più adatto alle operatività di Fabrica, 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). Le valutazioni ricevute hanno fornito alla SGR uno stimolo per consolidare il proprio approccio verso le tematiche di sostenibilità ed ha permesso a Fabrica di avviare ulteriori progettualità in ambito ESG come ad esempio:

- Identificazione di aree di rischio, opportunità e gli impatti del portfolio;
- Attività di 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;

Si segnala che nel corso del 2022 i Fondi Aristotele Senior, Erasmo, Cartesio, Esperia¹, Inarcassa c1² e Novello hanno ricevuto da parte del GRESB la “Green Star”, un riconoscimento che viene rilasciato ai Fondi più virtuosi in ambito ESG, proprio a testimoniare l’attenzione e l’impegno dedicato dalla SGR a tali tematiche. In tale contesto, la SGR – con la propria organizzazione – ha fortemente contribuito al miglioramento e raggiungimento di questi risultati, confermando la qualità delle azioni intraprese.

La quota di fondi partecipanti al GRESB, che era stata incrementata nel corso del 2021, è stata ulteriormente e progressivamente ampliata nel corso del 2022, al fine di rendere i propri fondi sempre più sostenibili.

Adeguamento alla normativa SFDR

Fin dall’entrata in vigore nel primo trimestre 2021 del Regolamento europeo UE 2019/2088, c.d. “Sustainable Finance Disclosure Regulation” o “SFDR”, Fabrica SGR ha pubblicato e aggiorna sul proprio sito l’informativa richiesta a cui si rimanda.

Stakeholder Engagement e aggiornamento della matrice di materialità

Fabrica SGR considera di primaria importanza il coinvolgimento e la partecipazione degli stakeholder alle decisioni di loro competenza. In quest’ottica si inserisce l’implementazione di un’attività di engagement diffusa e consapevole con i propri portatori d’interesse, al fine di promuovere la parità e la completezza di informazione e garantire un equilibrio tra le diverse attività e gli impatti ambientali, sociali ed economici connessi.

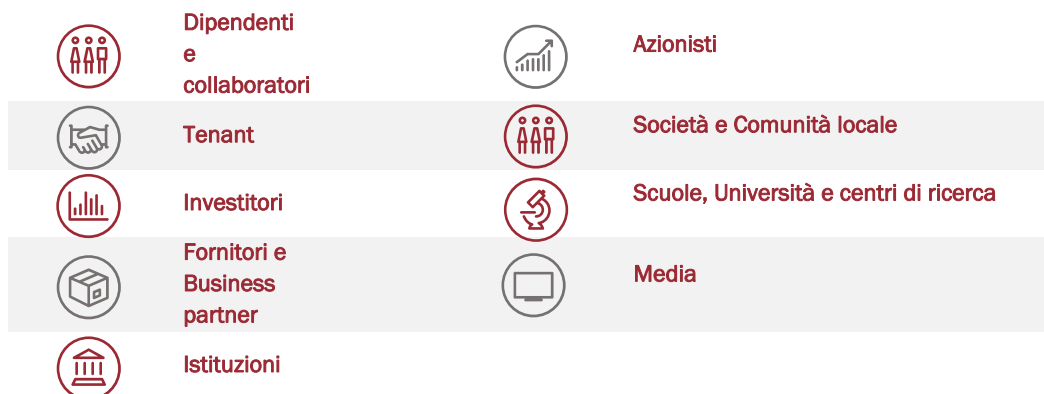
L’impegno di Fabrica SGR si traduce in primo luogo nel significativo percorso di implementazione di un approccio ESG ispirato alle *best practice* internazionali tenendo anche in considerazione gli interessi e le aspettative dei principali stakeholder coinvolti.

Al fine di dimostrare l’interesse di Fabrica al mantenimento di un dialogo continuo e costruttivo con i propri portatori d’interesse per recepirne le esigenze e le aspettative, il management aziendale, partendo da un’attività preliminare di benchmark di settore con i principali competitor, ha rivalutato le categorie di stakeholder mantenendo soltanto coloro con i quali sussiste un legame solido e intercorrono relazioni costanti; così, rispetto all’anno precedente, nel 2022 si è scelto di non considerare le Associazioni e le ONGs.

Di seguito si riportano le 9 categorie di stakeholder:

¹ Si segnala che la Green Star fa riferimento al modulo Development del GRESB 22

² Si segnala che la Green Star fa riferimento al modulo Development del GRESB 22



Una delle principali iniziative intraprese in ottica di valorizzazione del legame con i propri stakeholder anche nel corso del 2022 è stata l'attività di engagement con i quotisti volta all'avvio di un percorso di integrazione e/o miglioramento delle strategie ESG nelle proprie attività.

In particolare, Fabrica continua nell'impegno della comunicazione con i quotisti proponendo obiettivi di sostenibilità al fine di rendere fondi e asset conformi con il percorso ESG intrapreso dalla Società e di veicolare la propria sensibilità verso il tema.

Consapevole dell'importanza della comunicazione trasparente delle proprie attività verso l'esterno, nel corso del 2022 Fabrica SGR ha continuato ad aggiornare e arricchire il proprio sito internet, canale principale di condivisione del proprio operato. In particolare, è stata aggiornata la sezione dedicata alla sostenibilità e alle attività e agli obiettivi implementati in quest'ottica dalla SGR, nonché il Bilancio come essenziale strumento di rendicontazione e comunicazione della propria identità e del proprio impegno, tradotto anche in lingua inglese.

Matrice di Materialità 2022

Il processo di Analisi di Materialità di Fabrica SGR per il 2022 è stato sviluppato dal Top management aziendale seguendo le nuove linee guida definite dai GRI Universal Standards 2021.

Il processo di aggiornamento di materialità 2022 è stato sviluppato attraverso un'analisi del contesto di riferimento ma anche mediante il coinvolgimento del Management e dei vertici aziendali.

Il processo di materialità ha preso in considerazione i principali impatti positivi e negativi che l'organizzazione 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. Tali impatti sono successivamente 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 19, suddivisi in 3 macro-cluster ESG:

Governance:

- Governance e Performance economica
- Opportunità legate all'evoluzione normativa in ambito ESG
- Compliance e gestione dei rischi

Social

esterne:

- Tenant engagement e satisfaction

- Innovazione tecnologica e cybersecurity
- Senior Living
- Health Care
- Social Housing
- Student Housing
- Rigenerazione urbana
- Servizi evoluti
- Sostegno alla comunità locale

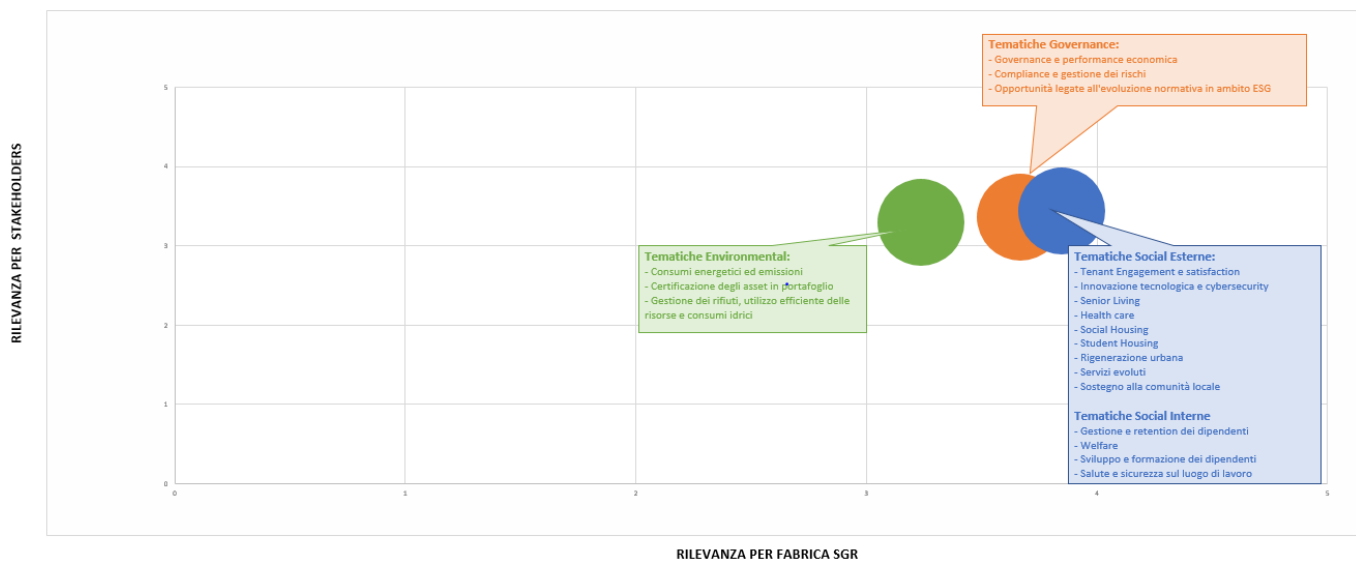
Interne:

- Gestione e retention dei dipendenti
- Welfare
- Sviluppo e formazione dei dipendenti
- Salute e sicurezza sul luogo di lavoro

Environmental:

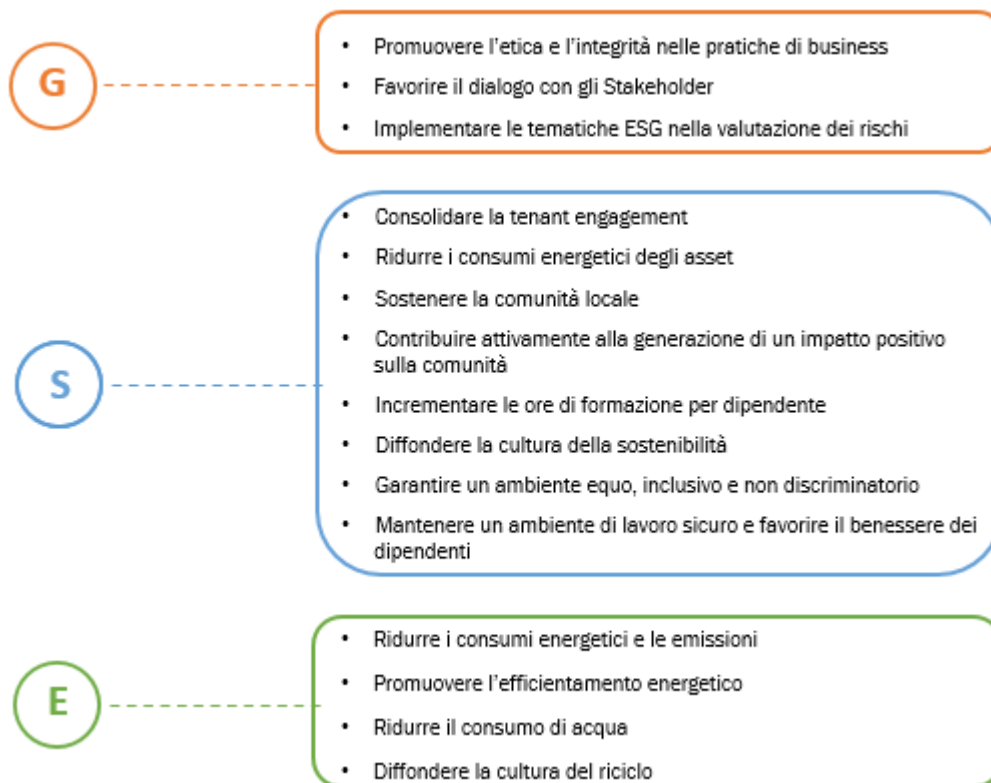
- Consumi energetici ed emissioni
- Certificazione degli asset in portafoglio
- Gestione dei rifiuti, utilizzo efficiente delle risorse e consumi idrici

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



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 definiscono la strategia che la SGR si prefigge di perseguire in ambito ESG. Nel 2022, Fabrica si è impegnata a proseguire e consolidare il proprio impegno verso questi obiettivi attraverso la valutazione etica dei fornitori, l'introduzione della due diligence ESG, l'avviamento di progetti pilota per ridurre i consumi degli asset, il mantenimento delle ore di formazione con l'aggiunta di corsi in ambito ESG, la realizzazione del complesso di Matera Social Housing, l'avviamento del fondo Aristotele Senior e l'aggiunta della policy ESG nei contratti con i Property.





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.

Governance e compliance

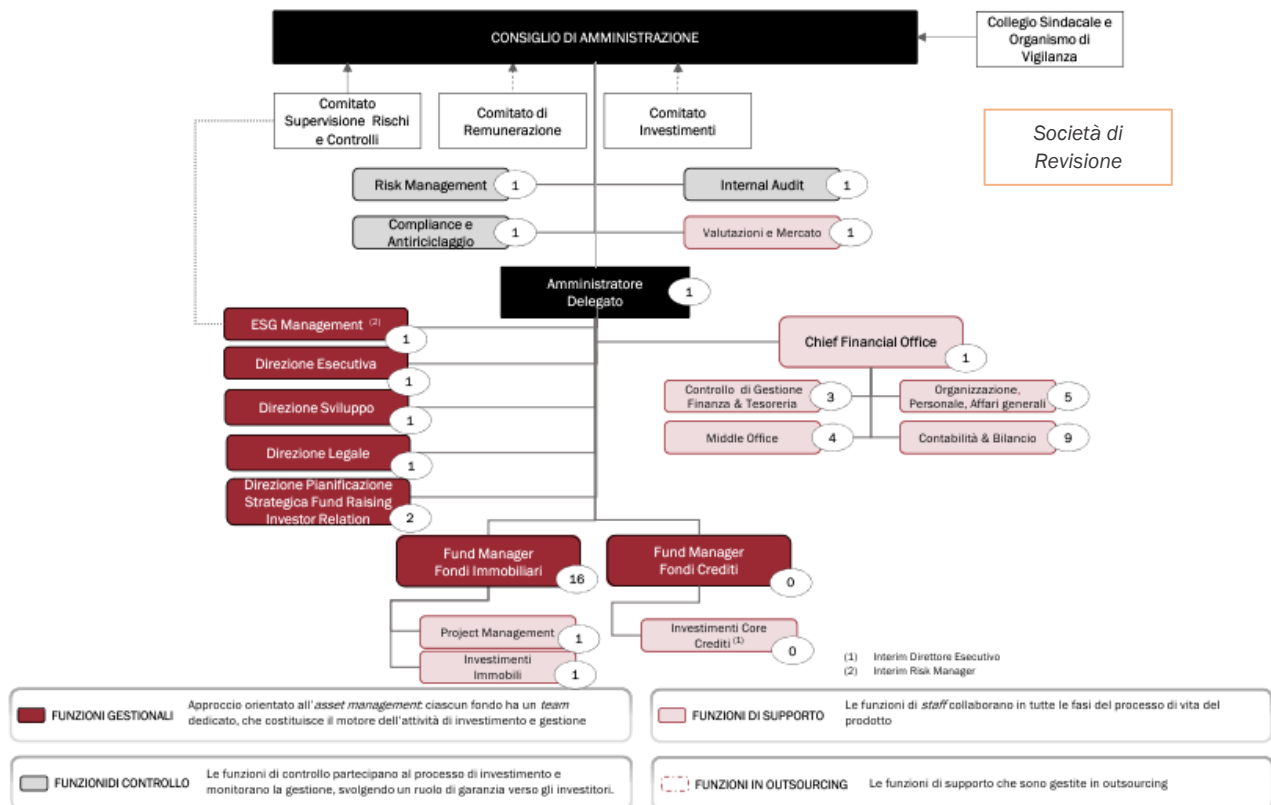
L'obiettivo primario della SGR è la valorizzazione dell'investimento degli azionisti e dei sottoscrittori dei Fondi gestiti, mediante il perseguimento di una politica industriale in grado di garantire nel tempo soddisfacenti risultati economici. Questa consapevolezza ha spinto la SGR ad individuare quale valore centrale della propria cultura e dei propri comportamenti il concetto di "integrità". La SGR intende perseguire i propri obiettivi ricercando il migliore temperamento 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 Immobiliare 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 CdA della Società e formalizzato attraverso un organigramma e un mansionario 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 altresì dotata di un "Sistema di Procedure" così come disciplinato da apposita procedura organizzativa. Tale sistema si compone di:

- i) 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;
- ii) 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: al vertice della struttura vi è il Consiglio di Amministrazione cui – in ultima analisi – rispondono tutte le funzioni aziendali.



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 nuova funzione di ESG Management, formalizzata 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.

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 (Comitato Rischi)

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 dal CdA 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.

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.

Policy di sostenibilità

La Policy di sostenibilità introdotta da Fabrica negli ultimi anni ha permesso di rendere la sostenibilità un pilastro dei processi decisionali di Fabrica verso l'interno – le proprie persone, le strutture societarie e i collaboratori – e verso i soggetti esterni con cui la SGR 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. A partire dal 2021, in particolare nei contratti con i Property e con i fornitori, si è iniziato a richiedere l'accettazione anche della policy di sostenibilità ed a considerare come attività integrata la raccolta di dati, ad esempio sui consumi e informazioni riguardanti gli

aspetti sociali, e alla richiesta di osservazioni e suggerimenti per possibili miglioramenti. Includendo la Policy di Sostenibilità nei contratti la SGR intende assicurare una adesione a determinati standard delle realtà con cui lavora per circondarsi di un network sostenibile e consapevole, allineato ai propri valori. La policy è stata aggiornata nel corso del 2022 al fine di esplicitare aspetti ora richiesti dalla normativa in vigore.

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:

- Il Risk Manager 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, nel corso dell'anno 2022, alle Funzioni di Controllo della SGR sono stati assegnati i compiti/responsabilità di seguito descritti, riportati nel Regolamento generale della SGR.

Funzione di Risk Management

Tale funzione, nello specifico;

- 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 Pianificazione Strategica e il 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.

Funzione Compliance

Tale funzione, nello specifico:

- 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, cui è demandato un ruolo di assistenza al CdA 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 CdA 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 figura del Risk Manager di Fabrica 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 e contribuisce ad aggiornare la mappa dei rischi, compresa l'introduzione del rischio di sostenibilità. A tal riguardo, la funzione di 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 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 idiosincratiche.
- 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). Rischio liquidità: rischio derivante dall'impossibilità, della SGR e/o del fondo, di onorare per tempo gli impegni di pagamento. Tale rischio è costituito da 2 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).
- Rischi operativi: rischio di perdite connesse ad inadeguatezza o malf funzionamento di processi, procedure, personale o sistemi interni ovvero causate da eventi esterni (il rischio legale, violazione di norme, dispute contrattuali o extra-contrattuali, questioni connesse alle attività in outsourcing). Il risk manager effettua periodicamente una valutazione complessiva dei rischi operativi coinvolgendo tutte le funzioni interne ed esterne. Per ognuna delle tipologie di rischio appena descritte, il Risk Manager determina, mediante analisi di scenario l'IRR @ Risk, comparata con l'IRR da BP di ciascun fondo.
- 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 potrebbe provocare un significativo impatto negativo - effettivo o potenziale - sul valore dell'investimento.

- Predisporre una reportistica tailor-made per tutti i principali destinatari (CdA, investitori, autorità di vigilanza, altre funzioni di controllo...)
- 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 - Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), EU Taxonomy e la Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), probabilmente le normative nel settore finanziario e immobiliare più dettagliate e complete per l'ESG - l'UE 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 prestando 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.

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. La SGR gestisce, tra gli altri, fondi finalizzati a contribuire attivamente ad un profondo processo di trasformazione sociale, percepibile nell'intera comunità. Ponendo al centro delle proprie attività il Social Impact Investment, Fabrica ha infatti reso possibile avviare diversi interventi, con l'ambizioso scopo di originare un impatto sociale positivo e concreto. Pertanto, nella realizzazione dei suoi 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 del conflitto russo-ucraino, 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. 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 socio-economico in senso maggiormente sostenibile (dal punto di visto economico, sociale, ambientale e istituzionale).

Le risorse rese disponibili dall'Unione Europea tramite il "Next Generation EU" sono senza precedenti ed il PNRR, declinazione italiana del programma europeo, avrà 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.

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.

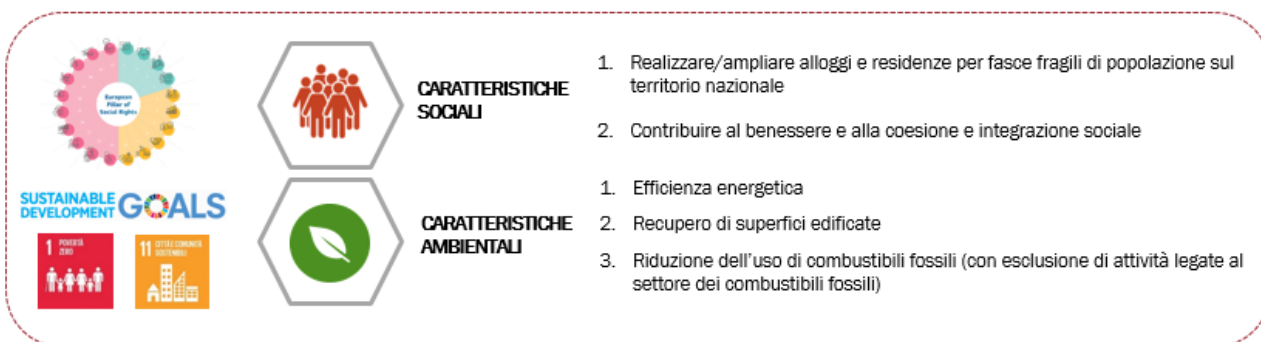
A tal proposito, la sensibilità di Fabrica verso il sociale si traduce in un'ampia forma di servizi offerti che rispondono alla necessità di sostenere, assistere e agevolare determinate categorie di persone. Ogni immobile acquisisce valore anche attraverso la definizione della sua destinazione e funzione;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

Il concetto di sensibilità sociale, quindi, abbraccia 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 europeo 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 Asset Under Management di Fabrica sono presenti diversi fondi Social Responsible 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.



Social Housing

Fabrica SGR orienta una significativa quota dei propri investimenti nel Social Housing: al 31 dicembre 2022, la SGR gestisce due fondi per progetti di edilizia sociale in Italia con un piano di investimenti per oltre 200 milioni di euro e ha già avviato progetti di sviluppo per circa 600 nuovi alloggi sociali. Ad oggi, sono operative 3 iniziative per oltre 400 alloggi a canone calmierato già consegnati e sono in corso ulteriori progetti immobiliari nel centro e nel sud Italia. Più nello specifico, i due fondi dedicati, il cui principale quotista è CDP Immobiliare SGR (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti): l'uno per la realizzazione di un progetto urbanistico a Cesena, l'altro interamente destinato ad interventi nelle principali città del Mezzogiorno, coinvestito dalla Regione Siciliana, per la realizzazione di uno specifico programma da dedicato all'Isola. Di seguito una visione di insieme degli interventi già realizzati/in fase di realizzazione da parte di Fabrica SGR:



Cesena

342 alloggi
(in progress)



Bari

227 alloggi
(ultimato 2020)



Matera

117 alloggi
(operativa
dal 2022)



Lecce

67 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 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.

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 meno del 10% della domanda potenziale, dato che pone il nostro Paese significativamente al di sotto della media europea.

Come risultato, la stragrande 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 al 12,5% dello stock nazionale: la SGR ha infatti in portafoglio 10 strutture, ubicate nelle principali città universitarie italiane, per un totale investimenti di circa 235 milioni di euro che hanno portato alla realizzazione di circa 5.500 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 Immobiliare SGR (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti) ed, in via indiretta, da INPS attraverso il Fondo Aristotele gestito da Fabrica, ha contribuito 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:



Roma

1.500
posti letto



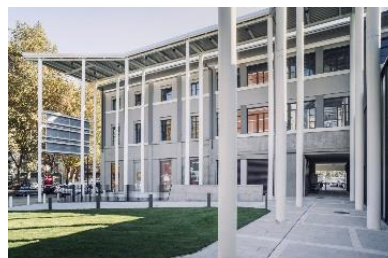
Torino

560
posti letto



Venezia

640
posti letto



Torino

330
posti letto



Bologna

220
posti letto



Padova

210
posti letto

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 costituiscono fondi di Student Housing il fondo Aristotele e il fondo Erasmo, Il primo, in linea con gli obiettivi 1 e 3 degli SDGs, promuove caratteristiche sociali anche tramite investimenti immobiliari destinati a edilizia universitaria e a istituti pubblici di ricerca, il secondo è un veicolo dedicato per lo sviluppo e gestione di progetti che mettano al centro lo studente e mirino a soddisfare adeguate esigenze abitative. La guida per la valutazione del raggiungimento delle caratteristiche ambientali e/o sociali del fondo è costituita dalla Mappa di Sostenibilità.

Il secondo, sempre tramite le linee guida della Mappa di Sostenibilità, promuove caratteristiche sociali attraverso investimenti immobiliari che contribuiscono ad aumentare la disponibilità di strutture destinate agli studenti o a forme di residenzialità temporanea, nonché a permettere agli utilizzatori finali (perlopiù studenti fuori sede) di accedere a condizioni eque a soluzioni abitative adeguate e accessibili.

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 ENPACL). Un programma di intervento in cui il welfare investe nel welfare, con l'intento di sviluppare un'offerta strutturata in grado di 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.

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 215 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
delle cure



Convenzioni con
le strutture
sanitarie locali



Servizi evoluti

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. Questo stile abitativo, ampiamente consolidato nel continente negli ultimi anni, è destinato a svolgere una funzione sociale determinante anche in Italia nei prossimi anni, in ragione dei cambiamenti socio-demografici 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 la economia globale che gravita attorno alla offerta di servizi e prodotti agli over 65. Stimata in un potenziale di circa 3 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 10 anni, fioriranno centinaia

si servizi nuovi per la popolazione senior, dalla sanità al credito, dall'immobiliare al tempo libero e ai viaggi.

- Contrastando la solitudine - il principale fattore di rischio per le malattie più gravi e invalidanti dell'anziano - favorisce la conservazione delle abilità fisiche e cognitive, 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.
- Potenzialmente potrebbe catalizzare 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 macro-aree della Penisola).

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.

A tal fine, la SGR si assicura che, nell'istituire ciascun nuovo contratto di locazione con i tenant, questi ultimi siano pienamente consapevoli dei valori e dei principi perseguiti da Fabrica. Essi sono dunque tenuti al rispetto delle principali procedure e politiche, come ad esempio il Codice di Comportamento. Inoltre, i contratti di locazione sono in continuo aggiornamento con l'inclusione di clausole e articoli ESG. Il 2021 infatti ha visto l'introduzione nei nuovi contratti dell'obbligo per i tenant di condividere dati riguardanti consumi di luce, acqua e gas.

La figura dei tenant assume per Fabrica un ruolo rilevante, in quanto con ciascuno di essi si instaurano relazioni sinergiche, fonte di innovazione e rinnovo per la SGR. A tal fine, infatti, a partire dal 2021 e anche nel corso del 2022 sono state avviate diverse attività di tenant engagement volte alla diffusione di una cultura della sostenibilità come ad esempio la realizzazione di una Brochure ESG realizzata dalla SGR e l'organizzazione di workshop di sostenibilità al fine di condividere e instillare modalità di comportamento più responsabili.

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

Tali tavoli tecnici comuni, quindi, permettono di cogliere spunti di miglioramento dei propri immobili anche su impulso dei tenant, tenendo conto e rispettando le aspettative e gli interessi dei quotisti di Fabrica SGR. Inoltre, soddisfare le richieste dei tenant significa per Fabrica SGR soddisfare la clientela degli stessi e le esigenze di mercato, come nel caso del Social Housing dove gli utenti finali (le famiglie) possono aver accesso ad abitazioni a prezzi sostenibili o per gli studenti poter aver accesso a strutture che integrino servizi evoluti calati sulle loro esigenze. Tra gli ambiziosi obiettivi che Fabrica intende perseguire vi è una crescente centralità del solido rapporto che lega Fabrica ai propri tenant, attraverso diversi momenti di confronto, volto a diffondere una sensibilizzazione in merito alle tematiche ESG. Durante questi incontri, pianificati annualmente, sono condivisi suggerimenti per ridurre l'impatto ambientale derivante dall'uso degli spazi dati in locazione e la condivisione di linee guida ESG al fine di diffondere una cultura della sostenibilità. Inoltre, al fine di ampliare l'engagement con i tenant, a partire dal 2021 sono state condotte attività e progetti pilota sugli asset al fine di meglio tarare e indirizzare gli specifici interventi con l'intento di ridurre i consumi e di raggiungere gli standard necessari per ottenere le certificazioni.

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 si occupa di:

- effettuare periodicamente sopralluoghi negli immobili oggetto di contratto;
- effettuare verifiche di conformità;
- effettuare due diligence per assicurarsi che vengano rispettati gli elevati standard di comportamento e qualità perseguiti da Fabrica SGR;
- dare 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, nel 2022 Fabrica ha avviato 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.

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.



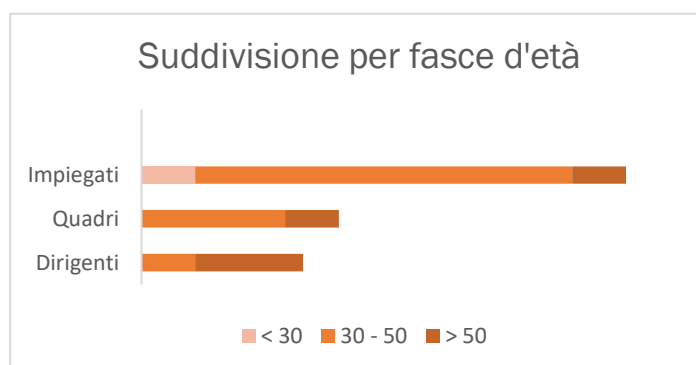
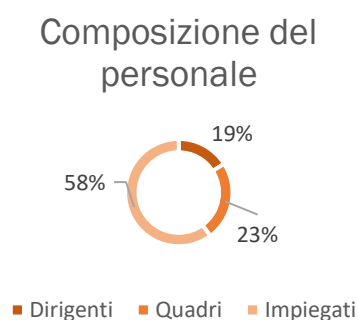
L'importanza della materia spinge Fabrica SGR a definire sempre con maggiore chiarezza l'insieme dei valori cui si ispira e delle responsabilità che assume verso l'interno e verso l'esterno.

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 specifiche 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 2022 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 2022 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 neo-assunti 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 2022, risultano allineate con i risultati del 2021 e, nonostante la riduzione del minimo ore richiesto, la SGR è rimasta e in linea con i suoi obiettivi riguardanti lo sviluppo dei propri dipendenti mantenendo lo stesso numero ore.



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 videotermini,
 - 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 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.

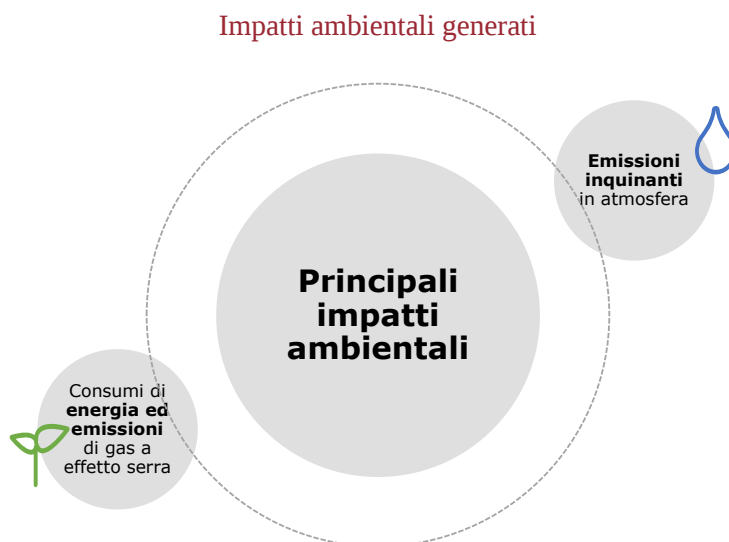
Infine, viene effettuata formazione a tutto il personale, distinguendo i corsi tra i lavoratori che effettuano esclusivamente attività al videoterminale e quelli che eseguono attività di coordinamento presso cantieri temporanei e mobili e sono soggetti, pertanto, a rischi di natura infortunistica di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

Fabrica valorizza molto la salute dei suoi dipendenti. A partire dal 2021, primariamente per fronteggiare l'emergenza legata alla pandemia da Covid-19, è stato adottato lo smart working e l'alternanza al lavoro. Inoltre, coerentemente con il protocollo COVID che viene aggiornato in base ai decreti, sono stati implementati controlli delle temperature agli ingressi e tamponi settimanali a tutti i dipendenti per poter monitorare le condizioni di salute. Al fine di mantenere il corretto distanziamento sociale e prevenire i contagi, sono stati installati dei dispositivi di prevenzione in plexiglas ed è stato mantenuto l'obbligo dell'uso della mascherina.

La nostra attenzione verso l'ambiente

Impatto ambientale

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



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 a 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 distribuisce contenitori d'acqua riutilizzabili a tutti i dipendenti, perseguendo 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.

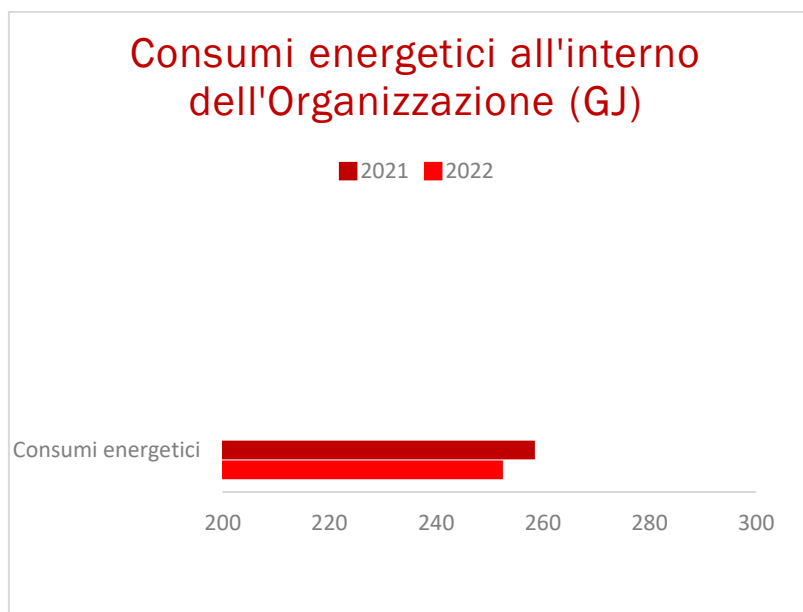
È continuo il coinvolgimento di tutti gli stakeholder in questo processo, in particolare i tenant degli immobili, in quanto collegamento diretto con la comunità. La SGR infatti sta predisponendo delle linee guida per i propri tenant in modo da orientarli verso azioni che siano compliant con le tematiche 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 2021 e al 2022 e, come si può osservare, si rileva, nel 2022 una riduzione percentuale degli stessi del 2% rispetto all'anno precedente, in virtù dell'efficientamento del processo di raccolta e rendicontazione dei dati.



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.

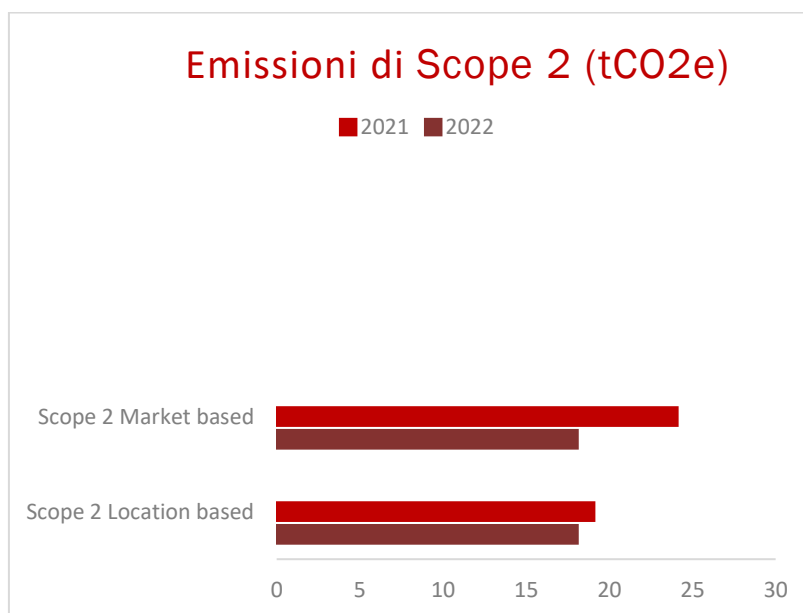
In ottica di reponsabilità ambientale, una delle nuove iniziative intraprese a partire dal 2021 e anche nel corso del 2022, ha riguardato l'impegno profuso da Fabrica relativamente alla tematica dei consumi energetici degli edifici.

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 ad 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)³.

Con riferimento a quelle dirette, anche per il 2022 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 cioè dal consumo di energia elettrica acquistata, sono previste due metodologie di calcolo⁴: utilizzando il metodo di calcolo Market-based (scope 2) le emissioni nel 2022 si attestano a 18 tCO₂e, in diminuzione rispetto al 2021 di circa il 25% (nel 2021 24 tCO₂e). Con il calcolo Location-based (Scope 2), nel 2022 esse si attestano a 18 tCO₂ sostanzialmente costanti rispetto al 2021.



³ I GRI Sustainability Reporting Standards prevedono due metodologie di calcolo delle emissioni di Scope 2, il “Location-based method” e il “Market-based method”.

⁴ 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, con fattore di emissione Italia 2022: 457 gCO₂eq/kWh - fonte: AIB - European Residual Mixes aggiornata nel corso del 2022). 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, con fattore di emissione 2021: 259,8 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.

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 2022 (dal 1 gennaio 2022 al 31 dicembre 2022).

I dati relativi al 2021 sono riportati nel Bilancio di Sostenibilità a fini comparativi, per consentire agli stakeholder una valutazione sull'andamento delle attività nel tempo. Per 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 2021 e del 2022 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.

Il perimetro dei dati e delle informazioni economiche risulta essere il medesimo del Bilancio finanziario di Fabrica SGR al 31.12.2022. 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 2022 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 30 marzo 2023, in concomitanza con l'approvazione del Bilancio d'esercizio 2022.

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.

Allegati

GRI 2-7 Dipendenti

Tipologia contrattuale	2021 ⁵			2022		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
A tempo indeterminato	22	26	48	16	31	47
A tempo determinate	1	3	4	0	0	0
Apprendistato	0	0	0	0	0	0
Totale dipendenti	23	29	52	16	31	47

Rapporto di lavoro	2021			2022		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Full-time	21	26	47	16	27	43
Part-time	0	5	5	0	4	4
Totale	21	31	52	16	31	47

GRI 2-8 Lavoratori non dipendenti

Lavoratori esterni	2021			2022		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Lavoratori autonomi	3	-	3	3	-	3
Totale	3	-	3	3	-	3

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

Categorie professionali	2021			2022		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Dirigenti	7	1	8	8	1	9
Quadri	5	9	14	4	7	11
Impiegati	8	22	30	4	23	27
Totale	20	32	52	16	31	47

⁵ Si segnala che i dati relativi al totale dei dipendenti 2021, con riferimento a tutte le tabelle degli indicatori 2-7 & 2-8, sono stati riesposti

GRI 401-1 Assunzioni

N° di dipendenti	2021 ⁶				2022			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
Uomini	-	5	-	5	-	-	-	0
Donne	2	3	-	5	1	8	-	9
Totale	2	8	-	10	1	8	-	9

GRI 401-1 Turnover in entrata

Tasso di assunzione	2021				2022			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
Uomini	0%	28%	0%	22%	0%	0%	0%	0%
Donne	50%	14%	0%	17%	33%	36%	0%	29%
Totale	50%	20%	0%	19%	33%	24%	0%	19%

GRI 401-1 Cessazioni

N° di dipendenti	2021				2022			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
Uomini	-	4	-	4	-	5	-	5
Donne	-	7	-	7	-	9	-	9
Totale	-	11	-	11	-	14	-	14

GRI 401-1 Turnover in uscita

Tasso di cessazione	2021				2022			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
Uomini	0%	22%	0%	17%	0%	45%	0%	31%
Donne	0%	32%	0%	24%	0%	41%	0%	29%
Totale	0%	28%	0%	21%	0%	42%	0%	30%

GRI 2-30 Contratti collettivi

% di dipendenti	2021	2022
Percentuale	100%	100%

⁶ Si segnala che i dati 2021 relativi alle assunzioni e cessazioni, con riferimento a tutte le tabelle dell'indicatore 401-1, sono stati riesposti.

GRI 401-3 Congedo parentale

N° di dipendenti	2021			2022		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Numero totale di dipendenti che hanno avuto diritto al congedo parentale	1	3	4	3	3	6
Numero totale di dipendenti che hanno usufruito del congedo parentale	0	3	3	0	3	3
Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro durante il periodo di rendicontazione dopo aver usufruito del congedo parentale	0	3	3	0	3	3
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	0	3	3	0	1	1

GRI 401-3 Tasso di rientro al lavoro

N° di dipendenti	2021			2022		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Numero totale di dipendenti che avrebbero dovuto tornare al lavoro dopo il congedo parentale	1	3	4	3	3	6
Tasso di rientro al lavoro	0	1	0.75	0	1	0,5

GRI 401-3 Tasso di retention

	2021			2022		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Tasso di retention	-	1	1	-	1	0,3

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	2021					
	Uomini		Donne		Totale	
	Valutati	%	Valutati	%	Valutati	%
Dirigenti	7	100.00%	1	100,00%	8	100,00%
Quadri	4	80,00%	6	66,66%	10	71,43%
Impiegati	-	0,00%	4	19,05%	4	13,33%
Totale	11	52,38%	11	35,48%	22	42,31%

N° di dipendenti	2022					
	Uomini		Donne		Totale	
	Valutati	%	Valutati	%	Valutati	%
Dirigenti	8	100.00%	1	100,00%	9	100,00%
Quadri	4	100,00%	7	100,00%	11	100,00%
Impiegati	-	0,00%	2	8,69 %	2	7,41%
Totale	12	75,00%	10	32,26%	22	46,81%

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

N° di dipendenti	2021 ⁷				2022			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
<i>Dirigenti</i>	-	6	2	8	-	3	6	9
Uomini	-	5	2	7	-	2	6	8
Donne	-	1	-	1	-	1	-	1
<i>Quadri</i>	-	12	2	14	-	8	3	11
Uomini	-	5	-	5	-	4	-	4
Donne	-	7	2	9	-	4	3	7
<i>Impiegati</i>	4	23	3	30	3	21	3	27
Uomini	-	8	-	8	-	4	-	4
Donne	4	15	3	22	3	17	3	23
Totale	4	41	7	52	3	32	12	47
Uomini	-	18	2	20	-	10	6	16

⁷ Si segnala che i dati 2021 relativi alla suddivisione dei dipendenti per qualifica, categoria professionale, genere e fascia d'età, con riferimento a tutte le tabelle dell'indicatore 405-1, sono stati riesposti.

Donne	4	23	5	32	3	22	6	31
-------	---	----	---	----	---	----	---	----

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

%	2021				2022			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
<i>Dirigenti</i>	0%	12%	4%	15%	0%	6%	13%	19%
Uomini	0%	10%	4%	13%	0%	4%	13%	17%
Donne	0%	2%	0%	2%	0%	2%	0%	2%
<i>Quadri</i>	0%	23%	4%	27%	0%	17%	6%	23%
Uomini	0%	10%	0%	10%	0%	9%	0%	9%
Donne	0%	13%	4%	17%	0%	9%	6%	15%
<i>Impiegati</i>	8%	44%	6%	58%	6%	45%	6%	57%
Uomini	0%	15%	0%	15%	0%	9%	0%	9%
Donne	8%	29%	6%	42%	6%	36%	6%	49%
Totale	8%	79%	13%	100%	6%	68%	26%	100%
Uomini	0%	35%	4%	38%	0%	21%	13%	34%
Donne	8%	44%	10%	62%	6%	47%	13%	66%

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

N° di dipendenti	2021 ⁸					
	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%

N° di dipendenti	2022					
	Uomini		Donne		Totale	
	N°	%	N°	%	N°	%

⁸ Si segnala che i dati 2021 relativi alla suddivisione del massimo organo di governo per genere e fascia d'età, con riferimento alla relativa tabella dell'indicatore 405-1, sono stati riesposti.

< 30	-	0	-	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	2021	2022
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	-	-

GRI 403-9 Tassi di infortuni sul lavoro

Tasso di infortunio	2021	2022
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	-	-
Ore lavorate	88.703	84.444

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

Ore di formazione	2021								
	Uomini			Donne			Totale		
	Ore	N° dip.	Ore medie	Ore	N° dip.	Ore medie	Ore	N° dip.	Ore medie
Dirigenti	60	7	8,57	14	1	14,00	74	8	9,25
Quadri	70	5	14,00	98	9	10,89	168	14	12,00
Impiegati	126	9	14,00	298	21	14,19	424	30	14,13
Totale	256	21	12,19	410	31	13,23	666	52	12,81
Ore di formazione	2022⁹								
	Uomini			Donne			Totale		
	Ore	N° dip.	Ore medie	Ore	N° dip.	Ore medie	Ore	N° dip.	Ore medie

⁹ Si segnala che il quantitativo di ore di formazione del 2022 è significativamente più alto di quello 2021 in quanto alcune ore di formazione in presenza previste dal piano formativo 2020 non sono state erogate nell'anno corrispondente a causa della pandemia da Covid-19 e sono state quindi recuperate nel 2022.

Dirigenti	177	8	22,13	35	1	35,00	212	9	23,56
Quadri	153	4	38,25	230	7	32,86	383	11	34,82
Impiegati	153	4	38,25	429	23	18,65	582	21	21,56
Totale	483	16	30,19	694	31	22,39	1.177	47	25,04

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	2021 ¹⁰			2022		
	N°	Totale membri	%	N°	Totale membri	%
Direttori/Executive	4	5	80%	4	5	80%

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	2021			2022		
	N°	Totale dipendenti	%	N°	Totale dipendenti	%
Dirigenti	7	8	88%	8	9	89%
Quadri	11	14	79%	11	11	100%
Impiegati	29	30	97%	27	27	100%
Totale	47	52	90%	46	47	98%

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

Energia	Unità di misura	2021	2022
Totale consumi energetici all'interno dell'organizzazione	GJ	258	252
Energia rinnovabile	GJ	67	109
% Energia rinnovabile sul totale dei consumi energetici	%	26%	43%

¹⁰ Si segnala che il dato 2021 relativo alle tabelle dell'indicatore 205-2, sia per il massimo organo di governo che per il totale dei dipendenti, è stato riesposto.

Tabella degli indicatori GRI

Dichiarazione d'uso	Fabrica SGR ha rendicontato le informazioni citate in questo indice dei contenuti GRI per il periodo 01/01/2022 - 31/12/2022 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
			REQUISITI OMESSI	RAGIONE	SPIEGAZIONE	DI SETTORE GRI
Informativa Generale 2021						
GRI 2: Informativa Generale 2021	2-1 Dettagli organizzativi	8-10; 12; 28-34; 61	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	46				
	2-3 Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto	46				
	2-4 Revisione delle informazioni	Nel Bilancio di Sostenibilità 2022 alcuni dati relativi al personale 2021 sono stati riesposti e segnalati nel testo con opportune note				
	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	8-10; 28-34; 46				
	2-7 Dipendenti	38; 47				
	2-8 Lavoratori non dipendenti	47				

	2-9 Struttura e composizione della governance	20-22				
	2-22 Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile	6				
	2-23 Impegno in termini di policy	8-9; 22-23				
	2-27 Conformità a leggi e regolamenti	Nel corso del 2022 non 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	15				
	2-29 Approccio al coinvolgimento degli stakeholder	15-16				
	2-30 Contratti collettivi	38; 48				
Temi materiali						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-1 Processo di determinazione dei temi materiali	15-16	Una cella grigia indica che non sono ammessi motivi di omissione per la divulgazione o che non è disponibile un numero di riferimento allo standard settoriale GRI.			
	3-2 Elenco di temi materiali	16-17				
Serie economica						
COMPLIANCE E GESTIONE DEI RISCHI						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	16-17; 22-26; 39-40				
GRI 205: Anticorruzione	205-2 Comunicazione e formazione su normative e procedure anticorruzione	53				
	205-3 Incidenti confermati di corruzione e misure adottate	Nel corso del 2022 non si sono verificati casi di corruzione accertati				
GRI 206: Comportamento anticompetitivo	206-1 Azioni legali relative a comportamento anticompetitivo, attività di	Nel corso del 2022 non si sono				

	trust e prassi monopolistiche	verificate azioni legali per comportamenti anticoncorrenziali, antitrust e pratiche monopolistiche				
Serie ambientale						
CONSUMI ENERGETICI ED EMISSIONI						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	42-45				
GRI 302: Energia	302-1 Consumo di energia interno all'organizzazione	44; 53				
GRI 305: Emissioni	305-1 Emissioni di gas a effetto serra (GHG) dirette (Scope 1)	45				
	305-2 Emissioni di gas a effetto serra (GHG) indirette da consumi energetici (Scope 2)	45				
Serie sociale						
GESTIONE E RETENTION DEI DIPENDENTI						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	16-17; 38-39				
GRI 401: Occupazione	401-1 Assunzioni di nuovi dipendenti e avvicendamento dei dipendenti	48				
GRI 405: Occupazione	405-1 Diversità e pari opportunità	47; 50-52				
GRI 406: Non discriminazione	406-1 Episodi di discriminazione e misure correttive adottate	Nel corso del 2022 non si sono registrati episodi di discriminazione				
WELFARE						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	16-17; 39				
GRI 401: Occupazione	401-3 Congedo parentale	49				

SVILUPPO E FORMAZIONE DEI DIPENDENTI						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	16-17; 39-40				
GRI 404 Formazione e istruzione	404-1 Numero medio di ore di formazione all'anno per dipendente	52-53				
	404-3 Percentuale di dipendenti che ricevono periodicamente valutazioni delle loro performance e dello sviluppo professionale	50				
SALUTE E SICUREZZA SUL LAVORO						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	16-17; 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	52				
TEMI MATERIALI NON CORRELATI A SPECIFICHE DISCLOSURE DEI GRI STANDARD						
GOVERNANCE E PERFORMANCE ECONOMICA						

GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	16-17; 20-22				
OPPORTUNITÀ LEGATE ALL'EVOLUZIONE NORMATIVA IN AMBITO ESG						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	16-17; 27				
TENANT ENGAGEMENT E SATISFACTION						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	8; 16-17; 36-37				
INNOVAZIONE TECNOLOGICA E CYBERSECURITY						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	16-17				
SENIOR LIVING						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	16-17; 32-34				
HEALTH CARE						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	16-17; 34				
SOCIAL HOUSING						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	16-17; 29-30				
STUDENT HOUSING						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	16-17; 30-32				
RIGENERAZIONE URBANA						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	16-17; 28-34				
SERVIZI EVOLUTI						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	16-17; 28-34				
SOSTEGNO ALLA COMUNITA' LOCALE						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	16-17; 28-34				
CERTIFICAZIONE DEGLI ASSET IN PORTAFOGLIO						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	15-17				
GESTIONE DEI RIFIUTI, UTILIZZO EFFICIENTE DELLE RISORSE E CONSUMI IDRICI						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	16-17; 42-43				

Tabella di riconciliazione con gli standard GRI

Tematiche materiali	Topic GRI Standard	Area	Impatto		Perimetro dell'impatto	Coinvolgimento della Società
			Positivo	Negativo		
Governance e Performance economica	-	Economic		Non conformità a policy e procedure aziendali	Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Compliance e gestione dei rischi	Anticorruzione (205); Comportamenti anticoncorrenziali (206)	Economic	Politiche e procedure in materia di risk management		Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Opportunità legate all'evoluzione normativa in ambito ESG	-	Economic		Interessi e aspettative degli stakeholder in ambito ESG	Fabrica SGR	Non causato da Fabrica SGR e a cui Fabrica contribuisce
Tenant Engagement e satisfaction	-	Social	Soddisfazione e supporto del tenant		Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR e a cui Fabrica contribuisce
Innovazione tecnologica e Cybersecurity	-	Social		Mancata sicurezza dei dati	Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Gestione e retention dei dipendenti	Occupazione (401), Diversità e pari opportunità (405); Non discriminazione (406)	Social		Alto turnover del personale	Dipendenti di Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Welfare	Occupazione (401);	Social		Benessere dei dipendenti e occupazione dignitosa	Dipendenti di Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Sviluppo e formazione dei dipendenti	Formazione (404)	Social	Sviluppo attivo delle competenze dei dipendenti		Dipendenti di Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Salute e sicurezza sul luogo di lavoro	Salute e sicurezza sul lavoro (403)	Social		Salute e sicurezza nei luoghi di lavoro	Dipendenti di Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Senior Living	-	Social	Supporto di categorie fragili e vulnerabili		Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR e direttamente connesso attraverso una relazione di business
Health Care	-	Social	Supporto alla crescita di strutture sanitarie		Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR e direttamente connesso attraverso una relazione di business
Social Housing	-	Social	Accessibilità abitativa agevolata		Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR e direttamente connesso attraverso una relazione di business

Student Housing	-	Social	Soluzioni abitative per studenti	Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR e direttamente connesso attraverso una relazione di business
Rigenerazione Urbana	-	Social	Riqualificazione di spazi urbani	Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Servizi Evoluti	-	Social	Strutture accessibili per le categorie più fragili	Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Sostegno alla comunità locale	-	Social	Mancato supporto allo sviluppo del territorio	Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Consumi energetici ed emissioni	Energia (302); Emissioni (305)	Environmental	Generazione di emissioni climalteranti	Fabrica SGR e fornitori di energia elettrica	Causato da Fabrica SGR e direttamente connesso attraverso una relazione di business
Certificazione degli asset in portafoglio	-	Environmental	Efficientamento ambientale del business	Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Gestione dei rifiuti, utilizzo efficiente delle risorse e consumi idrici	-	Environmental	Uso efficiente della risorsa idrica e riduzione e riciclo dei rifiuti	Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR

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