

A photograph of a modern building's courtyard. The building features a prominent glass facade with dark frames. The courtyard is paved with light-colored tiles and has a raised planter bed on the left side containing various green plants and trees. The sky is blue with some clouds.

*Bilancio di
Sostenibilità 2023*

Contents

Lettera agli Stakeholder.....	4
Highlights 2023	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 2023	16
Monitoraggio delle performance rispetto agli Obiettivi di sostenibilità.....	18
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.....	26
La vocazione sostenibile dei nostri fondi	28
Social Housing.....	29
Student Housing	31
Senior Living.....	33
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 nazionale e sovranazionale in continuo mutamento, dove l'unica certezza è l'incertezza, Fabrica SGR continua a porsi come un soggetto attento e in grado di cogliere e anticipare le principali evoluzioni sociali, normative e di mercato, operando con valori radicati e una visione consolidata, chiara e di lungo termine.

Anche nel 2023, la crescente sensibilità per le innovazioni e i cambiamenti – unitamente alla consueta attenzione ai quotisti e ad una rinnovata vocazione sociale, che da sempre contraddistingue la SGR – ha portato a rendere la sostenibilità sempre più integrata nella cultura aziendale e nella struttura di governo societario, nella consapevolezza che il percorso è ancora lungo e che numerose sono le sfide e le opportunità da cogliere.

In aggiunta all'impostazione strategica in tema di sostenibilità e alla relativa Policy, a regime sin dal 2021, l'anno appena conclusosi ha portato ad un progressivo consolidamento della funzione ESG Management, all'implementazione dei temi di sostenibilità nel processo di investimento e alla "prova su strada" delle procedure interne e del modello dei rischi, che ora comprende un primo approccio ai rischi di sostenibilità.

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

Nell'esercizio in corso, costante è stata, poi, l'attenzione verso la componente sociale dei Fondi, che rappresenta uno dei pilastri dell'operatività di Fabrica; ne consegue che l'utente finale, quale fruitore dell'immobile, assume un ruolo centrale in quanto destinatario ultimo dei complessi real estate e dei progetti immobiliari social impact; questi ultimi, infatti, devono rispondere in modo specifico al bisogno delle diverse categorie utilizzatrici dell'asset, siano esse persone, studenti, giovani, fragili o della terza età.

La lettura unitaria di tutte queste azioni mostra la direzione e il percorso intrapresi dalla SGR negli ultimi anni in tema di sostenibilità e dà contezza della capacità di recepire e di fare propri i cambiamenti più significativi che avvengono nella società; e ciò nella consapevolezza che ogni attore può e deve fare la propria parte per contribuire al cambiamento. A tal fine, l'azione di Fabrica – e questa quarta edizione del Bilancio di Sostenibilità ne è la dimostrazione – è sempre più strutturata per rendere strutturalmente la sostenibilità un driver in grado di guidare le scelte operative di lungo termine, da integrare con le richieste degli stakeholder e le esigenze di contesto.

Marzo 2024

<i>Il Presidente</i>	<i>L'Amministratore Delegato</i>	<i>Il Direttore Esecutivo</i>	<i>L'ESG Manager</i>
Fabrizio Caprara	Giovanni Maria Benucci	Valentina Compagno	Lelio Mazzarella



Highlights 2023

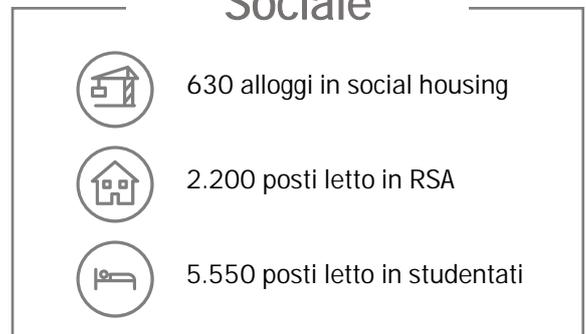
Il 2023 di Fabrica SGR in numeri



Governance



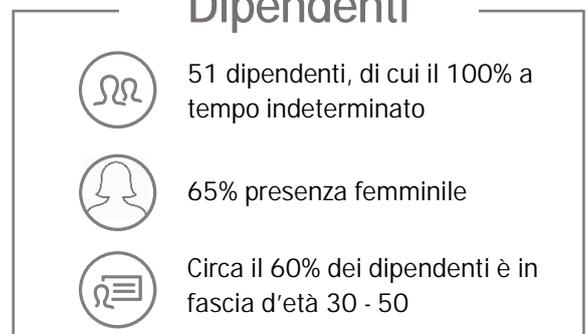
Sociale



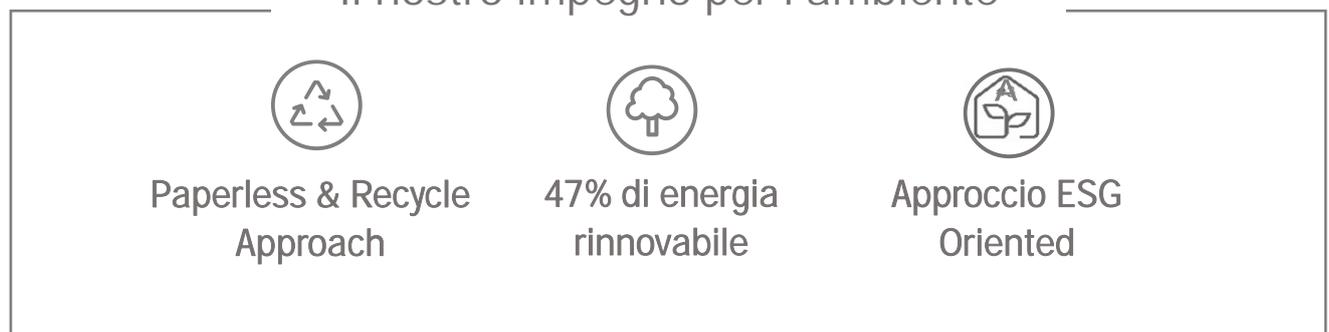
Tenant



Dipendenti



Il nostro impegno per l'ambiente





Fabrica SGR

Tra i principali player in Italia nel comparto del *real estate*, Fabrica SGR gestisce **16 fondi/comparti**¹ per un totale attività di circa **6 Mld €**

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

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

Fabrica, infatti, è stata la prima SGR italiana ad esplorare il comparto *living* nelle sue varie declinazioni, individuando l'esistenza di una domanda inespressa di residenzialità da parte di specifici target di clientela: studenti universitari, *senior*, giovani professionisti, giovani coppie e famiglie 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 190 milioni di euro. Sono stati avviati, inoltre, i progetti per sviluppare circa 565 nuove strutture di *housing sociale*;
- **Health Care**: anche in questo segmento la SGR ha agito da pioniera, avviando il primo fondo nel 2006. Nel corso degli anni, Fabrica ha supportato i piani di crescita di importanti istituti di ricerca scientifica nazionali, primi tra tutti lo IEO.

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

L'impegno e la sensibilità verso i temi ESG sono stati centrali anche nel corso del 2023, che ha visto la SGR continuare il percorso di sostenibilità attraverso l'adozione della policy di sostenibilità e del 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 quarta 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;

¹ Di cui un fondo in liquidazione (dati riferiti al 31/12/2023).

- **Professionalità:** il capitale umano della SGR è costituito da un team di professionisti con *expertise* multidisciplinari, che si avvale di strumenti e metodologie di analisi allineate ai migliori *standard* internazionali;
- **Responsabilità:** Fabrica è tra gli operatori più attivi e di maggiore esperienza in ambito di investimenti immobiliari con finalità sociali in Italia, vantando un'esperienza ormai più che decennale maturata grazie al primo fondo *social responsible*, avviato per l'investimento delle risorse finanziarie dell'INPS in progetti immobiliari a favore di università ed istituti di ricerca scientifica. Complessivamente, Fabrica ha portato avanti progetti per circa €1,2 miliardi per iniziative con ricadute sociali, realizzando interventi a supporto del *welfare* in ambiti ed aree geografiche con effettivo *gap* infrastrutturale, principalmente studentati a canoni calmierati ed iniziative di *social housing*.

Principali milestone della nostra attività

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, inoltre, viene selezionata da Enpap per l'avvio di un fondo a raccolta dedicato e, in partnership con CPD Immobiliare SGR (oggi CDP Real Asset 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 CDP Immobiliare SGR (oggi CDP Real Asset 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 <i>real estate</i> ", assegnato da Scenari Immobiliari alle imprese italiane che si sono distinte per i risultati raggiunti nel settore. Fabrica redige e pubblica, su base volontaria, il primo bilancio di sostenibilità, riferito all'esercizio 2020.

**2021**

Fabrica continua il proprio impegno nell'implementazione di iniziative ESG. In particolare, nell'ambito del percorso di sostenibilità intrapreso, la SGR prosegue nella propria attività di promozione di una cultura orientata alla responsabilità sociale nonché alla diffusione dei principi ambientali, sociali e di *governance*. Supporta, altresì, scelte strategiche nel rispetto di tali principi, in un'ottica di crescita sostenibile e di trasparenza nei confronti degli *stakeholder*.

In questo senso possono leggersi le iniziative implementate nel corso del 2021, quali l'introduzione della *due diligence* ESG e la prosecuzione di una formazione specificamente dedicata alle tematiche ESG, oltre ad una generale attenzione alle tematiche di sostenibilità rispetto ai propri *stakeholder*. Inoltre, a fine 2021, Fabrica ha avviato il fondo Aristotele Senior, primo fondo riservato dedicato al comparto del *senior living*.

2022

Viene istituita la funzione ESG Management, con l'obiettivo di rafforzare il processo di integrazione delle tematiche di sostenibilità nelle scelte strategiche aziendali, anche in considerazione delle recenti normative europee quali la SFDR; conseguentemente, viene aggiornato il modello di funzionamento interno della SGR per proseguire nel percorso ESG intrapreso in modo concreto, graduale e ordinato.

Viene approvato, a marzo 2023, il Piano di Azione ESG della SGR con l'obiettivo, anche in coerenza con le attese della Vigilanza, di programmare nel medio termine, e secondo un approccio graduale e di *continuous improvement*, la progressiva integrazione dei rischi di sostenibilità (ivi inclusi quelli climatici e ambientali) nelle strategie aziendali, nei sistemi di governo e controllo e nel *risk management framework*.

2023

Nel secondo semestre dell'anno, Fabrica sottoscrive con il Dipartimento di Architettura e Progetto (DiAP) dell'Università di Roma "La Sapienza" un accordo di collaborazione con per la definizione di linee guida e metodologie di valorizzazione sostenibile degli *asset* immobiliari nazionali. L'accordo si basa sulla condivisione sinergica delle competenze e del *know-how* di Fabrica e del DiAP.



I nostri Fondi

Fondi dedicati a Casse di Previdenza ed Enti filantropici

- Asset Under Management per circa 4,4 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 con vocazione sociale

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

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

Altri fondi

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



97

Il nostro percorso di Sostenibilità

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

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

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

Nel corso 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. Muovono in tale direzione il progressivo recepimento delle spinte normative ESG nelle procedure interne di Fabrica, nel modello di risk management – aggiornato nel 2022 per integrare un primo approccio sui rischi di sostenibilità – e l'istituzione di 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* sulla sostenibilità – raggiungibile all'indirizzo www.fabricasgr.com/approccio-esg/ - che comprende un'apposita sezione interamente dedicata alla sostenibilità, ove sono pubblicate le edizioni del Bilancio di Sostenibilità, tradotte anche in lingua inglese, con l'indicazione delle attività, degli obiettivi implementati e delle principali informazioni in tema di sostenibilità.

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, nel 2023 Fabrica ha approvato 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.

Funzione ESG Management

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

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

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

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

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

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

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

Nel 2023 i Fondi che hanno ricevuto un *rating* di sostenibilità (attraverso la partecipazione al GRESB Assessment) sono ascisi a n. 7; tutti i fondi hanno ottenuto il riconoscimento della “*Green Star*” da parte del GRESB, conseguendo, in media, un miglioramento del GRESB Score ottenuto, a conferma anche dell’impegno profuso da Fabrica nell’innalzare le *performance* ESG dei fondi gestiti.

Adeguamento alla normativa SFDR

Fin dall’entrata in vigore del Regolamento (UE) 2019/2088, c.d. “*Sustainable Finance Disclosure Regulation*” o “SFDR”, Fabrica SGR pubblica e aggiorna sul proprio sito internet l’informativa richiesta, a cui si rimanda.

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 questa direzione, 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 e 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.

Di seguito si riportano le 9 categorie di *stakeholder*:

	Dipendenti e collaboratori		Azionisti
	Tenant		Società e Comunità locale
	Investitori		Scuole, Università e centri di ricerca
	Fornitori e Business Partner		Media
	Istituzioni		

Una delle principali iniziative intraprese, anche nel 2023, in ottica di valorizzazione del legame con i propri *stakeholder* è stata l'attività di *engagement* con i quotisti, tesa ad avviare un percorso di integrazione e di 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 2023 Fabrica 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 dalla SGR, nonché il bilancio di sostenibilità come essenziale strumento di rendicontazione e comunicazione della propria identità e del proprio impegno, tradotto anche in lingua inglese.

Matrice di Materialità 2023

Il processo di definizione e aggiornamento dell'Analisi di Materialità è stato sviluppato, per il 2023, dal *Top Management* aziendale, seguendo le nuove linee guida definite dai GRI Universal Standards 2021; tale attività ha richiesto una preventiva analisi del contesto di riferimento e il coinvolgimento del *Management* e dei Vertici Aziendali.

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

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

Governance:

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

Social

esterne:

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

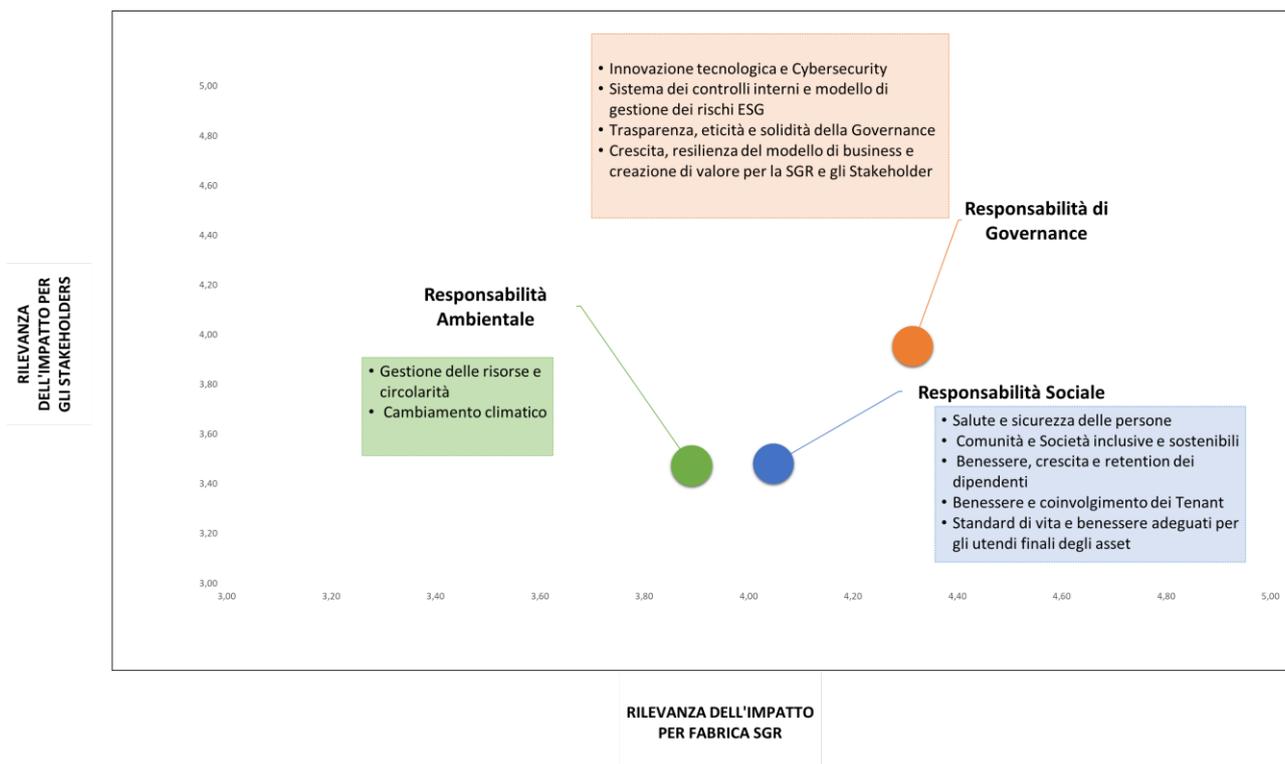
Interne:

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

Environmental:

- Cambiamento climatico;
- Gestione delle risorse e circolarità.

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



Di seguito si riporta la correlazione tra le tematiche materiali 2023 e i rispettivi impatti:

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

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

Monitoraggio delle performance rispetto agli Obiettivi di sostenibilità

Si riportano di seguito gli obiettivi in ambito di sostenibilità, definiti nel piano di sostenibilità di Fabrica, e che definiscono le opzioni strategiche che la SGR si prefigge di perseguire in ambito di sostenibilità. Nel 2023, Fabrica si è impegnata a proseguire e consolidare il proprio impegno verso questi obiettivi attraverso l'introduzione e la messa a terra della *due diligence* ESG, la conduzione di progetti pilota per ridurre i consumi degli *asset*, il mantenimento delle ore di formazione con l'inserimento di corsi in ambito ESG, la piena realizzazione del complesso di Matera Social Housing e il mantenimento della policy ESG nei contratti con i *Property*.





Il Rinoceronte

Il nostro modello di governance

Modello di *business* e performance economica

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

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

Fabrica opera con diligenza, correttezza e trasparenza nell'interesse dei partecipanti ai Fondi e dell'integrità del mercato, adottando un modello organizzativo volto ad escludere il rischio di potenziali conflitti di interesse anche tra i patrimoni gestiti, nonché misure idonee a salvaguardare i diritti dei partecipanti ai Fondi.

Fabrica, a tal fine, garantisce il costante mantenimento di adeguatezza delle risorse e delle procedure idonee ad assicurare l'efficiente svolgimento dei servizi.

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

Nel corso del 2023, inoltre, Fabrica ha avviato un ampio processo di aggiornamento coinvolgendo gli organi aziendali, le funzioni di controllo e il *management* della Società. Tale processo, concepito con l'obiettivo di integrare la sostenibilità in ogni sua sfaccettatura, riflette un forte impegno nell'adozione di pratiche aziendali responsabili e orientate verso il futuro, posizionando Fabrica in una prospettiva di lungo termine rispetto ai principi della sostenibilità.

Governance e compliance

L'obiettivo primario della SGR è la valorizzazione dell'investimento degli azionisti e dei sottoscrittori dei Fondi gestiti, mediante il perseguimento di una politica industriale in grado di garantire nel tempo soddisfacenti risultati economici. Questa consapevolezza ha spinto la SGR ad individuare quale valore centrale della propria cultura e dei propri comportamenti il concetto di "integrità". La SGR intende perseguire i propri obiettivi ricercando il migliore 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 opera e dei principi di onestà, rispetto, imparzialità, affidabilità, lealtà, correttezza, trasparenza e buona fede.

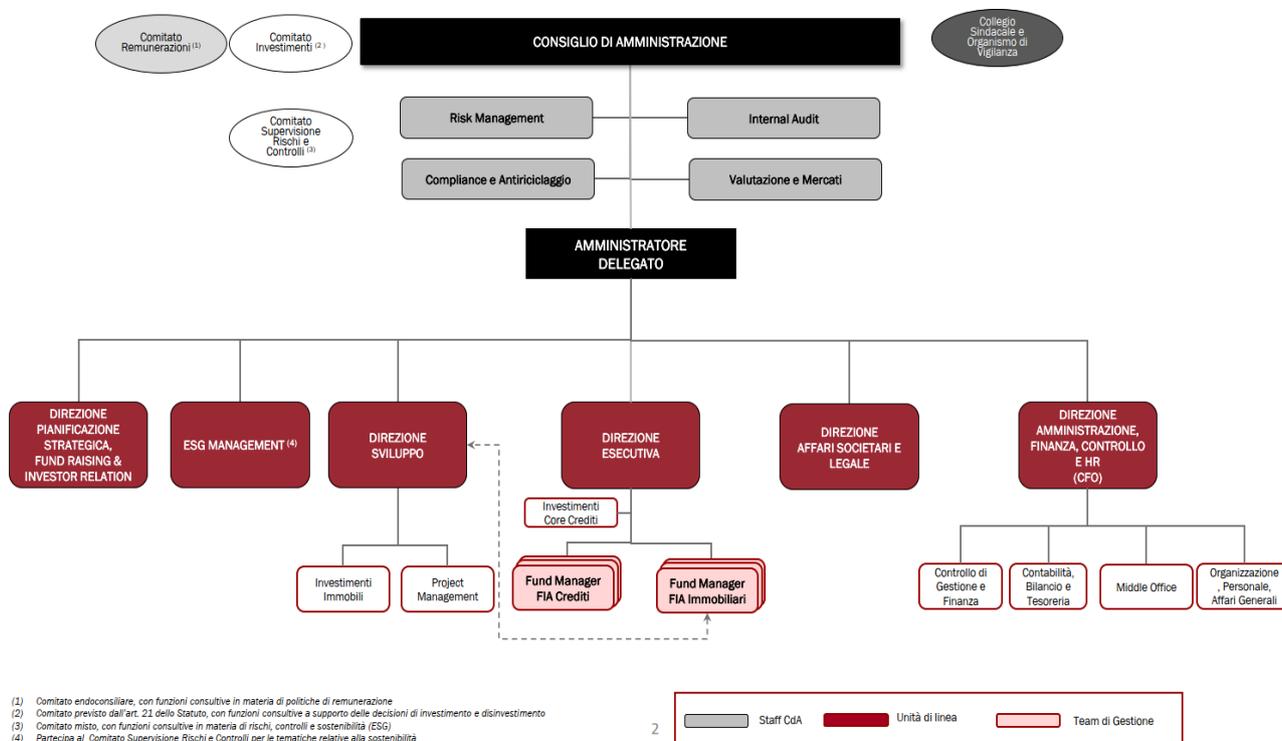
Il sistema organizzativo e procedurale della SGR è definito dal Consiglio di Amministrazione della Società e formalizzato attraverso un organigramma e un regolamento aziendale. Inoltre, la SGR, quale soggetto vigilato, è tenuto alla redazione di una relazione sulla struttura organizzativa (RSO), da inviare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

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

Il sistema di Governance di Fabrica SGR è studiato per conseguire gli obiettivi strategici assicurando un governo

efficace, nel rispetto delle leggi applicabili, efficiente e corretto nei confronti di tutti gli *stakeholder*.

Di seguito si riporta l’Organigramma aziendale, come aggiornato a giugno 2023; 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 funzione di ESG Management, istituita nel 2022, per coordinare la progressiva integrazione delle tematiche di sostenibilità rispetto alle scelte strategiche interne ed esterne.

Collegio Sindacale

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

Organismo di Vigilanza

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

Comitato Investimenti

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

Comitato Supervisione Rischi e Controlli (Comitato Rischi o CSRC)

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

Il Comitato Rischi ha il compito di assistere il Consiglio di Amministrazione della SGR relativamente: i) all'individuazione dei presidi per la gestione di eventuali situazioni di potenziale conflitto con l'interesse dei partecipanti ai fondi comuni di investimento gestiti; ii) all'attuazione degli indirizzi e delle politiche in materia di gestione dei rischi, anche di sostenibilità, controllo di conformità e revisione interna determinati dal Consiglio di Amministrazione; iii) a svolgere gli ulteriori compiti che gli vengano attribuiti dal Consiglio di Amministrazione. Inoltre, in ambito di sostenibilità, è stato assegnato al Comitato anche il compito di supportare il Consiglio di Amministrazione nella valutazione delle tematiche inerenti la sostenibilità, monitorando, col supporto delle Funzioni di Controllo e del Responsabile dell'ESG Management, l'evoluzione della normativa e delle best practice di settore, al fine di formulare proposte migliorative da implementare nella policy di sostenibilità della SGR e nei processi e presidi organizzativi; a tal fine, il CSRC può altresì richiedere al Responsabile dell'ESG Management, di svolgere approfondimenti su specifiche aree e/o tematiche operative di sostenibilità. Alle riunioni del Comitato partecipa il Responsabile della funzione di ESG Management, per le tematiche relative alla sostenibilità.

Comitato per la Remunerazione

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

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

Modello 231/2001

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

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

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

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

Codice di Comportamento

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

Codice Etico

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

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

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. Dal 2021, infatti, la SGR ha iniziato a richiedere, nei contratti con i *Property* e con i fornitori, l'accettazione anche della *Policy* di sostenibilità e a considerare, come attività integrata, la raccolta di dati, ad esempio sui consumi e sulle informazioni riguardanti gli aspetti sociali, e la richiesta di osservazioni e suggerimenti per possibili miglioramenti. In tal modo, si intende assicurare un'adesione a determinati *standard* delle realtà con cui lavora per circondarsi di un *network* sostenibile e consapevole, allineato ai propri valori.

Sistema dei Controlli Interni

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

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

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

Funzione di Risk Management

Tale funzione, nello specifico, svolge le seguenti attività:

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

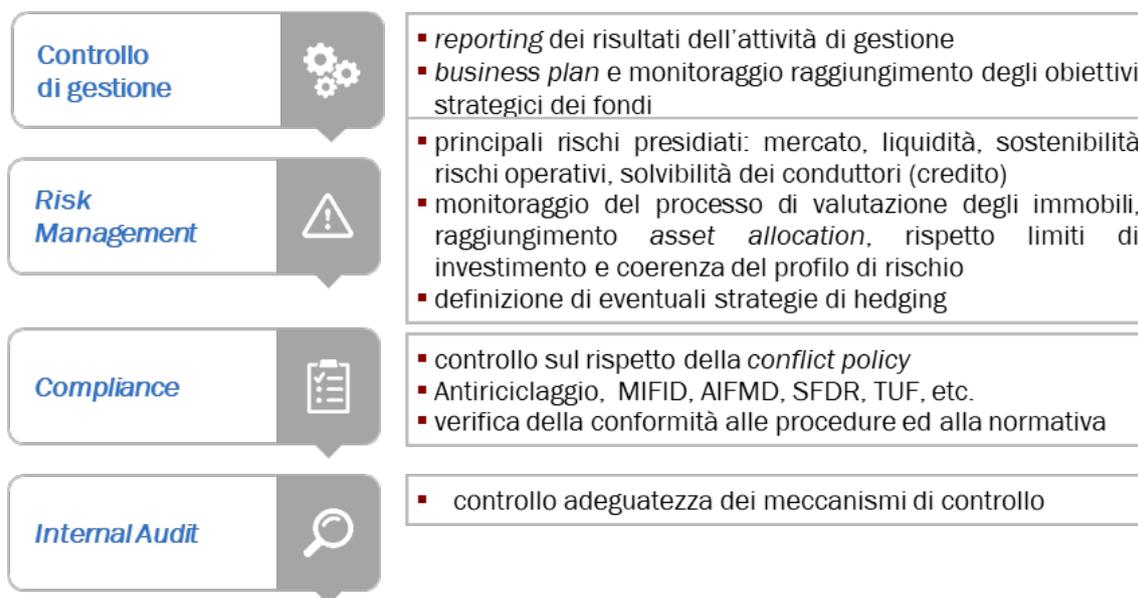
Funzione Compliance

Tale funzione, nello specifico, svolge le seguenti attività:

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

Funzione Internal Audit

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



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

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

La SGR ha attivato un Controllo di gestione volto a garantire il corretto funzionamento e il buon andamento della SGR. Tale insieme di strumenti è inoltre finalizzato ad assicurare la gestione, il monitoraggio ed il *reporting* in maniera efficace, trasparente e tempestiva del *business* oltre che del patrimonio aziendale in un'ottica di lungo periodo. Il Consiglio di Amministrazione si impegna a promuovere, attraverso la promozione delle politiche aziendali, una cultura del monitoraggio interno, al fine di trasmettere i valori della SGR a tutti i dipendenti in modo da rendere tutto il personale consapevole e parte attiva nell'applicazione di tali regole e procedure. La funzione Risk Management determina il profilo di rischio di ciascun fondo in coerenza con le *best practice* internazionali e verifica la coerenza tra il livello di rischio dei fondi e il relativo profilo di rischio-rendimento, contribuendo ad aggiornare la mappa dei rischi, compresa l'introduzione del rischio di sostenibilità. A tal riguardo, la funzione Risk Management definisce il profilo di sostenibilità dei FIA gestiti facendo riferimento alle informazioni e alle caratteristiche degli immobili, desunte anche a seguito dell'attività di *due diligence* ESG, ed in funzione di elementi qualitativi non sempre riconducibili ad analisi quantitative e relativi alle specificità del FIA oggetto di analisi.

Più in particolare:

- Monitora ogni tipo di rischio cui è esposto ciascun fondo, tra cui:
 - il *rischio di mercato*: rischio connesso ad oscillazioni di variabili macroeconomiche e/o alle caratteristiche specifiche del portafoglio immobiliare di ciascun fondo. Viene stimato l'impatto del rischio di mercato sia per *asset* immobiliari che per *asset* mobiliari. L'analisi è basata sull'analisi della composizione del portafoglio e sull'applicazione di *stress test* al fine di determinare un IRR @ Market Risk del Fondo che incorpori le evoluzioni attese delle principali variabili macroeconomiche significative e delle variabili idiosincratice;
 - i *rischi di credito* e controparte: rischio di perdite derivante da insolvenza delle controparti e/o dal deterioramento del merito creditizio delle controparti. Analisi basata su *rating* esterni e modelli interni volti ad assegnare una probabilità di *default* a ciascuna controparte. La valutazione del rischio di credito è condotta con un approccio prospettico. Inoltre, vengono effettuati un periodico monitoraggio dell'*ageing* dei crediti (ritardi nei pagamenti);
 - 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 due principali elementi: i) *Market Liquidity Risk*:

l'analisi è basata sui *business plan* del fondo e condotta tramite analisi di scenario volte a valutare *stress* esogeni ed endogeni (sui tassi d'interesse, sui livelli delle CAPEX, ritardi nei pagamenti, impossibilità di vendere gli asset ad un prezzo congruo in un accettabile lasso di tempo, ii) *Rischio finanziario e di rifinanziamento* (difficoltà di reperire finanziamenti);

- i *rischi operativi*: rischio di perdite connesse ad inadeguatezza o malfunzionamento di processi, procedure, personale o sistemi interni ovvero causate da eventi esterni (l rischio legale, violazione di norme, dispute contrattuali o extra-contrattuali, questioni connesse alle attività in outsourcing). La funzione Risk Management effettua periodicamente una valutazione complessiva dei rischi operativi, coinvolgendo tutte le funzioni interne ed esterne. Per ognuna delle tipologie di rischio appena descritte, la funzione determina, mediante analisi di scenario l'IRR @ Risk, comparata con l'IRR da BP di ciascun fondo;
 - i *rischi di sostenibilità*, introdotti nel modello di Risk Management a partire dal 2022, che si concentrano sull'eventualità che si verifichi un evento o una condizione di tipo ambientale, sociale o di *governance* che possa provocare un significativo impatto negativo (effettivo o potenziale) sul valore dell'investimento;
- Predisporre una reportistica *tailor-made* per tutti i principali destinatari (Consiglio di Amministrazione, investitori, autorità di vigilanza, altre funzioni di controllo, etc.);
 - Implementa strategie di copertura volte, ove necessario, a mitigare l'impatto dei principali fattori di rischio identificati. L'efficienza delle strategie di *hedging* è sottoposta a periodica valutazione.

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

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

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

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

Opportunità legate all'evoluzione normativa in ambito ESG

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

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

Fabrica è convinta che una progressiva adozione dei principi ESG nel real estate, lontano dall'essere un'opzione, oggi coinvolge tutti gli *stakeholder* a tutti i livelli. Questa spinta nella direzione di uno sviluppo sostenibile non

produrrà solo ricadute positive per il mondo in cui viviamo, ma avrà un ruolo primario nel processo di rinnovamento anche nel settore immobiliare.

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.

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

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

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

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

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

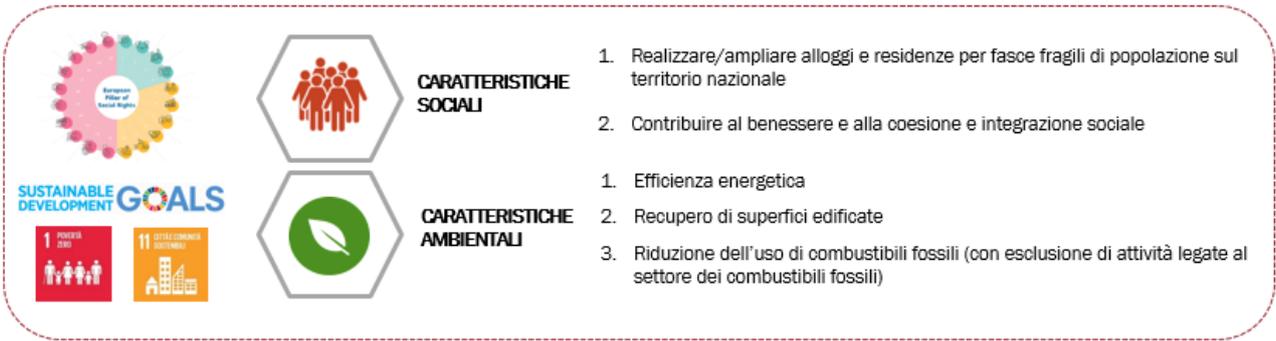
A tal proposito, la sensibilità di Fabrica verso il sociale si traduce in un'ampia forma di servizi offerti che rispondono alla necessità di sostenere, assistere e agevolare determinate categorie di persone. Ogni immobile acquisisce valore anche attraverso la definizione della sua destinazione e funzione;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

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

I fondi ex. Art. 8 della SFDR

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

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



Social Housing

Fabrica SGR orienta una significativa quota dei propri investimenti nel *social housing*: al 31 dicembre 2023, la SGR gestisce due fondi per progetti di edilizia sociale in Italia con un piano di investimenti di circa 190 milioni di euro.

Ad oggi, sono operative 3 iniziative di *social housing* per oltre 400 alloggi a canone calmierato, mentre sono in fase di sviluppo ulteriori progetti immobiliari nel centro (in Emilia-Romagna) e nel sud Italia (in Campania e Sicilia) per complessivi ed ulteriori 565 alloggi.

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



Cesena
342 alloggi
(in progress)



Bari
227 alloggi
(ultimato 2020)



Matera
113 alloggi
(ultimato 2021)



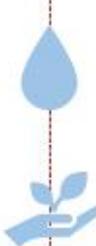
Lecce
67 alloggi
(ultimato 2019)

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*, infatti, si intendono gli interventi volti alla:

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

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



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



La casa dell’acqua installata presso il Matera Social Housing

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

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

Tra le altre iniziative promosse da Fabrica SGR, nel corso del 2023 si evidenziano le seguenti:

- la consulenza prestata dalla Fondazione Housing Sociale (FHS), per migliorare gli aspetti di gestione sociale delle iniziative di social housing (nota interna rif. Fondo Esperia);
- l'approfondimento progettuale - per il tramite del Gestore Sociale – sulla costituzione di una Comunità Energetica Rinnovabile (CER) a Matera, con l'obiettivo di mettere a disposizione degli abitanti strumenti per contrastare la povertà energetica, oltre che specifiche attività formative per la messa in atto di buone pratiche di efficientamento energetico e di economia circolare. La stessa tipologia progettuale potrà essere replicata, se le condizioni lo consentono, anche a Bari;
- la realizzazione di specifici programmi di coesione e integrazione sociale presso la struttura di Matera, quali (i) il doposcuola di Comunità dedicato ai bambini dai 7 ai 13 anni, (ii) i laboratori tematici per adulti e bambini, (iii) la palestra di Comunità, (iv) la Casa dell'acqua (che rappresenta uno strumento socialmente utile, che contribuisce anche alla riduzione della plastica usa e getta e del carico di raccolta e smaltimento dei rifiuti), (v) il gruppo di acquisto solidale, ecc.;
- il progetto di comunità 2023 di Bari Social Housing e la realizzazione, per il tramite del "Comitato spazi comuni", di diverse attività aggregative, quali la seconda edizione del torneo di burraco, la festa dell'Epifania (con distribuzione di dolci ai più piccoli della comunità), la festa di Carnevale, la festa di primavera, la festa di Halloween e la sagra della porchetta.

Student Housing

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

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

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

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

Con un'esperienza ultradecennale nel comparto, Fabrica è stato il primo operatore in Italia ad investire nel segmento mediante fondi immobiliari e ad oggi, è il principale investitore istituzionale, detenendo una quota pari a ca. il 10% dello stock nazionale: la SGR, infatti, ha in portafoglio 10 strutture, ubicate nelle principali città universitarie italiane, per un totale investimenti di circa 245 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 Real Asset SGR (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti) ed, in via indiretta, da INPS, ha contribuito, attraverso il Fondo Aristotele gestito da Fabrica, a colmare il *gap* tra domanda ed offerta di posti letto per studenti in alcune delle principali città universitarie italiane: Torino, Bologna, Venezia, Padova.

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



Roma

1.500
posti letto



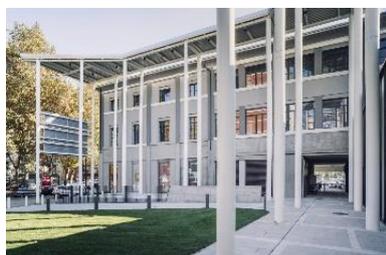
Torino

560
posti letto



Venezia

640
posti letto



Torino

330
posti letto



Bologna

220
posti letto



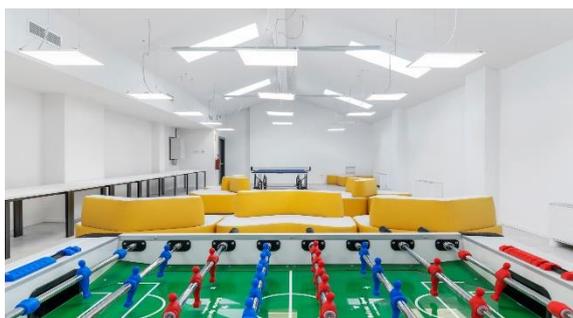
Padova

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, sono 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 ad edilizia universitaria e ad istituti pubblici di ricerca; il secondo 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 (per lo più 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 ENPAACL). 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 alle 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. Trattasi di uno stile abitativo ampiamente consolidato nel continente e destinato a svolgere una funzione sociale determinante anche in Italia nei prossimi anni, in ragione dei cambiamenti 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 dell'economia globale che gravita attorno alla offerta di servizi e prodotti agli over 65²;
- contrasta la solitudine - il principale fattore di rischio per le malattie più gravi e invalidanti dell'anziano - favorendo la conservazione delle abilità fisiche e cognitive e contribuendo ad innescare un ciclo virtuoso in grado, nel tempo, di ridurre l'impatto della cura degli over 65 sulla spesa pubblica e sul SSN;
- catalizza, potenzialmente, una componente di domanda proveniente dall'estero, costituita da anziani interessati a vivere in contesti di comunità nel nostro Paese (patrimonio culturale e naturale italiano e clima favorevole come catalizzatori, andando ad interessare tutte le 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.

² 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 di servizi nuovi per la popolazione *senior*, dalla sanità al credito, dall'immobiliare al tempo libero e ai viaggi

ORTO di comunità



social
housing
città del
sassi



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, nello stipulare nuovi contratti di locazione con i *tenant*, questi ultimi siano pienamente consapevoli dei valori e dei principi perseguiti da Fabrica. Essi, pertanto, sono 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 sempre più dettagliati e mirati. Dal 2021, infatti, i nuovi contratti di locazione includono l'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, a partire dal 2021 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. Da questo dialogo proattivo si sono sviluppate nel tempo attività autonome legate alla sostenibilità fino all'estensione di iniziative di alcuni *tenant*, stimolando così un circolo virtuoso e, a volte, auto-accretivo.

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



CONTRIBUIRE ATTIVAMENTE

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



CONSOLIDARE I RAPPORTI

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



AMPLIARE L'ENGAGEMENT

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

I predetti tavoli tecnici comuni permettono, quindi, 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 tese a 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* per meglio tarare e indirizzare gli specifici interventi e ridurre i consumi, in modo tale da conseguire anche 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:

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

Sono presenti, inoltre, canali di comunicazione diretta al fine di agevolare l’interazione con i *tenant* e mantenere un dialogo costante con essi. Nel solco di un dialogo continuo, anche nel 2023 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* stessi.

Responsabilità verso le nostre persone

Le nostre persone

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



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

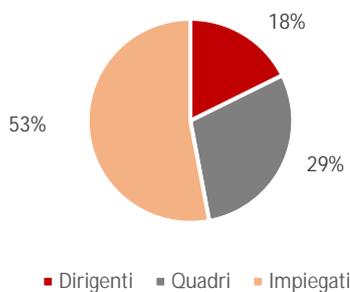
L'osservanza del Codice di Comportamento da parte del personale è di importanza fondamentale per il buon funzionamento, l'affidabilità e la reputazione della SGR, fattori che costituiscono un patrimonio decisivo per il successo dell'impresa stessa. A tal fine, tutti i dipendenti sono tenuti a:

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

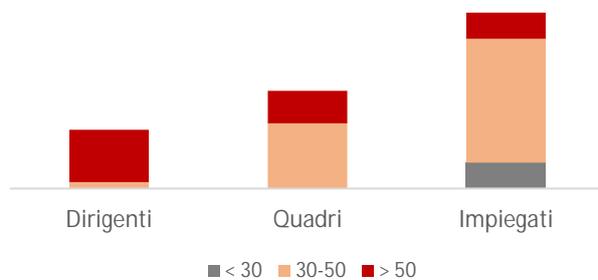
Oltre la metà delle risorse è rappresentato dalla categoria professionale degli impiegati, in linea con le tendenze di settore. Inoltre, rispetto alla composizione per genere, il rapporto uomo – donna risulta più che bilanciato.

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

Suddivisione per categorie professionali



Suddivisione per fasce d'età



Diversità & non discriminazione

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

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

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

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

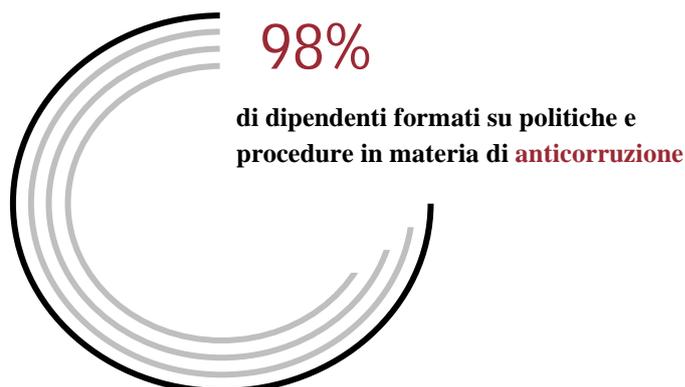
Non sono in alcun modo ammesse molestie sessuali e devono essere evitati comportamenti o discorsi che possano turbare la sensibilità della persona.

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

Formazione & retribuzione del personale

La direzione Risorse Umane – con il supporto delle funzioni di controllo – ogni anno prevede che ciascun dipendente riceva un'adeguata formazione commisurata alla categoria professionale di appartenenza e alle *skills* necessarie per l'attività lavorativa in modo tale da mantenere un costante allineamento con la normativa di riferimento e con le specifiche conoscenze necessarie affinché l'attività lavorativa possa essere svolta nella massima consapevolezza di ciascun dipendente. La tipologia di formazione erogata copre diverse tematiche, dalla formazione generale prevista per tutti i dipendenti sui diritti umani e l'anticorruzione, alla formazione specifica, variabile a seconda dei ruoli di riferimento. Esempi di formazione specifica sono rappresentati da mirate sessioni sulla normativa, su AML, procedure interne e modello 231 profuse a tutto il personale, nonché dai corsi di inglese avanzato previsti per il *middle management*, che si inseriscono nei percorsi per lo sviluppo manageriale. Anche nel 2023 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 2023 inoltre, tra le principali modalità organizzative, si è continuata ad utilizzare la metodologia di formazione "*Knowledge sharing*", basata su un *mix* di interventi sia di alti profili professionali esterni che di personale interno. In particolare, quest'ultimo aspetto permette di raggiungere contemporaneamente obiettivi come: condivisione delle informazioni, compartecipazione delle esperienze e confronto collettivo fra colleghi. L'idea di una formazione condivisa è stata valutata come utile a creare e migliorare l'engagement dei dipendenti su tematiche a loro comuni, e come importante strumento di comunicazione delle attività e dei ruoli di ciascuno nei confronti dei propri colleghi. Inoltre, relativamente ai neoassunti è previsto un primo momento di induction finalizzato ad assicurarsi che la nuova risorsa abbia a disposizione tutte le conoscenze e gli strumenti per sviluppare le proprie *skills*.

Le ore totali erogate nel 2023, sono in aumento rispetto ai risultati del 2022 e, nonostante la riduzione del minimo ore richiesto, la SGR è rimasta 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 videoterminali,
 - - Zone ristoro o di transito,
 - - Locali tecnici, Locale servizi,
 - - Cantieri mobili (transitati limitatamente da alcune figure deputate alla progettazione e coordinamento dei lavori di riqualificazione degli immobili)
- Sono analizzate tutte le componenti atte a determinare condizioni di rischio per la sicurezza e salute dei luoghi di lavoro, quali ad esempio:
 - - Ergonomia della postazione comprensiva di parametri microclimatici e luxmetrici
 - - Requisiti dimensionali dello spazio di lavoro e quant'altro previsto al Titolo II del D. Lgs 81/08
 - - Igiene dei locali mediante esame visivo e monitoraggi microbiologici su matrice aria e superficie dei singoli locali
- Contestualmente attraverso il protocollo di sorveglianza sanitaria e la valutazione dei rischi specifici per la salute dei lavoratori (rischio chimico, biologico, rischi fisici e quant'altro contemplato nel Testo Unico) vengono monitorati tutti i fattori di rischio a cui sono esposti i lavoratori.

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

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

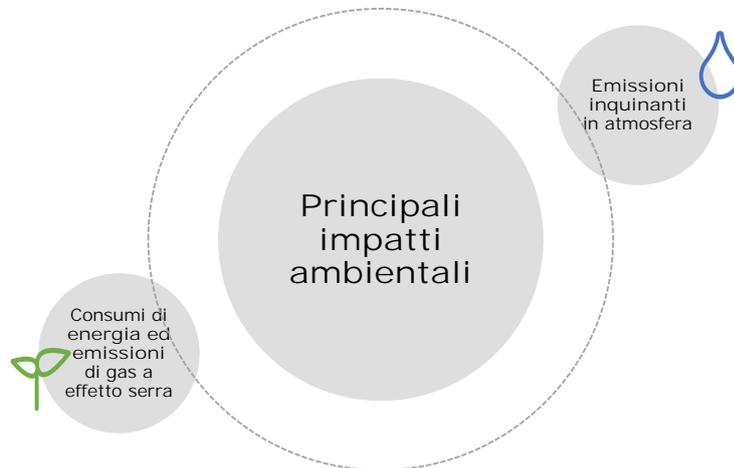
Infine, viene effettuata formazione a tutto il personale, distinguendo i corsi tra i lavoratori che effettuano esclusivamente attività al videoterminale e quelli che eseguono attività di coordinamento presso cantieri temporanei e mobili e sono soggetti, pertanto, a rischi di natura infortunistica di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

La nostra attenzione verso l'ambiente

Impatto ambientale

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

Impatti ambientali generati



Fabrica SGR ha sempre prestato particolare attenzione agli impatti sull'ambiente generati in ciascuna fase della propria attività ed è continuamente impegnata, non solo nel rispettare i crescenti vincoli legislativi nazionali e locali ma anche a ricercare e valutare possibili alternative sempre più sostenibili. In particolare, Fabrica monitora i propri consumi energetici, anche con cadenza maggiore rispetto a quanto previsto dalle normative vigenti ed è periodicamente sottoposta 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 i dipendenti di Fabrica utilizzano contenitori di acqua riutilizzabili, in coerenza con un approccio **"plastic free"**

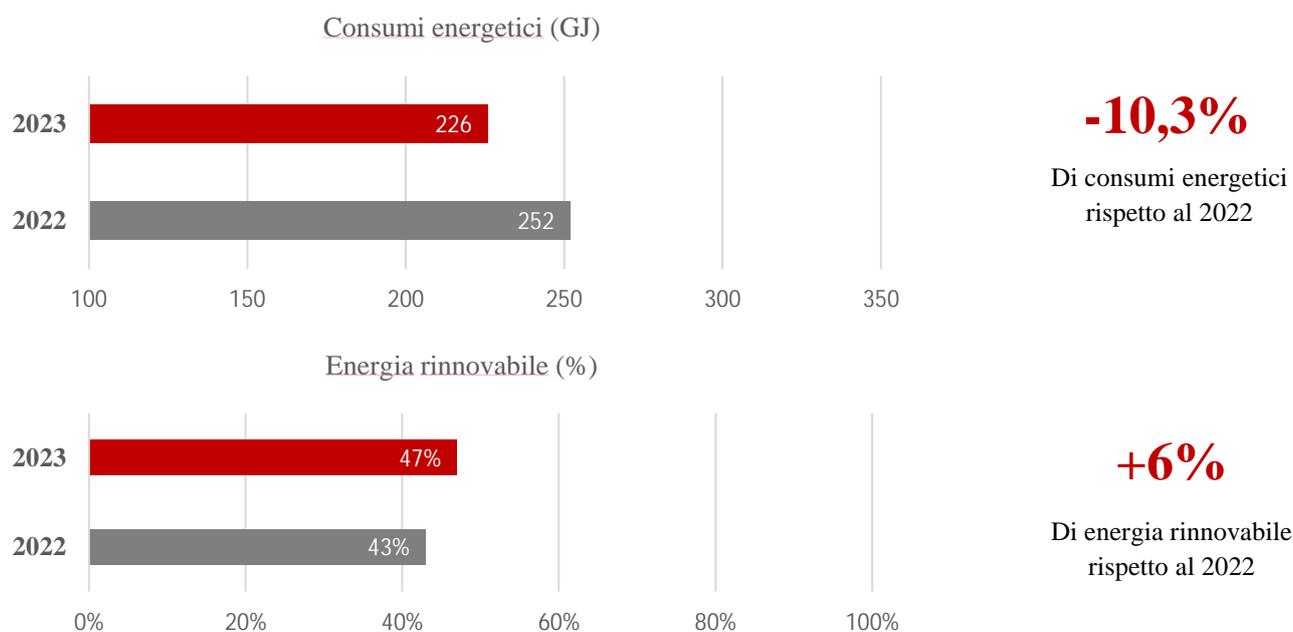
La SGR è attenta anche agli impatti indiretti generati dalla propria attività, cercando di riportare i principi ESG anche all'esterno dell'organizzazione, al fine di creare un comportamento virtuoso condiviso. È continuo il coinvolgimento di tutti gli stakeholder in questo processo, in particolare i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

Consumi energetici

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

Di seguito si riportano in tabella i consumi energetici di Fabrica relativi al 2022 e al 2023 e, come si può osservare, nel 2023 si rileva una riduzione percentuale degli stessi del 10% rispetto all’anno precedente, in virtù dell’efficientamento del processo di raccolta e rendicontazione dei dati.

Inoltre, la percentuale di energia proveniente da fonti passa dal 43% del 2022 al 47% del 2023, con un miglioramento netto del 6%.



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

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

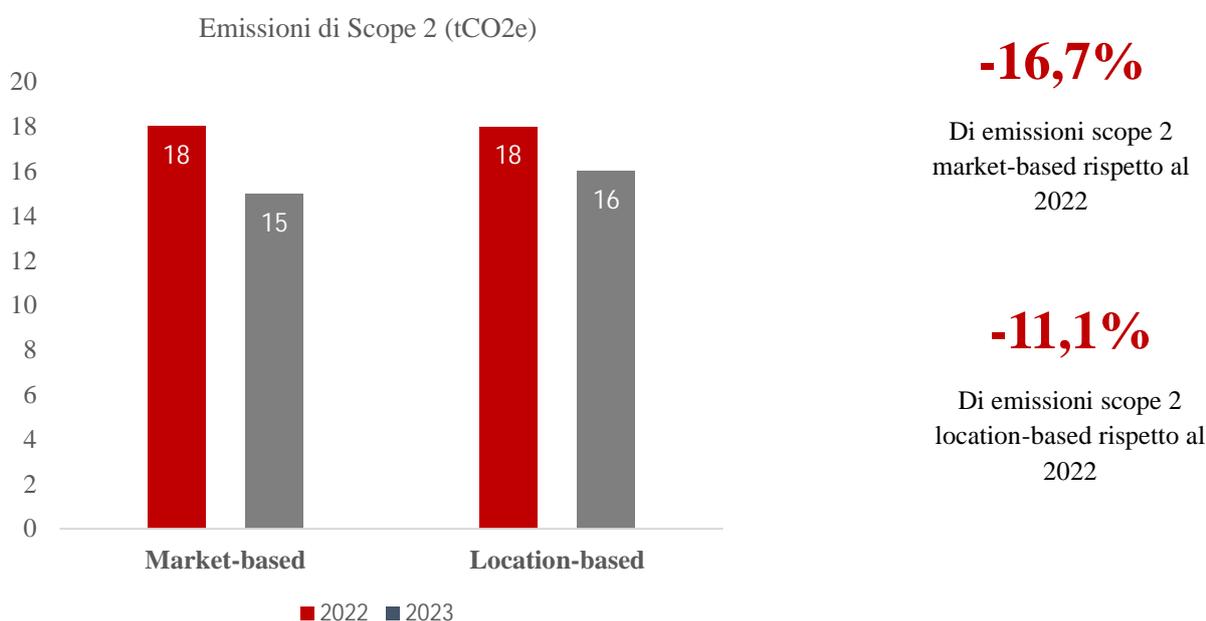
- tutte le operazioni di sviluppo/rigenerazione immobiliare in cui la SGR è coinvolta prevedono la riqualificazione in chiave energetica degli asset, nonché l’ottenimento delle relative certificazioni;
- la SGR prevede, per i nuovi sviluppi immobiliari, di accordare preferenza ad operazioni di riqualificazione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

In ottica di responsabilità ambientale, una delle nuove iniziative intraprese a partire dal 2021 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 2023 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 2023 si attestano a 15 tCO₂e, in diminuzione rispetto al 2022 di circa il 17% (nel 2022 18 tCO₂e). Con il calcolo Location-based (Scope 2), nel 2023 esse si attestano a 16 tCO₂ con una riduzione dell'11% rispetto al 2022 (nel 2022 18 tCO₂e).



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 2023 (dall'1 gennaio 2023 al 31 dicembre 2023).

I dati relativi al 2022 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 2023 con un particolare focus sull'analisi degli impatti sull'economia, l'ambiente e le persone, compresi i loro diritti umani, generati da Fabrica Sgr tramite la sua attività. Ciò ha permesso di confermare alcuni aspetti materiali per Fabrica e per i suoi stakeholder e di individuarne di nuovi, così come descritto nel paragrafo "Stakeholder engagement e aggiornamento della matrice di materialità" del presente documento.

Il perimetro dei dati e delle informazioni economiche risulta essere il medesimo del Bilancio finanziario di Fabrica SGR al 31.12.2023. 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 2023 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 28 marzo 2024, in concomitanza con l'approvazione del Bilancio d'esercizio 2023.

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	2023			2022		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
A tempo indeterminato	18	33	51	16	31	47
A tempo determinate	0	0	0	0	0	0
Apprendistato	0	0	0	0	0	0
Totale dipendenti	18	33	51	16	31	47

Rapporto di lavoro	2023			2022		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Full-time	18	31	49	16	27	43
Part-time	0	2	2	0	4	4
Totale	18	33	51	16	31	47

GRI 2-8 Lavoratori non dipendenti

Lavoratori esterni	2023			2022		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Lavoratori autonomi	4	-	4	3	-	3
Totale	4	-	4	3	-	3

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

Categorie professionali	2023			2022		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Dirigenti	8	1	9	8	1	9
Quadri	5	10	15	4	7	11
Impiegati	5	22	27	4	23	27
Totale	18	33	51	16	31	47

GRI 401-1 Assunzioni

N° di dipendenti	2023				2022			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
Uomini	1	3	-	4	-	-	-	0
Donne	-	-	-	0	1	8	-	9
Totale	1	3	-	4	1	8	-	9

GRI 401-1 Turnover in entrata

Tasso di assunzione	2023				2022			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
Uomini	100%	30%	0%	22%	0%	0%	0%	0%
Donne	0%	0%	0%	0%	33%	36%	0%	29%
Totale	25%	10%	0%	8%	33%	24%	0%	19%

GRI 401-1 Cessazioni

N° di dipendenti	2023				2022			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
Uomini	-	2	-	2	-	5	-	5
Donne	-	-	-	0	-	9	-	9
Totale	-	2	-	2	-	14	-	14

GRI 401-1 Turnover in uscita

Tasso di cessazione	2023				2022			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
Uomini	0%	20%	0%	11%	0%	45%	0%	31%
Donne	0%	0%	0%	0%	0%	41%	0%	29%
Totale	0%	7%	0%	4%	0%	42%	0%	30%

GRI 2-30 Contratti collettivi

% di dipendenti	2023	2022
Percentuale	100%	100%

GRI 401-3 Congedo parentale

N° di dipendenti	2023			2022		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Numero totale di dipendenti che hanno avuto diritto al congedo parentale	3	5	8	3	3	6
Numero totale di dipendenti che hanno usufruito del congedo parentale	1	4	5	0	3	3
Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro durante il periodo di rendicontazione dopo aver usufruito del congedo parentale	1	4	5	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	1	4	5	0	1	1

GRI 401-3 Tasso di rientro al lavoro

N° di dipendenti	2023			2022		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Numero totale di dipendenti che avrebbero dovuto tornare al lavoro dopo il congedo parentale	1	4	5	3	3	6
Tasso di rientro al lavoro	1	1	1	0	1	0,5

GRI 401-3 Tasso di retention

	2023			2022		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Tasso di retention	1	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	2023					
	Uomini		Donne		Totale	
	Valutati	%	Valutati	%	Valutati	%
Dirigenti	8	100,00%	1	100,00%	9	100,00%
Quadri	3	61,00%	7	70,00%	10	66,67%
Impiegati	-	0,00%	3	13,64%	3	11,11%
Totale	11	52,38%	11	33,33%	22	43,14%

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	2023				2022			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
<i>Dirigenti</i>	-	1	8	9	-	3	6	9
Uomini	-	1	7	7	-	2	6	8
Donne	-	-	1	1	-	1	-	1
<i>Quadri</i>	-	10	5	15	-	8	3	11
Uomini	-	5	-	5	-	4	-	4
Donne	-	5	5	10	-	4	3	7
<i>Impiegati</i>	4	19	4	27	3	21	3	27
Uomini	1	4	-	5	-	4	-	4
Donne	3	15	4	22	3	17	3	23
Totale	4	30	17	51	3	32	12	47
Uomini	1	10	7	18	-	10	6	16
Donne	3	20	10	33	3	22	6	31

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

%	2023				2022			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
<i>Dirigenti</i>	0%	2%	16%	15%	0%	6%	13%	19%
Uomini	0%	2%	14%	13%	0%	4%	13%	17%
Donne	0%	0%	2%	2%	0%	2%	0%	2%
<i>Quadri</i>	0%	20%	10%	27%	0%	17%	6%	23%
Uomini	0%	10%	0%	10%	0%	9%	0%	9%
Donne	0%	10%	10%	17%	0%	9%	6%	15%
<i>Impiegati</i>	8%	39%	8%	58%	6%	45%	6%	57%
Uomini	2%	8%	0%	15%	0%	9%	0%	9%
Donne	6%	31%	8%	42%	6%	36%	6%	49%
Totale	8%	61%	35%	100%	6%	68%	26%	100%
Uomini	2%	20%	14%	38%	0%	21%	13%	34%
Donne	6%	41%	20%	62%	6%	47%	13%	66%

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

N° di dipendenti	2023					
	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°	%
< 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	2023	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	1	-

GRI 403-9 Tassi di infortuni sul lavoro

Tasso di infortunio	2023	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	2,32	-
Ore lavorate	86.166	84.444

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

Ore di formazione	2023⁵								
	Uomini			Donne			Totale		
	Ore	N° dip.	Ore medie	Ore	N° dip.	Ore medie	Ore	N° dip.	Ore medie
Dirigenti	398	8	49,75	96	1	96,00	494	9	54,89
Quadri	228	5	45,60	509	10	50,90	737	15	49,13
Impiegati	222	5	44,40	896	22	40,77	1119	27	41,44
Totale	848	18	47,11	1502	33	45,53	2350	51	46,08

Ore di formazione	2022								
	Uomini			Donne			Totale		
	Ore	N° dip.	Ore medie	Ore	N° dip.	Ore medie	Ore	N° dip.	Ore medie
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

⁵ Si segnala che il quantitativo di ore di formazione del 2023 è significativamente più alto di quello 2022 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 2023.



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	2023			2022		
	N°	Totale membri	%	N°	Totale membri	%
Direttori/ Executive	5	5	100%	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	2023			2022		
	N°	Totale dipendenti	%	N°	Totale dipendenti	%
Dirigenti	8	9	89%	8	9	89%
Quadri	14	15	93%	11	11	100%
Impiegati	27	27	100%	27	27	100%
Totale	49	51	96%	46	47	98%

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

Energia	Unità di misura	2023	2022
Totale consumi energetici all'interno dell'organizzazione	GJ	226	252
Energia rinnovabile	GJ	106	109
% Energia rinnovabile sul totale dei consumi energetici	%	47%	43%

Tabella degli indicatori GRI

Dichiarazione d'uso	Fabrica SGR ha rendicontato le informazioni citate in questo indice dei contenuti GRI per il periodo 01/01/2023 - 31/12/2023 con riferimento agli Standard GRI
GRI 1 utilizzati	GRI 1: Foundation 2021
Standard di settore GRI pertinenti	N/A

GRI STANDARD	INFORMATIVA	UBICAZIONE	OMISSIONE			N. DI RIF. STANDARD DI SETTORE GRI
			REQUISITI OMESSI	RAGIONE	SPIEGAZIONE	
Informativa Generale 2021						
GRI 2: Informativa Generale 2021	2-1 Dettagli organizzativi	8-10; 12; 29-34	Un riquadro grigio indica una voce non pertinente. Si riferisce esclusivamente alle colonne 'Omissione' e 'N. di Rif. degli Standard di settore GRI'.			
	2-2 Entità incluse nella rendicontazione di sostenibilità dell'organizzazione	48				
	2-3 Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto	48				
	2-4 Revisione delle informazioni	Nel Bilancio di Sostenibilità 2023 alcuni dati relativi al personale 2022 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; 29-34; 48				
	2-7 Dipendenti	40; 49				
	2-8 Lavoratori non dipendenti	49				
	2-9 Struttura e composizione della governance	21-23				

	2-22 Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile	14				
	2-23 Impegno in termini di policy	8-9; 23-24				
	2-27 Conformità a leggi e regolamenti	Nel corso del 2023 non ci sono stati casi significativi di non conformità a leggi e regolamenti che hanno comportato pene pecuniarie o sanzioni non pecuniarie				
	2-28 Appartenenza ad associazioni	15				
	2-29 Approccio al coinvolgimento degli stakeholder	15-16				
	2-30 Contratti collettivi	40; 50				
Temi materiali						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-1 Processo di determinazione dei temi materiali	15-16				
	3-2 Elenco di temi materiali	17-18				
Serie economica						
TRASPARENZA, ETICITA' E SOLIDITA' DELLA GOVERNANCE						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	17-18; 24-28; 41-42				
GRI 205: Anticorruzione	205-2 Comunicazione e formazione su normative e procedure anticorruzione	55				
	205-3 Incidenti confermati di corruzione e misure adottate	Nel corso del 2023 non si sono verificati casi di corruzione accertati				
GRI 206: Comportamento anticompetitivo	206-1 Azioni legali relative a comportamento anticompetitivo, attività di trust e prassi monopolistiche	Nel corso del 2023 non si sono verificate				

		azioni legali per comportamenti anticoncorrenziali, antitrust e pratiche monopolistiche				
Serie ambientale						
CAMBIAMENTO CLIMATICO						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	42-45				
GRI 302: Energia	302-1 Consumo di energia interno all'organizzazione	46; 55				
GRI 305: Emissioni	305-1 Emissioni di gas a effetto serra (GHG) dirette (Scope 1)	46-47				
	305-2 Emissioni di gas a effetto serra (GHG) indirette da consumi energetici (Scope 2)	46-47				
Serie sociale						
BENESSERE, CRESCITA E RETENTION DEI DIPENDENTI						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	17-18; 41-43				
GRI 401: Occupazione	401-1 Assunzioni di nuovi dipendenti e avvicendamento dei dipendenti	50-51				
GRI 405: Occupazione	405-1 Diversità e pari opportunità	49; 51-53				
GRI 406: Non discriminazione	406-1 Episodi di discriminazione e misure correttive adottate	Nel corso del 2023 non si sono registrati episodi di discriminazione				
GRI 401: Occupazione	401-3 Congedo parentale	51				
GRI 404 Formazione e istruzione	404-1 Numero medio di ore di formazione all'anno per dipendente	54-55				
	404-3 Percentuale di dipendenti che	54				

	ricevono periodicamente valutazioni delle loro performance e dello sviluppo professionale					
SALUTE E SICUREZZA DELLE PERSONE						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	17-18; 43				
GRI 403: Salute e sicurezza sul lavoro	403-1 Sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro	43				
	403-2 Identificazione dei pericoli, valutazione dei rischi e indagini sugli incidenti	43				
	403-3 Servizi per la salute professionale	43				
	403-4 Partecipazione e consultazione dei lavoratori in merito a programmi di salute e sicurezza sul lavoro e relativa comunicazione	43				
	403-5 Formazione dei lavoratori sulla salute e sicurezza sul lavoro	43				
	403-6 Promozione della salute dei lavoratori	43				
	403-7 Prevenzione e mitigazione degli impatti in materia di salute e sicurezza sul lavoro direttamente collegati da rapporti di business	43				
	403-9 Infortuni sul lavoro	54				
TEMI MATERIALI NON CORRELATI A SPECIFICHE DISCLOSURE DEI GRI STANDARD						
CRESCITA, RESILIENZA DEL MODELLO DI BUSINESS E CREAZIONE DI VALORE PER LA SGR E GLI STAKEHOLDER						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	17-18; 29				
SISTEMA DEI CONTROLLI INTERNI E MODELLO DI GESTIONE DEI RISCHI ESG						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	8; 17-18; 38-39				
INNOVAZIONE TECNOLOGICA E CYBERSECURITY						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	17-18				

BENESSERE E COINVOLGIMENTO DEI TENANT						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	17-18; 38-39				
STANDARD DI VITA E BENESSERE ADEGUATI PER GLI UTENTI FINALI DEGLI ASSET						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	17-18; 28-35				
COMUNITA' E SOCIETA' INCLUSIVE E SOSTENIBILI						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	17-18; 28-35				
GESTIONE DELLE RISORSE E CIRCOLARITA'						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	17-18; 44-47				

Tabella di riconciliazione con gli standard GRI

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



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

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

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

Sede Sociale: via Nazionale 87 – 00187 Roma

www.fabricsgr.com