



FABRICA IMMOBILIARE



Bilancio di Sostenibilità 2025



pagina in bianco

<---

Indice

Lettera agli Stakeholder	5
Highlights 2025	7
Fabrica Immobiliare SGR	9
Investire nel Real Estate con una visione di lungo periodo	
Profilo di Fabrica SGR.....	9
Percorso evolutivo: principali <i>milestone</i>	10
Il patrimonio immobiliare gestito.....	12
Gli stakeholder e il dialogo con il territorio.....	13
Il ruolo della sostenibilità nella strategia aziendale.....	13
Il sistema dei fondi e la gestione sostenibile del patrimonio immobiliare	15
Creare valore oltre il rendimento	
La gestione “sociale” del patrimonio immobiliare.....	15
I fondi di Social Housing.....	16
Student Housing.....	17
Residenze Sanitarie Assistenziali e Senior Living.....	19
Health Care.....	19
Ascolto e coinvolgimento dei <i>tenant</i>	20
Impatti sul territorio e creazione di valore locale.....	20
Il nostro percorso di Sostenibilità	21
Integrare la sostenibilità per proteggere il valore degli asset e guidare le scelte di lungo periodo	
Il percorso strategico alla sostenibilità.....	21
Policy di Sostenibilità.....	22
Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB).....	22
Adeguamento alla normativa SFDR.....	23
Stakeholder engagement.....	23
L’analisi di Materialità 2025.....	24
Monitoraggio delle performance rispetto ai target di sostenibilità.....	25
La nostra attenzione verso l’ambiente	27
Ridurre gli impatti ambientali e rafforzare la resilienza degli asset	
Impatti ambientali generati: consumi ed emissioni della SGR.....	27
Consumi ed emissioni del patrimonio immobiliare gestito.....	29
Strategie di decarbonizzazione del portafoglio immobiliare.....	30
Gestione sostenibile delle risorse idriche.....	31
Tutela della biodiversità e valorizzazione degli spazi verdi.....	31
Qualità, sicurezza e sostenibilità degli immobili.....	31
Responsabilità verso le nostre persone	33
Valorizzare le persone	
Le persone di Fabrica.....	33
Sviluppo delle competenze e formazione.....	34
Politiche di remunerazione.....	35
Benessere organizzativo e cultura aziendale.....	35
<i>Survey di soddisfazione dei dipendenti</i>	36
Salute e sicurezza sul lavoro.....	36
La gestione responsabile dei fornitori e promozione di pratiche di lavoro responsabili nella catena del valore.....	37
Il nostro modello di governance	39
Guidare con responsabilità e trasparenza	
Sistema di Governance della SGR.....	39
Sistema di controllo interno e gestione dei rischi.....	42
Etica, integrità e prevenzione della corruzione.....	42
Integrazione dei fattori ESG nei processi decisionali.....	43
Opportunità legate all’evoluzione normativa in ambito ESG.....	43
Nota metodologica	45
Allegati	46
Tabella degli indicatori GRI	54
Tabella di riconciliazione con gli standard GRI	59



Lettera agli Stakeholder

Gentili Stakeholder,

il 2025 si è confermato un anno caratterizzato da trasformazioni profonde – economiche, sociali e normative – che continuano a ridefinire il contesto di riferimento del settore immobiliare. In questo scenario, Fabrica SGR ha proseguito con determinazione il proprio percorso di evoluzione, rafforzando il ruolo della sostenibilità come leva strategica per la creazione di valore nel lungo periodo.

La nostra azione si è sviluppata lungo direttrici ormai consolidate – redditività, resilienza e responsabilità – che guidano l’approccio alla gestione dei portafogli e orientano le scelte di investimento in una logica integrata. In tale contesto, nel corso dell’anno abbiamo ulteriormente consolidato l’integrazione dei fattori ESG nei processi aziendali, rafforzando il framework di gestione dei rischi e ampliando il perimetro di applicazione delle pratiche di sostenibilità. Parallelamente, è proseguito il percorso di allineamento ai principali standard di mercato e benchmark internazionali, tra cui ilGRESB Assessment, che nel 2025 ha coinvolto un numero crescente di fondi, evidenziando un miglioramento complessivo delle performance ESG.

Sul piano operativo, la Società ha dato impulso a numerose iniziative di riqualificazione ed efficientamento energetico del patrimonio immobiliare, avviando percorsi concreti di decarbonizzazione e promuovendo l’utilizzo di energia da fonti rinnovabili. Tali interventi si inseriscono in una visione più ampia volta a rafforzare la resilienza degli asset e a rispondere alle crescenti aspettative normative e di mercato.

La dimensione sociale continua a rappresentare un elemento distintivo dell’identità di Fabrica. I fondi con vocazione sociale – dal social housing allo student housing, fino al senior living e alle infrastrutture sanitarie – testimoniano l’impegno della Società nel contribuire allo sviluppo di modelli abitativi inclusivi e accessibili, capaci di generare benefici concreti per le comunità e i territori. In questo ambito, l’attenzione verso i tenant e il loro coinvolgimento attivo si confermano elementi centrali per migliorare la qualità degli asset e dei servizi offerti.

Il dialogo con gli stakeholder si è ulteriormente rafforzato nel corso dell’anno, attraverso attività strutturate di engagement e iniziative di confronto con investitori, istituzioni, operatori e comunità locali. In tale prospettiva si inserisce anche il contributo della Società a iniziative di sistema, tra cui la Fondazione Roma REGeneration, che rappresenta un importante spazio di collaborazione per promuovere modelli di sviluppo urbano sostenibile.

Consapevoli della complessità delle sfide in atto, continuiamo a interpretare comunque la sostenibilità non come un obiettivo statico, ma come un percorso evolutivo che richiede visione, responsabilità e capacità di adattamento. Il presente Bilancio di Sostenibilità – arrivato alla sesta edizione – rappresenta ormai un milestone di questo percorso, offrendo una rappresentazione trasparente delle attività svolte, dei risultati conseguiti e degli impegni futuri.

Con questo spirito, Fabrica SGR prosegue nel proprio impegno a contribuire attivamente alla trasformazione del settore immobiliare, promuovendo un modello di investimento capace di coniugare performance economica, impatto sociale e tutela ambientale.

Marzo 2026

Il Presidente
Fabrizio Caprara

L’Amministratore Delegato
Giovanni Maria Benucci

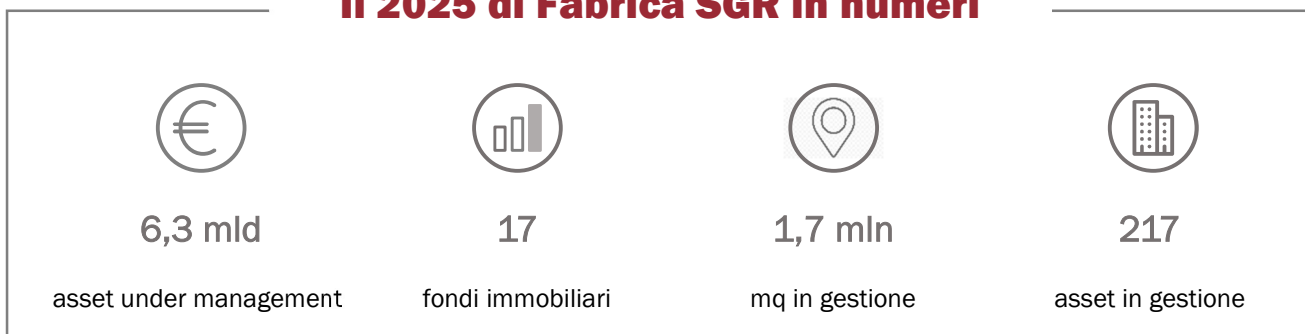
Il Direttore Esecutivo
Valentina Compagno

L’ESG Manager
Silvia Trezza

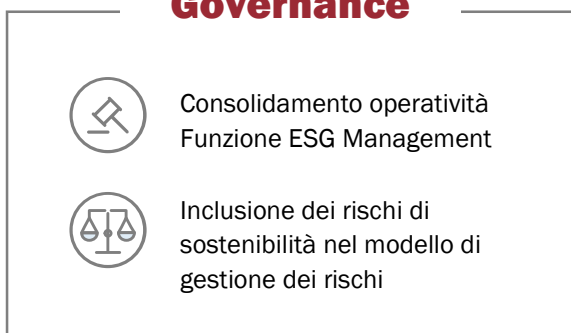


Highlights 2025

Il 2025 di Fabrica SGR in numeri



Governance



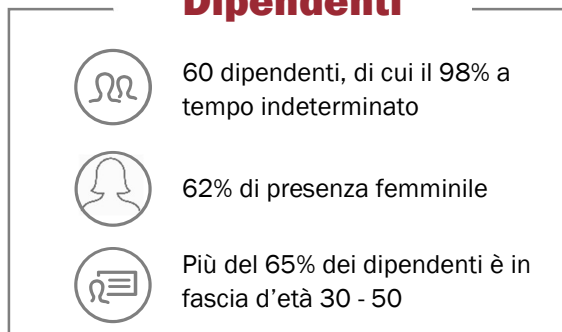
Sociale



Tenant



Dipendenti



Il nostro impegno per l'ambiente





Fabrica Immobiliare SGR

Investire nel Real Estate con una visione di lungo periodo

Investire nel *Real Estate* significa oggi interpretare trasformazioni economiche, sociali e ambientali sempre più complesse. In questo contesto, Fabrica Immobiliare SGR sviluppa strategie di investimento orientate al lungo periodo, integrando sostenibilità, innovazione e impatto sociale nello sviluppo e nella gestione degli asset immobiliari.

Profilo di Fabrica SGR

Fabrica Immobiliare SGR è tra i principali operatori italiani nel settore della gestione di fondi immobiliari, con circa **6,3 miliardi di euro di Asset Under Management (AUM)**, **17 fondi/ comparti gestiti** e un portafoglio composto da **oltre 200 asset** distribuiti sul territorio nazionale.

Fondata nel 2005, la Società opera nella **gestione e valorizzazione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali**, in particolare casse di previdenza e altri investitori professionali.

Nel corso degli anni, Fabrica ha sviluppato un posizionamento distintivo nel mercato immobiliare italiano, orientando progressivamente i propri investimenti verso asset *class* caratterizzate da una domanda strutturale crescente e da positive ricadute sociali. In particolare, la Società ha svolto un ruolo pionieristico nello sviluppo di alcuni segmenti del comparto *living*, contribuendo alla diffusione di nuovi modelli abitativi in grado di rispondere a bisogni emergenti della società, quali la **residenzialità universitaria**, il **senior living**, il **social housing** e le **infrastrutture sanitarie**.

Attraverso un approccio di investimento orientato al lungo periodo, Fabrica mira a coniugare la **redditività degli investimenti** con la **creazione di valore** per il territorio e per le comunità locali.

Posizionamento distintivo

Il posizionamento di Fabrica nel mercato immobiliare italiano si fonda sulla capacità di individuare e sviluppare segmenti caratterizzati da una domanda crescente e da positive implicazioni sociali.

Nel tempo, la Società ha consolidato competenze specifiche nei principali ambiti del *social real estate*, contribuendo allo sviluppo di infrastrutture abitative e servizi per studenti, famiglie e "over 65", oltre che al rafforzamento del sistema sanitario e della ricerca.

Mission, valori e modello di business

Approccio integrato alla creazione di valore

Il modello di Fabrica integra competenze finanziarie e gestione operativa degli asset, con una crescente attenzione agli impatti sociali e ambientali. Questo approccio consente di migliorare la qualità e le caratteristiche di sostenibilità degli immobili gestiti, generando valore nel tempo per investitori e territori.

L'attività di Fabrica SGR si fonda su un **sistema di valori consolidato** che guida le scelte strategiche e operative della Società.

Trasparenza, indipendenza e professionalità rappresentano i principi alla base dei processi di investimento e gestione, garantendo elevati standard di governance e un costante allineamento con gli interessi degli investitori. A questi si affianca una forte attenzione alla responsabilità sociale, che si traduce nella volontà di sviluppare iniziative immobiliari in grado di generare benefici concreti per il territorio e per gli utilizzatori finali degli asset.

Il modello di *business* si basa sulla **gestione di fondi immobiliari riservati** attraverso i quali Fabrica realizza investimenti, sviluppa e valorizza asset immobiliari e ne cura la gestione nel tempo. Questo approccio consente di presidiare tutte le fasi del ciclo di investimento immobiliare, dall'individuazione delle opportunità fino alla dismissione degli asset, integrando competenze finanziarie e immobiliari in un'unica piattaforma operativa.

Percorso evolutivo: principali *milestone*

Nel corso degli anni Fabrica SGR ha sviluppato un percorso di crescita progressivo, consolidando il proprio ruolo nel mercato immobiliare italiano e ampliando progressivamente il proprio portafoglio di investimenti.

2005

Avvio dell'operatività

Fabrica avvia la propria operatività ed istituisce due fondi immobiliari riservati, tra cui il primo fondo social responsible 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

Crescita del portafoglio

La SGR consolida il proprio portafoglio avviando cinque fondi immobiliari. Le masse in gestione raggiungono 2 €/mld.

2010 - 2012

Sviluppo di nuovi fondi e prime iniziative nel comparto student housing

La SGR viene selezionata da Enpap per l'avvio di un fondo a raccolta dedicato e, in partnership con CDP Immobiliare SGR (oggi CDP Real Asset SGR), lancia il primo fondo immobiliare italiano specializzato nel comparto delle residenze universitarie. La Società, inoltre, si aggiudica le principali due gare pubbliche indette da Casse di Previdenza (Inarcassa e Cassa Forense) per l'avvio di due fondi dedicati. Le masse in gestione raggiungono 2,5 €/Mld.

2013 - 2015

Sviluppo dei fondi di social housing

La SGR avvia due fondi di social housing 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

Consolidamento della struttura societaria

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. 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%.

2018-2019

Espansione del portafoglio

Nel 2018, la SGR si aggiudica la selezione indetta da una primaria cassa sanitaria per l'avvio di un fondo dedicato ed avvia un prodotto specializzato nel comparto RSA. Nel primo semestre del 2019, la SGR realizza investimenti all'estero per circa 250 €/Mln. Le masse in gestione superano i 4 €/Mld.

2020

Primo bilancio di sostenibilità

Fabrica redige e pubblica, su base volontaria, il primo bilancio di sostenibilità, riferito all'esercizio 2020, rafforzando il proprio impegno verso l'integrazione dei principi ESG nelle attività aziendali. Nel medesimo anno, la SGR si aggiudica il Premio "Impresa d'eccellenza nel real estate", assegnato da Scenari Immobiliari alle imprese italiane che si sono distinte per i risultati raggiunti nel settore.

2021-2024

Rafforzamento del percorso ESG

Fabrica SGR avvia e rafforza il proprio percorso di integrazione dei fattori ESG, trasformando la sostenibilità in un elemento sempre più strutturale del proprio modello di *business* ed organizzativo. In particolare, nel 2021 vengono avviate le prime attività concrete di integrazione ESG, tra cui l'introduzione della due diligence ESG nel processo di investimento e il rafforzamento delle attività di formazione interna.

Nel 2022 la Società compie un ulteriore passo evolutivo con l'istituzione della funzione ESG Management e l'aggiornamento del modello organizzativo, integrando in modo più sistematico i fattori ESG nei processi decisionali e di gestione del rischio.

Nel 2023 viene approvato il Piano di Azione ESG, che definisce un percorso strutturato e progressivo di integrazione dei rischi di sostenibilità nelle strategie aziendali, nei sistemi di governance e nel *framework* di *risk management*. Nel secondo semestre dello stesso anno, viene avviata una collaborazione con il Dipartimento di Architettura e Progetto dell'Università "La Sapienza" di Roma per sviluppare linee guida e metodologie di valorizzazione sostenibile del patrimonio immobiliare, valorizzando competenze e know-how condivisi.

2024-2025

Consolidamento della strategia di sostenibilità

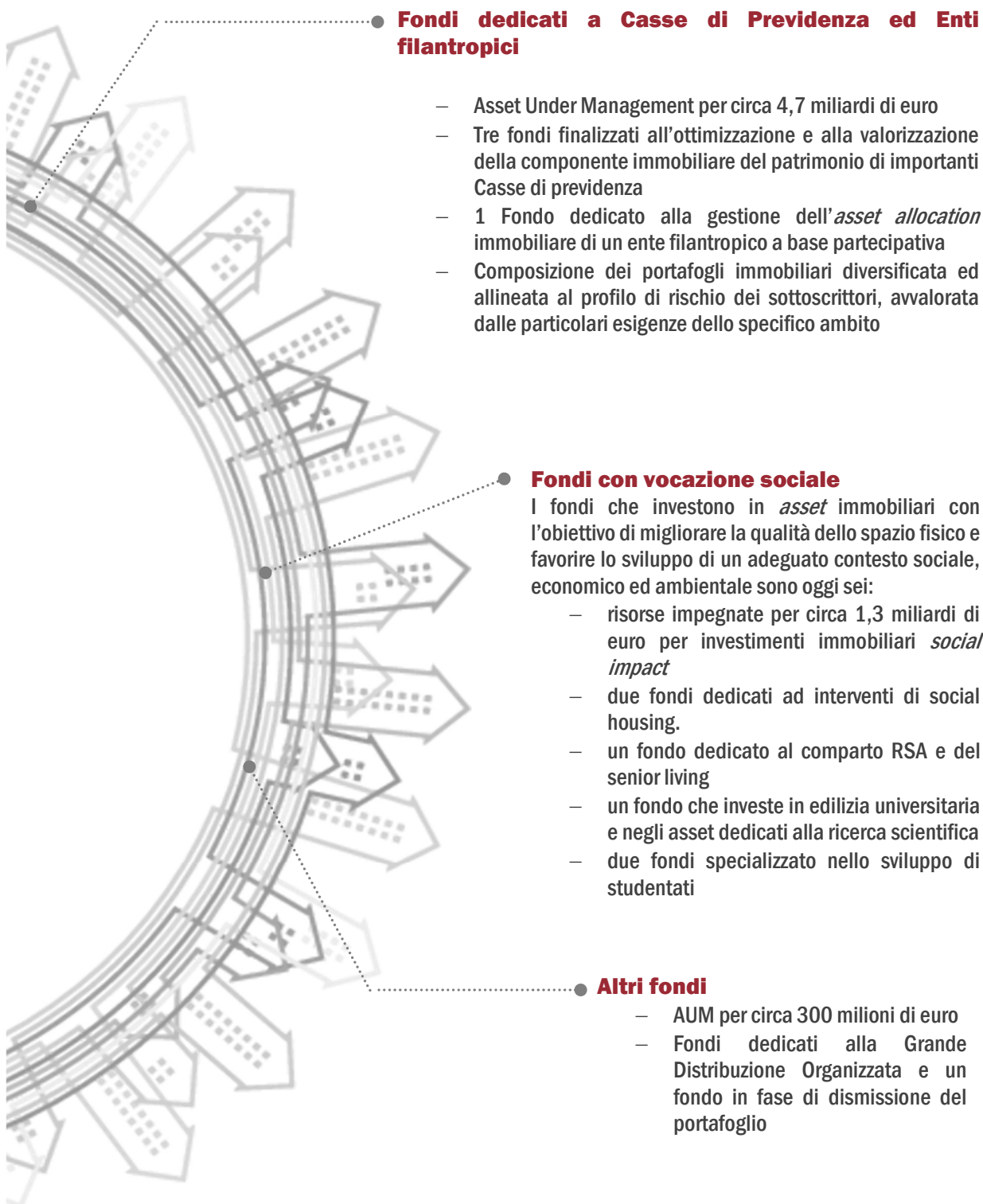
Nel biennio 2024-2025 Fabrica rafforza il proprio ruolo attivo nel settore immobiliare e nel dialogo istituzionale, partecipando, insieme ad Assoimmobiliare e ad altre SGR, a un Tavolo di lavoro per promuovere interventi a supporto dello sviluppo dello *student housing* contribuendo alla nascita della Fondazione Roma REGeneration.

Allo stesso tempo, la Società rafforza il dialogo con gli investitori per intraprendere, sui fondi esistenti, percorsi di adeguamento delle strategie di investimento ai rischi di sostenibilità (in special modo di transizione), avendo presenti le "3R" (Redditività, Resilienza e Responsabilità) quali *driver* di gestione sostenibile dei portafogli.

Conseguentemente vengono varate diverse iniziative di riqualificazione ed efficientamento dei portafogli in gestione, che trovano piena realizzazione nel 2025; tra questi si citano il progetto di "*transizione green*" del portafoglio immobiliare di uno dei fondi in gestione, il progetto CivicoPiù® per la rigenerazione di immobili residenziali in affitto a Roma, l'avvio di diversi processi di certificazione ambientale sugli *asset* in gestione, l'ampliamento del compendio immobiliare del fondo Aristotele Student su cui sono previsti importanti lavori di riqualificazione per rafforzare l'offerta di alloggi universitari.

Nel 2025, la SGR ha firmato un contratto per l'approvvigionamento di energia da fonti rinnovabili di origine certificata.

Il patrimonio immobiliare gestito



Gli stakeholder e il dialogo con il territorio

Il dialogo con gli stakeholder rappresenta un elemento centrale nell'approccio di Fabrica SGR alla gestione responsabile degli investimenti immobiliari.

La società interagisce con una pluralità di interlocutori – investitori, *tenant*, dipendenti, istituzioni, comunità locali, fornitori e *partner* – promuovendo un confronto continuo volto a comprendere esigenze, aspettative e priorità dei diversi soggetti coinvolti.

Attraverso questo dialogo, Fabrica contribuisce non solo alla qualità della gestione degli asset, ma anche alla creazione di valore diffuso nei territori in cui opera.

In particolare, i progetti sviluppati nei segmenti del *social housing*, *student housing* e *senior living* contribuiscono a rafforzare il tessuto sociale e a promuovere modelli abitativi inclusivi, favorendo l'accesso a servizi di qualità.

Le collaborazioni con istituzioni, università e operatori locali rappresentano inoltre un elemento chiave per lo sviluppo di progetti sostenibili e coerenti con le esigenze dei territori.

Rientra in tale ambito, la **Fondazione Roma REGeneration**, promossa nel 2023 da Fabrica, insieme ad altri operatori del settore, con l'obiettivo di contribuire allo sviluppo sostenibile della città di Roma.

Il ruolo della sostenibilità nella strategia aziendale

Per Fabrica SGR la sostenibilità rappresenta un elemento strutturale della strategia aziendale e un fattore chiave per la creazione di valore nel lungo periodo.

Nel tempo, la società ha progressivamente integrato i fattori ESG nei propri processi decisionali, trasformando la sostenibilità in una leva trasversale che orienta le scelte di investimento e la gestione degli asset.

La strategia di sostenibilità della SGR è sintetizzata nel modello delle 3R – Redditività, Resilienza e Responsabilità – che guida la gestione sostenibile del portafoglio immobiliare. Questo approccio consente di coniugare *performance* economica e impatti positivi, rafforzando la capacità degli asset di generare valore nel tempo, migliorandone la qualità, l'efficienza operativa e l'attrattività per investitori e *stakeholder*, nel rispetto dei principi ambientali, sociali e di buona *governance*.

A tal fine, l'approccio adottato si fonda sull'integrazione dei criteri ambientali, sociali e di *governance* lungo l'intero ciclo di vita degli investimenti immobiliari.

In questo contesto, la società ha rafforzato il proprio framework ESG attraverso l'adozione di strumenti e pratiche dedicate, tra cui la Policy di sostenibilità, l'istituzione della funzione ESG Management, l'integrazione dei rischi ESG nel sistema di risk management e la partecipazione a *benchmark* internazionali come il GRESB Assessment.

L'integrazione della sostenibilità consente a Fabrica di migliorare la resilienza degli investimenti, cogliere nuove opportunità di mercato e contribuire allo sviluppo di modelli di investimento responsabile nel settore *real estate*.

Valore per il territorio, collaborazione e sviluppo urbano

Gli investimenti immobiliari generano impatti che vanno oltre il *singolo asset*: le iniziative promosse da Fabrica nel *social real estate* attivano processi di sviluppo economico locale e la riqualificazione di contesti urbani, migliorando la qualità della vita delle comunità. Il dialogo con gli *stakeholders* si traduce in iniziative concrete, quali *partnership* istituzionali, progetti di ricerca, attività di *engagement* e tavoli di confronto, che contribuiscono a costruire soluzioni condivise e durature per lo sviluppo delle comunità.

La sostenibilità come leva strategica

La sostenibilità non rappresenta un elemento accessorio, ma un principio che guida l'evoluzione del modello di *business*, influenzando le strategie di investimento, la gestione del rischio e il rapporto con gli *stakeholder*.

Fondazione Roma RE-Generation

Nel corso del 2024 è proseguita l'attività della Fondazione Roma REGeneration, fondazione no-profit (ETS – Ente del Terzo Settore) promossa da Fabrica Immobiliare SGR, insieme a DeA Capital Real Estate SGR e Investire SGR.

L'iniziativa nasce dalla volontà condivisa dei promotori, da sempre presenti sul territorio romano, di contribuire in modo concreto allo sviluppo della città, mettendo a sistema competenze, risorse e progettualità e coinvolgendo attivamente i principali stakeholder pubblici e privati.

La Fondazione si configura come una piattaforma di dialogo e collaborazione – un vero e proprio think tank – orientata a supportare Roma in un percorso di crescita sostenibile sotto il profilo ambientale, sociale ed economico.

Una visione integrata per la città

Più in dettaglio, la Fondazione promuove un modello di sviluppo urbano fondato su una visione organica e di lungo periodo, capace di integrare innovazione, sostenibilità e inclusione sociale, contribuendo alla costruzione della "città del futuro".

Le attività della Fondazione sono orientate a:

- favorire la collaborazione tra istituzioni, operatori economici e mondo della ricerca
- promuovere modelli di sviluppo urbano innovativi e sostenibili
- valorizzare il patrimonio culturale e sociale della città
- sostenere la riconnessione tra aree urbane oggi frammentate
- contribuire alla creazione di contesti favorevoli agli investimenti e all'occupazione

Nel biennio 2024-2025 la Fondazione ha registrato un significativo ampliamento della propria base associativa, con l'ingresso di primarie realtà, tra cui ACEA, Banca del Fucino, CBRE, Colliers Global Investors, Fondazione Roma, FS Sistemi Urbani e YARD REAAS.

Un progetto aperto e in evoluzione

Nel febbraio 2024 si è svolto il primo Roma REgeneration Forum, evento che ha coinvolto oltre

1.200 partecipanti tra rappresentanti istituzionali, operatori del settore immobiliare e stakeholder.

L'iniziativa ha rappresentato un momento di confronto sulle prospettive di sviluppo della Capitale, con particolare attenzione ai temi dell'innovazione urbana, delle infrastrutture e della crescita economica. Nel corso dell'evento è stato inoltre presentato uno studio sulle prospettive di sviluppo di Roma e sono stati attivati tavoli di discussione dedicati alla definizione di una visione condivisa per il futuro della città.

La Fondazione continua a sviluppare iniziative finalizzate a costruire una visione condivisa dello sviluppo urbano, promuovendo il contributo di istituzioni, operatori e comunità locali.

Tra le iniziative in fase di avvio si segnala il concorso internazionale di progettazione "A Vision for Rome", volto a raccogliere proposte innovative per la valorizzazione dei principali vuoti urbani della città.

Il progetto mira a individuare soluzioni capaci di integrare dimensione urbanistica, sostenibilità ambientale, inclusione sociale e valorizzazione culturale, contribuendo alla definizione di un modello di sviluppo urbano più equilibrato e resiliente.



Il sistema dei fondi e la gestione sostenibile del patrimonio immobiliare

Creare valore oltre il rendimento

Il sistema dei fondi rappresenta oggi uno strumento centrale per interpretare le trasformazioni del mercato immobiliare e rispondere alle nuove esigenze di investitori e territori. In questo contesto, Fabrica sviluppa strategie di investimento orientate al lungo periodo, integrando progressivamente sostenibilità, innovazione e impatto sociale nella gestione e valorizzazione degli asset immobiliari.

La gestione “sociale” del patrimonio immobiliare

Fabrica è stata tra i primi operatori in Italia a promuovere un modello di investimento immobiliare capace di coniugare redditività finanziaria e impatto sociale, anticipando *trend* oggi centrali nel settore *real estate*.

La gestione del patrimonio immobiliare si fonda sull'integrazione progressiva dei criteri ESG (ambientali, sociali e di governance), con l'obiettivo di migliorare la qualità degli asset, ridurre i rischi (ivi inclusi quelli di sostenibilità) e generare benefici diffusi per i territori e le comunità.

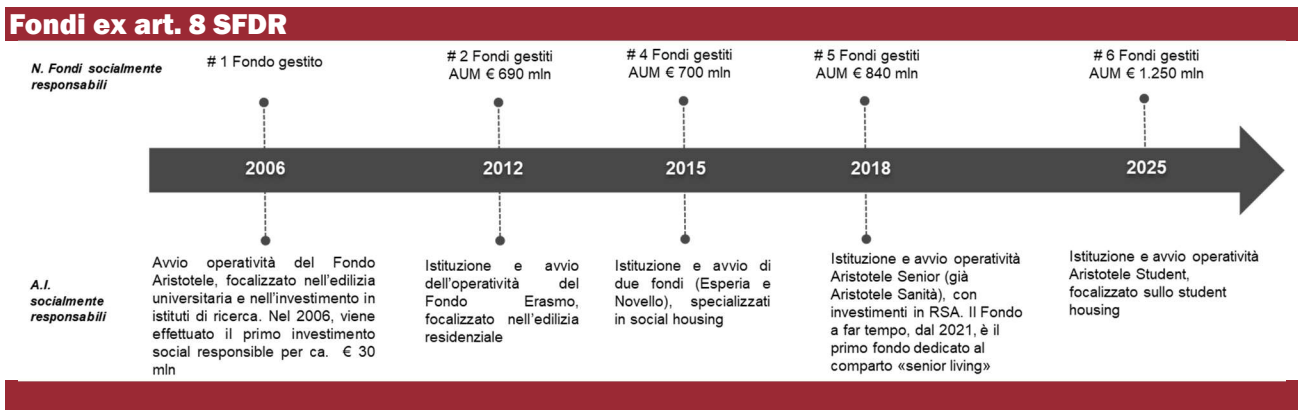
In questo contesto, le risorse messe a disposizione dall'Unione Europea attraverso il programma Next Generation EU e il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) rappresentano un'importante leva di sviluppo per il settore immobiliare, in particolare per la rigenerazione urbana, l'efficientamento energetico degli edifici, lo sviluppo di infrastrutture sociali, il rafforzamento dei servizi abitativi.

Fabrica si inserisce in questo scenario contribuendo allo sviluppo di iniziative coerenti con le direttrici del PNRR, con un *focus* su modelli abitativi inclusivi e sostenibili. L'approccio adottato si traduce in una **visione integrata della sostenibilità**, che coniuga dimensione sociale e ambientale nella progettazione, gestione e valorizzazione degli asset immobiliari. Il concetto di “**sensibilità sociale**” si estende, quindi, oltre la dimensione ambientale, per includere la capacità degli spazi di rispondere in modo concreto ai bisogni di specifiche categorie di utenti e contribuire al miglioramento della qualità della vita.

In coerenza con tale approccio, il portafoglio di Fabrica include cinque fondi che promuovono caratteristiche sociali e un fondo che promuove caratteristiche ambientali e sociali, classificati come prodotti finanziari ex articolo 8 del Regolamento (UE) 2088/2019 (c.d. SFDR); detti fondi partecipano annualmente al *GRESB Assessment* – benchmark di sostenibilità di riferimento nel mercato del *real estate* – e contribuiscono alla diffusione di modelli di investimento responsabile nel settore immobiliare.

Investimenti immobiliari e impatto sociale

Il modello di investimento di Fabrica integra obiettivi economici e finalità sociali, promuovendo iniziative immobiliari capaci di generare valore nel lungo periodo. In particolare, i fondi con vocazione sociale – classificati come prodotti finanziari ex art. 8 SFDR – promuovono modelli abitativi inclusivi e accessibili, coniugando *performance* finanziaria e impatti positivi per le comunità e i territori.



Creare comunità attraverso l'abitare

- 2 fondi dedicati (Esperia e Novello)
- oltre 400 alloggi a canone calmierato realizzati e più di 200 alloggi da realizzare
- iniziative di aggregazione, inclusione e benessere
- rigenerazione urbana e impatto sul territorio

I fondi di Social Housing

Il *social housing* rappresenta uno dei principali ambiti di intervento attraverso cui Fabrica contribuisce, in modo concreto, a rispondere alla crescente domanda di soluzioni abitative accessibili, in un contesto caratterizzato da una progressiva difficoltà di accesso al mercato immobiliare da parte di alcune fasce della popolazione.

L'approccio adottato si fonda sullo sviluppo di **modelli abitativi inclusivi**, in grado di coniugare **qualità degli spazi, sostenibilità ambientale e integrazione con il contesto urbano**. In questa prospettiva, gli interventi di *social housing* realizzati non si limitano a soddisfare un bisogno abitativo primario, ma contribuiscono alla **costruzione di comunità**, promuovendo relazioni sociali, servizi condivisi e nuove forme di abitare.

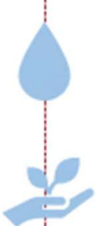
Le iniziative sviluppate si inseriscono, pertanto, in più ampi processi di rigenerazione urbana, favorendo il **recupero e la valorizzazione di contesti esistenti** e contribuendo al miglioramento della qualità del tessuto urbano.

Ad oggi, Fabrica gestisce **due fondi dedicati allo sviluppo di iniziative di edilizia residenziale sociale**, con un piano di investimenti complessivo di circa 170 milioni di euro. Gli interventi promossi vanno oltre la semplice offerta abitativa e sono progettati per:

- garantire l'accesso a soluzioni abitative efficienti dal punto di vista energetico, a canone calmierato;
- rispondere ai bisogni di categorie sociali con maggiore difficoltà di accesso al mercato;
- favorire la nascita di comunità inclusive e integrate;
- valorizzare il territorio attraverso interventi di rigenerazione urbana.

Le iniziative realizzate sono riconducibili al Fondo Esperia e ricomprendono un'offerta di oltre 400 alloggi a canone calmierato nel Sud Italia, realizzati secondo criteri di efficienza energetica. In questo ambito, particolare attenzione è dedicata, anche con il supporto del "gestore sociale", alla promozione di iniziative volte a favorire l'aggregazione, l'inclusione e il benessere degli utenti finali, quali ad esempio la programmazione e la realizzazione corsi formativi, iniziative teatrali, gruppi di acquisto ed eventi ricreativi.

Il Matera Social Housing



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

Ulteriori progetti immobiliari sono in fase di sviluppo nel centro (in Emilia-Romagna per il tramite del Fondo Novello) e nel sud Italia (in Campania, sempre per il tramite del Fondo Esperia) per ulteriori 216 alloggi.

Di seguito, si fornisce una visione d'insieme degli interventi già realizzati/in fase di realizzazione da parte di Fabrica nel *social housing*.

Le iniziative di Social Housing di Fabrica



Cesena

145 alloggi
(in progress)



Bari

225 alloggi
(ultimato 2020)



Matera

113 alloggi
(ultimato 2021)



Lecce

64 alloggi
(ultimato 2019)

Student Housing

Il comparto delle residenze universitarie rappresenta uno dei principali ambiti di sviluppo per Fabrica, in risposta a una domanda crescente di soluzioni abitative dedicate agli studenti fuori sede e internazionali.

L'approccio della SGR si fonda sulla realizzazione di strutture che integrano qualità abitativa, servizi e spazi per la socialità, contribuendo a migliorare l'esperienza complessiva degli studenti e a supportarne il percorso formativo.

Le residenze sviluppate da Fabrica si inseriscono in un contesto di crescente attenzione istituzionale verso il potenziamento dell'offerta di posti letto per studenti, elemento chiave per lo sviluppo del sistema universitario e della mobilità studentesca.

Ad oggi, la SGR gestisce tre fondi incentrati sullo sviluppo di iniziative di *student housing* su tutto il territorio nazionale; gli interventi promossi sono progettati come spazi multifunzionali, che affiancano alle unità abitative ambienti comuni e servizi dedicati – quali biblioteche, palestre e aree di studio – favorendo la qualità dell'esperienza abitativa attraverso:

- soluzioni abitative moderne, funzionali ed efficienti dal punto di vista energetico
- spazi dedicati allo studio e alla concentrazione
- ambienti per la socialità e la vita comunitaria
- servizi integrati per il benessere degli studenti.

“Abitare lo studio”: spazi, servizi e comunità

- 3 fondi dedicati/specialistici (Aristotele, Aristotele Student, Erasmo)
- 10 residenze universitarie
- circa 5.500 posti letto realizzati
- presenza nelle principali città italiane
- servizi integrati (studio, sport, socialità)
- attrattività dei territori

Un elemento distintivo è rappresentato dalla dimensione comunitaria che, analogamente a quanto avviene nel *social housing*, valorizza l'uso condiviso degli spazi e promuove forme di socialità e integrazione tra gli utenti.

Ad oggi, le iniziative operative comprendono 10 residenze universitarie di proprietà dei fondi Erasmo ed Aristotele, per un totale investimenti di circa 250 milioni di euro e circa 5.500 posti letto, in gran parte a tariffe calmierate. Di seguito una visione di insieme delle iniziative più rilevanti realizzate dalla SGR.

Le iniziative di Student Housing di Fabrica

1 CampusX
Roma, 2010
1.550 p.l.



7 Sharing
Torino, 2015
536 p.l.



2 Camplus
Venezia, 2019
632 p.l.



8 Campus X
Chieti, 2011
618 p.l.



3 Camplus
Padova, 2019
204 p.l.



4 Camplus
Torino, 2021
309 p.l.



5 Combo
Bologna, 2015
244 p.l.



9 Camplus
Sesto S.G., 2010
182 p.l.



6 Campus X
Bari, 2010
612 p.l.



10 TBD
Roma
595 p.l.



Totale investimenti: 256 mln €

Posti letto: 5.482

Ulteriori iniziative sono in fase di sviluppo per il tramite del Fondo Aristotele Student, istituito a fine 2024 e dedicato allo sviluppo di residenze caratterizzate da elevati standard di sostenibilità ed efficienza energetica, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riduzione dell'utilizzo di combustibili fossili e l'ottimizzazione delle prestazioni energetiche. Il Fondo - che promuove caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'art. 8 SFDR - prevede la realizzazione di ulteriori 1.000 posti letto circa.

Residenze Sanitarie Assistenziali e Senior Living

Le residenze sanitarie assistenziali (RSA) rappresentano un ambito consolidato di intervento per Fabrica, orientato alla risposta ai bisogni della popolazione anziana non autosufficiente.

In tale ambito, il Fondo Aristotele Senior contribuisce in via prevalente allo sviluppo e al rafforzamento delle infrastrutture sociosanitarie sul territorio, con un portafoglio di 11 RSA e oltre 1.800 posti letto.

In questo contesto, le strutture rappresentano un presidio fondamentale per le comunità locali, offrendo servizi continuativi e qualificati in un'ottica di centralità della persona.

Ulteriore ambito di interesse è rappresentato dal *senior living*, quale risposta ai cambiamenti demografici e all'evoluzione dei bisogni abitativi della popolazione anziana autosufficiente.

A tal fine, l'approccio di Fabrica è orientato allo sviluppo di soluzioni abitative dedicate agli over 65 autosufficienti, caratterizzate da elevati standard qualitativi, servizi integrati e spazi progettati per favorire autonomia, sicurezza e socialità.

In questa prospettiva, il senior living si configura come un modello abitativo innovativo, capace di coniugare indipendenza e supporto, migliorando la qualità della vita degli utenti.

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

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

“Abitare la longevità”: autonomia, servizi, qualità della vita

- 1 fondo specialistico (Aristotele Senior)
- prima iniziativa nel 2024 (Milano 3.0 - Basiglio)
- 87 appartamenti per over 65
- modello di independent senior living
- servizi dedicati, spazi comuni e aree verdi
- rigenerazione urbana

Health Care

Il settore health care rappresenta un ambito strategico per Fabrica, in cui gli investimenti immobiliari contribuiscono allo sviluppo e al rafforzamento delle infrastrutture sanitarie e della ricerca scientifica.

La SGR opera in questo comparto da diversi anni, supportando la crescita di strutture sanitarie e istituti di eccellenza, con l'obiettivo di migliorare la qualità dei servizi offerti e favorire l'innovazione nel settore. Gli interventi sono orientati alla realizzazione e valorizzazione di immobili in grado di rispondere a standard elevati in termini di funzionalità, sostenibilità e integrazione con il territorio.

In un contesto caratterizzato da una crescente domanda di servizi sanitari e da un'evoluzione continua dei modelli di cura, il contributo di Fabrica si inserisce nel più ampio processo di rafforzamento del sistema sanitario.

Ascolto e coinvolgimento dei *tenant*

L'ascolto e il coinvolgimento dei *tenant* rappresentano elementi centrali nell'approccio di Fabrica alla gestione responsabile del patrimonio immobiliare. In tale prospettiva, la Società promuove un dialogo continuo con gli utilizzatori finali, riconoscendone il ruolo fondamentale nella creazione di valore e nella qualità degli asset gestiti.

L'approccio si articola lungo tre direttrici principali: contribuire attivamente allo sviluppo di iniziative a valore per le comunità, rafforzare relazioni stabili e trasparenti con i *tenant* e ampliare le modalità di coinvolgimento attraverso strumenti strutturati di ascolto.

Nel corso dell'anno, Fabrica ha proseguito con le attività di engagement e realizzato una survey dedicata alla rilevazione della soddisfazione dei *tenant*, finalizzata a raccogliere *feedback* strutturati sull'esperienza abitativa e sull'utilizzo degli immobili. L'iniziativa ha consentito di acquisire indicazioni utili per il miglioramento continuo della qualità degli asset e dei servizi erogati.

Impatti sul territorio e creazione di valore locale

Gli investimenti immobiliari promossi da Fabrica generano impatti che si estendono oltre il singolo asset, contribuendo allo sviluppo economico, sociale e urbano dei territori in cui la SGR opera. Attraverso la gestione di circa 6 miliardi di euro di asset, distribuiti in oltre 220 immobili sul territorio nazionale, Fabrica attiva processi di rigenerazione urbana, valorizzazione del patrimonio esistente e sviluppo di nuove infrastrutture abitative e sociali.

Valore condiviso sui territori

- sviluppo e rigenerazione urbana
- ampliamento dei servizi abitativi e sociali
- impatto diretto sulle comunità locali
- collaborazione con istituzioni e stakeholder
- creazione di valore economico e sociale
- promozione di iniziative di sistema

Le iniziative realizzate nei diversi comparti — dal *social housing* allo *student housing*, fino al *senior living* e alle infrastrutture sanitarie — producono benefici concreti per le comunità locali, ampliando l'offerta di servizi e favorendo l'accesso a soluzioni abitative e assistenziali di qualità. In particolare, il portafoglio gestito comprende oltre 600 alloggi di *social housing* (realizzati/da realizzare), circa 5.500 posti letto in residenze universitarie e circa 2.200 posti letto in strutture sociosanitarie, contribuendo a rispondere a bisogni diffusi e a rafforzare il tessuto sociale.

Gli interventi promossi generano ricadute economiche, dirette e indirette, attraverso l'attivazione di filiere locali, il coinvolgimento di operatori e fornitori sul territorio e la creazione di opportunità occupazionali lungo l'intero ciclo di vita degli investimenti. In questo contesto, Fabrica opera in collaborazione con istituzioni, enti locali e investitori, contribuendo allo sviluppo di progetti integrati e sostenibili.

Attraverso questo approccio, la Società promuove un modello di investimento capace di coniugare rendimento economico e creazione di valore condiviso, rafforzando il legame tra patrimonio immobiliare e sviluppo dei territori. In questo contesto si inserisce anche l'impegno di Fabrica nella promozione di iniziative di sistema, come la Fondazione Roma REGeneration.

Il nostro percorso di Sostenibilità

Integrare la sostenibilità per proteggere il valore degli asset e guidare le scelte di lungo periodo

Integrare la sostenibilità significa oggi preservare e accrescere il valore degli asset nel tempo, anticipando i rischi e cogliendo le opportunità legate all'evoluzione normativa e di mercato.

In questo contesto, Fabrica ha intrapreso un percorso di progressiva integrazione dei fattori ambientali, sociali e di governance (ESG) nella propria strategia e nei processi decisionali, trasformando la sostenibilità in una leva strutturale per la gestione del portafoglio immobiliare.

Tale approccio si fonda su un modello che coniuga **redditività, resilienza e responsabilità**, tre direttrici che guidano le scelte di investimento e la gestione degli asset, contribuendo a mitigare i rischi di perdita di valore e a rafforzare la sostenibilità nel lungo periodo.

Integrare la sostenibilità per proteggere valore

L'integrazione dei fattori ESG nei processi decisionali e nel risk management consente di anticipare i rischi e preservare il valore degli *asset* nel tempo.

Il percorso strategico alla sostenibilità

L'evoluzione dell'approccio alla sostenibilità di Fabrica si è sviluppata nel tempo, passando da una iniziale focalizzazione su investimenti a impatto sociale – quali *social housing*, *student housing* e *senior living* – a un'integrazione sempre più sistematica dei fattori ESG nei processi di investimento, gestione e controllo.

A partire dal 2021, la Società ha introdotto la *due diligence* ESG nelle scelte di investimento, al fine di identificare i rischi di sostenibilità e valutarne i potenziali impatti sugli asset. Questo approccio consente di anticipare fenomeni di obsolescenza e di perdita di valore legati all'evoluzione normativa, ai requisiti energetici e alle aspettative del mercato.

Parallelamente, i fattori ESG sono stati progressivamente integrati nel sistema di *risk management* e nei processi decisionali, contribuendo a rafforzare, secondo un approccio di progressivo miglioramento, la resilienza del portafoglio e ad orientare le strategie in una prospettiva di lungo periodo. L'integrazione ESG ha reso necessario un approccio proattivo nella gestione del cambiamento, che garantisca:

- centralità degli *stakeholder*, con un dialogo costante per allineare le scelte di investimento alle esigenze del mercato;
- bilanciamento tra performance economica e criteri ESG, per una crescita sostenibile e resiliente;
- innovazione nella proposta di valore, con risposte alla domanda di investimenti che abbiano connotazioni sociali e/o ambientali.

L'attenzione di Fabrica ai risvolti di sostenibilità 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 sulle ricadute sociali e/o ambientali dei propri investimenti.

In tale contesto, a partire dal 2021 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

Framework ESG integrato

Policy aggiornata, partecipazione al GRESB Assessment, SFDR e stakeholder engagement costituiscono un sistema integrato che rafforza trasparenza, allineamento normativo e gestione dei rischi.

La Policy di sostenibilità rappresenta il riferimento principale per l'integrazione dei criteri ESG nelle attività di Fabrica.

La Policy – recentemente aggiornata e disponibile sul sito internet della Società – definisce principi, obiettivi e modalità operative per l'integrazione dei fattori ESG, sia nei processi interni sia nei rapporti con fornitori, *property manager* e *partner*; questi ultimi, dal 2021, sono tenuti a prendere visione e ad accettare il *framework* di sostenibilità adottato e a collaborare con la SGR, ove ve ne siano i presupposti, nella raccolta di dati e informazioni di natura ambientale (es. consumi) e/o sociale degli *asset*. In tal modo, si intende assicurare un'adesione a determinati *standard* delle realtà con cui lavora per circondarsi di un *network* sostenibile e consapevole, allineato ai propri valori.

In coerenza con questo approccio, le recenti gare per la selezione dei Property / Facility Manager hanno previsto e contrattualizzato richieste specifiche relative alle attività che questi ultimi devono svolgere devono svolgere in tema di sostenibilità, rafforzando così l'integrazione degli aspetti ESG nei processi operativi.

Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)

Negli ultimi anni, il settore *real estate* e il relativo mercato finanziario hanno registrato una crescente attenzione verso le tematiche ESG, determinando un progressivo incremento della richiesta di trasparenza in merito alle performance di sostenibilità degli operatori del settore.

In tale contesto, l'assessment GRESB rappresenta uno dei principali *benchmark* internazionali per la valutazione delle performance ESG di investimenti nel settore *Real Estate*. Esso costituisce uno *standard* riconosciuto a livello globale per il reporting e il confronto delle performance di sostenibilità di società immobiliari, fondi, sviluppatori e investitori attivi nel settore.

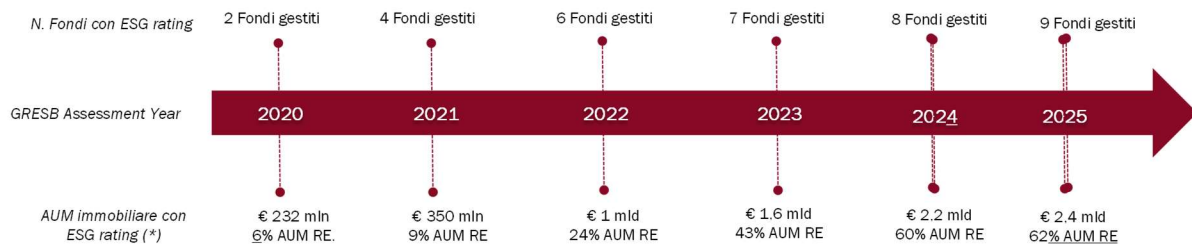
Per Fabrica, la partecipazione al GRESB Assessment rappresenta uno strumento di valutazione e miglioramento continuo delle performance ESG dei fondi gestiti. Il *benchmark* consente di confrontare il posizionamento della SGR rispetto ai principali operatori del settore, identificando aree di miglioramento e opportunità di sviluppo. I risultati ottenuti costituiscono un importante indicatore per gli investitori e contribuiscono a rafforzare la capacità della Società di prevenire rischi di perdita di valore legati a performance ESG non adeguate.

Nel 2025 i Fondi che hanno ricevuto uno score ESG (attraverso la partecipazione al GRESB Assessment) sono aumentati a n. 9, registrando un miglioramento del GRESB Score medio complessivo ottenuto, a conferma anche del continuo impegno profuso da Fabrica nell'innalzare le performance ESG dei fondi gestiti.

Fondi con score ESG



Partecipazione al GRESB



Note:
(*) Dati riferiti all'esercizio precedente rispetto a quello ottenimento del rating GRESB

Adeguamento alla normativa SFDR

Fabrica ha progressivamente adeguato i propri processi alle disposizioni del Regolamento (UE) 2019/2088 (SFDR), assicurando trasparenza nella comunicazione dei rischi di sostenibilità e degli impatti degli investimenti. L'allineamento alla normativa rappresenta un elemento essenziale per mantenere la competitività dei fondi e rispondere alle aspettative degli investitori, riducendo il rischio di disallineamento rispetto agli *standard* di mercato.

Stakeholder engagement

Fabrica SGR riconosce un ruolo centrale al dialogo con i propri stakeholder, promuovendo il loro coinvolgimento nei processi decisionali che possono avere impatti sulle attività della Società. In questa prospettiva, ha sviluppato nel tempo un percorso di engagement strutturato orientato a garantire trasparenza, equità nell'accesso alle informazioni e un equilibrato presidio degli effetti ambientali, sociali ed economici generati dalle proprie attività.

L'integrazione dei principi ESG nelle strategie aziendali, in linea con le *best practice* internazionali, costituisce un elemento fondamentale dell'approccio adottato dalla Società, che mira a considerare e valorizzare le aspettative e le esigenze dei propri stakeholder.

Al fine di consolidare ulteriormente questo dialogo, il management ha svolto un'analisi di benchmarking rispetto ai principali competitor, rivedendo la classificazione degli stakeholder e confermando le categorie con cui la Società intrattiene relazioni continuative e consolidate.

Sono state pertanto identificate 9 principali categorie di riferimento:

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

Nel corso del 2025, Fabrica SGR ha proseguito nel rafforzamento del dialogo con i propri quotisti attraverso un processo strutturato di *engagement*, volto a favorire una progressiva integrazione delle strategie ESG nei fondi gestiti. In tale ambito, è stato dedicato particolare approfondimento al tema della decarbonizzazione del portafoglio immobiliare e all'individuazione di possibili percorsi di riduzione delle emissioni di carbonio. Questo lavoro è stato sviluppato in collaborazione con l'Università La Sapienza, finalizzata alla mappatura degli interventi di efficientamento energetico potenzialmente applicabili agli asset.

L'identificazione delle principali azioni è stata guidata dal modello strategico delle 3R - Redditività, Resilienza e Responsabilità, che orienta le scelte della Società verso la creazione di valore sostenibile nel lungo periodo, dimostrando come l'adozione di un approccio ESG possa affiancarsi a una gestione finanziaria solida ed efficiente.

In linea con l'attenzione dedicata alla trasparenza e alla qualità della comunicazione, nel 2025 la Società ha inoltre continuato ad aggiornare e arricchire i contenuti del proprio sito internet e del Bilancio di Sostenibilità, con l'obiettivo di assicurare una rendicontazione chiara, completa e accessibile delle iniziative e dei risultati conseguiti.

L'analisi di Materialità 2025

Al fine di rafforzare la gestione degli aspetti ESG più rilevanti per il proprio modello di *business*, nel 2025 Fabrica SGR ha aggiornato il processo di analisi di materialità, con l'obiettivo di identificare e prioritizzare i temi di sostenibilità maggiormente significativi per la Società e per i propri *stakeholder*.




Definire le priorità ESG

L'analisi di materialità individua i temi rilevanti e orienta le scelte strategiche della Società.

Il processo è stato sviluppato con il coinvolgimento del *Top Management* aziendale e dei Fund Manager, adottando la metodologia indicata dai *Global Reporting Initiative* (GRI Standards 2021) quali *standard* di riferimento per la rendicontazione di sostenibilità 2025. L'attività ha previsto, in primo luogo, un'analisi del contesto di riferimento e dei principali *trend* ESG rilevanti per il settore di appartenenza, seguita da un momento di confronto interno finalizzato alla valutazione e alla prioritizzazione delle tematiche ritenute più significative.

Nell'ambito di tale processo, sono stati esaminati i principali **impatti, positivi e negativi, effettivi e potenziali**, che le attività della Società e le relazioni lungo la catena del valore possono generare sull'economia, sull'ambiente e sulle persone, includendo il rispetto e la tutela dei diritti umani. Successivamente, tali impatti sono stati ricondotti a specifici temi materiali, la cui rilevanza è stata valutata durante un dedicato *workshop* di materialità, che ha visto coinvolto il *Management* e i Fund Manager di Fabrica.

A seguito della valutazione interna di aggiornamento e della prioritizzazione delle tematiche, sono stati individuati **8 temi materiali**, ai quali risultano associati complessivamente **16 impatti rilevanti**, organizzati all'interno di tre *macro-cluster* ESG, che riflettono le principali aree di responsabilità della Società (cfr tabella infra).

	Temi Materiali	Impatti Correlati
Responsabilità ambientale 	Cambiamenti climatici	<ul style="list-style-type: none"> Riduzione delle emissioni GHG attraverso strategie di efficientamento e decarbonizzazione del portafoglio Generazione di emissioni GHG dirette e indirette connesse alle attività della SGR e al portafoglio immobiliare gestito Perdite di valore e rischi finanziari legati al cambiamento climatico e alla mancata transizione ecologica del portafoglio
	Biodiversità ed ecosistemi	<ul style="list-style-type: none"> Tutela degli ecosistemi e incremento di spazi verdi nei progetti immobiliari
	Acque e risorse marine	<ul style="list-style-type: none"> Riduzione dei consumi idrici attraverso soluzioni di efficienza e gestione responsabile Consumo della risorsa idrica nella gestione degli immobili
Responsabilità Sociale 	Forza lavoro propria	<ul style="list-style-type: none"> Benessere e soddisfazione dei dipendenti Sviluppo e valorizzazione delle competenze professionali Rischi per la salute e sicurezza nei luoghi di lavoro
	Lavoratori nella catena del valore	<ul style="list-style-type: none"> Infortuni e condizioni di lavoro non adeguate lungo la catena del valore
	Comunità interessate	<ul style="list-style-type: none"> Impatti economici e sociali positivi sulle comunità locali
Responsabilità di governance 	Consumatori e utilizzatori finali	<ul style="list-style-type: none"> Miglioramento del benessere e della qualità della vita degli utilizzatori finali degli asset (<i>tenant</i>) Rischi per la salute e sicurezza degli utenti finali (<i>tenant</i>)
	Condotta delle imprese	<ul style="list-style-type: none"> Casi di corruzione e comportamenti non etici Robustezza del sistema dei controlli interni e del modello di gestione dei rischi di sostenibilità per gli asset già in portafoglio Investimenti immobiliari che non tengono conto dei rischi di sostenibilità

Monitoraggio delle performance rispetto ai target di sostenibilità

Come evidenziato, le direttrici strategiche di Fabrica si fondano sulla progressiva integrazione dei fattori ESG nel modello di *business*, quali *driver* per la creazione di valore nel lungo periodo, secondo un approccio che coniuga redditività, resilienza e responsabilità.

L'azione della Società si articola lungo le tre dimensioni della sostenibilità – ambientale, sociale e di governance – attraverso obiettivi operativi e ambiti di monitoraggio che guidano l'integrazione dei fattori ESG nei processi di investimento, gestione e controllo.

Le dimensioni della sostenibilità in Fabrica

E – Ambientale	S – Sociale	G – Governance
<ul style="list-style-type: none"> – Ridurre i consumi energetici e le emissioni – Promuovere l'efficiamento energetico degli <i>asset</i> – Ottimizzare l'utilizzo delle risorse idriche – Diffondere pratiche di riciclo 	<ul style="list-style-type: none"> – Rafforzare il coinvolgimento dei <i>tenant</i> – Sostenere lo sviluppo delle comunità locali – Generare impatti positivi sul territorio – Promuovere formazione e cultura della sostenibilità – Garantire un ambiente di lavoro inclusivo, sicuro e orientato al benessere 	<ul style="list-style-type: none"> – Promuovere etica e integrità nelle pratiche di <i>business</i> – Favorire un dialogo trasparente con gli <i>stakeholder</i> – Integrare i fattori ESG nella gestione dei rischi

In *ambito ambientale*, l'attenzione è rivolta alla riduzione dei consumi energetici e delle emissioni del portafoglio, alla promozione dell'efficiamento energetico degli *asset*, alla gestione efficiente delle risorse idriche e alla diffusione di pratiche orientate al riciclo. Tali attività sono supportate da iniziative di monitoraggio sui consumi e sulle emissioni (per i Fondi che partecipano al GRESB Assessment), oltre che sul livello di efficientamento degli interventi di riqualificazione energetica realizzati.

In *ambito sociale*, Fabrica promuove il coinvolgimento attivo dei *tenant* e degli *stakeholder* operativi, contribuendo allo sviluppo delle comunità locali e alla generazione di impatti positivi sul territorio. La Società investe inoltre nello sviluppo delle competenze interne, attraverso programmi di formazione, e promuove un ambiente di lavoro inclusivo, equo e sicuro, favorendo il benessere dei dipendenti e la diffusione della cultura della sostenibilità. Le performance sono monitorate attraverso indicatori legati all'engagement, alla formazione e al benessere organizzativo

In ambito di *governance*, Fabrica promuove principi di etica e integrità nelle pratiche di *business*, favorisce il dialogo con gli *stakeholder* e integra i fattori ESG nei processi di gestione dei rischi e nelle decisioni di investimento. Il presidio di tali aspetti è supportato da indicatori relativi alla trasparenza, alla gestione dei rischi e all'integrazione ESG nei processi aziendali.

Nel corso del 2025, tali direttrici sono state ulteriormente consolidate attraverso lo sviluppo di iniziative di efficientamento energetico degli *asset*, il rafforzamento delle attività di formazione interna e l'estensione delle clausole ESG nei rapporti con *property manager* e *tenant*.

Il monitoraggio dei target prefissati consente di valutare il livello di integrazione dei fattori ESG, individuare aree di miglioramento e rafforzare l'allineamento tra gestione del rischio e creazione di valore nel lungo periodo.

Ambito	Indicatori chiave (KSI)
Ambientale	Consumi energetici degli asset, emissioni di CO ₂ , quota di immobili efficientati, consumi idrici
Sociale	Livello di <i>tenant engagement</i> , ore di formazione per dipendente, iniziative a impatto sociale
Governance	Integrazione ESG nei processi di investimento, gestione dei rischi ESG, trasparenza informativa, attività di <i>stakeholder engagement</i>

La nostra attenzione verso l'ambiente

Ridurre gli impatti ambientali e rafforzare la resilienza degli asset

La gestione responsabile degli impatti ambientali rappresenta una componente essenziale dell'approccio ESG di Fabrica. In un contesto caratterizzato da una crescente pressione normativa e da un'evoluzione delle aspettative di mercato, la Società integra i fattori ambientali nella propria operatività e nei processi di investimento e gestione degli asset dei Fondi, con l'obiettivo di ridurre la *carbon footprint* propria e del patrimonio in gestione e di mitigare i rischi di perdita di valore nel tempo.

L'attenzione all'ambiente si traduce in un insieme strutturato di azioni, volte a migliorare l'efficienza energetica, ridurre le emissioni e supportare la transizione verso modelli di sviluppo immobiliare più sostenibili.

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


Gestione degli impatti ambientali

L'attenzione agli impatti ambientali è parte integrante dell'approccio ESG di Fabrica. La Società integra questi aspetti nei processi decisionali con l'obiettivo di ridurre la carbon footprint propria e degli asset in gestione.

Impatti ambientali generati: consumi ed emissioni della SGR


Fabrica monitora i consumi energetici e le emissioni associate alla propria operatività, al fine di ridurre il proprio impatto ambientale e individuare opportunità di miglioramento.

Gli impatti diretti sono gestiti ponendo particolare attenzione all'utilizzo efficiente degli spazi della sede di Roma e alla riduzione degli sprechi, facendo leva sulla riduzione dei consumi energetici e sulla gestione ottimale dei rifiuti e delle risorse.




ENERGIA

Fabrica SGR monitora i propri consumi energetici e le connesse emissioni CO2, con l'obiettivo di ridurre i propri impatti ambientali. Tra le principali linee di intervento si segnalano: (i) la sottoscrizione di un contratto per la fornitura di energia da fonti rinnovabili con garanzia di origine, con azzeramento prospettico delle emissioni di gas a effetto serra; (ii) il mantenimento della possibilità di lavoro agile per i dipendenti; (iii) l'adozione di un sistema automatico di risparmio energetico notturno.



RIFIUTI

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



RISORSE

In coerenza con un approccio "plastic free", dal 2020 Fabrica SGR è dotata di *dispenser* di acqua al fine di ridurre l'utilizzo della plastica.

Con specifico riferimento ai consumi energetici, questi derivano principalmente dall'approvvigionamento di energia elettrica per le attività svolte negli uffici della sede aziendale e, quindi, per il funzionamento delle attrezzature e per l'illuminazione. Marginali sono invece i consumi connessi al riscaldamento degli uffici.

A luglio 2025, la SGR ha firmato un contratto per la fornitura di energia da fonti rinnovabili per la propria sede di Roma; pertanto, grazie all'acquisto di energia G.O (Garanzia di Origine), la sede sarà alimentata al 100% da

Energia rinnovabile

Nel 2025 è stata avviata la fornitura di energia 100% rinnovabile per la sede di Roma, con estensione progressiva agli asset in gestione, contribuendo alla riduzione delle emissioni complessive.

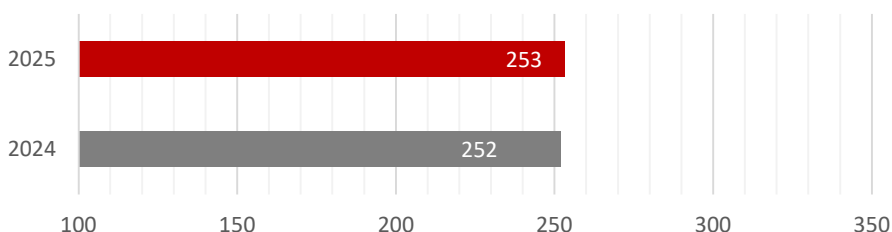
energia rinnovabile, con azzeramento delle emissioni dirette. Tale tipologia di fornitura è stata estesa anche all’approvvigionamento energetico delle aree comuni di diversi asset in gestione che determinerà una riduzione delle emissioni del portafoglio in gestione.

Nel corso dell’anno, inoltre, è stata attivata con un primario gestore una convenzione riservata ai dipendenti di Fabrica (con la possibilità di estenderlo ai familiari) che prevede, *inter alia*, la possibilità di accedere, a condizioni di vantaggio, a energia da fonti rinnovabili con G.O. per le utenze domestiche. All’iniziativa – a cui sono state dedicate due giornate di presentazione – hanno aderito numerosi dipendenti, con ricadute positive in termini di riduzione delle emissioni di CO₂ (-17.242 kg CO₂e/kWh), di contenimento dei costi energetici domestici (-4,500 €/anno).

Sotto il profilo quantitativo, l’impatto ambientale generato dalla SGR viene monitorato in termini di energia consumata e emissioni di gas serra associate, dirette (Scope 1) e indirette (Scope 2)¹, su cui si forniscono elementi di dettaglio nei box a seguire.

I consumi energetici di Fabrica

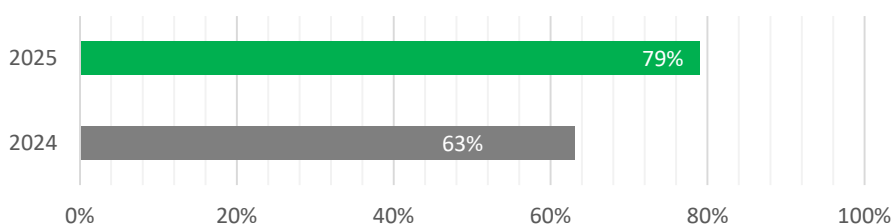
Consumi energetici (GJ)



+0,4%

Di consumi energetici rispetto al 2024

Energia rinnovabile (%)



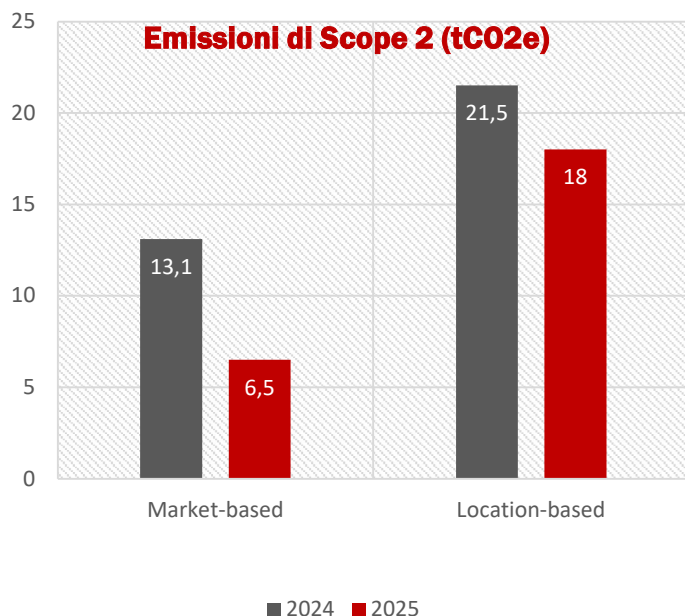
+26,5%

Di energia rinnovabile rispetto al 2024

Nel 2025 si rileva un aumento dello 0,4% dei consumi energetici di Fabrica, mentre la percentuale di energia proveniente da fonti rinnovabili passa dal 63% del 2024 al 79% del 2025; l’aumento è imputabile soprattutto al nuovo contratto stipulato a metà del 2025 che prevede la fornitura di energia rinnovabile. Il dato è destinato a migliorare ulteriormente con il passaggio totale ad energia rinnovabile G.O. nel 2026.

¹ I GRI Sustainability Reporting Standards prevedono due metodologie di calcolo delle emissioni di Scope 2, il “Location-based method” e il “Market-based method”.

Le emissioni di Fabrica



-50,2%

Di emissioni scope 2 market-based rispetto al 2024

-16,2%

Di emissioni scope 2 location-based rispetto al 2024

Le emissioni indirette derivano dal consumo di energia elettrica acquistata (Scope 2), e sono calcolate secondo due metodologie²: con il metodo Market-Based, che considera la quota di energia rinnovabile acquistata, le emissioni nel 2025 si attestano a 6,5 tCO₂e, registrando una diminuzione del 50% rispetto al 2024 (13,1 tCO₂e). Con il metodo Location-Based, che utilizza il mix medio della rete nazionale, le emissioni nel 2025 risultano pari 18 tCO₂e, con una diminuzione del 16% rispetto al 2024 (21,5 tCO₂e). Questa differenza è dovuta al fatto che il metodo Market-Based valorizza l'approvvigionamento di energia rinnovabile di Fabrica SGR, riducendo l'impatto emissivo, mentre il metodo Location-Based riflette l'intensità media delle emissioni del sistema elettrico nazionale nel 2025, indipendentemente dalle scelte di acquisto dell'azienda.

Consumi ed emissioni del patrimonio immobiliare gestito

Con riferimento agli asset in portafoglio, Fabrica promuove un approccio strutturato al monitoraggio e alla riduzione dei consumi energetici e delle emissioni, anche attraverso il coinvolgimento attivo di *tenant* e *property manager*, in un'ottica di progressivo ampliamento del perimetro di analisi.

La raccolta e l'analisi dei dati energetici rappresentano un elemento centrale per l'individuazione di interventi di efficientamento e per il miglioramento delle *performance* ambientali degli immobili. In tale ambito si inseriscono le attività di *energy audit* e le collaborazioni con *partner* qualificati, finalizzate alla definizione di strategie di decarbonizzazione del portafoglio (cfr *infra*). Parallelamente, la Società è impegnata nell'estensione progressiva del perimetro di rilevazione, sia in termini di numero di asset sia di qualità e granularità dei dati raccolti.

² 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 CO₂e emesse dai fornitori di energia da cui l'organizzazione acquista, tramite un contratto, energia elettrica e può essere calcolato considerando: certificati di Garanzia di Origine dell'energia e contratti diretti con i fornitori, fattori di emissione specifici del fornitore, fattori di emissione relativi al "residual mix", ovvero all'energia e alle emissioni non monitorate o non reclamate (metodologia utilizzata per i dati 2024, con fattore di emissione Italia 2023: 500 gCO₂eq/kWh - fonte: AIB - European Residual Mixes aggiornata nel corso del 2023; metodologia utilizzata per i dati 2025, con fattore di emissione Italia 2024: 441 gCO₂eq/kWh - fonte: AIB - European Residual Mixes aggiornata nel corso del 2024). Il metodo Location-based è basato su fattori di emissione medi relativi alla generazione di energia per confini geografici ben definiti, tra cui confini locali, subnazionali o nazionali (metodologia utilizzata per i dati 2024, con fattore di emissione 2023: 307,3 gCO₂/kWh - fonte: Linea Guida Abi Lab; metodologia utilizzata per i dati 2025, con fattore di emissione 2024: 256,3 gCO₂/kWh - fonte: Linea Guida Abi Lab;). Le emissioni di Scope 2 calcolate con il metodo Location-based sono espresse in tonnellate di CO₂ equivalente.

Monitoraggio degli asset

Fabrica monitora consumi ed emissioni del portafoglio coinvolgendo tenant e property manager. Nel 2025 sono stati analizzati 88 immobili, pari al 40% del totale.

Più in dettaglio, nel 2025 sono stati raccolti i consumi di n. 88 asset (40% del totale), per circa € 2,3 mld circa di attivo immobiliare (60,6% del totale), in continuità con il percorso di progressiva estensione della copertura informativa. Il perimetro della *data collection* comprende i fondi che partecipano al GRESB Assessment, con una coverage media, nel biennio 2024-2025, dell'83% per la componente GHG ed Energy (energia elettrica e gas) e dell'87% per l'acqua.

Come evidenziato, un ruolo centrale nel processo di *data collection* è rivestito dai *tenant* che, periodicamente comunicano al *property/facility manager* dei Fondi i propri consumi, mettendo a disposizione le bollette e/o file excel gestionali di riepilogo. Al riguardo, si segnala che dal 2022 è stata

inclusa in tutti i nuovi contratti di locazione una specifica "clausola esg" dedicata proprio alla richiesta di rendere disponibili da parte del *tenant* i dati sui consumi; tale clausola è stata aggiornata e rafforzata nel corso del 2025, anche con l'obiettivo di supportare l'ampliamento del perimetro di monitoraggio.

Strategie di decarbonizzazione del portafoglio immobiliare

Fabrica SGR ha avviato un percorso strutturato di definizione e implementazione di strategie di decarbonizzazione del portafoglio immobiliare, secondo un approccio progressivo che tiene conto delle caratteristiche degli asset, del loro stato manutentivo, delle destinazioni d'uso e delle condizioni contrattuali. Tale percorso si sviluppa in coerenza con gli obiettivi europei di transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio e con il quadro normativo di riferimento (Regolamento (UE) 2019/1288 - SFDR e Regolamento (UE) 2020/852 - Tassonomia).

Riduzione delle emissioni e di consumi

Fabrica promuove strategie di decarbonizzazione del portafoglio immobiliare attraverso interventi di efficientamento energetico, riduzione dei consumi e progressiva adozione di fonti rinnovabili.

In tale ambito, la Società ha attivato collaborazioni con *partner* accademici e operatori qualificati per lo sviluppo di analisi e modelli di intervento finalizzati alla valorizzazione sostenibile degli asset in gestione. Le attività, condotte su perimetri selezionati di asset, hanno incluso studi e analisi di fattibilità per la riqualificazione energetico-ambientale degli immobili, con l'obiettivo di definire piani di intervento coerenti con criteri di sostenibilità, economicità e creazione di valore nel medio-lungo periodo, nonché orientati, ove possibile, all'ottenimento di certificazioni ambientali.

Le analisi sviluppate hanno evidenziato come gli interventi di valorizzazione ESG possano contribuire al miglioramento degli indicatori di sostenibilità e supportare percorsi evolutivi in linea con le migliori pratiche di mercato. In tale contesto, la definizione delle strategie di intervento è stata strutturata secondo orizzonti temporali differenziati, coerenti con le caratteristiche tecniche e finanziarie degli immobili e con la necessità di garantire un equilibrio tra obiettivi ambientali, resilienza e redditività.

Con riferimento agli strumenti di analisi, il portafoglio oggetto di valutazione è stato sottoposto, per una quota progressivamente crescente, ad analisi secondo la metodologia CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor), al fine di verificarne l'allineamento alle traiettorie di decarbonizzazione compatibili con l'obiettivo di neutralità climatica al 2050. Le risultanze di tali analisi costituiscono un riferimento operativo per l'individuazione delle priorità di intervento, nonché per la valutazione dei rischi di transizione e di potenziale obsolescenza degli asset.

Parallelamente, sono stati avviati diversi processi di certificazione ambientale e attività di pre-assessment, che interessano una selezione di immobili e che sono destinati a estendersi progressivamente al resto del portafoglio. Tra le principali iniziative rientrano attività di pre-assessment secondo standard riconosciuti a livello internazionale, la partecipazione a benchmark di sostenibilità e l'implementazione di interventi tecnici di efficientamento energetico, quali l'ottimizzazione degli impianti, l'introduzione di sistemi di monitoraggio dei consumi e l'installazione di soluzioni per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Tali interventi sono affiancati da attività di coinvolgimento dei tenant e da iniziative di sensibilizzazione sui temi ESG, in un'ottica di gestione integrata e partecipata del processo di decarbonizzazione. Nel complesso,

l'approccio adottato da Fabrica si basa su un progressivo ampliamento del perimetro di analisi e intervento, con l'obiettivo di ridurre nel tempo l'intensità emissiva del portafoglio, migliorarne la resilienza e preservarne il valore nel lungo periodo.

Gestione sostenibile delle risorse idriche

Fabrica promuove un utilizzo responsabile delle risorse idriche nelle proprie attività e nella gestione degli immobili, attraverso il monitoraggio dei consumi e l'adozione, ove opportuno, di interventi di efficientamento degli impianti. Le iniziative includono l'installazione di dispositivi a ridotto consumo e attività di manutenzione, oltre a interventi di sensibilizzazione degli utenti. Tali azioni si inseriscono nel più ampio approccio di gestione ambientale volto al contenimento dei consumi e degli impatti.

Nell'ambito degli asset gestiti, ove tecnicamente ed economicamente sostenibile, vengono implementati interventi mirati all'efficientamento dei sistemi idrici, quali l'installazione di dispositivi a basso consumo (ad esempio rubinetterie e sistemi di scarico efficienti), l'introduzione di sistemi di recupero e riutilizzo delle acque meteoriche e, ove possibile, delle acque grigie, nonché l'adozione di tecnologie per l'irrigazione intelligente delle aree verdi. Particolare attenzione è inoltre dedicata alla manutenzione preventiva e all'ammodernamento degli impianti, al fine di garantirne nel tempo prestazioni ottimali e ridurre il rischio di dispersioni.

Le iniziative comprendono anche la promozione di comportamenti consapevoli tra gli utenti degli immobili, attraverso attività informative e di sensibilizzazione volte a favorire un uso più sostenibile della risorsa idrica. Tali azioni si inseriscono in una più ampia strategia di gestione ambientale che considera il ciclo dell'acqua in modo integrato, contribuendo non solo alla riduzione dei consumi, ma anche alla diminuzione dei costi operativi e dell'impatto ambientale complessivo, in coerenza con gli obiettivi di sostenibilità e resilienza nel lungo periodo.

Tutela della biodiversità e valorizzazione degli spazi verdi

Fabrica promuove, ove possibile, la tutela della biodiversità e la valorizzazione degli spazi verdi nell'ambito delle attività di sviluppo e gestione immobiliare, con particolare attenzione agli interventi di rigenerazione urbana, favorendo soluzioni progettuali orientate alla resilienza ambientale e all'adattamento ai cambiamenti climatici.

Le iniziative includono la presenza, la riqualificazione e il miglioramento qualitativo e quantitativo delle aree verdi e l'integrazione armonica degli immobili nel contesto urbano e paesaggistico, attraverso interventi che tengano conto delle caratteristiche ecologiche, sociali e culturali del territorio, contribuendo alla continuità del tessuto urbano e alla valorizzazione del paesaggio.

Tali azioni concorrono al miglioramento della qualità ambientale complessiva e alla riduzione dell'inquinamento, generando al contempo benefici tangibili in termini di salute, comfort e benessere psico-fisico degli utenti e della collettività. In questa prospettiva, la gestione degli asset immobiliari integra progressivamente criteri di sostenibilità e soluzioni basate sulla natura, promuovendo modelli di sviluppo urbano più equilibrati, inclusivi e orientati al lungo periodo.

Valorizzazione degli ecosistemi urbani

Fabrica promuove strategie di decarbonizzazione del portafoglio immobiliare attraverso interventi di efficientamento energetico, riduzione dei consumi e progressiva adozione di fonti rinnovabili.

Qualità, sicurezza e sostenibilità degli immobili

La qualità e la sicurezza degli immobili rappresentano elementi centrali nella strategia di gestione di Fabrica, in quanto strettamente connessi alla capacità degli asset di mantenere nel tempo elevati livelli di *performance*, attrattività e affidabilità. La Società promuove *standard* elevati in termini di qualità costruttiva, sicurezza degli spazi e *comfort* degli utilizzatori, privilegiando soluzioni progettuali e gestionali che

garantiscano durabilità, efficienza e adattabilità degli immobili rispetto all'evoluzione delle esigenze degli utenti e del contesto normativo.

L'attenzione a questi aspetti consente di migliorare significativamente la fruibilità, la sicurezza e la resilienza degli immobili, anche in relazione a rischi fisici e transizionali connessi ai cambiamenti climatici, contribuendo al contempo alla riduzione dei rischi operativi e manutentivi. Tale approccio permette inoltre di rispondere in modo proattivo alle crescenti aspettative normative, agli orientamenti del mercato e alle esigenze degli stakeholder, rafforzando il posizionamento competitivo del portafoglio immobiliare e favorendo una gestione orientata alla creazione di valore sostenibile nel medio-lungo periodo.

Responsabilità verso le nostre persone

Valorizzare le persone

Le persone di Fabrica

Fabrica gestisce le proprie risorse umane nel pieno rispetto dei diritti dei lavoratori, in conformità allo Statuto dei Lavoratori e ai contratti collettivi applicati a tutta la popolazione aziendale.

La Società conta 60 dipendenti, di cui il 98% a tempo indeterminato, con una presenza femminile pari al 62% e un'età media di 46 anni.



Il sistema valoriale aziendale si riflette nei comportamenti richiesti alle persone, basati su principi di integrità, correttezza, trasparenza e rispetto della persona. In questo quadro, il Codice di Comportamento – recentemente aggiornato – rappresenta un riferimento essenziale per garantire affidabilità, reputazione e buon funzionamento della SGR.

Tutti i dipendenti sono chiamati ad applicarne i principi nello svolgimento delle proprie attività e nei rapporti con stakeholder interni ed esterni, contribuendo anche alla tutela dell'immagine e del patrimonio aziendale.

Dal punto di vista della composizione, oltre la metà delle risorse rientra nella categoria degli impiegati, in linea con le dinamiche del settore, con un equilibrio di genere complessivamente bilanciato. In tutte le categorie professionali, la maggioranza delle persone si colloca nella fascia d'età tra i 30 e i 50 anni.

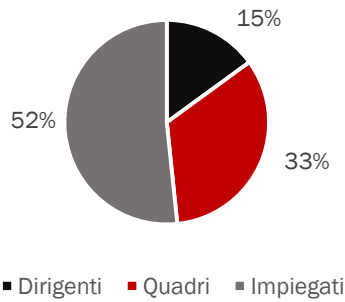
Nel corso del **2025**, la gestione degli ingressi e delle uscite del personale evidenzia una dinamica complessivamente contenuta, coerente con l'obiettivo della Società di mantenere un'organizzazione stabile e qualificata nel tempo. In particolare, le nuove assunzioni sono state pari a **8 risorse**, e hanno riguardato prevalentemente personale femminile, confermando la significativa presenza di donne all'interno dell'organico aziendale.

I tassi di turnover evidenziano un miglioramento complessivo rispetto al 2024, con una riduzione del turnover in uscita sia per la componente maschile (dal 9% al 4%) sia per quella femminile (dal 15% all'11%), a indicare una maggiore capacità di retention.

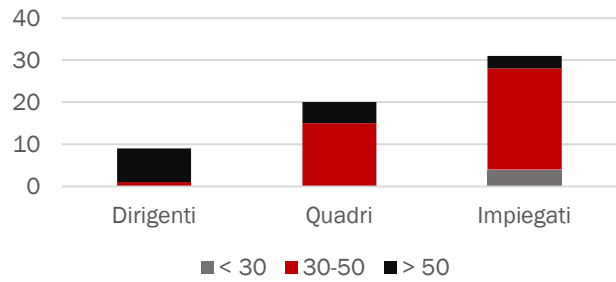
Nel complesso, tali dinamiche confermano una buona capacità della Società di attrarre e trattenere le proprie risorse, in coerenza con un modello organizzativo orientato alla continuità e alla valorizzazione delle competenze interne.

Composizione del personale di Fabrica

Breakdown per categorie professionali



Suddivisione per fascia d'età



In continuità con l’attenzione dedicata al benessere delle persone e alla conciliazione tra vita professionale e personale, nel corso del 2025 **13 dipendenti** hanno avuto diritto al congedo, di cui 4 uomini e 9 donne.

Tutti i dipendenti che hanno usufruito del congedo sono rientrati regolarmente al lavoro e risultano ancora in organico nei 12 mesi successivi al rientro. Il tasso di rientro al lavoro e il tasso di retention si attestano entrambi al 100%, confermando la capacità della Società di garantire continuità occupazionale e un adeguato supporto nel percorso di reinserimento.

Sviluppo delle competenze e formazione

Fabrica promuove lo sviluppo professionale attraverso programmi formativi annuali, definiti in funzione dei ruoli, delle competenze richieste e dell’evoluzione normativa.

Crescita continua e aggiornamento professionale

La Società promuove lo sviluppo delle competenze attraverso programmi formativi strutturati, che nel 2025 hanno registrato un incremento del 19% delle ore complessive rispetto all’anno precedente.

L’offerta formativa combina contenuti trasversali – tra cui diritti umani, anticorruzione ed ESG – con moduli specialistici legati alle diverse funzioni aziendali (normativa di settore, AML, procedure interne, modello 231), includendo anche percorsi manageriali e corsi di lingua per il middle management.

Nel 2025 è proseguito il rafforzamento della formazione sui temi della sostenibilità, estesa non solo ai dipendenti ma anche agli organi societari, con iniziative dedicate al Consiglio di Amministrazione e al Collegio Sindacale, finalizzate a integrare tali tematiche nella governance.

La formazione è erogata anche attraverso modalità di knowledge sharing, che combinano contributi di esperti esterni e competenze interne, favorendo la condivisione delle conoscenze, il confronto tra colleghi e un maggiore coinvolgimento organizzativo.

Per i neoassunti sono previsti percorsi di *induction*, volti a facilitare l’inserimento e lo sviluppo delle competenze necessarie.

Nel 2025 le ore di formazione sono cresciute del 19% complessivo (+13% pro capite rispetto al 2024) e il 100% dei dipendenti è stato formato su politiche e procedure anticorruzione.

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.

Politiche di remunerazione

Le politiche di remunerazione di Fabrica sono definite in coerenza con la strategia aziendale, gli obiettivi di medio-lungo periodo e il profilo di rischio della Società.

Il sistema retributivo è strutturato per allineare gli interessi del personale con quelli della SGR e dei fondi gestiti, promuovendo una gestione sana ed efficace dei rischi e garantendo la sostenibilità economica nel tempo.

In questo ambito, la remunerazione variabile è collegata al raggiungimento di obiettivi di performance, definiti secondo una logica di creazione di valore nel medio-lungo periodo e nel rispetto dei principi di buona condotta e prevenzione dei conflitti di interesse.

Coerentemente con l'evoluzione del modello di business, il sistema incentivante integra anche obiettivi ESG, contribuendo a orientare i comportamenti individuali verso risultati sostenibili sotto il profilo ambientale, sociale e di governance.

In tal modo, la politica di remunerazione rappresenta uno strumento a supporto della creazione di valore sostenibile, favorendo l'allineamento tra performance economica e impatti positivi e contribuendo ad attrarre, motivare e trattenere le risorse.

Benessere organizzativo e cultura aziendale

Fabrica promuove un ambiente di lavoro inclusivo, collaborativo e orientato al benessere delle persone, riconoscendo il valore del capitale umano come elemento centrale per la creazione di valore nel tempo.

La cultura aziendale si fonda su principi di fiducia, responsabilità e rispetto reciproco, favorendo relazioni professionali improntate alla collaborazione e alla condivisione degli obiettivi. In questo contesto, la diversità è considerata un fattore di arricchimento e innovazione, con una presenza femminile superiore alla media di settore.

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.

In coerenza con l'impegno verso la valorizzazione delle persone, la Società adotta processi di valutazione periodica delle performance e dello sviluppo professionale, finalizzati a monitorare l'evoluzione delle competenze e a orientare i percorsi di crescita. Nel 2025 tali valutazioni hanno interessato il 43,33% della popolazione aziendale (pari a 26 dipendenti), con una maggiore diffusione tra dirigenti (88,89%) e quadri (78,95%), e una copertura più contenuta tra gli impiegati (9,39%). Il sistema di valutazione rappresenta uno strumento rilevante per supportare lo sviluppo delle competenze e rafforzare l'allineamento tra obiettivi individuali e strategia aziendale.

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.

Survey di soddisfazione dei dipendenti

Nel corso del 2025 Fabrica SGR ha promosso una survey interna di soddisfazione dei dipendenti, con l'obiettivo di raccogliere in forma anonima le percezioni e le esperienze delle proprie persone rispetto ai principali aspetti della vita lavorativa. L'iniziativa si inserisce nel più ampio impegno della Società volto a promuovere un ambiente di lavoro positivo, inclusivo e orientato al benessere organizzativo, favorendo al contempo il dialogo e il coinvolgimento attivo dei dipendenti nei processi di miglioramento aziendale.

Il questionario, compilato su base volontaria e completamente anonima, ha registrato la partecipazione di 53 dipendenti, con un tasso di risposta pari all'88%, a conferma dell'elevato livello di coinvolgimento delle persone rispetto alle tematiche oggetto dell'indagine.

Coinvolgimento, Inclusione e qualità dell'esperienza lavorativa

Fabrica promuove un ambiente di lavoro inclusivo e collaborativo, ponendo attenzione al benessere delle persone. Nel 2025 è stata realizzata una survey interna con un tasso di partecipazione dell'88%, dalla quale emerge un clima positivo, caratterizzato da elevati livelli di engagement e senso di appartenenza.

La survey è stata strutturata in tre principali ambiti di analisi:

- dati anagrafici, finalizzati a delineare alcune caratteristiche generali del campione di partecipanti;
- benessere organizzativo, articolato in diverse sezioni relative a salute e sicurezza, inclusione, sviluppo professionale, relazioni lavorative, contesto organizzativo e senso di appartenenza;
- tematiche ESG, con l'obiettivo di rilevare la percezione dei dipendenti rispetto all'impegno della Società sui temi della sostenibilità.

Le domande sono state formulate sia con risposte chiuse, sia attraverso scale di valutazione da 1 a 10, per consentire una valutazione più articolata delle diverse dimensioni analizzate.

Dall'analisi dei risultati emerge un quadro complessivamente positivo del clima aziendale, caratterizzato da un buon livello di coinvolgimento, motivazione e allineamento ai valori della Società. In particolare, i partecipanti riconoscono in Fabrica SGR un contesto lavorativo

collaborativo, basato su fiducia reciproca, senso di responsabilità e coerenza tra ruolo ricoperto e competenze possedute. Tra gli elementi maggiormente apprezzati emergono l'autonomia operativa nello svolgimento delle attività, la disponibilità e la collaborazione tra colleghi e un diffuso orgoglio di appartenenza all'organizzazione.

La survey evidenzia inoltre una percezione positiva dell'immagine e della solidità aziendale, nonché un apprezzamento diffuso per le iniziative di welfare e per gli strumenti di flessibilità organizzativa, considerati elementi importanti per favorire l'equilibrio tra vita professionale e personale.

Accanto ai punti di forza, l'analisi ha consentito di individuare alcune aree di miglioramento su cui la Società potrà concentrare ulteriori azioni di sviluppo.

Salute e sicurezza sul lavoro

Fabrica promuove una cultura della salute e sicurezza basata sulla prevenzione, sulla consapevolezza dei rischi e sull'adozione di comportamenti responsabili, con l'obiettivo di tutelare l'integrità fisica e il benessere di dipendenti e collaboratori.

Prevenzione e tutela delle persone

La tutela della salute e sicurezza dei lavoratori è garantita attraverso un sistema strutturato di prevenzione e monitoraggio continuo dei rischi, che coinvolge più attori interni ed esterni.

Tutti i lavoratori sono tenuti al rispetto della normativa vigente e delle procedure aziendali, partecipando attivamente al sistema di prevenzione e alla gestione dei rischi connessi alle attività svolte.

La Società garantisce un monitoraggio continuo dei rischi attraverso il coinvolgimento del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, del Medico Competente e del Datore di lavoro, con verifiche periodiche degli ambienti di lavoro – uffici, aree comuni e, ove applicabile, cantieri temporanei e mobili.

Le attività di controllo riguardano, tra gli altri aspetti, l'ergonomia delle postazioni, i parametri microclimatici, i requisiti degli spazi e le condizioni igieniche dei locali, anche mediante monitoraggi specifici su aria e superfici.

Il sistema è integrato da un protocollo di sorveglianza sanitaria e dalla valutazione dei rischi specifici (chimici, biologici e fisici), che consente di presidiare in modo sistematico i fattori di rischio cui i lavoratori possono essere esposti.

Il Rappresentante dei Lavoratori per la Sicurezza raccoglie eventuali segnalazioni e contribuisce all'aggiornamento continuo del sistema di monitoraggio; in presenza di criticità, sono attivate tempestivamente azioni correttive.

La formazione in materia di salute e sicurezza è garantita a tutto il personale ed è modulata in funzione delle attività svolte, distinguendo tra lavoratori impegnati in attività d'ufficio e figure operative coinvolte in contesti a maggiore rischio, come i cantieri.

Nel 2025 non sono stati registrati infortuni sul lavoro a conferma dell'impegno costante di Fabrica nel garantire elevati standard di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, attraverso l'adozione di misure preventive, attività di formazione continua e il monitoraggio sistematico dei rischi operativi.

La gestione responsabile dei fornitori e promozione di pratiche di lavoro responsabili nella catena del valore

Fabrica promuove una gestione responsabile della propria catena di fornitura, integrando criteri etici, sociali e ambientali nei rapporti con fornitori e partner, con l'obiettivo di garantire standard elevati lungo l'intero ciclo di attività.

Responsabilità lungo tutta la filiera

Fabrica adotta un approccio responsabile nella gestione dei fornitori, basato su criteri di trasparenza, correttezza e affidabilità. La Società richiede ai partner il rispetto della normativa vigente e l'adozione di condizioni di lavoro adeguate, promuovendo la tutela dei diritti dei lavoratori lungo la catena del valore.

La selezione e la gestione dei fornitori si basano su principi di trasparenza, correttezza e affidabilità, privilegiando interlocutori in grado di operare in linea con i valori della Società e con la normativa vigente in materia di lavoro, salute e sicurezza.

In questo contesto, Fabrica richiede ai propri partner il rispetto di condizioni di lavoro adeguate, la tutela dei diritti dei lavoratori e l'adozione di comportamenti responsabili, contribuendo alla diffusione di pratiche sostenibili lungo la catena del valore.

L'integrazione dei criteri ESG nei rapporti con fornitori e operatori rappresenta un elemento progressivamente rafforzato nei processi aziendali, anche attraverso specifiche richieste contrattuali e attività di monitoraggio.

Attraverso questo approccio, la Società intende ridurre i rischi operativi e reputazionali, promuovere una maggiore consapevolezza tra i partner e contribuire alla creazione di valore sostenibile nel lungo periodo.



Il nostro modello di governance

Guidare con responsabilità e trasparenza

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.

Nel corso del 2023, Fabrica ha avviato un ampio processo di aggiornamento, coinvolgendo gli organi aziendali, le funzioni di controllo e il management della Società. Questo percorso è proseguito anche nel 2025 secondo una logica di continuo miglioramento, con l'obiettivo di rafforzare ulteriormente l'efficacia e l'integrazione delle pratiche di governance e sostenibilità. Tale processo, concepito con l'obiettivo di integrare la sostenibilità in ogni sua sfaccettatura, riflette un forte impegno nell'adozione di pratiche aziendali responsabili e orientate verso il futuro, posizionando Fabrica in una prospettiva di lungo termine rispetto ai principi della sostenibilità.

Sistema di Governance della SGR

Fabrica adotta un sistema di *governance* strutturato e conforme alla normativa di settore, volto a garantire una gestione trasparente, efficace e orientata alla creazione di valore nel lungo periodo.

Governance responsabile e trasparente

La governance di Fabrica SGR si basa su principi di responsabilità e trasparenza, con un assetto organizzativo volto a garantire solidità decisionale e allineamento con gli interessi degli investitori.

L'assetto organizzativo si fonda su una chiara definizione di ruoli e responsabilità tra gli organi societari e le funzioni aziendali, assicurando un adeguato equilibrio tra indirizzo strategico, gestione operativa e attività di controllo.

Il Consiglio di Amministrazione è responsabile della definizione delle linee strategiche e della supervisione complessiva dell'andamento della Società, con particolare attenzione alla sostenibilità nel medio-lungo periodo. L'organo svolge inoltre funzioni di indirizzo e controllo sull'efficacia del sistema di *governance* e del modello di gestione dei rischi.

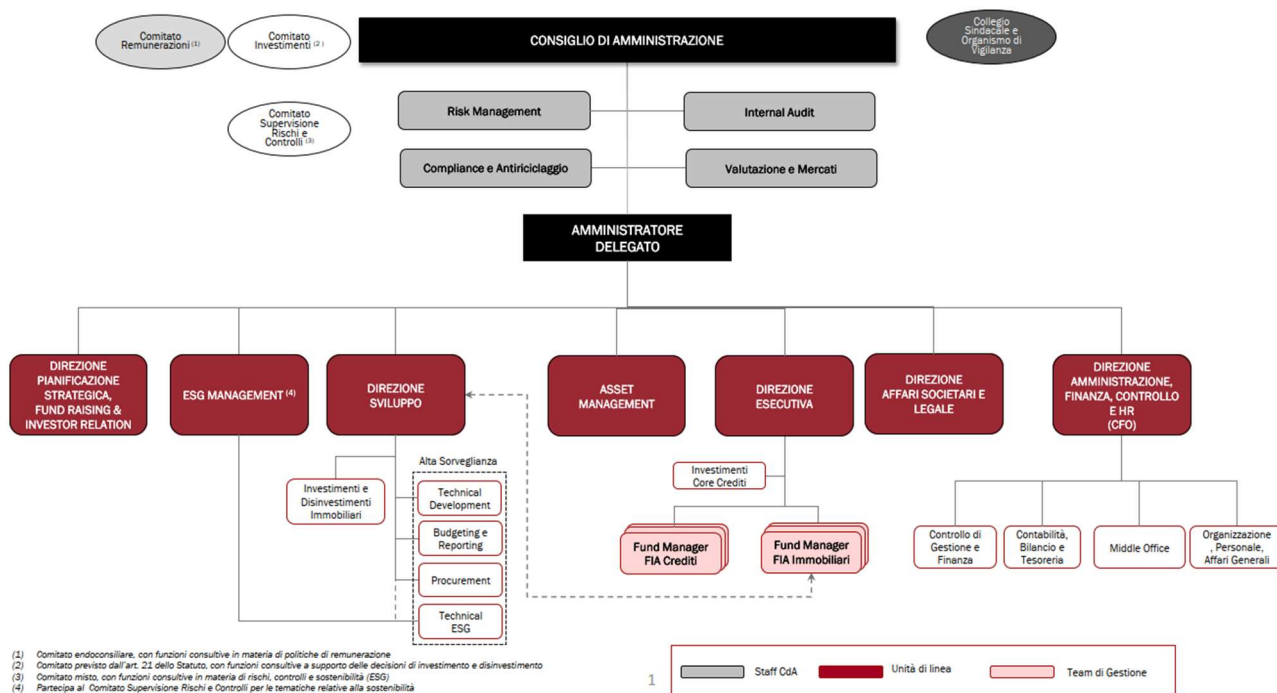
La gestione operativa è affidata al *management*, che assicura l'attuazione delle strategie definite dal Consiglio e il coordinamento delle attività aziendali, nel rispetto delle deleghe attribuite e delle procedure interne.

Il sistema di governance è completato dalle funzioni di controllo — *Risk Management*, Compliance e Revisione Interna — che operano in modo indipendente con l'obiettivo di presidiare i rischi, verificare la conformità normativa e garantire l'efficacia dei processi aziendali.

In questo contesto, l'organigramma aziendale riflette una struttura organizzativa coerente con la complessità delle attività svolte e con il modello operativo della SGR, favorendo il coordinamento tra le diverse funzioni e un efficace presidio delle responsabilità.

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

Nel corso degli ultimi anni, tale assetto è stato progressivamente evoluto per integrare i fattori ESG nei processi decisionali e nei meccanismi di governance, rafforzando il collegamento tra sostenibilità, gestione dei rischi e performance complessiva della Società.



(1) Comitato endoconsiliare, con funzioni consultive in materia di politiche di remunerazione
 (2) Comitato previsto dall'art. 21 dello Statuto, con funzioni consultive a supporto delle decisioni di investimento e disinvestimento
 (3) Comitato misto, con funzioni consultive in materia di rischi, controlli e sostenibilità (ESG)
 (4) Partecipa al Comitato Supervisione Rischi e Controlli per le tematiche relative alla sostenibilità

Evoluzione organizzativa

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

Consiglio di Amministrazione

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

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

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

Collegio Sindacale

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

Organismo di Vigilanza

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

Comitato Investimenti

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

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

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

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

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

Comitato per la Remunerazione

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

- creare valore nel tempo e perseguire una crescita sostenibile per gli azionisti, per il personale e per gli investitori;
- attrarre, motivare e trattenere il personale, creando senso di identità e sviluppando una cultura legata alla performance e al merito;
- promuovere una sana ed efficace gestione dei rischi e scoraggiare un'assunzione di rischi non coerente con i profili di rischio e il regolamento dei FIA gestiti e della SGR;

- assegnare al personale, ove necessario, obiettivi specifici coerenti con gli obiettivi, i valori e gli interessi della Società e degli investitori dei FIA dalla stessa gestiti, prevedendo in ogni caso misure intese ad evitare conflitti di interesse.

Sistema di controllo interno e gestione dei rischi

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.

Etica, integrità e prevenzione della corruzione

Modello 231/2001

Etica e Integrità

La Società promuove comportamenti improntati a etica e correttezza, adottando strumenti di prevenzione della corruzione e rafforzando la fiducia degli stakeholder.

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.

Integrazione dei fattori ESG nei processi decisionali

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.

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 (CSR)* – l'Unione Europea si sforza di diventare il primo continente a raggiungere il *net zero*, attuando misure più severe che impongono la divulgazione dei progressi ESG.

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

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

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

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

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

Nota metodologica

Il presente documento costituisce il sesto Bilancio di Sostenibilità di Fabrica SGR ed è finalizzato a illustrare in modo trasparente le strategie e le performance della Società in ambito ambientale, sociale e di governance, con riferimento all'esercizio 2025, dal 1° gennaio al 31 dicembre 2025.

Per consentire una lettura evolutiva delle performance nel tempo, i dati relativi all'esercizio 2024 sono riportati a fini comparativi. Nell'ottica di garantire la qualità e l'affidabilità delle informazioni rendicontate, il ricorso a stime è stato limitato per quanto possibile, le quali, ove presenti, sono opportunamente segnalate e fondate sulle migliori metodologie disponibili.

Il Bilancio di Sostenibilità redatto con cadenza annuale è stato redatto predisposto in conformità una selezione dei "GRI Sustainability Reporting Standards" pubblicati dal Global Reporting Initiative (GRI) secondo l'approccio "with reference". Il livello di copertura degli indicatori è illustrato nella tabella "GRI Content Index", riportata in appendice al documento.

I contenuti oggetto di rendicontazione sono stati individuati sulla base dei risultati dell'analisi di materialità avviata nel 2020 e successivamente aggiornata nel corso del 2023 e nel 2025. In particolare, nel 2025, la Società ha realizzato un **aggiornamento dell'analisi di materialità**, con un particolare focus sulla valutazione degli impatti, positivi e negativi, effettivi e potenziali, generati sull'economia, sull'ambiente e sulle persone, inclusi i diritti umani. Tale processo ha consentito di aggiornare i temi materiali rilevanti per Fabrica e per i suoi stakeholder, come descritto nel paragrafo "L'analisi di Materialità 2025" del presente documento.

Il perimetro dei dati e delle informazioni economiche risulta essere il medesimo del Bilancio finanziario di Fabrica SGR al 31.12.2025. Con riferimento ai dati di natura ambientale, nonché a quelli relativi alla salute e sicurezza e al personale, le informazioni riportate fanno riferimento ai dipendenti di Fabrica SGR e alle sedi operative di Roma e Milano.

Nel corso del **2025** non si sono registrate variazioni significative in relazione alle dimensioni, alla struttura proprietaria o alla catena di approvvigionamento della Società.

Il Bilancio di Sostenibilità è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione di Fabrica SGR in data 26 marzo 2026, contestualmente all'approvazione del Bilancio d'esercizio 2025.

Per ulteriori informazioni o richieste di approfondimento in merito al Bilancio di Sostenibilità di Fabrica SGR è possibile contattare la Società attraverso i riferimenti disponibili sul sito www.fabricasgr.com.

Il documento è inoltre consultabile, anche in versione in lingua inglese, sul sito web di Fabrica SGR www.fabricasgr.com.

Allegati

GRI 2-7 Dipendenti

Tipologia contrattuale	2024			2025		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
A tempo indeterminato	21	34	55	22	37	59
A tempo determinato	2	-	2	1	-	1
Apprendistato	-	-	-	-	-	-
Totale dipendenti	23	34	57	23	37	60

Rapporto di lavoro	2024			2025		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Full-time	23	32	55	23	34	57
Part-time	-	2	2	-	3	3
Totale	23	34	57	23	37	60

GRI 2-8 Lavoratori non dipendenti

Lavoratori esterni	2024			2025		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Lavoratori autonomi	4	-	4	4	-	4
Stagisti	-	-	0	1	1	2
Totale	4	-	4	5	1	6

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

Categorie professionali	2024			2025		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Dirigenti	8	1	9	8	1	9
Quadri	5	11	16	6	14	20
Impiegati	10	22	32	9	22	31
Totale	23	34	57	23	37	60

GRI 401-1 Assunzioni

N° di dipendenti	2024				2025			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
Uomini	5	2	-	6	-	1	-	1
Donne	1	5	-	6	2	5	-	7
Totale	6	7	-	13	2	6	-	8

GRI 401-1 Turnover in entrata

Tasso di assunzione	2024				2025			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
Uomini	125%	17%	0%	30%	0%	8%	0%	22%
Donne	50%	23%	0%	18%	200%	19%	0%	19%
Totale	100%	21%	0%	23%	50%	15%	0%	13%

GRI 401-1 Cessazioni

N° di dipendenti	2024				2025			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
Uomini	2	-	-	2	-	1	-	1
Donne	1	4	-	5	2	1	1	4
Totale	3	4	-	7	2	2	1	5

GRI 401-1 Turnover in uscita

Tasso di cessazione	2024				2025			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
Uomini	50%	0%	0%	9%	0%	8%	0%	4%
Donne	50%	18%	0%	15%	200%	4%	11%	11%
Totale	50%	12%	0%	12%	50%	5%	6%	8%

GRI 2-30 Contratti collettivi

% di dipendenti	2024	2025
Percentuale	100%	100%

GRI 401-3 Congedo parentale

N° di dipendenti	2024			2025		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Numero totale di dipendenti che hanno avuto diritto al congedo parentale	4	10	14	4	9	13
Numero totale di dipendenti che hanno usufruito del congedo parentale	2	4	6	1	5	6
Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro durante il periodo di rendicontazione dopo aver usufruito del congedo parentale	2	4	6	1	5	6
Numero totale di dipendenti che sono tornati al lavoro dopo aver usufruito del congedo parentale e che sono ancora dipendenti dell'organizzazione nei 12 mesi successivi al rientro	2	4	6	1	5	6

GRI 401-3 Tasso di rientro al lavoro

N° di dipendenti	2024			2025		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Numero totale di dipendenti che avrebbero dovuto tornare al lavoro dopo il congedo parentale	2	4	6	1	5	6
Tasso di rientro al lavoro	1	1	1	1	1	1

GRI 401-3 Tasso di retention

	2024			2025		
	Uomini	Donne	Totale	Uomini	Donne	Totale
Tasso di retention	1	1	1	1	1	1

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

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

N° di dipendenti	2025					
	Uomini		Donne		Totale	
	Valutati	%	Valutati	%	Valutati	%
Dirigenti	7	87,50%	1	100,00%	8	88,89%
Quadri	5	83,33%	10	76,92%	15	78,95%
Impiegati	1	11,11%	2	8,70%	3	9,38%
Totale	13	56,52%	13	35,14%	26	43,33%

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

N° di dipendenti	2024				2025			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
<i>Dirigenti</i>	-	1	8	9	-	1	8	9
Uomini	-	1	7	8	-	1	7	8
Donne	-	-	1	1	-	-	1	1
<i>Quadri</i>	-	11	5	16	-	15	5	20
Uomini	-	5	-	5	-	6	-	6
Donne	-	6	5	11	-	9	5	14
<i>Impiegati</i>	6	22	4	32	4	24	3	31
Uomini	4	6	-	10	3	6	-	9
Donne	2	16	4	22	1	18	3	22

Totale	6	34	17	-	4	40	16	60
Uomini	4	12	7	23	3	13	7	23
Donne	2	22	10	34	1	27	9	37

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

%	2024				2025			
	< 30	30-50	> 50	Totale	< 30	30-50	> 50	Totale
<i>Dirigenti</i>	0%	2%	14%	16%	0%	2%	13%	15%
Uomini	0%	2%	12%	14%	0%	2%	12%	13%
Donne	0%	0%	2%	2%	0%	0%	2%	2%
<i>Quadri</i>	0%	19%	9%	28%	0%	25%	8%	33%
Uomini	0%	9%	0%	9%	0%	10%	0%	10%
Donne	0%	11%	9%	19%	0%	15%	8%	23%
<i>Impiegati</i>	11%	39%	7%	56%	7%	40%	5%	52%
Uomini	7%	11%	0%	18%	5%	10%	0%	15%
Donne	4%	28%	7%	39%	2%	30%	5%	37%
Totale	11%	60%	30%	100%	7%	67%	27%	100%
Uomini	7%	21%	12%	40%	5%	22%	12%	38%
Donne	4%	39%	18%	60%	2%	45%	15%	62%

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

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

2025

N° di dipendenti	Uomini		Donne		Totale	
	N°	%	N°	%	N°	%
< 30	-	0	-	-	-	0
30-50	-	0	1	20%	1	20%
> 50	4	80%	-	0	4	80%
Total	4	80%	1	20%	5	100%

GRI 403-9 Numero di infortuni sul lavoro

Numeri di infortuni	2024	2025
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	2024	2025
Tassi di decessi a seguito di infortuni sul lavoro	-	-
Tassi di infortuni sul lavoro con gravi conseguenze (ad esclusione dei decessi)	-	-
Tassi di infortuni sul lavoro registrabili	2,16	-
Ore lavorate	92.696	102.144

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

Ore di formazione	2024								
	Uomini			Donne			Totale		
	Ore	N° dip.	Ore medie	Ore	N° dip.	Ore medie	Ore	N° dip.	Ore medie
Dirigenti	146	8	18,25	79	1	79,00	225	9	25,00
Quadri	139	5	27,80	272	11	24,73	411	16	25,69
Impiegati	168	10	16,80	332	22	15,09	500	32	15,63
Totale	453	23	19,70	683	34	20,09	1.136	57	19,93
Ore di formazione	2025								
	Uomini			Donne			Totale		

	Ore	N° dip.	Ore medie	Ore	N° dip.	Ore medie	Ore	N° dip.	Ore medie
Dirigenti	135	8	16,88	64	1	64,00	199	9	22,11
Quadri	181	6	30,17	289	13	22,23	470	19	24,74
Impiegati	200	9	22,22	479	23	20,83	679	32	21,22
Totale	516	23	22,43	832	37	22,49	1.348	60	22,47

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

N. membri degli organi di governo	2024			2025		
	N°	Totale membri	%	N°	Totale membri	%
Direttori/ Executive	5	5	100%	5	5	100%

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

Numero di dipendenti	2024			2025		
	N°	Totale dipendenti	%	N°	Totale dipendenti	%
Dirigenti	8	9	89%	9	9	100%
Quadri	16	16	100%	19	19	100%
Impiegati	32	32	100%	32	32	100%
Totale	56	57	98%	60	60	100%

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

Energia	Unità di misura	2024	2025
Totale consumi energetici all'interno dell'organizzazione	GJ	252	253
Energia rinnovabile ³	GJ	157	200
% Energia rinnovabile sul totale dei consumi energetici	%	63%	79%

³ La quantità di energia rinnovabile riportata, in continuità con gli anni precedenti, è determinata sulla base dei dati indicati all'interno delle bollette energetiche.

305-1 Emissioni di gas a effetto serra (GHG) dirette (Scope 1)

Emissioni	Unità di misura	2024	2025
Scope 1	ton CO2	0	0

GRI 305-2 Emissioni di gas a effetto serra (GHG) indirette da consumi energetici (Scope 2)

Emissioni	Unità di misura	2024	2025
Scope 2 Location-based	ton CO2	21,492	6,522
Scope 2 Market-based	ton CO2	13,102	6,522

Tabella degli indicatori GRI

Dichiarazione d'uso	Fabrica SGR ha rendicontato le informazioni citate in questo indice dei contenuti GRI per il periodo 01/01/2025 - 31/12/2025 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 (a; b; d)	Profilo di Fabrica SGR; Percorso evolutivo: principali milestone; Impatti sul territorio e creazione di valore locale	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 (a)	Nota metodologica				
	2-3 Periodo di rendicontazione, frequenza e punto di contatto	Lettera agli Stakeholder; Nota metodologica				
	2-4 Revisione delle informazioni	Nel Bilancio di Sostenibilità 2025 non sono stati riesposti dati relativi al 2024				
	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 (a; b(i), b(ii), b(iii); c)	Profilo di Fabrica SGR; Il sistema dei fondi e la gestione sostenibile del patrimonio immobiliare				
	2-7 Dipendenti	Le persone di Fabrica; Allegati				
	2-8 Lavoratori non dipendenti (a; c)	La gestione responsabile dei fornitori e promozione di pratiche di lavoro responsabili nella catena del valore; Salute e sicurezza sul lavoro; Allegati				
	2-9 Struttura e composizione della governance	Sistema di Governance della SGR; Integrazione dei fattori ESG nei processi decisionali; Sistema di controllo interno e gestione dei rischi				

GRI STANDARD	INFORMATIVA	UBICAZIONE	OMISSIONE			N. DI RIF. STANDARD DI SETTORE GRI
			REQUISITI OMESSI	RAGIONE	SPIEGAZIONE	
	2-22 Dichiarazione sulla strategia di sviluppo sostenibile	Integrare la sostenibilità per proteggere il valore degli asset e guidare le scelte di lungo periodo; Il percorso strategico alla sostenibilità; Monitoraggio delle performance rispetto ai target di sostenibilità				
	2-23 Impegno in termini di policy (a; c; e; f)	Policy di Sostenibilità				
	2-27 Conformità a leggi e regolamenti	Nel corso del 2025 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	Il ruolo della sostenibilità nella strategia aziendale				
	2-29 Approccio al coinvolgimento degli stakeholder	Stakeholder engagement				
	2-30 Contratti collettivi (a)	Le persone di Fabrica Allegati				
Temati materiali						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-1 Processo di determinazione dei temi materiali	L'analisi di Materialità 2025				
	3-2 Elenco di temi materiali	L'analisi di Materialità 2025				
Serie ambientale						
CAMBIAMENTI CLIMATICI						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	L'analisi di Materialità 2025; Impatti ambientali generati: consumi ed emissioni della SGR; Consumi ed emissioni del patrimonio immobiliare gestito; Strategie di decarbonizzazione del portafoglio immobiliare				
GRI 302: Energia	302-1 Consumo di energia interno all'organizzazione (a; b; c; e; f; g)	Impatti ambientali generati: consumi ed emissioni della SGR; Consumi ed emissioni del patrimonio immobiliare gestito; Allegati				
GRI 305: Emissioni	305-1 Emissioni di gas a effetto serra (GHG) dirette (Scope 1) (a; b; d; e; g)	Impatti ambientali generati: consumi ed emissioni della SGR;				

GRI STANDARD	INFORMATIVA	UBICAZIONE	OMISSIONE			N. DI RIF. STANDARD DI SETTORE GRI
			REQUISITI OMESSI	RAGIONE	SPIEGAZIONE	
		Consumi ed emissioni del patrimonio immobiliare gestito; Allegati				
	305-2 Emissioni di gas a effetto serra (GHG) indirette da consumi energetici (Scope 2) (a; b; d; e; g)	Impatti ambientali generati: consumi ed emissioni della SGR; Consumi ed emissioni del patrimonio immobiliare gestito; Allegati				
ACQUE E RISORSE MARIENE						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	L'analisi di Materialità 2025; Gestione sostenibile delle risorse idriche				
Serie sociale						
FORZA LAVORO PROPRIA						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	L'analisi di Materialità 2025; Sviluppo delle competenze e formazione Benessere organizzativo e cultura aziendale; Salute e sicurezza sul lavoro				
GRI 401: Occupazione	401-1 Assunzioni di nuovi dipendenti e avvicendamento dei dipendenti	Le persone di Fabrica Allegati				
	401-3 Congedo parentale	Le persone di Fabrica Allegati				
GRI 403 Salute e sicurezza sul lavoro	403-2 Identificazione dei pericoli, valutazione dei rischi e indagini sugli incidenti (b)	Salute e sicurezza sul lavoro				
	403-5 Formazione dei lavoratori sulla salute e sicurezza sul lavoro	Salute e sicurezza sul lavoro				
	403-9 Infortuni sul lavoro	Salute e sicurezza sul lavoro; Allegati				
GRI 404 Formazione e istruzione	404-1 Numero medio di ore di formazione all'anno per dipendente	Sviluppo delle competenze e formazione Allegati				
	404-3 Percentuale di dipendenti che ricevono periodicamente valutazioni delle loro performance e dello sviluppo professionale	Sviluppo delle competenze e formazione Allegati				
GRI 405: Occupazione	405-1 Diversità e pari opportunità	Benessere organizzativo e cultura aziendale Allegati				

GRI STANDARD	INFORMATIVA	UBICAZIONE	OMISSIONE			N. DI RIF. STANDARD DI SETTORE GRI
			REQUISITI OMESSI	RAGIONE	SPIEGAZIONE	
GRI 406: Non discriminazione	406-1 Episodi di discriminazione e misure correttive adottate	Nel corso del 2025 non si sono registrati episodi di discriminazione				
Serie economica						
CONDOTTA DELLE IMPRESE						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	L'analisi di Materialità 2025; Guidare con responsabilità e trasparenza; Sistema di controllo interno e gestione dei rischi; Etica, integrità e prevenzione della corruzione				
GRI 205: Anticorruzione	205-2 Comunicazione e formazione su normative e procedure anticorruzione (d, e)	Sviluppo delle competenze e formazione Allegati				
	205-3 Incidenti confermati di corruzione e misure adottate	Nel corso del 2025 non si sono verificati casi di corruzione accertati				
GRI 206: Comportamento anticompetitivo	206-1 Azioni legali relative a comportamento anti-competitivo, attività di trust e prassi monopolistiche	Nel corso del 2025 non si sono verificate azioni legali per comportamenti anticoncorrenziali, antitrust e pratiche monopolistiche				
TEMI MATERIALI NON CORRELATI A SPECIFICHE DISCLOSURE DEI GRI STANDARD						
BIODIVERSITÀ ED ECOSISTEMI						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	L'analisi di Materialità 2025; Tutela della biodiversità e valorizzazione degli spazi verdi				
LAVORATORI NELLA CATENA DEL VALORE						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	L'analisi di Materialità 2025; La gestione responsabile dei fornitori e promozione di pratiche di lavoro responsabili nella catena del valore				
CONSUMATORI E UTILIZZATORI FINALI						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	L'analisi di Materialità 2025; Impatti sul territorio e creazione di valore locale; Qualità, sicurezza e sostenibilità degli immobili				
COMUNITÀ INTERESSATE						
GRI 3: Temi materiali 2021	3-3 Gestione dei temi materiali	L'analisi di Materialità 2025; Gli stakeholder e il dialogo con il territorio Impatti sul territorio e creazione di valore locale				



Tabella di riconciliazione con gli standard GRI

Tematiche materiali	Topic GRI Standard	Area	Impatto		Perimetro dell'impatto	Coinvolgimento della Società
			Positivo	Negativo		
Cambiamenti climatici	Energia (302); Emissioni (305)	Environmental	Riduzione delle emissioni GHG attraverso strategie di efficientamento e decarbonizzazione e del portafoglio e dell'SGR		Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Cambiamenti climatici	Energia (302); Emissioni (305)	Environmental		Generazione di emissioni GHG dirette e indirette connesse alle attività della SGR e al portafoglio immobiliare	Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Cambiamenti climatici	Energia (302); Emissioni (305)	Environmental		Perdite di valore e rischi finanziari legati al cambiamento climatico e alla mancata transizione ecologica del portafoglio	Fabrica SGR	Subito da Fabrica SGR
Biodiversità ed ecosistemi		Environmental	Tutela degli ecosistemi e incremento di spazi verdi nei progetti immobiliari		Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Acque e risorse marine	Acqua e scarichi idrici (303)	Environmental		Consumo della risorsa idrica nella gestione degli immobili	Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR e a cui Fabrica contribuisce
Acque e risorse marine	Acqua e scarichi idrici (303)	Environmental	Riduzione dei consumi idrici attraverso soluzioni di efficienza e gestione responsabile		Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Forza lavoro propria	Occupazione (401); Diversità e pari opportunità (405); Non discriminazione (406)	Social	Benessere e soddisfazione dei dipendenti		Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Forza lavoro propria	Formazione (404)	Social	Sviluppo e valorizzazione delle competenze professionali		Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Forza lavoro propria	Salute e sicurezza sul lavoro (403)	Social		Rischi per la salute e sicurezza nei luoghi di lavoro	Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Lavoratori nella catena del valore		Social		Infortuni e condizioni di lavoro non adeguate lungo la catena del valore	Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR e a cui Fabrica contribuisce
Consumatori e utilizzatori		Social	Miglioramento del benessere e		Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR



Tematiche materiali	Topic GRI Standard	Area	Impatto		Perimetro dell'impatto	Coinvolgimento della Società
			Positivo	Negativo		
finali			della qualità della vita degli utilizzatori finali degli asset (tenant)			
Consumatori e utilizzatori finali		Social		Rischi per la salute e sicurezza degli utenti finali degli immobili (tenant)	Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Comunità interessate		Social	Impatti economici e sociali positivi sulle comunità locali		Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Condotta delle imprese	Anticorruzione (205); Comportamenti anticoncorrenziali (206)	Governance		Casi di corruzione e comportamenti non etici	Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Condotta delle imprese	Anticorruzione (205); Comportamenti anticoncorrenziali (206)	Governance	Robustezza del sistema dei controlli interni e del modello di gestione dei rischi di sostenibilità per gli asset già in portafoglio		Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR
Condotta delle imprese	Anticorruzione (205); Comportamenti anticoncorrenziali (206)	Governance		Investimenti immobiliari che non tengono conto dei rischi di sostenibilità	Fabrica SGR	Causato da Fabrica SGR

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

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

Sede Sociale: via Nazionale 87 – 00187 Roma

www.fabricasgr.com