



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

Redazione	<u>ESG Management</u>
Verifica	<u>Compliance e Antiriciclaggio</u>
Validazione	<u>Amministratore Delegato</u>
Approvazione	<u>Consiglio di Amministrazione</u>

Data 18 dicembre 2025

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

## Sommario

1. Glossario e definizioni .....	3
2. Obiettivo.....	3
3. Ambito di applicazione.....	3
4. Comunicazione e divulgazione.....	3
5. Contesto .....	4
6. Impegno verso gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (SDGs) .....	5
7. Ruoli e responsabilità .....	5
8. <i>Committment</i> .....	6
9. <i>Enviromental</i> .....	6
10. <i>Social</i> .....	8
11. <i>Governance</i> .....	9
12. Considerazione dei fattori ESG nei processi di investimento .....	10
13. Due Diligence ESG .....	11
14. Politiche di esclusione negli investimenti .....	11
15. <i>Reporting &amp; KPI</i> .....	12
16. <i>Stakeholder Engagement</i> .....	13

## 1. Glossario e definizioni

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

## 2. Obiettivo

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

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

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

In coerenza con le evoluzioni del settore, la Policy costituisce anche il quadro di riferimento per l’integrazione strutturata dei fattori ESG nei processi aziendali e nei modelli operativi della SGR.

## 3. Ambito di applicazione

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

## 4. Comunicazione e divulgazione

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

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

La SGR si impegna, inoltre, a favorire una comunicazione chiara e trasparente delle proprie iniziative ESG, anche attraverso la produzione di sintetiche rendicontazioni periodiche rivolte agli stakeholder rilevanti.

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

## 5. Contesto

Fabrica SGR, con sede legale ed operativa in Roma, via Nazionale n. 87, ha per oggetto sociale, in via principale, la promozione, l'istituzione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliari di tipo chiuso rivolti al pubblico *retail* o riservati ad investitori professionali, indicati all'articolo 1, comma 1, lettere m-*quater* e m-*undecies* del D.lgs. 24 febbraio 1998 n. 58, come di volta in volta modificato (di seguito "TUF").

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

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

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

### – Riferimenti Internazionali e Normativi in Materia di Sostenibilità:

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

### – Normative interne:

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

In coerenza con tale contesto, la SGR intende consolidare un approccio alla sostenibilità progressivo, pragmatico e proporzionato alla dimensione e alla natura delle attività svolte.

## 6. Impegno verso gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite (SDGs)

Fabrica SGR riconosce il ruolo fondamentale degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (*Sustainable Development Goals* – SDGs) definiti dalle Nazioni Unite quale quadro di riferimento globale per promuovere una crescita sostenibile, inclusiva e responsabile.

La SGR si impegna a contribuire concretamente al raggiungimento degli SDGs rilevanti per il settore immobiliare e per le attività aziendali, integrandoli nei processi decisionali, nei criteri di investimento e nelle pratiche operative. In particolare, Fabrica SGR orienta la propria strategia verso gli SDGs connessi a:

- *Città e comunità sostenibili (SDG 11)*, attraverso interventi di rigenerazione urbana, accessibilità, qualità degli spazi e attenzione alla dimensione sociale degli investimenti;
- *Energia pulita e accessibile (SDG 7)*, promuovendo efficienza energetica, uso di energie rinnovabili e riduzione delle emissioni;
- *Lotta al cambiamento climatico (SDG 13)*, tramite monitoraggio dei rischi fisici, adattamento climatico e strategie di decarbonizzazione del portafoglio;
- *Lavoro dignitoso e crescita economica (SDG 8)*, sostenendo condizioni di lavoro eque, formazione, salute e sicurezza;
- *Uguaglianza di genere e inclusione (SDG 5)*, valorizzando politiche di inclusione e pari opportunità;
- *Consumo e produzione responsabili (SDG 12)*, promuovendo materiali sostenibili, gestione efficiente delle risorse, economia circolare e prevenzione dell'inquinamento.

L'adesione agli SDGs rappresenta per la SGR una guida strategica per creare valore economico, ambientale e sociale di lungo periodo, rafforzare il proprio ruolo responsabile all'interno del settore immobiliare e contribuire positivamente alle comunità e ai territori in cui opera.

## 7. Ruoli e responsabilità

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

- *Consiglio di Amministrazione*: è responsabile dell'integrazione dei rischi di sostenibilità nell'organizzazione e nei processi aziendali e, a tal fine, approva la «*Policy di sostenibilità*» pubblicata sul sito *internet* della Società e le *Policy / Procedure* da essa impattate (secondo quanto previsto dalle regole interne vigenti); definisce le strategie di gestione dei fattori di sostenibilità; approva la *disclosure* e le comunicazioni agli investitori da rendere tramite il Documento d'offerta del Fondo, le relazioni periodiche ed il relativo sito *web*; riceve periodicamente un'informativa sintetica sullo stato delle attività ESG, sugli avanzamenti e sulle eventuali criticità rilevate dalle funzioni competenti;
- *Comitato Investimenti, Comitato Supervisione Rischi e Controlli, Comitato di Remunerazione*: valutano e monitorano i fattori ESG di propria competenza e riferiscono al Consiglio di Amministrazione;
- *Amministratore Delegato*: è responsabile dell'attuazione delle strategie ESG all'interno della Società per i diversi FIA gestiti e del relativo monitoraggio; garantisce l'efficacia del processo decisionale sulle relative tematiche; coordina l'implementazione del Piano di Sostenibilità; assicura il raccordo tra le funzioni operative e gli indirizzi del Consiglio di Amministrazione;
- *ESG Manager*: coordina la gestione delle tematiche ESG e di sostenibilità per la SGR, sulla base dei compiti e delle responsabilità attribuite alle diverse Direzioni e Funzioni della Società (per quanto di rispettiva competenza); supporta le funzioni di investimento e sviluppo nella valutazione dei fattori ESG, nella loro perseguibilità e nella due diligence ESG; monitora l'avanzamento degli obiettivi ESG e dei KPI associati; coordina le attività di reporting ESG e le comunicazioni verso stakeholders e investitori; promuove attività di sensibilizzazione interna e formazione su tematiche ESG.
- *Funzioni di Controllo*: valutano e monitorano gli impatti dei fattori ESG sulla Società e sui fondi

da essa gestiti (i.e. forniscono supporto consultivo *ex ante* e verificano l'applicazione della normativa in materia ESG, integrano i rischi ESG all'interno del *frame work* di *risk management*, monitorano l'esposizione ai rischi ESG, etc.); inoltre: la Funzione Compliance verifica la conformità della Policy alle normative vigenti e il rispetto dei presidi attuati; la Funzione Risk Management include i rischi ESG nel sistema di rilevazione, misurazione e monitoraggio dei rischi.

- *Investor Relation*: elabora la comunicazione delle attività e dei progressi compiuti nell'applicazione dei principi ESG al mercato, coordinandosi con le Direzioni/Funzioni coinvolte; assicura la coerenza tra disclosure ESG, reporting finanziario e informative ai sottoscrittori.
- *Altre Direzioni/Funzioni aziendali*: sono responsabili dell'applicazione e del monitoraggio degli aspetti ESG, per quanto di rispettiva competenza. In particolare: le funzioni tecniche supportano la valutazione degli aspetti ESG degli immobili, incluse energie, risorse, certificazioni e conformità; il property/facility management e l'asset management integrano le linee guida ESG nella gestione operativa degli asset; il Personale supporta iniziative sulla diversità e inclusione e gli interventi formativi in materia di sostenibilità.

## 8. *Commitment*

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

La SGR è stato il primo operatore in Italia ad investire nel segmento del Social Housing mediante istituzione e gestione di fondi immobiliari.

La SGR ha intrapreso un percorso per rafforzare il proprio impegno in ambito di sostenibilità, integrando i principi ESG all'interno della cultura e degli obiettivi aziendali. In tale percorso, la SGR si impegna a consolidare progressivamente un approccio responsabile e proporzionato alle proprie attività, favorendo la diffusione interna dei valori ESG e il loro recepimento nei processi aziendali, anche in relazione alle attività di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare.

In tale ambito, a far tempo dal 2020 sono state avviate diverse iniziative:

- partecipazione al *Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB)*: standard globale per il benchmarking e il reporting di aspetti ESG per società immobiliari, fondi, sviluppatori e investitori che operano direttamente nel settore Real Estate;
- redazione e pubblicazione del Bilancio di Sostenibilità;
- definizione di un Piano di Sostenibilità;
- avvio di iniziative trasversali orientate al miglioramento continuo delle performance ESG, incluse attività di formazione e sensibilizzazione interna, finalizzate a promuovere una maggiore consapevolezza dei principi ESG all'interno dell'organizzazione.

La SGR implementa i principi di sostenibilità in modo coerente con la dimensione e la struttura organizzativa, integrando nella gestione ordinaria elementi di attenzione ambientale, sociale e di governance, anche attraverso l'adozione di procedure e linee guida di supporto ai processi di investimento, gestione e manutenzione degli asset.

L'impegno della SGR si concretizza attraverso un approccio graduale e coerente con la fattibilità tecnica ed economica degli interventi, promuovendo un miglioramento continuo delle proprie performance ESG.

## 9. *Environmental*

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

L'attenzione ai temi ambientali comprende, tra gli altri, l'efficienza energetica, la riduzione delle emissioni di gas serra, la gestione delle risorse naturali e la qualità degli spazi destinati agli utenti.

### *Riqualificazione urbana, consumo di suolo e qualità del costruito*

La SGR si impegna a tenere in forte considerazione, per i nuovi sviluppi/riqualifiche immobiliari, la propensione a valorizzare operazioni di riqualificazione urbana, nell'intento di limitare il consumo di nuovo suolo e contribuire alla valorizzazione degli spazi urbani circostanti. In tale ambito, la SGR valuta le prestazioni energetiche degli immobili, le caratteristiche degli impianti, i consumi idrici e la gestione dei rifiuti, individuando eventuali inefficienze o opportunità di miglioramento in coerenza con le strategie dei fondi gestiti.

### *Efficienza energetica, emissioni e misure di miglioramento*

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

Nell'ambito degli interventi di riqualificazione e manutenzione, la SGR adotta criteri proporzionati di sostenibilità ambientale, valutando materiali a minore impatto, soluzioni per l'ottimizzazione dei consumi e misure orientate al benessere degli utenti e alla durabilità delle scelte tecniche. La SGR considera, quando pertinente, l'adozione di tecnologie digitali e sistemi di monitoraggio utili a migliorare la conoscenza e la gestione dei consumi energetici e idrici.

### *Energie rinnovabili*

La SGR valuta, laddove tecnicamente ed economicamente appropriato, l'adozione di sistemi di produzione da fonti energetiche rinnovabili, quali impianti fotovoltaici o solari, e l'acquisto di energia elettrica certificata da fonti rinnovabili (GO).

L'integrazione delle energie rinnovabili contribuisce alla riduzione delle emissioni climalteranti e si inserisce negli interventi di efficientamento energetico degli asset.

### *Gestione dei rifiuti, risorse idriche e approccio "circular"*

Relativamente agli impatti diretti, la SGR gestisce le proprie sedi con una particolare attenzione ai seguenti temi:

- *Energia*: monitoraggio dei consumi energetici e della CO<sub>2</sub>, anche favorendo modalità di lavoro "Agile";
- *Rifiuti*: raccolta differenziata negli uffici per favorire riciclo e riutilizzo;
- *Paperless*: digitalizzazione della documentazione interna;
- *Risorse idriche*: installazione di dispenser d'acqua e uso di contenitori riutilizzabili per ridurre la plastica monouso.

Per gli interventi sugli asset, la SGR privilegia materiali certificati o riciclabili e soluzioni tecniche in linea con i principi dell'economia circolare, inclusa una corretta gestione dei rifiuti di cantiere.

### *Fit-out e refurbishment sostenibili nei rapporti con i tenant*

Fabrica SGR attribuisce rilevanza alle implicazioni ambientali e sociali connesse agli interventi di fit-out e refurbishment realizzati dai tenant, riconoscendo che tali attività possono incidere sulla qualità complessiva degli spazi e sull'efficienza degli immobili.

In tale ambito, la SGR adotta un approccio che valorizza, nei rapporti con i conduttori, la sensibilità verso criteri di sostenibilità, favorendo un dialogo consapevole in merito a soluzioni progettuali, materiali e pratiche che risultino coerenti con i principi ESG richiamati dalla Policy.

### *Qualità degli ambienti interni e benessere degli utenti*

Nell'ambito degli interventi di fit-out, la SGR integra principi ESG privilegiando soluzioni che migliorano la qualità dell'aria, il comfort termico e acustico, l'illuminazione naturale e la fruibilità degli spazi, contribuendo al benessere degli utenti.

### *Mobilità sostenibile*

La SGR promuove misure di mobilità sostenibile dove rilevante, quali infrastrutture per biciclette, colonnine per la ricarica di veicoli elettrici e soluzioni che facilitino l'accesso al trasporto pubblico, contribuendo alla riduzione degli impatti ambientali legati agli spostamenti.

### *Prevenzione dell'inquinamento*

La SGR propende per l'adozione di misure finalizzate alla prevenzione di inquinamento atmosferico, acustico, idrico e del suolo nelle operazioni di sviluppo, gestione e manutenzione degli asset, promuovendo soluzioni tecniche a ridotto impatto ambientale.

### *Biodiversità e habitat naturali*

Nella scelta dei siti di sviluppo di progetti immobiliari di sviluppo e riqualificazione, la SGR considera in via prioritaria la possibilità di localizzare il progetto in aree già sviluppate, o in alternativa, in aree industriali dismesse, al fine di proteggere, ripristinare e/o conservare lo *status* dei terreni agricoli, degli ecosistemi acquatici, della biodiversità e delle specie autoctone, nonché per garantire la tutela e il ripristino dei siti storici e del patrimonio culturale.

### *Resilienza climatica e rischi fisici*

La SGR integra l'analisi dei rischi fisici (tra i quali alluvioni, eventi meteo estremi, ondate di calore, rischio idrogeologico, sismico, incendi, ecc.) nei processi di valutazione e gestione degli asset. Quando opportuno, la SGR adotta misure di adattamento e resilienza, quali:

- potenziamento dei sistemi di drenaggio,
- soluzioni architettoniche resilienti al cambiamento climatico,
- piani di emergenza e continuità operativa.

### *Coinvolgimento degli stakeholder ambientali*

La SGR integra i fattori ambientali nella gestione degli asset attraverso il dialogo con property/facility manager, fornitori e conduttori, promuovendo scelte e comportamenti orientati alla riduzione dell'impatto ambientale complessivo.

La SGR coinvolge inoltre i tenant attraverso survey, linee guida per l'uso sostenibile degli immobili e newsletter tematiche, al fine di favorire un utilizzo consapevole delle risorse e degli spazi.

## **10. Social**

La SGR è tra le prime operatrici nel mercato ad aver proposto ed effettuato investimenti di *social impact real estate investing*, evidenziando una forte propensione verso investimenti in comparti immobiliari di supporto al welfare nazionale (tra cui si cita progetti di *social housing*, studentati, edilizia sanitaria, etc.). Strettamente legato a questi aspetti è il primario interesse della SGR nel valorizzare il territorio e la comunità locale dove si inseriscono le iniziative immobiliari al fine rilanciare l'economia locale oltre che sviluppare e rendere coeso il tessuto sociale coinvolto nei propri interventi.

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

In tale ambito, la SGR considera elementi sociali rilevanti nei processi di sviluppo e gestione degli immobili, con particolare riferimento alla qualità dell'abitare, alla sicurezza degli utenti, all'accessibilità degli spazi e al contributo complessivo al benessere delle comunità locali.

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

### *Valorizzazione delle risorse umane e tutela dell'integrità della persona*

La SGR assicura alle proprie risorse condizioni di lavoro rispettose della dignità individuale e della sicurezza personale. La gestione dei rapporti di lavoro e di collaborazione si ispira al rispetto dei diritti dei lavoratori ed alla piena valorizzazione del loro rapporto, nell'ottica di favorirne la crescita professionale

La SGR, pertanto, assicura condizioni di lavoro rispettose della dignità individuale e della sicurezza personale, ispirandosi al rispetto dei diritti dei lavoratori e alla valorizzazione del loro percorso professionale. Entro questa prospettiva, la SGR:

- vieta qualsiasi forma di lavoro minorile e lavoro forzato;
- richiede a fornitori e appaltatori il rispetto delle Convenzioni ILO;
- garantisce la libertà di associazione e il diritto alla rappresentanza dei lavoratori

### *Diversità e pari opportunità*

Fabrica promuove un ambiente di lavoro inclusivo, improntato al rispetto reciproco, alla collaborazione e alla valorizzazione delle competenze; incoraggia relazioni professionali basate sull'equità e sulla trasparenza e promuove, nei limiti della propria operatività, il coinvolgimento di partner e fornitori che condividano principi analoghi in materia di diritti, inclusione e tutela delle persone.

La SGR, pertanto, rifugge naturalmente ogni discriminazione in base all'età, al sesso, allo stato di salute, alla razza, alla nazionalità, alle opinioni politiche e alle credenze religiose a sviluppare pratiche di lavoro orientate ad assicurare le pari opportunità ed a ridurre le disuguaglianze di genera.

#### *Salute e sicurezza per dipendenti, contractor, tenant e comunità*

Fabrica SGR monitora e presidia la sicurezza dei propri uffici al fine di garantire costantemente un ambiente sicuro e protetto anche in situazioni emergenziali per i propri dipendenti.

La SGR applica elevati standard di salute e sicurezza non solo per il proprio personale, ma anche per:

- appaltatori e fornitori coinvolti nei cantieri;
- tenant e utenti degli immobili;
- comunità locali prossime agli interventi di sviluppo o rigenerazione.

Le attività di sviluppo e manutenzione sono gestite nel rispetto della normativa vigente e con l'obiettivo di minimizzare possibili impatti negativi sul tessuto sociale e sugli stakeholder.

#### *Accessibilità, inclusione e qualità degli spazi sociali*

Le iniziative in ambito sociale considerano la qualità, l'accessibilità e la fruibilità degli spazi destinati agli utenti, con particolare attenzione a sicurezza, comfort, inclusione, servizi a supporto della vita di comunità.

#### *Partnership sociali e iniziative di impatto*

Ove rilevante, la SGR collabora con enti del terzo settore, imprese sociali e organizzazioni locali per creare impatti positivi sulla comunità e promuovere iniziative orientate al benessere collettivo.

#### *Relazione con gli stakeholder e promozione di comportamenti responsabili*

La SGR mantiene un dialogo costante con gli stakeholder, con particolare attenzione ai quotisti – e alle loro sensibilità specifiche – ed ai tenant, che rappresentano un collegamento diretto con le comunità in cui la SGR opera. Le scelte immobiliari e gestionali tengono conto, ove possibile, delle esigenze dei territori interessati, favorendo interventi che contribuiscano alla qualità urbana, alla sicurezza degli spazi e alla coesione sociale.

In tale prospettiva, la SGR diffonde linee guida e iniziative informative verso i tenant per promuovere un utilizzo consapevole degli asset e una maggiore sensibilità ai principi ESG.

Tra gli strumenti adottati vi sono:

- survey di soddisfazione,
- linee guida per l'utilizzo sostenibile degli spazi,
- newsletter periodiche
- linee guida sul fit out degli spazi presi in locazione.

## **11. Governance**

Nell'ambito della governance societaria, la SGR integra considerazioni ESG nei processi decisionali, assicurando il coinvolgimento delle funzioni competenti e il coordinamento tra gli organi aziendali e i comitati di supporto. Tale approccio contribuisce alla coerenza delle decisioni con i principi di trasparenza, integrità e sostenibilità richiamati dalla Policy.

La governance della sostenibilità rappresenta un elemento integrante del modello organizzativo della SGR, rafforzando la responsabilità nei confronti degli stakeholder e la coerenza delle strategie aziendali con i principi ESG.

Più in dettaglio, la SGR svolge le proprie attività nel rispetto delle normative vigenti, delle leggi nel paese in cui essa opera e coerentemente con i principi indicati nel Codice di Comportamento, con particolare attenzione agli ambiti in appresso riportati.

#### *Legalità, onestà e correttezza*

Il perseguimento degli interessi della SGR non può mai giustificare una condotta contraria a tali principi. I rapporti con gli interlocutori della SGR sono improntati a criteri e comportamenti di correttezza, collaborazione, lealtà e reciproco rispetto; *Trasparenza, completezza, riservatezza delle informazioni*

Fabrica SGR assicura una corretta informazione agli azionisti, ai sottoscrittori dei fondi, agli organi ed alle funzioni competenti, in ordine ai fatti significativi riguardanti la gestione societaria e contabile della SGR e dei fondi; *Prevenzione dei conflitti di interesse*

La SGR opera al fine di evitare situazioni ove i soggetti coinvolti nelle transazioni siano, o possano apparire, in conflitto con gli interessi della società e dei fondi stessi; **Prevenzione della corruzione**

Fabrica SGR vieta espressamente qualunque azione nei confronti o da parte di terzi, tesa a promuovere o favorire i propri interessi, tranne vantaggi, o in grado di ledere l'imparzialità e l'autonomia di giudizio. A tale proposito, la SGR non consente di corrispondere o accettare somme di denaro, doni o favori a/da parte di terzi, allo scopo di procurare vantaggi diretti o indiretti alla SGR, ad eccezione di quanto rientri nei consueti usi di ospitalità, cortesia e per particolari ricorrenze.

#### **Cybersecurity e protezione dei dati**

La SGR adotta misure per garantire la protezione dei sistemi informativi e dei dati trattati, includendo strumenti e protocolli per la cybersecurity, la gestione degli incidenti digitali e la tutela della privacy.

#### **Sistema dei controlli interni e presidio dei rischi ESG**

La SGR adotta inoltre un sistema di controlli interni che considera, tra i diversi profili di rischio, anche quelli legati ai fattori ESG, in modo proporzionato alla natura delle attività, alla disponibilità dei dati e alle caratteristiche dei fondi gestiti. Il presidio di tali tematiche supporta l'integrità operativa della Società e la tutela degli investitori.

#### **Remunerazione e coerenza con gli obiettivi ESG**

La SGR può integrare componenti variabili della remunerazione collegate al raggiungimento di obiettivi ESG, come previsto dalle normative vigenti e dalle prassi di settore.

#### **Reporting, rendicontazione e trasparenza verso investitori e mercato**

La SGR predispone rendicontazione ESG coerente con gli standard GRI e con gli obblighi SFDR, assicurando un monitoraggio continuo delle performance ESG, dei rischi e degli avanzamenti rispetto agli obiettivi aziendali.

## **12. Considerazione dei fattori ESG nei processi di investimento**

Fabrica SGR, in linea con i principali standard di riferimento nazionali ed internazionali, si impegna a considerare, laddove possibile, principi ESG nelle proprie scelte di investimento al fine di orientare tali scelte verso valutazioni che tengano in considerazione anche criteri ambientali, sociali e di governance, in linea con le più aggiornate richieste normative.

A tal fine, la SGR integra nei propri processi valutativi un'analisi preliminare dei principali fattori ESG rilevanti per l'immobile o il progetto, includendo elementi di conformità normativa, rischi ambientali, caratteristiche tecniche ed eventuali aspetti sociali connessi al contesto territoriale.

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

Nell'ambito delle valutazioni di investimento, la SGR effettua una due diligence ESG proporzionata alla natura dell'operazione e alle connotazioni di sostenibilità del Fondo che investe, al fine di individuare eventuali criticità e potenziali aree di miglioramento e, nel contempo, assumere decisioni più consapevoli e coerenti con i target perseguiti.

Fabrica SGR, con riferimento ai FIA riservati rientranti nel perimetro delineato dagli artt. 8 e 9 del Regolamento (UE) 2019/2088, provvede a rendere disponibili e mantenere aggiornati in apposite pagine sul proprio sito web – ad accesso riservato dei sottoscrittori - ulteriori dettagli relativi alle caratteristiche sociali e/o ambientali promosse o, laddove previsto, agli obiettivi sostenibili perseguiti dagli investimenti effettuati.

Inoltre, la Società, in linea con le più aggiornate richieste normative, include all'interno delle relazioni periodiche di tali fattispecie di Fondi ulteriori dettagli inerenti la sostenibilità (es. la misura in cui le caratteristiche ambientali sono state conseguite, evidenza dei principali indicatori di sostenibilità, etc.).

La SGR adotta inoltre un'attività di monitoraggio ESG degli asset in portafoglio, basata sulla raccolta

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

periodica di informazioni rilevanti e sul dialogo con i soggetti coinvolti, con l'obiettivo di individuare misure proporzionate di efficientamento o adeguamento, quando applicabili.

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

Tali attività contribuiscono a garantire trasparenza, coerenza e chiarezza nei confronti degli investitori e degli altri stakeholder, in linea con le prassi di settore.

### 13. Due Diligence ESG

La SGR adotta un processo di due diligence ESG proporzionato alla natura e alla complessità delle operazioni di investimento, con l'obiettivo di individuare eventuali rischi, criticità o opportunità legati ai fattori ambientali, sociali e di governance. Tale processo si integra con le attività di analisi tradizionale e contribuisce a una valutazione più completa e consapevole degli asset.

La due diligence ESG può includere, tra gli altri, i seguenti elementi:

- verifica della conformità normativa ambientale e urbanistica;
- analisi delle prestazioni energetiche e delle caratteristiche tecniche degli immobili;
- valutazione delle condizioni manutentive e della qualità edilizia;
- esame degli aspetti sociali rilevanti, inclusi sicurezza, accessibilità, fruibilità degli spazi e impatti sul contesto territoriale;
- valutazione dei profili di governance connessi ai soggetti coinvolti nell'operazione.

Quando emergono aspetti ESG rilevanti, le funzioni competenti possono proporre misure di mitigazione o interventi migliorativi, da considerare nell'ambito dell'analisi complessiva dell'operazione.

In presenza di criticità non compatibili con gli obiettivi dei fondi o con i principi della SGR, l'operazione può non essere perseguita.

Per gli asset già in portafoglio, la SGR effettua un monitoraggio ESG continuo, basato sulla raccolta di informazioni rilevanti, sugli aggiornamenti normativi e sui feedback dei soggetti operativi e dei tenant, contribuendo a individuare eventuali ambiti di intervento proporzionati e coerenti con la strategia dei fondi.

L'integrazione della due diligence ESG supporta la trasparenza verso gli investitori, rafforzando la capacità della SGR di individuare rischi e opportunità di natura non finanziaria e di promuovere una gestione responsabile del patrimonio immobiliare.

### 14. Politiche di esclusione negli investimenti

Fabrica SGR adotta criteri di esclusione al fine di evitare investimenti non coerenti con i principi ESG o potenzialmente dannosi per l'ambiente, le persone o gli stakeholder.

#### *Esclusioni ambientali*

- attività vietate dalla legislazione sulla conservazione della biodiversità del Paese in cui si svolge il progetto o dalle convenzioni internazionali relative alla protezione delle risorse della biodiversità o delle risorse culturali,
- lo sviluppo di progetti in aree naturali protette ovvero che abbiano un impatto negativo su siti di patrimonio culturale; interventi che comportano danni significativi alla biodiversità o alla distruzione di habitat naturali;
- consumo di suolo non giustificato e non coerente con la rigenerazione urbana;
- livelli non mitigabili di inquinamento dell'aria, dell'acqua o del suolo;
- utilizzo sistematico di materiali altamente inquinanti o pericolosi.

#### *Esclusioni sociali*

- violazioni dei diritti umani;
- pratiche di lavoro minorile o lavoro forzato;

- condizioni di lavoro non conformi agli standard ILO;
- impatti sociali negativi rilevanti e non mitigabili sulle comunità locali.

#### *Esclusioni di governance*

- controparti coinvolte in corruzione, frode o riciclaggio;
- assenza di adeguati sistemi di governance e trasparenza;
- rischi reputazionali gravi non mitigabili.

Le esclusioni si applicano alle fasi di acquisizione, sviluppo, gestione e dismissione degli asset.

### **15. Reporting & KPI**

La SGR attribuisce rilevanza alla trasparenza e alla qualità delle informazioni fornite in materia di sostenibilità, riconoscendo l'importanza di un reporting chiaro e coerente nei confronti degli investitori e degli altri stakeholder.

In tale contesto, la SGR raccoglie e organizza dati e informazioni utili a rappresentare, in modo proporzionato e coerente con la propria struttura organizzativa, le principali dimensioni ESG rilevanti per l'attività aziendale e per i fondi gestiti.

Il reporting può includere, tra gli altri, elementi relativi a:

- indicatori ambientali (consumi energetici, consumi idrici, emissioni, gestione dei rifiuti);
- indicatori sociali (accessibilità, qualità degli spazi, iniziative a supporto degli utenti, dati DEI);
- indicatori di governance (presidi di controllo, trasparenza delle informazioni, integrazione ESG nei processi decisionali).

Tali informazioni sono integrate, ove previsto, all'interno delle relazioni periodiche dei fondi appartenenti agli articoli 8 e 9 del Regolamento (UE) 2019/2088, nonché nelle comunicazioni destinate agli investitori attraverso i canali istituzionali della SGR.

La SGR provvede inoltre ad aggiornare le informazioni pubblicate sul proprio sito web in materia di rischi di sostenibilità, approccio ESG e criteri adottati per la governance dei fattori di sostenibilità, in conformità con le disposizioni normative vigenti.

La raccolta e l'organizzazione dei dati ESG supportano l'attività di monitoraggio interno e consentono di individuare *trend* significativi, ambiti di miglioramento e leve gestionali utili a orientare le scelte della Società e dei fondi, in un'ottica di progressivo affinamento del proprio approccio alla sostenibilità.

A supporto delle attività di reporting e monitoraggio, la SGR intende far riferimento a un set essenziale di indicatori chiave di performance (KPI ESG), selezionati in modo proporzionato alla natura del portafoglio e alle informazioni disponibili. In particolare, la SGR considera:

#### *Indicatori Ambientali (E)*

- Consumo energetico medio degli asset (kWh/m<sup>2</sup>/anno)
- Percentuale di immobili nei quali è stato realizzato almeno un intervento di efficientamento o miglioramento ESG nell'anno
- Percentuale di immobili dotati, o oggetto di valutazione preliminare, di certificazioni volontarie di sostenibilità edilizia (es. LEED, BREEAM).

#### *Indicatori Sociali (S)*

- Numero di posti letto o unità abitative in asset con finalità sociale (social housing, student housing, RSA) in rapporto al totale del portafoglio.
- Livello di accessibilità e fruibilità degli immobili, misurato attraverso la presenza di dotazioni e servizi destinati agli utenti.
- Numero o tipologia di iniziative promosse a beneficio delle comunità locali o degli utenti degli immobili.

#### *Indicatori di Governance (G)*

- Percentuale del personale che ha partecipato almeno a una attività di formazione o sensibilizzazione ESG nell'anno

## 16. Stakeholder Engagement

La SGR riconosce l'importanza del dialogo con gli *stakeholder* come elemento fondamentale per una gestione responsabile e sostenibile delle proprie attività. Il coinvolgimento degli interlocutori rilevanti consente alla Società di comprendere meglio le esigenze del territorio, degli investitori, dei tenant e dei partner operativi, contribuendo alla costruzione di relazioni basate su trasparenza, fiducia e collaborazione.

Gli *stakeholder* rilevanti includono, tra gli altri:

- investitori e sottoscrittori dei fondi;
- tenant e utenti finali degli immobili;
- fornitori, property/facility manager e partner tecnici;
- comunità locali e istituzioni interessate dai progetti immobiliari;
- dipendenti e collaboratori della SGR.

La SGR favorisce la comunicazione con tali soggetti attraverso canali formali e informali, quali report periodici, incontri dedicati, attività informative e iniziative orientate alla valorizzazione dei territori e delle comunità in cui opera.

Particolare attenzione è dedicata ai tenant degli immobili gestiti, che rappresentano un collegamento diretto con l'utenza e con il contesto locale. A supporto di tale relazione, la SGR ha predisposto linee guida orientate a promuovere comportamenti responsabili, in coerenza con i principi ESG richiamati dalla Policy.

Il confronto con le comunità locali assume rilievo soprattutto nei processi di sviluppo o rigenerazione urbana, ambiti nei quali la SGR adotta un approccio attento agli impatti sociali e ambientali dei propri interventi, contribuendo alla qualità urbana e alla sicurezza degli spazi.

Attraverso tali attività di coinvolgimento, la SGR consolida il proprio ruolo di attore responsabile nel settore immobiliare, valorizzando il contributo degli stakeholder e promuovendo una gestione sostenibile e consapevole del patrimonio sotto gestione.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto \_\_\_\_\_,

ruolo/posizione: \_\_\_\_\_

### DICHIARA

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

Luogo \_\_\_\_\_ data .../.../.....

\_\_\_\_\_  
(firma)