

Informazioni da fornire agli investitori ai sensi dell'art. 10(1) del Regolamento (UE) n. 2019/2088 del 27 novembre 2019 relativo all'informativa sulla sostenibilità nel settore dei servizi finanziari con riferimento al Fondo Parco Dora

Aggiornamenti

Versione	Data modifica	Modifiche apportate
V 1.0	01/07/2026	Prima versione del documento

Nome del prodotto: Parco Dora

Codice ISIN:

Parco Dora	A	Nominativo	IT0005676033
Parco Dora	B1	Portatore	IT0005676041
Parco Dora	B1	Nominativo	IT0005676058
Parco Dora	B2	Portatore	IT0005676066
Parco Dora	B2	Nominativo	IT0005676074
Parco Dora	C	Portatore	IT0005676082
Parco Dora	C	Nominativo	IT0005676090

1. Sintesi

Parco Dora è un FIA italiano immobiliare di tipo chiuso riservato dedicato a investimenti immobiliari prevalentemente localizzati in Italia e, in particolare, nelle principali città del Nord Italia. Il Fondo investe principalmente in beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari e quote di OICR immobiliari, con focus su operazioni di sviluppo, recupero, valorizzazione, riconversione e riqualificazione immobiliare.

Il patrimonio del Fondo è investito prevalentemente in immobili destinati a uso residenziale, uffici, commercio di prossimità, studentati e altre forme di ospitalità, che richiedono interventi di costruzione, recupero, ristrutturazione o valorizzazione finalizzati a incrementarne il valore e la redditività.

Le iniziative del Fondo mirano a favorire anche la rigenerazione urbana, la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente e il miglioramento delle performance ambientali e sociali degli asset, attraverso criteri di sostenibilità integrati nel processo di investimento e gestione.

Il prodotto finanziario promuove caratteristiche ambientali o sociali, ma non ha come obiettivo un investimento sostenibile. Il Fondo è classificato art.8 ai sensi della normativa SFDR (Sustainable, Finance Disclosure Regulation).

Il Fondo investe in asset immobiliari da riclassificare e successivamente vendere o locare nel medio-lungo periodo.

Al fine di soddisfare le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal fondo non è stato designato alcun indice di riferimento.

2. Nessun obiettivo di investimento sostenibile

Il fondo promuove caratteristiche ambientali o sociali ma non ha come obiettivo un investimento

sostenibile.

3. Caratteristiche ambientali o sociali del prodotto finanziario

Il Fondo è istituito con l'obiettivo di investire in operazioni immobiliari, anche a sviluppo, tramite investimenti diretti o indiretti in beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari e quote o azioni di OICR immobiliari. Gli investimenti saranno effettuati prevalentemente in Italia e nelle principali città del Nord Italia.

In tale ambito il Fondo promuove le seguenti caratteristiche ambientali e sociali ai sensi dell'Art.8 del Reg. EU 2019/2088: 24

- a) ambientali: riduzione del consumo di nuovo territorio attraverso il recupero e la riqualificazione di immobili esistenti e la rigenerazione urbana di aree dismesse; efficientamento energetico; riduzione delle emissioni di CO₂; incremento dell'utilizzo di energia da fonti rinnovabili; efficientamento idrico attraverso la gestione e il recupero delle acque; riduzione e riciclo dei rifiuti; promozione della mobilità sostenibile;
- b) sociali: promozione della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro attraverso l'adozione di adeguati sistemi di gestione e monitoraggio.

Le principali caratteristiche del rating ESG interno sono riportate nei paragrafi successivi del presente documento.

4. Strategia di investimento

Il Fondo investe prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari, partecipazioni in società immobiliari e quote o azioni di OICR immobiliari. Gli investimenti sono destinati principalmente a immobili ad uso residenziale, uffici, commercio di prossimità, studentati e altre forme di ospitalità che richiedano interventi di costruzione, recupero, ristrutturazione, riconversione o valorizzazione.

In coerenza con quanto disciplinato dal regolamento di gestione e allo scopo di mitigare i rischi identificati, il Fondo persegue una strategia di investimento orientata:

- all'acquisizione e valorizzazione di immobili con potenziale di crescita del valore e della redditività;
- alla realizzazione di interventi di recupero, sviluppo, ristrutturazione e riconversione immobiliare;
- alla creazione di valore mediante il miglioramento delle caratteristiche funzionali, urbanistiche, ambientali e commerciali degli asset;
- alla successiva gestione, locazione o dismissione degli investimenti in funzione delle opportunità di mercato.

Nel corso *dell'holding period* di un immobile in portafoglio, la Società effettua un monitoraggio periodico dei consumi e dei rating interni ed esterni in relazione a specifici indicatori di sostenibilità. Le *performance* degli immobili in portafoglio sono infine oggetto di un *report* di sostenibilità che viene trasmesso anche agli investitori e che riassume i risultati della misura in cui le caratteristiche ambientali e sociali sono conseguite alla luce degli indicatori di sostenibilità individuati dalla SGR.

Nella fase di screening e selezione degli investimenti la Società adotta processi per favorire investimenti sostenibili. Tra i principali fattori rilevano:

- basso consumo del territorio ove il sito non sia stato ancora individuato;
- prevedere se possibile l'integrazione di soluzioni per l'efficienza energetica quali a titolo di esempio strategie di climatizzazione passive, installazioni apparecchiature ad alta efficienza energetica
- valutare la possibilità di ottenere una certificazione ESG (LEED, WELL, etc.)

L'attività di due diligence ambientale e sociale consta in attività di analisi e raccolta dati propedeutiche all'identificazione di specifici Key Performance Indicator (KPI) definiti per ciascun investimento e relativi, tra gli altri, ai consumi energetici, alle emissioni di gas serra, all'utilizzo di energia da fonti rinnovabili, alla gestione delle risorse idriche, alla riduzione dei rifiuti, alla mobilità sostenibile e alla salute e sicurezza sul lavoro. Tali indicatori sono ricondotti ad uno scoring complessivo per asset (Finint ESG Score).

L'attività di monitoraggio sull'investimento prevede inoltre la raccolta e rielaborazione su base annuale dei dati raccolti al fine di:

- misurare l'andamento dei KPI specifici;
- misurare l'andamento del Finint ESG Score;
- identificare eventuali anomalie;
- valutare l'effettivo raggiungimento degli obiettivi pianificati.

La SGR ha posto un limite soglia del "Finint ESG Score" che viene applicato sia al singolo asset che al Fondo, per poter quantificare il rischio di sostenibilità, fissato in 20 su 100. Il superamento di tale limite è inoltre requisito necessario per la delibera di ciascun investimento.

Il rispetto delle prassi di buona governance viene verificato attraverso specifiche attività di due diligence svolte sia in fase di investimento sia nel continuo. La valutazione viene effettuata mediante l'applicazione della metodologia proprietaria Finint ESG Score che include specifici indicatori relativi alla dimensione Governance, volti a verificare strutture di gestione adeguate, corrette relazioni con il personale, adeguate politiche retributive e rispetto degli obblighi fiscali.

5. Quota degli investimenti

La gestione del patrimonio del Fondo è attuata attraverso l'investimento in asset che rispettano i seguenti principi:

- a) investimenti in operazioni che mostrino sostenibilità economico - finanziaria, da valutare sulla base di criteri di mercato con riguardo sia ai costi di costruzione che ai canoni di locazione in linea con la domanda del mercato;
- b) presenza di un interesse pubblico sotteso alle operazioni poste in essere. In tal senso, senza pretesa di completezza, si considera rispettato il requisito dell'interesse pubblico nelle seguenti tipologie di operazioni:
 1. interventi che implicino costruzioni in ambiti di rigenerazione e riqualificazione urbana, da intendersi anche come aree di completamento in contesti urbanizzati;
 2. interventi edilizi ispirati a criteri di sostenibilità quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'efficientamento energetico e la riduzione delle emissioni, il rispetto delle normative ambientali, sociali e di sicurezza (es. benessere, comfort e salute degli utenti degli edifici), in linea con le migliori pratiche di settore, al fine di garantire la sicurezza delle persone e il rispetto dei diritti dei lavoratori che intervengono nello sviluppo, nella riqualifica e nella manutenzione degli edifici;
 3. interventi, nell'interesse del sistema economico-produttivo del Paese e della crescita dell'occupazione, a supporto dei settori della ricerca, dell'innovazione, dello sviluppo

tecnologico e delle applicazioni digitali, creazione di strutture per l'avvio o lo sviluppo di nuove attività imprenditoriali e/o per la formazione a ogni livello orientata allo sviluppo delle relative competenze.

Il Fondo promuove caratteristiche ambientali e/o sociali ma non effettua una quota minima di investimenti sostenibili.

In particolare, il Fondo investe in investimenti contemplati all'interno del Framework ESG come segue:

- (i) Due terzi degli investimenti del patrimonio del fondo sono allineati con caratteristiche ambientali e/o sociali
- (ii) Un terzo degli investimenti del patrimonio del fondo non sono allineati con le caratteristiche precedentemente descritte.

Gli investimenti compresi nella seconda categoria comprendono risorse liquide detenute per esigenze di tesoreria e strumenti derivati per finalità di copertura. Al solo fine di ottimizzare l'impiego delle disponibilità liquide del Fondo che non siano destinate ad essere distribuite ai Partecipanti o relative agli impegni di spesa assunti dalla Società di Gestione nell'interesse del Fondo, la SGR può investire il patrimonio del Fondo in strumenti finanziari di breve durata e di rapida e sicura liquidabilità, i quali, in ogni caso, devono rientrare nelle categorie ammesse dalla normativa di legge e regolamentare di volta in volta in vigore, e depositi bancari, nei limiti previsti dalle disposizioni normative tempo per tempo vigenti, emessi da, o nel caso di depositi bancari, accesi presso, soggetti comunque dotati di rating non inferiore a quello della Repubblica italiana da parte di almeno due delle tre agenzie Moody's, S&P's e Fitch Ratings.

6. Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali

Tenuto conto delle Linee Guida Strategiche specifiche del Fondo integrate con gli obiettivi di sostenibilità, l'attività di scelta e monitoraggio sugli Investimenti Sostenibili può essere sintetizzata come segue.

L'attività di monitoraggio sull'investimento prevede la raccolta e rielaborazione su base annuale dei dati raccolti relativi agli asset immobiliari in cui il Fondo è investito, al fine di:

- misurare l'andamento del Finint ESG Score;
- identificare eventuali anomalie;
- valutare l'effettivo raggiungimento degli obiettivi pianificati e operare delle considerazioni accurate per rafforzare la practice da parte delle imprese.
- monitorare l'andamento degli indicatori ambientali e sociali individuati per ciascun investimento, inclusi consumi energetici, emissioni di gas serra, utilizzo di energia da fonti rinnovabili, gestione delle risorse idriche, riduzione dei rifiuti, mobilità sostenibile e salute e sicurezza sul lavoro.

Per effettuare l'attività di monitoraggio appena descritta, la funzione Risk Management della società verifica almeno annualmente che per ogni singolo investimento il Finint ESG Score raggiunga almeno un punteggio pari a 20/100.

La strategia di investimento ESG del Fondo prevede inoltre la strutturazione di specifici piani di azione di *remediation* vincolanti in merito alle tematiche ESG (ESG action plan), definiti sulla base della valutazione periodica delle caratteristiche o prassi ambientali e sociali degli asset in portafoglio, come descritto nel presente paragrafo. Tali azioni di *remediation*, permettono di promuovere proattivamente le caratteristiche ambientali e sociali dei propri investimenti e di ridurre il rischio complessivo di sostenibilità degli investimenti, nonché di migliorare nel tempo la qualità delle rendicontazioni sulle tematiche relative alla sostenibilità.

7. Metodologie

È stato designato un *rating* interno ESG (di seguito anche, il “Finint ESG Score”) ai sensi dell’art. 8, lett. b) della SFDR, che viene applicato sia al singolo asset che al portafoglio immobiliare nel suo complesso, il cui processo di determinazione si articola nelle seguenti fasi:

1. Definizione della materialità ESG per tipologia di Fondo: per tener conto della materialità degli attivi in portafoglio sono stati definiti 3 cluster¹ di pesi per ciascun pillar (Environment, Social e Governance) a cui ricondurre i diversi Fondi in gestione. Ad esempio, un Fondo di Housing Sociale, rientrando nel Cluster 1, avrà un peso così distribuito: 50% Environment, 30% Social e 20% Governance.
2. Definizione dei KPI: a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la scelta dei KPI ha come obiettivo il monitoraggio dei consumi energetici, delle emissioni di gas serra, dell'utilizzo di energia da fonti rinnovabili e degli aspetti relativi alla salute e sicurezza sul lavoro, nonché delle prassi di buona governance.
3. Calcolo di Finint ESG Score: un algoritmo interno elabora i punteggi ottenuti da ciascun KPI, sommandoli all'interno del pillar di appartenenza e moltiplicandoli per il peso del pillar del cluster a cui il Fondo appartiene.

La SGR ha individuato alcuni obiettivi all'interno di un piano di azione che rappresentano un impegno di *best effort* da parte del Fondo. Il Fondo potrà recepire tutti o solo alcuni di tali obiettivi che, per il peso e lo score ad essi attribuiti, potranno consentire di ottenere ugualmente il rating interno per essere di conseguenza definiti come Investimenti Sostenibili.

Gli obiettivi del piano di azione sono stati individuati e raggruppati in funzione della fase del processo di investimento in cui gli stessi andrebbero perseguiti; ciò implica pertanto che le azioni ESG siano distinte in base alle seguenti fasi:

- screening e due diligence dell'investimento;
- monitoraggio e gestione dell'asset con distinzione tra:
 - gestione del cantiere nella fase di sviluppo;
 - gestione degli immobili in portafoglio.

Nel corso delle attività di due diligence, nel caso in cui emergano elementi particolari di debolezza con riferimento alle tematiche legate alla sostenibilità, la SGR quantifica l'approccio al rischio di sostenibilità mediante la classificazione del Finint ESG Score ed attraverso specifici Key Performance Indicator - KPI definiti per il singolo investimento. L'attività di monitoraggio sull'investimento prevede inoltre la raccolta e rielaborazione su base annuale dei dati raccolti al fine di:

- misurare l'andamento dei KPI specifici;
- misurare l'andamento del Finint ESG Score;
- identificare eventuali anomalie;
- valutare l'effettivo raggiungimento degli obiettivi pianificati.

La SGR ha posto un limite soglia del “Finint ESG Score” che viene applicato sia al singolo asset che al Fondo, per poter quantificare il rischio di sostenibilità, fissato in 20 su 100. Il superamento di tale limite è inoltre requisito necessario per la delibera di ciascun investimento.

8. Fonti e trattamento dei dati

La SGR utilizza una pluralità di fonti per la raccolta dei dati necessari al monitoraggio delle caratteristiche ambientali e sociali del Fondo. In particolare, i dati sono acquisiti attraverso

¹ Per *Cluster* si intende un insieme di settori, definiti in base alla classificazione merceologica, che presentano un profilo ESG simile.

questionari, interviste, sopralluoghi presso gli asset in portafoglio e, ove disponibile, mediante connessioni dirette con provider esterni e sistemi di monitoraggio dedicati, inclusi fornitori di energia elettrica, gestori dei consumi idrici e altri soggetti incaricati della rilevazione delle performance ambientali degli investimenti.

Per garantire la qualità dei dati raccolti, la SGR effettua attività di verifica e validazione attraverso confronti periodici con gli amministratori e i gestori degli asset, controlli di coerenza sui dati ricevuti nonché, ove applicabile, mediante il confronto con informazioni pubblicamente disponibili e con le risultanze dei sistemi di monitoraggio utilizzati.

La raccolta e l'elaborazione delle informazioni avviene prevalentemente tramite processi automatizzati e piattaforme specializzate di monitoraggio ESG. Alcune categorie di dati, per loro natura non direttamente disponibili tramite flussi automatizzati, possono essere oggetto di raccolta e consolidamento manuale attraverso specifici strumenti di reporting e supporti informatici dedicati.

Con riferimento alle modalità di trattamento, aggregazione e controllo dei dati, si rinvia a quanto precedentemente esposto al paragrafo 7.

9. Limitazioni delle metodologie e dei dati

Le principali limitazioni derivano dal fatto che la SGR, nell'ambito della rendicontazione delle performance ambientali e sociali del Fondo attraverso gli specifici KPI individuati, si avvale di processi di raccolta dati che, per alcune categorie di informazioni, richiedono ancora attività manuali di consolidamento e verifica. In particolare, una parte limitata dei dati viene raccolta mediante specifiche schede operative che alimentano file di lavoro dedicati, comportando alcuni passaggi manuali ai fini dell'aggregazione e della validazione delle informazioni.

La maggior parte dei dati utilizzati per il monitoraggio delle performance ambientali del Fondo viene tuttavia acquisita attraverso sistemi automatizzati e connessioni dirette con provider esterni, tra cui fornitori di energia elettrica, gestori dei consumi idrici e ulteriori soggetti incaricati della rilevazione degli indicatori operativi e ambientali degli asset in portafoglio. Tale modalità consente di ridurre significativamente il rischio di errori associati alle attività di raccolta e trattamento dei dati e di migliorare la tempestività e l'affidabilità delle informazioni utilizzate ai fini della rendicontazione ESG.

Permangono tuttavia alcune limitazioni procedurali e di controllo con riferimento alle informazioni oggetto di gestione manuale, che potrebbero incidere sull'accuratezza, sulla valutazione e sulla presentazione di specifici indicatori. La correttezza delle analisi svolte e il rispetto delle caratteristiche ambientali e sociali promosse dal Fondo sono in ogni caso presidiati dalla funzione Risk Management della SGR, come descritto nel paragrafo 6.

La gestione automatizzata dei dati raccolti ai fini della determinazione dei punteggi ESG e del monitoraggio delle performance di sostenibilità è inoltre supportata dal provider esterno Deepki, che consente l'elaborazione e il consolidamento delle informazioni rilevanti secondo metodologie standardizzate.

10. Dovuta diligenza

La SGR si è dotata di una Policy interna che definisce i presidi e le logiche adottate per integrare la strategia, l'assetto organizzativo e i processi aziendali, nonché per garantire la rispondenza dei portafogli gestiti rispetto alla normativa applicabile in tema di investimenti ESG. Dal 2021 è stato istituito il Comitato ESG della Società che è composto di figure interne e da un consulente esterno che supporta il Consiglio di Amministrazione della SGR nella definizione, revisione e implementazione

della politica di investimento responsabile. Oltre a ciò, il Comitato ESG funge da coordinatore per il team di gestione del Fondo al fine di valutare e monitorare i profili ESG degli asset in gestione. Infine, le funzioni di controllo sia di secondo che di terzo livello annualmente effettuano le autonome verifiche sui temi di sostenibilità e sul rispetto dei limiti, delle procedure e delle normative di riferimento.

11. Politiche di impegno

Il Fondo e la Società si impegnano al perseguimento dei propri obiettivi attraverso l'applicazione delle politiche interne inerenti al tema come descritto al capitolo 6 ("Monitoraggio delle caratteristiche ambientali o sociali").

La Società ha posto in ogni caso un limite soglia minimo del "Finint ESG Score" da raggiungere sugli asset target in cui ciascun Fondo può investire; tale limite è stato fissato in 20 su 100. In caso di non soddisfacimento della soglia minima, successivo all'investimento e non dipendente dalla SGR (ad esempio per mutate condizioni di mercato, rimborso di quote, operazioni straordinarie, etc.) il team di Front Office, con il supporto del Direttore degli Investimenti e del Comitato ESG, si adopererà per il rientro nei limiti secondo le tempistiche ritenute più opportune nell'interesse degli investitori e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.

12. Indice di riferimento designato

Al fine di soddisfare le caratteristiche ambientali o sociali promosse dal Fondo non è stato designato alcun Indice di riferimento.