

ALLEGATO IV

Modello di informativa periodica per i prodotti finanziari di cui all'articolo 8, paragrafi 1, 2 e 2 bis, del regolamento (UE) 2019/2088 e all'articolo 6, primo comma, del regolamento (UE) 2020/852

Nome del prodotto: Global Real Estate (DIS)

Identificativo della persona giuridica: 549300XGJX6FOWLOI640

Caratteristiche ambientali e/o sociali

Questo prodotto finanziario aveva un obiettivo di investimento sostenibile?

☒ ☒ ☐ Sì

☐ Ha effettuato **investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale:** ____%

☐ in attività economiche considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE

☐ in attività economiche che non sono considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE

☐ Ha effettuato **investimenti sostenibili con un obiettivo sociale:** ____%

☒ ☐ ☒ No

☐ Ha promosso **caratteristiche ambientali/sociali (A/S)** e, pur non avendo come obiettivo un investimento sostenibile, aveva una quota del(lo) ____% di investimenti sostenibili

☐ con un obiettivo ambientale in attività economiche considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE

☐ con un obiettivo ambientale in attività economiche che non sono considerate ecosostenibili conformemente alla tassonomia dell'UE

☐ con un obiettivo sociale

☒ Ha promosso caratteristiche A/S, ma **non ha effettuato alcun investimento sostenibile**

Si intende per **investimento sostenibile** un investimento in un'attività economica che contribuisce a un obiettivo ambientale o sociale, a condizione che tale investimento non arrechi un danno significativo a nessun obiettivo ambientale o sociale e l'impresa beneficiaria degli investimenti segua prassi di buona governance.

La **tassonomia dell'UE** è un sistema di classificazione istituito dal regolamento (UE) 2020/852, che stabilisce un elenco di **attività economiche ecosostenibili**. Tale regolamento non comprende un elenco di attività economiche socialmente sostenibili. Gli investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale potrebbero essere allineati o no alla tassonomia.



In che misura sono state soddisfatte le caratteristiche ambientali e/o sociali promosse da questo prodotto finanziario?

Il prodotto finanziario in generale ha promosso caratteristiche ambientali e sociali, senza avere una quota minima di "investimenti sostenibili".

Gli **indicatori di sostenibilità** misurano in che modo sono rispettate le caratteristiche ambientali o sociali promosse del prodotto finanziario.

Il prodotto finanziario, sulla base di analisi effettuate da fornitori terzi specializzati sulle tematiche ESG, promuove caratteristiche ambientali e sociali quali, a titolo esemplificativo, la lotta al cambiamento climatico, la protezione della biodiversità e il rispetto dei diritti umani.

Tali caratteristiche ambientali e/o sociali sono state perseguite attraverso:

- la restrizione vincolante in investimenti negli emittenti operanti in settori considerati “non socialmente responsabili” oppure in emittenti considerati “critici”;
- la presenza di uno scoring ESG medio ponderato di portafoglio superiore a quello del benchmark di riferimento.

● ***Qual è stata la prestazione degli indicatori di sostenibilità?***

Con riferimento agli investimenti in titoli, gli indicatori utilizzati per misurare il raggiungimento delle caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario sono:

- la restrizione vincolante in investimenti negli emittenti operanti in settori considerati “non socialmente responsabili” (ai quali sono applicate restrizioni o esclusioni rispetto all’Universo di Investimento); oppure in emittenti considerati “critici”, quindi in emittenti con un’elevata esposizione ai rischi ESG o con un coinvolgimento in controversie aziendali particolarmente gravi che comportino la violazione di trattati o principi internazionali come lo UN Global Compact e ILO Core Conventions. Tali esclusioni prevedono un limite operativo per i prodotti che utilizzano un benchmark, per i quali la massima esposizione consentita sull’emittente è pari a quella del peso dell’emittente stesso nel benchmark. La BANCA ha limitato gli investimenti in settori ritenuti dannosi dal punto di vista SRI/ESG o che non seguono pratiche di buona governance;
- lo scoring medio ponderato ESG del portafoglio, al 31/12/2025 pari a 7,08, è stato Superiore a quello del benchmark di riferimento (al 31/12/2025 pari a 7,00).
- Per effettuare questa analisi dei criteri ESG, la BANCA ha utilizzato i dati forniti da modelli di ricerca ESG proprietari di fornitori esterni (es. MSCI).

● ***...e rispetto ai periodi precedenti?***

La restrizione vincolante agli investimenti negli emittenti operanti in settori considerati “non socialmente responsabili” oppure in emittenti considerati “critici” è stata applicata anche nel corso del 2025.

Con riferimento allo scoring medio ponderato ESG del portafoglio, si segnala un valore pari a 7,08 al 31/12/2025 rispetto ad un valore di 6,89 al 31/12/2024 e rispetto ad un valore di 7,68 al 31/12/2023, e rispetto ad un valore di 7,48 al 31/12/2022.

● ***Quali erano gli obiettivi degli investimenti sostenibili che il prodotto finanziario ha in parte realizzato e in che modo l’investimento sostenibile ha contribuito a tali obiettivi?***

Non applicabile al prodotto considerato che non è previsto un impegno ad investire in investimenti sostenibili.

I principali effetti negativi

sono gli effetti negativi più significativi delle decisioni di investimento sui fattori di sostenibilità relativi a problematiche ambientali, sociali e concernenti il personale, il rispetto dei diritti umani e le questioni relative alla lotta alla corruzione attiva e passiva.

● ***In che modo gli investimenti sostenibili che il prodotto finanziario ha in parte realizzato non hanno arrecato un danno significativo a nessun obiettivo di investimento sostenibile sotto il profilo ambientale o sociale?***

Non applicabile al prodotto considerato che non è previsto un impegno ad investire in investimenti sostenibili.

— — *In che modo si è tenuto conto degli indicatori degli effetti negativi sui fattori di sostenibilità?*

Non applicabile al prodotto considerato che non è previsto un impegno ad investire in investimenti sostenibili.

— — *Gli investimenti sostenibili erano allineati con le linee guida OCSE destinate alle imprese multinazionali e con i Principi guida delle Nazioni Unite su imprese e diritti umani? Descrizione particolareggiata:*

Non applicabile al prodotto considerato che non è previsto un impegno ad investire in investimenti sostenibili.

La tassonomia dell'UE stabilisce il principio «non arrecare un danno significativo», in base al quale gli investimenti allineati alla tassonomia non dovrebbero arrecare un danno significativo agli obiettivi della tassonomia dell'UE, ed è corredata di criteri specifici dell'Unione.

Il principio «non arrecare un danno significativo», si applica solo agli investimenti sottostanti il prodotto finanziario che tengono conto dei criteri dell'UE per le attività economiche ecosostenibili. Gli investimenti sottostanti la parte restante di questo prodotto finanziario non tengono conto dei criteri dell'Unione per le attività economiche ecosostenibili.

Nessun altro investimento sostenibile deve arrecare un danno significativo agli obiettivi ambientali o sociali.



In che modo questo prodotto finanziario ha preso in considerazione i principali effetti negativi sui fattori di sostenibilità?

La BANCA ha considerato specificamente i seguenti principali indicatori di impatto negativo ("PAI"), sulla base dell'asset class rilevante:

- Con riferimento ai titoli corporate: emissioni di carbonio; intensità di gas serra delle società partecipate; violazioni dei principi UNGC e delle linee guida OCSE per le imprese multinazionali; esposizione a armi controverse (mine antiuomo, munizioni a grappolo, armi chimiche e biologiche).

- Con riferimento ai titoli di stato e sovranazionali: intensità di GHG e paesi soggetti a violazioni sociali

I gestori hanno a disposizione i dati relativi ai PAI dei loro prodotti in modo che possano includere queste informazioni nel processo decisionale di investimento.

Tuttavia, data la grande variabilità dei dati PAI a livello settoriale e geografico, nonché la loro natura retrospettiva, non vengono fissate soglie o limiti rigorosi a livello di portafoglio.



Quali sono stati i principali investimenti di questo prodotto finanziario?

L'elenco comprende gli investimenti che hanno costituito **la quota maggiore di investimenti** del prodotto finanziario durante il periodo di riferimento, ossia: 31/12/2025.

Investimenti di maggiore entità	Settore	% di Attivi	Paese
WELLTOWER INC	L	6,91%	STATI UNITI D'AMERICA
PROLOGIS INC	L	6,10%	STATI UNITI D'AMERICA
AMERICAN TOWER CORP	L	4,68%	STATI UNITI D'AMERICA
PUBLIC STORAGE	L	4,14%	STATI UNITI D'AMERICA
EQUINIX INC	J	4,12%	STATI UNITI D'AMERICA
SIMON PROPERTY GROUP INC	L	4,01%	STATI UNITI D'AMERICA
VENTAS INC	L	3,91%	STATI UNITI D'AMERICA
CROWN CASTLE INC	L	3,90%	STATI UNITI D'AMERICA
CBRE GROUP INC - A	L	3,88%	STATI UNITI D'AMERICA
DIGITAL REALTY TRUST INC	L	3,72%	STATI UNITI D'AMERICA
ADVANCED MICRO DEVICES	C	3,56%	STATI UNITI D'AMERICA
GOODMAN GROUP	L	3,19%	AUSTRALIA
KIMCO REALTY CORP	L	3,05%	STATI UNITI D'AMERICA
SUN COMMUNITIES INC	L	2,75%	STATI UNITI D'AMERICA
CROWDSTRIKE HOLDINGS INC - A	J	2,44%	STATI UNITI D'AMERICA



Qual è stata la quota degli investimenti in materia di sostenibilità?

L'**allocazione degli attivi** descrive la quota di investimenti in attivi specifici.

Qual è stata l'allocazione degli attivi?

In conformità all'elemento vincolante della strategia di investimento adottata per promuovere le caratteristiche ambientali e sociali (riquadro n. 1 in linea con le caratteristiche A/S):

- la percentuale degli investimenti in titoli provvisti di score ESG (che hanno quindi nel complesso contribuito al raggiungimento di uno score ESG medio di portafoglio superiore

Per conformarsi alla tassonomia dell'UE, i criteri per il **gas fossile** comprendono limitazioni delle emissioni e il passaggio all'energia da fonti totalmente rinnovabili o ai combustibili a basse emissioni di carbonio entro la fine del 2035. Per l'**energia nucleare** i criteri comprendono norme complete in materia di sicurezza e gestione dei rifiuti.

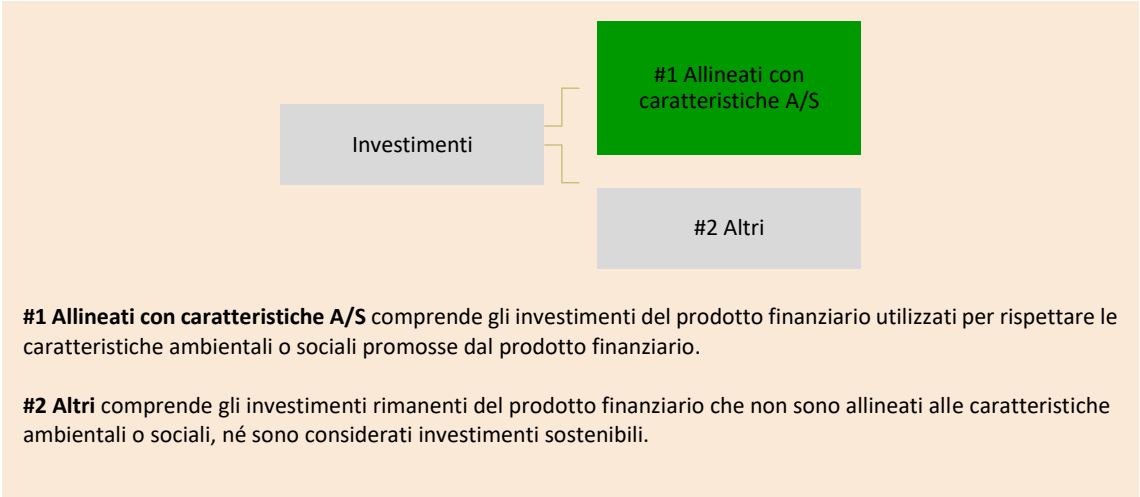
Le **attività abilitanti** consentono direttamente ad altre attività di apportare un contributo sostanziale a un obiettivo ambientale.

Le **attività di transizione** sono attività per le quali non sono ancora disponibili alternative a basse emissioni di carbonio e che presentano, tra gli altri, presentano livelli di emissione di gas a effetto serra corrispondenti alla migliore prestazione.

o uguale a quello del benchmark di riferimento) e dei fondi target artt. 8 e 9 è del 98,31% (dato al 31/12/2025). Per quanto riguarda la componente in titoli, è stata rispettata la soglia minima di copertura dello score ESG prefissata dell'80% del portafoglio in titoli;

La restante percentuale (pari al 1,69%, corrispondente al box #2 Altri) degli investimenti (non inclusi negli investimenti per la promozione di caratteristiche ambientali o sociali) al 31/12/2025 era limitata a:

- fondi target che rientrano nell'universo investibile e non sono classificati come Artt. 8 o 9 SFDR;
- strumenti finanziari che possono essere detenuti come liquidità ausiliaria o per la copertura del rischio;
- strumenti derivati che possono essere detenuti per scopi di bilanciamento del rischio e per una gestione efficiente del portafoglio ma non per la promozione delle caratteristiche ambientali e sociali;
- altri strumenti finanziari per i quali non sono disponibili dati pertinenti.



● **In quali settori economici sono stati effettuati gli investimenti?**

Di seguito le quote dei settori economici in cui sono stati effettuati gli investimenti per codice NACE (*Nomenclature statistique des Activités économiques dans la Communauté Européenne*):

NACE	Settore	PESO
L	REAL ESTATE ACTIVITIES	76,26%
J	INFORMATION AND COMMUNICATION	8,61%
C	MANUFACTURING	7,67%
F	CONSTRUCTION	4,03%



In che misura gli investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale erano allineati alla tassonomia dell'UE?

La quota di investimenti in attività economiche sostenibili dal punto di vista ambientale in linea con la tassonomia dell'UE è stata dello 0%.

● Il prodotto finanziario ha investito in attività relative al gas fossile e/o energia nucleare in conformità con la tassonomia dell'UE¹?

☐

Sì:

☐

In gas fossile

☐

In energia nucleare

☒

No

I due grafici che seguono mostrano in verde la percentuale di investimenti che erano allineati alla tassonomia dell'UE. Poiché non esiste una metodologia adeguata per determinare l'allineamento delle obbligazioni sovrane alla tassonomia, il primo grafico mostra l'allineamento alla tassonomia in relazione a tutti gli investimenti del prodotto finanziario, comprese le obbligazioni sovrane, mentre il secondo grafico mostra l'allineamento alla tassonomia solo in relazione agli investimenti del prodotto finanziario diversi dalle obbligazioni sovrane.*

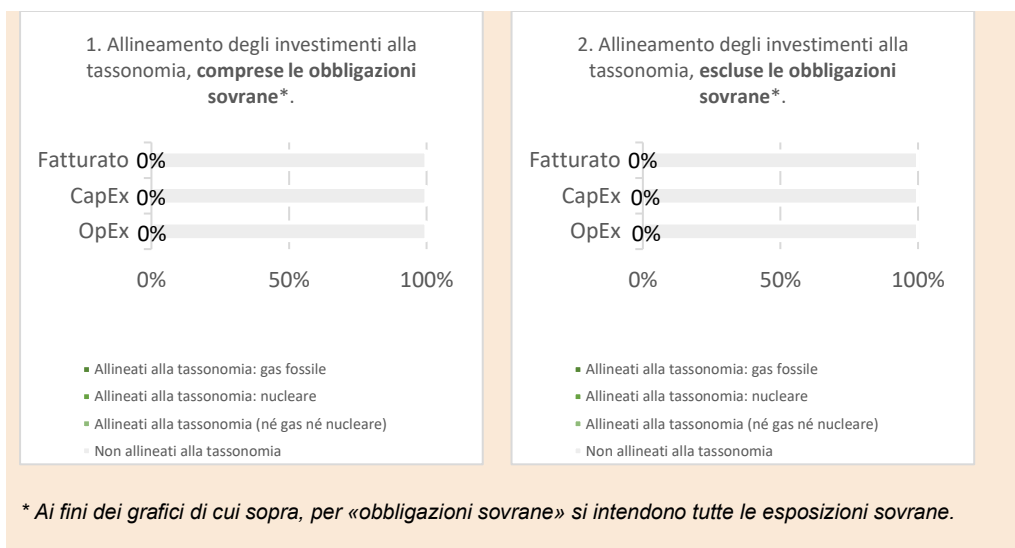
¹ Le attività connesse al gas fossile e/o all'energia nucleare sono conformi alla tassonomia dell'UE solo se contribuiscono all'azione di contenimento dei cambiamenti climatici ("mitigazione dei cambiamenti climatici") e non arrecano un danno significativo a nessuno degli obiettivi della tassonomia dell'UE – cfr. nota esplicativa sul margine sinistro. I criteri completi riguardanti le attività economiche connesse al gas fossile e all'energia nucleare che sono conformi alla tassonomia dell'UE sono stabiliti nel regolamento delegato (UE) 2022/1214 della Commissione.

Le attività allineate alla tassonomia sono espresse in percentuale di:

- **fatturato**: quota di entrate da attività verdi delle imprese beneficiarie degli investimenti;

- **spese in conto capitale (CapEx)**: investimenti verdi effettuati dalle imprese beneficiarie degli investimenti, ad es. per la transizione verso un'economia verde;

- **spese operative (OpEx)**: attività operative verdi delle imprese beneficiarie degli investimenti.



● **Qual era la quota degli investimenti effettuati in attività di transizione e abilitanti?**

La quota di investimenti in attività di transizione e abilitanti è stata dello 0%.

● **Come si rapporta la percentuale di investimenti che erano allineati alla tassonomia dell'UE con i precedenti periodi di riferimento?**

Non applicabile considerato che la Linea non ha effettuato investimenti allineati alla Tassonomia.

● **Qual era la quota di investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale non allineati alla tassonomia dell'UE?**

Il prodotto finanziario non ha obiettivi di investimento sostenibile e pertanto tale sezione risulta non applicabile.

● **Qual era la quota di investimenti socialmente sostenibili?**

Il prodotto finanziario non ha obiettivi di investimento sostenibile e pertanto tale sezione risulta non applicabile.

● **Quali investimenti erano compresi nella categoria «Altri» e qual era il loro scopo? Esistevano garanzie minime di salvaguardia ambientale o sociale?**

La restante percentuale (pari al 1,69%, corrispondente al box #2 Altri) degli investimenti (non inclusi negli investimenti per la promozione di caratteristiche ambientali o sociali) al 31/12/2025 era limitata a:



sono investimenti sostenibili con un obiettivo ambientale che **non tengono conto** dei criteri per le attività economiche ecosostenibili a norma del regolamento (UE) 2020/852.



- fondi target che rientrano nell'universo investibile e non sono classificati come Artt. 8 o 9 SFDR;
- strumenti finanziari che possono essere detenuti come liquidità ausiliaria o per la copertura del rischio;
- strumenti derivati che possono essere detenuti per scopi di bilanciamento del rischio e per una gestione efficiente del portafoglio ma non per la promozione delle caratteristiche ambientali e sociali;
- altri strumenti finanziari per i quali non sono disponibili dati pertinenti.

Sebbene non si preveda che questi strumenti incidano negativamente sulla promozione delle caratteristiche ambientali e sociali del prodotto, non vengono applicate tutele ambientali sociali minime.



Quali azioni sono state adottate per soddisfare le caratteristiche ambientali e/o sociali durante il periodo di riferimento?

L'approccio della BANCA prevede l'adozione di strategie in linea con i principi di investimento responsabile.

Al fine di soddisfare le caratteristiche ambientali e/o sociali la BANCA ha effettuato:

- Per la componente in titoli:

Criteri di esclusione SRI:

Gli emittenti che operano direttamente nei settori soggetti a restrizioni vincolanti in materia di investimenti, che figurano nella lista contenuta all'interno della politica di esclusione della BANCA. Per questo prodotto, che dispone di un benchmark, l'esposizione massima consentita è uguale al peso dell'emittente sul benchmark.

Screening ESG e monitoraggio:

Sono soggetti a restrizioni vincolanti in materia di investimenti gli emittenti caratterizzati da un rating ESG uguale a "CCC" secondo il modello di rating del fornitore esterno MSCI che prevede una scala di valore da "AAA" per gli emittenti più virtuosi a "CCC" per gli emittenti più rischiosi.

Per questo prodotto, che dispone di un benchmark, l'esposizione massima consentita è uguale al peso dell'emittente sul benchmark.

Integrazione dei fattori ESG:

L'integrazione dei fattori ESG è stata promossa attraverso la selezione degli emittenti in termini di performance sostenibile sulla base di uno score ESG. Per effettuare questa analisi dello score ESG, la BANCA utilizzerà i dati forniti dai modelli di ricerca ESG proprietari dei fornitori esterni (es. MSCI).



Qual è stata la prestazione di questo prodotto finanziario rispetto all'indice di riferimento?

Gli **indici di riferimento** sono indici atti a misurare se il prodotto finanziario rispetti le caratteristiche ambientali o sociali che promuove.

È stato designato un benchmark di riferimento, ma tale indicatore non è funzionale al raggiungimento delle caratteristiche ambientali o sociali promosse dal prodotto finanziario di gestione.

● ***Per quali aspetti l'indice di riferimento differisce da un indice generale di mercato?***

Non applicabile in virtù dell'assenza di uno specifico benchmark ESG.

● ***Qual è stata la prestazione di questo prodotto finanziario in relazione agli indicatori di sostenibilità volti a determinare l'allineamento dell'indice di riferimento alle caratteristiche ambientali o sociali promosse?***

Non applicabile in virtù dell'assenza di uno specifico benchmark ESG.

● ***Qual è stata la prestazione di questo prodotto finanziario rispetto all'indice di riferimento?***

Non applicabile in virtù dell'assenza di uno specifico benchmark ESG.

● ***Qual è stata la prestazione di questo prodotto finanziario rispetto all'indice generale di mercato?***

Non applicabile in virtù dell'assenza di uno specifico benchmark ESG.