

Tämä asiakirja antaa sijoittajalle avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen. Termejä, joita ei ole tässä erikseen määritelty, käytetään samassa merkityksessä kuin yhtiön rahastoesitteessä.

SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF ("Rahasto")

Alarahasto SSGA SPDR ETFs Europe I plc (a UCITS compliant Exchange Traded Fund).

Osakelaji: SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF (Acc) (ISIN IE00BSJCQV56)

Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Sijoitustavoite

Rahaston tavoitteena on seurata maailman listattujen kiinteistömarkkinoiden kehitystä.

Sijoituspolitiikka

Rahasto pyrkii seuraamaan FTSE EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index -indeksiin ("indeksi") kehitystä niin tarkasti kuin mahdollista.

Rahasto on indeksiseurantarahasto (ns. passiivisesti hallinnoitu rahasto).

Rahasto sijoittaa ensisijaisesti indeksiin kuuluviin arvopapereihin. Näihin arvopapereihin sisältyy sellaisten Euroopassa (pl. Iso-Britannia) toimivien kiinteistöyhtiöiden ja REIT-kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeita, joiden liiketoiminta on määritelmällisesti tuloja tuottavien kiinteistöjen omistaminen, hallinnointi ja rakennuttaminen.

Vaikka indeksi on yleisesti ottaen hyvin hajautettu, rahasto hyödyntää UCITS-säännösten sallimia hajautusrajojen joustoja, jotka sallivat rahaston pitää yhden liikkeeseenlaskijan indeksin yksittäisissä osatekijöissä korkeintaan 20% rahaston nettovaroista ja poikkeuksellisisa markkinaolosuhteissa (eli jos liikkeeseenlaskija edustaa poikkeuksellisen suurta osaa indeksin seuraamasta markkinasta) 35% rahaston nettovaroista. Näin toimitaan, jotta rahasto voi seurata indeksia mahdollisimman tarkkaan.

Rahasto pyrkii omistamaan kaikkia indeksin arvopapereita suurin piirtein samassa painossa kuin ne ovat indeksissä. Rahasto pyrkii rakentamaan indeksin kanssa lähes identtisen altistuksen toisintamisstrategian avulla. Rahasto voi rajoitetuissa tapauksissa hankkia indeksiin kuulumattomia arvopapereita.

Rahasto voi käyttää salkunhallinnan tehostamiseen johdannaisia (eli rahoitusopimuksia, joiden hinta perustuu yhteen tai useampaan kohde-etuuteen).

Poikkeustapauksia lukuun ottamatta ainoastaan tietyt institutionaaliset sijoittajat voivat merkitä ja lunastaa osuuksia suoraan rahastolta. Rahaston osuuksia voi kuitenkin ostaa ja myydä välittäjien kautta yhdessä tai useammassa pörssissä. Rahaston osuuksia vaihdetaan pörsseissä markkinahintoihin, jotka voivat vaihdella päivän aikana. Markkinahinnat voivat poiketa ylös- tai alaspäin rahaston päivittäisestä nettovarallisuusarvosta.

Rahasto ei tällä hetkellä osallistu arvopapereiden lainaukseen.

Osuudenomistajat voivat lunastaa osuuksiaan rahastossa kaikkina Ison-Britannian pankkipäivinä (lukuun ottamatta niitä päiviä, joina rahaston kannalta oleelliset finanssimarkkinat ovat kiinni ja/tai tällaisia päiviä edeltävät päivät; nämä rahastoon vaikuttavat markkinoiden kiinniolopäivät on ilmoitettava osoitteessa www.ssga.com) sekä mahdollisina muina hallituksen (perustellun) harkintansa pohjalta päättäminä päivinä, edellyttäen, että näistä päivistä tiedotetaan etukäteen osuudenomistajille.

Rahaston saamat tuotot pidätetään ja heijastetaan osakkeiden arvon nousuna.

Rahaston osakkeet on laskettu liikkeeseen euroissa.

Lisätietoja on rahastoesitteessä.

Indeksin lähde: FTSE EPRA NAREIT Developed Europe ex UK Index -indeksiin laskija on FTSE. FTSE, Euronext N.V., NAREIT tai EPRA eivät sponsoroi, tue tai markkinoi tätä tuotetta eivätkä ne liity siihen millään tavoin eivät ota mitään vastuuta siihen liittyen.

Riski-tuottoprofiili

Matalampaan riskiin

Liittyä pienempi hyöty

Korkeampaan riskiin

Liittyä suurempia hyötyjä



Vastuuvapauslauseke

Edellä esitetty riskiluokka ei ilmaise pääomatappioita tai -voittoja, vaan sillä ilmaistaan, kuinka merkittävästi rahaston tuotto on noussut ja laskenut menneisyydessä.

Esimerkiksi rahasto, jonka tuotto on noussut ja laskenut merkittävästi, kuuluu korkeamman riskin luokkaan. Sen sijaan rahasto, jonka tuotossa tapahtuneet nousut ja laskut ovat olleet vähemmän merkittäviä, kuuluu matalamman riskin luokkaan.

Alhaisintaan riskiluokka (eli luokka 1) ei merkitse riskitöntä sijoitusta.

Koska rahaston riskiluokka on laskettu käyttäen välillisiä simuloituja historiallisia tietoja, sen perusteella ei välttämättä voi muodostaa luotettavia oletuksia rahaston tulevasta riskiprofilista.

Rahaston ilmoitettua riskiluokkaa ei taata, ja se voi muuttua tulevaisuudessa.

Miksi rahasto kuuluu tähän luokkaan?

Rahaston riskiluokka on 5, koska sen tuotossa on tapahtunut keskusuria nousuja ja laskuja menneisyydessä.

Alla on ilmoitettu riskit, joilla on olennainen merkitys rahastolle ja joita riskiluokka ei riittävästi ota huomioon.

Keskittymisriski: Kun rahasto keskittää sijoituksensa jollakin tietyllä tavalla, sijoituksiin kohdistuvat ongelmat vaikuttavat rahastoon voimakkaammin kuin jos rahasto olisi laajemmin hajautettu. Tällainen keskittyminen voi myös rajoittaa rahaston likviditeettiä.

Indeksin seuraamiseen liittyvä riski: Rahaston kehitys ei välttämättä seuraa indeksia tarkasti. Tämä joi johtua markkinoiden heilahteluista, indeksin koostumuksen muutoksista, kaupankäyntikuluista, rahaston sijoitussalkkuun tehtävistä muutoksista aiheutuvista kuluista ja muista rahaston kuluista.

Likviditeettiriski ja ETF-rahastojen likviditeettiriski: Ostajien puute markkinoilla tai jälleenmyyntiä koskevat rajoitukset saattavat rajoittaa rahaston kykyä myydä jotakin arvopapereita hyvään hintaan tai hyvään aikaan tai saattavat estää myynnin kokonaan. Epälikvidien arvopapereiden kaupankäynti saattaa olla mahdollista vain käypää hintaa alempana kurssin, mikä saattaa estää rahastoa toteuttamasta lunastustoimeksiantoja viipymättä. Jos rahasto sijoittaa epälikvideihin arvopapereihin tai arvopapereihin, joiden kaupankäyntivolyymit ovat pieniä, osto- ja myyntitarjousten erot voivat kasvaa, rahasto voi altistua kohonneelle arvostusriskille ja sen kaupankäyntikyky voi heikentyä. Rahaston osuuksien vaihto pörssissä voi myös tapahtua niiden nettovarallisuusarvosta merkittävästi poikkeavaan hintaan.

REIT-kiinteistösijoitusyhtiöiden riski: REIT-yhtiöihin tehdyt sijoitukset voivat olla erittäin keskittyneitä. Maksuhäiriötilanteessa REIT-kiinteistösijoitusyhtiöt saattavat kärsiä viiveistä, ja niille voi syntyä huomattavia kustannuksia oikeuksiensa täytäntöönpanosta. REIT-kiinteistösijoitusyhtiöt ovat erittäin riippuvaisia kassavirrasta ja poikkeuksellisen riippuvaisia pääomamarkkinoista, ja ne altistuvat osakemarkkinoihin yleisesti liittyville riskeille.

Täydelliset tiedot rahastoon liittyvistä riskeistä on rahastoesitteessä.

Rahaston kulut

Maksettavat kulut käytetään rahaston toimintakustannusten maksamiseen, mukaan lukien markkinointi- ja jakelukustannukset. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista kasvua.

Sijoittamista edeltävät tai seuraavat kertamaksut

Merkintäpalkkio	ei ollut sovellettavissa
Lunastuspalkkio	ei ollut sovellettavissa

Tämä on enimmäismäärä, joka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina ennen sijoittamista ja ennen sijoituksen tuoton maksamista.

Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

Juoksevat kulut	0,30%
-----------------	-------

Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut

Tuottosidonnainen palkkio	ei ollut sovellettavissa
---------------------------	--------------------------

Merkintäpalkkio ja lunastuspalkkio on ilmoitettu enimmäismäärinä. Joissakin tapauksissa ne ovat pienemmät. Lisätietoja maksuista saat sijoitusneuvojaltasi tai jakelijalta.

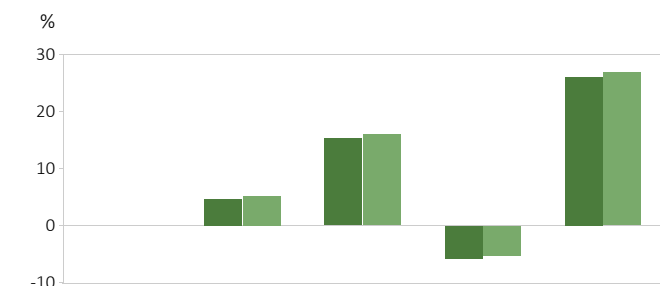
Pörssistä osuuksia ostavilta tai myyviltä sijoittajilta ei veloiteta merkintä- ja lunastuspalkkioita, mutta näiden sijoittajien kaupat toteutetaan markkinahintaan, ja niistä saatetaan veloittaa välityspalkkioita ja/tai muita maksuja.

Juoksevat kulut perustuvat vuoden 2019 joulukuussa päättyneen tilivuoden kuluihin. Se ei sisällä seuraavia kuluja:

- salkun kaupankäyntikulut, paitsi toisen rahaston osakkeiden/osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.

Lisätietoja palkkioista ja kuluista on rahastoesitteen ja rahastokohtaisen liitteen kohdassa "Fees and Expenses".

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys



■ SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF (Acc)
■ Index

	2015	2016	2017	2018	2019
SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF (Acc)	4,6	15,1	-5,7	25,8	25,8
Index	5,1	15,8	-5,2	26,6	26,6

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys ei ole tae tulevista tuloksista.

Tässä ilmoitettu aiempi tuotto- tai arvonkehitys käsittää kaikki kulut ja palkkiot. Merkintä- ja lunastuspalkkioita ei ole otettu huomioon laskettaessa aiempaa tuotto- tai arvonkehitystä.

Rahasto aloitti toimintansa vuonna elokuuta 2015.

Lajin Acc osakkeet laskettiin liikkeeseen vuonna elokuuta 2015.

Aiempi tuotto- ja arvonkehitys on laskettu euroissa, ja se ilmaistaan rahaston nettoarvon prosentuaalisena muutoksena kunkin vuoden lopussa.

Käytännön tiedot

Säilytysyhteisö

State Street Custodial Services (Ireland) Limited.

Lisätietoja

Rahastoesite liitteineen, rahaston salkkua koskevat tiedot sekä SSGA SPDR ETFs Europe I plc -rahaston viimeisin vuosikertomus ja puolivuotiskatsaus ovat saatavilla maksutta hallintoasiamieheltä tai internetistä osoitteesta www.ssga.com. Nämä asiakirjat ovat saatavilla englanniksi.

Palkkiokäytännöt

Ajantasaiset tiedot SSGA SPDR ETFs Europe I plc -yhtiön palkitsemiskäytännöstä on saatavilla osoitteesta www.ssga.com. Tiedot toimitetaan pyydettyäessä myös paperilla veloituksetta.

Nettoarvon julkaisu

Nettovarallisuusarvo ja suuntaa-antava osuuskohtainen nettovarallisuusarvo julkaistaan osoitteessa www.ssga.com ja yhtiön rekisteröidyssä toimipaikassa. Suuntaa-antava osuuskohtainen nettovarallisuusarvo julkaistaan myös Bloombergin, Telekursin ja Reutersin listoilla.

Verolainsäädäntö

Rahastoon sovelletaan Irlanti verolakeja ja -säännöksiä. Asuinmaastasi riippuen tällä voi olla vaikutusta sijoituksiisi. Pyydä lisätietoja.

Vastuuta koskeva ilmoitus

SSGA SPDR ETFs Europe I plc voidaan saattaa vastuuseen sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahastoesitteen kanssa.

Vaihtaa rahastoa

Osuudenomistajilla ei ole erityisoikeuksia vaihtaa rahaston osuuksia SSGA SPDR ETFs Europe I plc -rahaston toisen alarahaston osuuksiksi. Vaihto voidaan toteuttaa vain siten, että sijoittaja myy/lunastaa osuutensa rahastossa ja ostaa/merkitsee tilalle SSGA SPDR ETFs Europe I plc -rahaston toisen alarahaston osuuksia. Tarkat tiedot alarahastojen välisestä vaihdosta on esitetty rahastoesitteen kohdassa "Purchase and Sale Information - Conversions".

Varojen ja vastuiden eriyttäminen

SSGA SPDR ETFs Europe I plc ja sen alarahastojen vastuut ovat erillisiä. Sen seurauksena rahaston varoja ei voi käyttää SSGA SPDR ETFs Europe I plc muiden alarahastojen velkojen maksamiseen.