STATE STREET GLOBAL ADVISORS SPDR®

Avaintietoesite

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 Dow Jones Global Real Estate UCITS ETF ("Rahasto"), alarahasto SSGA SPDR ETFs Europe I plc (a UCITS compliant Exchange Traded Fund). Tätä rahastoa hoitaa State Street Global Advisors Europe Limited.

Osakelaji: SPDR Dow Jones Global Real Estate UCITS ETF (Acc) (ISIN IE00BH4GR342)

Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Sijoitustavoite Rahaston tavoitteena on seurata listattujen kiinteistöarvopaperien globaalia kehitystä.

Sijoituspolitiikka Rahasto pyrkii seuraamaan Dow Jones Global Select Real Estate Securities Index -indeksin ("indeksi") kehitystä niin tarkasti kuin mahdollista.

Rahasto on indeksiseurantarahasto (ns. passiivisesti hallinnoitu rahasto).

Rahasto sijoittaa ensisijaisesti indeksiin kuuluviin arvopapereihin. Näihin arvopapereihin sisältyy eri puolilla maailmaa kehittyvillä ja kehittyneillä markkinoilla sijaitsevien REIT- ja REOC-kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeita. Arvopaperit seulotaan likviditeetti-, koko- ja liiketuloskriteerein sekä painotetaan sen jälkeen markkinapääoman perusteella. Koska kaikkien indeksiin sisältyvien arvopaperien ostaminen tehokkaasti voi olla hankalaa, rahasto pyrkii seuraamaan indeksin kehitystä optimointistrategialla rakennetulla edustavalla salkulla, jonka odotetaan heijastavan indeksin kehitystä. Tämän seurauksena rahasto pitää tyypillisesti salkussaan vain osaa indeksiin kuuluvista arvopapereista. Rahasto voi rajoitetuissa tapauksissa hankkia indeksiin kuulumattomia arvopapereita.

Rahasto voi käyttää salkunhallinnan tehostamiseen johdannaisia (eli rahoitussopimuksia, 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 arvopaperien 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 Yhdysvaltain dollareissa.

Lisätietoja on rahastoesitteessä.

Indeksin lähde: Dow Jones Global Select Real Estate Securities Index (”RESI”)(”indeksi”) on S&P Dow Jones Indices LLC:n ("S&P") tuote, ja State Street Global Advisors käyttää sitä oikeuksienhaltijan luvalla. Standard & Poor's® ja S&P® ovat Standard & Poor's Financial Services LLC:n rekisteröityjä tavaramerkkejä, Dow Jones® on Dow Jones Trademark Holdings LLC:n rekisteröity tavaramerkki. S&P, sen tytäryhtiöt tai sen tai sen tytäryhtiöiden ulkopuoliset lisenssinantajat eivät millään tavoin sponsoroi, tue, myy tai markkinoi State Street Global Advisorsin SPDR Dow Jones Global Real Estate UCITS ETF -rahastoa, eikä mikään niistä ota minkäänlaista kantaa siihen, onko tällaisiin tuotteisiin sijoittaminen järkevää vai ei, eikä mikään niistä ole vastuussa mistään indeksin virheistä, puutteista tai häiriöistä.

Riski-tuottoprofiili

Matalampaan riskiin Liittyä pienempi hyöty — **Korkeampaan riskiin** Liittyä suurempia hyötyjä

1	2	3	4	5	**6**	7

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.

Alhaisinkaan 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 riskiprofiilista.

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

Miksi rahasto kuuluu tähän luokkaan? Rahaston riskiluokka on 6, koska sen tuotossa on tapahtunut erittäin suuria 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 indeksiä 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 arvopaperia hyvään hintaan tai hyvään aikaan tai saattavat estää myynnin kokonaan. Epälikvidien arvopaperien kaupankäynti saattaa olla mahdollista vain käypää hintaa alempaan 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	0.40%
Rahastosta erityisiss 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.

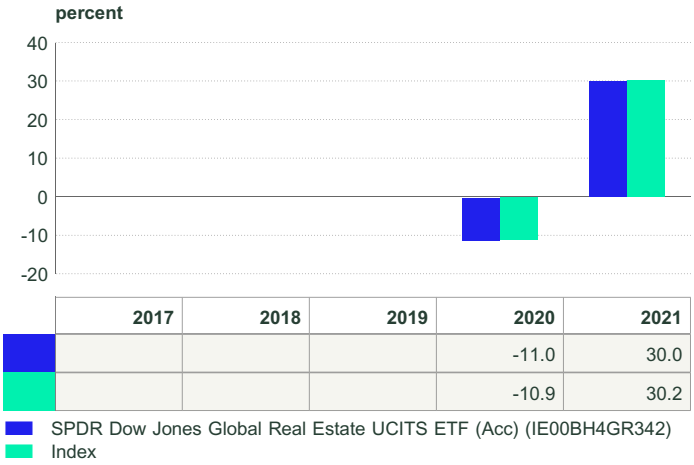
Pörssistä osuuksia ostavilta tai myyviltä sijoittajilta ei veloiteta merkintä- ja lunastuspalkkioita, mutta näiden sijoittajien kaupat toteutetaan markkinahintaan, ja niistä saatetaan veloittaa välityspalkkioita ja/tai muita maksuja.

Juoksevat kulut perustuvat vuoden 2021 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



	2017	2018	2019	2020	2021
				-11.0	30.0
				-10.9	30.2

SPDR Dow Jones Global Real Estate UCITS ETF (Acc) (IE00BH4GR342)
Index

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 lokakuuta 2012.
Lajin Acc osakkeet laskettiin liikkeeseen vuonna lokakuuta 2019.
Aiempi tuotto- ja arvonkehitys on laskettu Yhdysvaltain dollareissa, 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 pyydettäessä 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 State Street Global Advisors Europe Limited 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.