

Formål

Dette dokumentet inneholder nøkkelinformasjon om dette investeringsproduktet. Det er ikke markedsføringsmaterieell. Informasjonen er lovpålagt for å hjelpe deg med å forstå arten, risikoen, potensiell fortjeneste og tap for dette produktet og for å hjelpe deg med å sammenligne det med andre produkter. Vilkår som ikke er definert her, er definert i prospektet.

SPDR Dow Jones Global Real Estate UCITS ETF ("Fondet")

et underfond av **SSGA SPDR ETFs Europe I plc**

Andelsklassen: SPDR Dow Jones Global Real Estate UCITS ETF (Dist) (ISIN IE00B8GF1M35)

SPDR Dow Jones Global Real Estate UCITS ETF har konsesjon i Irland og er under tilsyn av Central Bank of Ireland.

Dette fondet forvaltes av State Street Global Advisors Europe Limited («fondsforvalter»), som har konsesjon i Irland og er under tilsyn av Central Bank of Ireland. Hvis du vil ha mer informasjon om dette produktet, kan du se www.ssga.com

Nøyaktig per: 1. januar 2023

Hva innebærer dette produktet?

Type

Dette fondet er et open-ended investeringselskap med variabel kapital og ble registrert i Irland onsdag 5. januar 2011 med registreringsnummer 493329. Fondet er godkjent av den irske sentralbanken som et UCITS-fond.

Løpetid

Selskapet er et åpent allmennaksjeselskap som er etablert for en ubegrenset tidsperiode. Det kan imidlertid avvikles når som helst gjennom et vedtak på generalforsamlingen i samsvar med gjeldende lover.

Dette fondet har ingen forfallsdato. Det kan imidlertid avvikles og likvideres etter beslutning i styret underlagt særlige vilkår i prospektet.

Målsetting

Fondets mål er å følge utviklingen i det globale markedet for børsnoterte eiendomspapirer.

Fondet vil forsøke å følge utviklingen til Dow Jones Global Select Real Estate Securities Index ("indeksen") så tett som mulig.

Fondet er et indeksfond (passivt forvaltet fond).

Investeringspolitikk Fondet investerer hovedsakelig i verdipapirer som er med i indeksen. Disse verdipapirene omfatter eiendomsinvesteringsfond ("REIT") og driftsselskaper innen eiendom ("REOC") fra vekstmarkeder og utviklede markeder over hele verden. Verdipapirene kontrolleres for likviditet, størrelse og inntekt, så vektas de etter markedsverdi.

Selv om indeksen generelt er godt diversifisert, kan den på grunn av markedet den reflekterer, avhengig av markedsforhold, inneholde bestanddeler utstedt av samme organ som kan utgjøre mer enn 10% av indeksen. For at fondet skal kunne følge indeksen nøyaktig, vil fondet benytte de økte diversifiseringsgrensene det åpnes for i forordning 71 i UCITS-forordningene. Disse grensene tillater fondet å ha posisjoner i enkeltbestanddeler av indeksen utstedt av samme organ på opptil 20%.

Fondet tar sikte på å eie alle verdipapirene i indeksen med tilnærmet samme vektning som i indeksen. Fondet vil benytte en replikasjonsstrategi for å gjenskape et tilnærmet speilbilde av indeksen.

Under visse, begrensede omstendigheter kan fondet kjøpe verdipapirer som ikke er med i indeksen.

Fondet kan bruke finansielle derivater (dvs. finansielle kontrakter der kursen er avhengig av ett eller flere underliggende aktiva) for å oppnå effektiv forvaltning av porteføljen.

Unntatt under helt spesielle omstendigheter vil fondet kun utstede og innløse andeler til visse institusjonelle investorer. Andelene i fondet kan

imidlertid kjøpes eller selges gjennom meglere på en eller flere børser. Fondet omsettes på disse børsene til markedsкурser som kan variere i løpet av dagen. Markedskursene kan være høyere eller lavere enn fondets daglige netto andelsverdi.

Fondet driver for tiden ikke med utlån av verdipapirer.

Andelseierne kan innløse andeler på alle virkedager i Storbritannia (unntatt dager da relevante finansmarkeder er stengt og/eller dagen før slike dager, forutsatt at en liste over dager da markeder er stengt, publiseres for fondet på www.ssga.com), og andre som styret (med rimelighet) kan fastsette, forutsatt at andelseierne blir varslet på forhånd om slike dager.

All inntekt til fondet vil bli utbetalt til andelseierne etter hvor mange andeler de eier.

Andelene i fondet er utstedt i amerikanske dollar.

Indekskilde: Dow Jones Global Select Real Estate Securities Index ("RESI") ("indeksen") er et produkt fra S&P Dow Jones Indices LLC ("S&P") og er lisensiert for bruk av State Street Global Advisors. Standard & Poor's® og S&P® er registrerte varemerker for Standard & Poor's Financial Services LLC. Dow Jones® er et registrert varemerke for Dow Jones Trademark Holdings LLC. State Street Global Advisors' SPDR Dow Jones Global Real Estate UCITS ETF verken sponses, støttes, selges eller promoterer av S&P, dets tilknyttede selskaper eller tredjeparts lisensgivere, og ingen av disse partene garanterer noe med hensyn til tilrådeligheten av å investere i slike produkter, og de har heller ikke ansvar for eventuelle feil, mangler eller avbrudd i indeksen.

Tiltenkt privatinvestor

Dette fondet er beregnet på investorer som planlegger å beholde investeringen i minst 5 år, og som er forberedt på å ta på seg en middels høy risiko for tap av sin opprinnelige kapital for å få en høyere potensiell avkastning. Det er utformet for å inngå i en portefølje av investeringer.

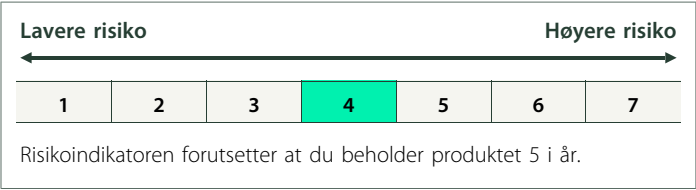
Praktisk informasjon

Depotmottaker Fondets depotmottaker er State Street Custodial Services (Ireland) Limited.

Mer informasjon En kopi av prospektet og den seneste års- og halvårsrapporten på engelsk samt seneste fondsandelskursen er kostnadsfritt tilgjengelig på forespørsel fra www.ssga.com eller ved å skrive til Fund Manager, State Street Global Advisors Europe Limited, 78 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, Irland.

Hvilke risikoer innebærer det, og hva kan jeg få i avkastning?

Risikoer



Risikokategorien ovenfor viser hvor sannsynlig det er at fondet vil tape penger på grunn av bevegelser i markedene, eller fordi vi ikke kan betale deg. Fondets risikokategori er ikke garantert, og kan endre seg i fremtiden.

Resultatscenarioer

Tallene som vises, inkluderer alle kostnader for fondet, med unntak av kostnader du kanskje må betale til din rådgiver, distributør eller annen formidler. Tallene tar ikke hensyn til din personlige skattesituasjon, som også kan påvirke avkastningen du får.

Hvor mye du får fra dette produktet, vil avhenge av fremtidig markedavkastning. Markedsutviklingen i fremtiden er usikker og kan ikke forutsies nøyaktig.

De ugunstige, moderate og gunstige scenariene som vises, er illustrasjoner som bruker det dårligste, gjennomsnittlige og beste resultatet på produktet i løpet av de siste 10 årene. Markedene kan komme til å utvikle seg svært annerledes i fremtiden.

Stressscenarioet viser hva du kan få tilbake etter ekstreme markedsforhold.

Ugunstig: Denne typen scenario fant sted for en investering mellom 2015 og 2020.

Moderat: Denne typen scenario fant sted for en investering mellom 2014 og 2019.

Gunstig: Denne typen scenario fant sted for en investering mellom 2013 og 2018.

Anbefalt investeringsperiode		5 år	
Eksempelinvestering		10.000 USD	
Scenarioer		hvis du avslutter etter 1 år	hvis du avslutter etter 5 år (anbefalt investeringsperiode)
Minimumsavkastning	Det er ingen garantert minsteavkastning. Du kan tape deler av eller hele investeringen.		
Stress	Det du kan få tilbake etter kostnader Gjennomsnittlig avkastning hvert år	940 USD -90,6%	1.090 USD -35,8%
Ugunstig	Det du kan få tilbake etter kostnader Gjennomsnittlig avkastning hvert år	7.500 USD -25,0%	8.460 USD -3,3%
Moderat	Det du kan få tilbake etter kostnader Gjennomsnittlig avkastning hvert år	10.440 USD 4,4%	12.290 USD 4,2%
Gunstig	Det du kan få tilbake etter kostnader Gjennomsnittlig avkastning hvert år	14.450 USD 44,5%	14.030 USD 7,0%

Hva skjer hvis Fondsforvalter ikke er i stand til å foreta utbetalinger?

Forvalteren er ansvarlig for administrasjon og forvaltning av selskapet, og vil vanligvis ikke oppbevare selskapets eiendeler (eiendeler som kan oppbevares av en depotmottaker blir, i samsvar med gjeldende forskrifter, oppbevart av en depotmottaker i dennes nettverk med depotinstitusjoner). Forvalteren, i kraft av å være produsenten av dette produktet, har ingen forpliktelse til å betale, ettersom produktets design ikke har påtenkt noen slik utbetaling. Investorer kan imidlertid lide et tap hvis selskapet eller depotmottakeren ikke kan betale ut.

Hvilke kostnader er det?

Personen som gir deg råd om eller selger deg dette produktet, kan belaste deg andre kostnader. I så fall vil denne personen gi deg informasjon om disse kostnadene og hvordan de påvirker investeringen din.

Kostnader over tid

Tabellene viser beløpene som er belastet investeringen for å dekke ulike typer kostnader. Disse beløpene avhenger av hvor mye du investerer og hvor lenge du beholder fondet. Beløpene som vises her, er illustrasjoner basert på et bestemt investeringsbeløp, og tar hensyn til ulike investeringsperioder.

Vi har lagt til grunn:

- I løpet av det første året får du tilbake beløpet du investerte (0% årlig avkastning). For de andre investeringsperiodene har vi antatt at produktet fungerer som vist i det moderate scenarioet,

■ 10.000 USD per år investert.

Eksempelinvestering 10.000 USD	hvis du avslutter etter 1 år	hvis du avslutter etter 5 år (anbefalt investeringsperiode)
Totale kostnader	42 USD	261 USD
Årlig kostnadspåvirkning*	0,4%	0,4%

(*) Dette viser hvordan kostnadene reduserer avkastningen hvert år i løpet av investeringsperioden. Det viser for eksempel at hvis du trekker deg ut ved den anbefalte investeringsperioden, forventes årlig gjennomsnittlig avkastning å være 4,6% før kostnader og 4,2% etter kostnader.

Kostnadssammensetning

Engangskostnader ved inngang eller utgang		Årlig kostnadspåvirkning hvis du avslutter etter 1 år
Inngangskostnader	0,00% Virkningen av kostnadene du betaler når du tegner investeringen. Dette er det meste du vil betale, og det kan være at du betaler mindre. Kostnadsinnvirkningen inngår allerede i prisen. Dette inkluderer kostnadene ved distribusjon av produktet.	0 USD
Utgangskostnader	0,00% Virkningen av kostnadene hvis du går ut av investeringen når den utløper.	0 USD
Løpende kostnader hvert år		Årlig kostnadspåvirkning hvis du avslutter etter 1 år
Forvaltningshonorarer og andre administrasjons- eller driftskostnader	0,40% Virkningen av kostnadene som vi belaster hvert år for å forvalte investeringen din. Her inngår kostnadene ved å låne penger for å investere, men ikke inntektene eller kapitalgevinst ved å gjøre det, de løpende kostnadene ved å drive selskapet, men ikke inntektene ved det, og de løpende kostnadene ved eventuelle underliggende investeringer i fond i selskapets portefølje.	40 USD
Transaksjonskostnader	0,02% Virkningen av kostnadene ved at vi kjøper og selger underliggende investeringer for produktet.	2 USD
Diverse kostnader som påløper under bestemte forhold		Årlig kostnadspåvirkning hvis du avslutter etter 1 år
Resultathonorarer	Virkningen av resultatgebyrer. Det er intet resultatgebyr for dette fondet.	0 USD

Hvor lenge bør jeg beholde det, og kan jeg ta ut penger underveis?

Anbefalt investeringsperiode: 5 år

Dette fondet er ment for investering på lang sikt. Du bør være forberedt på å beholde investeringen i minst 5 år. Du kan imidlertid løse inn investeringen din uten straff når som helst i denne perioden, eller beholde investeringen lenger. Innløsning er mulig på alle virkedager, og utbetaling gjøres innen 2 virkedager. Daglige kurser, som gjenspeiler den faktiske verdien av fondet, fastsettes hver dag etter beregningstidspunktet og publiseres på nettstedet vårt på www.ssga.com.

Siden andelene er børsnotert, kan du kjøpe eller selge andeler i produktet uten gebyrer på en hvilken som helst vanlig virkedag. Hør med megler, finansi rådgiver eller distributør for informasjon om eventuelle kostnader og gebyrer knyttet til salg av andeler.

ETF-andeler kjøpt i sekundærmarkedet kan vanligvis ikke selges direkte tilbake til selskapet. Under ekstraordinære omstendigheter, enten som følge av forstyrrelser i sekundærmarkedet eller på annen måte, har investorer som har kjøpt ETF-andeler i sekundærmarkedet, rett til å søke til selskapet skriftlig om å få de aktuelle ETF-andelene registrert i eget navn, for tilgang til innløsningsfasilitetene beskrevet under "Primary Market".

Hvordan kan jeg klage?

Hvis du har en klage om fondet eller forvalteren, finner du mer informasjon om hvordan du klager og forvalterens retningslinjer for klagebehandling i delen «Contact Us» på nettstedet www.ssga.com.

Annen relevant informasjon

Kostnader, resultat og risiko Kostnads-, resultat- og risikoberegningene som inngår i dette nøkkelinformasjonsdokumentet, følger metodikken som er fastsatt i EU-reglene. Vær oppmerksom på at resultatscenariene som er beregnet ovenfor, utelukkende er avledet fra fondets tidligere andelskurs, og at tidligere resultater ikke er en veiledning til fremtidig avkastning. Derfor kan investeringen din være utsatt, og du vil kanskje ikke oppnå avkastningen som vises.

Investorer bør ikke basere sine investeringsbeslutninger utelukkende på scenariene som vises.

Resultatscenarioer Du kan be om scenarier med tidligere resultater, som oppdateres månedlig, ved å sende en e-post til Fund_data_services@ssga.com.

Historiske resultater Du kan laste ned historiske resultater for de siste 9 årene fra nettstedet vårt på www.ssga.com.