

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 rahastoiesitteessä.

SPDR S&P U.S. Real Estate Select Sector UCITS ETF ("Rahasto"), alarahasto SSGA

SPDR ETFs Europe II plc (a UCITS compliant Exchange Traded Fund).

Osakelaji: SPDR S&P U.S. Real Estate Select Sector UCITS ETF (Dist) (ISIN IE00BFY0GS07)

Tavoitteet ja sijoituspolitiikka

Sijoitustavoite Rahaston tavoitteena on seurata S&P 500 -indeksin pörssilistattujen kiinteistösijoitusrahastojen (REIT) ja muiden kiinteistösijoitusyhtiöiden kehitystä.

Sijoituspolitiikka Rahasto pyrkii seuraamaan S&P Real Estate Select Sector Daily Capped 25/20 Index -indeksin ("indeksi") kehitystä niin tarkasti kuin mahdollista.

Rahasto on indeksiseurantarahasto (ns. passiivisesti hallinnoitu rahasto).

Rahasto sijoittaa ensisijaisesti indeksiin kuuluviin arvopapereihin. Arvopapereihin sisältyy yhdysvaltalaisia REIT-kiinteistösijoitusrahastoja ja muita kiinteistösijoitusyhtiöitä, jotka luokitellaan GICS-toimialaluokituksessa Kiinteistöyhtiöt-sektorille.

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 pörssissä markkinahintoihin, jotka voivat vaihdella päivän aikana. Markkinahinnat voivat poiketa ylös- tai alaspäin rahaston päivittäisestä nettovarallisuusarvosta.

Rahasto ei tällä hetkellä osallistu arvopapereiden lainaukseen.

Rahaston osakkeet on laskettu liikkeeseen Yhdysvaltain dollareissa.

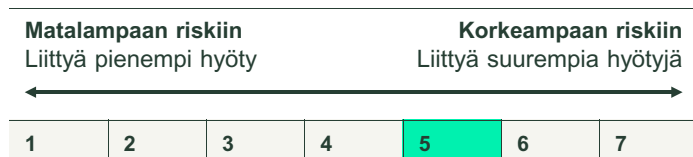
Osuudenomistajat voivat lunastaa osuuksiaan rahastossa kaikkina Ison-Britannian pankkipäivinä (lukuun ottamatta niitä päiviä, joihin rahaston kannalta oleelliset finanssimarkkinat ovat kiinni ja/tai tällaisia päiviä edeltävät päivät; nämä rahastoon vaikuttavat markkinoiden kiinnioloapäivät on ilmoitettava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

Rahaston saamat tuotot maksetaan osakkeenomistajille osakkeiden mukaisessa suhteessa.

Lisätietoja on rahastoiesitteessä.

Indeksin lähde: S&P Real Estate Select Sector Daily Capped 25/20 Index ("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 S&P U.S. Real Estate Select Sector 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-tuotto-profiili



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 simuloitua 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 keskisuuria 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 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-kiinteistösiirtoyhtiöiden riski: REIT-yhtiöihin tehdyt sijoitukset voivat olla erittäin keskittyneitä. Maksuhäiriötilanteessa

REIT-kiinteistösiirtoyhtiöt saattavat kärsiä viiveistä, ja niille voi syntyä huomattavia kustannuksia oikeuksiensa täytäntöönpanosta. REIT-kiinteistösiirtoyhtiöt 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.

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

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

Esitetty juoksevien kulujen määrä on arvio. 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".

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.

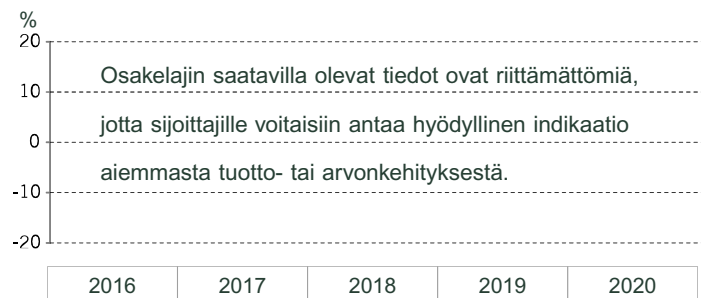
Rahastosta vuoden aikana veloitettavat maksut

Juoksevat kulut	0.15%
-----------------	-------

Rahastosta erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut

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

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys



Aiempi tuotto- tai arvonkehitys ei ole tae tulevista tuloksista.

Rahasto ei vielä ole aloittanut toimintaansa.

Käytännön tiedot

Säilytysyhteisö State Street Custodial Services (Ireland) Limited.

Lisätietoja Rahastoesite liitteineen, rahaston salkkua koskevat tiedot sekä SSGA SPDR ETFs Europe II 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 II plc -yhtiön palkitsemiskäytännöstä on saatavilla osoitteesta www.ssga.com. Tiedot toimitetaan pyydettyä 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 II 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 II plc -rahaston toisen alarahaston osuuksiksi. Vaihto voidaan toteuttaa vain siten, että sijoittaja myy/lunastaa osuutensa rahastossa ja ostaa/merkitsee tilalle SSGA SPDR ETFs Europe II 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 II plc ja sen alarahastojen vastuut ovat erillisiä. Sen seurauksena rahaston varoja ei voi käyttää SSGA SPDR ETFs Europe II plc muiden alarahastojen velkojen maksamiseen.