Nøkkelinformasjonsdokument

STATE STREET GLOBAL ADVISORS SPDR®

Formål

Dette dokumentet inneholder nøkkelinformasjon om dette investeringsproduktet. Det er ikke markedsføringsmateriell. 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.

Produktet

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

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

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

SPDR FTSE EPRA Europe ex UK 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: 27. oktober 2023

Hva innebærer dette produktet?

Type

Dette fondet er et open-ended investeringsselskap 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 til det børsnoterte eiendomsmarkedet i Europa.

Fondet vil forsøke å følge utviklingen til FTSE EPRA Nareit Developed Europe ex UK 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 børsnoterte eiendomsselskaper og eiendomsfond ("REITs") i Europa unntatt Storbritannia som har som formål å drive med eierskap, salg og utvikling av inntektsgenererende eiendom.

Indeksen er generelt godt diversifisert, men for at fondet skal kunne følge indeksen nøyaktig, vil fondet benytte seg av de utvidede grensene for risikospredning som tillates i henhold til UCITS-direktivet, som tillater fondet å plassere opptil 20% av fondets netto andelsverdi i enkeltkomponenter i indeksen fra samme utsteder og opptil 35% av fondets netto andelsverdi i komponenter i indeksen fra samme utsteder under særlige markedsforhold (dvs. dersom denne utstederen utgjør en uvanlig stor andel av markedet som indeksen måler).

Fondet tar sikte på å eie alle verdipapirene i indeksen med tilnærmet samme vekting 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 markedskurser som kan variere i løpet av dagen. Markedskursene kan være høyere eller lavere enn fondets daglige netto andelsverdi.

Fondets maksimale eksponering mot verdipapirutlån som en prosentandel av netto andelsverdi vil ikke overstige 40%.

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.

Alle fondets inntekter beholdes i fondet og fører til at andelenes verdi øker.

Andelene i fondet er utstedt i euro.

Indekskilde: FTSE EPRA NAREIT Developed Europe ex UK Index blir beregnet av FTSE. Hverken FTSE, Euronext N. V., NAREIT eller EPRA støtter, anbefaler eller promoterer dette produktet, er ikke forbundet med det på noen måte og påtar seg intet ansvar.

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.

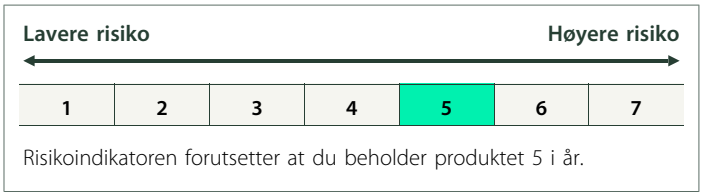
Praktisk informasjon

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



Risikoindikatoren forutsetter at du beholder produktet 5 i år.

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.

Vi har klassifisert dette produktet som 5 av 7, som er en klasse med middels-høy risiko.

Dette vurderer de potensielle tapene fra fremtidige resultater til et middels-høyt nivå, og dårlige markedsforhold vil sannsynligvis påvirker State Street Global Advisors Europe Limiteds kapasitet til å betale deg.

Vær oppmerksom på valutarisiko. Du kan motta betalinger i en annen valuta, så resultatet til investeringen påvirkes av vekslingskursen mellom de to valutaene. Denne risikoen inngår ikke i indikatoren som er vist ovenfor.

I tillegg til risikoene som er inkludert i risikoindikatoren, kan andre risikoer påvirke fondets resultat. Se fondets prospekt, som er kostnadsfritt tilgjengelig på www.ssga.com.

Resultatscenarioer

Tallene som vises, inkluderer alle kostnader for fondet, med unntak av kostnader du kanskje må betale til din rådgiver, distributør eller annen formilder. 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.

Stresscenariet viser hva du kan få tilbake etter ekstreme markedsforhold.

Ugunstig: Denne typen scenario fant sted for en investering mellom august 2021 og juli 2023.

Moderat: Denne typen scenario fant sted for en investering mellom februar 2017 og februar 2022.

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

Anbefalt investeringsperiode		**5 år**	
Eksempelinvestering		**10.000 EUR**	
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	**1.440 EUR** -85,6%	**1.630 EUR** -30,4%
Ugunstig	**Det du kan få tilbake etter kostnader** Gjennomsnittlig avkastning hvert år	**6.150 EUR** -38,5%	**6.050 EUR** -9,6%
Moderat	**Det du kan få tilbake etter kostnader** Gjennomsnittlig avkastning hvert år	**10.820 EUR** 8,2%	**13.310 EUR** 5,9%
Gunstig	**Det du kan få tilbake etter kostnader** Gjennomsnittlig avkastning hvert år	**14.190 EUR** 41,9%	**19.800 EUR** 14,6%

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 EUR er investert.

Eksempelinvestering 10.000 EUR	hvis du avslutter etter 1 år	hvis du avslutter etter 5 år (anbefalt investeringsperiode)
Totale kostnader	**33 EUR**	**222 EUR**
Årlig kostnadspåvirkning*	**0,3%**	**0,4% hvert år**

(*) 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 6,2% før kostnader og 5,9% 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 EUR**
Utgangskostnader	**0,00%** Virkningen av kostnadene hvis du går ut av investeringen når den utløper.	**0 EUR**
Løpende kostnader hvert år		**Årlig kostnadspåvirkning hvis du avslutter etter 1 år**
Forvaltningshonorarer og andre administrasjons- eller driftskostnader	**0,30%** 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.	**30 EUR**
Transaksjonskostnader	**0,03%** Virkningen av kostnadene ved at vi kjøper og selger underliggende investeringer for produktet.	**3 EUR**
Diverse kostnader som påløper under bestemte forhold		**Årlig kostnadspåvirkning hvis du avslutter etter 1 år**
Resultathonorarer	**0,00%** Det faktiske beløpet vil variere avhengig av hvor godt investeringen gjør det. Anslaget for de samlede kostnadene over inkluderer gjennomsnittet over de siste 5 årene.	**0 EUR**

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, finansrådgiver 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 7 årene fra nettstedet vårt på www.ssga.com.