

Il presente documento contiene le informazioni chiave di cui tutti gli investitori devono disporre in relazione a questo fondo. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni contenute nel presente documento, richieste dalla legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire la natura di questo fondo e i rischi ad esso connessi. Si raccomanda di prenderne visione, in modo da operare una scelta informata in merito all'opportunità di investire. I termini non definiti nel presente documento sono da intendersi come definiti nel Prospetto.

SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF (il "Fondo"), un

comparto di SSGA SPDR ETFs Europe I plc (un ETF armonizzato alla direttiva OICVM).

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

Obiettivi e politica d'investimento

Obiettivo d'investimento Il Fondo si prefigge di riprodurre il rendimento del mercato dei titoli immobiliari quotati in Europa.

Politica d'investimento Il Fondo mira a riprodurre il più fedelmente possibile il rendimento dell'Indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index ("l'Indice").

Il Fondo è un fondo indicizzato (anche noto come fondo a gestione passiva).

Il Fondo investe principalmente nei titoli inclusi nell'Indice. Tali titoli includono le società immobiliari quotate e i fondi comuni azionari di investimento immobiliare ("REIT") operanti in Europa, ad eccezione del Regno Unito, e le cui attività siano definite come proprietà, alienazione e sviluppo di immobili che producono reddito.

Sebbene l'Indice sia generalmente ben diversificato, per poterlo replicare fedelmente il Fondo si avvarrà dell'innalzamento dei limiti di diversificazione previsti dai Regolamenti OICVM, che gli consentono di detenere posizioni in singoli costituenti dell'Indice emessi dallo stesso organismo fino al 20% e una singola posizione fino al 35% del valore patrimoniale netto del Fondo in costituenti dell'Indice emessi dallo stesso organismo in caso di condizioni di mercato eccezionali (ossia l'emittente rappresenta una porzione insolitamente ampia di tale mercato misurato dall'Indice).

Il Fondo si propone di detenere tutti i titoli dell'Indice con ponderazioni molto simili a quelle di tale Indice. Il Fondo utilizzerà una strategia di replica per creare un'immagine quasi speculare dell'Indice. In circostanze limitate il Fondo può acquistare titoli non compresi nell'Indice.

Il Fondo può ricorrere all'uso di strumenti finanziari derivati (ossia, contratti finanziari i cui prezzi dipendono da una o più attività sottostanti) ai fini di una gestione efficiente del portafoglio.

Salvo circostanze eccezionali, generalmente il Fondo emetterà e rimborserà azioni solo ad alcuni investitori istituzionali. Tuttavia, le azioni del Fondo possono essere acquistate o vendute tramite intermediari in una o più borse valori. Il Fondo negozia in queste borse valori a prezzi di mercato che possono oscillare nel corso della giornata. I prezzi di mercato possono essere maggiori o minori del valore patrimoniale netto giornaliero del Fondo.

Attualmente il Fondo non effettua il prestito di titoli.

Gli Azionisti possono chiedere il rimborso delle azioni in qualsiasi giorno lavorativo nel Regno Unito (diverso dai giorni di chiusura dei mercati finanziari pertinenti e/o dal giorno immediatamente precedente, purché tale elenco dei giorni di chiusura di un mercato sia pubblicato per il Fondo su www.ssga.com) e tutti gli altri giorni decisi a discrezione degli Amministratori (con criteri di ragionevolezza) purché gli Azionisti ne siano preventivamente informati.

L'eventuale reddito conseguito dal Fondo sarà trattenuto e si tradurrà in un aumento del valore delle azioni.

Le azioni del Fondo sono emesse in euro.

Per informazioni più dettagliate si rimanda al Prospetto.

Fonte dell'Indice: L'Indice FTSE EPRA NAREIT Developed Europe ex UK è calcolato da FTSE. FTSE, Euronext N. V., NAREIT ed EPRA non sponsorizzano, sostengono né promuovono questo prodotto, non sono in alcun modo connessi ad esso e non si assumono alcuna responsabilità in merito.

Profilo di rischio e di rendimento



Manleva relativa ai rischi La categoria di rischio sopra indicata non è una misura delle plusvalenze o minusvalenze di capitale, ma dell'entità degli aumenti e delle flessioni dei rendimenti realizzati storicamente dal Fondo.

Ad esempio, un fondo il cui rendimento abbia registrato significativi rialzi e flessioni rientrerà in una categoria di rischio più elevata, mentre un fondo il cui rendimento abbia realizzato rialzi e flessioni meno significativi rientrerà in una categoria di rischio più bassa.

L'appartenenza alla categoria più bassa (categoria 1) non garantisce che l'investimento nel Fondo sia esente da rischi.

La categoria di rischio è stata calcolata in base a dati storici e pertanto non costituisce un'indicazione affidabile circa il futuro profilo di rischio del Fondo.

La categoria di rischio del Fondo non è garantita ed in futuro potrebbe essere soggetta a cambiamenti.

Perché il Fondo rientra in questa categoria? Il Fondo rientra nella categoria di rischio 6 poiché i suoi rendimenti hanno storicamente registrato oscillazioni di notevole entità.

I seguenti rischi rivestono importanza significativa per il Fondo e non sono adeguatamente rilevati dalla categoria di rischio.

Rischio di concentrazione: se il Fondo concentra i propri investimenti in un determinato modo, le questioni che incidono sugli investimenti avranno un effetto maggiore rispetto a quanto accadrebbe se il Fondo fosse più diversificato. Questa concentrazione può anche limitare la liquidità del Fondo.

Rischio di replica dell'Indice: il rendimento del Fondo potrebbe non replicare esattamente quello dell'Indice. Ciò può essere dovuto a oscillazioni di mercato, variazioni della composizione dell'Indice, costi delle operazioni, costi connessi a modifiche nel portafoglio del Fondo ed altre spese del Fondo.

Rischio di liquidità e Rischio di liquidità ETF: l'assenza di restrizioni di mercato pronto e di rivendita può limitare la capacità del Fondo di vendere un titolo ad un prezzo o in un momento vantaggioso o impedirgli del tutto. I titoli illiquidi possono essere negoziati a sconto e possono incidere sulla capacità di soddisfare rimborsi in modo tempestivo. Se il Fondo investe in titoli illiquidi o non negozia grandi volumi, gli spread denaro/lettera possono ampliarsi, il Fondo può essere esposto a un maggiore rischio di valutazione e una minore capacità di negoziare. Le azioni nel Fondo possono anche essere scambiate a prezzi sostanzialmente diversi rispetto all'ultimo NAV disponibile.

Rischio di investimento in REIT (Fondi d'investimento immobiliare): gli investimenti in REIT possono essere altamente concentrati. In caso di inadempienza, i REIT possono subire ritardi e incorrere in costi sostanziali per l'applicazione dei diritti. I REITS sono fortemente legati ai flussi di cassa, sono particolarmente dipendenti dai mercati finanziari e sono soggetti ai rischi che affliggono i mercati azionari in generale.

Per tutte le informazioni sui rischi associati a questo Fondo si prega di far riferimento al Prospetto.

Spese

Le spese da voi corrisposte sono usate per coprire i costi di gestione del Fondo, compresi i costi legati alla sua commercializzazione e alla distribuzione. Tali spese riducono la crescita potenziale del vostro investimento.

Le spese di sottoscrizione e di rimborso indicate sono le percentuali massime applicabili. In alcuni casi potrebbero venire applicate in misura inferiore; potete far riferimento al vostro consulente finanziario o distributore.

Le spese di sottoscrizione e di rimborso non si applicano agli investitori che acquistano/vendono azioni del Fondo nelle borse valori, ma tali investitori opereranno ai prezzi di mercato e potranno essere soggetti a spese di intermediazione e/o di altro tipo.

Le spese correnti qui riportate si basano sulle spese dell'anno conclusosi a dicembre 2020. Essa esclude:

- I costi delle operazioni di portafoglio, ad eccezione delle spese di sottoscrizione e di rimborso pagate dal Fondo per l'acquisto o la vendita di quote di altri fondi

Per informazioni più dettagliate sulle spese, si rimanda alla sezione "Commissioni e spese" del prospetto e del supplemento del Fondo.

Spese una tantum prelevate prima o dopo l'investimento

Spese di sottoscrizione	assenti
Spese di rimborso	assenti

Percentuale massima che può essere prelevata dal vostro capitale prima che venga investito e prima che il rendimento dell'investimento venga distribuito.

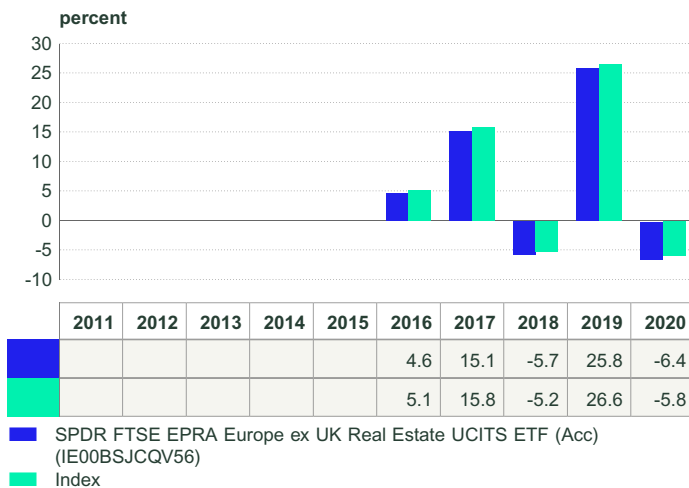
Spese prelevate dal Fondo in un anno

Spese correnti	0.30%
----------------	-------

Spese prelevate dal Fondo a determinate condizioni specifiche

Commissioni legate al rendimento	assenti
----------------------------------	---------

Risultati ottenuti nel passato



I risultati ottenuti nel passato non costituiscono un'indicazione di risultati futuri.

I risultati ottenuti nel passato qui riportati tengono conto di tutti i costi e le spese. Le spese di sottoscrizione/rimborso sono escluse dal calcolo dei risultati passati.

Il Fondo è stato lanciato nell' agosto 2015.

Le azioni di categoria Acc sono state lanciate nel agosto 2015.

I rendimenti ottenuti nel passato sono stati calcolati in euro e sono espressi come variazione percentuale del valore patrimoniale netto del Fondo alla fine di ogni anno.

Informazioni pratiche

Depositorio State Street Custodial Services (Ireland) Limited.

Ulteriori informazioni (Fondi di diritto irlandese e lussemburghese)

Copie del prospetto, dei supplementi, i dettagli del portafoglio del Fondo e le ultime relazioni annuali e semestrali di SSGA SPDR ETFs Europe I plc sono disponibili gratuitamente presso l'Agente amministrativo oppure online su www.ssga.com. Tali documenti sono redatti in lingua inglese.

Politica retributiva I dettagli sulla politica retributiva aggiornata di SSGA SPDR ETFs Europe I plc sono consultabili sul sito www.ssga.com. Copie cartacee sono disponibili gratuitamente su richiesta.

Pubblicazione del Valore patrimoniale netto (Fondi di diritto irlandese e lussemburghese) Il valore patrimoniale netto e il valore patrimoniale netto indicativo per azione sono disponibili all'indirizzo www.ssga.com e presso la sede legale della società. Il valore patrimoniale netto indicativo è inoltre disponibile tramite i terminali Bloomberg, Telekurs e Reuters.

Normativa fiscale Il Fondo è soggetto a normativa e regolamenti fiscali in vigore in Irlanda. A seconda del vostro paese di residenza, ciò potrebbe influire sui vostri investimenti. Per maggiori informazioni, vi invitiamo a rivolgervi al vostro consulente fiscal.

Dichiarazione di responsabilità SSGA SPDR ETFs Europe I plc può essere ritenuta responsabile delle dichiarazioni contenute nel presente documento che risultano fuorvianti, inesatte o incoerenti rispetto alle corrispondenti parti del Prospetto.

Conversione tra comparti Gli azionisti non hanno alcun diritto specifico a convertire le azioni del Fondo in azioni di altro comparto di SSGA SPDR ETFs Europe I plc. La conversione può essere effettuata esclusivamente dall'investitore che vende/rimborso le azioni del Fondo e acquista/sottoscrive le azioni di altro comparto di SSGA SPDR ETFs Europe I plc. Per informazioni dettagliate sulle modalità di conversione fra comparti si prega di far riferimento alla sezione "Informazioni di Compravendita - Conversioni" del prospetto.

Separazione di attività e passività SSGA SPDR ETFs Europe I plc applica la separazione delle passività dei propri comparti. Le attività del Fondo non possono quindi essere usate per onorare i debiti di alcun altro comparto di SSGA SPDR ETFs Europe I plc.