# State Street® SPDR® Dow Jones Global Real Estate UCITS ETF (Acc)

Foglio informativo

**Alternativi**

**31 ottobre 2026**

★★★★

**Morningstar Rating™**

30 settembre 2026

Bronze

## Obiettivo del Fondo

Lo scopo del Fondo è replicare la performance del mercato mondiale dei titoli immobiliari quotati.

## Descrizione dell'indice

L'Indice Dow Jones Global Select Real Estate Securities è costituito da fondi comuni azionari di investimento immobiliare ("REIT") e società operanti nel settore immobiliare ("REOC") negoziati a livello mondiale. L'Indice misura il rendimento di titoli immobiliari quotati in borsa, e intende fungere da indicatore per gli investimenti diretti in proprietà immobiliari. Per essere inclusa nell'Indice, una società deve essere sia proprietaria che gestore di immobili commerciali e/o residenziali.

## Regime Fiscale

Di norma, State Street Investment Management punta a soddisfare tutti i requisiti di informativa fiscale applicabili per tutti gli ETF SPDR nei paesi di seguito elencati. Le domande vengono presentate nel corso dell'intero anno a seconda dei termini previsti dalle singole autorità tributarie locali: Regno Unito, Germania, Austria, Svizzera.

## Paesi di registrazione

Svizzera, Svezia, Spagna, Regno Unito, Paesi Bassi, Norvegia, Lussemburgo, Italia, Irlanda, Germania, Francia, Finlandia, Danimarca, Austria

| Informazioni sul Fondo | |
|---|---|
| ISIN | IE00BH4GR342 |
| Benchmark | Dow Jones Global Select Real Estate Securities Index |
| Codice Indice | DWGRSN |
| Tipo Indice | Rendimento Totale Netto |
| Numero Di Componenti | 222 |

| Dati Principali | |
|---|---|
| Data di lancio | 16-Oct-2019 |
| Valuta della classe di azioni | USD |
| Fondo — Valuta di Base | USD |
| TER | 0,40% |
| Politica dei Dividendi | Accumulazione |
| Metodologia di Replica | Replicato |
| Armonizzazione UCITS | Sì |
| Domicilio | Irlanda |
| Società di gestione | State Street Global Advisors Europe Limited |
| Società di gestione delegata | State Street Global Advisors Limited |
| Società Emittente | SSGA SPDR ETFs Europe I plc |
| Asset della Classe di Azioni (milioni) | US$56,56 |
| Asset Totali del Fondo (milioni) | US$407,24 |
| Idoneo ISA | Sì |
| Idoneo SIPP | Sì |
| Idoneo PEA | No |

Prima del 19 febbraio 2026, il Fondo era denominato SPDR® Dow Jones Global Real Estate UCITS ETF (Acc).

**Quotazioni**

| Borsa | Codice Borsa | Valuta di Negoziazione | Codice iNAV | Codice Bloomberg | Codice Reuters | Codice SEDOL |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Deutsche Börse* | SPY2 | EUR | INSPY2E | SPY2 GY | SPY2.DE | BKF2SZ1 |
| London Stock Exchange | GLRA | USD | INSPY2 | GLRA LN | GLRA.L | BH4GR34 |
| SIX Swiss Exchange | GLRA | CHF | INSPY2C | GLRA SE | GLRA.S | BKF2T03 |

*Indicare la borsa principale

**Performance**

| | Indice | Fondo Lorde | Differenza | Fondo Nette | Differenza |
|---|---|---|---|---|---|
| **Performance Annualizzata (%)** | | | | | |
| 1 Anno | 9,01 | 9,17 | 0,15 | 8,73 | -0,28 |
| 3 Anni | 12,90 | 13,06 | 0,16 | 12,61 | -0,29 |
| 5 Anni | 0,66 | 0,80 | 0,13 | 0,39 | -0,27 |
| 10 Anni | - | - | - | - | - |
| Dal Lancio | 1,85 | 2,03 | 0,18 | 1,63 | -0,22 |
| **Performance Cumulativa (%)** | | | | | |
| 1 Mese | 2,55 | 2,57 | 0,02 | 2,53 | -0,02 |
| 3 Mesi | -5,82 | -5,78 | 0,04 | -5,87 | -0,05 |
| 1 Anno | 9,01 | 9,17 | 0,15 | 8,73 | -0,28 |
| 2 Anni | 12,22 | 12,56 | 0,34 | 11,66 | -0,56 |
| 3 Anni | 43,92 | 44,55 | 0,63 | 42,83 | -1,09 |
| 5 Anni | 3,36 | 4,04 | 0,68 | 1,98 | -1,37 |
| 10 Anni | - | - | - | - | - |
| Dal Lancio | 13,79 | 15,24 | 1,45 | 12,04 | -1,74 |
| **Performance (Anno Solare) (%)** | | | | | |
| 2026 | 7,81 | 7,97 | 0,16 | 7,61 | -0,20 |
| 2025 | 8,79 | 8,98 | 0,19 | 8,55 | -0,25 |
| 2024 | 1,18 | 1,31 | 0,13 | 0,91 | -0,27 |
| 2023 | 10,68 | 10,78 | 0,10 | 10,34 | -0,34 |
| 2022 | -25,30 | -25,20 | 0,11 | -25,50 | -0,19 |
| 2021 | 30,21 | 30,52 | 0,32 | 30,01 | -0,20 |

| | (%) Fondo |
|---|---|
| **Deviazione standard (3 Anni)** | 15,28 |
| **Tracking Error Annualizzato (3 Anni)** | 0,09 |

La performance storica non offre garanzia di rendimenti futuri. I dati di performance qui riportati non tengono conto delle commissioni e dei costi di emissione o rimborso, o acquisto e vendita, delle quote. Se la performance è calcolata sulla base di valori patrimoniali netti non denominati nella valuta di base del fondo, il suo valore potrebbe aumentare o diminuire a seguito della fluttuazione dei tassi di cambio.
Qualora il Fondo sia chiuso nel rispetto del calendario del Valore Patrimoniale Netto (VPN) ufficiale ma, ciononostante, sia possibile determinare una parte significativa dei prezzi dei titoli sottostanti, si calcola un VPN tecnico. Pertanto, i risultati ottenuti nel passato qui riportati sono stati calcolati utilizzando un VPN tecnico, ove necessario, oltre al VPN ufficiale del Fondo in ciascun altro giorno lavorativo per il periodo in esame.
Se la data di lancio del Fondo in questione o del Fondo legato alla performance storica (la prima delle due in ordine di tempo) cade in detto periodo, i rendimenti della performance nell'anno solare del lancio saranno parziali.

**Caratteristiche**

| | |
|---|---|
| Numero di Titoli | 224 |
| †Distribution Yield | - |
| Rapporto prezzo/utili - FY1 | 25,40 |
| Price/Book medio | 1,64 |
| Media capitalizzazione di mercato (in Milioni) | US$48.468,09 |
| Dividend Yield dell'Indice | 3,96% |

† Misura i dividendi distribuiti negli ultimi 12 mesi per azione divisi per il NAV.

Fonte: State Street Investment Management Le caratteristiche, le posizioni, le scomposizioni geografiche e settoriali indicati sono aggiornati alla data indicata nella parte superiore di questo factsheet e sono soggetti a modifiche. Qualsiasi riferimento a una società o ad un titolo specifico non costituisce una raccomandazione ad acquistare, vendere, detenere o investire direttamente in tale società o titolo.

| Le 10 Principali Posizioni | Peso (%) |
|---|---|
| WELLTOWER INC | 10,29 |
| PROLOGIS INC | 7,41 |
| EQUINIX INC | 6,08 |
| SIMON PROPERTY GROUP INC | 4,28 |
| DIGITAL REALTY TRUST INC | 3,86 |
| PUBLIC STORAGE | 3,32 |
| REALTY INCOME CORP | 3,28 |
| VIVMARK RESIDENTIAL | 2,71 |
| VENTAS INC | 2,65 |
| EXTRA SPACE STORAGE INC | 1,94 |

| Ripartizione Per Settore | Peso (%) |
|---|---|
| REIT | 91,91 |
| REOC | 8,09 |

**Rischio di capitale: L'investimento implica alcuni rischi, tra i quali il rischio di perdita di capitale.**
**I dati di performance riportati si riferiscono a rendimenti passati. Le performance passate non sono indicative di risultati futuri.**

| Ripartizione Per Paese | Peso (%) |
|---|---|
| Stati Uniti | 73,79 |
| Giappone | 6,93 |
| Regno Unito | 3,79 |
| Singapore | 2,50 |
| Australia | 2,25 |
| Hong Kong | 1,68 |
| Francia | 1,65 |
| Svizzera | 1,27 |
| Svezia | 0,90 |
| Messico | 0,80 |
| Israele | 0,75 |
| Canada | 0,72 |
| Sudafrica | 0,68 |
| Belgio | 0,67 |
| Spagna | 0,42 |
| Germania | 0,32 |
| Cile | 0,32 |
| Brasile | 0,22 |
| Tailandia | 0,16 |
| Finlandia | 0,10 |
| Arabia Saudita | 0,05 |
| Turchia | 0,02 |

## Contattaci

Visita il nostro sito all'indirizzo ssga.com/etfs o contatta un rappresentante locale del team SPDR. In alternativa, contatta il nostro team di supporto SPDR ETFs all'indirizzo spdrseurope@ssga.com.

**Francia & Lussemburgo**
spdretf_france@ssga.com
+33 1 44 45 40 00

**Germania**
spdrsgermany@ssga.com
+49 69 66774 5016

**Italia**
spdretf_italia@ssga.com
+39 0232066 140

**Paesi Bassi**
spdr_nl@ssga.com
+31 (0)20-7181071

**Nordics**
spdrseurope@ssga.com
+31 (0)20-7181071

**Spagna**
spdrseurope@ssga.com
+39 0232066 140

**Svizzera**
spdrsswitzerland@ssga.com
+ 41 (0)44 245 70 00

**Regno Unito**
spdrseurope@ssga.com
+44 (0) 203 395 6888

## ssga.com/etfs

**State Street Global Advisors (SSGA) è ora State Street Investment Management. Visita statestreet.com/investment-management per ulteriori informazioni.**

**Glossario**

**Rapporto prezzo/utili AF1** Il prezzo medio di ciascun titolo sottostante diviso per la stima media dell'utile per azione (EPS) del titolo nel successivo esercizio finanziario non dichiarato, alla data di rendicontazione.
**Media del prezzo/valore contabile** La media del prezzo di ciascun titolo sottostante divisa per il valore contabile per azione del titolo, alla data di rendicontazione.
**Rapporto dividendo/prezzo dell'indice** La media dei dividendi annui per azione (DPS) di ciascun titolo sottostante nell'indice alla data di rendicontazione divisa per il prezzo del titolo alla data di rendicontazione.
**TER** Il Total Expense Ratio è una commissione addebitata al fondo, come percentuale del Valore patrimoniale netto, a copertura dei costi associati al funzionamento e alla gestione del portafoglio di attivi.

**Per uso esclusivo di clienti professionali / investitori qualificati. Non destinato alla distribuzione al pubblico.**
Gli ETF (Exchange Traded Fund) vengono negoziati come i titoli azionari, comportano un rischio d'investimento e il loro valore di mercato è soggetto a fluttuazioni. Il valore degli investimenti può sia aumentare sia diminuire, pertanto il rendimento degli investimenti sarà variabile. Le oscillazioni dei tassi di cambio possono causare effetti negativi sul valore, sulla quotazione o sul reddito di un investimento. Inoltre non viene fornita alcuna garanzia che l'ETF raggiunga l'obiettivo d'investimento.

**Comunicazione commerciale**
Gli ETF SPDR potrebbero non essere disponibili o adeguati all'investitore. Le informazioni fornite non costituiscono una consulenza agli investimenti così come questa espressione è definita nella Direttiva MiFID (2014/65/UE) e l'investitore non dovrà farvi affidamento. Non devono intendersi come sollecitazione all'acquisto o offerta alla vendita di qualsiasi investimento. Non prendono in considerazione particolari orizzonti o obiettivi d'investimento, status fiscali, strategie o propensioni al rischio di qualsiasi investitore attuale o potenziale. Qualora si renda necessaria una consulenza agli investimenti, suggeriamo di consultare il proprio consulente fiscale e finanziario o altro professionista di fiducia.
Il trattamento fiscale dipende dalle circostanze individuali di ciascun cliente e può essere soggetto a modifiche in futuro.
Il presente documento non costituisce un'offerta o un invito all'acquisto di azioni di SPDR ETFs Europe I plc e SPDR ETFs Europe II plc.
**Prima di prendere qualsiasi decisione di investimento, si prega di fare riferimento all'ultimo Documento contenente le informazioni chiave (KID) o Documento contenente le informazioni chiave per l'investitore (KIID) e al Prospetto informativo del Fondo. L'ultima versione in inglese del prospetto informativo e del KID/KIID è disponibile sul sito www.statestreet.com/im. Un riepilogo dei diritti degli investitori è disponibile all'indirizzo: https://www.ssga.com/library-content/products/fund-docs/summary-of-investor-rights/ssga-spdr-investors-rights-summary.pdf Si noti che la Società di gestione può decidere di rescindere gli accordi presi per la commercializzazione e procedere con la denotifica in conformità all'Articolo 93a della Direttiva 2009/65/CE.**
Tutti i documenti relativi al fondo sono disponibili gratuitamente presso la sede del Rappresentante/Agente locale, visitando il sito www.statestreet.com/im o contattando State Street Custodial Services (Ireland) Limited, 78 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, Irlanda.
SPDR ETFs è la piattaforma di exchange traded fund ("ETF") di State Street Global Advisors ed include fondi autorizzati dalle Banca centrale irlandese come fondi aperti d'investimento UCITS.
I fondi non sono disponibili per gli investitori statunitensi.
SSGA SPDR ETFs Europe I plc e SPDR ETFs Europe II plc (la "Società") emettono ETF di SPDR, e sono strutturate come società d'investimento di tipo aperto a capitale variabile e con separazione delle passività fra i comparti. La Società è organizzata come Organismo di investimento collettivo in valori mobiliari (OICVM) di diritto irlandese e autorizzata come OICVM dalla Banca centrale irlandese.
**Informazioni aggiuntive importanti:**
**Per il Regno Unito**, il presente documento è stato pubblicato da State Street Global Advisors Limited ("SSGA"). Autorizzata e disciplinata dalla Financial Conduct Authority (autorità di vigilanza britannica) ed è iscritta nel registro delle imprese con il numero 2509928. Partita IVA 5776591 81. Sede legale: 20 Churchill Place, Canary Wharf, London, E14 5HJ Telefono: 020 3395 6000 - Fax: 020 3395 6350 - Sito web: www.statestreet.com/im.
**Per l'UE,** il presente documento è stato pubblicato da State Street Global Advisors Europe Limited ("SSGA"), regolamentata dalla Banca Centrale d'Irlanda. Indirizzo della sede legale: 78 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2. Numero di iscrizione 49934. T: +353 (0)1 776 3000. Fax: +353 (0)1 776 3300. Web: www.statestreet.com/im.
**Rappresentante locale/Agenti di pagamento di SPDR ETFs:**
**Francia:** State Street Bank International GmbH Paris Branch, Cœur Défense -Tour A, 100, Esplanade du Général de Gaulle, 92931 Paris La Defense Cedex; **Svizzera:** State Street Bank GmbH Munich, Zurich Branch, Beethovenstrasse 19, 8027 Zurich e il distributore principale in Svizzera, State Street Global Advisors AG, Beethovenstrasse 19, 8027 Zurich; **Germania:** State Street Global Advisors Europe Limited, Brienner Strasse 59, D-80333 Munich; **Spagna:** Cecabank, S.A. Alcalá 27, 28014 Madrid (Spain); **Danimarca:** Nordea Bank Denmark A/S, Issuer Services, Securities Services Hermes Hus, Helgeshøj Allé 33 Postbox 850 DK-0900 Copenhagen C; **Austria:** Erste Bank, Graben 21, 1010 Wien, Austria; **Svezia:** SKANDINAVISKA ENSKILDA BANKEN AB, Global Transaction Services ST MH1, SE-106 40 Stockholm, Svezia.
Dow Jones Global Real Estate Securities è un marchio di Dow Jones Trademark Holdings LLC ("Dow Jones") ed è concesso in licenza da S&P Dow Jones Indices LLC e dalle sue affiliate ("S&P Dow Jones Indices") e State Street Global Advisors. SPDR Dow Jones Global Real Estate Securities inon è in alcun modo sponsorizzato, sostenuto, venduto o promosso da Dow Jones o S&P Dow Jones Indices.
L'indice S&P 500® è un prodotto di S&P Dow Jones Indices LLC o delle sue affiliate ("S&P DJI") ed è stato concesso in licenza d'uso a State Street Global Advisors. S&P®, SPDR®, S&P 500®, US 500 e 500 sono marchi registrati di Standard & Poor's Financial Services LLC ("S&P"); Dow Jones® è un marchio registrato di Dow Jones Trademark Holdings LLC ("Dow Jones") ed è stato concesso in licenza d'uso da S&P Dow Jones Indices; questi marchi sono stati concessi in licenza d'uso da S&P DJI e concessi in sub-licenza per fini specifici da State Street Global Advisors. Il fondo non è sponsorizzato, sostenuto, venduto o promosso da S&P DJI, Dow Jones, S&P, le rispettive affiliate e nessuna di tali parti rilascia alcuna dichiarazione in merito all'opportunità di investire in tali prodotti, né ha alcuna responsabilità per eventuali errori, omissioni o interruzioni di tali indici.
I marchi registrati e i marchi di servizio qui riferiti appartengono ai rispettivi proprietari. I fornitori di dati di terze parti non rilasciano garanzie o dichiarazioni di alcun tipo in merito all'accuratezza, alla completezza o alla puntualità dei dati e non hanno responsabilità per danni di alcun tipo relativi all'utilizzo di tali dati.
© 2026 Morningstar, Inc. Tutti i diritti riservati.
Le informazioni riportate nel presente documento: (1) sono di proprietà di Morningstar e/o dei suoi fornitori di contenuti; (2) non possono essere riprodotte o distribuite, e (3) non sono garantite in quanto ad accuratezza, completezza o tempestività. Né Morningstar né i suoi fornitori di contenuti possono essere ritenuti responsabili per eventuali danni o perdite derivanti dall'uso di tali informazioni. La performance passata non rappresenta una garanzia di risultati futuri.
Il Morningstar Rating per i fondi, o "star rating", è calcolato per i prodotti gestiti (inclusi fondi comuni d'investimento, subaccount di rendite variabili e polizze vita variabili, exchange-traded fund, fondi chiusi e gestioni separate) con almeno tre anni di storico. Gli exchange-traded fund e i fondi comuni d'investimento aperti sono considerati un'unica categoria a fini comparativi. È calcolato sulla base di una misura del Rendimento Rettificato per il Rischio Morningstar, che tiene conto della variabilità del rendimento mensile in eccesso di un prodotto gestito, attribuendo maggiore peso alle variazioni negative e premiando la performance costante. Il Morningstar Rating non include alcun aggiustamento per le commissioni di vendita (sales loads). Il 10% superiore dei prodotti in ciascuna categoria riceve 5 stelle; il successivo 22,5% riceve 4 stelle; il successivo 35% riceve 3 stelle; il successivo 22,5% riceve 2 stelle; e il 10% inferiore riceve 1 stella. L'Overall Morningstar Rating per un prodotto gestito è ricavato da una media ponderata delle metriche di rating Morningstar relative ai periodi a tre, cinque e dieci anni (se applicabili). I pesi sono: 100% del rating a tre anni per un totale di rendimenti compreso tra 36 e 59 mesi; 60% del rating a cinque anni e 40% del rating a tre anni per un totale di rendimenti compreso tra 60 e 119 mesi; e 50% del rating a dieci anni, 30% del rating a cinque anni e 20% del rating a tre anni per un totale di rendimenti pari o superiori a 120 mesi. "Sebbene la formula complessiva del rating a 10 anni sembri attribuire il maggior peso al periodo decennale, in realtà il periodo triennale più recente ha l'impatto maggiore, perché è incluso in tutti e tre i periodi di valutazione.
Il Morningstar Medalist RatingTM è l'espressione sintetica dell'analisi prospettica di Morningstar sulle strategie d'investimento, come tali strategie sono offerte tramite specifici veicoli, utilizzando una scala di valutazione: Gold, Silver, Bronze, Neutral e Negative. I Medalist Rating indicano quali investimenti Morningstar ritiene probabile che nel tempo possano sovraperformare, su base corretta per il rischio, un indice di riferimento pertinente o la media del gruppo di pari. I prodotti di investimento vengono valutati su tre pilastri fondamentali (People, Parent e Process) che, abbinati a una valutazione delle commissioni, costituiscono la base della convinzione di Morningstar in merito all'investimento in tali prodotti e determinano il Medalist Rating loro assegnato. Le valutazioni dei pilastri possono essere: Low, Below Average, Average, Above Average e High. I pilastri possono essere valutati tramite una valutazione qualitativa dell'analista (direttamente su un veicolo coperto dall'analista o indirettamente quando le valutazioni dei pilastri di un veicolo coperto vengono applicate a un veicolo correlato non coperto) oppure mediante tecniche algoritmiche. I veicoli di investimento vengono classificati in gruppi di rating in base alla loro performance attesa, secondo categorie definite dalla Morningstar Category e dalla loro natura attiva o passiva. Quando gli analisti coprono direttamente un veicolo, assegnano le tre valutazioni dei pilastri sulla base della loro valutazione qualitativa, sotto la supervisione dell'Analyst Rating Committee, e le monitorano e rivalutano almeno ogni 14 mesi. Quando i veicoli sono coperti indirettamente dagli analisti o dall'algoritmo, i rating vengono assegnati mensilmente. Per informazioni più dettagliate sui rating, inclusa la loro metodologia, potete visitare global.morningstar.com/managerdisclosures/.
I Morningstar Medalist Rating non sono dichiarazioni di fatto, né costituiscono valutazioni di credito o di rischio. Il Morningstar Medalist Rating (i) non deve essere utilizzato come unico criterio per valutare un prodotto di investimento, (ii) comporta rischi e incertezze sconosciuti che possono far sì che le aspettative non si verifichino o differiscano in modo significativo da quanto previsto, (iii) non garantisce che, quando determinato algoritmicamente, si basi su ipotesi o modelli completi o accurati, (iv) comporta il rischio che l'obiettivo di rendimento non venga raggiunto a causa, di fattori quali cambiamenti imprevisti nella gestione, nella tecnologia, nello sviluppo economico, nell'andamento dei tassi di interesse, nei costi operativi e/o dei materiali, nella pressione competitiva, nella normativa di vigilanza, nei tassi di cambio, nelle aliquote fiscali, nei tassi di cambio e/o nei cambiamenti delle condizioni politiche e sociali e (v) non dovrebbe essere considerato un'offerta o una sollecitazione all'acquisto o alla vendita del prodotto di investimento. Un cambiamento nei fattori fondamentali che sottendono il Morningstar Medalist Rating può comportare che il rating non sia più accurato.
È vietato riprodurre, copiare o trasmettere la totalità o parte del presente documento, né il suo contenuto può essere divulgato a terzi senza l'esplicita approvazione scritta di State Street Investment Management.

© 2026 State Street Corporation.
Tutti i diritti riservati.
Data di scadenza: 31/10/2027