Documento contenente le informazioni chiave

Scopo

Il presente documento contiene informazioni chiave relative a questo prodotto d'investimento. Non si tratta di un documento promozionale. Le informazioni, prescritte per legge, hanno lo scopo di aiutarvi a capire le caratteristiche, i rischi, i costi, i guadagni e le perdite potenziali di questo prodotto e di aiutarvi a fare un raffronto con altri prodotti d'investimento.I termini non definiti nel presente documento devono intendersi secondo le definizioni del Prospetto.

Prodotto

State Street SPDR Dow Jones Global Real Estate UCITS ETF ("Fondo")

un comparto di **SSGA SPDR ETFs Europe I plc**

Categoria di azioni: State Street SPDR Dow Jones Global Real Estate UCITS ETF (Acc) (ISIN IE00BH4GR342)

State Street SPDR Dow Jones Global Real Estate UCITS ETF è autorizzato in Irlanda e regolamentato dalla Central Bank of Ireland.

Questo Fondo è gestito da State Street Global Advisors Europe Limited (il "Gestore del Fondo"), che è autorizzato in Irlanda e sottoposto alla vigilanza della Central Bank of Ireland. Per ulteriori informazioni su questo prodotto, si rimanda a www.ssga.com

Accurato al: 19 febbraio 2026

Cos'è questo prodotto?

Tipo

Il presente Fondo è una società di investimento di tipo aperto a capitale variabile, costituita in Irlanda il 5 gennaio 2011 con il numero di registrazione 493329 e autorizzata come OICVM dalla Banca Centrale.

Termine

La Società è una società per azioni di tipo aperto costituita per un periodo illimitato. Tuttavia, essa può essere sciolta in qualsiasi momento mediante delibera approvata in sede di assemblea generale degli Azionisti in conformità alle leggi applicabili.
Questo Fondo non ha una data di scadenza. Tuttavia, esso può essere chiuso e liquidato su decisione del Consiglio al verificarsi di condizioni specifiche stabilite nel Prospetto.

Obiettivi

Obiettivo di investimento L'obiettivo del Fondo consiste nel riprodurre il rendimento del mercato azionario mondiale dei titoli immobiliari.

Il Fondo mira a riprodurre il più fedelmente possibile il rendimento dell'Indice Dow Jones Global Select Real Estate Securities Index (l'"Indice").

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

Politiche di investimento Il Fondo investe principalmente nei titoli inclusi nell'Indice. Questi titoli includono fondi comuni azionari di investimento immobiliare ("REIT") e società operanti nel settore immobiliare ("REOC") dei mercati sviluppati ed emergenti di tutto il mondo. I titoli vengono analizzati in base alla liquidità, alla dimensione e al reddito, quindi ponderati in base alla capitalizzazione di mercato.

Sebbene l'Indice sia generalmente ben diversificato, a causa del mercato che riflette e in funzione delle condizioni di mercato potrebbe contenere costituenti emessi dallo stesso organismo i quali potrebbero rappresentare oltre il 10% dell'Indice. Affinché replichi esattamente l'Indice, il Fondo dovrà avvalersi dei maggiori limiti di diversificazione previsti dal Regolamento 71 dei Regolamenti OICVM. Tali limiti consentono al Fondo di detenere posizioni in singoli costituenti dell'Indice emessi dallo stesso organismo fino al 20%.

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.

L'esposizione massima del Fondo al prestito titoli in percentuale del suo Valore patrimoniale netto non supererà il 40%.

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 della Categoria USD sono emesse in dollari statunitensi.

Fonte dell'Indice: "Dow Jones" e l'Indice sono marchi di servizio di Dow Jones & Company, Inc. e sono stati concessi in licenza per determinati scopi a State Street Investment Management. Il Fondo non è sponsorizzato, approvato, venduto o promosso da Dow Jones, e Dow Jones non rilascia alcuna dichiarazione in merito all'opportunità di investire in tale/i prodotto/i. Per il testo completo dell'esclusione di responsabilità si rimanda al Prospetto.

Investitore al dettaglio destinatario

Il Fondo è destinato a investitori che prevedono di rimanere investiti per almeno 5 anni e sono preparati ad assumere un livello medio-alto di rischio di perdita del capitale iniziale al fine di ottenere un rendimento potenziale superiore. È stato concepito per far parte di un portafoglio di investimenti.

Informazioni pratiche

Depositario Il depositario del Fondo è State Street Custodial Services (Ireland) Limited.

Ulteriori informazioni Le copie del Prospetto e delle ultime relazioni annuali e semestrali in lingua inglese e dell'ultimo Valore Patrimoniale Netto per Azione sono disponibili gratuitamente su richiesta a www.ssga.com o scrivendo al Gestore del Fondo, State Street Global Advisors Europe Limited, 78 Sir John Rogerson's Quay, Dublino 2, Irlanda.

Quali sono i rischi e qual è il potenziale rendimento?

Rischi

Rischio più basso **Rischio più elevato**



1	2	3	**4**	5	6	7

L'indicatore di rischio presuppone che il prodotto sia mantenuto per 5 anni.

La categoria di rischio di cui sopra indica la probabilità che il fondo subisca delle perdite a causa delle oscillazioni dei mercati o perché non siamo in grado di ripagare gli investitori. La categoria di rischio del Fondo non è garantita e potrebbe cambiare in futuro.

Abbiamo classificato questo prodotto come di livello 4 di 7, ossia classe di rischio media.

Questo punteggio valuta le perdite potenziali della performance futura come medie; le condizioni di mercato sfavorevoli forse influiscono sulla capacità di State Street Global Advisors Europe Limited di pagare l'investitore.

Essere consapevoli del rischio valutario. È possibile che l'investitore riceva pagamenti in una valuta diversa; pertanto la performance dell'investimento sarà influenzata dal tasso di cambio tra le due valute. Questo rischio non è considerato nell'indicatore sopra riportato.

Oltre ai rischi inclusi nell'indicatore di rischio, altri rischi possono influenzare la performance del fondo. Si rimanda al Prospetto del Fondo, disponibile gratuitamente all'indirizzo www.ssga.com.

Scenari di performance

Le cifre riportate comprendono tutti i costi del Fondo ad eccezione di quelli che l'investitore potrebbe dover pagare a un consulente, distributore o altro intermediario. Le cifre non tengono conto della situazione fiscale personale dell'investitore, che potrebbe anche influire sul suo rendimento.

Il possibile rimborso dipenderà dall'andamento futuro dei mercati, che è incerto e non può essere previsto con esattezza.

Lo scenario sfavorevole, lo scenario moderato e lo scenario favorevole riportati sono illustrazioni basate sulla performance peggiore, la performance media e la performance migliore del prodotto negli ultimi 10 anni. Nel futuro i mercati potrebbero avere un andamento molto diverso.

Lo scenario di stress indica quale potrebbe essere l'importo rimborsato in circostanze di mercato estreme.

Sfavorevole: Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra il dicembre 2021 e ottobre 2025.

Moderato: Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra il novembre 2015 e novembre 2020.

Favorevole: Questo tipo di scenario si è verificato per un investimento tra il dicembre 2016 e dicembre 2021.

Periodo di detenzione raccomandato		**5 anni**	
Esempio di investimento		**10.000 USD**	
Scenari		**in caso di uscita dopo 1 anno**	**in caso di uscita dopo 5 anni** (periodo di detenzione raccomandato)
Minimo	**Non esiste un rendimento minimo garantito. Potreste perdere il vostro intero investimento o parte di esso.**		
Stress	**Possibile rimborso al netto dei costi** Rendimento medio per ciascun anno	**5.010 USD** -49,9%	**3.980 USD** -16,8%
Sfavorevole	**Possibile rimborso al netto dei costi** Rendimento medio per ciascun anno	**7.450 USD** -25,5%	**8.910 USD** -2,3%
Moderato	**Possibile rimborso al netto dei costi** Rendimento medio per ciascun anno	**10.270 USD** 2,7%	**10.870 USD** 1,7%
Favorevole	**Possibile rimborso al netto dei costi** Rendimento medio per ciascun anno	**14.530 USD** 45,3%	**14.070 USD** 7,1%

Cosa accade se il Gestore del Fondo non è in grado di corrispondere quanto dovuto?

Il Gestore è responsabile dell'amministrazione e della gestione della Società e di norma non detiene attività della stessa (le attività che possono essere detenute da un depositario sono detenute, in linea con i regolamenti applicabili, presso un depositario nella sua rete di custodia). Il Gestore, in quanto produttore di questo prodotto, non ha alcun obbligo di pagamento in quanto la progettazione del prodotto non prevede l'esecuzione di tale pagamento. Tuttavia, gli investitori potrebbero subire delle perdite qualora la Società o il depositario non fosse in grado di eseguire i pagamenti.

Quali sono i costi?

La persona che fornisce consulenza sul PRIIP o che lo vende potrebbe addebitare altri costi, nel qual caso fornirà informazioni su tali costi, illustrandone l'impatto sull'investimento.

Andamento dei costi nel tempo

Le tabelle mostrano gli importi prelevati dall'investimento per coprire diversi tipi di costi. Questi importi dipendono dall'ammontare dell'investimento e dal periodo di detenzione del Fondo. Gli importi qui riportati sono illustrazioni basate su uno specifico importo d'investimento, tenendo conto di periodi di detenzione differenti.

Si è ipotizzato quanto segue:

- nel primo anno recupero dell'importo investito (rendimento annuo dello 0%). Per gli altri periodi di detenzione si è ipotizzato che il prodotto abbia la performance indicata nello scenario moderato,
- 10.000 USD di investimento.

Esempio di investimento 10.000 USD	in caso di uscita dopo 1 anno	in caso di uscita dopo 5 anni (periodo di detenzione raccomandato)
Costi totali	**41 USD**	**223 USD**
Incidenza annuale dei costi*	**0,4%**	**0,4% ogni anno**

(*) Dimostra come i costi riducano ogni anno il rendimento nel corso del periodo di detenzione. Ad esempio, se l'uscita avviene nel periodo di detenzione raccomandato, si prevede che il rendimento medio annuo sarà pari al 2,1% prima dei costi e al 1,7% al netto dei costi

Composizione dei costi

Costi una tantum di ingresso o di uscita		Incidenza annuale dei costi in caso di uscita dopo 1 anno
Costi di ingresso	**0,00%** L'impatto dei costi sostenuti al momento della sottoscrizione dell'investimento. Questo è l'importo massimo che l'investitore pagherà, anche se potrebbe pagare di meno. L'impatto dei costi è già compreso nel prezzo. Sono inclusi i costi di distribuzione del prodotto.	**0 USD**
Costi di uscita	**0,00%** L'impatto dei costi di uscita dall'investimento alla scadenza.	**0 USD**
Costi correnti registrati ogni anno		**Incidenza annuale dei costi in caso di uscita dopo 1 anno**
Commissioni di gestione e altri costi amministrativi o di esercizio	**0,40%** del valore dell'investimento all'anno. Tale percentuale è basata su una combinazione di costi stimati ed effettivi.	**40 USD**
Costi di transazione	**0,01%** L'impatto dei costi di acquisto e vendita degli investimenti sottostanti per il prodotto.	**1 USD**
Oneri accessori sostenuti in determinate condizioni		**Incidenza annuale dei costi in caso di uscita dopo 1 anno**
Commissioni di gestione	Per questo Fondo non si applicano le commissioni di performance.	**0 USD**

Per quanto tempo devo detenerlo? Posso ritirare il capitale prematuramente?

Periodo di detenzione raccomandato: 5 anni

Il presente Fondo è stato concepito per investimenti a lungo termine; dovreste essere preparati a rimanere investiti per almeno 5 anni. Tuttavia, potete riscattare il vostro investimento senza penali in qualsiasi momento nel corso di questo periodo o mantenere l'investimento per un periodo di tempo più lungo.

I rimborsi sono possibili ogni giorno lavorativo e la tempistica dei pagamenti è indicata nel Supplemento del Fondo e/o nel Prospetto. Il prezzo del giorno, che riflette il valore effettivo del Fondo, è stabilito ogni giorno dopo il punto di valutazione e pubblicato sul nostro sito web www.ssga.com.

Come presentare reclami?

In caso di reclamo relativo al Fondo o al Gestore, è possibile consultare maggiori dettagli sulle modalità di reclamo e sulla politica di gestione dei reclami del Gestore nella sezione "Contattaci" del sito web www.ssga.com.

Altre informazioni rilevanti

Costi, performance e rischi I calcoli dei costi, dei rendimenti e dei rischi inclusi nel presente documento contenente le informazioni chiave per gli investitori seguono la metodologia prescritta dalle normative UE. Si noti che gli scenari di performance sopra calcolati derivano esclusivamente dai risultati ottenuti nel passato dal prezzo azionario del Fondo e che i risultati ottenuti nel passato non sono indicativi di rendimenti futuri. Pertanto, l'investimento potrebbe essere a rischio e l'investitore potrebbe non ottenere i rendimenti illustrati.

Gli investitori non devono basare le proprie decisioni d'investimento esclusivamente sugli scenari illustrati.

Scenari di performance È possibile richiedere aggiornamenti mensili degli scenari di performance precedenti inviando una e-mail a Fund_data_services@ssga.com.

Performance passate È possibile scaricare i risultati ottenuti nel passato negli ultimi 6 anni dal nostro sito web www.ssga.com.
Informazioni sull'ETF: Le azioni sono quotate sulla borsa valori: è quindi possibile acquistare o vendere azioni del prodotto, senza penali, in qualsiasi normale giorno lavorativo. Vi invitiamo a contattare il vostro broker, consulente finanziario o distributore per informazioni su eventuali costi e oneri relativi alla vendita delle azioni.
Di norma le azioni di ETF acquistate sul mercato secondario non possono essere rivendute direttamente alla Società. In circostanze straordinarie, a causa di turbolenze nel mercato secondario o altro, gli investitori che hanno acquisito Azioni di ETF sul mercato secondario hanno diritto a richiedere per iscritto alla Società che le Azioni di ETF in questione siano registrate a proprio nome, per ottenere l'accesso alle procedure di rimborso descritte nel "Prospetto".