Essentiële-informatiedocument

Doel

Dit document geeft u belangrijke informatie over dit beleggingsproduct. Het is geen marketingmateriaal. Deze informatie is wettelijk voorgeschreven om u te helpen de aard, de risico's, de kosten, de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken. Termen die hierin niet zijn gedefinieerd, zijn gedefinieerd in het Prospectus.

Product

State Street SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF (“Fonds”)

een subfonds van **SSGA SPDR ETFs Europe I plc**

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

State Street SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF is vergunning verleend in Ierland en staat onder toezicht van de Central Bank of Ireland.

Dit Fonds wordt beheerd door State Street Global Advisors Europe Limited (de 'Fondsbeheerder'), aan wie vergunning is verleend in Ierland en staat onder toezicht van de Central Bank of Ireland. Voor meer informatie over dit product, zie www.ssga.com

Geldig per: 19 februari 2026

Wat is dit voor een product?

Type

Dit fonds is een beleggingsmaatschappij van het open-end-type met veranderlijk kapitaal die op 5 januari 2011 in Ierland is opgericht onder registratienummer 493329 en waaraan vergunning is verleend door de Central Bank of Ireland als een icbe.

Looptijd

De Vennootschap is een open naamloze vennootschap en is opgericht voor onbepaalde tijd. Het kan echter te allen tijde worden ontbonden bij besluit van een algemene vergadering van aandeelhouders dat wordt genomen in overeenstemming met de toepasselijke wetgeving.
Dit Fonds heeft geen vervaldatum. Het kan echter worden beëindigd en opgeheven bij besluit van de Raad van Bestuur onder specifieke voorwaarden die in het Prospectus staan vermeld.

Doelstellingen

Beleggingsdoelstelling Het fonds heeft tot doel de performance te volgen van de Europese beursgenoteerde vastgoedmarkt.

Het fonds streeft ernaar de performance van de FTSE EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index (de "Index") zo nauwkeurig mogelijk te volgen.

Het Fonds is een indexvolgend fonds (ook wel een passief beheerd fonds genoemd).

Beleggingsbeleid Het fonds belegt voornamelijk in effecten die zijn opgenomen in de index. De effecten omvatten beursgenoteerde vastgoedbedrijven en vastgoedbeleggingsfondsen (REIT's) die actief zijn in Europa, met uitzondering van het VK, en waarvan de betreffende activiteiten worden gedefinieerd als eigendom, verkoop en ontwikkeling van inkomstenproducerend vastgoed.

Hoewel de index over het algemeen goed gediversifieerd is, zal het fonds, om de index nauwkeurig te volgen, gebruik maken van de uitgebreidere diversificatielimieten die volgens de ICBE-voorschriften beschikbaar zijn. Deze voorschriften laten het fonds toe om tot 20% van zijn intrinsieke waarde aan te houden in posities in afzonderlijke, in de index opgenomen effecten die zijn uitgegeven door eenzelfde instelling, en een positie tot 35% van de intrinsieke waarde in één in de index opgenomen effect dat is uitgegeven door eenzelfde instelling, in het geval van uitzonderlijke marktomstandigheden (d.w.z. wanneer de emittent een buitengewoon groot aandeel van de door de index bestreken markt vertegenwoordigt).

Het fonds streeft naar het aanhouden van alle effecten van de index, met een benadering van de wegingen in deze index. Het fonds maakt gebruik van een replicatiestrategie om nagenoeg het evenbeeld van de index te creëren. In een beperkt aantal omstandigheden kan het fonds effecten kopen die niet in de index zijn opgenomen.

Voor een efficiënt beheer van de portefeuille kan het Fonds gebruik maken van financiële derivaten (financiële contracten waarvan de koers afhangt van een of meer onderliggende activa).

Afgezien van uitzonderlijke omstandigheden zal het fonds doorgaans alleen aandelen uitgeven aan en inlossen voor bepaalde institutionele beleggers. Aandelen van het fonds kunnen evenwel via effectenmakelaars op een of meer beurzen worden gekocht of verkocht. Het fonds wordt op deze beurzen tegen de marktkoers verhandeld. Deze koers kan in de loop van de dag fluctueren. De marktkoers kan hoger of lager zijn dan de dagelijkse intrinsieke waarde van het fonds.

De maximale positie van het fonds wat betreft het uitlenen van effecten als percentage van de intrinsieke waarde van het fonds zal niet hoger zijn dan 40%.

Aandeelhouders kunnen hun aandelen inlossen op elke Britse werkdag (behalve dagen waarop de betreffende financiële markten gesloten zijn en/of de dag voorafgaand aan een dergelijke dag, mits voor het fonds op www.ssga.com) een lijst van dergelijke sluitingsdagen wordt gepubliceerd; en elke andere dag zoals (redelijkerwijs) bepaald naar het inzicht van de Bestuurders, mits de aandeelhouders vooraf over dergelijke dagen worden geïnformeerd.

Alle inkomsten van het fonds worden in het fonds gehouden en komen tot uiting in een stijging van de waarde van de aandelen.

De aandelen van de EUR Class luiden in euro.

Indexbron: De Index is het intellectuele eigendom van de Indexlevernacier. Het Fonds wordt niet gesponsord of aanbevolen door de Indexleverancier. De Indexleverancier biedt geen enkele garantie of aanvaardt geen aansprakelijkheid in verband met enige fout in verband met de Index, inclusief enige fout in verband met de kwaliteit, nauwkeurigheid of volledigheid van Indexgegevens, en garandeert niet dat de Index in lijn zal zijn met de beschreven Indexmethodologie. Raadpleeg het Prospectus voor de volledige disclaimer voor de index.

Retailbeleggersdoelgroep

Het fonds is bedoeld voor beleggers die van plan zijn hun belegging ten minste 5 jaar aan te houden en die bereid zijn om een middelgroot risico te lopen op verlies van hun originele inleg in ruil voor een hoger potentieel rendement. Het is bedoeld om deel uit te maken van een bredere portefeuille met beleggingen.

Praktische informatie

Bewaarder De bewaarder van het Fonds is State Street Custodial Services (Ireland) Limited.

Nadere informatie Exemplaren van het Prospectus, het laatste jaar- en halfjaarverslag in het Engels en de meest recente intrinsieke waarde per aandeel zijn kosteloos opvraagbaar bij www.ssga.com of schriftelijk aan te vragen bij de Fondsbeheerder, State Street Global Advisors Europe Limited, 78 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, Ierland.

Wat zijn de risico's en wat kan ik ervoor terugkrijgen?

Risico's



In de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u het product 5 jaar aanhoudt.

De risicocategorie hierboven geeft aan hoe groot de kans is dat het Fonds geld verliest door marktschommelingen of omdat wij niet in staat zijn u te betalen. De risicocategorie van het Fonds is niet gegarandeerd en kan in de toekomst veranderen.

We hebben dit product geclassificeerd als 5 van de 7, wat staat voor een gemiddelde tot lage risicocategorie.

Onze schatting van het potentiële verlies ten opzichte van het toekomstige verwachte rendement bedraagt hiermee een gemiddeld tot hoog niveau, en in het geval van ongunstige marktomstandigheden is het waarschijnlijk dat State Street Global Advisors Europe Limited minder goed in staat is aan zijn betalingsverplichtingen ten aanzien van u te voldoen.

Wees u bewust van het valutarisico. U kunt betalingen in een andere valuta ontvangen, waardoor het rendement van uw belegging wordt beïnvloed door de wisselkoers tussen de twee valuta. Met dit risico is geen rekening gehouden in de hierboven weergegeven indicator.

Naast de in de risico-indicator opgenomen risico's kunnen andere risico's de prestaties van het Fonds beïnvloeden. Raadpleeg het Prospectus van het Fonds, dat kosteloos verkrijgbaar is op www.ssga.com.

Prestatiescenario's

De vermelde cijfers omvatten alle kosten van het Fonds, behalve de kosten die u mogelijk moet betalen aan uw adviseur, distributeur of een andere tussenpersoon. De cijfers houden geen rekening met uw persoonlijke belastingsituatie, die ook invloed kan hebben op uw rendement.

Uw uiteindelijke rendement is afhankelijk van de toekomstige ontwikkelingen op de markt. De toekomstige ontwikkelingen zijn allesbehalve zeker en kunnen niet met zekerheid voorspeld worden.

De ongunstige, gemiddelde en gunstige scenario's zijn illustratieve schattingen op basis van het slechtste, het gemiddelde en het beste rendement van het product over de afgelopen 10 jaar. Mogelijk ontwikkelen de markten zich radicaal anders in de toekomst.

In het stress-scenario is geschat welk rendement u potentieel krijgt in extreme marktomstandigheden.

Ongunstig: dit type scenario is voorgekomen voor een belegging tussen mei 2018 en mei 2023.

Gemiddeld: dit type scenario is voorgekomen voor een belegging tussen augustus 2017 en augustus 2022.

Gunstig: dit type scenario is voorgekomen voor een belegging tussen november 2016 en november 2021.

Aanbevolen periode van bezit		**5 jaar**	
Voorbeeldbelegging		**10.000 EUR**	
Scenario's		**als u uitstap na 1 jaar**	**als u uitstap na 5 jaar** (aanbevolen periode van bezit)
Minimaal	**Er wordt geen minimumrendement gegarandeerd. U kunt uw inleg in zijn geheel of gedeeltelijk verliezen.**		
Stress	**Wat u terugkrijgt na aftrek van kosten** Gemiddeld rendement per jaar	**3.700 EUR** -63,0%	**2.320 EUR** -25,3%
Ongunstig	**Wat u terugkrijgt na aftrek van kosten** Gemiddeld rendement per jaar	**6.150 EUR** -38,5%	**6.830 EUR** -7,3%
Gemiddeld	**Wat u terugkrijgt na aftrek van kosten** Gemiddeld rendement per jaar	**10.510 EUR** 5,1%	**9.240 EUR** -1,6%
Gunstig	**Wat u terugkrijgt na aftrek van kosten** Gemiddeld rendement per jaar	**13.550 EUR** 35,5%	**14.840 EUR** 8,2%

Wat gebeurt er als Fondsbeheerder niet kan uitbetalen?

De Beheerder is verantwoordelijk voor de administratie en het beheer van de Vennootschap en houdt normaliter geen activa van de Vennootschap aan (activa die door een bewaarder kunnen worden aangehouden, worden overeenkomstig de toepasselijke regelgeving bij een bewaarder in diens bewaarnetwerk aangehouden). De Beheerder heeft als ontwikkelaar van dit product geen verplichting tot uitbetaling aangezien het productontwerp niet voorziet in een dergelijke betaling. Beleggers kunnen echter verlies lijden als de Vennootschap of de bewaarder niet kan uitbetalen.

Wat zijn de kosten?

De persoon die u adviseert over dit product of u dit product verkoopt, kan u andere kosten in rekening brengen. In dat geval informeert deze persoon u over deze kosten en de gevolgen ervan voor uw belegging.

Kosten in de loop van de tijd

De tabellen geven de bedragen weer die op uw belegging worden ingehouden om verschillende soorten kosten te dekken. Deze bedragen zijn afhankelijk van hoeveel u belegt en hoe lang u het Fonds aanhoudt. De hier getoonde bedragen zijn illustraties op basis van een specifiek beleggingsbedrag, waarbij rekening wordt gehouden met verschillende perioden van bezit.

We gaan ervan uit dat:

- u in het eerste jaar het bedrag terugkrijgt dat u hebt belegd (0% jaarrendement). Voor de andere perioden van bezit gaan we ervan uit dat het product presteert zoals aangegeven in het gematigde scenario
- en dat er 10.000 EUR wordt belegd.

Voorbeeldbelegging 10.000 EUR	als u uitstap na 1 jaar	als u uitstap na 5 jaar (aanbevolen periode van bezit)
Totale kosten	**31 EUR**	**157 EUR**
Jaarlijkse kostenpercentage	**0,3%**	**0,3% elk jaar**

(*) Hier vindt u een indicatie van de impact van kosten op uw rendement over ieder jaar van de periode van bezit. Als u uw belegging tot het einde van de aanbevolen periode van bezit aanhoudt, ziet u dat uw gemiddelde jaarrendement wordt geschat op -1,3% vóór aftrek van kosten en -1,6% na aftrek van kosten.

Samenstelling van de kosten

Eenmalige kosten bij in- of uitstap		Effect van de kosten per jaar als u uitstapt na 1 jaar
Instapvergoeding	**0,00%** De impact van de kosten die u betaalt bij het aangaan van uw belegging. Dit is het hoogste bedrag dat u betaalt en het is mogelijk dat u minder betaalt. De impact van de kosten is al in de prijs opgenomen. Dit is inclusief de distributiekosten van uw product.	**0 EUR**
Uitstapvergoeding	**0,00%** De impact van de kosten om uit uw belegging te stappen wanneer deze vervalt.	**0 EUR**
Lopende kosten die elk jaar in rekening worden gebracht		**Effect van de kosten per jaar als u uitstapt na 1 jaar**
Beheervergoeding en andere administratieve of operationele kosten	**0,30%** van de waarde van uw belegging per jaar. Dit is een combinatie van de geschatte en de feitelijke kosten.	**30 EUR**
Transactiekosten	**0,01%** De impact van de kosten van het aan- en verkopen van onderliggende beleggingen voor het product.	**1 EUR**
Incidentele kosten die onder bepaalde voorwaarden in rekening worden gebracht		**Effect van de kosten per jaar als u uitstapt na 1 jaar**
Prestatievergoeding	Er wordt geen prestatievergoeding gerekend voor dit product.	**0 EUR**

Hoe lang moet ik het houden en kan ik er eerder geld uit halen?

Aanbevolen periode van bezit: 5 jaar

Dit fonds is bedoeld voor belegging op de langere termijn; u zou bereid moeten zijn om uw belegging ten minste 5 jaar aan te houden. U kunt uw belegging echter op ieder moment zonder boete laten terugkopen gedurende deze periode, of de belegging juist langer aanhouden.

Terugkopen zijn mogelijk op iedere werkdag. De betalingstermijnen staan vermeld in fondssupplement en/of het prospectus. De dagprijs, die is gebaseerd op de daadwerkelijke waarde van het fonds, wordt dagelijks na het waarderingstijdstip vastgesteld en gepubliceerd op onze website www.ssga.com.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Als u een klacht hebt over het Fonds of de Beheerder, kunt u voor meer informatie over hoe u een klacht indient en over het beleid van de Beheerder inzake klachtenafhandeling terecht in de rubriek 'Contact opnemen' op de website www.ssga.com.

Andere nuttige informatie

Kosten, rendement en risico's De kosten-, prestatie- en risicoberekeningen in dit essentiële-informatiedocument volgen de door de EU-regels voorgeschreven methodologie. Houd er rekening mee dat de hierboven berekende prestatiescenario's uitsluitend zijn afgeleid van de in het verleden behaalde prestaties van de aandelenkoers van het Fonds en dat in het verleden behaalde resultaten geen leidraad vormen voor toekomstige rendementen. Het is dan ook mogelijk dat uw belegging risico loopt en dat u de getoonde rendementen niet ontvangt.

Beleggers dienen hun beleggingsbeslissingen niet uitsluitend op de getoonde scenario's te baseren.

Prestatiescenario's U kunt eerdere prestatiescenario's, die maandelijks worden bijgewerkt, opvragen door een e-mail te sturen naar Fund_data_services@ssga.com.

Historisch rendement U kunt de in het verleden behaalde resultaten van de afgelopen 10 jaar downloaden van onze website www.ssga.com.
ETF-informatie Aangezien de aandelen beursgenoteerd zijn, kunt u zonder boete aandelen in het product kopen of verkopen op iedere normale werkdag. Neem contact op met uw effectenmakelaar, financieel adviseur of distributeur voor informatie over kosten en lasten in verband met de verkoop van aandelen.
Aandelen in een ETF die zijn gekocht op de secundaire markt, kunnen doorgaans niet rechtstreeks worden terugverkocht aan de Vennootschap. In uitzonderlijke gevallen, hetzij door verstoringen in de secundaire markt of anderszins, is het beleggers die ETF-aandelen op de secundaire markt hebben gekocht, toegestaan om schriftelijk bij de Vennootschap een aanvraag in te dienen om de betreffende ETF-aandelen op hun eigen naam geregistreerd te krijgen, waardoor zij gebruik kunnen maken van de terugkoopmogelijkheden die zijn beschreven in het Prospectus.