

Dette dokumentet gir deg nøkkelinformasjon for investorer om dette fondet. Det er ikke markedsføringsmaterieell. Informasjonen er lovpålagt for å hjelpe deg å forstå naturen av og risikoen ved å investere i dette fondet. Du rådes til å lese det slik at du kan gjøre en velorientert avgjørelse om du bør investere eller ikke. Begreper som ikke er definert her, har samme definisjon som i prospektet.

SPDR S&P U.S. Real Estate Select Sector UCITS ETF ("Fondet"), et Fond i SSGA SPDR ETFs Europe II plc (et børsnotert fond i samsvar med UCITS-reglene). Dette Fondet forvaltes av State Street Global Advisors Europe Limited.

Andelsklasse: SPDR S&P U.S. Real Estate Select Sector UCITS ETF (Dist) (ISIN IE00BFY0GS07)

Investeringsmål og -strategi

Investeringsmål Fondets mål er å følge utviklingen til børsnoterte amerikanske eiendomsfond (REIT-fond) og andre eiendomsselskaper i S&P 500-indeksen.

Investeringsstrategi Fondet vil forsøke å følge utviklingen til S&P Real Estate Select Sector Daily Capped 25/20 Index ("indeksen") så tett som mulig.

Fondet er et indeksfond (passivt forvaltet fond).

Fondet investerer hovedsakelig i verdipapirer som er med i indeksen. Disse verdipapirene inkluderer verdipapirer i amerikanske eiendomsfond (REIT-fond) og andre eiendomsselskaper som hører til i eiendomssektoren i henhold til Global Industry Classification Standard (GICS).

Fondet tar sikte på å eie alle verdipapirene i indeksen med tilnærmet samme vektning 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

markedsкурser som kan variere i løpet av dagen. Markedskursene kan være høyere eller lavere enn fondets daglige netto andelsverdi.

Fondet driver for tiden ikke med utlån av verdipapirer.

Andelene i fondet er utstedt i amerikanske dollar.

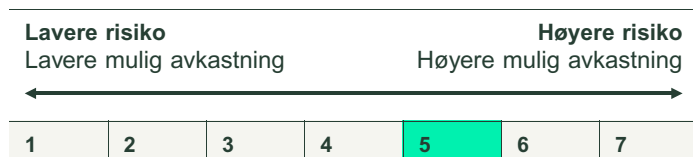
Andelseierne kan innløse andeler på alle virkedager i Storbritannia (unntatt dager da relevante finansmarkeder er stengt og/eller dagen før slike dager, forutsatt at en liste over dager da markeder er stengt, publiseres for fondet på www.ssga.com), og andre som styret (med rimelighet) kan fastsette, forutsatt at andelseierne blir varslet på forhånd om slike dager.

All inntekt til fondet vil bli utbetalt til andelseierne etter hvor mange andeler de eier.

Du finner mer informasjon i Prospektet.

Indekskilde: "S&P Real Estate Select Sector Daily Capped 25/20 Index ("indeksen")" er et produkt fra S&P Dow Jones Indices LLC ("S&P") og er lisensiert for bruk av State Street Global Advisors. Standard & Poor's® og S&P® er registrerte varemerker for Standard & Poor's Financial Services LLC. Dow Jones® er et registrert varemerke for Dow Jones Trademark Holdings LLC. State Street Global Advisors' SPDR S&P U.S. Real Estate Select Sector UCITS ETF verken sponses, støttes, selges eller promoteres av S&P, dets tilknyttede selskaper eller tredjeparts lisensgivere, og ingen av disse partene garanterer noe med hensyn til tilrådeligheten av å investere i slike produkter, og de har heller ikke ansvar for eventuelle feil, mangler eller avbrudd i indeksen.

Risiko- og avkastningsprofil



Risikoadvarsel Risikokategorien ovenfor er ikke et mål på tap eller gevinst av kapital, men på hvor store stigningene og fallene i fondets avkastning har vært historisk.

For eksempel vil et fond som har hatt store stigninger og fall i avkastningen, være i en høyere risikokategori, mens et fond som har hatt mindre stigninger og fall, vil være i en lavere risikokategori.

Den laveste kategorien (dvs. kategori 1) innebærer ikke at et fond er en risikofri investering.

Siden fondets risikokategori er beregnet på grunnlag av simulerte historiske data, er den ikke nødvendigvis noen pålitelig indikasjon på den fremtidige risikoprofilen til fondet.

Den risikokategorien som er vist for fondet her, er ikke garantert, og kan forandre seg i fremtiden.

Hvorfor er dette Fondet i denne kategorien? Fondet er i risikokategori 5 ettersom dets avkastning historisk sett har opplevd middels høye oppganger og nedganger.

Følgende er vesentlige risikoer som er relevant til Fondet som ikke er tilstrekkelig inkludert av risikokategorien.

Konsentrasjonsrisiko: Når fondet fokuserer sine investeringer på en bestemt måte, vil forhold som påvirker investeringene, ha en større effekt enn om fondet var mer diversifisert. En slik konsentrasjon kan også begrense fondets likviditet.

Risiko ved å følge en indeks: Det er mulig at Fondets resultater ikke følger indeksen helt. Dette kan resultere fra svingninger i markedet, endringer i indeksens sammensetning, transaksjonskostnader, kostnadene ved å gjøre endringer i Fondets portefølje, og andre Fondsrelaterte utgifter.

Likviditetsrisiko og ETF-likviditetsrisiko: Mangel på kjøpere i markedet eller salgsrestriksjoner kan begrense fondets evne til å selge et verdipapir på et fordelaktig tidspunkt, til en fordelaktig pris eller få solgt det i det hele tatt. Illikvide verdipapirer vil kanskje handles med rabatt og kan påvirke evnen til å utføre innløsninger til rett tid. Der fondet investerer i illikvide verdipapirer eller ikke handler i store volumer, kan forskjellen mellom beste salgspris og beste kjøpspris være større, og fondet kan bli eksponert for økt verdsettelsesrisiko og redusert handelsmulighet. Det kan også hende at andeler i fondet handles til priser som avviker vesentlig fra siste tilgjengelige NAV.

Risiko knyttet til eiendomsinvesteringsselskaper ("REIT-fond"): REIT-investeringer kan være svært konsentrert. Ved mislighold kan REIT-fond oppleve forsinkelser og pådra seg betydelige kostnader knyttet til håndhevelse av rettigheter. REIT-fond er svært avhengige av kontantstrøm, særlig avhengige av kapitalmarkedene og er gjenstand for risiko som påvirker aksjemarkedene generelt.

Se Prospektet for alle detaljer om risiko som er forbundet med dette Fondet.

Kostnader

Avgiftene du betaler, brukes til å betale kostnadene for driften av Fondet, inkludert kostnader for markedsføring og distribusjon. Disse avgiftene reduserer den potensielle avkastningen til investeringen din.

Engangsgebyrer ved tegning og innløsning	
Gebyr ved tegning	Ingen
Gebyr ved innløsning	Ingen

Dette er maksgebyrer som kan trekkes før tegningsbeløpet investeres og innløsningsbeløpet utbetales.

Kostnader som årlig belastes fondet	
Løpende godtgjørelse	0.15%

Kostnader som kan belastes fondet under visse særlige omstendigheter

Resultatavhengig godtgjørelse	Ingen
-------------------------------	-------

Historisk avkastning



De angitte kjøps- og salgsgebyrene er maksimumsgebyrer. I noen tilfeller vil du kunne betale mindre – henvend deg til din finansrådgiver eller distributør hvis du har spørsmål om dette.

Kjøps- og salgsgebyrer gjelder ikke for investorer som kjøper/selger andeler i fondet på en børs, men der omsettes andelene til markedskurs, og slik omsetning kan utløse kurtasje og/eller andre gebyrer.

Figuren over løpende gebyrer her er et anslag. Ikke medregnet er:

- Transaksjonskostnader for porteføljen, unntatt der fondet betaler kjøps-/salgsgebyr ved kjøp eller salg av andeler i et annet fond.

Ønsker du mer informasjon om gebyrer, henviser vi til kapitlet "Fees and Expenses" i prospektet samt i tillegget om fondet.

Tidligere resultater er ikke en indikasjon på fremtidige resultater.

Fondet har ennå ikke blitt lansert.

Praktisk informasjon

Depotmottaker State Street Custodial Services (Ireland) Limited.

Ytterligere informasjon Eksemplarer av prospektet, tillegg til prospektet, detaljer om fondets portefølje og de siste års- og halvårsrapportene for SSGA SPDR ETFs Europe II plc er tilgjengelige gratis fra administratoren eller på www.ssga.com. Disse dokumentene foreligger på engelsk.

Godtgjørelsespolicy Informasjon om oppdatert godtgjørelsespolicy for SSGA SPDR ETFs Europe II plc er tilgjengelig på www.ssga.com. Papireksemplarer kan fås gratis på forespørsel.

Publisering av netto aktivas verdivurdering Netto andelsverdi og indikativ netto andelsverdi per andel er tilgjengelig på www.ssga.com og ved selskapets registrerte kontor. I tillegg er indikativ netto andelsverdi tilgjengelig via terminalene til Bloomberg, Telekurs og Reuters.

Skattelovgivning Fondet er underlagt skattelovgivning og forskrifter i Irland. Avhengig av ditt hjemland, kan dette ha en innvirkning på dine investeringer. For ytterligere detaljer bør du ta kontakt med en skatterådgiver.

Ansvarserklæring State Street SPDR ETFs Europe II plc kan holdes ansvarlig for opplysninger i dette dokumentet som er misvisende, feilaktige eller i uoverensstemmelse med de relevante delene av prospektet.

Bytte mellom fond Andelseierne har ingen spesifikk rett til å konvertere andeler i fondet til andeler i et annet underfond av SSGA SPDR ETFs Europe II plc. Konvertering kan kun skje ved at investoren selger/innløser andelene i fondet og kjøper/tegner andeler i et annet underfond av SSGA SPDR ETFs Europe II plc. Du finner detaljert informasjon om hvordan du veksler mellom underfond i kapitlet "Purchase and Sale Information - Conversions" i prospektet.

Isolering av aktiva og ansvar SSGA SPDR ETFs Europe II plc har isolert ansvar mellom sine underfond. Som følge av dette skal ikke Fondets aktiva være tilgjengelig til å betale gjelden til andre underfond av SSGA SPDR ETFs Europe II plc.