

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.

SPDR S&P U.S. Real Estate Select Sector UCITS ETF (il "Fondo")

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

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

Obiettivi e politica d'investimento

Obiettivo d'investimento

L'obiettivo del Fondo consiste nel riprodurre la performance dei fondi comuni d'investimento immobiliare (REIT) azionari U.S.A. e altre società immobiliari presenti nell'Indice S&P 500.

Politica d'investimento

Il Fondo mira a riprodurre il più fedelmente possibile il rendimento dell'Indice S&P Real Estate Select Sector (l'"Indice").

Il Fondo investe principalmente nei titoli inclusi nell'Indice. Questi titoli includono fondi comuni d'investimento immobiliare (REIT) azionari U.S.A. e altre società immobiliari, che sono classificate come rientranti nel settore Immobiliare, in base allo Standard globale di classificazione settoriale (GICS).

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.

Le azioni del Fondo sono emesse in dollari statunitensi.

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.spdrs.com) e tutti gli altri giorni decisi a discrezione degli Amministratori (con criteri di ragionevolezza) purché gli Azionisti ne siano preventivamente informati.

Qualunque reddito ottenuto dal Fondo sarà corrisposto agli azionisti in proporzione alle azioni.

Per informazioni più dettagliate si rimanda al Prospetto.

Fonte dell'Indice: L'indice "S&P Real Estate Select Sector Index (l'"Indice")" è un prodotto di S&P Dow Jones Indices LLC ("S&P"), ed è concesso in licenza d'uso da State Street Global Advisors. Standard & Poor's® e S&P® sono marchi depositati di Standard & Poor's Financial Services LLC, Dow Jones® è un marchio depositato di Dow Jones Trademark Holdings LLC. SPDR S&P U.S. Real Estate Select Sector UCITS ETF di State Street Global Advisors non è sponsorizzato, approvato, venduto o promosso da S&P e sue affiliate, né da concessionari di licenza terzi e nessuna di queste parti rilascia alcuna dichiarazione riguardo all'opportunità di investire in tale/i prodotto/i né si assume alcuna responsabilità per qualsivoglia errore, omissione o interruzione dell'Indice.

Profilo di rischio e di rendimento

Rischio più basso

Rendimento potenzialmente più basso

Rischio più elevato

Rendimento potenzialmente più elevato



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 implica che l'investimento nel Fondo sia esente da rischi.

La categoria di rischio del Fondo è determinata in base a dati storici indiretti simulati e pertanto non costituisce un'indicazione affidabile del profilo di rischio futuro del Fondo.

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

Perché il Fondo rientra in questa categoria?

Il Fondo rientra nella categoria di rischio 5 poiché i suoi rendimenti hanno storicamente registrato oscillazioni di media 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.

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	0,15%
----------------	-------

Spese prelevate dal Fondo a determinate condizioni specifiche

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

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.

L'importo relativo alle spese correnti qui riportato riflette una stima delle spese. 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.

Risultati ottenuti nel passato

Per la Classe di azioni non sono ancora disponibili dati sufficienti per fornire agli investitori un'indicazione utile sui risultati ottenuti nel passato.

2013	2014	2015	2016	2017
------	------	------	------	------

I risultati ottenuti nel passato non sono indicativi dei risultati futuri.

Il Fondo non è stato ancora lanciato.

La Categoria di azioni non è stata ancora lanciata.

I risultati ottenuti nel passato sono calcolati in dollari statunitensi e sono espressi in termini di variazione percentuale del Valore Patrimoniale Netto del Fondo alla fine di ogni anno.

Informazioni pratiche

Depositario

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 II plc sono disponibili gratuitamente presso l'Agente amministrativo oppure online su www.spdrs.com. Tali documenti sono redatti in lingua inglese.

Politica retributiva

La politica retributiva aggiornata della Società è consultabile sul sito www.spdrs.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.spdrs.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 II plc può essere ritenuta responsabile esclusivamente sulla base delle dichiarazioni contenute nel presente documento che dovessero risultare fuorvianti, inesatte o incoerenti rispetto alle rispettive sezioni 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 II 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 II 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 II 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 II plc.