

Dit document verschaft u essentiële beleggersinformatie aangaande dit fonds. Het is geen marketingmateriaal. De verstrekte informatie is bij wet voorgeschreven en is bedoeld om u meer inzicht te geven in de aard en de risico's van beleggingen in dit fonds. Wij raden u aan deze informatie te lezen opdat u met kennis van zaken kunt beslissen of u al dan niet in dit fonds wenst te beleggen. Termen die niet in dit document zijn gedefinieerd zijn zoals gedefinieerd in het prospectus.

SPDR S&P U.S. Real Estate Select Sector UCITS ETF (het "Fonds"), een subfonds van SSGA SPDR ETFs Europe II plc (een beursverhandeld indexfonds dat voldoet aan de UCITS-richtlijnen). Dit fonds wordt beheerd door State Street Global Advisors Europe Limited.

Aandelen categorie: SPDR S&P U.S. Real Estate Select Sector UCITS ETF (Acc) (ISIN IE00BFY0GR99)

Doelstellingen en beleggingsbeleid

Beleggingsdoelstelling Het fonds heeft tot doel de performance te volgen van beursgenoteerde Amerikaanse vastgoedbeleggingsfondsen (REIT's) en andere vastgoedbedrijven die zijn opgenomen in de S&P 500 Index.

Beleggingsbeleid Het fonds streeft ernaar de performance van de S&P Real Estate Select Sector Daily Capped 25/20 Index (de "Index") zo nauwkeurig mogelijk te volgen.

Het fonds is een indextracker (ook bekend als een passief beheerd fonds).

Het fonds belegt voornamelijk in effecten die zijn opgenomen in de index. Tot deze effecten behoren aandelen van Amerikaanse vastgoedbeleggingsfondsen (REIT's) en andere vastgoedbedrijven, die behoren tot de sector Vastgoed volgens de Global Industry Classification Standard (GICS).

Het fonds streeft naar het aanhouden van alle effecten van de index, met een benadering van de wegen 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.

Momenteel leent het fonds geen effecten uit.

De aandelen van het fonds luiden in US dollar.

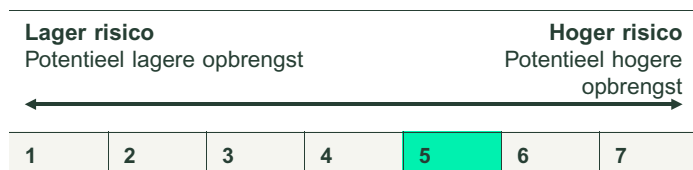
Aandeelhouders kunnen hun aandelen inlossen op elke Britse werkdag (behalve dagen waarop de betreffende financiële markten gesloten zijn en/of de dag voorafgaand aan een dergelijke dag, mits voor het fonds op www.ssga.com) een lijst van dergelijke sluitingsdagen wordt gepubliceerd; en elke andere dag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

Zie het Prospectus voor meer informatie.

Indexbron: De "S&P Real Estate Select Sector Daily Capped 25/20 Index (de "index")" is een product van S&P Dow Jones Indices LLC ("S&P") en is in licentie gegeven om te worden gebruikt door State Street Global Advisors Limited. Standard & Poor's® en S&P® zijn gedeponeerde handelsmerken van Standard & Poor's Financial Services LLC, Dow Jones® is een gedeponeed handelsmerk van Dow Jones Trademark Holdings LLC. State Street Global Advisors' SPDR S&P U.S. Real Estate Select Sector UCITS ETF wordt niet gesponsord, aanbevolen, verkocht of gepromoot door S&P, noch de daarmee verbonden ondernemingen, noch zijn externe licentiegevers, en geen van deze partijen geeft enige verklaring over de raadzaamheid om te beleggen in dergelijke producten, noch aanvaarden zij enige aansprakelijkheid voor fouten, weglatingen of onderbrekingen van de index.

Risico- en opbrengstprofiel



Risicodisclaimer De hierboven getoonde risicocategorie is geen maatstaf voor kapitaalwinst of kapitaalverlies, maar een maatstaf voor de stijgingen en dalingen van het fondsrendement in het verleden.

Een fonds waarvan het rendement bijvoorbeeld aanzienlijk is gestegen en gedaald, valt in een hogere risicocategorie, terwijl een fonds waarvan het rendement minder grote stijgingen en dalingen heeft laten zien, in een lagere risicocategorie wordt ingedeeld.

De laagste categorie (d.w.z. categorie 1) betekent niet dat er sprake is van een risicovrije belegging.

Omdat de risicocategorie van het fonds is berekend op basis van historische gesimuleerde vergelijkbare cijfers, is dit mogelijk geen betrouwbare indicatie voor het toekomstige risicoprofiel van het fonds.

De getoonde risicocategorie voor het fonds is niet gegarandeerd en kan in de toekomst veranderen.

Waarom bevindt dit fonds zich in deze categorie? Het fonds behoort tot risicocategorie 5 omdat het rendement in het verleden een middelhoog niveau van schommelingen heeft gekend.

De volgende risico's zijn wezenlijke risico's met betrekking tot het fonds die niet op afdoende wijze in de risicocategorie worden weerspiegeld.

Concentratierisico: Wanneer het fonds zijn beleggingen op een bepaalde wijze concentreert, hebben problemen die van invloed zijn op de beleggingen een grotere invloed dan wanneer het fonds een grotere spreiding zou hebben. Deze concentratie kan bovendien de liquiditeit van het fonds beperken.

Risico met betrekking tot index tracking: Het is mogelijk dat de resultaten van het fonds niet exact de index volgen. Dit kan het gevolg zijn van marktschommelingen, veranderingen in de samenstelling van de index, transactiekosten, kosten verbonden aan wijzigingen in de portefeuille van het fonds en andere kosten van het fonds.

Liquiditeitsrisico en ETF-liquiditeitsrisico: Het ontbreken van een ruime markt of beperkingen ten aanzien van wederverkoop kunnen ervoor zorgen dat het fonds een effect niet op een gunstig moment of tegen een gunstige prijs kan verkopen, of helemaal niet kan verkopen. Illiquide effecten kunnen met een disagio worden verhandeld en dit kan een nadelige invloed hebben op het vermogen om op tijd aan aflossingen te kunnen voldoen. Als het fonds belegt in illiquide effecten of geen grote hoeveelheden verhandelt, kan de bied-laatspread zich verbreden en kan het fonds blootgesteld worden aan grotere waarderingsrisico's en minder mogelijkheden hebben om te handelen. Aandelen in het fonds kunnen ook worden verhandeld tegen koersen die substantieel afwijken van de laatst beschikbare intrinsieke waarde.

Risico in verband met Real Estate Investment Trusts (REIT's):

Beleggingen in REIT's kunnen sterk geconcentreerd zijn. Ingeval van wanbetaling kunnen REIT's vertragingen en aanzienlijke kosten oplopen in verband met het doen gelden van hun rechten. REIT'S zijn sterk afhankelijk van cashflows, ze zijn bijzonder afhankelijk van

kapitaalmarkten en zijn onderhevig aan risico's die van invloed zijn op de aandelenmarkten in het algemeen.

Alle details over de risico's verbonden aan het fonds vindt u in het Prospectus.

Kosten

De door u betaalde kosten worden aangewend om de beheerkosten van het fonds, met inbegrip van de marketing- en distributiekosten, te dekken. Deze kosten verminderen de potentiële groei van uw belegging.

De aangegeven in- en uitstapvergoedingen zijn de maximale bedragen. In sommige gevallen zult u minder betalen – uw financieel adviseur of distributeur kan u hierover exact informeren.

Instap- en uitstapvergoedingen gelden niet voor beleggers die aandelen van het fonds op een beurs kopen; deze beleggers kopen hun aandelen tegen de marktcoers en het is mogelijk dat zij transactie- en/of andere kosten dienen te betalen.

De hier getoonde lopende kosten betreffen een schatting. Daarin zijn niet begrepen:

- Transactiekosten van de portefeuille behalve in het geval van door het fonds betaalde instap-/uitstapvergoedingen voor het kopen of verkopen van deelnemingsrechten in een ander fonds.

Meer inlichtingen over kosten vindt u in het hoofdstuk "Vergoedingen en uitgaven" van het prospectus en in het fondssupplement.

Enmalige kosten die vóór of na uw belegging worden aangerekend

Instapvergoeding	geen
Uitstapvergoeding	geen

Dit is het maximale bedrag dat van uw geld zou kunnen worden afgehouden voordat het belegd wordt of voordat de opbrengsten van uw belegging worden uitbetaald.

Kosten die in de loop van één jaar aan het fonds worden onttrokken

Lopende kosten	0.15%
----------------	-------

Kosten die onder bepaalde specifieke voorwaarden aan het fonds worden onttrokken

Prestatievergoeding	geen
---------------------	------

In het verleden behaalde resultaten



In het verleden behaalde resultaten geven geen betrouwbare indicatie met betrekking tot toekomstige resultaten.

Het fonds is nog niet geïntroduceerd.

Praktische informatie

Bewaarder State Street Custodial Services (Ireland) Limited.

Nadere inlichtingen Exemplaren van het prospectus, de supplementen daarbij, de details van het fonds en de laatste jaarlijkse en halfjaarlijkse verslagen die voor SSGA SPDR ETFs Europe II plc zijn opgesteld, zijn gratis verkrijgbaar op het administratiekantoor of op de website www.ssga.com. Deze documenten zijn beschikbaar in het Engels.

Beloningsbeleid Meer informatie over het huidige beloningsbeleid van SSGA SPDR ETFs Europe II plc is beschikbaar op www.ssga.com. Op verzoek is een papieren exemplaar kosteloos verkrijgbaar.

Publicatie van de intrinsieke waarde De intrinsieke waarde en de indicatieve intrinsieke waarde per aandeel zijn te raadplegen op www.ssga.com en op de statutaire zetel van de vennootschap. De indicatieve intrinsieke waarde kan ook worden geraadpleegd via terminals van Bloomberg, Telekurs en Reuters.

Belastingwetgeving Op het fonds is de wet- en regelgeving van Ierland van toepassing. Afhankelijk van het land waar u woont kan dit van invloed zijn op uw beleggingen. Verdere details verneemt u van een belastingadviseur.

Aansprakelijkheidsverklaring State Street SPDR ETFs Europe II plc kan aansprakelijk worden gesteld voor een in dit document opgenomen verklaring die misleidend, incorrect of niet in overeenstemming is met de desbetreffende delen van het prospectus.

Omzettingen tussen subfondsen Aandeelhouders hebben geen specifieke rechten om aandelen van het fonds om te zetten in aandelen van een ander subfonds van SSGA SPDR ETFs Europe II plc Er kan enkel sprake zijn van omzetting wanneer de belegger de aandelen van het fonds verkoopt/inlost en aandelen van een ander fonds van SSGA SPDR ETFs Europe II plc koopt/erop inschrijft. In het hoofdstuk "Informatie over aankoop en verkoop - Omzettingen" vindt u gedetailleerde informatie over hoe u tussen subfondsen kunt omschakelen.

Scheiding van activa en passiva SSGA SPDR ETFs Europe II plc heeft een gescheiden aansprakelijkheid tussen zijn subfondsen. De activa van het Fonds zijn in principe dan ook niet beschikbaar om schulden van andere subfondsen van SSGA SPDR ETFs Europe II plc te voldoen.