

Ce document fournit des informations essentielles aux investisseurs de cet OPCVM. Il ne s'agit pas d'un document promotionnel. Les informations qu'il contient vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste un investissement dans ce fonds et quels risques y sont associés. Il vous est conseillé de le lire pour décider en connaissance de cause d'investir ou non.

## SPDR S&P U.S. Real Estate Select Sector UCITS ETF (le « Fonds »)

Un compartiment de SSGA SPDR ETFs Europe II plc (un ETF conforme aux réglementations sur les OPCVM).

Catégorie d'actions: SPDR S&P U.S. Real Estate Select Sector UCITS ETF (Acc) (ISIN IE00BFY0GR99)

### Objectifs et politique d'investissement

#### Objectif d'investissement

L'objectif du Compartiment est de répliquer la performance de fiducies de placement immobilier composées d'actions américaines cotées (REIT) et d'autres sociétés immobilières comprises dans l'Indice S&P 500.

#### Politique d'investissement

Le Fonds vise à répliquer aussi fidèlement que possible la performance de l'indice S&P Real Estate Select Sector Daily Capped 25/20 Index (« l'Indice »).

Le Fonds investit principalement dans des titres inclus dans l'Indice. Ces titres comprennent des fiducies de placement immobilier composées d'actions américaines (REIT) et d'autres sociétés immobilières classées comme appartenant au secteur immobilier, selon la norme de classification « Global Industry Classification Standard » (GICS).

Le Fonds vise à détenir tous les titres compris dans l'Indice, avec approximativement les mêmes pondérations que dans ce dernier. Le Fonds utilisera une stratégie de réplification afin de reproduire sensiblement l'Indice. Dans des cas particuliers, le Fonds peut acheter des titres qui ne sont pas inclus dans l'Indice.

Le Fonds peut utiliser des instruments financiers dérivés (c'est-à-dire des contrats financiers dont les prix sont dépendants d'un ou de plusieurs actifs sous-jacents) afin de gérer le portefeuille efficacement.

Sauf circonstances exceptionnelles, le Fonds émettra et rachètera généralement les actions uniquement pour certains investisseurs institutionnels. Toutefois, les actions du Fonds peuvent être achetées ou vendues par l'intermédiaire de courtiers sur une ou plusieurs bourses de valeurs. Le Fonds négocie sur ces bourses de valeurs aux prix du marché, lesquels peuvent fluctuer tout au long de la journée. Les prix du marché

peuvent être supérieurs ou inférieurs à la valeur liquidative quotidienne du Fonds.

Le Fonds ne souscrit pas de prêts de titres à l'heure actuelle.

Les actions du Fonds sont émises en dollar US.

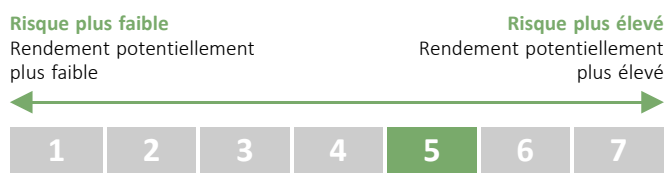
Les Actionnaires peuvent racheter les actions les jours ouvrés au Royaume-Uni (autres que les jours durant lesquels les marchés financiers concernés sont fermés aux transactions et/ou le jour précédant lesdits jours, sous réserve qu'une liste desdits jours de clôture de marché soit publiée pour le Fonds sur [www.spdrs.com](http://www.spdrs.com)); et tous autres jours à la discrétion des Administrateurs (agissant raisonnablement), sous réserve que ces jours soient notifiés par avance aux Actionnaires.

Tout revenu enregistré par le Fonds sera retenu et traduit par une augmentation de la valeur des actions.

Pour toutes informations complémentaires, veuillez vous référer au Prospectus.

Source de l'Indice : Le « S&P Real Estate Select Sector Daily Capped 25/20 Index (l'« Indice ») » est un produit de S&P Dow Jones Indices LLC (« S&P ») et fait l'objet d'une licence d'utilisation concédée à State Street Global Advisors. Standard & Poor's® et S&P® sont des marques de commerce déposées de Standard & Poor's Financial Services LLC, Dow Jones® est une marque de commerce déposée de Dow Jones Trademark Holdings LLC. State Street Global Advisors' SPDR S&P U.S. Real Estate Select Sector UCITS ETF n'est aucunement financé, approuvé, vendu ou promu par S&P, ses sociétés affiliées ou leurs donneurs de licence tiers, et nulle desdites parties ne saurait faire valoir l'opportunité d'investir dans le ou les produits, ni ne saurait engager quelque responsabilité que ce soit eu égard aux erreurs, omissions ou interruptions de l'Indice.

### Profil de risque et de rendement



#### Avertissement concernant les risques

La catégorie de risque ci-dessus n'est pas une mesure des pertes ou des plus-values de capital, mais de l'importance des hausses et des baisses de rendement du Fonds constatées dans le temps.

Par exemple, un fonds dont les hausses et baisses de rendement ont été significatives sera classé dans une catégorie de risque supérieure, tandis qu'un fonds dont les hausses et baisses de rendement ont été moins importantes sera classé dans une catégorie de risque inférieure.

La catégorie la plus faible (c.-à-d., la catégorie 1) ne signifie pas qu'un fonds est « sans risque ».

La catégorie de risque du Fonds a été calculée sur la base de données de substitution historiques simulées et peut ne pas constituer une indication fiable du profil de risque futur du Fonds.

La catégorie de risque associée au Fonds n'est pas garantie et peut évoluer dans le temps.

#### Pourquoi ce Fonds est-il dans cette catégorie ?

Le Fonds est compris dans la catégorie de risque 5 car son rendement a connu historiquement des variations moyennes à la hausse comme à la baisse.

Les paragraphes ci-dessous détaillent les risques importants pour le Fonds non pris en compte dans cet indicateur.

**Risque de concentration :** Lorsque le Fonds concentre ses investissements d'une manière spécifique, les enjeux qui touchent les investissements auront davantage de répercussions que si le Fonds était plus diversifié. Cette concentration peut aussi limiter la liquidité du Fonds.

**Risque Indiciel :** La performance du Fonds peut ne pas répliquer exactement celle de l'Indice. Les fluctuations du marché, les changements dans la composition de l'Indice, les coûts de transaction, les coûts liés aux modifications du portefeuille du Fonds et les autres dépenses du Fonds, peuvent être à l'origine de cette différence de rendement.

**Risque de liquidité et risque de liquidité des ETF :** L'absence d'un marché actif ou les restrictions de revente peuvent limiter la capacité du Fonds à vendre un titre à un moment ou à un cours avantageux, voire empêcher la vente du titre. Les titres illiquides peuvent se négocier avec une décote et toucher la capacité à satisfaire les demandes de rachat en temps utiles. Lorsque le Fonds investit dans des titres illiquides ou ne négocie pas de volumes importants, les écarts entre les cours acheteurs et vendeurs peuvent s'élargir, et le Fonds peut être exposé à une hausse du risque de valorisation et à une baisse de capacité à négocier. Les actions du Fonds peuvent aussi se négocier à des cours considérablement différents de la dernière VL disponible.

**Risque associé aux Fiducies de placement immobilier (« REIT ») :** Les investissements dans les REIT peuvent être fortement concentrés. En cas de défaut, les REIT peuvent subir des retards et supporter des coûts substantiels de mise en application des droits. Les REIT sont hautement dépendantes des flux de trésorerie, particulièrement tributaires des marchés de capitaux, et sont sujettes aux risques qui touchent les marchés actions de manière générale.

Veillez vous reporter au Prospectus pour des informations détaillées concernant les risques liés à ce Fonds.

## Frais

Les frais et commissions acquittés servent à couvrir les coûts d'exploitation du Fonds, y compris les coûts de commercialisation et de distribution des parts. Ces frais réduisent la croissance potentielle de votre investissement.

### Frais ponctuels prélevés avant ou après investissement

Frais d'entrée	Aucun
Frais de sortie	Aucun

Le pourcentage indiqué est le maximum pouvant être prélevé sur votre capital avant que celui-ci ne soit investi et avant que le revenu de votre investissement ne vous soit distribué.

### Frais prélevés par le fonds sur une année

Frais courants	0,15 %
----------------	--------

### Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances

Commission de performance	Aucune
---------------------------	--------

Les frais d'entrée et de sortie indiqués sont les valeurs maximales. Ainsi, il se peut que vos frais soient inférieurs – pour plus d'informations sur ce point veuillez consulter votre conseiller financier ou distributeur.

Les frais d'entrée et de sortie ne sont pas applicables aux investisseurs qui achètent / vendent des actions du Fonds sur les marchés boursiers, mais ces investisseurs le feront au prix du marché et peuvent être sujets à des frais de courtage et / ou d'autres charges.

Le montant des frais courants présenté dans ce document correspond à une estimation. Il comprend :

- Les coûts de transaction du portefeuille, sauf dans le cas des frais d'entrée / de sortie payés par le Fonds lors de l'achat ou la vente d'unités dans un autre Fonds.

Pour plus d'informations au sujet des frais veuillez consulter la section « Frais et dépenses » du prospectus et le supplément du Fonds.

## Performances passées

La Catégorie d'actions n'a pas encore suffisamment de données pour fournir aux investisseurs une indication fiable des performances passées.

2014	2015	2016	2017	2018
------	------	------	------	------

Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs.

Le Compartiment n'est pas encore en activité.

La Catégorie d'actions n'est pas encore lancée.

Les performances passées sont calculées en dollars US et sont exprimées comme une variation en pourcentage de la Valeur Liquidative du Fonds à chaque fin d'année.

## Informations pratiques

### Dépositaire

State Street Custodial Services (Ireland) Limited.

### Autres Informations

Des exemplaires du prospectus, ses suppléments, des détails du portefeuille du Fonds et des derniers rapports annuels et semestriels préparés pour SSGA SPDR ETFs Europe II plc peuvent être obtenus, sans frais, auprès de l'Agent administratif ou en ligne sur le site [www.spdrs.com](http://www.spdrs.com). Ces documents sont disponibles en anglais.

### Politique de rémunération

La politique de rémunération actualisée de la Société est disponible sur [www.spdrs.com](http://www.spdrs.com). Les exemplaires papier sont gracieusement mis à disposition sur demande.

### Publication de la Valeur liquidative

La valeur liquidative et la valeur liquidative indicative par action sont disponibles sur [www.spdrs.com](http://www.spdrs.com) et auprès du siège social de la société. La valeur liquidative indicative est en outre disponible sur les postes d'informations financières Bloomberg, Telekurs et Reuters.

### Fiscalité

Le Fonds est soumis à la législation et à la réglementation fiscales de l'Irlande. Selon votre pays de résidence, ces dernières peuvent avoir un effet

sur la valeur de vos placements. Pour obtenir de plus amples informations, il vous est recommandé de consulter un conseiller fiscal.

### Déclaration de responsabilité

La responsabilité de SSGA SPDR ETFs Europe II plc ne peut être engagée que sur la base de déclarations contenues dans le présent document qui seraient trompeuses, inexactes ou non cohérentes avec les parties correspondantes du prospectus.

### Conversion entre compartiments

Les actionnaires n'ont pas de droit spécifique de convertir les actions du Fonds en actions d'un autre Fonds de SSGA SPDR ETFs Europe II plc. La conversion peut être uniquement effectuée par un investisseur qui vend / rachète des parts du Fonds et qui achète / souscrit des actions d'un autre Fonds de SSGA SPDR ETFs Europe II plc. La section « Information sur les achats et les ventes - Conversions » du prospectus contient des informations détaillées sur les modalités applicables aux échanges entre Fonds.

### Séparation des Actifs et des Passifs

SSGA SPDR ETFs Europe II plc a séparé le passif de chacun de ses compartiments. En conséquence, l'actif du Fonds ne devrait pas être disponible pour payer les dettes de tout autre compartiment de SSGA SPDR ETFs Europe II plc.