

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. Les termes qui ne sont pas définis ici sont tels que définis dans le Prospectus.

SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF (le « Fonds »), un compartiment de SSGA SPDR ETFs Europe I plc (un ETF conforme aux réglementations sur les OPCVM). Ce fonds est géré par State Street Global Advisors Europe Limited.

Catégorie d'actions: SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF (Acc) (ISIN IE00BSJCQV56)

Objectifs et politique d'investissement

Objectif d'investissement L'objectif du Fonds est de répliquer la performance du marché immobilier coté en Europe.

Politique d'investissement Le Fonds vise à répliquer aussi fidèlement que possible la performance du FTSE EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index (« l'Indice »).

Le Fonds est un fonds indiciel (également connu sous le nom de fonds à gestion passive).

Le Fonds investit principalement dans des titres inclus dans l'Indice. Ces titres incluent des sociétés immobilières cotées et des fiducies de placement immobilier (« REIT ») qui opèrent en Europe à l'exclusion du Royaume-Uni et dont les activités significatives sont l'exploitation, la cession et le développement de biens immobiliers producteurs de revenus.

Bien que l'Indice soit généralement bien diversifié et afin de le répliquer avec exactitude, le Fonds utilisera les limites de diversification accrues disponibles en vertu des Réglementations OPCVM, lesquelles lui permettent de détenir des positions sur des composants individuels de l'Indice émis par la même entité à concurrence de 20 % et une position à concurrence de 35 % de la valeur liquidative du Fonds sur des composants de l'Indice émis par la même entité en raison de conditions de marché exceptionnelles (à savoir, l'émetteur représente une part inhabituellement importante de ce marché mesuré par l'Indice).

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 réplication 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 plusieurs actifs sous-jacents) afin d'assurer la gestion efficace du portefeuille.

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 au 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 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.ssga.com); et tous autres jours à la discrétion des Administrateurs (agissant raisonnablement), sous réserve que ces jours soient notifiés par avance aux Actionnaires.

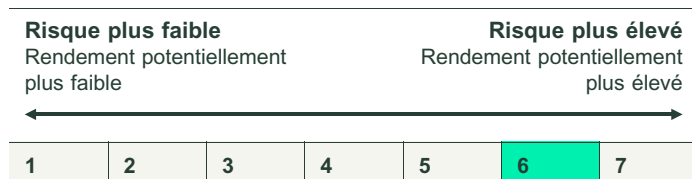
Tout revenu enregistré par le Fonds sera retenu et traduit par une augmentation de la valeur des actions.

Les actions du Fonds sont émises en euro.

Pour toutes informations complémentaires, veuillez vous référer au Prospectus.

Source de l'Indice : L'indice FTSE EPRA NAREIT Developed Europe ex UK est calculé par FTSE. Ni FTSE, Euronext N.V., NAREIT ni EPRA ne sauraient financer, endosser ou promouvoir et ne sont en aucune manière rattachés à ce produit, et déclinent toute responsabilité à cet égard.

Profil de risque et de rendement



Avertissement concernant les risques La catégorie de risque susvisée ne représente pas une mesure des plus ou moins-values, mais de l'amplitude historique des hausses et des baisses du rendement du Fonds.

Par exemple, un fonds dont le rendement a enregistré des hausses et des baisses significatives appartiendra à une catégorie de risque plus élevée, tandis qu'un fonds dont le rendement a enregistré des hausses et des baisses moins importantes appartiendra à une catégorie de risque plus basse.

Un fonds appartenant à la catégorie la plus basse (c'est-à-dire, la catégorie 1) n'est pas synonyme d'investissement sans risque.

Puisque la catégorie de risque du Fonds a été calculée à partir des données historiques, il est possible qu'elle ne représente pas une indication fiable du profil de risque futur du Fonds.

La catégorie de risque du Fonds indiquée n'est pas garantie et est susceptible de changer à l'avenir.

Pourquoi ce Fonds est-il dans cette catégorie ? Le Fonds est compris dans la catégorie de risque 6 car son rendement a connu historiquement des variations très élevées 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.

Veuillez 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.

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.

Les frais courants présentés sont calculés sur la base des charges de l'exercice clôturé en décembre 2020. 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.

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.

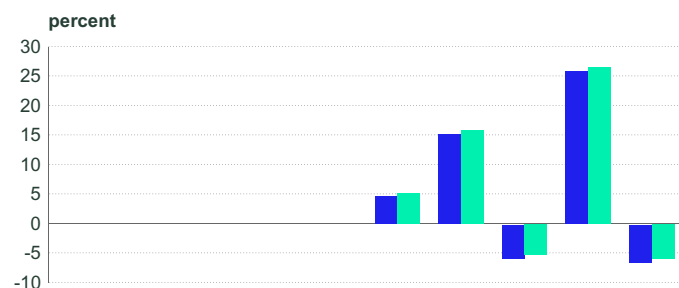
Frais prélevés par le fonds sur une année

Frais courants	0,30 %
----------------	--------

Frais prélevés par le fonds dans certaines circonstances

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

Performances passées



Les performances passées ne préjugent pas des résultats futurs.

Les performances passées présentées ici tiennent compte de l'ensemble des frais et coûts. Les frais d'entrée/de sortie sont exclus du calcul des performances passées.

Le Fonds a été lancé en août 2015.

Les Actions de catégorie Acc ont été lancées en août 2015.

La performance passée est calculée en euros et exprimée comme variation en pourcentage de la valeur liquidative du Fonds à chaque clôture d'exercice.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF (Acc)						4.6	15.1	-5.7	25.8	-6.4
Index						5.1	15.8	-5.2	26.6	-5.8

■ SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF (Acc) (IE00BSJCQV56)
■ Index

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 I plc peuvent être obtenus, sans frais, auprès de l'Agent administratif ou en ligne sur le site www.ssga.com. Ces documents sont disponibles en anglais.

Il est possible de se procurer sans frais le prospectus, le document d'information clé pour l'investisseur et les statuts constitutifs de la société ainsi que les rapports annuels et semestriels auprès du représentant en Suisse, State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich, Beethovenstrasse 19, Postfach, 8027 Zurich. L'agent payeur de la Société en Suisse est State Street Bank International GmbH, München, Zweigniederlassung Zürich, Beethovenstrasse 19, Postfach, 8027 Zurich.

Politique de rémunération Les détails de la politique de rémunération actualisée de SSGA SPDR ETFs Europe I plc sont disponibles sur www.ssga.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.ssga.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 State Street SPDR ETFs Europe I plc peut être engagée sur la base des déclarations contenues dans le présent document qui se révéleraient 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 I 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 I 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 I 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 I plc.