

# SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF

## *Supplément N° 41*

(Un compartiment de SSGA SPDR ETFs Europe I plc (la « Société »), société d'investissement de type ouvert constituée en fonds parapluie avec responsabilité séparée entre les compartiments, agréée par la Banque centrale d'Irlande en vertu de la Réglementation OPCVM).

**Le présent Supplément (le « Supplément ») fait partie du Prospectus en relation avec la Société, daté du 1 avril 2025 et amendé le cas échéant (le « Prospectus »). Ce Supplément doit être lu conjointement au Prospectus et au Document d'informations clés relatif aux produits d'investissement packagés de détail et fondés sur l'assurance (« DIC relatif aux PRIIP ») ou au Document d'informations clés pour l'investisseur (« DICI »). Il présente les informations relatives au Compartiment SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF (le « Compartiment »), représenté dans la Société par les séries d'actions SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF (les « Actions »).**

Toutes les Actions de ce Compartiment ont été désignées comme Actions ETF. À moins qu'ils ne soient définis différemment aux présentes ou que le contexte ne l'exige autrement, tous les termes utilisés dans le présent Supplément seront réputés avoir la même signification que dans le Prospectus.

Les éventuels investisseurs sont invités à étudier attentivement et intégralement le Supplément, le Prospectus et le DIC relatif aux PRIIP ou le DICI. Pour toute question, nous vous recommandons de consulter votre courtier ou votre conseiller financier. Les investisseurs potentiels sont invités à prendre connaissance des facteurs de risque décrits dans le Prospectus et dans le présent Supplément avant d'investir dans ce Compartiment. La Société et les Administrateurs listés à la section du Prospectus intitulée « Direction de la Société » assument la responsabilité des informations contenues dans le présent Supplément.

**Caractéristiques du Compartiment**

Devise de référence	EUR
Gestionnaire d'investissement	State Street Global Advisors Europe Limited.
Gestionnaire(s) d'investissement par délégation	State Street Global Advisors Limited.
Politique en matière de dividendes	Pour les catégories d'actions de distribution, à distribution semestrielle du revenu (aux environs de mars et septembre), sauf lorsque la Société de gestion décide, à son entière discrétion, de ne pas verser de dividende à une date de distribution donnée. Pour les catégories d'actions de capitalisation, l'ensemble des revenus et plus-values sera cumulé dans la Valeur liquidative par Action. Statut de distribution ou de capitalisation indiqué à la page suivante parmi les renseignements sur la catégorie d'actions.
Classification du Compartiment selon le Règlement SFDR	Suivant l'Article 6 du SFDR, l'intégration du Risque en matière de durabilité n'est pas pertinente pour ce Compartiment.

**Informations relatives aux négociations**

Échéance de négociation	Souscriptions et rachats en numéraire : 14 h 30 (heure irlandaise), chaque Jour de négociation. Souscriptions et rachats en espèces effectués le dernier Jour de négociation précédant le 25 décembre et le 1 <sup>er</sup> janvier de chaque année : 11 h (heure irlandaise). La Société de gestion pourra déterminer des dates antérieures ou ultérieures à sa discrétion, à condition d'avoir notifié les Participants agréés au préalable. Les Actionnaires ne sont pas autorisés à effectuer des règlements en nature.
Date limite de règlement	15 h (heure irlandaise), le deuxième Jour ouvrable consécutif au Jour de négociation, ou toute autre date antérieure ou ultérieure déterminée le cas échéant par la Société de gestion. La Société de gestion/la Société notifiera les Actionnaires si, (i) une Date de règlement anticipée s'applique au regard des souscriptions, ou (ii) une Date de règlement différée s'applique au regard des rachats. Les règlements peuvent être impactés par le calendrier de règlement des marchés sous-jacents.
VL de négociation	La Valeur liquidative par Action est calculée au Point de valorisation du Jour de négociation concerné.
Montant minimum de Souscription et de Rachat	Les Participants agréés sont invités à se référer aux Directives opérationnelles pour les Participants agréés, pour tous détails sur les montants minimums actuels de souscription et de rachat du Compartiment.

**Informations sur l'Indice**

Indice (Ticker)	The FTSE EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index (REXUK).
Fréquence de rééquilibrage de l'Indice	Trimestriel.
Informations complémentaires sur l'Indice	Les détails complémentaires relatifs à l'Indice et à sa performance sont consultables sur : <a href="http://www.ftse.com/Analytics/factsheets/Home/Search">http://www.ftse.com/Analytics/factsheets/Home/Search</a> <a href="http://www.ftse.com/products/indices/EPRA-NAREIT">http://www.ftse.com/products/indices/EPRA-NAREIT</a>

**Informations sur la valorisation**

Valorisation	La Valeur liquidative par Action est calculée conformément aux dispositions stipulées sous la section « <b>Détermination de la Valeur liquidative</b> » du Prospectus.
Cours de valorisation utilisés	Dernier cours négocié.
Point de valorisation	18 h 45 (heure irlandaise), chaque Jour ouvrable.

## Catégories d'actions

Type de Catégorie d'actions	Non couverte en EUR	
Nom	SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF	
Politique en matière de dividendes*	Dist	Acc
Devise associée à la Catégorie d'actions	EUR	
Ticker de l'indice	REXUK	
TFE (pour toute information complémentaire, veuillez vous reporter à la section « Commissions et frais » du Prospectus)	Jusqu'à 0,30 %	

\* Politique en matière de dividendes : « Dist » = Actions de distribution, « Acc » = Actions de capitalisation

## Objectif et politique d'investissement

**Objectif d'investissement :** L'objectif du Compartiment est de répliquer la performance du marché de valeurs de sociétés du secteur immobilier cotées en Europe.

**Politique d'investissement :** La politique d'investissement du Compartiment consiste à répliquer le plus fidèlement possible la performance de l'Indice (ou de tout autre indice déterminé le cas échéant par les Administrateurs pour répliquer substantiellement les mêmes marchés que l'Indice), tout en visant à minimiser dans la mesure du possible l'écart de suivi entre la performance du Compartiment et celle de l'Indice.

L'indice mesure la performance des sociétés immobilières cotées et des fiducies de placement immobilier en actions (« **REIT** ») opérationnelles en Europe hors Royaume-Uni, dont les activités pertinentes sont définies comme la propriété, la cession et la promotion de biens immobiliers producteurs de revenus. Les titres sont filtrés par critères de liquidité, de taille et de revenu, et sont ensuite pondérés par capitalisation boursière. Les composantes de l'Indice peuvent parfois être rééquilibrées plus souvent que la Fréquence de rééquilibrage si la méthodologie de l'Indice le requiert, y compris par exemple lorsque des opérations d'entreprises telles que des fusions ou acquisitions affectent les composantes de l'Indice.

L'Indice est généralement bien diversifié, mais, du fait du marché qu'il reflète, il peut inclure en fonction de la conjoncture des sous-jacents émis par le même organisme qui sont susceptibles de représenter plus de 10 % de l'Indice. Aux fins de répliquer l'Indice avec précision, le Compartiment utilisera les limites de diversification accrues disponibles au titre de la Règle 71 de la Réglementation OPCVM. Ces limites autorisent le Compartiment à détenir des positions en composants individuels de l'Indice émis par le même organisme à hauteur de 20 % maximum de la Valeur liquidative du Compartiment, et une position plafonnée à 35 % de la Valeur liquidative du Compartiment en composants de l'Indice émis par le même organisme en raison de conditions de marché exceptionnelles (à savoir, quand l'émetteur représente une proportion importante inhabituelle de ce marché si on mesure cette proportion d'après l'Indice).

Le Gestionnaire d'investissement et/ou le Gestionnaire d'investissement par délégation investira, pour le compte du Compartiment, selon la stratégie de réplication décrite plus en détail sous la section « **Objectifs et politiques d'investissement – Fonds indicels** » du Prospectus, essentiellement dans des titres de l'Indice, toujours conformément aux Restrictions d'investissement stipulées dans le Prospectus. Le Gestionnaire d'investissement et/ou le Gestionnaire d'investissement par délégation peut également, dans des circonstances exceptionnelles, investir dans des titres qui ne sont pas inclus dans l'Indice mais dont il juge qu'ils reflètent étroitement les caractéristiques de

risque et de distribution des titres de l'Indice, tels que les actions ordinaires et préférentielles et les Certificats de dépôts américains ou internationaux. Les titres dans lesquels le Compartiment investit seront principalement cotés ou négociés sur des Marchés reconnus, conformément aux limites stipulées dans la Réglementation OPCVM. Les détails relatifs au portefeuille du Compartiment et à la valeur liquidative indicative par Action du Compartiment sont disponibles quotidiennement sur le site Internet.

## Investissements autorisés

**Actions :** Les titres dans lesquels le Compartiment investit peuvent inclure des actions, ou des titres liés à des actions tels que les Certificats de dépôt américains (ADR) ou les Certificats de dépôt internationaux (GDR). Les ADR et GDR sont généralement substitués aux actions locales lorsque la détention des actions locales représentées dans l'Indice est impossible ou que son coût est prohibitif.

**REIT et REOC :** Le Compartiment peut également investir dans des fiducies de placement immobilier (« **REIT** ») et des sociétés d'exploitation immobilière (« **REOC** ») qui s'échangent à l'échelle internationale.

**Autres Fonds/Actifs liquides :** Le Compartiment peut investir jusqu'à 10 % de ses actifs nets dans d'autres fonds réglementés de type ouvert (y compris des Fonds monétaires) lorsque les objectifs de ces fonds sont conformes à l'objectif du Compartiment et lorsque ces fonds sont agréés dans des États membres de l'EEE, au Royaume-Uni, aux États-Unis, à Jersey, Guernesey, l'Île de Man, et lorsqu'ils satisfont aux dispositions fondamentales de la Réglementation OPCVM. Le Compartiment peut détenir des actifs liquides à titre accessoire tels que des dépôts, conformément à la Réglementation OPCVM.

**Dérivés :** Le Compartiment peut, aux seules fins de gestion efficace de portefeuille, utiliser des instruments financiers dérivés (« **IFD** »). L'utilisation d'IFD par le Compartiment sera limitée aux contrats à terme standardisés, aux contrats de change à terme (y compris aux contrats de change à terme non livrables). La gestion efficace de portefeuille suppose des décisions d'investissement impliquant des transactions souscrites dans l'un ou plusieurs des objectifs spécifiques suivants : réduire les risques ; réduire les coûts ; générer une augmentation du capital ou du revenu pour le Compartiment avec un niveau de risque adéquat, en tenant compte du profil de risque du Compartiment ; ou minimiser l'écart de suivi, c'est-à-dire le risque que le rendement du Compartiment diffère de celui de l'Indice. Les IFD sont décrits à la section « **Objectifs et politiques d'investissement – Utilisation des Instruments financiers dérivés** » du Prospectus.

## Prêt de titres, Contrats de mise en pension et Contrats de prise en pension

Les investisseurs sont informés que la Société peut souscrire du prêt de titres pour le compte du Compartiment lorsque le Gestionnaire d'investissement et/ou le Gestionnaire d'investissement par délégation l'estiment nécessaire et conformément aux dispositions stipulées sous la section « Objectifs et politiques d'investissement – Utilisation de Contrats de mise/prise en pension/Contrats de prêt de titres » du Prospectus. Les investisseurs sont invités à lire l'avertissement intitulé « Risque associé au prêt de titres » sous la section « Informations relatives aux risques » du Prospectus à cet égard. L'exposition maximum du Compartiment au prêt de titres ne dépassera pas 40 % de sa Valeur liquidative. Les niveaux de prêt seront influencés par des facteurs de marché et, sous réserve du maximum susmentionné, ne peuvent être prévus avec certitude. Les montants de prêt passés ne constituent pas une indication fiable des niveaux futurs. Le Compartiment ne prévoit pas de souscrire de contrats de mise en pension ni de contrats de prise en pension de titres.

La Société a nommé State Street Bank and Trust Company, une banque constituée sous le régime du droit du Massachusetts dont le siège social est sis One Congress Street, Boston, Massachusetts, 02114-2016, États-Unis, et agissant aux fins du contrat de prêt de titres par l'intermédiaire de sa succursale de Londres (immatriculée en Angleterre sous le numéro BR002088), sise 20 Churchill Place, London E14 5HJ, Angleterre, en qualité d'agent de prêt de titres de la Société en vertu d'un contrat de prêt de titres entre la Société, State Street Bank and Trust Company et le Dépositaire, daté du 27 octobre 2023 (un « Contrat de prêt de titres »). Ce Contrat de prêt de titres désigne State Street Bank and Trust Company par l'intermédiaire de sa succursale de Londres pour gérer les activités de prêt de titres du Compartiment et prévoit que State Street Bank and Trust Company, par l'intermédiaire de sa succursale de Londres, perçoive une commission aux taux commerciaux normaux pour couvrir l'ensemble des honoraires et coûts rattachés à la prestation de ce service. Les revenus générés par le prêt de titres, nets des coûts opérationnels directs et indirects (dont la commission versée à State Street Bank and Trust Company par l'intermédiaire de sa succursale de Londres), seront restitués au Compartiment. Tous les détails financiers concernant les revenus encaissés ainsi que les honoraires et coûts opérationnels directs et indirects encourus dans le cadre du prêt de titres pour le Compartiment, dont les commissions versées ou dues à State Street Bank and Trust Company par l'intermédiaire de sa succursale de Londres seront inclus dans les états financiers annuels.

**Veillez noter que si les Administrateurs choisissaient par la suite de modifier la politique de prêt de titres de la Société, les Actionnaires en seront dûment informés par**

**notification et le présent Supplément sera actualisé en conséquence.**

## Risques d'investissement

Investir dans le Compartiment implique un certain degré de risque. Les investisseurs sont invités à consulter la section du Prospectus intitulée « Informations relatives aux risques ». Par ailleurs, les risques suivants concernent particulièrement le Compartiment.

**Risque indiciel :** Le rendement du Compartiment peut ne pas correspondre au rendement de l'Indice. Il est actuellement prévu que le Compartiment répliquera l'Indice avec une possible variation annuelle à hauteur de 2 % dans des conditions de marché normales. La capacité du Compartiment à répliquer l'Indice sera affectée par les charges du Compartiment, par le volume de trésorerie et d'équivalents de trésorerie détenus dans son portefeuille, et par la fréquence et le calendrier des acquisitions et des ventes d'intérêts dans le Compartiment. Le Gestionnaire d'investissement et/ou le Gestionnaire d'investissement par délégation peuvent tenter de répliquer le rendement de l'Indice en investissant dans un sous-ensemble de titres inclus dans l'Indice, ou dans certains titres qui ne sont pas inclus dans l'Indice, ce qui peut augmenter le risque de divergence entre le rendement du Compartiment et celui de l'Indice.

**Risque de liquidité et Risque de liquidité lié aux ETF :** L'absence d'un marché actif ou les restrictions de revente peuvent limiter la capacité du Compartiment à vendre un titre à un moment ou cours avantageux, voire rendre la vente du titre complètement impossible. Des titres illiquides peuvent être négociés avec une décote par rapport à des investissements comparables plus liquides et être soumis à de fortes fluctuations de leur valeur de marché. L'illiquidité des participations du Compartiment peut limiter sa capacité à obtenir du numéraire pour effectuer les rachats au moment opportun. Lorsque le Compartiment investit dans des titres illiquides ou que les volumes négociés ne sont pas importants, les écarts entre l'offre et la demande peuvent s'accroître et le Compartiment peut se retrouver exposé à une augmentation du risque de valorisation et à une réduction de sa capacité à négocier. Les Actions du Compartiment peuvent aussi s'échanger à des cours différant substantiellement de la dernière VL disponible.

**Risque de concentration :** Lorsque le Compartiment spécialise ses investissements dans un secteur ou une valeur donnés, les évolutions financières, économiques, professionnelles et autres évolutions qui touchent les émetteurs dudit secteur ou de ladite valeur auront une incidence plus importante sur le Compartiment que s'il avait été plus diversifié. Cette concentration peut également limiter la liquidité du Compartiment. Les investisseurs peuvent acheter ou vendre des montants substantiels d'Actions du Compartiment en réponse aux facteurs qui affectent ou sont susceptibles d'affecter un secteur ou une

valeur dans lesquels le Compartiment concentre ses investissements.

**Risque lié aux Fiducies de placement immobilier (« REIT ») :** Les REIT sont dépendants de capacités de gestion spécialisées, et leurs investissements peuvent être fortement concentrés. En cas de défaut, le REIT peut avoir à souffrir des retards et supporter des pertes substantielles au moment de faire appliquer ses droits à titre de bailleur. Les REIT sont lourdement tributaires des flux de trésorerie et, de ce fait, sont particulièrement dépendants des marchés de capitaux. Les investissements dans des REIT sont soumis aux risques généralement inhérents aux marchés émergents.

**Risque associé aux produits et instruments dérivés :** Le Compartiment peut utiliser des IFD à des fins de gestion efficace de portefeuille, comme stipulé au paragraphe « Instruments dérivés » de la section relative aux Investissements autorisés ci-dessus. L'utilisation d'IFD par le Compartiment implique des risques différents, voire plus élevés, par rapport à ceux associés aux investissements directs dans des titres.

**Intégration du Risque en matière de durabilité :** Le Risque en matière de durabilité n'a pas été intégré dans le processus d'investissement du Compartiment. Toute détérioration du profil financier d'un investissement sous-jacent affecté par un Risque en matière de durabilité peut avoir une incidence négative correspondante sur la Valeur liquidative et/ou la performance du Compartiment procédant à l'investissement. Lorsqu'un événement de Risque en matière de durabilité se produit, ce Compartiment peut s'en trouver davantage affecté qu'un Compartiment équivalent qui intègre le Risque en matière de durabilité. Les actionnaires doivent se référer à la section « **Stratégies indicielles et intégration de la durabilité** » du Prospectus pour plus d'informations.

## **Profil de l'investisseur**

Les investisseurs types du Compartiment sont généralement des investisseurs institutionnels, intermédiaires et particuliers désireux de prendre une exposition moyenne ou longue à la performance du marché immobilier coté européen, hors Royaume-Uni, qui sont prêts à accepter les risques associés aux investissements de ce type ainsi que la forte volatilité prévisionnelle du Compartiment.

## **Souscription, rachats et conversions**

Les investisseurs peuvent souscrire ou racheter les Actions du Compartiment chaque Jour de négociation à la VL de négociation assortie d'une provision adéquate pour Droits et charges et conformément aux dispositions stipulées à la section « **Informations sur l'achat et la vente** » du Prospectus.

Concernant les souscriptions, la contrepartie doit être reçue à la Date limite de règlement applicable sous forme d'espèces. Pour les rachats, une demande de rachat écrite signée par l'Actionnaire doit être réceptionnée par l'Agent administratif avant l'Échéance de négociation au Jour de négociation concerné. Les Actionnaires ne sont pas autorisés à effectuer des règlements en nature.

Les Actionnaires sont invités à consulter les conditions indiquées sous la section « **Informations sur l'achat et la vente** » du Prospectus pour toute information sur les conversions d'Actions.

## **Période d'offre initiale**

Les Actions des Catégories d'actions suivantes du Compartiment seront émises à la VL de négociation :

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

Les Actions du Compartiment qui ne sont pas lancées à la date du présent Supplément seront disponibles de 9 h (heure irlandaise) le 2 avril 2025 à 15 h (heure irlandaise) le 1 octobre 2025, ou toute autre date antérieure ou postérieure déterminée à la discrétion des Administrateurs et notifiée à la Banque centrale (la « Période d'offre initiale »). Le prix d'offre initial sera d'environ 20 dans la devise de la catégorie d'actions respective, majoré d'une provision adéquate pour Droits et charges, ou de tout autre montant déterminé par le Gestionnaire d'investissement et/ou le Gestionnaire d'investissement par délégation et communiqué aux investisseurs avant l'investissement. Après clôture de la Période d'offre initiale, les Actions seront émises à la VL de négociation.

Le Compartiment SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF (le « Compartiment ») a été développé exclusivement par State Street Global Advisors. Le Compartiment n'est d'aucune façon lié au London Stock Exchange Group plc et aux entreprises de son groupe, y compris au FTSE International Limited (collectivement, le « Groupe LSE »), l'European Public Real Estate Association (« EPRA ») ou la National Association of Real Estate Investments Trusts (« Nareit ») (et collectivement les « Parties concédantes de licences »), de même qu'il n'est ni parrainé, approuvé, vendu ou encouragé par eux. FTSE Russell est la marque commerciale de certaines sociétés du Groupe LSE.

Tous les droits sur l'indice FTSE EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index (l'« Indice ») appartiennent aux Parties concédantes de licences. « FTSE® » et « FTSE Russell® » sont des marques commerciales de la société du Groupe LSE correspondante et sont utilisées sous licence par toute autre société du Groupe LSE. « Nareit® » est une marque déposée de Nareit, « EPRA® » est une marque déposée d'EPRA et toutes sont utilisées par le Groupe LSE sous licence.

L'Indice est calculé par ou pour le compte de FTSE International Limited ou son entité affiliée, agent ou associé. Les Parties concédantes de licences déclinent toute responsabilité quelle qu'elle soit envers toute personne, résultant (a) de l'utilisation de, du recours à ou de toute erreur dans l'Indice, ou bien (b) de l'investissement dans le Compartiment ou de son fonctionnement. Les Parties concédantes de licences ne sauraient annoncer, prédire, garantir ou faire valoir les résultats à obtenir du Compartiment ou bien la pertinence de l'Indice aux fins données par State Street Global Advisors.

À la date du Supplément, le Compartiment utilise (au sens du Règlement sur les indices de référence) l'indice de référence FTSE International Limited suivant :

FTSE EPRA Nareit Developed Europe ex UK Index.

À la date du Supplément, ni FTSE International Limited ni aucune autre entité juridique de FTSE Russell n'est inscrite dans le registre AEMF visé à l'article 36 du Règlement sur les indices de référence.

« SPDR® » est une marque de commerce déposée de Standard & Poor's Financial Services LLC (« S&P »), concédée sous licence d'utilisation à State Street Corporation. Aucun des produits financiers offerts par State Street Corporation ou ses sociétés affiliées n'est financé, approuvé, vendu ou promu par S&P ou ses sociétés affiliées, et S&P et ses sociétés affiliées ne sauraient faire valoir, garantir ou conditionner une quelconque opportunité d'acheter, de vendre ou de détenir des actions/parts dans ces produits. Standard & Poor's®, S&P®, SPDR® et S&P 500® sont des marques de commerce déposées de Standard & Poor's Financial Services LLC et font l'objet d'une licence d'utilisation concédée à State Street Corporation.