

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.

SPDR Dow Jones Global Real Estate UCITS ETF (het "Fonds")

Een subfonds van SSGA SPDR ETFs Europe I plc (een beursverhandeld indexfonds dat voldoet aan de UCITS-richtlijnen).

Aandelencategorie: SPDR Dow Jones Global Real Estate UCITS ETF (Dist) (ISIN IE00B8GF1M35)

Doelstellingen en beleggingsbeleid

Beleggingsdoelstelling

Het fonds wil de performance volgen van de wereldwijde beursgenoteerde vastgoedmarkt.

Beleggingsbeleid

Het fonds wil de performance van de Dow Jones Global Select Real Estate Securities Index ("RESI") (de "Index") zo nauw mogelijk volgen.

Het fonds belegt voornamelijk in effecten die zijn opgenomen in de index. Deze effecten omvatten aandelen van vastgoedbeleggingsfondsen ("REIT's") en beursgenoteerde vastgoedondernemingen ("REOC's") uit opkomende en ontwikkelde markten overal ter wereld. De effecten worden geselecteerd op basis van liquiditeit, omvang en inkomsten en vervolgens gewogen naar marktkapitalisatie. Het kan lastig zijn om alle effecten van de Index efficiënt aan te kopen. Bij het streven om de performance van de index te volgen maakt het fonds gebruik van een optimaliseringsstrategie om een representatieve portefeuille op te bouwen die de performance van de index zou moeten weergeven. Dit betekent dat het fonds normaal gesproken slechts een deelverzameling aanhoudt van de effecten die in de index zijn opgenomen. In een beperkt aantal omstandigheden kan het fonds effecten kopen die niet in de index zijn opgenomen.

Voor efficiënt portefeuillebeheer 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.

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.spdrs.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.

Inkomsten die door het Fonds worden verdiend, zullen aan de aandeelhouders van de aandelen worden uitbetaald.

De aandelen van het fonds luiden in US dollar.

Zie het Prospectus voor meer informatie.

Indexbron: The "Dow Jones Global Select Real Estate Securities Index ("RESI") (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 gedeponeerd handelsmerk van Dow Jones Trademark Holdings LLC. State Street Global Advisors' SPDR Dow Jones Global Real Estate 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 bovenstaande risicocategorie is geen maatstaf voor kapitaalverlies of-winst maar geeft aan hoe sterk het rendement van het fonds in het verleden is gedaald of gestegen.

Zo wordt een fonds waarvan het rendement aanzienlijk steeg of daalde in een hogere risicocategorie ingedeeld, terwijl een fonds waarvan het rendement minder grote stijgingen of dalingen vertoonde in een lagere risicocategorie is ondergebracht.

De laagste categorie (categorie 1) houdt niet in dat een fonds een risicovrije belegging is.

Aangezien de risicocategorie van het fonds op basis van historische gegevens wordt bepaald, is dit geen betrouwbare indicatie voor het toekomstige risicoprofiel van het fonds.

De aangegeven risicocategorie van het fonds is niet vaststaand en kan veranderen in de toekomst.

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 verdragings- 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.

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	0,40%
----------------	-------

Kosten die onder bepaalde specifieke voorwaarden aan het fonds worden onttrokken

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

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.

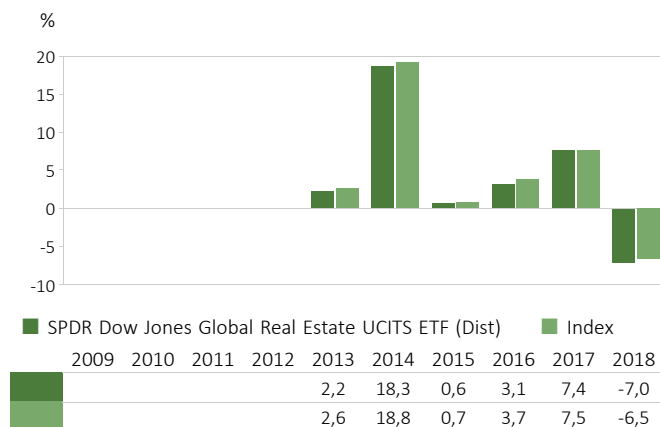
Instap- en uitstapvergoedingen gelden niet voor beleggers die aandelen van het fonds op een beurs kopen; deze beleggers kopen hun aandelen tegen de marktkoers en het is mogelijk dat zij transactie- en/of andere kosten dienen te betalen.

De hier getoonde lopende kosten zijn gebaseerd op de uitgaven over het jaar eindigend in December 2018. 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.

In het verleden behaalde resultaten



De in het verleden behaalde resultaten bieden geen leidraad voor toekomstige resultaten.

Voor de hier afgebeelde in het verleden behaalde resultaten is rekening gehouden met alle kosten en vergoedingen. De instap-/uitstapvergoedingen zijn niet meegerekend voor de in het verleden behaalde resultaten.

Het Fonds werd geïntroduceerd in oktober 2012.

De Aandelen van categorie Dist zijn geïntroduceerd in oktober 2012.

De in het verleden behaalde resultaten zijn berekend in US dollar en zijn uitgedrukt als een procentueel verschil in de intrinsieke waarde van het compartiment aan ieder jaareinde.

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 I plc zijn opgesteld, zijn gratis verkrijgbaar op het administratiekantoor of op de website www.spdrs.com. Deze documenten zijn beschikbaar in het Engels.

Beloningsbeleid

Het huidige beloningsbeleid van de Vennootschap kan worden geraadpleegd op www.spdrs.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.spdrs.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

SSGA SPDR ETFs Europe I plc is alleen aansprakelijk voor mededelingen in dit document die misleidend, inaccuraat of inconsistent zijn ten opzichte van de betreffende onderdelen 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 I 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 I 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 I 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 I plc te voldoen.