Document d'informations clés

Objet

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits. Les termes non définis dans les présentes sont définis dans le Prospectus.

Produit

State Street SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF (« Fonds »)

un compartiment de **SSGA SPDR ETFs Europe I plc**

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

State Street SPDR FTSE EPRA Europe ex UK Real Estate UCITS ETF est agréé(e) en Irlande et réglementé(e) par Central Bank of Ireland.

Ce Fonds est géré par State Street Global Advisors Europe Limited (« Gestionnaire de Fonds »), qui est agréé(e) en Irlande et supervisé(e) par Central Bank of Ireland. Pour plus d'informations sur ce produit, consultez le site www.ssga.com

Exactes et à jour au: 19 février 2026

En quoi consiste ce produit ?

Type

Ce Fonds est une société d'investissement à capital variable, constituée en Irlande le 5 janvier 2011 sous le numéro d'immatriculation 493329 et agréée par la Banque centrale en tant qu'OPCVM.

Durée

La Société est une société anonyme à capital variable constituée pour une durée illimitée. Toutefois, elle peut être dissoute à tout moment par une résolution adoptée lors d'une assemblée générale des Actionnaires, conformément aux lois applicables.
Ce Fonds n'a pas de date d'échéance. Toutefois, il peut être résilié et liquidé par décision du Conseil d'administration dans des conditions spécifiques énoncées dans le Prospectus.

Objectifs

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

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 appelé fonds géré passivement).

Politiques d'investissement 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 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.

L'exposition maximum du Compartiment au prêt de titres ne dépassera pas 40 % de sa Valeur liquidative.

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 en EUR sont émises en euro.

Source pour l'Indice : L'Indice est la propriété intellectuelle du fournisseur d'Indices. Le Fonds n'est ni promu ni parrainé par le fournisseur d'Indices. Le fournisseur d'Indices ne fournit aucune garantie et n'accepte aucune responsabilité en cas d'erreur liée à l'Indice, y compris toute erreur concernant la qualité, l'exactitude ou l'exhaustivité des données de l'Indice, et ne garantit pas que l'Indice sera conforme à la méthodologie décrite. Veuillez consulter le Prospectus pour la clause de non-responsabilité complète relative à l'indice.

Investisseurs de détail visés

Ce Fonds est destiné aux investisseurs qui prévoient de conserver leur placement pendant au moins 5 ans et qui sont prêts à assumer un risque moyen à élevé de perte de leur capital initial afin d'obtenir un rendement potentiel plus élevé. Il est conçu pour faire partie d'un portefeuille d'investissements.

Informations pratiques

Dépositaire Le dépositaire du Fonds est State Street Custodial Services (Ireland) Limited.

Autres informations Un exemplaire du Prospectus et du dernier rapport financier annuel et semestriel en anglais ainsi que la dernière Valeur nette d'inventaire par Action sont disponibles gratuitement sur demande auprès de www.ssga.com ou par courrier auprès du Gestionnaire du Fonds, State Street Global Advisors Europe Limited, 78 Sir John Rogerson's Quay, Dublin 2, Irlande.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Risques

Risque plus faible — **Risque plus élevé**

1	2	3	4	**5**	6	7

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 5 années.

La catégorie de risque ci-dessus indique la probabilité que le fonds perde de l'argent en raison des fluctuations des marchés ou de notre incapacité à vous payer. La catégorie de risque du Fonds n'est pas garantie et est susceptible de changer à l'avenir.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 5 sur 7, qui est une classe de risque moyenne à élevée.

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux performances futures sont un niveau modéré à élevé et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est sont susceptibles de que la capacité de State Street Global Advisors Europe Limited à vous payer en soit affectée.

Attention au risque de change. Les sommes qui vous seront versées pourront l'être dans une autre monnaie, de sorte que la performance de votre investissement dépendra du taux de change entre les deux monnaies. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur ci-dessus.

Hormis les risques inclus dans l'indicateur de risque, d'autres risques peuvent affecter la performance du fonds. Veuillez vous reporter au Prospectus du Fonds, disponible gratuitement à l'adresse suivante : www.ssga.com.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du Fonds, à l'exception des frais qui pourraient être dus à votre conseiller, distributeur ou autre intermédiaire. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur votre rendement.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 10 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

Défavorable: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre mai 2018 et mai 2023.

Intermédiaire: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre août 2017 et août 2022.

Favorable: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement entre novembre 2016 et novembre 2021.

Période de détention recommandée		**5 ans**	
Exemple d'investissement		**10.000 EUR**	
Scénarios		**si vous sortez après 1 année**	**si vous sortez après 5 années** (période de détention recommandée)
Minimum	**Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.**		
Tensions	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement moyen par an	**3.700 EUR** -63,0 %	**2.320 EUR** -25,3 %
Défavorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement moyen par an	**6.150 EUR** -38,5 %	**6.830 EUR** -7,3 %
Intermédiaire	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement moyen par an	**10.510 EUR** 5,1 %	**9.240 EUR** -1,6 %
Favorable	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts** Rendement moyen par an	**13.550 EUR** 35,5 %	**14.840 EUR** 8,2 %

Que se passe-t-il si Gestionnaire du Fonds n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le Gestionnaire est responsable de l'administration et de la gestion de la Société, et ne détient généralement pas d'actifs de la Société (les actifs qui peuvent être détenus par un dépositaire sont, conformément à la réglementation applicable, détenus auprès d'un dépositaire dans son réseau de garde). Le Gestionnaire, en tant qu'initiateur de ce produit, ne sera pas tenu d'effectuer les versements puisque la conception du produit ne prévoit pas un tel paiement. Cependant, les investisseurs peuvent subir des pertes si la Société ou le dépositaire ne sont pas en mesure d'effectuer ces versements.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez et du temps pendant lequel vous détenez le Fonds. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un montant d'investissement spécifique, en tenant compte des différentes périodes de détention.

Nous avons supposé :

- qu'au cours de la première année, vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %). Pour les autres périodes de détention, nous avons supposé que le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire.
- 10.000 EUR sont investis.

Exemple d'investissement 10.000 EUR	si vous sortez après 1 année	si vous sortez après 5 années (période de détention recommandée)
Coûts totaux	**31 EUR**	**157 EUR**
Incidence des coûts annuels*	**0,3 %**	**0,3 % chaque année**

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de -1,3 % avant déduction des coûts et de -1,6 % après cette déduction.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 année
Coûts d'entrée	**0,00 %** L'impact des coûts que vous payez au moment de l'entrée dans votre investissement. Il s'agit du montant maximal que vous paierez, mais il se peut que vous payiez moins. L'impact des coûts est déjà inclus dans le prix. Cela inclut les frais de distribution de votre produit.	**0 EUR**
Coûts de sortie	**0,00 %** L'impact des coûts de sortie de votre investissement lorsqu'il arrive à échéance.	**0 EUR**
Coûts récurrents prélevés chaque année		**Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 année**
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	**0,30 %** de la valeur de votre investissement par an. Ce chiffre est basé sur une combinaison des coûts estimés et réels.	**30 EUR**
Coûts de transaction	**0,01 %** L'impact des coûts d'achat et de vente des investissements sous-jacents pour le produit.	**1 EUR**
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		**Incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 année**
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce Fonds.	**0 EUR**

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

Période de détention recommandée : 5 ans

Ce Fonds est conçu pour des investissements de long terme ; vous devez être prêt à conserver votre placement pendant au moins 5 ans. Vous pouvez néanmoins demander le rachat de votre placement sans pénalité à tout moment durant cette période, ou le conserver plus longtemps.

Les opérations de rachat peuvent se faire chaque jour ouvrable ; le calendrier de paiements est celui indiqué dans le Supplément du Fonds et/ou le Prospectus. Le cours du jour, lequel reflète la valeur réelle du Fonds, est fixé quotidiennement après l'heure d'évaluation et publié sur notre site Internet www.ssga.com.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous avez une réclamation concernant le Fonds ou le Gestionnaire, vous trouverez plus de détails sur la procédure de réclamation et la politique de gestion des réclamations du Gestionnaire dans la section « Nous contacter » du site Web à l'adresse : www.ssga.com.

Autres informations pertinentes

Coûts, performances et risques Les calculs de coûts, de performances et de risques inclus dans ce document d'informations clés reposent sur la méthodologie prescrite par la réglementation européenne. Veuillez noter que les scénarios de performance calculés ci-dessus découlent exclusivement des performances passées du cours de l'action du Fonds et que les performances passées ne préjugent pas des rendements futurs. Par conséquent, votre investissement peut être exposé à un risque et vous pouvez ne pas récupérer les rendements illustrés.

Les investisseurs ne devraient pas se fier uniquement aux scénarios présentés pour décider de leurs investissements.

Scénarios de performance Vous pouvez demander la mise à jour mensuelle des scénarios de performance précédents en envoyant un e-mail à cette adresse : Fund_data_services@ssga.com.

Performances passées Vous pouvez télécharger les performances passées des 10 dernières années sur notre site Web à l'adresse www.ssga.com.
Informations relatives à l'ETF : Les actions sont cotées en Bourse ; vous pouvez donc acheter ou vendre des actions du produit, sans pénalités, les jours ouvrables habituels. Veuillez contacter votre courtier, conseiller financier ou distributeur pour vous renseigner sur les coûts et frais liés à la vente des actions.
Les Actions d'ETF achetées sur le marché secondaire ne peuvent pas en général être revendues directement à la Société. Dans des circonstances exceptionnelles, que ce soit suite à des interruptions du marché secondaire ou pour un autre motif, les investisseurs qui ont acquis des Actions d'ETF sur le marché secondaire sont habilités à s'adresser à la Société par écrit de manière à faire enregistrer les Actions d'ETF en question à leur nom, et leur permettre d'avoir accès aux services de rachat d'actions décrits dans le Prospectus.