AVAINTIETOESITE

Tämä asiakirja sisältää sijoittajalle annettavat avaintiedot rahastosta. Se ei ole markkinointiaineistoa. Avaintiedot on annettava lakisääteisesti, jotta sijoittaja ymmärtäisi rahaston luonteen ja siihen liittyvät sijoitusriskit. Asiakirjaan tutustumista suositellaan, jotta sijoittaja voisi tehdä sijoituspäätöksensä tietoon perustuen.

iShares European Property Yield UCITS ETF

Alarahasto iShares plc

EUR (Dist) Share Class

ISIN: IE00B0M63284 Exchange Traded Fund (ETF)

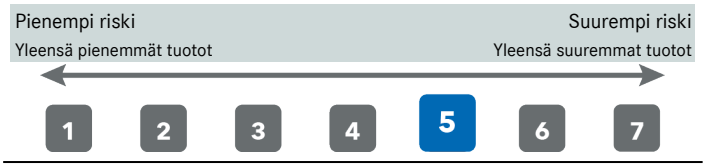
Rahastoyhtiö: BlackRock Asset Management Ireland Limited

Tavoitteet ja Sijoituspolitiikka

- Osuuslaji on rahaston osuuslaji, jonka tavoitteena on saada sijoitukselle rahaston pääoman kasvun ja tulojen yhdistelmästä rahaston vertailuindeksin FTSE EPRA/Nareit Developed Europe ex UK Dividend + Index ("indeksi") tuottoa heijastavaa tuottoa.
- Osuuslajia hoidetaan rahaston kautta passiivisesti, ja sen tavoitteena on sijoittaa rahaston kautta mahdollisimman suurelta osin indeksin muodostaviin osakesidonnaisiin arvopapereihin (esim. osakkeisiin).
- Indeksi mittaa pörssinoteerattujen kiinteistöyhtiöiden ja REIT-yhtiöiden (Real Estate Investment Trusts) osakesidonnaisia arvopapereita, jotka ovat FTSE EPRA/Nareit Developed Europe ex-UK Index -indeksin osatekijöitä ja joille odotetaan maksettavan korkeampia osinkoja kuin viimeksi mainitun indeksin sisältämille muille arvopapereille. FTSE EPRA/Nareit Developed Europe ex-UK Index -indeksi tarjoaa sijoitusmahdollisuuden pörssinoteerattuihin sijoitusyhtiöihin ja REIT-yhtiöihin Euroopan kehittyneillä markkinoilla, Iso-Britanniaa lukuun ottamatta. Indeksiin valitaan osakesidonnaisia arvopapereita, joiden ennustettu osinkotuotto on vähintään 2 %. Yhtiöt valitaan indeksiin vapaasti vaihdettavan markkinapääoman perusteella. Vapaasti vaihdettavalla viitataan siihen, että indeksin laskemiseen käytetään vain kansainvälisille sijoittajille saatavilla olevia osakkeita, ei kaikkia yhtiön liikkeeseen laskemia osakkeita. Vapaasti vaihdettava markkinapääoma on yrityksen osakkeen hinta kerrottuna kansainvälisille sijoittajille saatavilla olevien osakkeiden määrällä.
- Rahaston aikomuksena on jäljitellä indeksiä pitämällä hallussaan indeksin muodostavia osakesidonnaisia arvopapereita samassa suhteessa kuin indeksi.
- Rahasto voi myös lainata sijoituksiaan lyhytaikaisesti takausta vastaan vaatimukset täyttäville kolmansille osapuolille saadakseen lisätuloja rahaston kulujen kattamiseksi.
- Salkunhoitaja voi käyttää rahaston sijoitustavoitteen saavuttamiseksi rahoitusjohdannaisia (eli sijoituksia, joiden hinta perustuu yhteen tai useampaan kohde-etuuteen). Rahoitusjohdannaisia voidaan käyttää suoraan sijoittamiseen. Johdannaisten käytön odotetaan olevan rajallista tässä osuuslajissa.
- Rahastolla ei ole fyysistä kiinteistöomaisuutta, mutta se sijoittaa kiinteistöihin liittyviin arvopapereihin.
- Suositus: Rahasto soveltuu keskipitkän ja pitkän aikavälin sijoituksiin, mutta se voi myös sopia lyhyemmälle aikavälille sovellettuun indeksiin.
- Osuudet ovat tuotto-osuuksia (ts. niistä maksetaan osinkoa neljännesvuosittain).
- Osuudet ovat euromääräisiä. Rahaston perusvaluutta on euro.
- Osuudet noteerataan yhdessä tai useammassa osakepörssissä, ja niillä voidaan käydä kauppaa muissa kuin niiden perusvaluutassa. Tämä valuuttaero voi vaikuttaa osuuksien kehitykseen. Normaaliolosuhteissa vain valtuutetut sijoittajat (esim. valikoidut rahalaitokset) voivat käydä kauppaa osuuksilla (tai niiden oikeuksilla) suoraan rahaston kanssa. Muut sijoittajat voivat myydä tai ostaa osuuksia (tai niiden oikeuksia) päivittäin välittäjän kautta niissä pörsseissä, joissa osuuksilla käydään kauppaa.

Lisätietoja rahastosta, osuuslajista, riskeistä ja kuluista on rahaston rahastoesitteessä, joka on saatavilla tuotesivuilla osoitteessa www.blackrock.com.

Riski-tuottoprofiili



- Mittari perustuu aiempiin tietoihin, eikä se ennusta luotettavasti osuuslajin tulevaa riskiprofiilia.
- Riskiluokan pysymistä samana ei voida taata; se voi muuttua ajan kuluessa.
- Alin luokka ei merkitse riskitöntä sijoitusta.
- Osuuslaji on sijoitettu luokkaan viisi rahaston sijoitusten luonteen perusteella. Sijoituksiin liittyy mm. seuraavassa esitetyt riskit. Nämä tekijät voivat vaikuttaa osuuslajin arvoon tai altistaa osuuslajin tappioille.
  - Sijoitusriski keskittyy tietyille sektoreille, tiettyihin maihin, valuuttoihin tai yrityksiin. Tämä merkitsee sitä, että Rahasto on alttiimpi paikalliseen talouteen, markkinoihin, poliittiseen tilanteeseen tai sääntelyyn liittyville tapahtumille.
  - Päivittäiset muutokset osakemarkkinoilla voivat vaikuttaa osakkeiden ja niihin liittyvien arvopaperien arvoon. Muita vaikuttavia tekijöitä ovat poliittiset muutokset, taloudelliset uutiset, yritysten tulokset ja merkittävät tapahtumat yrityksissä.
  - Kiinteistöarvopapereihin kohdistuviin sijoituksiin voi vaikuttaa osakemarkkinoiden ja kiinteistöalan yleinen kehitys. Erityisesti korkomuutokset voivat vaikuttaa kiinteistöyhtiön sijoituksen kohteena olevien kiinteistöjen arvoon.
- Erityisriskeihin, joita riski-indikaattori ei ota riittävästi huomioon, kuuluvat:
  - Vastapuoliriski: Varojen säilyttämisestä tai muista tämän tyyppisistä palveluista vastaavan tahon tai johdannaisten tai muiden instrumenttien vastapuolena toimivan tahon maksukyvyttömyys voi aiheuttaa osuuslajille taloudellisia tappioita.

Vertailuindeksi on indeksinhoitajan immateriaaliomaisuutta. Osuuslaji ei ole indeksinhoitajan sponsoroima tai markkinoima. Vastuuvapauslauseke löytyy kokonaisuudessaan rahaston rahastoesitteestä.

Rahaston kulut

Sijoittajan maksamia kuluja käytetään osuuslajin toimintakustannusten, kuten markkinointi- ja jakelukustannusten, maksamiseen. Nämä kulut vähentävät sijoituksen mahdollista kasvua.

*Ei koske jälkimarkkinasijoittajia. Osakepörssissä kauppaa käyvät sijoittajat maksavat osakevälittäjiensä veloittamat kulut. Kyseiset kulut ovat julkisesti saatavissa pörsseistä, joissa osakkeet ovat pörssinoteerattuja ja pörssikaupan kohteena.

*Valtuutetut osapuolet, jotka käyvät kauppaa suoraan rahaston kanssa, maksavat kauppaan liittyvät transaktiokulut mukaan lukien takaisinmaksut, mahdolliset sovellettavat myyntivoittoverot (CGT) ja muut verot arvopapereista.

Juoksevien kulujen määrä perustuu osuuslajin maksamaan kiinteään vuosipalkkioon, kuten rahastoesitteessä on esitetty. Luku ei sisällä rahaston maksamia kaupankäyntikuluja, paitsi säilytysyhteisölle maksetut kulut sekä (mahdolliset) toisen rahaston osuuksien ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.

** Mikäli Rahasto harjoittaa arvopaperilainausta kustannusten pienentämiseksi, Rahasto saa siitä perittävistä kuluista 62,5 % ja BlackRock arvopapereiden lainaajana loput 37,5 %. Koska arvopaperilainauksesta syntyvien tulojen jakaminen ei nosta Rahaston toimintakustannuksia, tätä osuutta ei ole laskettu mukaan juokseviin kuluihin.

Sijoittamista edeltävät tai seuraavat kertamaksut	
Merkintäpalkkio	Ei mitään*
Lunastuspalkkio	Ei mitään*

Tämä on enimmäismäärä, joka sijoituksesta voidaan veloittaa kuluina ennen sijoittamista tai ennen sijoituksen tuoton maksamista.

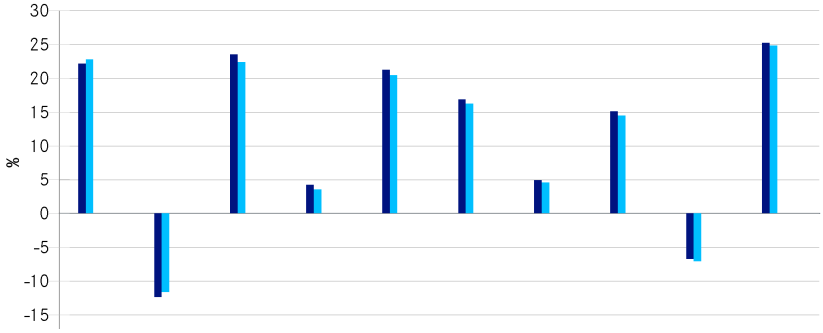
Osuuslajista vuoden aikana veloitettavat maksut	
Juoksevat kulut	0,40%**
Osuuslajista erityisissä tilanteissa veloitettavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	Ei mitään

Aiempi Tuotto- tai Arvonkehitys

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys ei ole tae tulevasta kehityksestä.
Kaaviossa näkyy osuuslajin vuotuinen tuotto- tai arvonkehitys EUR kullekin täydelle kalenterivuodelle kaavion osoittamalla kaudella. Se ilmaistaan osuuslajin substanssiarvon prosentuaalisena muutoksena kunkin vuoden lopussa. Rahasto perustettiin 2005. Osuuslajin liikkeeseenlasku aloitettiin vuonna 2005.
Esitetystä tuotto- tai arvonkehityksestä on vähennetty juoksevat kulut. Se ei sisällä merkintä-/lunastuspalkkioita.

† Vertailuindeksi:FTSE EPRA/Nareit Developed Europe ex UK Dividend+ Index (EUR)

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys 31.12.2019 asti



	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Rahasto	22,2	-12,4	23,5	4,2	21,2	16,9	4,9	15,1	-6,7	25,2
Vertailuindeksi †	22,8	-11,6	22,4	3,5	20,5	16,2	4,6	14,4	-7,1	24,8

Käytännön Tietoja

- Rahaston säilytysyhteisö on State Street Custodial Services (Ireland) Limited.
- Lisätietoja rahastosta ja osuuslajista on saatavilla iShares plc:n viimeisimmästä vuosikertomuksesta ja puolivuotiskatsauksista. Nämä asiakirjat ovat saatavissa maksutta englanniksi ja tietyillä muilla kielillä. Nämä ja muut tiedot, esim. tarkat tiedot osuuslajin sijoituskohteista sekä osuuksien hinnat, ovat saatavilla iSharesin verkkosivustolta osoitteesta www.ishares.com, puhelimitse numerosta +44 845 357 7000 ja omalta välittäjältäsi tai sijoitusneuvojaltasi.
- Sijoittajan tulee ottaa huomioon, että rahastoon ja osuuslajiin sovellettava verolainsäädäntö voi vaikuttaa sijoittajan henkilökohtaiseen verotukseen koskien osuuslajiin tehtyä sijoitusta.
- Rahasto on eri alarahastoista koostuvan iShares plc -sateenvarjorahaston alarahasto. Rahastossa on yksi tai useampia osuuslajeja. Tämä asiakirja koskee sitä rahastoa ja osuuslajia, jotka on mainittu asiakirjan alussa. Rahastoesite, vuosikertomus ja puolivuotiskatsaukset laaditaan kuitenkin yhteisesti koko sateenvarjorahastolle.
- iShares plc voidaan saattaa vastuuseen vain sillä perusteella, että tämä asiakirja sisältää harhaanjohtavia tai epätarkkoja tietoja tai tietoja, jotka ovat ristiriidassa rahaston Rahastoesitteen asianomaisten osien kanssa.
- Suuntaa antavia tietoja osuuslajin substanssiarvosta pörssipäivän aikana on saatavilla sivustolta http://deutsche-boerse.com ja/tai http://www.reuters.com.
- Irlannin lain mukaisesti iShares plc:n alarahastojen vastuut ovat erillisiä (ts. rahaston varoja ei voi käyttää iShares plc:n toisten alarahastojen vastuiden kattamiseen). Lisäksi rahaston varat pidetään erillään muiden alarahastojen varoista. Kunkin osuuslajin varat ja vastuut kohdistetaan ainoastaan kyseiseen osuuslajiin, mutta Irlannin lain mukaan osuuslajien vastuut eivät ole erillisiä.
- Sijoittajat eivät voi vaihtaa tämän rahaston ja toisten iShares plc:n alarahastojen osuuksia keskenään. Vain suoraan rahaston kanssa kauppaa käyvät valtuutetut sijoittajat voivat vaihtaa rahaston eri osuuslajien osuuksia rahastoesitteessä määritettyjen ehtojen puitteissa.
- Hallinnointiyhtiön palkitsemiskäytäntö, jossa kuvataan kuinka palkkiot ja edut määritellään ja myönnetään sekä tähän liittyvät hallintojärjestelyt, on saatavilla osoitteesta www.blackrock.com/Remunerationpolicy. Sen saa myös pyynnöstä hallinnointiyhtiön rekisteröidystä toimipaikasta.