

iShares US Property Yield UCITS ETF

Alarahasto iShares II plc

USD (Dist) Share Class

ISIN: IE00B1FZSF77

Exchange Traded Fund (ETF)

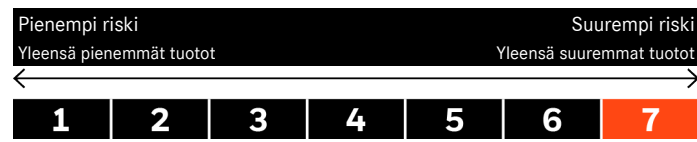
Rahastoyhtiö: BlackRock Asset Management Ireland Limited

Tavoitteet ja Sijoituspolitiikka

- ▶ Osuuslaji on rahaston osuuslaji, jonka tavoitteena on saada sijoitukselle rahaston pääoman kasvun ja tulojen yhdistelmästä rahaston vertailuindeksiin FTSE EPRA/Nareit United States Dividend + Index ("indeksi") tuottoa heijastavaa tuottoa.
- ▶ Osuuslajia hoidetaan rahaston kautta passiivisesti, ja sen tavoitteena on sijoittaa mahdollisimman suurelta osin indeksin muodostaviin osakesidonnaisiin arvopapereihin (esim. pörssinoteerattujen kiinteistöyritysten ja kiinteistösijoitusyhtiöiden eli REIT-yhtiöiden osakkeisiin). REIT-yhtiöt ovat suljettuja sijoitusinstrumentteja, jotka sijoittavat kiinteistöihin ja hoitavat ja omistavat niitä.
- ▶ Indeksillä mitataan sellaisten yhdysvaltalaisen REIT-kiinteistösijoitusyhtiöiden ja kiinteistöomistus- ja rakennusyhtiöiden kehitystä, jotka sisältyvät FTSE EPRA/Nareit United States Index -indeksiin ja jotka maksavat keskimääräistä suurempaa tai hyvin suurta osinkoa. Indeksillä tarjotaan sijoitusvälineen pörssinoteerattuihin yhdysvaltalaisiin kiinteistöyhtiöihin ja kiinteistösijoitusyhtiöihin (REIT) ja kattaa sellaiset osakesidonnaiset arvopaperit, joiden ennakoitu osinkotuotto on vähintään 2 %. Yhtiöitä otetaan mukaan indeksiin sen perusteella, kuinka suuri osuus niiden osakkeista on kansainvälisten sijoittajien ostettavissa.
- ▶ Rahaston aikomuksena on jäljitellä indeksillä pitämällä hallussaan indeksin muodostavia osakesidonnaisia arvopapereita samassa suhteessa kuin indeksillä.
- ▶ Rahastolla ei ole fyysistä kiinteistöomaisuutta, mutta se sijoittaa epäsuorasti kiinteistöihin liittyvään varallisuuteen (ts. pörssinoteerattujen kiinteistöalan yhtiöiden ja kiinteistösijoitusyhtiöiden osakkeisiin).
- ▶ Rahasto voi myös lainata sijoituksiaan lyhytaikaisesti takausta vastaan vaatimukset täyttävälle 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. Johdannaisien käytön odotetaan olevan rajallista tässä osuuslajissa.
- ▶ 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 Yhdysvaltain dollarin määräisiä. Rahaston perusvaluutta on Yhdysvaltain dollari.
- ▶ 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 rahailaitokset) voivat käydä kauppaa osuuksilla (tai niiden oikeuksilla) suoraan rahaston kanssa. Muut sijoittajat voivat myydä tai ostaa osuuksia (tai niiden oikeuksia) päivittäin välittäjän kautta niissä pörssissä, 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 seitsemän rahaston sijoitusten luonteen perusteella. Sijoituksiin liittyy mm. seuraavassa esitetyt riskit. Nämä tekijät voivat vaikuttaa osuuslajin arvoon tai altistaa osuuslajin tappioille.

- Sijoitusriski keskittyy tietyille sektoreille ja tiettyihin maihin, valuuttoihin tai yrityksiin. Tämä merkitsee sitä, että rahasto on alttiimpi paikalliseen talouteen, markkinoihin, poliittiseen tilanteeseen, ympäristöystävällisyyteen 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.

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 osuuskäytön ostamisesta tai myymisestä maksetut merkintä- ja lunastuspalkkiot.

** Mikäli Rahasto harjoittaa arvopaperilainauksia 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 veloittavat maksut	
Juoksevat kulut	0,40%**
Osuuslajista erityisissä tilanteissa veloittavat maksut	
Tuottosidonnainen palkkio	Ei mitään

Aiempi Tuotto- tai Arvonkehitys

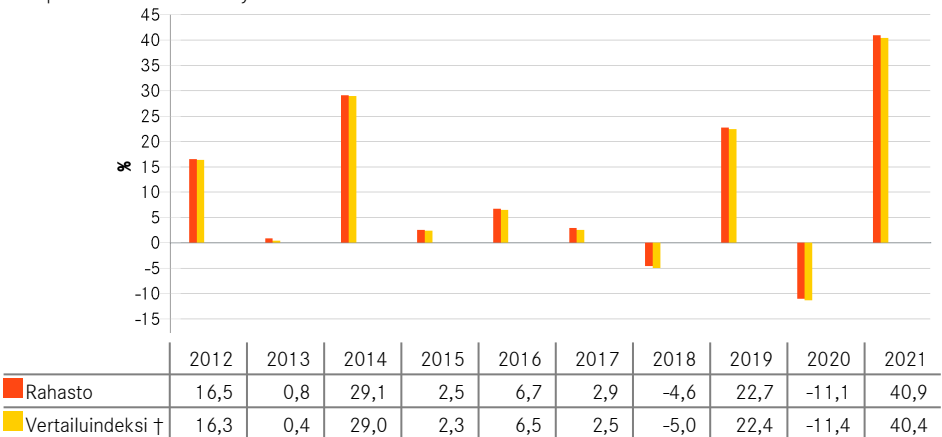
Aiempi tuotto- tai arvonkehitys ei ole tae tulevasta kehityksestä.

Kaaviossa näkyy osuuslajin vuotuinen tuotto- tai arvonkehitys USD kullekin täydelle kalenterivuodelle kaavion osoittamalla kaudella. Se ilmaistaa osuuslajin substanssiarvon prosentuaalisena muutoksena kunkin vuoden lopussa. Rahasto perustettiin 2006. Osuuslajin liikkeeseenlasku aloitettiin vuonna 2006.

Esitetystä tuotto- tai arvonkehityksestä on vähennetty juoksevat kulut. Se ei sisällä merkintä- / lunastuspalkkioita.

† Vertailuindeksi: FTSE EPRA/Nareit United States Dividend+ Index (USD)

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys 31.12.2021 asti



Käytännön Tietoja

- ▶ Rahaston säilytysyhteisö on State Street Custodial Services (Ireland) Limited.
- ▶ Lisätietoja rahastosta ja osuuslajista on saatavilla iShares II 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 osuuskäytön 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 II 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 II 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 II plc:n alarahastojen vastuut ovat erillisiä (ts. rahaston varoja ei voi käyttää iShares II 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 II 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.