

AVAIINTIETOESITE

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

iShares Developed Markets Property Yield UCITS ETF

Alarahasto iShares II plc

EUR Hedged (Acc) Share Class

ISIN: IE00BDZVHD04

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 vertailuindeksi FTSE EPRA/Nareit Developed Dividend + Index ("indeksi") tuottoa heijastavaa tuottoa. Osuuslaji pyrkii myös pienentämään rahaston salkun valuuttojen ja euron välisen kurssivaihteluiden vaikutusta sijoittajan tuottoihin.
- ▶ Osuuslajia hoidetaan rahaston passiivisesti, ja sen tavoitteena on sijoittaa mahdollisimman suurelta osin indeksin muodostaviin osakesidonnaisiin arvopapereihin (esim. pörssinoteerattujen kiinteistöyhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden eli REIT-yhtiöiden osakkeisiin) yhdistettyinä valuuttasuojaukseen pyrkiviin valuuttasopimuksiin. REIT-yhtiöt ovat suljettuja sijoitusinstrumentteja, jotka sijoittavat kiinteistöihin ja hoitavat ja omistavat niitä.
- ▶ Indeksini mittaa sellaisten kehittyneen maailman maiden REIT-kiinteistöyhtiöiden ja kiinteistöomistus- ja rakennusyhtiöiden kehitystä, jotka sisältyvät FTSE EPRA/Nareit Developed Index -indeksiin ja jotka maksavat keskimääräistä suurempaa tai hyvin suurta osinkoa. Indeksini tarjoaa sijoitusvälineen maailman kehittyneiden maiden pörssinoteerattuihin kiinteistöyhtiöihin ja REIT-kiinteistöyhtiöihin ja sisältää sellaisia osakesidonnaisia arvopapereita, joiden ennakoitu tuotto on vähintään 2 %. Yhtiöitä otetaan mukaan indeksiin sen perusteella, kuinka suuri osuus niiden osakkeista on kansainvälisten sijoittajien ostettavissa.
- ▶ Rahasto käyttää optimointitekniikoita saavuttaakseen samanlaisen tuoton kuin sen indeksini. Näihin tekniikoihin voi kuulua arvopapereiden strateginen valikointi, jossa poimitaan indeksin sisältämiä arvopapereita tai muita arvopapereita, joiden tuotto- tai arvonekehitys on samantyyppinen indeksin varsinaisten arvopapereiden kanssa. Niihin saattaa myös kuulua rahoitusjohdannaisten (eli sijoitusten, joiden hinta perustuu yhteen tai useampaan kohde-etuuteen) käyttö. Rahoitusjohdannaisten (valuuttatermiinisopimukset mukaan lukien) voidaan käyttää suoraan sijoittamiseen.
- ▶ Rahastolla ei ole fyysistä kiinteistöomaisuutta, mutta se sijoittaa epäsuorasti kiinteistöihin liittyvään varallisuuteen (ts. pörssinoteerattujen kiinteistöalan yhtiöiden ja kiinteistöyhtiöiden osakkeisiin).
- ▶ Rahasto voi myös lainata sijoituksiaan lyhytaikaisesti takausta vastaan vaatimukset täyttävälle kolmansille osapuolille saadakseen lisätuloja rahaston kulujen kattamiseksi.
- ▶ Salkunhoitaja voi käyttää rahoitusjohdannaisten (eli sijoituksia, joiden hinta perustuu yhteen tai useampaan kohde-etuuteen) tehokkaaseen salkunhoitoon (ts. vähentääkseen rahaston salkun riskiä ja sijoituskustannuksia sekä saadakseen aikaan lisää tuottoa).
- ▶ Suositus: Rahasto soveltuu keskipitkän ja pitkän aikavälin sijoituksiin, mutta se voi myös sopia lyhyemmälle aikavälille sovellettuun indeksiin.
- ▶ Osuudet ovat kasvuosuuksia (ts. osinkotulot sisällytetään niiden arvoon).
- ▶ Rahaston perusvaluutta on Yhdysvaltain dollari. Tämän osuuslajin osuuksien nimellisuutta on euro. Tämä valuuttaero voi vaikuttaa osuuksien kehitykseen.
- ▶ Osuudet suojataan nimellisuutta ja rahaston kohde-etuuskien valuutan välisen kurssivaihteluiden vaikutuksen pienentämiseksi. Suojausstrategia ei välttämättä poista valuuttariskiä kokonaan, vaan se voi vaikuttaa osuuksien kehitykseen.
- ▶ 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 pörssissä, joissa osuuksilla käydään kauppaa. Lisätietoja rahastosta, osuuslajista, riskeistä ja kuluista on rahaston rahastoiesitteessä, joka on saatavilla tuotesivuilla osoitteessa www.blackrock.com.

Riski-tuottoprofiili



- ▶ Riskimittari on laskettu simuloituja aiempia tietoja yhdistämällä, eikä se välttämättä ennakoitavasti rahaston tulevaa riskiprofiilia.
- ▶ Riskiluokan pysymistä samana ei voida taata; se voi muuttua ajan kuluessa.
- ▶ Alin luokka ei merkitse riskitöntä sijoitusta.
- ▶ Osuuslaji on sijoitettu luokkaan kuusi rahaston sijoitusten luonteen perusteella. Sijoituksiin liittyy mm. seuraavassa esitetyt riskit. Nämä tekijät voivat vaikuttaa osuuslajin arvoon tai alistaa 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 arvopapereiden 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.
- ▶ Eryisriskeihin, 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 osuuskäytöstä 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	0,64%**
Osuuslajista erityisissä tilanteissa veloittavat maksut	
Tuottoisodonnainen palkkio	Ei mitään

Aiempi Tuotto- tai Arvonkehitys

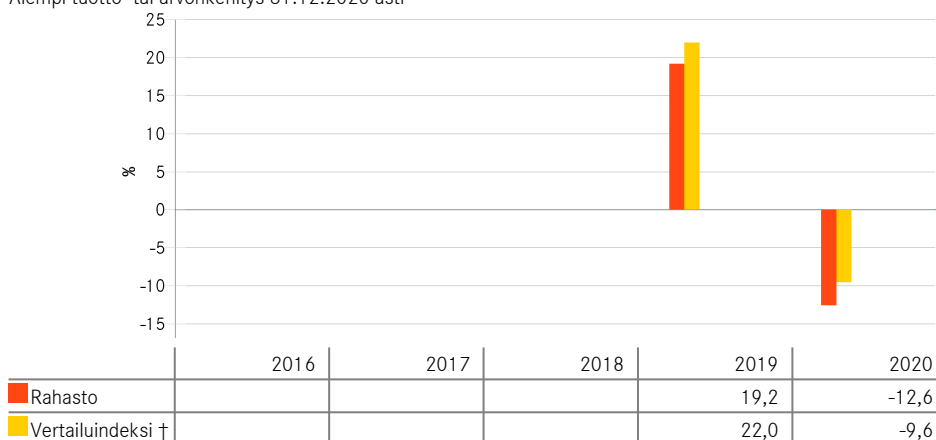
Aiempi tuotto- tai arvonkehitys ei ole tae tulevasta kehityksestä.

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 2006. Osuuslajin liikkeeseenlasku aloitettiin vuonna 2018.

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

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

Aiempi tuotto- tai arvonkehitys 31.12.2020 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 sijoitusneuvojalta.
- ▶ 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 Rahastoesitteiden 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.