

Doel

Dit document geeft u belangrijke informatie over dit beleggingsproduct. Het is geen marketingmateriaal. Deze informatie is wettelijk voorgeschreven om u te helpen de aard, de risico's, de kosten, de mogelijke winsten en verliezen van dit product te begrijpen en u te helpen het met andere producten te vergelijken.

Product

iShares US Property Yield UCITS ETF (het 'Fonds'), **USD Dist** (de 'Aandelenklasse'), ISIN: **IE00B1FZSF77**, is goedgekeurd in Ierland en ontworpen door BlackRock Asset Management Ireland Limited (de 'Beheerder'), dat deel uitmaakt van de BlackRock, Inc. groep.

De Beheerder is goedgekeurd in Ierland en wordt gereguleerd door de Central Bank of Ireland (de 'CBI') en de CBI is verantwoordelijk voor het toezicht op de Beheerder met betrekking tot dit essentiële-informatiedocument.

Ga voor meer informatie naar www.blackrock.com of bel +44-207-743-2030. De datum van dit document is 21 november 2025.

Wat is dit voor een product?

Soort: Het Fonds is een subfonds van iShares II plc, een overkoepelende maatschappij opgericht in Ierland, erkend door de Centrale Bank van Ierland als een Undertaking for Collective Investment in Transferable Securities (Instelling voor collectieve belegging in effecten - 'ICBE'). Het Fonds is een beursverhandelde instelling voor collectieve belegging in effecten, een ICBE ETF.

Termijn: Het Fonds heeft geen bepaalde bestaansduur of looptijd, maar onder specifieke omstandigheden, zoals beschreven in het prospectus van het Fonds, kan het Fonds eenzijdig worden beëindigd na schriftelijke kennisgeving aan de houders van rechten op deelneming, met inachtneming van het prospectus van het Fonds en de toepasselijke regelgeving.

Doelstellingen

- De Aandelenklasse is een aandelenklasse van een Fonds dat streeft naar een rendement op uw belegging door een combinatie van kapitaalgroei en inkomsten uit de activa van het Fonds, dat het rendement van de FTSE EPRA/Nareit United States Dividend + Index, de referentie-index (Index) van het Fonds, weerspiegelt.
- De Aandelenklasse wordt via het Fonds passief beheerd en streeft ernaar om voor zover dit mogelijk en praktisch haalbaar is te beleggen in effecten met een aandelenkarakter (bv. aandelen van beursgenoteerde vastgoedbedrijven en Real Estate Investment Trusts (REIT's)) die deel uitmaken van de Index. REIT's zijn beleggingsvehikels van het closed-end-type die beleggen in vastgoed, vastgoed beheren en vastgoed in eigendom hebben.
- De Index meet de prestaties van REIT's en vastgoed- en vastgoedontwikkelingsbedrijven in de Verenigde Staten die componenten zijn van de FTSE EPRA/ Nareit United States Index en die bovengemiddelde of hoge inkomsten als dividend uitbetalen. De Index biedt blootstelling aan beursgenoteerde Amerikaanse vastgoedbedrijven en Real Estate Investment Trusts (REIT's) en omvat effecten met een aandelenkarakter met een voorspeld rendement van ten minste 2%. Bedrijven worden in de Index opgenomen op basis van het percentage van hun uitgegeven aandelen dat beschikbaar is voor aankoop door internationale beleggers.
- Het Fonds wil de Index repliceren door de effecten met een aandelenkarakter, die deel uitmaken van de Index, in vergelijkbare verhoudingen aan te houden.
- Het Fonds bezit geen fysiek vastgoed, maar belegt indirect in vastgoedgerelateerde activa (d.w.z. de aandelen van beursgenoteerde vastgoedbedrijven en REIT's).
- Het Fonds kan zijn beleggingen ook gedekt uitlenen op korte termijn aan bepaalde in aanmerking komende derden om extra inkomsten te genereren ter compensatie van de kosten van het Fonds.
- De vermogensbeheerder kan gebruikmaken van afgeleide financiële instrumenten (FDI's) (d.w.z. beleggingen waarvan de koersen zijn gebaseerd op een of meer onderliggende activa) om de beleggingsdoelstelling van het Fonds te helpen bereiken. FDI's kunnen worden gebruikt voor directe beleggingsdoeleinden.
- De prijs van de effecten met een aandelenkarakter fluctueert dagelijks en kan worden beïnvloed door factoren die effect hebben op de prestaties van de individuele bedrijven die de effecten uitgeven, maar ook door dagelijkse bewegingen op de aandelenmarkt en bredere economische en politieke ontwikkelingen die ook weer van invloed kunnen zijn op de waarde van uw belegging.
- De relatie tussen het rendement op uw belegging, hoe dit wordt beïnvloed en hoe lang u uw belegging aanhoudt, wordt onderstaand beschreven (zie 'Hoe lang moet ik het aanhouden en kan ik mijn geld eerder terugtrekken?').
- De bewaarder van het Fonds is The Bank of New York Mellon SA/NV, Dublin Branch.
- Nadere informatie over het Fonds vindt u in het meest recente jaarverslag en de meest recente halfjaarverslagen van iShares II plc. Deze documenten zijn gratis beschikbaar in het Engels en in bepaalde andere talen. U vindt de documenten, evenals andere (praktische) informatie, waaronder de koersen van de rechten op deelneming, op de website van iShares op: www.ishares.com, door te bellen naar +44-207-743-2030, of met uw makelaar of financieel adviseur.
- Uw aandelen zijn dividendaandelen (d.w.z. inkomsten uit de aandelen worden per kwartaal uitgekeerd).
- Uw aandelen zijn uitgedrukt in US-dollar, de basisvaluta van het Fonds.
- De aandelen zijn genoteerd en worden verhandeld op verschillende effectenbeurzen. Onder normale omstandigheden mogen alleen officieel erkende marktdeelnemers aandelen direct bij het Fonds aankopen en verkopen. Beleggers die geen officieel erkende marktdeelnemer zijn (bv. een select aantal financiële instellingen), kunnen de aandelen alleen op de secundaire markt (bv. via een makelaar op een beurs) aankopen en verkopen tegen de dan geldende marktprijs. De waarde van de aandelen is direct gerelateerd aan de waarde van de onderliggende projecten van het Fonds, minus de verkoopkosten (zie 'Wat zijn de kosten?' hieronder). De geldende marktprijs waartegen de aandelen op de secundaire markt worden verhandeld, kan afwijken van de waarde van de Aandelen. De indicatieve netto-inventariswaarde wordt gepubliceerd op de websites van de desbetreffende beurzen.

Retailbelegger op wie het priip wordt gericht: Het Fonds is bedoeld voor retailbeleggers die verliezen kunnen dragen tot aan het bedrag dat zij in het Fonds hebben belegd (zie 'Hoe lang moet ik het aanhouden en kan ik mijn geld eerder terugtrekken?').

Verzekeringssuitkeringen: Het Fonds biedt geen verzekeringssuitkeringen.

Wat zijn de risico's en wat kan ik ervoor terugkrijgen?

Risico-indicator

Lager risico Hoger risico

1	2	3	4	5	6	7
 Voor de risico-indicator wordt ervan uitgegaan dat u het product 5 jaar aanhoudt. Het daadwerkelijke risico kan sterk variëren indien u in een vroeg stadium verkoopt, en u kunt dan minder terugkrijgen.						

- De samenvattende risico-indicator (SRI) is een richtsnoer voor het risiconiveau van dit product ten opzichte van andere producten. De indicator laat zien hoe groot de kans is dat beleggers verliezen op het product wegens marktontwikkelingen of doordat er geen geld voor betaling is.
- Wij hebben dit product ingedeeld in klasse 4 uit 7; dat is een middelgrote risicoklasse. Deze klasse houdt in dat de potentiële verliezen op toekomstige prestaties worden geschat als middelgroot en dat de kans dat een slechte markt de waarde van uw belegging beïnvloedt, aanwezig is. De indeling in deze klasse wordt niet gegarandeerd, kan in de loop van de tijd wijzigen en is mogelijk geen betrouwbare indicatie van het toekomstige risicoprofiel van het Fonds. De laagste categorie betekent niet dat deze zonder risico is.
- **Wees u bewust van het valutarisico.** Als u betalingen ontvangt in een andere valuta dan de basisvaluta van het product, hangt het uiteindelijke rendement af van de wisselkoers tussen beide valuta's. Dat risico is niet in aanmerking genomen in bovenstaande indicator.
- Raadpleeg het Prospectus van het product voor meer informatie over andere aanzienlijke risico's die van toepassing kunnen zijn op dit product.
- Omdat dit product niet is beschermd tegen toekomstige marktprestaties, kunt u uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.
- Als het product u niet kan betalen wat u verschuldigd is, zou u uw gehele inleg kunnen verliezen.

Prestatiescenario's

De weergegeven bedragen zijn inclusief alle kosten van het product zelf, maar mogelijk niet inclusief alle kosten die u betaalt aan uw adviseur of distributeur. In de bedragen is geen rekening gehouden met uw persoonlijke fiscale situatie, die eveneens van invloed kan zijn op hoeveel u terugkrijgt. Het rendement van dit product is afhankelijk van de toekomstige marktprestaties. De marktontwikkelingen in de toekomst zijn onzeker en niet nauwkeurig voorspelbaar. De getoonde ongunstige, gematigde en gunstige scenario's zijn illustraties van de slechtste, gemiddelde en beste prestatie van het product, die de input van referentie(s)/proxy over de laatste tien jaar kan omvatten. Markten kunnen zich in de toekomst heel anders ontwikkelen.

Aanbevolen periode van bezit : 5 jaren		Voorbeeld belegging : USD 10.000	
		Als u de belegging verkoopt na 1 jaar	Als u de belegging verkoopt na 5 jaren
Minimum	Er is geen minimum rendementsgarantie. U kunt uw belegging geheel of gedeeltelijk verliezen.		
Stressscenario*	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	7.000 USD	3.550 USD
	Gemiddeld rendement per jaar	-30,0%	-18,7%
Ongunstig**	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	7.450 USD	9.300 USD
	Gemiddeld rendement per jaar	-25,5%	-1,4%
Gematigd**	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	10.300 USD	12.090 USD
	Gemiddeld rendement per jaar	3,0%	3,9%
Gunstig**	Wat u kunt terugkrijgen na kosten	15.270 USD	16.170 USD
	Gemiddeld rendement per jaar	52,7%	10,1%

* Het stressscenario laat zien wat u zou kunnen terugkrijgen in extreme marktomstandigheden.

** Dit type scenario deed zich voor bij een belegging in het product en/of de referentie(s) of proxy tussen:

Scenario's	1 jaar	5 jaren
Ongunstig	oktober 2019 - oktober 2020	december 2021 - september 2025
Gematigd	juni 2017 - juni 2018	november 2019 - november 2024
Gunstig	oktober 2020 - oktober 2021	maart 2020 - maart 2025

Wat gebeurt er als BlackRock Asset Management Ireland Limited niet kan uitbetalen?

De activa van het Fonds worden bewaard door zijn bewaarder, The Bank of New York Mellon SA/NV, Dublin Branch (de 'Bewaarder'). Een eventuele insolventie van de Beheerder heeft geen invloed op de activa van het Fonds die in bewaring zijn bij de Bewaarder. Bij een eventuele insolventie van de Bewaarder of iemand die handelt namens de Bewaarder, kan het Fonds een financieel verlies lijden. Dit risico wordt echter tot in bepaalde mate beperkt omdat de Bewaarder wettelijk verplicht is om de eigen activa gescheiden te houden van de activa van het Fonds. De Bewaarder is ook aansprakelijk jegens het Fonds en de beleggers met betrekking tot enige verliezen voortvloeiend uit, onder andere, nalatigheid en fraude of doordat de Bewaarder zijn verplichtingen opzettelijk niet nakomt (waarbij bepaalde beperkingen van toepassing zijn). Als aandeelhouder van het Fonds kunt u geen claim indienen bij het Britse Financial Services Compensation Scheme of een andere regeling met betrekking tot het Fonds als het Fonds niet kan uitkeren.

Wat zijn de kosten?

De persoon die u adviseert over dit product of u dit product verkoopt, brengt u mogelijk andere kosten in rekening. In dat geval verstrekt deze persoon u informatie over deze kosten en over de gevolgen ervan voor uw belegging.

Kosten in de loop van de tijd: De tabellen tonen de bedragen die uit uw investering worden gehaald om verschillende soorten kosten te dekken. Deze bedragen hangen af van hoeveel u belegt, hoelang u het product aanhoudt en hoe goed het product presteert. De hier vermelde bedragen zijn illustraties op basis van een voorbeeld van een beleggingsbedrag en verschillende mogelijke beleggingsperiodes.

We gaan ervan uit dat:

- Het eerste jaar u het belegde bedrag terugkrijgt (0 % jaarlijks rendement).
- Voor de andere perioden van bezit gaan we ervan uit dat het product presteert zoals in het gematigde scenario.
- USD 10.000 wordt belegd.

	Als u de belegging verkoopt na 1 jaar	Als u de belegging verkoopt na 5 jaren
Totale kosten	41 USD	247 USD
Impact van de jaarlijkse kosten (*)	0,4%	0,4%

(*) Dit illustreert hoe de kosten uw rendement elk jaar verminderen tijdens de periode van bezit. Het laat bijvoorbeeld zien dat als u op het moment van de aanbevolen periode van bezit verkoopt, uw gemiddelde rendement per jaar wordt geraamd op 4,3% vóór aftrek van kosten en 3,9% aftrek van na kosten.

We kunnen een deel van de kosten delen met de persoon die u het product verkoopt om de diensten te dekken die hij u verleent. Hij zal u over het bedrag informeren.

Samenstelling van de kosten

Eenmalige kosten bij in- of uitstap		Als u de belegging verkoopt na 1 jaar
Instapkosten	We rekenen geen instapkosten. ¹	-
Uitstapkosten	We rekenen geen uitstapkosten. ¹	-

Jaarlijkse lopende kosten

Beheerkosten en andere administratieve of operationele kosten	0,40% van de waarde van uw belegging per jaar. Dit is gebaseerd op een combinatie van geschatte en werkelijke kostengegevens van het afgelopen jaar. Eventuele onderliggende productkosten zijn hierin opgenomen, met uitzondering van transactiekosten die hieronder onder 'Transactiekosten' zullen worden opgenomen.	40 USD
Transactiekosten	0,01% van de waarde van uw belegging per jaar. Dit is een inschatting van de kosten die gemaakt worden bij de aan- en verkoop van de onderliggende beleggingen van het product. Het werkelijke bedrag hangt af van hoeveel we kopen en verkopen.	1 USD

Incidentele kosten die onder specifieke voorwaarden worden gemaakt

Prestatievergoedingen	Er is geen prestatievergoeding voor dit product.	-
-----------------------	--	---

¹Niet van toepassing voor beleggers op de secundaire markt. Beleggers die via beurzen handelen, betalen vergoedingen die door de effectenmakelaars worden berekend. Dergelijke kosten kunnen worden verkregen op beurzen waar de aandelen zijn genoteerd en worden verhandeld, of bij effectenmakelaars. Geautoriseerde deelnemers die rechtstreeks handelen met het Fonds of de Beheermaatschappij betalen gerelateerde transactiekosten.

Hoe lang moet ik het aanhouden en kan ik mijn geld eerder terugtrekken? Aanbevolen periode van bezit: 5 jaren

De aanbevolen periode van bezit werd berekend op basis van de beleggingsstrategie van het Fonds en de periode waarin het naar verwachting mogelijk is om de beleggingsdoelstelling van het Fonds te behalen. Elke belegging moet worden afgewogen tegen uw specifieke beleggingsbehoeften en risicobereidheid. BlackRock heeft niet beoordeeld of deze belegging geschikt of passend is ten aanzien van uw persoonlijke omstandigheden. Indien u twijfelt over de geschiktheid van het Fonds voor uw behoeften, dient u passend professioneel advies in te winnen. Details over de transactiefrequentie vindt u onder 'Wat is dit voor een product?'. U ontvangt mogelijk minder dan verwacht als u verkoopt vóór het einde van de aanbevolen periode van bezit. De aanbevolen periode van bezit is een schatting en dient niet te worden gezien als een garantie voor of indicatie van prestaties, rendement of risiconiveaus in de toekomst. Raadpleeg het hoofdstuk 'Wat zijn de kosten?' voor meer informatie over eventuele uitstapkosten.

Hoe kan ik een klacht indienen?

Indien u niet helemaal tevreden bent over enig aspect van de diensten die aan u werden verleend en u een klacht wilt indienen, dan kunt u de gegevens over onze klachtenafhandelingsprocedure vinden op www.blackrock.com/uk/individual/about-blackrock/contact-us. Daarnaast kunt u een brief schrijven naar het Investor Services Team, Arranger, 12 Throgmorton Avenue, Londen, EC2N 2DL, zijnde gevestigd op de statutaire zetel van BlackRock UK, of een e-mail sturen naar enquiry@ukclientservices.blackrock.com.

Andere nuttige informatie

De laatste versie van dit document, 10 jaren van eerdere prestaties van het Fonds, het vorige prestatiescenario van het Fonds, het meest recente jaarverslag en het halfjaarverslag en eventuele aanvullende informatie die aan aandeelhouders is verstrekt, kunnen gratis worden verkregen, in het Engels, op www.blackrock.com of door te bellen naar het Beleggersserviceteam op +44-207-743-2030 of bij uw makelaar, financieel adviseur of distributeur.

De hierin vermelde referentie(s) zijn het intellectuele eigendom van de indexaanbieder(s). Het product wordt niet gesponsord of onderschreven door de indexaanbieder(s). Raadpleeg het prospectus van het product en/of www.blackrock.com voor de volledige disclaimer(s).

Het Remuneratiebeleid van de Beheermaatschappij, waarin wordt beschreven hoe beloningen en voordelen worden bepaald en toegekend, en de bijbehorende governance-regelingen, is beschikbaar op www.blackrock.com/Remunerationpolicy of op verzoek bij de statutaire zetel van de Beheerder.