

Cel

Poniższy dokument zawiera kluczowe informacje o danym produkcie inwestycyjnym. Nie jest to materiał marketingowy. Udzielenie tych informacji jest wymagane prawem, aby pomóc w zrozumieniu charakteru tego produktu inwestycyjnego oraz ryzyka, kosztów, potencjalnych zysków i strat z nim związanych, a także pomóc w porównywaniu go z innymi produktami.

Produkt

iShares European Property Yield UCITS ETF („Fundusz”), EUR Dist („Klasa tytułów uczestnictwa”), ISIN: IE00B0M63284 jest autoryzowany w Irlandii oraz tworzony przez BlackRock Asset Management Ireland Limited („Manager”), należąca do grupy BlackRock, Inc.

Manager jest autoryzowany w Irlandii i podlega nadzorowi Banku Centralnego Irlandii („CBI”), a CBI jest odpowiedzialny za nadzór nad Managerem w odniesieniu do niniejszego dokumentu zawierającego kluczowe informacje.

Więcej informacji można znaleźć na stronie **www.blackrock.com** lub dzwoniąc pod numer **+49 89427295800**. Niniejszy dokument ma datę 21 września 2026.

Co to za produkt?

Rodzaj: Fundusz jest subfunduszem iShares plc, spółki parasolowej zarejestrowanej w Irlandii, upoważnionej przez Bank Centralny Irlandii jako przedsiębiorstwo zbiorowego inwestowania w zbywalne papiery wartościowe („UCITS”). Fundusz jest funduszem giełdowym UCITS, funduszem ETF UCITS.

Okres obowiązywania: Fundusz nie ma ustalonego okresu istnienia lub zapadalności, ale w pewnych okolicznościach, jak opisano w jego prospekcie informacyjnym, może zostać jednostronnie zakończony po pisemnym powiadomieniu posiadaczy jednostek uczestnictwa, pod warunkiem zgodności z prospektem informacyjnym Funduszu oraz obowiązującymi przepisami.

Cele

- Klasa tytułów uczestnictwa jest klasą tytułów uczestnictwa w Funduszu, której celem jest osiągnięcie stopy zwrotu z inwestycji dzięki połączeniu wzrostu wartości kapitału z bieżącym dochodem z aktywów Funduszu na poziomie odpowiadającym stopie zwrotu z jego indeksu wzorcowego FTSE EPRA/Nareit Developed Europe ex UK Dividend + Index (Indeks).
- Klasa tytułów uczestnictwa jest zarządzana przez Fundusz w sposób pasywny oraz stara się inwestować, w miarę możliwości i dostępności, w kapitałowe papiery wartościowe (np. akcje notowanych spółek oraz funduszy nieruchomościowych (REIT)), które wchodziły w skład Indeksu. REIT to zamknięte narzędzia inwestycyjne, które inwestują w nieruchomości, zarządzają nimi i je posiadają.
- Indeks mierzy stopę zwrotu z kapitałowych papierów wartościowych firm oraz funduszy REIT wchodzących w skład FTSE EPRA/Nareit Developed Europe ex-UK Index, od których oczekuje się wypłaty dywidend wyższych niż w przypadku innych papierów wartościowych w ramach drugiego z wymienionych indeksów. FTSE EPRA/Nareit Developed Europe ex-UK Index zapewnia ekspozycję na notowane spółki zajmujące się nieruchomościami i REITs na rozwiniętych rynkach europejskich, z wyłączeniem Wielkiej Brytanii. Indeks dokonuje wyboru kapitałowych papierów wartościowych o prognozowanej minimalnej stopie zwrotu z dywidendy spełniającej wymagania Indeksu. Spółki są włączane do Indeksu na podstawie ważonej kapitalizacji rynkowej w wolnym obrocie. Wolny obrót oznacza, że podczas obliczania wartości Indeksu uwzględnia się tylko akcje spółki dostępne dla inwestorów międzynarodowych, a nie wszystkie wyemitowane akcje. Kapitalizacja rynkowa akcji w wolnym obrocie stanowi iloczyn kursu akcji spółki oraz liczby akcji dostępnych dla inwestorów międzynarodowych.
- Fundusz dąży do replikacji Indeksu, utrzymując kapitałowe papiery wartościowe wchodzące w skład Indeksu w proporcjach odpowiadających charakterystyce Indeksu.
- Fundusz może również angażować się w krótkoterminowe zabezpieczone pożyczanie swoich inwestycji określonym uprawnionym stronom trzecim w celu generowania dodatkowych dochodów oraz pokrywania kosztów Funduszu.
- Zarządzający inwestycjami może wykorzystywać finansowe instrumenty pochodne (FDI) (tj. inwestycje, których ceny opierają się na jednym rodzaju aktywów bazowych lub większej ich liczbie) dla realizacji przyjętych celów inwestycyjnych Funduszu. FDI mogą być wykorzystywane do celów inwestycji bezpośrednich.
- Fundusz nie posiada fizycznie nieruchomości, ale inwestuje w papiery wartościowe związane z nieruchomościami.
- Cena kapitałowych papierów wartościowych codziennie ulega zmianom i może być uzależniona od czynników mających wpływ na wyniki poszczególnych spółek emitujących akcje, a także od codziennych zmian na rynku akcji oraz szerszej pojmowanych zmian gospodarczych i politycznych, co z kolei może mieć wpływ na wartość inwestycji.
- Zależność między stopą zwrotu z inwestycji, tym, co na nią wpływa, oraz okresem trwania inwestycji została określona poniżej (w sekcji „Ile czasu powinienem posiadać produkt i czy mogę wcześniej wypłacić pieniądze?”).
- Depozytariuszem Funduszu jest The Bank of New York Mellon SA/NV, oddział w Dublinie.
- Więcej informacji na temat Funduszu można uzyskać z najnowszych raportów rocznych i półrocznych spółki iShares plc. Dokumenty te są dostępne nieodpłatnie w języku angielskim oraz niektórych innych językach. Można je znaleźć, wraz z innymi (praktycznymi) informacjami, w tym cenami jednostek, na stronie internetowej iShares: www.ishares.com lub dzwoniąc pod numer +49 89427295800 bądź u swojego brokera lub doradcy finansowego.
- Państwa tytuły uczestnictwa będą typu dywidendowego (tzn. przychód będzie wypłacany co kwartał dla każdego tytułu uczestnictwa).
- Państwa tytuły uczestnictwa będą denominowane w euro, które jest walutą bazową Funduszu.
- Jednostki uczestnictwa Funduszu są notowane i stanowią przedmiot obrotu na jednej lub kilku giełdach papierów wartościowych. W zwykłych okolicznościach tylko uprawnieni uczestnicy mogą bezpośrednio kupować i sprzedawać jednostki uczestnictwa Funduszu. Inwestorzy, którzy nie są upoważnionymi uczestnikami (np. wybrane instytucje finansowe), mogą zasadniczo kupować lub sprzedawać jednostki uczestnictwa na rynku wtórnym (np. za pośrednictwem brokera na giełdzie papierów wartościowych) po obowiązującej wówczas cenie rynkowej. Wartość jednostek uczestnictwa jest powiązana z wartością aktywów bazowych Funduszu pomniejszonych o koszty (zob. poniżej „Jakie są koszty?”). Obowiązująca cena rynkowa, po której jednostki uczestnictwa są przedmiotem obrotu na rynku wtórnym, może odbiegać od wartości jednostek uczestnictwa. Orientacyjna wartość aktywów netto jest publikowana na odpowiednich stronach internetowych giełd papierów wartościowych.

Docelowy inwestor indywidualny: Fundusz jest przeznaczony dla inwestorów detalicznych z możliwością poniesienia strat do kwoty zainwestowanej w Fundusz (patrz „Ile czasu powinienem posiadać produkt i czy mogę wcześniej wypłacić pieniądze?”).

Świadczenia ubezpieczeniowe: Fundusz nie oferuje żadnych świadczeń ubezpieczeniowych.

Jakie są ryzyka i możliwe korzyści?

Wskaźnik ryzyka

Niższe ryzyko

Wyższe ryzyko

1	2	3	4	5	6	7
 Wskaźnik ryzyka zakłada, że produkt jest utrzymywany przez 5 lat(a). Jeżeli spieniężysz inwestycję na wczesnym etapie, faktyczne ryzyko może się znacznie różnić, a zwrot może być niższy.						

- Ogólny wskaźnik ryzyka stanowi wskazówkę co do poziomu ryzyka tego produktu w porównaniu z innymi produktami. Pokazuje on, jakie jest prawdopodobieństwo straty pieniędzy na produkcie z powodu zmian rynkowych lub wskutek tego, że nie mamy możliwości wypłacenia ci pieniędzy.
- Sklasyfikowaliśmy ten produkt jako 5 na 7, co stanowi średnio wysoką klasę ryzyka. Oznacza to, że potencjalne straty wskutek przyszłych wyników oceniane są jako średnio duże, a złe warunki rynkowe mogą wpłynąć na wartość inwestycji. Klasyfikacja ta nie jest gwarantowana oraz może z czasem ulec zmianie, oraz może nie być wiarygodnym wskaźnikiem przyszłego profilu ryzyka Funduszu. Najniższa kategoria nie oznacza braku ryzyka.
- Miej świadomość ryzyka walutowego.** Będziesz otrzymywać płatności w innej walucie, więc ostateczny zwrot, który uzyskasz, zależy od kursu wymiany dwóch walut. Ryzyko to nie jest uwzględnione we wskaźniku przedstawionym powyżej.
- Szczegółowe informacje na temat innych istotnych zagrożeń, które mogą mieć zastosowanie do tego produktu, znajdują się w prospekcie informacyjnym produktu.
- Ten produkt nie uwzględnia żadnej ochrony przed przyszłymi wynikami na rynku, więc możesz stracić część lub całość swojej inwestycji.
- W przypadku niemożności wypłacenia ci należnej kwoty przez produkt możesz stracić całość swojej inwestycji.

Scenariusze dotyczące wyników

Przedstawione dane liczbowe obejmują wszystkie koszty samego produktu, ale mogą nie obejmować wszystkich kosztów, które płacisz swojemu doradcy lub dystrybutorowi. W danych liczbowych nie uwzględniono twojej osobistej sytuacji podatkowej, która również może mieć wpływ na wielkość zwrotu. Zwrot z tego produktu zależy od przyszłych wyników rynkowych. Rozwój rynku w przyszłości jest niepewny i nie można go dokładnie przewidzieć. Przedstawione scenariusze niekorzystne, umiarkowane i korzystne to przykłady przedstawiające najgorsze, średnie i najlepsze wyniki produktu, które mogą obejmować wkład z indeksu(-ów)/pełnomocnika w ciągu ostatnich dziesięciu lat. Rynki w przyszłości mogą się bardzo różnić.

Zalecany okres utrzymywania : 5 lat(a)		Przykładowa inwestycja : EUR 10,000	
Scenariusze		Jeśli wyjdiesz po 1 rok	Jeśli wyjdiesz po 5 lat(a)
Minimalny	Nie ma minimalnego gwarantowanego zwrotu. Możesz stracić część lub całość swojej inwestycji.		
Warunki skrajne*	Jaki zwrot możesz otrzymać po odliczeniu kosztów	6,100 EUR	2,270 EUR
	Średni zwrot w każdym roku	-39.0%	-25.7%
Niekorzystny**	Jaki zwrot możesz otrzymać po odliczeniu kosztów	6,100 EUR	6,370 EUR
	Średni zwrot w każdym roku	-39.0%	-8.6%
Umiarkowany**	Jaki zwrot możesz otrzymać po odliczeniu kosztów	10,560 EUR	8,660 EUR
	Średni zwrot w każdym roku	5.6%	-2.8%
Korzystny**	Jaki zwrot możesz otrzymać po odliczeniu kosztów	13,390 EUR	13,860 EUR
	Średni zwrot w każdym roku	33.9%	6.7%

* Scenariusz warunków skrajnych pokazuje, ile pieniędzy możesz odzyskać w ekstremalnych warunkach rynkowych.

** Ten rodzaj scenariusza wystąpił dla inwestycji w produkt i/lub wskaźnik(-i) referencyjny(-e) lub wskaźnik zastępczy w okresie:

Scenariusze	1 rok	5 lat(a)
Niekorzystny	październik 2021 - październik 2022	maj 2018 - maj 2023
Umiarkowany	luty 2018 - luty 2019	grudzień 2020 - grudzień 2025
Korzystny	wrzesień 2023 - wrzesień 2024	listopad 2016 - listopad 2021

Co się stanie, jeśli BlackRock Asset Management Ireland Limited nie ma możliwości wypłaty?

Aktywa Funduszu są przechowywane przez depozytariusza The Bank of New York Mellon SA/NV, oddział w Dublinie („Depozytariusz”). W przypadku niewypłacalności Managera aktywa Funduszu przechowywane przez Depozytariusza pozostają nienaruszone. Jednakże w przypadku niewypłacalności Depozytariusza lub osoby działającej w jego imieniu, Fundusz może ponieść straty finansowe. Jednak ryzyko to jest do pewnego stopnia ograniczane przez fakt, że Depozytariusz jest zobowiązany przez prawo i regulacje do oddzielenia własnych aktywów od aktywów Funduszu. Depozytariusz będzie również odpowiadał wobec Funduszu i inwestorów za wszelkie straty wynikające między innymi z zaniedbania, oszustwa lub umyślnego niewypełnienia zobowiązań (z zastrzeżeniem pewnych ograniczeń). Jako akcjonariusz Funduszu nie możesz zgłosić roszczenia do brytyjskiego programu odszkodowań za usługi finansowe lub jakiegokolwiek innego programu w odniesieniu do Funduszu w przypadku, gdy Fundusz nie jest w stanie zapłacić.

Jakie są koszty?

Osoba doradzająca Ci w zakresie produktu lub sprzedająca Ci ten produkt może nałożyć na Ciebie inne koszty. W takim przypadku osoba ta przekaze Ci informacje na temat tych kosztów i pokaże, jaki wpływ będą miały na Twoją inwestycję.

Koszty w czasie: Tabele przedstawiają kwoty pobrane z inwestycji w celu pokrycia różnych rodzajów kosztów. Kwoty te zależą od tego, ile zainwestujesz, jak długo posiadasz produkt i jak produkt sobie radzi. Przedstawione tutaj kwoty są przykładowymi kwotami inwestycyjnymi dla różnych możliwych okresów inwestycyjnych.

Założyliśmy, że:

- W pierwszym roku otrzymasz zwrot zainwestowanej kwoty (zwrot w wysokości 0% rocznie).
- W pozostałych okresach utrzymywania założyliśmy, że produkt osiąga takie wyniki, jakie wskazano w umiarkowanym scenariuszu.
- W przypadku zainwestowania 10,000 EUR.

	Jeśli wyjdiesz po 1 rok	Jeśli wyjdiesz po 5 lat(a)
Łączne koszty	42 EUR	182 EUR
Wpływ kosztów rocznych (*)	0.4%	0.4%

(*) Pokazuje to, w jaki sposób koszty obniżają zwrot w ciągu roku w okresie utrzymywania. Na przykład pokazuje, że jeśli wyjdiesz w zalecany okresie utrzymywania, twój średni roczny zwrot z inwestycji będzie wynosił -2.4% przed kosztami i -2.8% po kosztach.

Możemy podzielić część kosztów z osobą sprzedającą ci ten produkt, w celu pokrycia kosztu usług, które ta osoba dla ciebie świadczy. Ta osoba poinformuje Cię o kwocie.

Struktura kosztów

		Jeśli wyjdiesz po 1 rok
Koszty jednorazowe przy wejściu i wyjściu		
Koszty wejścia	Nie pobieramy opłaty wejściowej. ¹	-
Koszty wyjścia	Nie pobieramy opłaty wyjściowej. ¹	-
Koszty bieżące pobierane każdego roku		
Opłaty za zarządzanie i inne koszty administracyjne lub operacyjne	0.40% wartości twojej inwestycji rocznie. Jest to oparte na połączeniu szacunkowych i rzeczywistych kosztów w ciągu ostatniego roku. Uwzględnia się tu wszelkie bazowe koszty produktów, z wyjątkiem kosztów transakcji, które zostałyby uwzględnione poniżej w pozycji „Koszty transakcji”.	40 EUR
Koszty transakcji	0.02% wartości twojej inwestycji rocznie. Jest to szacunkowa kwota kosztów poniesionych przy zakupie i sprzedaży inwestycji bazowych dla produktu. Faktyczna kwota będzie się różnić w zależności od tego, ile kupujemy i sprzedajemy.	2 EUR

Koszty dodatkowe pobierane w określonych warunkach

Opłaty za wyniki	Za ten produkt nie pobiera się żadnych opłat za wyniki.	-
------------------	---	---

¹Nie dotyczy inwestorów rynku wtórnego. Inwestorzy prowadzący transakcje za pośrednictwem giełd papierów wartościowych płacą opłaty naliczane przez maklerów giełdowych. Opłaty takie można uzyskać na giełdach, na których akcje są notowane i obracane, lub u maklerów giełdowych. Upoważnieni uczestnicy prowadzący transakcje bezpośrednio z Funduszem lub Spółką zarządzającą pokryją powiązane koszty transakcji.

Ile czasu powinienem posiadać produkt i czy mogę wcześniej wypłacić pieniądze? Zalecany okres utrzymywania: 5 lat(a)

Zalecany okres utrzymywania (RHP) został obliczony zgodnie ze strategią inwestycyjną Funduszu oraz terminami, w których oczekuje się, że będzie możliwe osiągnięcie celu inwestycyjnego Funduszu. Każdą inwestycję należy rozważyć w odniesieniu do konkretnych potrzeb inwestycyjnych i apetytu na ryzyko. BlackRock nie rozważał przydatności ani adekwatności tej inwestycji dla twojej osobistej sytuacji. W przypadku jakichkolwiek wątpliwości co do adekwatności Funduszu do swoich potrzeb, należy zasięgnąć odpowiedniej porady. Szczegóły dotyczące częstotliwości transakcji można znaleźć w części „Co to za produkt?”. Jeśli spieniężysz inwestycję przed upłynięciem RHP, możesz otrzymać mniej, niż oczekiwałeś. RHP to ocena szacunkowa, której nie należy traktować jako gwarancji ani wskazania przyszłych wyników, zwrotów lub poziomów ryzyka. Szczegółowe informacje na temat opłat wyjściowych można znaleźć w części „Jakie są koszty?”.

Jak mogę złożyć skargę?

Jeśli nie jesteś w pełni zadowolony z otrzymanej usługi i chcesz złożyć skargę, szczegóły naszego procesu obsługi skarg można znaleźć na stronie www.blackrock.com/uk/individual/about-blackrock/contact-us. Dodatkowo możesz również napisać do Zespołu Obsługi Inwestorów na adres brytyjskiej siedziby BlackRock: 12 Throgmorton Avenue, London, EC2N 2DL lub wysłać e-mail na adres: info@ishares.co.uk.

Inne istotne informacje

Najnowszą wersję tego dokumentu, 10 lat(a) poprzednich wyników Funduszu, poprzedni scenariusz dotyczący wyników Funduszu, najnowsze sprawozdanie roczne i sprawozdanie półroczne oraz wszelkie dodatkowe informacje przekazywane akcjonariuszom można uzyskać bezpłatnie, w języku angielskim, na stronie www.blackrock.com lub dzwoniąc do Zespołu Obsługi Inwestorów pod numer +49 89427295800 bądź od swojego maklera, doradcy finansowego lub dystrybutora.

Indeks(-y) wspomniany(-e) w niniejszym dokumencie jest/są własnością intelektualną dostawcy(-ów) indeksu. Produkt nie jest sponsorowany ani wspierany przez dostawcę(-ów) indeksu. Pełne wyłączenie odpowiedzialności można znaleźć w prospekcie informacyjnym produktu i/lub na stronie www.blackrock.com.

Polityka wynagrodzeń spółki zarządzającej, w której opisano sposób określania i przyznawania wynagrodzenia i świadczeń, a także powiązane z nimi ustalenia dotyczące ładu korporacyjnego, są dostępne na stronie www.blackrock.com/Remunerationpolicy lub na żądanie w siedzibie Menagera.