Document d'informations clés

Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement. Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit

iShares US Property Yield UCITS ETF (le « Fonds ») **USD Dist** (la « Catégorie d'actions »), ISIN : **IE00B1FZSF77**, est autorisé en Irlande et élaboré par BlackRock Asset Management Ireland Limited (le « Gestionnaire »), qui fait partie du groupe BlackRock, Inc.
Le Gestionnaire est autorisé en Irlande et réglementé par la Banque centrale d'Irlande (la « BCI ») et la BCI est responsable du contrôle du Gestionnaire par rapport au présent document d'informations clés.
Des informations complémentaires sont disponibles sur la page **www.blackrock.com** ou par téléphone au **+49 89427295800**. Le présent document est daté du 21 septembre 2026.

En quoi consiste ce produit ?

Type: Le Fonds est un compartiment d'iShares II plc, une société à compartiments multiples constituée en Irlande, agréée par la Banque centrale d'Irlande en tant qu'Organisme de Placement Collectif en Valeurs Mobilières (« OPCVM »). Le Fonds est un fonds indiciel coté (ETF) qui répond à la définition d'un OPCVM : un ETF de type OPCVM.
Durée de vie : La durée d'existence et la période d'échéance du Fonds ne sont pas fixes mais, dans certaines circonstances, telles que décrites dans le prospectus du Fonds, le Fonds peut être clos de manière unilatérale après en avoir informé par écrit les porteurs de parts dans des délais raisonnables, à condition de respecter les modalités détaillées dans le prospectus du Fonds et la réglementation en vigueur.
Objectifs

- La Catégorie d'actions est une catégorie d'actions d'un Fonds qui vise un rendement sur votre investissement, en combinant croissance du capital et revenu des actifs du Fonds, qui soit similaire au rendement du FTSE EPRA/Nareit United States Dividend + Index, l'indice de référence du Fonds (Indice).
- La Catégorie d'actions, par l'intermédiaire du Fonds, est passivement gérée et vise à investir, dans la mesure du possible, dans des titres de participation (par ex. des actions de sociétés immobilières cotées et de Real Estate Investment Trusts [REIT]) qui constituent l'Indice. Les REIT sont des véhicules d'investissement fermés qui investissent dans, gèrent et possèdent des biens immobiliers.
- L'Indice mesure la performance de REIT et de sociétés de holding et de développement immobilier aux États-Unis qui font partie du FTSE EPRA/Nareit United States Index et versent un revenu supérieur à la moyenne ou de niveau élevé sous forme de dividendes. L'Indice offre une exposition aux sociétés immobilières cotées et aux Real Estate Investment Trusts (REIT) des États-Unis, et comprend les titres de participation dont le rendement de dividende minimum prévu répond aux exigences de l'Indice. Les sociétés sont incluses dans l'Indice sur la base de la proportion de leurs actions en circulation disponibles à l'achat pour les investisseurs internationaux.
- Le Fonds entend reproduire l'Indice en détenant les titres de participation qui le composent dans des proportions similaires à celles de cet Indice.
- Le Fonds ne détient pas de biens immobiliers physiques, mais investit indirectement dans des actifs liés à l'immobilier (c'est-à-dire les actions de sociétés immobilières cotées et de REIT).
- Le Fonds peut également s'engager dans des prêts garantis à court terme de ses investissements à certains tiers éligibles pour générer des revenus supplémentaires afin de compenser les coûts du Fonds.
- Le gestionnaire d'investissement peut utiliser des instruments financiers dérivés (IFD) (c'est-à-dire des investissements dont le prix repose sur un ou plusieurs actifs sous-jacents) pour atteindre l'objectif d'investissement du Fonds. Les IFD peuvent être utilisés à des fins d'investissement direct.
- Le prix des titres de participation varie quotidiennement et peut être influencé par des facteurs qui affectent la performance des sociétés individuelles émettrices des titres, ainsi que lors de fluctuations quotidiennes du marché boursier et de mouvements économiques et politiques plus larges qui, à leur tour, peuvent avoir une incidence sur la valeur de l'investissement.
- La relation entre le rendement, ses facteurs d'influence et la période de détention de votre investissement est détaillée dans la rubrique ci-dessous (voir « Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ? »).
- Le dépositaire du Fonds est The Bank of New York Mellon SA/NV, succursale de Dublin.
- Pour de plus amples informations sur le Fonds, veuillez consulter le dernier rapport annuel et les rapports semestriels d'iShares II plc. Ces documents sont disponibles gratuitement en anglais et dans certaines autres langues. Vous les trouverez, ainsi que d'autres informations (pratiques), notamment le prix des parts, sur le site Internet d'iShares à l'adresse : www.ishares.com, en appelant le +49 89427295800 ou auprès de votre courtier ou conseiller financier.
- Vos actions seront des actions de distribution (c'est-à-dire que les revenus seront payés une fois par trimestre sur les actions).
- Vos actions seront libellées en dollar américain, la devise de référence du Fonds.
- Les actions sont cotées et négociées sur plusieurs bourses. En temps normal, seuls les participants autorisés peuvent acheter et vendre des actions directement auprès du Fonds. Les investisseurs qui ne sont pas des participants autorisés (p. ex. certaines institutions financières) ne peuvent généralement acheter ou vendre des actions que sur le marché secondaire (p. ex. par le biais d'un courtier en bourse) au cours du marché alors en vigueur. La valeur des actions est liée à celle des actifs sous-jacents du Fonds, déduction faite des coûts (voir « Que va me coûter cet investissement ? » ci-dessous). Le cours des actions en vigueur sur le marché secondaire peut s'écarter de la valeur des Actions. La valeur liquidative indicative est publiée sur les sites Internet des bourses concernées.

Investisseur de détail visé : Le Fonds est destiné aux investisseurs de détail capables de supporter des pertes pouvant aller jusqu'au montant investi dans le Fonds (voir « Combien de temps dois-je le conserver, et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ? »).
Prestations d'assurance : Le Fonds n'offre pas de prestations d'assurance.

Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque

Risque plus faible **Risque plus élevé**

1	2	3	4	5	6	7

L'indicateur de risque suppose que vous conservez le produit pendant 5 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

- L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.
- Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 sur 7, qui est une classe de risque moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, la valeur de votre investissement pourrait en être affectée. Ce classement ne constitue pas une garantie et est susceptible d'évoluer dans le temps. Il pourrait ne pas être un indicateur fiable du profil de risque futur du Fonds. La catégorie de risque la plus faible n'est pas synonyme d'investissement sans risque.
- **Attention au risque de change.** Si les sommes qui vous seront versées le sont dans une autre monnaie, votre gain final dépendra du taux de change entre les deux monnaies. Ce risque n'est pas pris en compte dans l'indicateur ci-dessus.
- Veuillez vous référer au Prospectus du produit pour plus de détails sur les autres risques importants qui peuvent s'appliquer à ce produit.
- Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- Si le produit n'est pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures des marchés. Les évolutions du marché sont aléatoires et ne peuvent pas être prédites avec précision. Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés sont des illustrations utilisant les pires, moyennes et meilleures performances du produit, qui peuvent inclure des données d'indice(s) de référence/d'indicateur de proximité, au cours des dix dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment.

Période de détention recommandée : 5 ans		**Exemple d'investissement : USD 10.000**	
Scénarios		**Si vous sortez après 1 an**	**Si vous sortez après 5 ans**
Minimal	**Il n'y a pas de rendement minimum garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.**		
Tension*	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	7.450 USD	3.550 USD
	Rendement annuel moyen	-25,5 %	-18,7 %
Défavorable**	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	7.450 USD	9.350 USD
	Rendement annuel moyen	-25,5 %	-1,3 %
Intermédiaire**	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	10.270 USD	12.430 USD
	Rendement annuel moyen	2,7 %	4,4 %
Favorable**	**Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts**	15.270 USD	16.170 USD
	Rendement annuel moyen	52,7 %	10,1 %

* Le scénario de tension montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes.

** Ce type de scénario s'est produit pour un investissement dans le produit et/ou l'/les indice(s) de référence ou indicateur de substitution entre :

Scénarios	**1 an**	**5 ans**
Défavorable	octobre 2019 - octobre 2020	décembre 2021 - janvier 2026
Intermédiaire	octobre 2016 - octobre 2017	juin 2016 - juin 2021
Favorable	octobre 2020 - octobre 2021	mars 2020 - mars 2025

Que se passe-t-il si BlackRock Asset Management Ireland Limited n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Les actifs du Fonds sont gardés par leur dépositaire, The Bank of New York Mellon SA/NV, succursale de Dublin (le « Dépositaire »). En cas d'insolvabilité du Gestionnaire, les actifs du Fonds gardés par le Dépositaire ne seront pas affectés. Cependant, en cas d'insolvabilité du Dépositaire, ou d'une personne agissant en son nom, le Fonds pourrait subir une perte financière. Ce risque est toutefois modéré dans une certaine mesure par le fait que le Dépositaire est tenu par la loi et la réglementation de séparer ses propres actifs des actifs du Fonds. Le Dépositaire sera également responsable envers le Fonds et les investisseurs de toute perte découlant, entre autres, de sa négligence, d'une fraude ou d'un manquement intentionnel à la bonne exécution de ses obligations (sous réserve de certaines limitations). En tant qu'actionnaire du Fonds, vous ne pourrez pas introduire de réclamation auprès du Financial Services Compensation Scheme du Royaume-Uni ou de tout autre système à l'égard du Fonds si le Fonds n'est pas en mesure d'effectuer les versements.

Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

Coûts au fil du temps : Les tableaux indiquent les montants prélevés sur votre investissement pour couvrir différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, de la durée de détention et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous sommes partis de l'hypothèse que :

- La première année, vous récupérez le montant investi (rendement annuel de 0 %).
- Pour les autres périodes de détention, nous sommes partis de l'hypothèse que la performance du produit était conforme au scénario intermédiaire.
- 10.000 USD sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans
Coûts totaux	41 USD	256 USD
Impact sur les coûts annuels (*)	0,4 %	0,4 %

(*) Ceci montre comment les coûts réduisent votre rendement chaque année pour la période de détention. Par exemple, cela montre que si vous sortez à la période de détention recommandée, votre rendement moyen annuel devrait être de 4,9% avant coûts et de 4,4% après coûts.

Nous pouvons partager une partie des coûts avec la personne qui vous vend le produit pour couvrir les services qu'elle vous fournit. Elle vous communiquera le montant.

Composition des coûts		
Coûts d'entrée ou de sortie ponctuels		**Si vous sortez après 1 an**
Coûts d'entrée	Nous ne vous demandons pas de frais d'entrée.[1]	-
Coûts de sortie	Nous ne vous demandons pas de frais de sortie.[1]	-
Coûts récurrents encourus chaque année		
Frais de gestion et autres coûts administratifs ou frais d'exploitation.	0,40 % de la valeur de votre investissement par an. Ceci est basé sur une combinaison de données de coûts estimés et réels au cours de l'année écoulée. Tous les coûts sous-jacents du produit sont inclus ici, à l'exception des coûts de transaction qui sont inclus ci-dessous sous « Coûts de transaction ».	40 USD
Coûts de transaction	0,01 % de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts supportés lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents du produit. Le montant réel variera en fonction du montant que nous achetons et vendons.	1 USD
Coûts accessoires encourus dans des conditions spécifiques		
Commissions liées aux résultats	Il n'y a aucune commission de performance pour ce produit.	-

[1]Non applicable aux investisseurs du marché secondaire. Les investisseurs qui négocient par le biais de bourses paieront des frais prélevés par les courtiers. Vous pouvez obtenir le montant de ces frais sur les bourses où les actions sont cotées et négociées, ou auprès de courtiers. Les participants autorisés traitant directement avec le Fonds ou la Société de gestion paieront les coûts de transaction y afférents.

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ? Période de détention recommandée : 5 ans

La période de détention recommandée (PDR) a été calculée en fonction de la stratégie d'investissement du Fonds et du délai nécessaire pour atteindre ses objectifs d'investissement. Toutes les opportunités d'investissement devraient être étudiées selon vos besoins spécifiques et votre tolérance au risque. BlackRock n'a pas analysé la pertinence ou l'adéquation de cet investissement avec votre situation personnelle. En cas de doute sur l'adéquation entre le Fonds et vos besoins, veuillez demander conseil à un professionnel. Vous trouverez des informations détaillées sur la fréquence des négociations sous « En quoi consiste ce produit ? ». Vous pourriez recevoir un montant inférieur aux prévisions en cas de sortie avant la fin de la PDR. La PDR est une estimation et ne constitue pas une garantie du niveau futur de performance, de rendement ou de risque. Veuillez consulter la section « Que va me coûter cet investissement ? » pour plus de détails sur les frais de sortie éventuels.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Si vous n'êtes pas entièrement satisfait du service que vous avez reçu et que vous souhaitez formuler une réclamation, les détails de la procédure sont disponibles sur www.blackrock.com/uk/individual/about-blackrock/contact-us. Vous pouvez également contacter l'équipe de Services aux Investisseurs, à l'adresse BlackRock UK Registered Office, 12 Throgmorton Avenue, London, EC2N 2DL, ou par e-mail à info@ishares.co.uk.

Autres informations pertinentes

La dernière version de ce document, 10 année(s) de performance passée du Fonds, le scénario de performance précédent du Fonds, le dernier rapport annuel et le dernier rapport semestriel ainsi que toute information supplémentaire fournie aux actionnaires peuvent être obtenus gratuitement, en anglais, sur www.blackrock.com, en appelant l'équipe de Services aux Investisseurs au +49 89427295800 ou auprès de votre courtier, conseiller financier ou distributeur.

Le ou les indices de référence auxquels il est fait référence dans le présent document sont la propriété intellectuelle du ou des fournisseurs d'indices. Le produit n'est ni commandité ni avalisé par le(s) fournisseur(s) d'indices. Veuillez consulter le prospectus du produit et/ou le site www.blackrock.com pour connaître les clauses de non-responsabilité complètes.

La Politique de rémunération de la Société de gestion, qui décrit la manière dont la rémunération et les avantages sont déterminés et attribués, ainsi que les accords de gouvernance associés, sont disponibles à l'adresse www.blackrock.com/Remunerationpolicy ou sur demande auprès du siège social du Gestionnaire.