

Основен информационен документ

Цел

Настоящият документ Ви представя основната информация за този инвестиционен продукт. Това не е рекламен материал. Информацията се изисква от закона, за да Ви помогне да разберете естеството, рисковете, разходите, потенциалната печалба и загуба от този продукт, както и да го сравнявате с други продукти.

Продукт

We House Responsible Investing

Подфонд на KBC Select Immo
Classic Shares за акции с капитализирана доходност
ISIN-код: BE0166979428

Наименование на създателя на продукта: KBC Asset Management NV (Част от KBC Груп)

www.kbc.be/investment-legal-documents или www.cbc.be/documentation-investissements - обадете се на +32 78 152 153 (NL)/ +32 78 152 154 (FR KBC) / +32 81 80 18 80 (FR CBC)/ +32 78 353 137 (EN) за повече информация.

Орган за финансови услуги и пазари (Financial Services and Markets Authority (FSMA)) отговаря за надзора на KBC Asset Management NV във връзка с този Основен информационен документ. Този продукт е получил разрешение в Белгия.

KBC Asset Management NV е получило разрешение в Белгия и подлежи на регулиране от белгийския Орган за финансови услуги и пазари (FSMA).

Дата на издаване: 6 Октомври 2025

Какъв е този продукт?

Вид

Този продукт е фонд. Classic Shares е клас акции на подфонд We House Responsible Investing, подфонд на инвестиционно дружество, управлявано съгласно белгийското законодателство, KBC Select Immo. Това инвестиционно дружество от отворен тип отговаря на изискванията на Директивата за UCITS (*).

Срок

Неограничен

Цели

Подфондът инвестира предимно в международно диверсифициран портфейл от сертификати за недвижими имоти, акции на компании и фондове за недвижими имоти, както и в други ценни книжа на компании за недвижими имоти, чиито решения и услуги, свързани с недвижими имоти отговарят на предизвикателствата, свързани с урбанизацията, увеличаване на глобалното благосъстояние, застаряването на населението, както и навлизането на данните и различни трансформиращи технологии, като например:

- Недвижими имоти за жилищни нужди
- Търговски площи
- Туристически имоти
- Недвижими имоти за здравеопазване
- Компании занимаващи се с проектиране и строене на недвижими имоти
- Офис сгради
- Недвижими имоти за данни и комуникации
- Съхранение и складови помещения
- Диверсифицирани недвижими имоти
- Доставчици на услуги за недвижими имоти
- и др.

Актуален преглед може да бъде намерен на www.kbc.be/thematic-funds.

Фондът се стреми към отговорни инвестиционни цели въз основа на дуалистичен подход: отрицателен преглед и методология за положителен подбор. Отрицателният преглед означава, че фондът не може да инвестира в активи на компании, които са изключени въз основа на критерии за изключване (напр. тютюн, хазарт и оръжия). Повече информация за политиката за изключване можете да намерите на адрес www.kbc.be/investment-legal-documents > Exclusion policy for responsible investing funds.

Методологията за положителен подбор е комбинация от цели за портфейла и насърчаване на устойчивото развитие. Целите за портфейла се основават на намаляване на интензитета на парниковите газове и подобряване на ESG характеристиките спрямо неговия бенчмарк.

Устойчивото развитие се подкрепя чрез инвестиране в компании, които допринасят за постигането на Целите на ООН за Устойчиво Развитие.

Повече информация за методологията за положителен подбор и конкретните цели на фонда можете да намерите на www.kbc.be/investment-legal-documents > Investment policy for Responsible Investing funds и в приложението към проспекта на този фонд.

KBC Select Immo We House Responsible Investing се управлява активно във връзка със следния бенчмарк: MSCI All Countries World - Net Return Index (www.MSCI.com).

Целта на фонда обаче не е да възпроизвежда изцяло бенчмарка. При съставянето на портфейла се взема под внимание състава на бенчмарка.

В съответствие с инвестиционната си политика, фондът може да не инвестира във всички инструменти, които са включени в бенчмарка.

При съставянето на портфейла, мениджърът може също така да вземе решение да инвестира в инструменти, които не са включени в бенчмарка, или съответно да не инвестира в инструменти, които са включени в него.

Поради гореспоменатата методология за отговорно инвестиране, съставът на портфейла може да се различава от този на референтния показател.

Бенчмаркът се използва и при определяне на механизма на вътрешните лимити за риск на фонда. Това ограничава степента, в която възвращаемостта на фонда може да се отклонява от бенчмарка.

Очакваната дългосрочна грешка от следване на бенчмарка (tracking error) за този фонд е по-висока от 4.00%. Грешката от следване на бенчмарка измерва отклонението на възвращаемостта на фонда спрямо тази на бенчмарка. Колкото е по-голяма грешката от следване, толкова по-голямо е колебанието на възвращаемостта на фонда по отношение на бенчмарка. Пазарните условия могат да доведат до разлика между действителната грешка от следване и очакваната грешка от следване на бенчмарка.

KBC Select Immo We House Responsible Investing може да използва деривати* в ограничена степен. Това означава, че дериватите могат да се използват или за подпомагане постигането на инвестиционните цели (например за увеличаване или намаляване на експозицията към един или повече пазарни сегменти в съответствие с инвестиционната стратегия), или за неутрализиране на чувствителността на портфейла към пазарни фактори (чрез хеджиране валутен риск, например).

Валутата на фонда е евро.

Фондът реинвестира всички получени доходи по начина, описан в проспекта (за повече подробности вижте раздел "Types of units and fees and charges" от информацията за този подфонд в проспекта).

Практическа информация

Банка депозитар на KBC Select Immo е KBC Bank NV.

Можете да получите безплатно копие от проспекта, последните годишни и шестмесечни отчети, на нидерландски или на английски език, от всеки клон или агенция на дистрибутора на финансовите услуги KBC Bank NV или KBC Asset Management NV (Havenlaan 2, B-1080 Brussel, Белгия) или на следната интернет страница: www.kbc.be/kid. Можете да намерите последно обявената нетна стойност на активите* на адрес www.beama.be. Можете да прочетете цялата друга практическа информация: www.kbc.be/kid. Актуална информация относно политиката за възнагражденията (както е описана в проспекта под наименование „Управляващо дружество“) може да бъде намерена на www.kbc.be/investment-legal-documents (Политика за възнагражденията) и може да бъде получена безплатно от всеки клонили агенция на дистрибутора на финансови услуги KBC Bank NV. Този документ описва Classic Shares, клас акции на We House Responsible Investing, под-фонд на инвестиционно дружество от отворен тип (beveik)*, съгласно белгийското законодателство KBC Select Immo. Проспектът и периодичните отчети обхващат всички подфондове на инвестиционното дружество от отворен тип. Всеки под-фонд на KBC Select Immo трябва да се разглежда като отделен субект. Вашите права като инвеститор са ограничени до активите на под-фонда. Задълженията на всеки отделен под-фонд са за сметка само на активите на този под-фонд. Поръчките за акции на фонда се изпълняват ежедневно (за повече подробности вижте раздел „Информация относно търговията с акции“ от информацията за този подфонд в проспект). Можете да замените своята инвестиция в дялове в този под-фонд за дялове в друг под-фонд. За допълнителна информация относно това, вижте раздела „Видове акции и такси, и разноски“ („Types of shares and fees and charges“) в информацията, отнасяща се до този под-фонд.

Целеви непрофесионален инвеститор

Продуктът е насочен към инвеститори, които искат да натрупат благосъстояние и имат инвестиционен хоризонт от около 8 години.

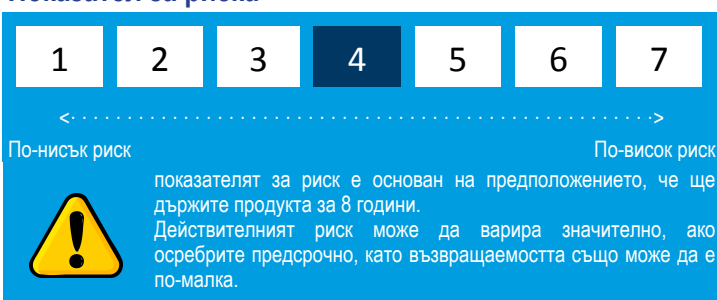
Тези инвеститори са готови да поемат определен риск срещу потенциално по-висока възвръщаемост и могат да понесат загуби при неблагоприятни условия.

Тези инвеститори имат поне основни познания и/или опит в инвестирането.

Те също така имат предпочитания към отговорно инвестиране.

Какви са рисковете и каква възвръщаемост бих могъл да получа?

Показател за риска



Обобщаващият показател за риска информира за равнището на риск при този продукт в сравнение с другите продукти. Той показва вероятността от парична загуба при този продукт в резултат на пазарната динамика или защото няма да сме в състояние да ви платим. На този продукт отредихме категория на риск 4 от 7, което означава среден риск.

Категория 4 е типична за фондове в акции, като тази категория показва, че фондът е силно чувствителен към пазарни движения. Акции, в които инвестира фондът, не носят гарантирана възвръщаемост и пазарната им стойност може да се колебае значително.

Този продукт не включва никаква защита срещу бъдещето представяне на пазара, така че може да загубите част или цялата си инвестиция.

Ако не сме в състояние да ви изплатим дължимото, може да загубите цялата си инвестиция.

Инвестицията в този фонд също има:

- Висок Валутен риск: тъй като има инвестиции в ценни книжа, които са деноминирани във валути, различни от еврото, има значителна вероятност стойността на дадена инвестиция да бъде повлияна от движенията на валутните курсове.

Няма защита на капитала.

Сценарии за резултатите

В показаните стойности са включени всички разходи по самия продукт, но може да не включват всички разходи, които плащате на Вашия консултант или дистрибутор. В стойностите не е взет предвид данъчният Ви статут, който може да се отрази на Вашата възвръщаемост.

Възвръщаемостта на този продукт зависи от бъдещото представяне на пазара. Бъдещата динамика на пазарите е несигурна и не може да бъде точно предвидена.

Представените сценарии – песимистичен, умерен и оптимистичен, илюстрират най-неблагоприятните, средните и най-благоприятните резултати при продукта и подходящ референтен показател през последните 13 години. Бъдещата пазарна динамика може да е много различна от наблюдаваната.

Кризисният сценарий показва вероятната възвръщаемост при екстремни пазарни условия.

Препоръчителен период на държане: 8 години

Примерна инвестиция: 10 000 EUR

Ако изтеглите
инвестицията
си след 1 година

Ако изтеглите
инвестицията
си след 8 години

Сценарии

Минимална възвръщаемост	Няма минимална гарантирана възвръщаемост. Може да загубите част или цялата си инвестиция.		
Кризисен	Какво бихте получили сред приспадане на разходите Средногодишна възвръщаемост	5 370 EUR -46,30%	3 540 EUR -12,17%
Песимистичен	Какво бихте получили сред приспадане на разходите Средногодишна възвръщаемост	8 270 EUR -17,30%	9 100 EUR -1,17%
Умерен	Какво бихте получили сред приспадане на разходите Средногодишна възвръщаемост	10 540 EUR 5,40%	18 160 EUR 7,74%
Оптимистичен	Какво бихте получили сред приспадане на разходите Средногодишна възвръщаемост	13 740 EUR 37,40%	22 020 EUR 10,37%

Песимистичен сценарий за 8 или по-малко години: Този тип сценарий е възникнал за инвестиция с начало Септември 2024 г. и край Август 2025 г.

Умерен сценарий за 8 години: Този тип сценарий е възникнал за инвестиция, симулирана с подходящ бенчмарк с начало Ноември 2012 г. и край Октомври 2020 г.

Оптимистичен сценарий за 8 години: Този тип сценарий е възникнал за инвестиция, симулирана с подходящ бенчмарк с начало Септември 2013 г. и край Август 2021 г.

Какво става, ако KBC Asset Management NV не е в състояние да изплати дължимото?

Тъй като инвестирате директно във Фонда, невъзможността на Управляващото дружество, KBC Asset Management NV, да извършва плащания (напр. поради несъстоятелност) няма да има преки последици за способността на Фонда да извършва плащания. В случай, че самият фонд не извършва плащания, може да загубите цялата си инвестиция. Фондът не е обхванат от никакви компенсации, гаранционни схеми или други форми на гаранция за инвеститорите.

Какви са разходите?

Лицето, което ви консултира или продава този продукт, може да ви начисли други разходи. Ако това е така, това лице ще ви предостави информация за тези разходи и как те влияят на вашата инвестиция.

Разходи във времето

В таблиците са посочени сумите, взети от Вашата инвестиция за покриването на разни видове разходи. Тези суми зависят от това колко средства инвестирате, колко време държите продукта. Посочените суми са примерни и са изчислени въз основа на примерен размер на инвестицията и различни възможни периоди на държане.

Ние допускаме, че първата година ще получите обратно инвестираните средства (0% годишна възвръщаемост); за останалите периоди на държане приемаме, че резултатите при продукта са такива, каквито са показани в умерения сценарий и са инвестирани 10 000 EUR.

	Ако изтеглите инвестицията си след 1 години	Ако изтеглите инвестицията си след 8 години
Общо разходи	495 EUR	2 401 EUR
Годишно отражение на разходите (*)	4,9%	2,4% всяка година

(*) Това показва как разходите намаляват годишната Ви възвръщаемост през периода на държане. Например, ако изтеглите инвестицията си при изтичането на препоръчителния период на държане, средната годишна възвръщаемост се очаква да бъде 10,1% преди приспадане на разходите и 7,7% – след това.

Възможно е да поделите разходите с лицето, което Ви предлага продукта, за да се покрият услугите, които то Ви предоставя. То ще Ви осведоми за сумата.

Посочените стойности отразяват максималната такса за разпространение, която лицето, което Ви предлага продукта, може да начисли 3,0% от инвестираните средства. Лицето, което Ви предлага продукта, ще Ви осведоми за действителната такса за разпространение.

Елементи на разходите

Еднократни разходи при влизане или излизане		Ако изтеглите инвестицията
Такси за записване	Макс. 3,00% от сумата, която внасяте, когато влизате в тази инвестиция. Това включва разходи за дистрибуция в размер на макс. 3,00% от инвестираната сума.	300 EUR
Такси за обратно изкупуване	Не начисляваме такса при изтегляне на инвестицията. Въпреки това, ако изтеглите инвестицията си в рамките на един месец след първоначалната ви инвестиция, такса при изтегляне от макс. 5,00% може бъде начислена.	0 EUR
Текущи разходи, взимани всяка година		
Такси за управление и други административни или оперативни разходи	1,81% от стойността на вашата инвестиция годишно. Това е приблизителна оценка, базирана на действителните разходи през последната година.	181 EUR
Разходи по транзакциите	0,14% от стойността на вашата инвестиция годишно. Това е приблизителна оценка на разходите, направени, когато купуваме и продаваме базовите инвестиции за продукта. Действителната сума ще варира в зависимост от това колко купуваме и продаваме.	14 EUR
Съпътстващи разходи, взимани при специфични обстоятелства		
Такси за постигнати резултати	За този продукт няма такса за постигнати резултати.	0 EUR

Колко дълго следва да съхранявам инвестицията и мога ли да я осребрявам предсрочно?

Препоръчителен период на държане: 8 години

Като се има предвид инвестиционната стратегия на този продукт, препоръчваме той да бъде държан в продължение на 8 години или повече. Периодът на държане се определя с цел да се намали рискът от промяна във времето между влизане и излизане от продукта и да се осигури достатъчно време за възстановяване на базовите активи в случай на неблагоприятни пазарни условия. Според нашите оценки вероятността за получаване на положителна възвръщаемост е по-висока, когато държите продукта за препоръчания период на държане или по-дълъг. Можете да излезете от този продукт преди препоръчителния период на държане, но в този случай вероятността да получите по-малко от първоначалната инвестиция е по-висока.

Частичното или пълното изтегляне на инвестицията е безплатно. Въпреки това, ако излезете в рамките на един месец след влизането, може да бъде начислена таксата, посочена в раздела "Какви са разходите?".

Как мога да подам жалба?

За жалби относно продукта или поведението на производителя или лицето, дистрибутиращо или консултиращо продукта, Вашият посредник е първата точка за контакт. Ако не можете да постигнете споразумение, можете да се свържете с klachten@kbc.be Тел. 016/ 43 25 94, Brusselssesteenweg 100 3000 Leuven, или gestiondesplaintes@cbc.be Тел. 081 803 163, Avenue Albert I 5000 Namur, unu_ombudsman@ombudsfin.be Koning Albert II-laan 8 bus 2 1000 Brussels. Пълната процедура за подаване на жалби можете да намерите на www.kbc.be/suggestion-or-complaint или www.cbc.be/suggestion-ou-plainte. Независимо от това, винаги запазвате правото си да инициирате съдебно производство.

Друга полезна информация

Подробна информация за този продукт и свързаните с него рискове можете да намерите в документацията на фонда. Уверете се, че сте прочели тази информация преди да инвестирате. Можете да получите тази информация безплатно от вашия посредник. Можете да намерите информация за миналите резултати на този продукт през последните 10 години в документа с информация за миналите резултати на следния уебсайт: www.kbc.be/fund-performance.

Предишни изчисления на сценариите за ефективност можете да намерите на следния уебсайт: www.kbc.be/fund-performance.

*Вижте речник на термините в основния информационен документ в приложението или на следния уебсайт: www.kbc.be/kid.