

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

Belgium Plus

Compartiment de KBC Select Immo
Classic Shares parts de capitalisation
Code ISIN: BE0153263034

Initiateur du produit: KBC Asset Management NV (fait partie du groupe KBC)

www.kbc.be/documentation-investissements ou www.cbc.be/documentation-investissements - Appelez le +32 78 152 153 (NL) / +32 78 152 154 (FR KBC) / +32 81 80 18 80 (FR CBC) / +32 78 353 137 (EN) pour de plus amples informations

L'Autorité des services et marchés financiers (FSMA) est chargée du contrôle de KBC Asset Management NV en ce qui concerne ce document d'informations clés. Ce produit est autorisé en Belgique.

KBC Asset Management NV est agréé en Belgique et réglementé par l'Autorité des services et marchés financiers (FSMA).

Date de publication : 6 octobre 2025

En quoi consiste ce produit?

Type

Ce produit est un fonds. Classic Shares est une classe d'actions du compartiment Belgium Plus, un compartiment de la société d'investissement à capital variable (SICAV)* de droit belge KBC Select Immo. Cette société d'investissement à capital variable (SICAV)* répond aux exigences de la directive UCITS (*).

Durée

Illimitée

Objectifs

KBC Select Immo Belgium Plus vise à réaliser un rendement en investissant essentiellement dans des titres, dans des certificats fonciers et des actions belges émis par des entreprises dont les activités sont liées directement ou indirectement au marché de l'immobilier belge. Il investit également dans des titres émis par des entreprises dont les activités sont liées directement ou indirectement au marché de l'immobilier européen.

KBC Select Immo Belgium Plus peut investir dans une certaine mesure en produits dérivés*. D'une part, cette limitation implique que les produits dérivés peuvent contribuer à atteindre les objectifs d'investissement (par exemple en augmentant ou en diminuant l'exposition à un ou plusieurs segments du marché dans la stratégie d'investissement). D'autre part, les produits dérivés peuvent être utilisés pour neutraliser la sensibilité du portefeuille à une donnée du marché (comme la couverture d'un risque de change).

Le fonds fait l'objet d'une gestion active sans utilisation d'un benchmark.

La devise du fonds est l'euro.

Le fonds réinvestit les revenus perçus comme précisé dans le prospectus (pour plus d'informations, voir le point intitulé 'Catégories d'actions et commissions et frais' des informations relatives à ce compartiment dans le prospectus).

Informations pratiques

Le dépositaire de KBC Select Immo est KBC Bank NV. Vous pouvez obtenir gratuitement un exemplaire du prospectus et du dernier rapport annuel et semestriel en néerlandais ou anglais dans toutes les agences des organismes assurant le service financier KBC Bank NV ou KBC Asset Management NV (Avenue du Port 2, 1080 Bruxelles, Belgique) et sur le site internet: www.kbc.be/kid.

La dernière valeur nette d'inventaire* peut être consultée sur le site www.beama.be. Toute autre information pratique, peut être consultée sur le site www.kbc.be/kid. Des informations actualisées sur la politique de rémunération (telle que décrite dans le prospectus à la section "Société de gestion") sont fournies sur le site www.kbc.be/documentation-investissements (Politique de rémunération) et peut être obtenu gratuitement dans toutes les agences des organismes assurant le service financier KBC Bank NV.

Ce document d'informations clés pour l'investisseur décrit Classic Shares, une catégorie d'actions de Belgium Plus, un compartiment de la sicav* de droit belge KBC Select Immo. Le prospectus et les rapports périodiques sont établis par sicav.

Chaque compartiment de KBC Select Immo doit être considéré comme une entité distincte. Vos droits en tant qu'investisseur se limitent aux actifs de ce compartiment. Les obligations d'un compartiment sont uniquement couvertes par les actifs de celui-ci.

Les ordres relatifs aux parts du fonds (entrée, sortie ou changement de compartiment) sont exécutés quotidiennement (pour plus d'explications, veuillez vous référer à la rubrique "Informations sur le négoce des actions" dans les informations sur ce compartiment dans le prospectus).

Vous pouvez échanger vos parts dans ce compartiment contre des parts d'un autre compartiment. Pour plus d'informations à ce sujet, veuillez consulter les informations relatives à ce compartiment dans le prospectus, voir le point intitulé 'Types d'actions et commissions et frais' des informations relatives à ce compartiment.

Investisseurs de détail visés

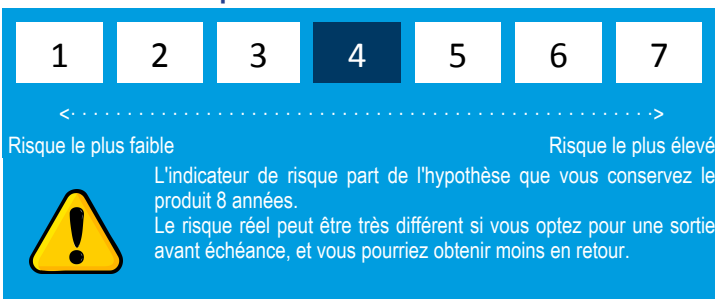
Le produit s'adresse aux investisseurs privés qui souhaitent se constituer un patrimoine et ont un horizon d'investissement d'environ 8 ans.

Ces investisseurs sont prêts à prendre un certain risque pour un rendement potentiellement plus élevé et peuvent supporter des pertes dans des conditions défavorables.

Ces investisseurs ont au moins une connaissance de base et/ou une expérience en matière d'investissement.

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

Indicateur de risque



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.

4 est un indicateur typique pour un fonds d'actions hautement sensible au marché. Les actions n'offrent en effet pas de rendement garanti et leur valeur peut fortement fluctuer.

Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

Si nous ne sommes pas en mesure de vous verser les sommes dues, vous pouvez perdre l'intégralité de votre investissement.

Investir dans ce fonds comporte en outre:

- un risque de concentration élevé: les investissements sont concentrés en certificats immobiliers belges, actions de sociétés immobilières et fonds immobiliers.
- un risque de liquidité moyen: en investissant dans des certificats immobiliers belges, des actions de sociétés immobilières et des fonds immobiliers, l'investisseur s'expose à un risque important de ne pouvoir vendre une position à temps et pour un prix raisonnable.

Il n'y a pas de protection du capital.

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/ainsi que les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleure et pire performances, ainsi que la performance moyenne du produit au cours des 13 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

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

Période de détention recommandée: 8 ans

Exemple d'investissement: 10 000 EUR

Si vous sortez après 1 an

Si vous sortez après 8 ans

Scénarios

Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	4 120 EUR -58,80%	2 210 EUR -17,20%
Défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	6 280 EUR -37,20%	6 530 EUR -5,19%
Intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	10 300 EUR 3,00%	11 390 EUR 1,64%
Favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	12 740 EUR 27,40%	22 660 EUR 10,77%

Scénario défavorable après 8 ans ou moins: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement simulé entre janvier 2022 et août 2025.

Scénario intermédiaire après 8 ans: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement simulé entre mars 2015 et février 2023.

Scénario favorable après 8 ans: Ce type de scénario s'est produit pour un investissement simulé entre septembre 2013 et août 2021.

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

Comme vous investissez directement dans le fonds, l'incapacité de la Société de gestion, KBC Asset Management NV, à effectuer des distributions (par exemple en raison d'une insolvabilité) n'aurait aucune conséquence directe sur la capacité du fonds à effectuer des distributions.

Si le fonds lui-même n'effectue pas de distributions, vous pouvez perdre la totalité de votre investissement. Le fonds n'est couvert par aucun système d'indemnisation, de garantie ou toute autre forme de garantie pour les investisseurs.

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 présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez et du temps pendant lequel vous détenez le produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé:

- qu'au cours de la première année vous récupéreriez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0%). Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire
- 10 000 EUR sont investis.

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	490 EUR	1 896 EUR
Incidence des coûts annuels (*)	4,9%	2,3% chaque année

(*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 3,9% avant déduction des coûts et de 1,6% après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Celui vous informera du montant.

Ces chiffres comprennent les coûts de distribution maximaux que la personne vous vendant le produit peut vous facturer: 3,0% du montant investi. Cette personne vous informera des coûts de distribution réels.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	Max. 3,00% du montant que vous payez au moment de l'entrée dans l'investissement. Cela comprend des coûts de distribution de max. 3,00% du montant investi.	300 EUR
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coût de sortie pour ce produit. Toutefois, si vous sortez dans un délai d'un mois après l'entrée, des coûts de sortie de max. 5,00% peuvent être facturés.	0 EUR
Coûts récurrents prélevés chaque année		
Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation	1,82% de la valeur de votre investissement par an. Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	182 EUR
Coûts de transaction	0,07% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts encourus lorsque nous achetons et vendons les investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons et vendons.	7 EUR
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 EUR

Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée?

Période de détention recommandée: 8 ans

Compte tenu de la stratégie d'investissement de ce produit, nous recommandons de le conserver pendant une durée de 8 ans ou plus. La période de détention est déterminée dans le but de réduire le risque de timing lors de l'entrée et de la sortie du produit, et de garantir un temps suffisant pour que les actifs sous-jacents se rétablissent en cas de conditions de marché défavorables. Selon nos estimations, la probabilité d'obtenir un rendement positif est plus élevée lorsque la période de détention recommandée est respectée ou plus longue. Vous pouvez sortir de ce produit avant la période de détention recommandée, mais dans ce cas, la probabilité de récupérer moins que l'investissement initial est plus élevée.

Une sortie partielle ou totale est gratuite. Toutefois, si vous sortez dans un délai d'un mois après l'entrée, le frais mentionné dans la section "Quels sont les coûts ?" peuvent être facturés.

Comment puis-je formuler une réclamation?

Pour les plaintes concernant le produit ou la conduite du initiateur ou de la personne qui vend ou conseille le produit, votre intermédiaire est le premier point de contact. Si vous ne parvenez pas à un accord, vous pouvez contacter klachten@kbc.be Tél. 016/ 43 25 94, Brusselsesteenweg 100 3000 Leuven, ou gestiondesplaintes@cbc.be Tél. 081 803 163, Avenue Albert I 5000 Namur ou ombudsman@ombudsfin.be Tél. 02 545 77 70, Porte Nord II, Boulevard du Roi Albert II 8 bus 2 1000 Bruxelles. Vous trouverez la procédure complète de traitement des plaintes sur www.kbc.be/suggestion-ou-plainte ou www.cbc.be/particuliers/fr/contact-support/plaintes-suggestions. Toutefois, vous conservez toujours le droit d'engager une procédure judiciaire.

Autres informations pertinentes

Des informations détaillées sur ce produit et les risques associés sont disponibles dans la documentation du Fonds. Veuillez à lire ces informations avant de souscrire. Vous pouvez obtenir ces informations gratuitement auprès de votre intermédiaire. Vous pouvez trouver des informations sur les performances passées de ce produit au cours des 10 dernières années dans le document d'information sur les performances passées sur le site web suivant : www.kbc.be/fund-performance.

Vous pouvez trouver les calculs des scénarios de performances antérieures sur le site web suivant : www.kbc.be/fund-performance.

*voir le glossaire explicatif sur le document d'informations clés sur le site www.kbc.be/kid.