

SCPI CILOGER HABITAT 4

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, coût, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

Produit CILOGER HABITAT 4

Initiateur du produit : AEW – 43, avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris

Site internet de l'initiateur du produit: www.aewpatrimoine.com

Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter le **Service Relations commerciales** :

Téléphone : 01 78 40 33 03 - Adresse électronique : relation.commerciale@eu.aew.com

L'Autorité des marchés financiers est chargée du contrôle de l'initiateur du produit en ce qui concerne ce document d'informations clés.

AEW est agréée en France sous le N°GP 07000043 et réglementée par l'Autorité des marchés financiers.

Date de production du Document d'Informations Clés : 1^{er} juillet 2025

Avertissement Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

En quoi consiste ce produit ?

Type Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital fixe

Durée 15 ans – Terme statutaire le 18 juin 2028

Objectifs

La stratégie d'investissement de CILOGER HABITAT 4 vise à constituer un patrimoine immobilier d'habitation acquis achevé neuf ou en l'état futur d'achèvement, sur le territoire français métropolitain. 95% au moins du patrimoine sera composé de biens labellisés BBC.

Le patrimoine immobilier de CILOGER HABITAT 4 est majoritairement situé en Île-de-France et, dans une moindre mesure, en province. CILOGER HABITAT 4 n'a pas recours à l'emprunt pour financer des investissements immobiliers.

CILOGER HABITAT 4 est une SCPI dite « fiscale », procurant une réduction d'impôt dans le cadre du dispositif « Duflot », prévue à l'article 199 novovicies du Code général des impôts. Cette réduction d'impôt dépend de votre situation fiscale personnelle, et n'est pas applicable aux parts acquises en dehors des périodes d'augmentation de capital de la SCPI.

La durée de placement recommandée est fixée à 6 ans.

Dépositaire

Société Générale Securities Services

Informations complémentaires

Pour obtenir de plus amples informations sur la SCPI, la Note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, les Statuts, la Notice d'information RGPD, les derniers bulletin d'information et rapport annuel sont consultables sur le site internet www.aewpatrimoine.com. Ces documents peuvent être obtenus sans frais sur demande auprès d'AEW.

Investisseurs de détail visés

Personnes physiques ou morales clientes des réseaux Caisse d'Epargne et La Banque Postale, et des Conseillers en Investissements Financiers habilités et mandatés par AEW.

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

Indicateur de risque



Risque le plus faible



Risque le plus élevé

Durée de placement recommandée: 7 ans

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 6 années. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance, et vous pourriez obtenir moins en retour.

Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit, ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour. Ce produit ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

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 3 sur 7, qui est une classe de risque entre basse et moyenne. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau entre faible et moyen et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu probable que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Risques importants pour la SCPI non pris en compte dans l'indicateur

Le risque de perte en capital : la SCPI ne présente aucune garantie de capital, notamment en cas de cession de parts, ou de performances.

Le risque lié à la liquidité la SCPI ne garantit pas la revente des parts qui dépend de l'équilibre entre l'offre et la demande de parts sur le marché organisé prévu à cet effet. Il est rappelé que l'avantage fiscal au titre de la réduction d'impôt n'étant à ce jour pas transmissible, les possibilités de revente des parts sur le marché secondaire ne pourront se faire que dans des conditions de prix fortement décotés.

Le risque de perte de l'avantage fiscal : pour conserver l'avantage fiscal inhérent à leur souscription, les associés doivent conserver la totalité de leurs parts jusqu'à l'expiration de l'engagement de location de la SCPI d'une durée de 9 ans courant à compter de la date d'effet du bail afférent au dernier des logements mis en location par la SCPI, soit au total pendant une durée estimée à 15 ans. La rupture de l'engagement de conservation des parts entraîne l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à la souscription, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration.

Le risque de contrepartie : il inclut notamment les risques locatifs, à savoir le risque de défaillance économique d'un locataire.

Scénarios de performance

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même (détention, exploitation du patrimoine immobilier, ...), ainsi que les frais de souscription 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 meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice composite Notaires France (100%) au cours des 11 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le type de scénario défavorable s'est produit pour un investissement entre mars 2023 et décembre 2024. Le type de scénario intermédiaire s'est produit pour un investissement entre décembre 2014 et décembre 2020. Le type de scénario favorable s'est produit pour un investissement entre septembre 2016 et septembre 2022.

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

Période de détention recommandée: 6 ans Exemple d'investissement: 10 000 €		Si vous sortez après 1 an		Si vous sortez après 6 ans (Période de détention recommandée)
Scénario minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.			
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 720 €		8 640 €
	Rendement annuel moyen	- 12,80 %		- 2,41 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 720 €		8 900 €
	Rendement annuel moyen	- 12,80 %		- 1,92 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 620 €		13 610 €
	Rendement annuel moyen	- 3,80 %		+ 5,27 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 900 €		14 400 €
	Rendement annuel moyen	- 1,00 %		+ 6,27 %

Il n'est pas facile de sortir de ce produit.

Que se passe-t-il si AEW n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le produit est une copropriété d'instruments financiers et de dépôts distincte de la société de gestion de portefeuille. En cas de défaillance de cette dernière, les actifs du produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés.

En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du produit.

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 l'ensemble des coûts sur votre investissement au fil du temps.

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, du temps pendant lequel vous détenez le produit 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. Ces montants n'incluent pas les frais de contrat d'assurance vie ou de capitalisation.

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 € sont investis.

Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 6 ans (période de détention recommandée)
Coûts totaux	1 222 €	3 527 €
Incidence des coûts annuels (*)	12,22 %	4,12 %

(*) 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 9,39% avant déduction des coûts et de 5,27% 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. Cette personne vous informera du montant.

Composition des coûts

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		L'incidence des coûts annuels si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	10,40 % du montant que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.	1 040 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie.	0 €
Coûts récurrents (prélevés chaque année)		
Frais de gestion et autres frais administratifs d'exploitation	2,03 % de la valeur de votre investissement par an. Incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements (y compris les coûts d'exploitation du patrimoine). Cette estimation se base sur les coûts réels au cours de l'année dernière.	182 €
Coûts de transaction	0 % de la valeur de votre investissement par an. Incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité que nous achetons ou vendons.	0 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
Commissions liées aux résultats	Aucune commission liée aux résultats n'existe pour ce produit.	0 €

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

Période de détention recommandée : 6 ans.

La période de détention recommandée est de 6 ans compte tenu de la nature des actifs sous-jacents.

Les modalités de sortie sont explicitées au « Chapitre II – Modalités de sortie » de la Note d'information de CILOGER HABITAT 4 consultable sur le site internet www.aewpatrimoine.com.

La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantissant pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis à un risque de liquidité. La cession est soumise à la fiscalité en vigueur au moment de l'opération.

L'avantage fiscal au titre de la réduction d'impôt lié à la souscription de parts de la SCPI n'étant pas transmissible, et en l'absence probable de marché secondaire, il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant sa fin de durée de vie prévue en juin 2028.

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Conformément à la réglementation actuelle, AEW a mis en place un dispositif de traitement des réclamations des clients concernant la SCPI CILOGER HABITAT 4 ou le comportement de la société AEW ou du distributeur qui fournit des conseils au sujet du produit ou qui le vend, visant à leur traitement rapide, égal et harmonisé.

Toutes les informations utiles sont consultables sur la page « Traitement des réclamations client » du site internet www.aewpatrimoine.com.

Les coordonnées de la personne en charge du traitement des réclamations chez AEW sont :

AEW - Directeur du Service Clients
43, avenue Pierre Mendès France – 75013 Paris
Téléphone : 01.78.40.33.03- adresse électronique : reclamation@eu.aew.com

Autres informations pertinentes

Avant d'acquérir des parts de la SCPI CILOGER HABITAT 4 vous devez impérativement prendre connaissance des Statuts, de la Note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, du dernier Rapport annuel, du dernier Bulletin d'information et du présent document.

Tous ces documents doivent vous être remis au préalable à toute acquisition de parts.

Tous ces documents sont consultables sur la page CILOGER HABITAT 4 du site internet www.aewpatrimoine.com.

Le bénéfice de l'avantage fiscal du dispositif « Duflot » n'est pas applicable aux parts acquises sur le marché secondaire.