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 – 22, rue du Docteur Lancereaux – 75008 Paris.
Site internet de l'initiateur du produit: www.aewpatrimoine.com
Pour de plus amples informations, vous pouvez contacter le **Service Clients** :
Téléphone : 01 78 40 33 03 - Adresse électronique : **service-clients@eu.aew.com**
L'autorité compétente chargée du contrôle de l'initiateur du produit est l'Autorité des marchés financiers
Date de production du Document d'informations Clés : 1er juillet 2022

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 éligible au dispositif fiscal « DUFLOT».

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 15 ans.

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.

Assurance : Non applicable

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: 15 ans

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 15 années à compter des périodes d'augmentation de capital de la SCPI.
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 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, il est possible 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 CILOGER HABITAT 4 ne présente aucune garantie de capital ou de performances. Votre investissement est donc exposé à un risque de perte en capital, notamment en cas de cession de parts ou lors de la liquidation de la SCPI.

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 entraine l'annulation de l'intégralité de l'avantage fiscal inhérent à la souscription, ainsi que des pénalités pour insuffisance de déclaration.

Le risque de durabilité : la SCPI est sujette à des risques de durabilité définis par un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance (ESG) qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. La politique de gestion du risque de durabilité est disponible sur le site www.aewpatrimoine.com à la rubrique « Politique ISR – Finance durable ».

Le risque lié à la liquidité : la société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Par ailleurs, 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.
Il est rappelé que pour conserver l'avantage fiscal inhérent à leur souscription, les associés doivent conserver leurs parts jusqu'à l'expiration du délai de 9 ans, période couverte par l'engagement de location pris par la SCPI, soit compte tenu du délai de livraison des logements pendant une durée de 15 ans. De plus, indépendamment des contraintes fiscales précitées, un délai supplémentaire pourra se révéler nécessaire au moment de procéder à la liquidation de la SCPI.
La durée de placement recommandée est fixée à 15 ans.

Scénarios de performance

Investissement 10 000 €		1 an	5 ans	9 ans (Période de détention recommandée jusqu'à la clôture de la liquidation)
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	6 784 €	6 686 €	6 040 €
	Rendement annuel moyen	- 32,16 %	- 7,74 %	- 5,45 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	8 641 €	9 247 €	10 246 €
	Rendement annuel moyen	- 13,59 %	- 1,55 %	+ 0,27 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 383 €	10 991 €	12 874 €
	Rendement annuel moyen	- 6,17 %	+ 1,91 %	+ 2,85 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	9 972 €	12 784 €	15 831 €
	Rendement annuel moyen	- 0,28 %	+ 5,04 %	+ 5,24 %

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 9 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 euros. Les différents scénarios montrent comment votre investissement pourrait se comporter. Vous pouvez les comparer avec les scénarios d'autres produits.
Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.
Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes, et ne tient pas compte du cas où nous ne pourrions pas vous payer.
Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Par conséquent, il est difficile d'estimer combien vous obtiendrez si vous en sortez avant la période de détention recommandée.
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 influer sur les montants que vous recevrez.

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

AEW est une société de gestion de portefeuille agréée et suivie par l'Autorité des marchés financiers et doit respecter des règles d'organisation et de fonctionnement notamment en matière de fonds propres. Les fonds de l'investisseur ou les revenus de la SCPI sont versés sur un ou plusieurs comptes bancaires ouverts au nom de la SCPI et par conséquent, le défaut de AEW n'aurait pas d'impact sur les actifs de la SCPI.

Que va me coûter cet investissement ?

Coûts au fil du temps

La réduction du rendement (RIY) montre l'incidence des coûts totaux que vous payez sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement. Les coûts totaux incluent les coûts ponctuels, récurrents et accessoires.
Les montants indiqués ici sont les coûts cumulés liés au produit lui-même, pour trois périodes de détention différentes. Ils incluent les pénalités de sortie anticipée potentielles. Les chiffres présentés supposent que vous investissiez 10 000 euros. Ces chiffres sont des estimations et peuvent changer à l'avenir.

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.

Investissement de 10 000 € Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez Après 5 ans	Si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée (9 ans jusqu'à la clôture de la liquidation)
Coûts totaux	**1 278 €**	**2 429 €**	**4 018 €**
Incidence sur le rendement (réduction du rendement) par an	**12,78 %**	**4,15 %**	**3,15 %**

Composition des coûts

Le tableau ci-dessous indique:

- l'incidence annuelle des différents types de coûts liés à la détention et à l'exploitation du patrimoine immobilier sur le rendement que vous pourriez obtenir de votre investissement à la fin de la période d'investissement recommandée ;
- la signification des différentes catégories de coûts.

Ce tableau montre l'incidence sur le rendement par an			
Coûts ponctuels	**Coûts d'entrée**	1,16 %	L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix que vous payez lors de l'entrée dans votre investissement. Ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.
	Coûts de sortie	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement.
Coûts récurrents	**Coûts de transaction de portefeuille**	0 %	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit.
	Autres coûts récurrents	2,00 %	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements.
Coûts accessoires	**Commissions liées aux résultats**	0 %	Non applicable.
	Commissions d'intéressement	0 %	Non applicable

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

Période de détention recommandée : 15 ans à compter des périodes d'augmentation de capital de la SCPI.

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 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 :
Directeur du Service Clients
AEW
22, rue du Docteur Lancereaux
CS 80102
75380 Paris Cedex 8
Téléphone : 01.78.40.33.03- adresse électronique : reclamation@eu.aew.com

Autres informations pertinentes

Avant de souscrire 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 souscription.
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.