

## Part A : Catégorie de parts de MAIF HABITATS ET INCLUSION

Document à caractère informatif et non promotionnel destiné aux clients professionnels au sens de la Directive MIF II et aux détenteurs de parts A de la SCI souscrites en représentation d'unités de compte de contrats d'assurance-vie distribués par MAIF Vie auprès de ses propres clients investisseurs de détail et ayant pour support la SCI.

### REPORTING MENSUEL AU 30 SEPTEMBRE 2025

#### STRATÉGIE ET OBJECTIFS D'INVESTISSEMENTS

La société MAIF HABITATS ET INCLUSION a pour objectif de proposer aux investisseurs une récurrence de performance et une perspective de plus-values à long terme par la constitution d'un patrimoine d'actifs immobiliers principalement constitué de logements, de résidences gérées et de terrains à bâtir localisés en France, détenus directement ou indirectement, et répondant à la recherche d'impact social.

Ce portefeuille immobilier est complété d'une poche de liquidités représentant au maximum 10% de l'actif de la Société, sans pouvoir être inférieure à 2% de l'actif de la Société. Les revenus de l'investissement sont intégralement réinvestis. La Société peut recourir à l'endettement (bancaire et non bancaire), direct et indirect, dans la limite de 40% maximum de la valeur des actifs immobiliers déterminée par transparence (valeur directe et indirecte).

Le produit a pour objectif l'investissement durable au sens de l'article 9 du Règlement SFDR.

La stratégie de gestion est fondée sur des dynamiques démographiques et sociétales pour créer de la valeur dans la durée :

- > Un secteur structurel de logements porté par la croissance du nombre de ménages.
- > Un secteur clé pour atteindre les objectifs de transition énergétique.
- > Une offre résidentielle innovante adaptée aux nouveaux modes de travail et aux évolutions sociodémographiques.
- > Une offre destinée à l'inclusion sociale des populations fragilisées via des investissements dans des foncières non cotées à impact.

#### COMMENTAIRE DE GESTION

La société MAIF Habitats et Inclusion a été constituée le 22 avril 2024 avec pour objectif principal d'investir dans l'immobilier résidentiel, au travers de sa filiale MAIF Habitats.

Au 30 septembre 2025, le patrimoine de la Société se compose de sept immeubles à usage d'habitation et de deux résidences gérées, répartis sur le territoire français. Dans le cadre de sa stratégie d'investissement diversifiée, la Société a également pris des participations dans deux foncières non cotées à impact, via sa filiale.

##### • Performance et Activité de la collecte

La Société a enregistré au cours du mois des souscriptions en parts A pour un montant de collecte nette de 1 094 945 €. Depuis sa création, le fonds a enregistré un total de 29,6 M€ de souscriptions, représentant 285 674 parts A émises.

Depuis le 1er janvier 2025, MAIF Habitats et Inclusion affiche une performance nette de 5,34 %, principalement portée par la plus-value latente réalisée sur les actifs acquis par sa filiale ainsi que le revenu locatif des immeubles en exploitation.

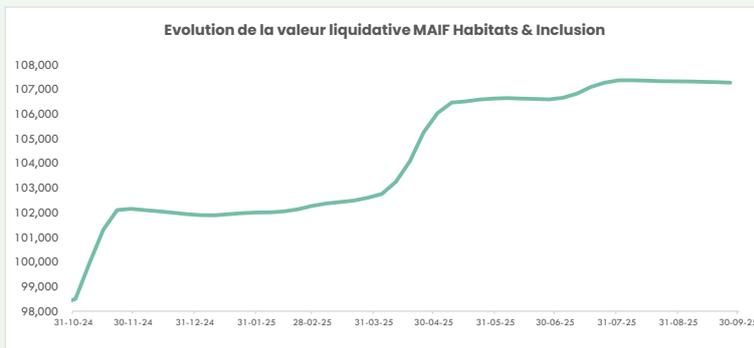
La Société n'a pas recouru à l'endettement à la date du 30 septembre 2025.

##### • Activité Immobilière et Financière

Au 30 septembre 2025, le portefeuille immobilier détenu en direct par la filiale se compose à 81 % de logements, 14 % de résidences gérées et 5 % de titres de participation. De nouvelles opportunités d'investissement sont actuellement à l'étude afin de poursuivre la stratégie de diversification du patrimoine immobilier de la Société.

#### ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE

Les performances passées ne préjugent pas de performances futures et ne sont pas constantes dans le temps



Source : AMPERE Gestion

#### ANALYSE DE LA PERFORMANCE GLISSANTE NETTE AU 30 SEPTEMBRE 2025\*

| en %    | 1 sem. | 1 mois | 3 mois | 6 mois | YTD*  | 1 an  |
|---------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|
| Période | -0,05% | -0,11% | 0,62%  | 4,18%  | 5,34% | 7,34% |

\*Performance calculée sur la base de la dernière valeur liquidative publiée au 26 septembre 2025.

#### ANALYSE DE LA PERFORMANCE CALENDRAIRE

| en %    | 2024* | 2 ans* | 3 ans | 5 ans |
|---------|-------|--------|-------|-------|
| Période | 1,77% | N/A    | N/A   | N/A   |

\*Il est précisé que l'activité de la société a débuté au mois de septembre 2024.

La SCI est majoritairement investie en immobilier et présente un niveau de risque bas de perte en capital, estimé au niveau de 2 de l'indicateur synthétique de risque (SRI), sur une échelle de 1 à 7. La catégorie de risque associée à la SCI n'est pas garantie et pourra évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque. Les actifs immobiliers sont peu liquides. En période de tension sur les marchés immobiliers, la cession rapide d'un actif immobilier peut entraîner une perte de valeur. A noter que certains risques

#### Chiffres clés au 30/09/2025\*

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| Actif net :                        | 30,62 M€      |
| Actif net équivalent Part A        | 30,62 M€      |
| Valeur liquidative :               | Hébdomadaire  |
| Droits d'entrée / sortie :         | Néant         |
| Nombre de parts A :                | 285 674 parts |
| Nombre de lignes en portefeuille : | 11 lignes     |
| Nombre d'actifs immobiliers**:     | 9 actifs      |
| Ratio d'endettement (LTV %) :      | 0,0%          |

(\*) Sur la base de la dernière VL publiée en date du 26/09/2025

(\*\*) Actifs immobiliers détenus indirectement via Maif Habitats

#### FORME JURIDIQUE :

Société civile immobilière à Capital Variable

ISIN (part A) : FR001400MU46

DATE DE CRÉATION : 22 avril 2024

DURÉE DE VIE DU VÉHICULE : 99 ans à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés

SOCIÉTÉ DE GESTION : AMPERE Gestion

DEPOSITAIRE : CACEIS

COMMISSAIRE AUX COMPTES : FORVIS MAZARS

FRAIS D'ENTRÉE (ACQUIS À LA SOCIÉTÉ) :

néant

FRAIS DE GESTION\* :

1,24% TTC maximum de l'actif brut réévalué

\* Frais récurrents correspondant aux honoraires de gestion perçus par la société (hors commissions d'investissement).

REVENUS : Capitalisation

MARCHÉ CIBLE : Destiné à une clientèle professionnelle au sens de MIF II et aux détenteurs de parts A de la SCI souscrites en représentation d'unités de compte de contrats d'assurance-vie distribués par MAIF Vie auprès de ses propres clients investisseurs de détail et ayant pour support la SCI.

DURÉE DE DETENTION RECOMMANDÉE : 8 ans

RISQUES SUPPORTÉS\* : risque de perte en capital, risque de gestion discrétionnaire, risque lié au marché immobilier, risque lié à l'effet de levier, risque de contrepartie, risque de taux, risque de crédit, risque de concentration des locataires, risques liés aux opérations de développement et de VEFA.

\* se reporter au Document d'information des investisseurs pour une description plus détaillée

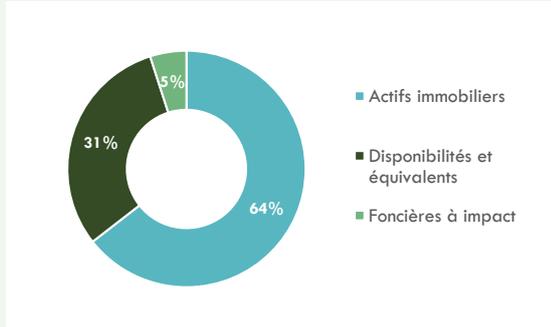
## Part A : Catégories de parts de MAIF HABITATS ET INCLUSION

Document à caractère informatif et non promotionnel destiné aux clients professionnels au sens de la Directive MIF II et aux détenteurs de parts A de la SCI souscrites en représentation d'unités de compte de contrats d'assurance-vie distribués par MAIF Vie auprès de ses propres clients investisseurs de détail et ayant pour support la SCI.

### REPORTING MENSUEL AU 30 SEPTEMBRE 2025

#### ALLOCATION PAR TYPOLOGIE

En % de l'Actif de la Société calculé sur la base de la dernière VL publiée au 26 septembre 2025



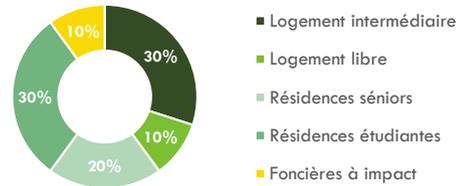
Etant précisé que les actifs immobiliers mentionnés dans les allocations ci-dessus sont détenus indirectement au travers de MAIF Habitats.

Source : AMPERE Gestion

#### Allocation cible du portefeuille (après 2 ans)

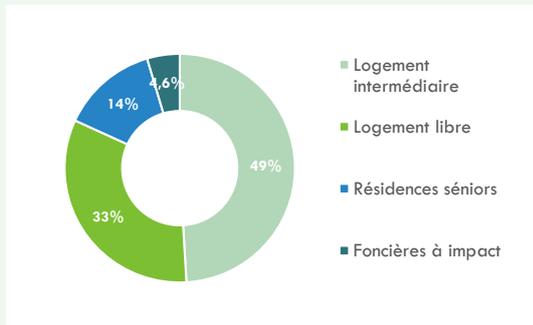


#### Allocation cible indicative du portefeuille immobilier (non contractuelle)



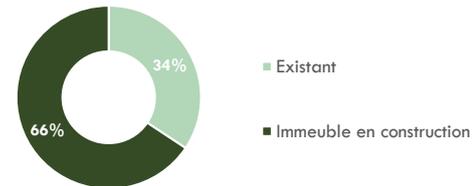
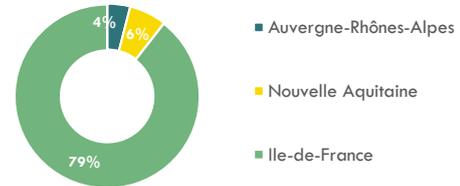
#### RÉPARTITION DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

En % du portefeuille immobilier valorisé au 30 juin 2025, incluant également les investissements intervenus lors du trimestre en cours



Etant précisé que les actifs immobiliers mentionnés dans les allocations ci-dessus sont détenus indirectement au travers de MAIF Habitats.

Source : AMPERE Gestion



#### INVESTISSEMENTS RÉALISÉS

##### Résidence "Place du Marché" - 1 bis rue Charles Philippe Lemaire 91290 Arpajon



Une résidence certifiée offrant des loyers abordables dans une commune attractive à proximité des commerces et des transports en commun acquise en VEFA le 19 mars 2025 via sa filiale MAIF Habitats

|                               |              |  |
|-------------------------------|--------------|--|
| <b>Date de signature :</b>    | mars-2025    | <b>Performances environnementales</b>        |
| <b>Date de livraison :</b>    | janv-2027    | • Performance énergétique RE2020 Palier 2025 |
| <b>Nombre de logements :</b>  | 25           | • Certification NF Habitat HQE               |
| <b>Transports en commun :</b> | Bus et RER C | <b>Impact social :</b>                       |
|                               |              | Loyers décotés de 12 % par rapport au marché |

Visuels non contractuels d'investissements réalisés au travers de MAIF Habitats.  
Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs

##### Résidence "Villa Maestria" - 86 avenue de Bourg la Reine 92220 Bagneux



Une résidence d'habitats partagés seniors acquise en VEFA, le 4 avril 2025, faisant l'objet d'un BEFA long terme, dans une commune attractive, via sa filiale MAIF Habitats

|                                     |            |   |
|-------------------------------------|------------|---|
| <b>Date de signature :</b>          | avr-2025   | <b>Performances environnementales</b>   |
| <b>Date de livraison :</b>          | déc-2026   | • Performance énergétique RE2020 Palier 2022                                    |
| <b>Nombre d'unités privatives :</b> | 11         | • Cible NF Habitat  |
| <b>Transports en commun :</b>       | RER et bus | <b>Impact social :</b>  |
|                                     |            | Création de 11 unités privatives de logement adaptées à une population "sénior" |

Ce document est non contractuel et ne constitue pas une recommandation d'investissement. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. Le fonds est un produit exclusivement destiné à une clientèle professionnelle au sens de la Directive MIF II et aux détenteurs de parts A de la SCI souscrites en représentation d'unités de compte de contrats d'assurance-vie distribués par MAIF Vie auprès de ses propres clients investisseurs de détail et ayant pour support la SCI. Avant toute souscription, l'investisseur doit obligatoirement consulter le document d'information et les statuts du fonds afin de prendre connaissance de la clientèle visée et des risques encourus (notamment le risque de perte en capital), ainsi que des coûts et frais. Les principaux risques sont présentés dans le document d'informations clés. Les investissements réalisés ne préjugent pas des investissements futurs.