

Document d'informations clés – MAIF HABITATS ET INCLUSION – Part A

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

Nom du produit : MAIF HABITATS ET INCLUSION (Part A), société civile immobilière à capital variable constituée sous la forme d'un « Autre FIA » au sens de l'article L. 214-24, III du Code monétaire et financier et offerte comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance-vie proposé par MAIF VIE.

Code ISIN : FR001400MU46

Initiateur : AMPERE Gestion, une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers sous le numéro GP-14000021.

Contact : <https://amperegestion.groupe-cdc-habitat.com/> ou appelez le 01 55 03 31 26 pour de plus amples informations

Autorité chargée du contrôle : Autorité des Marchés Financiers (AMF)

Date de production du document d'informations clés : 26 mars 2026

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 ?

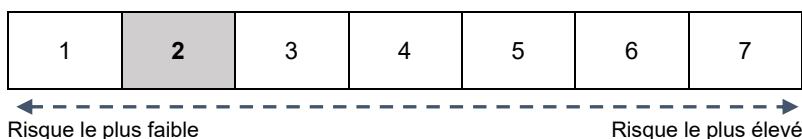
Objectifs : Proposer aux investisseurs une récurrence de performance et une perspective de plus-values à long terme sur un patrimoine résidentiel détenu directement ou indirectement et répondant à la recherche d'impact social principalement composé d'Actifs Immobiliers principalement constitués de logements, de résidences gérées et de terrains à bâtir localisés en France, détenus directement ou indirectement, complété d'une poche de liquidités (représentant au minimum 2% de l'actif de la Société, étant précisé que cette limite devra être respectée à compter du troisième anniversaire de la date de Constitution) composée de supports prudents (dépôts, instruments financiers à caractère liquide ou liquidités). 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. Les revenus de l'investissement sont intégralement réinvestis.

Investisseurs de détail visés :

Tous investisseurs souscrivant un contrat d'assurance-vie proposant le produit en unité de compte ayant la connaissance et l'expérience requises pour comprendre les caractéristiques et risques de l'investissement immobilier, recherchant la performance d'un placement à long terme dans les classes d'actifs décrites dans les « Objectifs » et capable de supporter une perte en capital modérée, à savoir la perte totale ou partielle des sommes investies dans cette option d'investissement. La durée de détention recommandée de l'option d'investissement est de 8 ans minimum. L'investisseur doit se rapporter aux conditions du contrat d'assurance-vie s'agissant des éventuelles facultés de rachat offertes. Il est rappelé que les parts de MAIF HABITATS ET INCLUSION ne peuvent uniquement être souscrites ou acquises que par des investisseurs professionnels (i) ayant la qualité d'entreprises d'assurance et (ii) souscrivant ses parts en représentation d'unités de compte de contrats d'assurance-vie distribués par celles-ci auprès de leurs propres clients investisseurs de détail et ayant pour support la société civile immobilière MAIF HABITATS ET INCLUSION.

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

Indicateur de risque :



L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez l'option d'investissement pendant toute la période de détention recommandée qui est de 8 ans minimum. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant la durée de détention recommandée, et vous pourriez obtenir moins en retour. Vous pourriez subir des coûts supplémentaires importants si vous sortez du produit avant échéance.

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 la part de MAIF HABITATS

ET INCLUSION de vous payer. Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 2 sur 7, qui est une classe de risque basse. Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau faible et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est très peu probable que la capacité de MAIF HABITATS ET INCLUSION à vous payer en soit affectée.

Il est précisé l'indicateur synthétique de risque a été défini au regard des risques encourus par les souscripteurs et / ou bénéficiaires des contrats d'assurance-vie ayant pour support la société civile immobilière MAIF HABITATS ET INCLUSION et non au regard de ceux encourus pour les investisseurs professionnels souscrivant directement ses parts.

Risques pertinents qui ne sont pas suffisamment pris en compte par l'indicateur

Risque de liquidité, risque de défaillance d'un locataire ou d'un co-contractant, risques liés aux aléas de la construction et de la mise en location. Le recours à l'endettement expose le produit à des risques de crédit et de contrepartie susceptibles d'affecter le rendement du produit et sa capacité à honorer les demandes de rachat.

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

Scénarios de performance :

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 8 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 pourrez les comparer avec les scénarios d'autres produits. Les scénarios présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses, étant précisé que les rendements pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais liés à votre contrat d'assurance-vie et les frais dus à votre conseiller ou intermédiaire. Ces chiffres ne prennent pas non plus en compte votre situation fiscale personnelle qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez. Ce que vous obtiendrez dépendra de la performance future des actifs dans lesquels la Société est investie, qui ne peut être prédite avec précision, et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement. 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 fin de cette période de détention recommandée, laquelle est de 8 ans minimum. Il est possible que vous ne puissiez pas sortir du produit avant cette échéance, ou que vous subissiez des pertes ou des frais importants dans un tel cas.

Période de détention recommandée : 8 ans			
Les exemples sont réalisés sur la base d'un investissement de : 10 000 €			
Scénarios		Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Minimum	Il n'existe aucun rendement minimal garanti. Vous pourriez perdre tout ou une partie de votre investissement.		
Scénario de tension	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 400 € -6.0%	9 180 € -1.1%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	9 880 € -1.2%	10 330 € 0.4%
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	10 260 € 2.6%	14 730 € 5.0%
Scénario favorable	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts Rendement annuel moyen	10 640 € 6.4%	15 090 € 5.3%

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

AMPERE Gestion 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. Une défaillance de la société de gestion serait sans effet pour votre investissement dans MAIF HABITATS ET INCLUSION.

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. Les tableaux indiquent les montants qui sont prélevés sur votre investissement pour couvrir différents types de coûts. Les coûts présentés ne comportent pas les éventuels coûts liés au contrat d'assurance-vie. Ces montants dépendent du montant que vous investissez et de la durée de détention du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et sur différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

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

Coûts au fil du temps

	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 8 ans
Coûts totaux	227 €	2 898 €
Incidence des coûts annuels(*)	2,27 %	2,38 % 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 7.4% avant déduction des coûts et de 5.0% après cette déduction. Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.

Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou la sortie		Si vous sortez après 1 an
Coûts d'entrée	0,0% du montant investi. Il s'agit du montant maximal que vous paierez au moment de l'entrée dans l'investissement.	0 €
Coûts de sortie	Nous ne facturons pas de coûts de sortie.	0 €
Coûts récurrents supportés chaque année		
Frais de gestion et autres coûts administratifs et d'exploitation	1,60% de la valeur de votre investissement par an. Il s'agit d'une estimation des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre investissement. Les produits d'investissement immobilier présentent la particularité d'inclure les frais d'exploitation de leur patrimoine immobilier dans les frais récurrents.	160 €
Coûts de transaction	0,67 % 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 d'actifs immobiliers que nous achetons et vendons.	67 €
Coûts accessoires supportés dans des conditions spécifiques		
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 : 8 ans

Comment puis-je formuler une réclamation ?

Vous pouvez formuler une réclamation concernant le produit ou le comportement (i) de l'initiateur du produit, (ii) d'une personne qui fournit des conseils au sujet de ce produit, ou (iii) d'une personne qui vend ce produit en adressant un courrier électronique ou un courrier postal aux personnes suivantes, selon le cas :

- Si votre réclamation concerne le produit lui-même ou le comportement de l'initiateur : AMPERE Gestion, 33 avenue Pierre Mendes Frances 75013 PARIS
- Si votre réclamation concerne une personne qui fournit des conseils sur le produit ou bien qui le commercialise, veuillez contacter cette personne en direct.

Autres informations pertinentes

Avant sa souscription, l'investisseur professionnel (assureur-vie) souscrivant le produit en direct reçoit une copie des statuts de la société, du dernier document d'information des investisseurs, du dernier rapport annuel, et un bulletin de souscription. Cette obligation légale incombe à l'initiateur. L'attention de l'investisseur est attirée sur les facteurs de risques qui sont détaillés dans les documents qui lui sont remis, qu'il n'appartient pas au présent Document d'Informations Clés de lister exhaustivement.

Lorsque ce produit est utilisé comme support en unité de compte d'un contrat d'assurance sur la vie ou de capitalisation, les informations complémentaires sur ce contrat, telles que les coûts du contrat, qui ne sont pas compris dans les coûts indiqués dans le présent document, le contact en cas de réclamation et ce qui se passe en cas de défaillance de l'entreprise d'assurance sont présentées dans le document d'informations clés de ce contrat obligatoirement remis par votre assureur ou courtier ou tout autre intermédiaire d'assurance conformément à son obligation légale.