

MAIF HABITATS ET INCLUSION

Parts A et B : 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

MAIF HABITATS ET INCLUSION

La société MAIF HABITATS ET INCLUSION est constituée sous la forme d'une Société Civile Immobilière à capital variable. La SCI MAIF HABITATS ET INCLUSION est un Fonds d'Investissement Alternatif (FIA) au sens de la Directive AIFM (2011/61/UE). Elle ne fait pas appel public à l'épargne et ne fait pas l'objet d'un agrément par l'Autorité des marchés financiers (AMF).

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

- > Un besoin structurel de logements portée 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, notamment, via l'investissement dans des foncières non cotées à impact.

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 liquidité 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.

COMMENTAIRE DE GESTION

ACTIVITÉ ET PERFORMANCE

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

Au 31 décembre 2025, le patrimoine de la Société se compose, indirectement, de dix immeubles résidentiels et de deux résidences gérées, répartis sur l'ensemble du territoire français. Dans le cadre de sa stratégie d'investissement diversifiée, la Société a également investi des capitaux dans deux foncières non cotées à impact.

La Société n'a pas recours à l'endettement à la date du 31 décembre 2025.

• Performance de la Société

MAIF Habitats et Inclusion enregistre une performance nette de 6,2% sur l'exercice 2025, principalement portée par la plus-value latente des investissements réalisés et par les revenus locatifs générés par les premiers actifs mis en exploitation.

• Activité Immobilière

Au 31 décembre 2025, le portefeuille immobilier détenu en direct par sa filiale se répartit comme suit :

- 85% en logements, représentant 144 logements intermédiaires en construction et 31 logements libres en exploitation ,
- 10% en résidences gérées, soit 22 unités privatives en habitat partagé sénior en construction.

La Société détient indirectement 5% de son portefeuille immobilier sous forme de prise de participation dans des foncières non cotées à impact : Habitat & Humanisme et SCI Fratries.

La Société poursuit activement sa stratégie de diversification, avec plusieurs projets d'investissement en cours d'analyse.

ÉVOLUTION DU CAPITAL

	Souscriptions (€) 2025	Rachats (€) 2025	Collecte nette (€) 2025
Part A	24 188 574 €	- €	24 188 574 €
Part B	- €	- €	- €
TOTAL	24 188 574 €	- €	24 188 574 €

- La Société a enregistré au cours de l'année des souscriptions en parts A pour un montant de collecte nette de **24,2 M€**.

- Depuis sa création, le fonds a enregistré un total de **31,7 M€** de souscriptions, représentant **308 023** parts A et **0** parts B.

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. 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. Le label Finansol garantit la solidarité et la transparence du produit d'épargne MAIF Habitats et Inclusion. Le capital investi n'est pas garanti. Pour plus d'informations sur le label, veuillez -

MAIF HABITATS ET INCLUSION

2025

Parts A et B : 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

REPORTING ANNUEL ANNEE 2025

CHIFFRES CLES AU 31/12/2025

Actif net :	33,34 M€	Valeur liquidative :	Hebdomadaire	Nombre de lignes en portefeuille** :	14 lignes
Actif net en €/part :	108,252 €/part	Nombre de parts au cumul :	308 023 parts	Nombre d'actifs immobiliers** :	12 actifs
Performance nette YTD* (%) :	6,2%	Nombre de parts A :	308 023 parts	Durée de détention recommandée :	8 ans
Performance nette (Trim.) (%) :	0,6%	Nombre de parts B :	-		
Ratio d'endettement (LTV %) :	0,0%	Volatilité du fonds :	0,4%	Droits d'entrée :	Néant

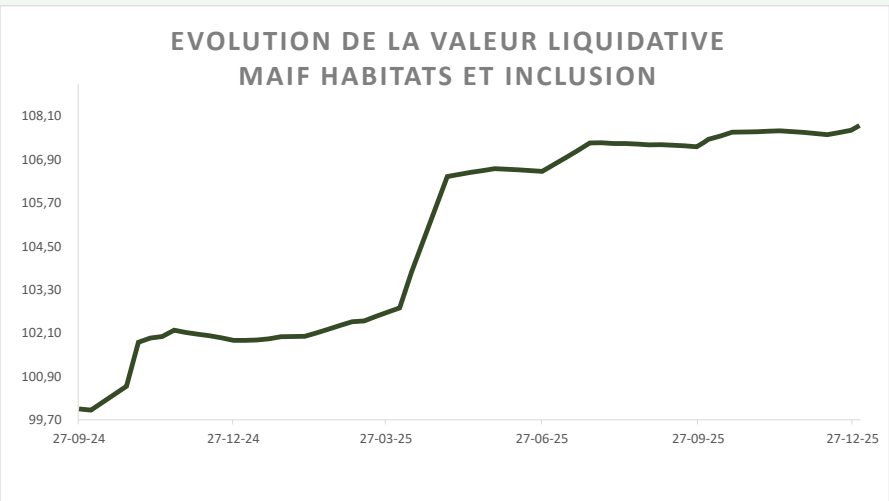
*Performance nette calculée qui se réfère à la dernière VL publiée en vigueur au 1er janvier de l'année en cours

**Actifs détenus en détention indirecte via sa filiale MAIF Habitats

ÉVOLUTION DU CAPITAL DE LA SCI

	Nb de parts au 01/01	Nb parts émises	Nb de parts au 31/12	Souscriptions 01/01 au 31/12	Rachats 01/01 au 31/12	Collecte nette (€)
Part A	73 917	234 106	308 023	24 188 574	0	24 188 574
Part B	0	0	0	-	0	0
TOTAL	73 917	234 106	308 023	24 188 574	0	24 188 574

ÉVOLUTION DE LA PERFORMANCE DE LA SCI



Source : AMPERE Gestion

ANALYSE DE LA PERFORMANCE GLISSANTE NETTE AU 31 DÉCEMBRE 2025*

en %	1 sem.	1 mois	3 mois	6 mois	YTD*	1 an
Période	0,4%	0,6%	0,6%	1,6%	6,2%	6,2%

*Performance calculée sur la base de l'actif net par part (€/part) arrêté comptablement au 31 décembre 2025, hors commission acquise à la société pour les souscriptions en parts A.

ANALYSE PERFORMANCE CALENDRAIRE

en %	2025	2 ans*	3 ans	5 ans	10 ans
Période	6,2%	8,1%	N/A	N/A	N/A

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

CODE ISIN (part A) : FR001400MU46

CODE ISIN (part B) : FR001400MU53

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 net réévalué

* frais récurrents correspondant aux honoraires de gestion du véhicule (hors commissions d'investissement).

REVENUS : Capitalisation

MARCHÉ CIBLE : Destiné à une clientèle professionnelle au sens de la Directive MIF2

DURÉE DE DÉTENTION 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

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

AMPERE Gestion est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers le 9 juillet 2014 sous le n° GP-14000021, en application de la Directive européenne 2011/61/UE (dite « AIFM »). Son siège social est situé au 33 avenue Pierre Mendès France, 75013, Paris.

AMPERE Gestion est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 801 075 474 (Raison sociale : AMPERE Gestion SAS), capital social : 3 095 500 €.

Parts A et B : Catégories de parts de MAIF HABITATS ET INCLUSION

Document à caractère informatif et non promotionnel destiné aux clients professionnels au sens de la direction MIF II

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2025

COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

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

MONTANT EN K€	31/12/2025	
Revenus d'exploitation	371 K€	1,3%
Rémunération des placements financiers	199 K€	0,7%
Revalorisation des actifs immobiliers	1 989 K€	6,9%
Amortissement des charges d'exploitation	-209 K€	-0,7%
PERFORMANCE Brute	2 350 K€	8,1%
Frais de structure et honoraires	-556 K€	-1,9%
PERFORMANCE Nette	1 794 K€	6,2%

Il est rappelé que l'exercice clos au 31 décembre 2025 constitue le première exercice complet de la Société.

La performance affichée s'explique principalement par les postes suivants :

PRODUITS

- des produits d'exploitation constitués principalement par les produits locatifs du portefeuille d'apport ;
- des produits provenant de la rémunération des appels de fonds pour les opérations acquises en VEFA ;
- des produits de placement de trésorerie.

CHARGES

- des charges d'exploitation représentées principalement par des charges locatives non récupérables, les commissions de gestion et des frais des fonctionnement du véhicule.

ETAT DU PATRIMOINE DE LA SCI

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

MONTANT EN K€	31/12/2025	31/12/2024
Patrimoine immobilier	22 762 K€	2 909 K€
Immobilisations financières	2 186 K€	459 K€
Disponibilités	7 639 K€	4 097 K€
Autres actifs	757 K€	70 K€
ACTIF	33 344 K€	7 534 K€
Autres passifs	K€	K€
Dettes bancaires	K€	K€
PASSIF	0 K€	K€
VALEUR D'ACTIF NET	33 344 K€	7 534 K€
ENDETTEMENT FINANCIER % (LTV)	0%	0%

ACTIFS IMMOBILIERS

Les actifs détenus par la Société correspondent principalement aux actifs à caractère immobilier, soit les titres détenus dans sa filiale la SCI Maif Habitats.

Au 31 décembre 2025, le portefeuille immobilier détenu indirectement est constitué de 12 opérations représentant, au cumul des actifs livrés ou sous actes authentiques, 175 logements et 22 unités privatives en résidence gérée.

LIQUIDITE

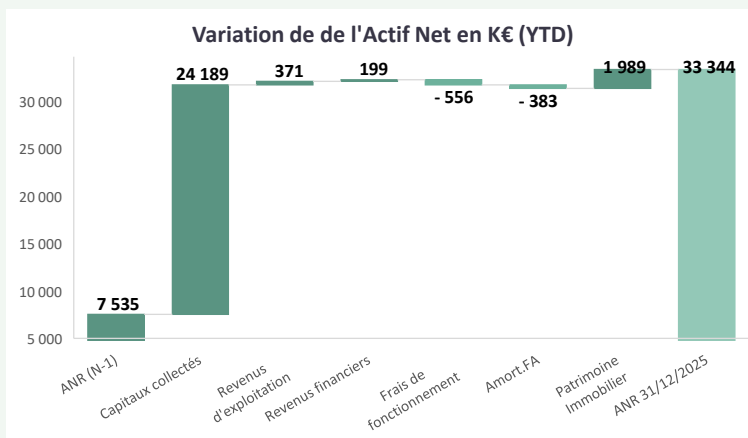
Au 31 décembre 2025, la trésorerie disponible est entièrement investie sur des comptes rémunérés et des comptes à terme. Son montant s'élève à 7,6 M€ (22,9% de l'Actif net).

Au 31 décembre 2025, Maif Habitats et Inclusion n'a contracté aucune dette auprès d'établissements de crédit, ni directement, ni indirectement par le biais d'une filiale contrôlée.

DÉCOMPOSITION DE L'ACTIF NET ANNUEL DE LA SCI

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

ANR (01/01) K€	7 535 K€	%*
Var. Capitaux collectés €	24 189 K€	72,5%
Var. Revenus d'exploitation €	371 K€	1,1%
Var. Revenus financiers €	199 K€	0,6%
Var. Frais corporates €	-556 K€	-1,7%
Amortissement des charges d'exploitation €	-383 K€	-1,1%
Revalorisation Patrimoine immobilier €	1 989 K€	6,0%
ANR 31/12 K€	33 344 K€	100%



*Répartition en pourcentage de l'Actif net réévalué de la SCI MAIF Habitats et Inclusion

AMPERE Gestion est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers le 9 juillet 2014 sous le n° GP-14000021, en application de la Directive européenne 2011/61/UE (dite « AIFM »). Son siège social est situé au 33 avenue Pierre Mendes France, 75013, Paris.

AMPERE Gestion est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 801 075 474 (Raison sociale : AMPERE Gestion SAS), capital social : 3 095 500 €.

Parts A et B : 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

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2025

CONJONCTURE IMMOBILIÈRE

Marché immobilier résidentiel

● **Volumes de transactions et évolution des prix en France – logements anciens** (Source :Insee Informations rapides, 26 février 2026)

Le nombre de transactions annuelles continue d'augmenter. Fin décembre 2025, le nombre de transactions réalisées au cours des 12 derniers mois est estimé à 951 000, après 926 000 fin septembre 2025 et 907 000 fin juin 2025. Le volume annuel de transactions poursuit sa hausse entamée en octobre 2024, après une baisse continue depuis la fin avril 2022. Les ventes représentent 2,5 % du stock de logements : cette part augmente depuis cinq trimestres, mais reste nettement inférieure à son point haut du troisième trimestre 2021 (3,3 %). Elle se rapproche du niveau du début des années 2000, avant la crise économique de 2008 (2,6 %).

Au quatrième trimestre 2025, les prix des logements anciens en France sont en hausse : +0,5 %, après -0,1 % au troisième trimestre et -0,4 % au deuxième. Sur un an, les prix des logements anciens sont en hausse pour le quatrième trimestre consécutif : +1,1 % au quatrième trimestre 2025, après +0,6 % au troisième trimestre et +0,5 % au deuxième. Les prix augmentent de 1,5 % pour les appartements et de 0,8 % pour les maisons.

Sur un an, les prix des logements anciens en Île-de-France sont en hausse pour le deuxième trimestre consécutif : +0,7 % au quatrième trimestre 2025, après +0,4 % au troisième trimestre et -0,1 % au deuxième.

En province, sur un an, les prix des logements anciens en province augmentent pour le quatrième trimestre consécutif : +1,2 % au quatrième trimestre 2025, après +0,7 % au troisième trimestre.

● **Volumes de transactions et évolution des prix en France – logements neufs** (Source :Commercialisation des logements neufs– Résultats à fin décembre 2025, Stat Info, Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires)

Au quatrième trimestre 2025, 14 673 appartements neufs en habitat collectif ont été réservés, en diminution par rapport au trimestre précédent (- 5,8 %). Sur un an, les réservations diminuent de 12,6 %.

Au quatrième trimestre 2025, 16 274 appartements ont été mis en vente en habitat collectif, en diminution de - 9,6 % comparé au trimestre précédent. Sur un an, comparé au même trimestre de l'année précédente, les mises en vente d'appartements en habitat collectif augmentent de 3,7 %.

Au quatrième trimestre 2025, l'encours d'appartements neufs proposés à la vente est de 115 918 logements, en légère augmentation comparé au trimestre précédent (+ 1,3 %). Sur un an, par rapport au quatrième trimestre 2024, l'encours de logement est en augmentation de 4,2 %. En parallèle, le délai moyen d'écoulement d'un appartement neuf en habitat collectif est de 7,7 trimestres contre 7,4 au trimestre précédent.

Le prix moyen au mètre carré des appartements neufs commercialisés est de 4 947 euros au quatrième trimestre 2025, en légère augmentation comparé au trimestre précédent (+ 1,0 %).

● **Activité de la construction - Novembre 2025** (Source : Construction de logements – Résultats à fin novembre 2025, Stat Info, Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires)

Les autorisations de logements collectifs, incluant les résidences, enregistrent une baisse de 7,8 % en novembre 2025 pour atteindre 18 984 unités. Cette diminution s'explique par un net repli des autorisations de logements en résidence, ainsi que par une légère baisse des logements collectifs ordinaires.

Au cours des 12 derniers mois, le nombre total d'autorisations de logements collectifs est inférieur de 1,5 % par rapport à la moyenne des 5 années précédentes. Ce résultat s'explique par un niveau plus bas des autorisations de logements collectifs ordinaires, tandis que les logements en résidence sont plus haut que la tendance à moyen terme.

Les ouvertures de chantiers de logements collectifs, y compris en résidence, diminueraient de 3,8 % en novembre par rapport à octobre, atteignant 15 538 unités. Cette baisse s'expliquerait par un net repli des logements en résidence, tandis que les logements collectifs ordinaires progresseraient. Sur 12 mois, le cumul reste inférieur de 16,6 % à la moyenne des cinq dernières années.

INVESTISSEMENTS REALISES

Résidence "Saint Roch" - rue Isabelle Eberhardt 34000 Montpellier



Une résidence de logements intermédiaires bénéficiant d'un emplacement central, certifiée, à proximité des transports et des commerces, dans le nouveau quartier Saint-Roch de Montpellier, via sa filiale MAIF Habitats

Date de signature : 2025

Date de livraison : 2028

Nombre de logements : 15

Transports en commun : Bus, Tramway et Gari

Impact social : Création de 15 logements intermédiaires

Performances environnementales :

• Performance énergétique RE2020 Palier 2025

• Certification NF Habitat

Visuels non contractuels

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs

Résidence "Sainte-Marie" - 6 avenue Sainte Marie 92370 Chaville



Une résidence d'habitats partagés seniors acquise en VEFA, le 30 janvier 2025, faisant l'objet d'un BEFA long terme, dans une commune attractive, via sa filiale MAIF Habitats

Date de signature : 2025

Date de livraison : 2026

Nombre d'unités privatives : 11

Transports en commun : TER et bus

Impact social : Création de 11 unités privatives de logement adaptées à une population "sénior"

Performances environnementales :

• Performance énergétique RE2020 Palier 2025

• Certification BaSE et cible NF Habitat

CHIFFRES CLÉS DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER

Nombre d'actifs (détenue indirecte)	12
Surfaces	11 977 m²
Taux d'occupation physique	87,10%
Taux d'occupation financier	86,67%
Valeur du portefeuille (M€)	52,38

CHIFFRES CLÉS DE LA POCHE DE LIQUIDITÉ*

*Pourcentage calculé sur l'assiette de l'actif net consolidé du fonds	
Disponibilités bancaires rémunérées	22,9%
Compte de dépôts	0,0%
Instruments financiers à caractère liquide tels que définis à l'article R. 214-93 du CMF	0,00%

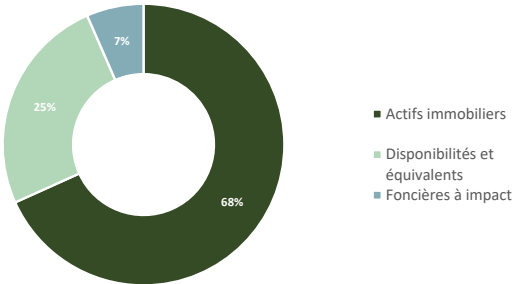
Parts A et B : Catégories de parts de MAIF HABITATS ET INCLUSION

Document à caractère informatif et non promotionnel destiné aux clients professionnels au sens de la Directive MIF II

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2025

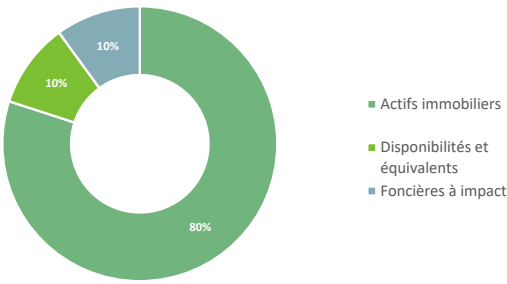
Allocation par Typologie au 31 décembre 2025

En % de l'Actif Net de la Société évalué au 31 décembre 2025



Source : AMPERE Gestion

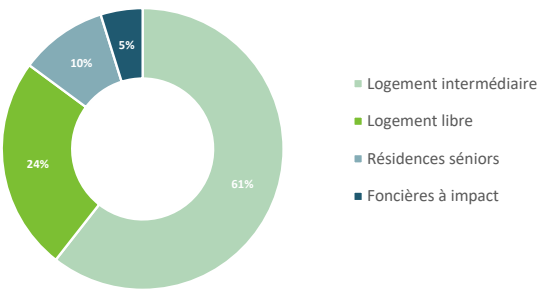
Allocation Cible du Portefeuille (après 2 ans)



Source : AMPERE Gestion

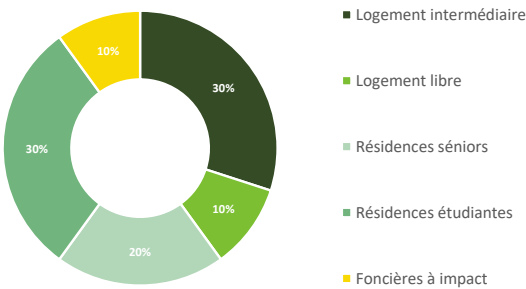
Décomposition du Portefeuille Immobilier au 31 décembre 2025

En % de l'Actif Immobilier valorisé au 31 décembre 2025



Source : AMPERE Gestion

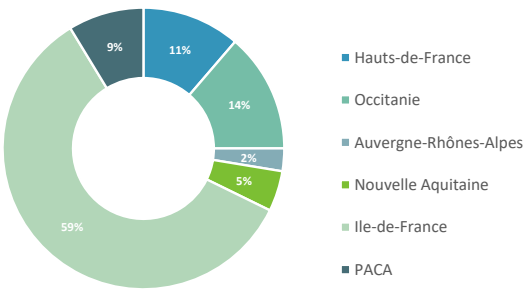
Décomposition Cible Indicative du Portefeuille Immobilier



Source : AMPERE Gestion

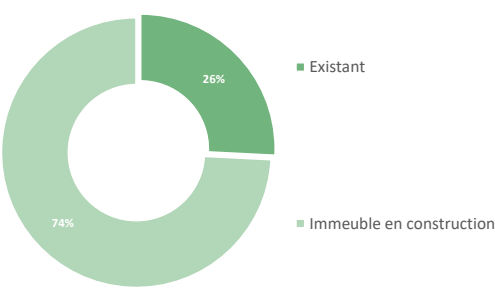
Répartition Géographique au 31 décembre 2025

En % du Portefeuille Immobilier valorisé au 31 décembre 2025



Source : AMPERE Gestion

Répartition par état du Portefeuille Immobilier au 31 décembre 2025



Source : AMPERE Gestion

FRAIS ET COMMISSION DE GESTION DE LA SCI

	Montant K€	% ANR (annuel)	% Ratio contractuel
Frais d'exploitation immobilière	51 K€	0,20%	Frais réels
Frais de fonctionnement	268 K€	1,03%	Frais réels
Frais de gestion	382 K€	1,48%	1,24% ANR*
	Montant K€	% Prix** € TTC	% Ratio contractuel
Frais de transactions	321 K€	1,0%	1,00% Prix € TTC

*Etant précisé que le montant annuel des frais de gestion ne pourra être inférieur à 300 000 € HT pour la 2ème année d'activité

**Pourcentage du prix d'acquisition € HD TTC des Actifs Immobiliers (hors TVA récupérable sur les Actifs de Résidences Gérées)

AMPERE Gestion est une société de gestion de portefeuille agréée par l'Autorité des marchés financiers le 9 juillet 2014 sous le n° GP-14000021, en application de la Directive européenne 2011/61/UE (dite « AIFM »). Son siège social est situé au 33 avenue Pierre Mendes France, 75013, Paris.

AMPERE Gestion est immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Paris sous le n° 801 075 474 (Raison sociale : AMPERE Gestion SAS), capital social : 3 095 500 €.

Parts A et B : 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

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2025

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

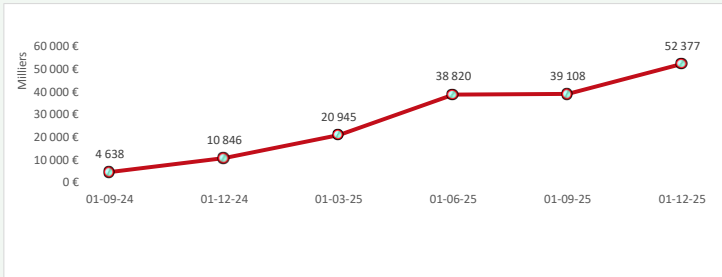
Nom	Date d'acquisition	VEFA/Exis tant	Prix d'acquisition (en M€)	Typologie	Zone	Nombre de logements	Surface	Livraison effective ou prévisionnelle	Certifications et labels visés	Notation ISR (/100)
PORTEFEUILLE SIGNE*										
Saint-Paul-lès-Dax - rue Bécadot	30-déc-24	VEFA	2,2	Logement intermédiaire	B1	15	865 m²	30/09/2026	Promotelec Habitat Neuf	78
Éragny - 52-72 Avenue Roger Guichard	30-sept-24	VEFA	4,5	Logement intermédiaire	A	22	1 169 m²	31/03/2027	NF Habitat HQE et Biodiversity	79
Saint-Cyr - 12 rue Lucien Sampaix	30-oct-24	Existant	3,9	Logement libre	A	21	931 m²	26/11/2012	Habitat & Environnement HPE 2005	73
Chaville - 6 avenue Sainte Marie	06-févr-25	VEFA	2,9	Résidences seniors	Abis	11	463 m²	18/03/2026	La Maison du Passif + cible NF Habitat	68
Arpajon - 1bis rue Charles Philippe Lemaire	30-oct-24	VEFA	7,1	Logement libre	A	25	2 085 m²	29/01/2027	NF Habitat HQE	85
Levallois-Perret - 12 rue Voltaire **	04-avr-25	Existant	8,1	Logement libre	Abis	10	1 023 m²	2014	-	65
Ville-la-Grand - Rue des Tournelles, Rue Paul Doumer, Rue de l'Espérance	03-avr-25	VEFA	1,3	Logement intermédiaire	A	7	465 m²	10/03/2027	-	76
Bagneux - avenue de Bourg-la-Reine	04-avr-25	VEFA	2,5	Résidences seniors	Abis	11	401 m²	14/12/2026	NF Habitat HQE	78
Bandol - 75 Chemin de Saint-Marc	06-mai-25	VEFA	4,4	Logement intermédiaire	A	13	844 m²	31/03/2027	BEE Prestaterre	76
Castelnau-le-Lez - 1000 avenue de l'Europe	02-déc-25	VEFA	3,4	Logement intermédiaire	A	14	756 m²	30/04/2027	NF Habitat	77
Montpellier - rue Isabelle Eberhardt	16-déc-25	VEFA	3,9	Logement intermédiaire	A	15	948 m²	30/09/2028	NF Habitat	76
Roubaix - 23 rue du Curoir	29-déc-25	VEFA	5,9	Logement intermédiaire	B1	33	1 991 m²	25/04/2028	NF Habitat HQE	83

*Patrimoine immobilier détenu en détention indirecte via MAIF Habitats

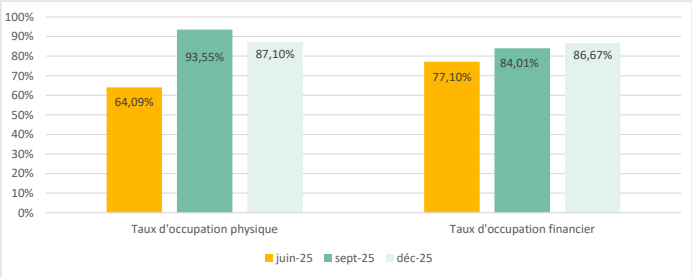
** y compris Commerces en pied d'immeuble

ÉVOLUTION DES VALORISATIONS IMMOBILIÈRES (à terminaison pour les actifs en construction)

Première campagne de valorisation : 30 septembre 2024



* Valeur HT HD à terminaison retenue par l'Evaluateur interne retraitée de la plus-value selon avancement



Nos investissements responsables à impact

Une foncière solidaire dédiée à l'habitat inclusif et accessible, créant des colocations entre personnes avec et sans handicap, portée par Fratries et soutenue par nos investissements

La Foncière Fratries a acquis sa première maison au cours de l'année 2025. Située en centre-ville de Bourg-la-Reine (92) et d'une superficie de 420 m², cette maison accueillera 15 colocataires dont 6 porteurs de handicap accompagnés par Fratries. Deux autres projets à Bordeaux, dont la livraison est intervenue en janvier 2026 et Rennes, dont la livraison doit intervenir fin 2026, permettront d'accueillir 30 autres colocataires dont 12 porteurs de handicap.

Montants investis : 1 250 K€

La Foncière Habitat & Humanisme développe, acquiert et rénove des logements pour des personnes en grande fragilité, afin de favoriser leur insertion et le retour à l'autonomie.

Patrimoine immobilier fondé sur la réhabilitation et la gestion durable de logements très sociaux. Au 31/12/2025, Habitat et Humanisme a créé ou rénové 6 202 logements, permettant de loger 9 020 personnes

Montants investis : 1 400 K€

Avertissements : Document non contractuel. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La durée de placement minimale recommandée est de 8 ans. La Société est un produit exclusivement destiné à une clientèle professionnelle telle que définie par la directive de l'Union européenne concernant les marchés d'instruments financiers (2014/65/UE). Avant toute souscription, l'investisseur doit obligatoirement consulter le document d'information et les status de la SCI Éco Résid afin de prendre connaissance de la clientèle visée, de manière exacte des risques encourus (notamment le risque de perte en capital), ainsi que des coûts et frais.

Parts A et B : 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

RAPPORT ANNUEL AU 31 DÉCEMBRE 2025

CARACTERISTIQUES EXTRA-FINANCIÈRES

Indicateurs ESG	Performance	Taux de couverture
ENVIRONNEMENT		
Performance énergétique en conception	100% des bâtiments neufs sont conçus selon un niveau RE 2020 seuil 2025 ou seuil 2022 sans gaz	100% du patrimoine neuf soit 83% du patrimoine total
Performance énergétique en exploitation	160,1 kWhEP/m2/an	100% du patrimoine livré soit 17% du patrimoine total
Emissions de gaz à effet de serre en exploitation	4,4 kgCO2/m2/an	100% du patrimoine livré soit 17% du patrimoine total
Certification environnementale	90% des bâtiments neufs font l'objet d'une certification environnementale en phase de construction	100% du patrimoine neuf soit 83% du patrimoine total
Étalement urbain	100% des opérations ne contribuent pas ou contribuent faiblement à l'étalement urbain	100% du patrimoine
SOCIAL		
Nombre de logements créés et rénovés	Création ou rénovation de 197 logements dont 31 logements libres livrés, 144 logements intermédiaires à livrer et 22 logements en coliving senior à livrer	100% du patrimoine
Nombre de personnes logées	40	100% du patrimoine livré soit 17% du patrimoine total
Décote moyenne du loyer en place par rapport au loyer de marché	Décote de 11,1% soit une économie annuelle estimée de 1 149€ par ménage logé	100% du patrimoine LLI en pleine propriété soit 58% du patrimoine total
Taux d'effort moyen	21%	100% du patrimoine livré soit 17% du patrimoine total
Part des logements en résidences coliving / résidences avec services jeunes actifs disposant d'espaces communs partagés	Non disponible à date	-
Part des exploitants de résidences coliving / résidences avec services jeunes actifs accompagnés dans la mise en œuvre de leur démarche d'impact social	Non disponible à date	-
Part des logements en résidence habitat partagé seniors accessibles aux PMR	100%	100% du patrimoine coliving ou résidence senior soit 17% du patrimoine total
Part des logements en résidence habitat partagé seniors disposant d'espaces communs partagés	100%	100% du patrimoine coliving ou résidence senior soit 17% du patrimoine total
Part des exploitants de résidences habitat partagé seniors accompagnés dans la mise en œuvre de leur démarche d'impact social	100%	100% du patrimoine coliving ou résidence senior soit 17% du patrimoine total
NOTATION ISR		
Notation ISR en phase d'acquisition	76/100	100% du portefeuille
Notation ISR en phase de gestion	68/100	50% du patrimoine livré soit 8% du patrimoine total
ACCOMPAGNEMENT D'ENTREPRISES SOLIDAIRES		
Nombre de prises de participation dans des entreprises à impact	2	-
Nombre d'entreprises accompagnées dans la mise en œuvre de la démarche d'impact social	2	-

Définitions :

- **OAT** : Obligation Assimilable du Trésor
- **VEFA** : Vente en Etat Futur d'Achèvement
- **Neuf** : Livré depuis moins de 5 ans

- **RT 2012** : Réglementation thermique 2012
- **kWhEP** : Kilowatt/heure d'énergie primaire
- **KgCO2** : kilogramme d'équivalent CO2