

RAPPORT ANNUEL 2023

SCPI MULTIHABITATION 6

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

MULTIHABITATION 6

SCPI « SCELLIER BBC » À CAPITAL FIXE FERMÉ

Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 11 juin 2024











1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023 6

4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE 12

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION 14

6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 18

7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE 20

8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE 22

9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 24

10/ COMPTES ANNUELS 26

11/ ANNEXE 29

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 33

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 34

Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne. Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos. Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote.

Pour avoir accès à ces vidéos, connectez-vous dès à présent sur : https://scpi-ag.la-francaise.com/

1/ CONJONCTURE

CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après deux bonnes années en sortie de Covid, la croissance française décélère en 2023, en lien avec la hausse des prix et le ralentissement de la demande. En effet, si l'inflation érode la consommation, les politiques monétaires mises en œuvre pour la combattre dégradent progressivement l'investissement même si ce dernier s'est montré particulièrement résilient en 2023.

La France a vu son économie croître de 0,1% au quatrième trimestre de 2023. Cette légère hausse de la croissance par rapport au trimestre précédent est attribuable à une consommation des ménages plus solide, grâce notamment à une progression de 0,6 % de leur pouvoir d'achat après trois trimestres consécutifs de baisse. Malgré ce gain de pouvoir d'achat, le taux d'épargne des ménages a augmenté à 17,9% du revenu disponible brut contre 17,3 % au trimestre précédent.

Sur l'ensemble de l'année 2023, l'économie française a cru de 0,9 % après +2,5 % en 2022 et une croissance moyenne de 1,2 % sur les dix dernières années. L'inflation a été la cause principale du ralentissement économique. D'abord portée par la hausse des prix des biens de consommation, elle marque le pas à partir du second semestre. La revalorisation des salaires, notamment dans les services, amènerait le prix de ces derniers à devenir le principal moteur de l'inflation en 2024, mais à un niveau, toutefois, plus contenu que cette année. Ainsi l'inflation s'est établie pour 2023 à 4,9 % et devrait redescendre aux alentours de 2,5 % en 2024.

Après deux trimestres consécutifs de progression, le taux de chômage est resté stable au quatrième trimestre 2023. Fin décembre, le taux de chômage en France a atteint 7,5 % de la population active, en augmentation de 0,4 point sur un an.

En janvier 2024, pour la première fois depuis avril 2021, l'indicateur du climat de l'emploi mesuré par l'INSEE est passé sous sa moyenne long terme, laissant entrevoir des perspectives moroses sur le marché du travail au cours de prochains mois, même si les déclarations d'embauche restent élevées.

La croissance devrait rester modérée début 2024, freinée par de vives tensions géopolitiques et un ralentissement économique mondial observé dans la plupart des grands pays développés et en Chine. Sur l'ensemble de l'année, la reprise de la consommation liée au reflux de l'inflation initiée au quatrième trimestre devrait s'accélérer. L'investissement, lui, devrait être impacté par le plein effet du durcissement des conditions de financement.

Après dix hausses successives, la Banque Centrale Européenne (BCE) finit l'année 2023 sur une stabilisation de ses principaux taux directeurs, portant le taux de refinancement à 4,5 % et celui de l'OAT à 2,6 %. Début 2024, le consensus de marché privilégie une baisse des taux de la BCE à mi-année, mais aucun consensus ne se dégage sur le niveau final qu'atteindrait les taux directeurs à la fin du cycle baissier.

Source : CBRE, Rexecode.

RÉSIDENTIEL

Un marché impacté par la hausse des taux

La hausse des taux, amorcée à l'été 2022, a poursuivi sa hausse en 2023. Entre janvier et décembre, le taux moyen des crédits immobiliers a progressé de 2,62 % à 4,24 %. La stabilisation de la durée moyenne des crédits octroyés ne permet plus d'amortir les augmentations de taux. Des ménages, qui pouvaient jusque-là emprunter ont vu leur dossier de demande de prêt refusé, et ceux qui pouvaient toujours emprunter, ont vu leur capacité d'achat érodée : un ménage qui pouvait emprunter 100 000 euros à la fin de 2022, ne peut plus emprunter que 84 400 euros à revenus constants en décembre 2023. Par ailleurs, les banques voyant leurs marges rognées, ont durci les conditions d'octroi et se sont mises à moins prêter, entraînant une baisse de la production de crédit de -42 % sur un an et, par ricochet, un recul des transactions immobilières. Le nombre de transactions dans l'ancien est estimé à 869 000 sur l'année écoulée, soit une baisse de 22 % comparée au volume constaté en 2022, un volume équivalent à celui de 2017. Sur le marché du neuf, les ventes se sont effondrées depuis 18 mois. Elles sont au plus bas depuis 1995, en partie en raison du recul significatif de la production d'offre neuve. En 2023, cette dernière retombe à des niveaux proches de ses plus bas historiques, avec 287 100 chantiers lancés, à comparer aux 275 000 lancés en 1992-1993. Au global, en 2023, ce sont 82 000 logements qui manquent à l'appel sur un an.

Alors que la période de taux bas avait favorisé la hausse des prix de l'immobilier, et donc les vendeurs, 2023 marque le basculement du marché au profit des acheteurs. Le ralentissement de la demande et le durcissement des conditions de financement ont entrainé une baisse des prix. À l'échelle nationale, le recul des prix des logements anciens sur un an est de -4 %. La baisse est plus marquée en Île-de-France où elle atteint -6,9 % sur la même période alors que les régions résistent mieux avec une baisse de -2,9 %.

Les tendances en termes de volume, comme de prix, varient selon les régions. Les grandes métropoles, bien qu'ayant longtemps dominé le marché, subissent un ajustement des prix à la baisse.

Les zones touristiques restent robustes, soutenues par l'engouement pour les locations saisonnières et une demande soutenue de la part des retraités, souvent moins affectés par les difficultés d'accès au crédit immobilier.

Les ménages français étant contraints de louer plutôt que d'acheter, les tensions sur le marché locatif s'intensifient. Ainsi, les scores de tension locative, calculée sur la base d'un ratio entre le nombre de candidats locataires et le nombre d'offres disponible a progressé de 2,71 en 2022, à 3,35, en 2023, en moyenne, en France. Les tensions sont particulièrement vives à Rennes, Lyon, Annecy, Paris et Bordeaux qui présentent tous un score supérieur à 7. Malgré la modification des seuils des étiquettes de DPE des petites surfaces, la tension locative pourrait s'intensifier avec l'interdiction de la mise en location des passoires thermiques.

Conformément à la tendance observée sur les autres classes d'actifs, le marché de l'investissement en immobilier résidentiel affiche un recul de –52 % sur un an avec seulement 2,8 milliards d'euros investis en 2023. L'immobilier résidentiel classique est le plus impacté (-62 %), en l'absence de portefeuilles d'envergure, tandis que le résidentiel géré affiche une certaine résistance (-16 %). La remontée accélérée des taux de financement pèse nécessairement sur les taux de rendement immobilier résidentiels. Les taux de rendement pour le résidentiel classique prime atteignent 3,25 % en Île-de-France et 4 % en régions.

Source : Observatoire Crédit Logement CSA, Notaires de France, CGEDD, JLL, CBRE.

CRÉDITS IMMOBILIERS

	Décembre 2023	Décembre 2022
Taux moyens	4,24 %	2,35 %
Durée des prêts	245 mois	248 mois

Source : Observatoire Crédit Logement CSA.

VOLUMES DE VENTES CUMULÉS SUR 12 MOIS

	Décembre 2023	Décembre 2022
Logements anciens	869 000	1 115 000
Logements neufs	70 500	112 200

Source : INSEE, SDES, ECLN.

CROISSANCE DES PRIX

	Décembre 2023	Décembre 2022
Logements anciens	-4,00 %	+4,60 %
Logements neufs	+0,20 %	+5,40 %

Source : INSEE, FPI.

TAUX DE RENDEMENT PRIME

	Décembre 2023	Décembre 2022
Logements Île-de-France	3,50 % - 4,00 %	2,50 % - 3,50 %
Logements Régions	4,00 % - 5,00 %	3,00 % - 4,50 %

Source : CBRE.

SOMMAIRE

2/ FICHE D'IDENTITÉ MULTIHABITATION 6



TYPE DE SCPI
SCPI « Scellier BBC » à capital fixe fermé

SIÈGE SOCIAL
128 boulevard Raspail - 75006 Paris

DATE DE CRÉATION
24 mars 2011

N° D'IMMATRICULATION AU RCS
531 259 125 RCS Paris

DATE DE DISSOLUTION STATUTAIRE
23 mars 2026

CAPITAL SOCIAL
76 122 500 euros

VISA AMF
SCPI n° 11-07 en date du 20 avril 2011

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 290 960 euros

Siège social : 128 boulevard Raspail - 75006 Paris

399 922 699 RCS PARIS

Agrément délivré par l'AMF en tant que société de gestion de portefeuille n° GP-07000038 du 26 juin 2007

Agrément AIFM au titre de la directive 2011/61/UE en date du 24 juin 2014

Directoire

Philippe DEPOUX, Président
Thierry MOLTON, Directeur Général
Guillaume ALLARD
Thierry GORTZOUNIAN
Franck MEYER
David RENDALL

Conseil de surveillance

Groupe La Française, président du conseil de surveillance
Pascale AUCLAIR
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Caisse Régionale de Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaire aux comptes

Mazars - Tour Exaltis
61 rue Henri Regnault
92075 Paris La Défense Cedex

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance

Laurent ALTMAYER, Président
Jean-Luc BRONSART, Secrétaire
Jean-Pierre BARBELIN
Olivier BLICQ
Jean-Louis CAILLE
Marie-José DUTEURTRE
Catherine PARY
François RINCHEVAL
Danielle SCHEIER

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2026 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2025

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

BNP Paribas Real Estate Valuation France
(Anciennement Auguste Thouard Expertises)
50 cours de l'île Seguin
92100 Boulogne-Billancourt

Fin de mandat :
à l'issue de l'assemblée générale de 2025 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2024

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire :
Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

Suppléant :
B.E.A.S.
6 place de la Pyramide - 92908 Paris La Défense Cedex

Fin des mandats :
à l'issue de l'assemblée générale de 2029 statuant sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2028

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2023

INTRODUCTION

Multihabitation 6 a été créée le 24 mars 2011 et a collecté 91 347 000,00 euros jusqu'au 31 décembre 2011. La SCPI est en pleine exploitation depuis le quatrième trimestre 2016 avec la location du dernier immeuble livré sis à Chaville (92). Elle a acquis 301 lots répartis sur 17 adresses. 65,76 % du patrimoine étant situé en Île-de-France. L'obligation de louer est de neuf années. Certains lots ont d'ores et déjà respecté cette obligation. Ainsi, le blocage des lots a débuté afin de les mettre en commercialisation.

Nous vous rappelons que la stratégie sur cette SCPI est de vendre les lots au fur et à mesure de leur libération. Cependant, en fonction de la localisation, de la typologie et de l'intérêt pour le secteur résidentiel, certains lots seront remis en location.

Les lots mis en vente ne font pas l'objet d'une remise en état systématique. À chaque libération, la société de gestion, en lien avec les commercialisateurs, définit les travaux qu'elle estime nécessaire avant la mise en vente des actifs.

Le résultat de la SCPI est en baisse par rapport à 2022 et ressort bénéficiaire de 1 854 573,75 euros en 2023. Ceci s'explique par la baisse des loyers (-134 843,51 euros) du fait du blocage de la commercialisation des lots ayant rempli leurs obligations de location.

Pour votre information, la PALATINE rémunère ses comptes au taux ester –30 bps depuis le 1er avril 2023. Les produits financiers ressortent ainsi à 41 284,11 euros.

Le taux d'occupation financier moyen annuel diminue suite au blocage des lots (90,53 % contre 96,13 % en 2022).

Avec un résultat de 30,45 euros par part, la distribution 2023 est revue à la baisse et ressort à 31,80 euros par part, dont 1,35 euros prélevés sur le report à nouveau, qui passe ainsi à 11,85 euros par part après distribution.

Afin de permettre à un plus grand nombre d'entre vous d'assister à la présentation des résultats de vos SCPI par vos gérants, la société de gestion a décidé de réaliser des vidéos qui seront consultables en ligne. Contexte macro-économique, contexte de marché, politique d'investissement et d'arbitrage, convictions, gestion du patrimoine, stratégie ESG et bien sûr les faits marquants et les résultats de chaque SCPI seront abordés dans ces vidéos. Des informations, qui nous l'espérons, vous aideront dans vos décisions de vote. Pour avoir accès à ces vidéos, connectez-vous dès à présent sur : **https://scpi-ag.la-francaise.com/**

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2023

Capital	76 122 500,00 €
Nombre de parts	60 898
Capitalisation	91 347 000,00 €
Nombre d'associés	1 645
Valeur de réalisation	1 355,73 €
Prix de souscription(1)	1 500,00 €

Prix acquéreur	942,30 €
Prix net vendeur (prix d'exécution)	846,00 €
Distribution de l'exercice 2023(2)	31,80 €
Taux de distribution 2023(3)	2,93 %
Variation de la valeur de réalisation (N/N-1)	-3,82 %
Rendement global immobilier(4)	-0,89 %

(1) Le prix de souscription est initial.

(2) Correspond à la distribution perçue par un associé présent du 1er janvier au 31 décembre.

(3) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

(4) Correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et de la variation de la valeur de réalisation (N/N-1).

TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

	2023	2022
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	3 634 139,60	3 691 540,98
dont loyers	3 105 087,87	3 239 931,38
Total des charges	1 779 565,85	1 635 150,65
Résultat	1 854 573,75	2 056 390,33
Distribution	1 936 556,40	2 082 711,60
État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	76 122 500,00	76 122 500,00
Total des capitaux propres	81 189 479,85	81 222 390,66
Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés	79 747 987,09	80 408 719,61

	Global 2023	Par part 2023
Autres informations		
Résultat	1 854 573,75	30,45[1]
Distribution	1 936 556,40	31,80[1]

(1) Résultat et distribution par part en jouissance sur l'année.

Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	81 120 000,00	1 332,06
Valeur comptable	81 189 479,85	1 333,20
Valeur de réalisation	82 561 492,76	1 355,73
Valeur de reconstitution	98 341 197,99	1 614,85

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2023

Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs suivantes :

VALEUR COMPTABLE

Elle correspond à la valeur bilantielle à la clôture de l'exercice.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	79 747 987,09
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 441 492,76
Valeur comptable	**81 189 479,85**
Valeur comptable ramenée à une part	**1 333,20**

VALEUR DE RÉALISATION

Il s'agit de la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées, augmentée de la valeur nette des autres actifs.

	En euros
Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières	81 120 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	1 441 492,76
Valeur de réalisation	**82 561 492,76**
Valeur de réalisation ramenée à une part	**1 355,73**

VALEUR DE RECONSTITUTION

Il s'agit de la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

	En euros
Valeur de réalisation	82 561 492,76
Frais d'acquisition des immeubles	5 597 280,00
Commission de souscription	10 182 425,23
Valeur de reconstitution[1]	**98 341 197,99**
Valeur de reconstitution ramenée à une part	**1 614,85**

(1) Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

MARCHÉ DES PARTS EN 2023 ET INFORMATION SUR LES MODALITÉS DE SORTIE DE LA SCPI

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	193	0,32 %
Parts transférées par succession et/ou donation	153	0,25 %
Parts cédées de gré à gré	-	-

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors que la durée de détention des parts dont les associés sont titulaires conditionne les avantages fiscaux et donc la performance à terme de Multihabitation 6.

Des cas particuliers, souvent liés à des situations familiales personnelles, peuvent néanmoins justifier quelques transactions trimestrielles. Dans cette hypothèse, le prix établi, inférieur à la valeur de réalisation publiée, prend en compte l'absence d'avantage fiscal transmis à l'acquéreur.

Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2023 ressort à 1 025,58 euros par part

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
ZOOM SUR LE PATRIMOINE MULTIHABITATION 6

EXPERTISES ET RÉPARTITION DU PATRIMOINE

La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2023, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 81 120 000,00 euros hors droits contre 84 280 000,00 euros hors droits en 2022, soit une baisse de 3,75 %.

DONNÉES AU 31/12/2023

SUPERFICIE DÉTENUE
17 011 M²

NOMBRE DE LOTS DÉTENUS
298

NOMBRE DE LOTS LOUÉS
261

NOMBRE DE LOTS VACANTS
37

RÉPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023

(Lorsque les biens sont en indivision, la surface est prise en proportion de la quote-part indivise).

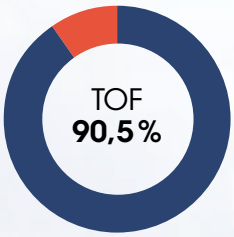
Répartition géographique du patrimoine



Île-de-France
66,05 %

Régions
33,95 %

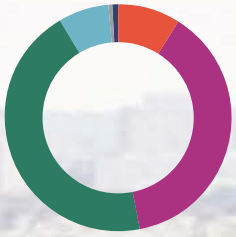
Taux d'occupation financier (TOF)



Locaux occupés
90,5 %

Locaux vacants
(en recherche de locataires ou en vente)
9,5 %

Répartition du patrimoine selon la nature des lots



F1
9,06 %

F2
37,92 %

F3
44,63 %

F4
7,05 %

F5
0,67 %

Maison
0,67 %

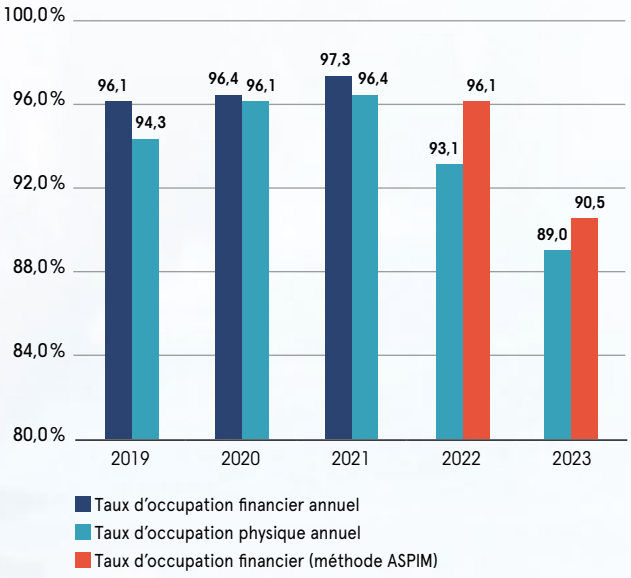
RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2023

	Résidentiel	Total en €	Total en %
Île-de-France	60 350 000,00	60 350 000,00	74,40 %
Régions	20 770 000,00	20 770 000,00	25,60 %
Total €	**81 120 000,00**	**81 120 000,00**	
Total 2022	85 030 000,00	85 030 000,00	
Total %	**100,00 %**	**100,00 %**	**100,00 %**

GESTION DU PATRIMOINE

TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

Les taux d'occupation calculés sont, en fonction des loyers, soit en fonction des surfaces, ont évolué de la manière suivante :



Rappel :

Sont exclus du calcul des taux les immeubles acquis mais non livrés.

- Le taux d'occupation annuel financier exprime le montant des loyers appelés sur l'année par rapport aux loyers qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période. Pour les immeubles acquis en cours d'année, la période qui précède la date de livraison n'est pas prise en compte dans le calcul du taux d'occupation.
- Le taux d'occupation physique annuel représente la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriels. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface totale occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

SITUATION LOCATIVE

Au 31 décembre 2023, sur les 298 lots restants, 37 lots sont vacants dont 5 lots bloqués pour une commercialisation future et 2 lots sont sous congé. 4 lots sont sous promesse et 1 lot est sous offre en attente de signature pour une promesse.

ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 3 239 931,38 euros en 2022, contre 3 105 087,87 euros en 2023. Les loyers encaissés représentent 100 % des loyers facturés.

CONTENTIEUX

Il y a 25 dossiers en contentieux pour impayés dont 18 locataires partis.

La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 45 550,52 euros, la reprise s'élève à 36 949,51 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 245 936,44 euros contre 237 335,43 euros en 2022.

La gestion de ces contentieux fait l'objet d'une attention toute particulière.

La sélection des dossiers de candidature est très encadrée, mais n'empêche pas les impayés qui sont liés à des problèmes de solvabilité résultant, pour la plupart, d'événements personnels (perte d'emploi, séparation...) intervenant en cours de bail.



3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION
PATRIMOINE IMMOBILIER

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI a débuté la cession de ses actifs en octobre 2023. Au 31 décembre 2023, sur les 298 lots restants, 37 sont vacants dont 6 à relouer et 2 sont sous congés. 4 lots sont sous promesse et 1 lot est sous offre en attente de signature pour une promesse.

Le montant total des cessions de l'année s'élève à 758 000 euros pour 3 ventes, et une plus-value brute de 14,72 %, soit une plus-value nette de 7,62 % (après déduction des honoraires de commercialisation et de liquidation et hors impôt sur les plus-values).

Adresse	Surface (m²)	Prix d'acquisition hors droits	Prix Frais Agence Inclus	+ ou - values brutes	+ ou - values brutes	Net vendeur hors fiscalité	+ ou - values nettes	+ ou - values nettes
City Zen RENNES	109,77	337 484,29 €	378 000,00 €	40 515,71 €	12,01 %	354 600,00 €	17 115,71 €	5,07 %
Villa Claudia 2 LE PERREUX-SUR-MARNE	69,05	323 248,23 €	380 000,00 €	56 751,77 €	17,56 %	356 462,61 €	33 214,38 €	10,28 %
Total	**178,82**	**660 732,52 €**	**758 000,00 €**	**97 267,48 €**	**14,72 %**	**711 062,61 €**	**50 330,09 €**	**7,62 %**

TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (entretiens courants et remise en état locatif) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

En 2023, la SCPI a effectué 80 443,49 euros de travaux et de diagnostics contre 92 872,44 euros en 2022.

	2023
Travaux réalisés	80 443,49

Nature des travaux réalisés en 2023

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse	Ville	Nature	Coût TTC (euros)
90 avenue de la République	MAISONS-ALFORT	Travaux de remise en état	6 653,45
9 avenue Jeanne d'Arc	ARCUEIL	Peinture et travaux plomberie	13 529,77
12 rue du Commerce	MEYZIEU	Audit immeuble : sortie décennale	11 309,98
12-12 bis et 14 route du Pavé des Gardes	CHAVILLE	Reprise d'un parquet et travaux sur un bac à douche	9 728,12

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la règlementation, il est rappelé qu'aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice.

ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à la règlementation, nous vous informons qu'aucun événement important n'est survenu depuis la clôture de l'exercice.

RÉGLEMENTATION TAXONOMIE

Nous vous informons qu'en tenant compte du processus de gestion actuellement mis en œuvre dans la SCPI, la classification applicable et telle qu'arrêtée par la société de gestion, est la suivante : classification de l'article 6 du règlement Disclosure.

Les investissements sous-jacents à la SCPI ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.



4/ GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

La Française Real Estate Managers, société de gestion immobilière, est membre de l'AFG et de l'ASPIM et applique les codes de bonne conduite régissant la profession.

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

Au travers de l'organisation fonctionnelle du Groupe La Française, la société La Française Real Estate Managers et, par conséquent, l'ensemble des sociétés qu'elle gère, dont Multihabitation 6, bénéficient de la mise à disposition des directions de la « Conformité, Contrôle Interne et Risques Opérationnels » et « Risques » du Groupe.

LES TRAVAUX DE CONTRÔLE INTERNE, RISQUES FINANCIERS ET RISQUES OPÉRATIONNELS S'ARTICULENT AUTOUR :

- du respect de la réglementation et du programme d'activité de la société de gestion ;
- du respect de l'intérêt des porteurs ;
- de l'organisation du processus de gestion, depuis les décisions d'investissement jusqu'aux activités opérationnelles ;
- du suivi des risques opérationnels et réglementaires ;
- du respect des dispositions déontologiques applicables à l'ensemble des collaborateurs, prestataires ou membres des conseils de surveillance pour la protection des investisseurs et la régularité des opérations.

LE PROCESSUS S'ORGANISE EN TROIS NIVEAUX :

Les contrôles permanents de premier niveau sont réalisés par les opérationnels qui exercent des contrôles directement sur les opérations qu'ils traitent et dont ils sont responsables et leur hiérarchie qui exerce des contrôles dans le cadre de procédures opérationnelles.

Les contrôles permanents de second niveau sont placés sous la responsabilité du Contrôle Interne et Risques Opérationnels qui a pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de premier niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes. Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations en matière de lutte contre le blanchiment et le financement du terrorisme, La Française Real Estate Managers reste vigilante sur la provenance et la destination des fonds tant à l'actif et au passif des véhicules qu'elle gère.

SUIVI ET GESTION DES RISQUES AUXQUELS LA SCPI EST EXPOSÉE

PROFIL DE RISQUE

Les parts de SCPI sont des supports de placement à long terme et doivent être acquises dans une optique de diversification de votre patrimoine.

Risque de perte en capital

La SCPI ne présente aucune garantie de capital ou de performance. Le montant du capital investi n'est pas garanti.

Risque de marché immobilier

Comme tout investissement, l'immobilier présente des risques : risques de gestion discrétionnaire, de contrepartie (locataire...), d'absence de rendement ou de perte de valeur, qui peuvent toutefois être atténués par la diversification immobilière et locative du portefeuille de la SCPI. Pour les SCPI investissant en Europe, le rendement pourrait être impacté (i) par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elles détiendront des parts et/ou l'existence ou non de conventions fiscales que la France aurait pu conclure, et (ii) par d'éventuels coûts de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Risque de liquidité

La SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI en se trouvant restreintes. Le retrait n'est possible qu'en contrepartie d'une souscription par un tiers correspondant, ou à défaut à la dotation du fonds de remboursement. Le porteur percevra alors un prix décoté par rapport au prix de souscription appelé valeur de retrait.

Risque lié au crédit

L'attention du souscripteur est également attirée sur le fait que la SCPI peut recourir à l'endettement dans les conditions précisées dans sa note d'information.

Risque lié à l'acquisition en l'état futur d'achèvement

Dans un contexte économique incertain et malgré une réelle sélection des promoteurs, il existe un risque lié à la livraison de l'actif, à son achèvement ou encore lié à l'ouverture d'une procédure collective à l'encontre dudit promoteur.

Risque de gestion discrétionnaire

Il existe un risque que votre SCPI ne soit pas investie en permanence sur les marchés ou immeubles les plus performants.

Risque de durabilité

Il se définit comme tout événement ou toute situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir un impact négatif réel ou potentiel sur la valeur de l'investissement.

Ces profils de risques sont décrits dans la note d'information de votre société.

SUIVI ET ÉVALUATION DES RISQUES

Évaluation des risques par la société de gestion

La gestion des risques de La Française Real Estate Managers est une partie intégrante de la gestion de portefeuille, de ses procédures d'investissement et du cycle de vie de l'immeuble.

Les risques sont ainsi identifiés, analysés et contrôlés de façon systématique en tenant compte d'analyses, d'indicateurs ou de scénarios en fonction des profils des produits.

La Française Real Estate Managers a intégré ces exigences et est soucieuse d'améliorer sa gestion du risque de façon permanente.

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :
- politique de risque ;
- analyse et mesure des risques ;
- surveillance et gestion des risques ;
- contrôle des risques ;
- documentation et communication.

Par exemple, le suivi du risque de perte potentielle lié au marché locatif, intègre les risques de vacance, de concentration géographique ou sectorielle ou de réversion des loyers.

PRÉVENTION DES CONFLITS D'INTERÊTS ET DÉONTOLOGIE

Afin de satisfaire aux obligations réglementaires et de répondre au mieux aux intérêts des associés, le Groupe La Française a recensé les situations de conflits d'intérêts susceptibles d'être rencontrées par elle ou par les entités et les collaborateurs du Groupe. Dans le cadre de la gestion des situations de conflits d'intérêts potentiels, le Groupe La Française se base sur les principes suivants : déontologie, séparation des fonctions, mise en place de procédures internes, mise en place d'un dispositif de contrôle. Ces situations, en étant définies comme des situations pouvant porter atteinte aux intérêts d'un client ou des clients des sociétés du Groupe La Française, sont identifiées et encadrées. La politique de gestion des conflits d'intérêts est disponible sur le site Internet www.la-francaise.com

Un règlement de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs de la Française Real Estate Managers précise les règles et modalités d'application des principes de bonne conduite destinées à garantir la protection des investisseurs et la régularité des opérations. Celui-ci intègre en complément des règles communes à l'ensemble des entités du Groupe La Française.

RÉMUNÉRATION

La Politique de rémunération des sociétés de gestion du Groupe La Française encadre la rémunération de l'ensemble des membres du personnel.

Le Groupe La Française veille au respect d'une politique de rémunération, source de valorisation et de motivation pour ses équipes et s'assure qu'à niveau de poste et de responsabilité équivalent, les rémunérations soient attribuées avec équité.

La Politique est déterminée de manière à éviter les situations de conflits d'intérêts. Elle promeut une gestion saine et efficace du risque et n'encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement et les documents constitutifs des FIA ou OPCVM ou incompatibles avec l'intérêt des clients.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 240 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 13 365 038.58 euros (dont 11 720 538,58 euros de part fixe et 1 644 500,00 euros de part variable).

La rémunération variable est basée sur une enveloppe globale qui est fonction du Résultat Brut d'Exploitation consolidé du Groupe La Française. Cette enveloppe est répartie de façon discrétionnaire au sein de chaque métier en fonction des objectifs collectifs fixés puis répartie au niveau de chacun des collaborateurs en fonction de la réalisation des objectifs fixés.

La Politique est revue et validée par le conseil de surveillance du Groupe assisté par le Comité des rémunérations Groupe et par le Comité des rémunérations des Entités du Groupe.

Par ailleurs, elle a fait l'objet d'une évaluation interne centrale et indépendante dont les résultats s'avèrent satisfaisants.

De plus amples informations quant à la gouvernance et aux principes directeurs de la Politique de rémunération sont disponibles sur le site Internet de La Française[1]

DONNÉES ASSOCIÉS / ACCÈS À L'INFORMATION

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse,...) :
- merci de nous adresser votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement (RIB - justificatif de domicile) ;
- vous pouvez également effectuer ces demandes de modification via votre espace dédié extranet : https://www.lfgrou.pe/clients (Rubrique MES INFORMATIONS - MODIFIER MES COORDONNÉES).

Pour bénéficier de votre espace extranet dédié ou compléter directement vos informations en ligne cliquez sur le lien http://lfgrou.pe/digital et complétez le formulaire. Un email vous sera adressé qui vous permettra d'obtenir par sms votre code d'accès.

RGPD / PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES :

Les informations recueillies sont enregistrées dans un fichier informatisé par le responsable de traitement La Française Real Estate Managers pour l'exécution de la souscription, le traitement des opérations, le respect des obligations réglementaires, légales, comptables et fiscales ainsi que le développement et la prospection commerciale. Vos données sont partagées avec La Française AM Finance service qui intervient en tant que sous-traitant pour la prestation de tenue de registre.

Veuillez noter que vous disposez dans la limite des obligations légales, d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation du traitement, à la portabilité ainsi qu'un droit d'opposition notamment à l'envoi de communications marketing. Vous disposez également d'un droit de définir des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Pour prendre connaissance de vos droits : https://www.la-francaise.com/fr/politique-de-confidentialite-et-de-cookies/

Dans ce cadre, vous pouvez contacter la société Groupe La Française à tout moment par courrier en écrivant à l'adresse suivante : Groupe La Française - Délégué à la Protection des données 128, boulevard Raspail - 75006 Paris, ou par mail à dpo@la-francaise.com

Les porteurs sont informés qu'une information détaillée dans le cadre de la Directive Européenne Solvabilité 2 (2009/138/ CE) peut être transmise aux investisseurs relevant du Code des Assurances afin de satisfaire uniquement à leurs obligations prudentielles. Cet élément transmis n'est pas de nature à porter atteinte aux droits des autres porteurs, ces investisseurs s'étant engagés à respecter les principes repris à la position AMF 2004-07.

(1) https://www.la-francaise.com/fileadmin/docs/Publications/FR/Politique_de_remuneration_LFAM_LFREM.pdf

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EUROS)

Année	Montant du capital nominal au 31 décembre	Montant des capitaux apportés à la SCPI par les associés lors des souscriptions	Nombre de parts au 31 décembre	Nombre d'associés au 31 décembre	Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre(1)
2019	76 122 500,00	-	60 898	1 637	-	1 065,01
2020	76 122 500,00	-	60 898	1 643	-	1 052,45
2021	76 122 500,00	-	60 898	1 640	-	1 059,99
2022	76 122 500,00	-	60 898	1 646	-	1 049,99
2023	76 122 500,00	-	60 898	1 645	-	942,30

(1) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2019	2020	2021	2022	2023
Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1)	1 064,80	1 065,01	1 052,45	1 059,99	1 049,99
Distribution versée au titre de l'année (euros)(2)	36,00	36,00	36,00	34,20	31,80
dont distribution de report à nouveau	*1,33 %*	*5,25 %*	*4,31 %*	*1,26 %*	*4,25 %*
Taux de distribution sur valeur de marché(3)	2,40 %	2,40 %	2,40 %	2,28 %	//////////////////////
Taux de distribution(4)	-	-	3,44 %	3,24 %	2,93 %
Report à nouveau cumulé par part (euros)(5)	17,06	15,17	13,62	13,20	11,84

(1) Prix payé par l'acquéreur ou le souscripteur.

(2) Distribution pour une part ayant eu jouissance au 1er janvier.

(3) Ancienne méthode correspondant à :
(i) la distribution brute avant prélèvement fiscal obligatoire versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix acquéreur historique de 1 500 euros.

(4) Le taux de distribution est la division :
(i) de la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versée au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1.

(5) Report à nouveau après affectation du résultat.

ÉVOLUTION DU MARCHÉ DES PARTS

Année	Nombre de parts échangées	% sur le nombre total de parts en circulation au 1er janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT)
2019	54	0,09 %	1,5 mois	-	369,58
2020	188	0,30 %	1,5 mois	-	150,00
2021	528	0,87 %	1,5 mois	-	400,00
2022	466	0,77 %	1,5 mois	-	300,00
2023	193	0,32 %	Dans le trimestre	297	819,42

ÉVOLUTION PAR PART EN JOUISSANCE DES RÉSULTATS FINANCIERS AU COURS DES 5 DERNIERS EXERCICES (EUROS TTC ET % DES REVENUS)

	2019		2020		2021		2022		2023	
	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus	Montant	% du total des revenus
REVENUS										
Recettes locatives brutes	53,75	99,94	52,91	99,86	53,18	99,98	53,20	100,00	50,99	98,68
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire									0,68	1,31
Produits divers	0,03	0,06	0,07	0,14	0,01	0,02			0,00	0,01
Total des revenus	**53,78**	**100,00**	**52,98**	**100,00**	**53,20**	**100,00**	**53,20**	**100,00**	**51,67**	**100,00**
CHARGES										
Commission de gestion	6,45	11,99	6,35	11,98	6,38	12,00	6,38	12,00	6,20	12,00
Autres frais de gestion[1]	1,06	1,96	1,07	2,01	0,96	1,81	1,14	2,14	1,10	2,13
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice	0,65	1,21	1,02	1,93	0,95	1,78	1,53	2,87	1,32	2,56
Charges immobilières non récupérées	9,24	17,18	9,92	18,73	9,85	18,52	9,65	18,14	12,46	24,11
Sous total - Charges externes	**17,40**	**32,35**	**18,36**	**34,65**	**18,15**	**34,11**	**18,70**	**35,15**	**21,08**	**40,79**
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour gros entretien										
- dotation nette aux autres provisions[2]	0,86	1,60	0,52	0,98	0,60	1,12	0,74	1,39	0,14	0,27
Sous total - Charges internes	**0,86**	**1,60**	**0,52**	**0,98**	**0,60**	**1,12**	**0,74**	**1,39**	**0,14**	**0,27**
Total des charges	**18,26**	**33,95**	**18,88**	**35,63**	**18,74**	**35,23**	**19,43**	**36,53**	**21,22**	**41,06**
RÉSULTAT	**35,52**	**66,05**	**34,10**	**64,37**	**34,45**	**64,77**	**33,77**	**63,47**	**30,45**	**58,94**
Variation du report à nouveau	(0,48)	(0,89)	(1,89)	(3,57)	(1,55)	(2,91)	(0,43)	(0,81)	(1,35)	(2,61)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire	36,00	66,94	36,00	67,95	36,00	67,68	34,20	64,28	31,80	61,54
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire	36,00	66,94	36,00	67,95	36,00	67,68	34,20	64,28	31,61	61,18

(1)) Ce poste comprend les frais suivants nets de leurs transferts de charges : les honoraires du commissaire aux comptes, les honoraires de commercialisation et d'expertise du patrimoine, les frais de publication, les frais d'assemblées et de conseils de surveillance, les frais bancaires, les frais d'actes, la cotisation AMF, les pertes sur créances irrécouvrables, les commissions de souscription ainsi que les charges financières et exceptionnelles.

(2) Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2022[1]	Durant l'année 2023	Total au 31/12/2023
Fonds collectés	91 347 000,00		91 347 000,00
Cessions d'immeubles		660 732,52	660 732,52
Plus et moins-values sur cessions		49 071,84	49 071,84
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(9 692 159,47)		(9 692 159,47)
Achats d'immeubles	(80 408 719,61)		(80 408 719,61)
Frais d'acquisition des immobilisations	(1 235 504,86)		(1 235 504,86)
Sommes restant à investir	**10 616,06**	**709 804,36**	**720 420,42**

(1) Depuis l'origine de la société.

5/ TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

DÉCLARATION FISCALE

PERSONNES PHYSIQUES

Les SCPI relèvent du régime fiscal des sociétés semi-transparentes qui prévoit que les bénéfices réalisés sont déterminés et déclarés au niveau de la SCPI mais qu'ils sont imposés au nom personnel des associés à raison de la quote-part de résultat qui leur revient correspondant à leurs droits dans la SCPI. Les règles de détermination et d'imposition de cette quote-part diffèrent ainsi selon la qualité de l'associé et le régime fiscal qui lui est applicable.

Les revenus de la SCPI sont principalement constitués de revenus locatifs auxquels s'ajoutent, éventuellement, des revenus financiers produits notamment par le placement des capitaux en attente d'investissement.

Depuis le 1er janvier 2018, les revenus financiers pour les personnes physiques font l'objet de plein droit d'un prélèvement forfaitaire unique (PFU ou Flat tax) au taux de 12,8 %, auquel s'ajoute les prélèvements sociaux de 17,2 % soit, une taxation globale à 30 %, sauf option contraire du contribuable sous conditions.

Il est rappelé, qu'au titre de vos revenus fonciers, l'administration fiscale prélève directement sur votre compte bancaire les acomptes de l'impôt dû.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2023 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

	En euros
Revenu foncier	
Revenu brut	3 110 970
Autres charges déductibles	1 097 176
Revenu net	2 013 794
Soit par part en pleine jouissance	33,07
Revenu financier	
Revenu	40 193
Soit par part en pleine jouissance	0,66
Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	0,47

PERSONNES MORALES

	En euros
Bénéfice net comptable au titre des BIC(1)	1 904 904
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	51 193
Résultat fiscal	1 853 711

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1)	1 904 904
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	1 904 904

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

Depuis le 1er janvier 2018, l'impôt de solidarité sur la fortune est remplacé par l'impôt sur la fortune immobilière (IFI). Les contribuables résidents français dont le patrimoine immobilier situé en France et hors de France excède 1 300 000 euros, en ce compris les actifs immobiliers détenus au travers des SCPI, au 1er janvier 2018 sont assujettis à l'IFI. Les non-résidents sont également imposables à l'IFI à raison des immeubles détenus uniquement en France, directement ou indirectement, lorsque la valeur nette taxable de la totalité de leurs actifs situés en France est supérieure à 1 300 000 euros.

Valeur par part à retenir pour la déclaration liée à l'IFI au 1er janvier 2024 (euros)	
Pour les résidents français	**Pour les non-résidents français (ou assimilés)**
811,56	811,56

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2024.

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EUROS)

En application de l'article D. 441-6 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31 décembre 2023, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances à J+15	Échéances entre J+16 et J+30	Échéances entre J+31 et J+45	Échéances entre J+46 et J+60	Échéances au-delà de J+60	Hors échéances	Total dettes fournisseurs
Échéances au 31/12/2023								
Fournisseurs		366 239,66						366 239,66(1)
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**366 239,66**						**366 239,66**
Échéances au 31/12/2022								
Fournisseurs		523 843,65						523 843,65(1)
Fournisseurs d'immobilisations								
Total à payer		**523 843,65**						**523 843,65**

(1) Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.



6/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

Nous vous avons réunis en assemblée générale extraordinaire afin de soumettre à vos votes des modifications statutaires de votre SCPI Multihabitation 6.

I. INTRODUCTION DE LA POSSIBILITÉ DE RÉVOQUER UN MEMBRE DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Conformément au règlement intérieur mis en place au sein du conseil de surveillance de votre SCPI, les membres de ce dernier sont soumis, pendant toute la durée de leur mandat, à une obligation de loyauté et de confidentialité qui leur interdit notamment de divulguer de quelque façon que ce soit l'ensemble des débats et des informations et documents qui y sont présentés ou qui leur sont communiqués pour la préparation de leurs travaux.

Afin d'encadrer plus strictement les dispositions du règlement intérieur, nous vous proposons d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance en cas de violation avérée des obligations de confidentialité et de loyauté.

En conséquence, l'article XIX-2 des statuts serait rédigé comme suit :

« Article XIX : Conseil de Surveillance

(...)

2. Nomination

Les membres du Conseil sont nommés parmi les Associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le Conseil de Surveillance en fonction composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de neuf.

Les membres du Conseil de Surveillance sont toujours rééligibles.

En cas de vacance notamment par décès ou démission, d'un ou plusieurs des membres du Conseil, le Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement nommé pour 3 ans.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au règlement intérieur du Conseil de Surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

RÉDUCTION DU CAPITAL

La stratégie de liquidation progressive des actifs ayant respecté leur engagement de location de neuf ans a débuté en 2023.

Le produit de ces cessions n'ayant pas vocation à être réinvesti eu égard à la politique d'investissement de votre SCPI, nous soumettons à vos suffrages une résolution visant à nous permettre de vous verser le produit de ces cessions sans attendre le terme statutaire de votre SCPI fixé au 23 mars 2026, dès lors que celui-ci aura atteint un montant significatif.

Ainsi, nous vous demandons de nous autoriser, jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à statuer sur les comptes clos au 31 décembre 2024, à procéder à une ou plusieurs réductions de capital par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 30,00 euros. En conséquence, chaque réduction de capital donnerait lieu à la diminution corrélative de la valeur nominale de chaque part sociale, actuellement fixée à 1 250,00 euros et au remboursement partiel de l'apport effectué par chaque associé.

***

Nous vous demanderons de donner tous pouvoirs à la société de gestion à effet de procéder à la réalisation desdites modifications.

Nous espérons que ces propositions emporteront votre agrément et, restant à votre disposition pour toute information complémentaire, nous vous recommandons d'approuver les résolutions soumises à votre approbation.

La société de gestion



7/ RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Pour accomplir notre mission, nous avons bénéficié du concours de la société de gestion, qui nous a régulièrement communiqué toutes les informations pouvant nous être nécessaires, et du commissaire aux comptes, qui a répondu à toutes nos questions.

Votre conseil s'est réuni à deux reprises le 28 février 2023 et le 3 octobre 2023 afin d'examiner les comptes de la période écoulée, le marché des parts ainsi que la situation du patrimoine et a reçu sur ces points toutes les explications permettant d'analyser et de comprendre leur évolution.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent à l'issue de la réunion du 19 mars 2024.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

Entièrement constitué, le patrimoine de la SCPI Multihabitation 6 comprend un total de 301 lots intégralement livrés.

Au 31 décembre 2023, sur les 301 lots détenus par la SCPI, 3 lots sont vendus, 27 lots sont vacants dont 6 à relouer, 5 en attente de signature (offre ou promesse) et 16 en cours de commercialisation.

Nous vous rappelons que la stratégie sur cette SCPI est de vendre les lots au fur et à mesure de leur libération. Cependant, en fonction de la localisation, de la typologie et de l'intérêt pour le secteur résidentiel, certains lots seront remis en location.

Nous vous précisons que le taux moyen d'occupation physique s'élève à 86,8 % et le taux moyen d'occupation financier s'élève au 31 décembre 2023 à 88,8 %.

En ce qui concerne les contentieux locatifs, la société de gestion nous a précisé qu'au 31 décembre 2023, 25 dossiers pour impayés étaient ouverts, dont 18 concernant des locataires partis, pour une créance totale de 162 684,70 euros. Ce poste est suivi attentivement par les membres du conseil de surveillance car son évolution, sans être inquiétante (0,52 % d'impayés), mérite attention.

Enfin, la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance s'établit à 81 120 000,00 euros hors droits, soit 1 332,06 euros par part et une baisse de 3,75 % par rapport à l'exercice 2022.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que le capital social de votre SCPI s'élève à 76 122 500,00 euros divisé en 60 898 parts sociales réparties entre 1 645 associés. La capitalisation s'élève à 91 347 000,00 euros.

Au cours de l'exercice 2023, 129 parts ont été échangées au 1er semestre sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 1 059,01 euros et 64 parts ont été échangées au 2e semestre sur la base d'un prix unitaire moyen payé par l'acquéreur de 958,20 euros. Cependant, compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.



RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2023

Notre réunion du 19 mars 2024, à laquelle était convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice.

Le résultat de l'exercice social de la SCPI clos le 31 décembre 2023 se solde par un bénéfice de 1 854 573,75 euros, soit 30,45 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2023 s'est élevée à 31,80 euros par part, dont 1,35 euro prélevé sur le report à nouveau.

CONVENTIONS VISÉES PAR L'ARTICLE L. 214-106 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

Les conventions visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier sont détaillées dans le rapport spécial du commissaire aux comptes. Nous vous invitons à en prendre connaissance.

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

La société de gestion vous propose d'introduire la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance en cas de violation avérée des obligations de confidentialité et de loyauté.

Elle vous propose également de réaliser une ou plusieurs réduction(s) de capital par réduction de la valeur nominale dès lors qu'un minimum de 30,00 euros par part de vente d'actifs serait atteint et ceci afin de procéder au versement des fonds au profit des associés.

Nous vous invitons à voter favorablement à l'ensemble de ces résolutions, qui ont été débattues au sein de votre conseil de surveillance.

PROJET DE RÉSOLUTIONS

Le projet de résolutions qui nous a été présenté lors de notre réunion du 19 mars 2024 est soumis à votre approbation. Après prise en compte de nos observations, nous vous invitons à approuver ces résolutions dans leur ensemble.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les commentaires relatifs à l'exercice 2023 que nous avons estimé devoir porter à votre connaissance. Avant de clore notre rapport, nous tenons, à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour faciliter l'accomplissement de notre mission. Nous invitons les associés à participer à notre assemblée générale ou à voter par correspondance et rappelons à chacun d'eux la nécessité de voter pour éviter une deuxième convocation, toujours génératrice de frais supplémentaires.

Pour le conseil de surveillance,
Laurent ALTMAYER, Président



8/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance, du commissaire aux comptes – Approbation des comptes sociaux – Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion, du conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve le rapport de la société de gestion dans toutes ses parties ainsi que les comptes de l'exercice arrêtés au 31 décembre 2023 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 1 854 573,75 euros.

L'assemblée donne quitus à la société La Française Real Estate Managers pour sa mission de Gérant et lui renouvelle en tant que de besoin sa confiance aux fins d'exécution de son mandat dans toutes ses dispositions.

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Affectation du résultat de l'exercice

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 1 854 573,75 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 803 054,99 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 2 657 628,74 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 1 936 556,40 euros ;
- au report à nouveau une somme de 721 072,34 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état annexe au rapport de gestion, approuve cet état dans toutes ses parties ainsi que les valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2023, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 81 189 479,85 euros, soit 1 333,20 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 82 561 492,76 euros, soit 1 355,73 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 98 341 197,99 euros, soit 1 614,85 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

Approbation du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L 214-106 du Code monétaire et financier

L'assemblée générale après avoir entendu la lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les opérations visées à l'article L.214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.



CINQUIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de distribuer aux personnes morales, le montant de l'impôt sur la plus-value non acquitté pour leur compte

L'assemblée générale autorise la société de gestion à verser aux associés non imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers, le montant par part de l'impôt sur la plus-value immobilière acquitté, s'il y a lieu lors des cessions d'éléments du patrimoine social de l'exercice, au nom et pour le compte des autres associés imposés dans cette catégorie.

L'assemblée générale prend acte qu'aucun impôt sur la plus-value immobilière n'a été acquitté au nom et pour le compte des associés imposés dans la catégorie des plus-values immobilières des particuliers au cours de l'exercice 2023.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

SIXIÈME RÉSOLUTION

Autorisation donnée à la société de gestion de prélever un droit fixe dans le cadre du traitement des parts en déshérence

L'assemblée générale, autorise la société de gestion à prélever un droit fixe de 150,00 euros HT, par associé/héritier retrouvé suite aux diligences de la société de gestion, pour toute recherche d'associés/héritiers dans le cadre du traitement des parts en déshérence de la SCPI.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2024.

SEPTIÈME RÉSOLUTION

Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers – Constatation des honoraires perçus en 2023

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la possibilité pour la société La Française Real Estate Managers d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière et du fait que dans cette hypothèse :

- le montant des ventes (honoraires de commercialisation et de liquidation inclus) est versé à la SCPI et que,
- les honoraires de commercialisation y afférents sont par la suite reversés à la société La Française Real Estate Managers ; décide de fixer les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission spécifique, à un maximum de :
  - 2,5 % HT du prix de vente hors droits et hors honoraires de commercialisation pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
  - 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors honoraires de commercialisation pour les ventes intervenant sur un bien libre ;
  - 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors honoraires de commercialisation pour les ventes intervenant sur un bien occupé.

L'assemblée générale constate que les honoraires versés à ce titre à la société La Française Real Estate Managers se sont élevés à 36 109,02 euros TTC en 2023.

HUITIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



9/ TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

Introduction de la possibilité de révoquer un membre du conseil de surveillance – Modification corrélative de l'article XIX-2 des statuts

L'assemblée générale, réunie aux conditions de quorum et de majorité requises pour les décisions extraordinaires, après avoir entendu lecture du rapport du gérant, décide d'introduire la possibilité pour les associés de révoquer un membre du conseil de surveillance.

Par conséquent, elle décide de modifier corrélativement le l'article XIX-2 des statuts de la société comme suit :

ANCIENNE RÉDACTION

« Article XIX : Conseil de Surveillance

(...)

2. Nomination

Les membres du Conseil sont nommés parmi les Associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le Conseil de Surveillance en fonction composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de neuf.

Les membres du Conseil de Surveillance sont toujours rééligibles.

En cas de vacance notamment par décès ou démission, d'un ou plusieurs des membres du Conseil, le Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement nommé pour 3 ans.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs. »

NOUVELLE RÉDACTION

« Article XIX : Conseil de Surveillance

(...)

2. Nomination

Les membres du Conseil sont nommés parmi les Associés par l'Assemblée Générale Ordinaire. Le Conseil de Surveillance en fonction composé de sept membres au moins, pourra augmenter le nombre de ses membres jusqu'au maximum de neuf.

Les membres du Conseil de Surveillance sont toujours rééligibles.

En cas de vacance notamment par décès ou démission, d'un ou plusieurs des membres du Conseil, le Conseil peut, entre deux Assemblées Générales Ordinaires, procéder à des nominations à titre provisoire.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que jusqu'à la prochaine Assemblée Générale.

Quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance tombe, par suite de décès ou de démission, au-dessous du nombre minimum ci-dessus fixé, l'Assemblée doit être immédiatement convoquée pour compléter le Conseil de Surveillance. Le mandat du membre ainsi nommé expirera à l'issue du mandat de l'ensemble du Conseil préalablement nommé pour 3 ans.

Préalablement à la convocation de l'Assemblée Générale devant nommer de nouveaux membres, la Société de Gestion procède à un appel à candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non-fondateurs.

Les membres du Conseil de Surveillance peuvent être révoqués à tout moment conformément au réglement intérieur du Conseil de Surveillance. La décision de révocation est prise par l'Assemblée Générale Ordinaire et n'a pas à être motivée. La révocation n'ouvre droit à aucune indemnisation. »

DEUXIÈME RÉSOLUTION

Réduction du capital social, pouvoirs à donner à la société de gestion

L'assemblée générale, après avoir entendu la lecture du rapport de la société de gestion sur le projet de réduction du capital social par voie de diminution de la valeur nominale de chaque part sociale, décide :

- de déléguer à la société de gestion le pouvoir de réduire le capital de la SCPI par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant minimum de 30,00 euros, et
- de donner tous pouvoirs à la société de gestion à effet de procéder à la réalisation de la réduction de capital et notamment :
  - fixer le montant de la réduction de capital,
  - procéder au versement des fonds au profit des associés,
  - accomplir, directement ou par mandataire, tous actes et formalités à l'effet de rendre définitive la réduction de capital,
  - modifier corrélativement les statuts de la société,
  - d'une manière générale, prendre toutes dispositions utiles, conclure tous accords et effectuer toute formalité utile à l'émission des actions nouvelles.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2024.

TROISIÈME RÉSOLUTION

Pouvoirs en vue des formalités

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie ou d'un extrait du présent procès-verbal en vue d'accomplir les formalités légales de dépôt et de publicité consécutives à l'adoption des résolutions précédentes.



10/ COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023		31/12/2022	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
Placements immobiliers				
Immobilisations locatives	**79 747 987,09**	**81 120 000,00**	**80 408 719,61**	**85 030 000,00**
Droits réels (Bail emphytéotique)				
Amortissements droits réels				
Constructions sur sol d'autrui				
Amortissement de constructions sur sol d'autrui				
Terrains et constructions locatives	79 747 987,09	81 120 000,00	80 408 719,61	85 030 000,00
Immobilisations en cours				
Provisions liées aux placements immobiliers				
Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives				
Gros entretiens - grosses réparations - travaux remise en état				
Provisions pour risques et charges				
Titres financiers contrôlés				
Immobilisations financières contrôlées				
Dépréciations exceptionnelle des immobilisations financières contrôlées				
Provisions pour risques et charges				
TOTAL I (placements immobiliers)	**79 747 987,09**	**81 120 000,00**	**80 408 719,61**	**85 030 000,00**
Immobilisations financières				
Immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des immobilisations financières non contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières contrôlées				
Avances en compte courant et créances rattachées des immobilisations financières non contrôlées				
Dépréciation des avances en compte courant et créances rattachées				
TOTAL II (immobilisations financières)	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Autres actifs et passif d'exploitation	**149 350,84**	**149 350,84**	**125 316,76**	**125 316,76**
Actifs immobilisés				
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…)	149 350,84	149 350,84	125 316,76	125 316,76
Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations				
Créances	**648 533,29**	**648 533,29**	**1 004 603,10**	**1 004 603,10**
Locataires et comptes rattachés	396 000,28	396 000,28	396 842,87	396 842,87
Provisions pour dépréciation des créances	(245 936,44)	(245 936,44)	(237 335,43)	(237 335,43)
Autres créances	498 469,45	498 469,45	845 095,66	845 095,66
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	**2 643 867,45**	**2 643 867,45**	**2 086 883,66**	**2 086 883,66**
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	2 643 867,45	2 643 867,45	2 086 883,66	2 086 883,66
TOTAL III (actifs d'exploitation)	**3 441 751,58**	**3 441 751,58**	**3 216 803,52**	**3 216 803,52**
Provisions pour risques et charges				
Dettes	**(2 000 572,03)**	**(2 000 572,03)**	**(2 403 132,47)**	**(2 403 132,47)**
Dettes financières	(244 724,60)	(244 724,60)	(267 722,60)	(267 722,60)
Dettes d'exploitation	(388 470,92)	(388 470,92)	(566 565,72)	(566 565,72)
Dettes diverses	(1 367 376,51)	(1 367 376,51)	(1 568 844,15)	(1 568 844,15)
TOTAL IV (passifs d'exploitation)	**(2 000 572,03)**	**(2 000 572,03)**	**(2 403 132,47)**	**(2 403 132,47)**
Comptes de régularisation actif et passif				
Charges constatées d'avance	313,21	313,21		
Produits constatés d'avance				
Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts)				
TOTAL V (comptes de régularisation)	**313,21**	**313,21**		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)	**81 189 479,85**		**81 222 390,66**	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE		**82 561 492,76**		**85 843 671,05**

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)[1]

Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2022	Autres mouvements	Situation au 31/12/2023
Capital	**76 122 500,00**			**76 122 500,00**
Capital souscrit	76 122 500,00			76 122 500,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission ou de fusion	**4 296 835,67**			**4 296 835,67**
Prime d'émission	15 224 500,00			15 224 500,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(10 927 664,33)			(10 927 664,33)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values réalisées sur cessions d'immeubles et de titres financiers contrôlés			**49 071,84**	**49 071,84**
Réserves				
Report à nouveau	**829 376,26**	**(26 321,27)**		**803 054,99**
Résultat de l'exercice	**(26 321,27)**	**26 321,27**	**(81 982,65)**	**(81 982,65)**
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire	2 056 390,33	(2 056 390,33)	1 854 573,75	1 854 573,75
Acomptes sur distribution	(2 082 711,60)	2 082 711,60	(1 896 363,72)	(1 896 363,72)
Prélèvement libératoire payé pour compte			(40 192,68)	(40 192,68)
Distribution des acomptes sur liquidation				
TOTAL GÉNÉRAL	**81 222 390,66**		**(32 910,81)**	**81 189 479,85**

(1) Correspond à la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

10/ COMPTES ANNUELS

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2023 (EUROS)

	31/12/2023	31/12/2022
Produits immobiliers		
Loyers	3 105 087,87	3 239 931,38
Charges facturées	449 259,84	436 664,72
Produits des participations contrôlées		
Produits annexes		
Reprises de provisions		
Transferts de charges immobilières		
TOTAL I : Produits de l'activité immobilière	**3 554 347,71**	**3 676 596,10**
Charges de l'activité immobilière		
Charges ayant leur contrepartie en produits	449 259,84	436 664,72
Travaux de gros entretiens		
Charges d'entretien du patrimoine locatif	80 443,49	92 872,44
Dotations aux provisions pour gros entretiens et grosses réparations		
Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers		
Autres charges immobilières	758 566,44	587 709,45
Dépréciations des titres de participation contrôlés		
TOTAL II : Charges immobilières	**1 288 269,77**	**1 117 246,61**
Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)	**2 266 077,94**	**2 559 349,49**
Produits d'exploitation		
Reprises d'amortissements d'exploitation		
Reprises de provisions d'exploitation		
Transfert de charges d'exploitation	1 258,26	
Reprises de provisions pour créances douteuses	36 949,51	14 944,86
TOTAL I : Produits d'exploitation	**38 207,77**	**14 944,86**
Charges d'exploitation		
Commissions de la société de gestion	377 564,64	388 791,76
Charges d'exploitation de la société	30 802,11	33 071,46
Diverses charges d'exploitation	37 091,01	34 489,41
Dotations aux amortissements d'exploitation		
Dotations aux provisions d'exploitation		
Dépréciations des créances douteuses	45 550,52	59 921,50
TOTAL II : Charges d'exploitation	**491 008,28**	**516 274,13**
Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)	**(452 800,51)**	**(501 329,27)**
Produits financiers		
Dividendes des participations non contrôlées		
Produits d'intérêts des comptes courants		
Autres produits financiers	41 284,11	
Reprises de provisions sur charges financières		
TOTAL I : Produits financiers	**41 284,11**	
Charges financières		
Charges d'intérêts des emprunts		
Charges d'intérêts des comptes courants		
Autres charges financières	232,24	1 436,72
Dépréciations		
TOTAL II : Charges financières	**232,24**	**1 436,72**
Résultat financier C = (I - II)	**41 051,87**	**(1 436,72)**
Produits exceptionnels		
Produits exceptionnels	300,01	0,02
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL I : Produits exceptionnels	**300,01**	**0,02**
Charges exceptionnelles		
Charges exceptionnelles	55,56	193,19
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles		
TOTAL II : Charges exceptionnelles	**55,56**	**193,19**
Résultat exceptionnel D = (I - II)	**244,45**	**(193,17)**
Résultat net (A+B+C+D)	**1 854 573,75**	**2 056 390,33**

11/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

L'ANC a publié son règlement n° 2016-03 du 15 avril 2016 relatif aux règles comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier (SCPI).

Ce règlement est entré en vigueur pour les exercices comptables ouverts à compter du 1er janvier 2017.

Les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un état du patrimoine incluant une estimation des différents actifs ;
- un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

IMMOBILISATIONS LOCATIVES

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition ou pour leur valeur d'apport.

Les dépenses de climatisation sont immobilisées et ne subissent aucun amortissement. Toutes les autres dépenses jugées comme étant de nature à augmenter la valeur locative des biens sont immobilisées et amorties sur 5 ans.

Les coûts de remplacement ou de renouvellement d'un élément de l'actif immobilier viennent en augmentation du coût d'acquisition initial ou à son origine estimée, la sortie est comptabilisée dans un compte de réserves ayant la nature de gains ou pertes en capital.

Les immeubles construits sur sol d'autrui font l'objet d'un amortissement calculé sur la durée du bail à construction ou la durée de la concession. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

Les travaux engagés dans le but de favoriser la mise en location des immeubles avec en contrepartie un surloyer prévu au bail du locataire font l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « Autres immobilisations locatives » dans le compte « Installations générales, agencements, aménagements divers ». Ces immobilisations sont amorties. La valeur nette de ces immeubles est inscrite dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

VALEUR DES TERRAINS

Le plan comptable préconise, lorsque la valeur du terrain ne peut être distinguée de la construction, de regrouper la comptabilisation de ces deux éléments. C'est la méthode retenue par la société, qui achète des immeubles existants.

VALEUR VÉNALE DES IMMEUBLES LOCATIFS

Selon les dispositions comptables applicables aux SCPI, la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine présente la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la société ; le total de cette colonne correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-109 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

La valeur vénale des immeubles locatifs résulte d'une expertise réalisée par la société BNP Paribas Real Estate Valuation France en qualité d'expert immobilier indépendant nommé pour 5 ans jusqu'à l'assemblée générale ordinaire de 2025. Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers et conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995 et menées dans le respect des préconisations contenues dans le rapport du groupe de travail sur l'expertise immobilière réuni par l'AMF et la Charte de l'Expertise publiée le 3 février 2000.

La méthode principale utilisée par l'expert est celle dite de la « capitalisation des revenus locatifs » qui consiste à appliquer un taux de capitalisation à la valeur locative d'un immeuble après rapprochement de son loyer effectif. Cette méthodologie est complétée de la méthode dite « par comparaison » qui permet d'analyser la valeur métrique en la comparant à des références de marché. Il s'agit des deux méthodes les plus couramment utilisées. Certains experts retiennent la seule méthode par capitalisation du revenu la jugeant plus pertinente, d'autres préfèrent réaliser une moyenne des deux méthodes. Dans certains cas particuliers et notamment lorsqu'une partie du revenu est variable, une troisième méthode est utilisée à savoir le « discounted Cash-Flow », qui est une actualisation des revenus futurs (y compris jusqu'à la vente de l'actif) en prenant en compte des variables pouvant impacter le montant des revenus (mouvement locatif, travaux, vacance locative, impayé...) actualisé à un taux de capitalisation. La société de gestion utilise la même méthodologie et confronte sa valorisation avec celle de l'expert.

Au 31 décembre 2023, la valeur d'expertise s'établit à 81 120 000,00 euros.

11/ ANNEXE / INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

PRÉLÈVEMENT SUR LA PRIME D'ÉMISSION

Les frais d'acquisition et de constitution ainsi que la TVA non récupérable sur immobilisations sont amortis et prélevés sur la prime d'émission. Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission ainsi que le prorata de TVA s'y rapportant.

PLAN D'ENTRETIEN DES IMMEUBLES

Compte tenu que les SCPI résidentielles achètent des actifs neufs et que ces SCPI ont vocation à être liquidées au terme statutaire correspondant peu ou prou au terme de la garantie décennale, il a été décidé de ne pas appliquer de provisions pour gros entretien.

PROVISIONS POUR DÉPRÉCIATION DE CRÉANCES

Les loyers et charges échus depuis plus de trois mois sont provisionnés à hauteur de 100 % de leur montant HT diminué des dépôts de garantie détenus et des commissions dues à la société de gestion.

Les provisions pour dépréciation des créances sont inscrites en déduction dans la colonne « Valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Tout risque identifié sur la société fait l'objet d'une provision.

ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les engagements hors bilan correspondent aux engagements donnés et/ou reçus par les SCPI :

- engagements sur les actes d'acquisitions ou de cessions ;
- covenants sur les emprunts conclus ;
- garanties données dans le cadre de financement : hypothèque, privilège de prêteur de deniers ;
- cautions bancaires en lieu et place des dépôts de garantie ;
- dettes promoteurs.

ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS À LA CLÔTURE

Aucun évènement important n'est survenu entre la date de clôture de l'exercice et la date à laquelle ce document est établi.

ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2023		Exercice 2022	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Résidentiel	79 747 987,09	81 120 000,00	80 408 719,61	85 030 000,00
Total	**79 747 987,09**	**81 120 000,00**	**80 408 719,61**	**85 030 000,00**
Total général	**79 747 987,09**	**81 120 000,00**	**80 408 719,61**	**85 030 000,00**

VARIATION DES IMMOBILISATIONS

Immobilisations locatives au 31/12/2022	**80 408 719,61**
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2022	**80 408 719,61**
Cessions	**(660 732,52)**
88 rue de Lorient - RENNES	(337 484,29)
27 rue Victor Recourat - LE PERREUX-SUR-MARNE	(323 248,23)
Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023	**79 747 987,09**
Solde immobilisations en cours au 31/12/2022	
Solde immobilisations en cours au 31/12/2023	
Immobilisations locatives au 31/12/2023	**79 747 987,09**
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2022	**125 316,76**
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2022	**125 316,76**
Fonds de roulement versés aux syndics	24 034,08
Fonds de roulements restitués par les syndics	
Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023	**149 350,84**
Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2023	**149 350,84**

RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant des provisions au 31/12/2022	Dotation 2023	Provisions utilisées ou reprises	Montant des provisions au 31/12/2023
Pour créances douteuses	237 335,43	45 550,52	36 949,51	245 936,44
Total	**237 335,43**	**45 550,52**	**36 949,51**	**245 936,44**

AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2022	2 056 390,33
Report à nouveau 2022	829 376,26
Total distribuable	**2 885 766,59**
Distribution 2022	2 082 711,60
Report à nouveau après affectation du résultat	**803 054,99**

CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	78 614,16
Locataires et comptes rattachés	917,00
Autres dettes d'exploitation	86 553,77
Total	**166 084,93**
Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	75 957,39
Autres créances d'exploitation	72 346,12
Total	**148 303,51**

DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	40 183,58
Locataires : factures à établir	75 957,39
Locataires : créances douteuses	279 859,31
Total	**396 000,28**

11/ ANNEXE

INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

Jetons de présence	9 000,00
Total	**9 000,00**

CHARGES FINANCIÈRES

Autres charges financières	232,24
Total	**232,24**

PRODUITS FINANCIERS

Produits d'intérêts des comptes courants	41 284,11
Total	**41 284,11**

CHARGES EXCEPTIONNELLES

Apurement comptes locataires	25,36
Distribution associés versés à tort	30,20
Total	**55,56**

PRODUITS EXCEPTIONNELS

Indemnités reçues Art 700	300,00
Rompus	0,01
Total	**300,01**

CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Conventions	Modalités financières	La Française REM
Arbitrage	1,25 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors honoraires d'arbitrage	10 828,36
	2,5 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors honoraires d'arbitrage pour les ventes intervenants au profit des locataires	n.a.
	4,17 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors honoraires d'arbitrage pour les ventes intervenant sur un bien libre ou occupé vendu à un investisseur	36 109,02
Honoraire de gérance (Honoraire de la société de gestion et remboursement de frais admnistratifs)	10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs et produits financiers nets)	377 564,64

PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

Promesses d'acquisition	Néant

Promesses de vente

Adresse	Nature	Date	Prix
88 rue de Lorient - 35000 RENNES	Résidentiel	24/11/2023	205 000,00 €
62 et 114 impasse du Ruisseau - 01170 GEX	Résidentiel	28/11/2023	320 000,00 €
62 et 114 impasse du Ruisseau - 01170 GEX	Résidentiel	30/11/2023	305 000,00 €
62 et 114 impasse du Ruisseau - 01170 GEX	Résidentiel	19/12/2023	220 000,00 €

Opération de valorisation	Néant

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale. La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine.

Toutefois, l'inventaire détaillé des placements immobiliers, comportant cette information, est tenu à la disposition des associés qui en feraient la demande dans les conditions et conformément à l'article R. 214-150 du Code monétaire et financier. La colonne « Méthode » renvoi à la méthode de valorisation retenue pour l'évaluation de l'actif. Ces méthodes sont précisées dans l'annexe comptable.

- Méthode par capitalisation (CA) / Méthode des comparables (CO) / Discounted Cash-Flow (DCF).

Adresse	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Méthode	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2023 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2022 (euros)
Résidentiel								
Oxygen 62 & 114 impasse du Ruisseau 01170 GEX	07/06/2013	100,00 %	1 900,22	CA / CO	7 137 336,51		7 137 336,51	7 137 336,51
Villa Rosa Sole 19 impasse de la Gaîté 06200 NICE	05/02/2013	100,00 %	659,55	CA / CO	2 863 512,00		2 863 512,00	2 863 512,00
Cap 140° 25 cours Édouard Vaillant 33000 BORDEAUX	26/12/2012	100,00 %	753,00	CA / CO	2 395 453,33		2 395 453,33	2 395 453,33
City Zen 88 rue de Lorient 35000 RENNES	25/10/2012	100,00 %	1 093,68	CA / CO	3 353 215,98		3 353 215,98	3 690 700,27
Les Mercuriales 1 11 rue du Commerce 69330 MEYSIEU	27/09/2012	100,00 %	1 369,00	CA / CO	4 470 000,00		4 470 000,00	4 470 000,00
Villa Buci 1/11/13 rocade de la Croix 77600 BUSSY-SAINT-GEORGES	20/06/2013	100,00 %	1 770,40	CA / CO	6 834 293,00		6 834 293,00	6 834 293,00
Happy Velizy 12 esplanade du Traité de Rome 78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY	26/09/2012	100,00 %	262,50	CA / CO	1 179 815,00		1 179 815,00	1 179 815,00
Le Carrousel 1 passage des Confidences 78800 HOUILLES	19/06/2012	100,00 %	1 635,20	CA / CO	7 917 488,50		7 917 488,50	7 917 488,50
Tandem 8 rue Aristide Briand 92170 VANVES	25/04/2013	100,00 %	473,10	CA / CO	3 142 000,00		3 142 000,00	3 142 000,00
Terrasses en Ville 72/78 Grande Rue 92310 SÈVRES	24/10/2012	100,00 %	950,20	CA / CO	6 355 575,00		6 355 575,00	6 355 575,00
Les Coteaux 12,12 bis & 14 route du Pavé des Gardes 92370 CHAVILLE	29/03/2013	100,00 %	1 408,40	CA / CO	8 021 871,17		8 021 871,17	8 021 871,17
Sky 16 bis ter et quater rue de Bezons 92400 COURBEVOIE	04/12/2012	100,00 %	904,00	CA / CO	6 261 612,00		6 261 612,00	6 261 612,00
50 Laplace 9 avenue Jeanne d'Arc 94110 ARCUEIL	28/05/2013	100,00 %	634,50	CA / CO	3 269 679,63		3 269 679,63	3 269 679,63
Villa Claudia 2 27 rue Victor Recourat 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	25/01/2013	100,00 %	593,24	CA / CO	2 781 666,77		2 781 666,77	3 104 915,00
Orangerie 8 rue de l'Orangerie 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	28/11/2012	100,00 %	899,33	CA / CO	4 541 632,25		4 541 632,25	4 541 632,25
Lamartine 38 avenue Lamartine 94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	28/11/2012	100,00 %	216,82	CA / CO	1 107 817,95		1 107 817,95	1 107 817,95
L'Éloge 90 avenue de la République 94700 MAISONS-ALFORT	26/06/2012	100,00 %	1 487,60	CA / CO	8 115 018,00		8 115 018,00	8 115 018,00
Total résidentiel			**17 010,74**		**79 747 987,09**		**79 747 987,09**	**80 408 719,61**
Total général			**17 010,74**		**79 747 987,09**		**79 747 987,09**	**80 408 719,61**

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Multihabitation 6,

OPINION

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société civile de placement immobilier Multihabitation 6 relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2023, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société civile de placement immobilier à la fin de cet exercice.

FONDEMENT DE L'OPINION

RÉFÉRENTIEL D'AUDIT

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

INDÉPENDANCE

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 1er janvier 2023 à la date d'émission de notre rapport.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions des articles L.821-53 et R.821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme précisé dans le paragraphe « Valeur vénale des immeubles locatifs » de l'annexe, les placements immobiliers, présentés dans la colonne « valeurs estimées » de l'état du patrimoine, sont évalués à leurs valeurs vénales. Ces valeurs vénales sont arrêtées par la société de gestion sur la base d'une évaluation, réalisée par l'expert immobilier indépendant, des actifs immobiliers détenus directement par la société civile de placement immobilier. Nos travaux ont notamment consisté à prendre connaissance des procédures mises en œuvre par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des hypothèses et des méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

VÉRIFICATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et règlementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

En application de la loi, nous vous signalons que les informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce n'ont pu être vérifiées en l'absence de communication des documents sous-tendant ces informations. Par ailleurs, les informations relatives aux délais de paiement clients ne sont pas mentionnées dans le rapport de gestion. En conséquence, nous ne pouvons pas attester de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement prévues à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

RESPONSABILITÉS DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION ET DES PERSONNES CONSTITUANT LE GOUVERNEMENT D'ENTREPRISE RELATIVES AUX COMPTES ANNUELS

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société civile de placement immobilier ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

RESPONSABILITÉS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES RELATIVES À L'AUDIT DES COMPTES ANNUELS

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société civile de placement immobilier à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Paris-La Défense, le 16 mai 2024
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie Gaitte

13/ RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2023

À l'assemblée générale de la société civile de placement immobilier Multihabitation 6,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société et en application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisé ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions. Il vous appartient d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Par ailleurs, il nous appartient, le cas échéant, de vous communiquer certaines informations relatives à l'exécution, au cours de l'exercice écoulé, des conventions déjà approuvées par l'assemblée générale.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

CONVENTIONS DÉJÀ APPROUVÉES PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nous avons été informés que l'exécution des conventions suivantes, déjà approuvées par l'assemblée générale au cours d'exercices antérieurs, s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS D'EXERCICES ANTÉRIEURS :

Convention conclue avec la société de gestion La Française Real Estate Managers :

Conformément aux dispositions de l'article XVII des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers est habilitée à recevoir les rémunérations suivantes :

1) Une commission de 10 % HT maximum des recettes brutes annuelles HT (produits locatifs encaissés et produits financiers nets) de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2023 s'élève à 377 564,64 euros.

2) Une rémunération au titre de la recherche de capitaux ainsi que pour l'étude et la recherche des investissements : cette commission de souscription est égale à 8,78 % hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2023.

3) Une commission de cession représentant 1,25 % HT maximum du prix de cession (hors droits et hors frais) de l'actif immobilier.

Le montant comptabilisé au titre de l'exercice 2023 s'élève à 10 828,36 euros.

CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ :

L'assemblée générale du 6 juillet 2023 a décidé la possibilité pour la société La Française Real Estate Managers d'intervenir dans le cadre d'une mission spécifique d'intermédiaire en transaction immobilière et fixé les honoraires de commercialisation versés en rémunération de cette mission à un taux maximum de 2,5 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenant au profit des locataires et de 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenants au profit de tout acquéreur.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre des honoraires relatifs aux ventes intervenant au profit des locataires au titre de l'exercice 2023.

Le montant comptabilisé au titre des honoraires relatifs aux ventes intervenant au profit de tout autre acquéreur au titre de l'exercice 2023 s'élève à 36 109,02 euros.

Paris-La Défense, le 16 mai 2024
Le commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Virginie GAITTE

LA FRANÇAISE
INVESTING TOGETHER

La Française Real Estate Managers

128 boulevard Raspail 75006 Paris
Tél. +33 (0)1 53 62 40 60
serviceclient@la-francaise.com

Une société du Groupe La Française
www.la-francaise.com

Mai 2024 - G60063 - Crédit photo : Depositphotos