# Rapport annuel 2024

## SCPI
## MULTIHABITATION 6



LA FRANÇAISE REM
Crédit Mutuel Alliance Fédérale

# MULTIHABITATION 6

## SCPI « SCELLIER BBC » À CAPITAL FIXE FERMÉ

### Assemblées générales ordinaire et extraordinaire du 10 juin 2025













1/ CONJONCTURE 2

2/ FICHE D'IDENTITÉ 4

3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024 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 28

11/ ANNEXE 31

12/ TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE 37

13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES 38


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 vos 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://www.la-francaise.com/fr/scpi-videos/

# 1/ CONJONCTURE

## CONJONCTURE ÉCONOMIQUE

Après une croissance modeste en 2023 avec une hausse du PIB de 0,5 %, 2024 pâtit des incertitudes liées au contexte géopolitique mondial et à la dégradation de l'environnement économique. Confrontées à une demande atone et à des perspectives très incertaines, les entreprises restreignent leurs dépenses d'investissement et le marché du travail se détériore lentement. Les exportations européennes sont également en berne et la compétitivité de certains secteurs d'activité vacille. Le virage protectionniste qui s'annonce aux États-Unis, les difficultés structurelles dans l'industrie et l'instabilité politique en France et en Allemagne limitent les marges de progression de l'activité économique dans la zone euro en 2025.

2024 a été marquée par la mise en place d'un cycle de baisse de taux dans la grande majorité des pays développés après deux années de resserrement monétaire. La Banque Centrale Européenne n'a pas fait exception, en décidant d'abaisser le taux de dépôt de 4 % à 3 % en fin d'année.

Cette décision semble logique étant donné la baisse du risque inflationniste et en particulier de l'inflation core[1], cette dernière passant de 3,4 % fin 2023 à 2,7 % fin 2024. Plus encourageant encore, son rythme sur les 6 derniers mois est de 2,1% annualisé, soit extrêmement proche de la cible de la BCE. Selon nous, ce mouvement devrait par ailleurs se poursuivre en 2025 puisque l'inflation salariale, source première des hausses de prix dans les secteurs des services, devrait-elle aussi continuer à décroître si l'on en croit les études de la BCE.

La faiblesse de la conjoncture au sein de la Zone Euro a elle aussi amené la BCE à rendre sa politique monétaire plus accommodante avec une croissance sans cesse revue à la baisse et s'établissant à 0,7 % en 2024. 2025 ne devrait pas être fondamentalement différent en termes de prévisions de croissance, mais plusieurs éléments devraient permettre à la dynamique négative de s'estomper :

- la dissipation du choc d'offre sur les matières premières tout d'abord ;
- la baisse de l'Euro ensuite ;
- enfin, et surtout, un regain d'optimisme graduel de la part du consommateur européen.

Il est aussi probable que nous assistions à une hausse des déficits budgétaires en raison des déséquilibres géopolitiques actuels, même si sur ce sujet il est difficile d'avoir beaucoup de certitude.

Les taux longs n'ont, de leur côté, pas suivi le mouvement de baisse des taux directeurs avec un taux à 10 ans allemand passant de 2,03 % à 2,36 % ou encore un taux à 10 ans français passant de 2,56 % à 3,19 %. Concernant la France, une partie de la hausse des taux s'explique par une forte hausse du risque politique à la suite de la dissolution de l'Assemblée nationale.

En conclusion, les dernières déclarations de la BCE vont dans le sens d'une poursuite de la réduction de son bilan mais à un rythme moindre qu'en 2024, qui devrait atténuer la divergence entre l'évolution du taux de dépôt et celle des taux longs au sein de la zone.

Tout cela nous rend globalement baissier sur les taux longs allemands et français à l'horizon fin d'année 2025, même s'il est difficile d'avoir de fortes convictions étant donné les incertitudes politiques et géopolitiques actuelles.

*Source : Banque Centrale Européenne, Banque de France.*

(1) Inflation de base excluant l'énergie et l'alimentation.

## IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Après une période d'ajustements provoqués par la hausse des taux longs, le marché résidentiel a fait preuve d'un nouvel élan en 2024. Cet élan devrait perdurer en 2025.

En 2024, le taux des crédits immobiliers a constamment reculé, passant de 4,20 % fin 2023 à 3,32 % en décembre 2024. Cette baisse a permis à la production de crédits de s'améliorer, grâce au redressement des intentions d'achat immobilier des ménages rassurés par le ralentissement de l'inflation et une offre bancaire plus dynamique. Elle s'appuie sur les quatre baisses des taux de refinancement actées par la Banque Centrale Européenne en 2024.

Après deux années de chute brutale, le volume de transactions de logements anciens semble avoir atteint son point bas avec 792 000 transactions cumulées sur 12 mois au quatrième trimestre 2024, en progression de 2 % sur un trimestre, et en baisse de 4 % sur un an. Ces indicateurs pointent vers une reprise de l'activité qui devrait toutefois être graduelle ; les incertitudes économiques et politiques actuelles n'étant pas de nature à inciter les ménages à investir dans l'achat d'un bien immobilier. Signe de la fragilité ambiante, la confiance des ménages français se détériore. 2025 devrait donc voir les marchés résidentiels confirmer leur atterrissage plutôt qu'afficher une reprise dynamique.

Après six trimestres de baisse, l'évolution des prix des logements anciens est repassée en territoire positif sur un trimestre, au quatrième trimestre 2024. Sur un an, les prix continuent à baisser mais à un rythme moins soutenu. L'évolution n'est toutefois pas homogène sur l'ensemble du territoire. Si Paris ou Lyon affichent des baisses de près de 4 % sur un an, Biarritz affiche une hausse de 2 % sur la même période. En 2025, le mouvement de lente remontée des prix pourrait perdurer. La persistance d'une demande confrontée, partout sur le territoire, à une pénurie de l'offre renforcée par l'insuffisance de la construction devrait soutenir l'inversion de la courbe des prix.

Les coûts de construction élevés et les difficultés financières des entreprises du secteur combinés à la traditionnelle paralysie en période pré-électorale rendent peu probable une reprise de la production d'offres neuves à court terme, asséchant les volumes de ventes des particuliers et des investisseurs institutionnels. En 2024, 3,1 milliards d'euros ont été investis en immobilier résidentiel en bloc, un volume en baisse de 10 % sur un an.

L'un des enjeux majeurs de l'immobilier ancien devrait concerner la rénovation énergétique des logements puisque depuis janvier 2025, les logements classés G sont considérés comme indécents et interdits à la location. Les logements avec une mauvaise performance énergétique se vendent avec une décote de 10 à 20 % par rapport aux autres biens, créant des opportunités pour les acquéreurs prêts à entreprendre des travaux de rénovation.

Le marché locatif bénéficie d'un afflux de demandes lié aux difficultés des ménages à accéder à la propriété, ce qui a pour conséquence de tirer les loyers à la hausse. Le fort ralentissement de la production d'offre neuve constaté depuis plus de deux ans ne devrait pas permettre d'infléchir cette tendance en 2025.

*Source : CBRE, Observatoire Crédit Logement CSA, SDES.*

### CRÉDITS IMMOBILIERS

| | Décembre 2024 | Décembre 2023 |
|---|---|---|
| Taux moyens | 3,32 % | 4,24 % |
| Durée des prêts | 252 mois | 245 mois |

Source : Observatoire Crédit Logement CSA.

### VOLUME DE VENTES CUMULÉES SUR 12 MOIS

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Logements anciens | 792 000 | 869 000 |
| Logements neufs | 67 900 | 70 500 |

Source : INSEE, SDES, ECLN.

### CROISSANCE DES PRIX SUR UN AN

| | 4e trimestre 2024 | 4e trimestre 2023 |
|---|---|---|
| Logements anciens | -2,10 % | -4,00 % |
| Logements neufs | +0,30 % | +0,20 % |

Source : INSEE, FPI.

### TAUX DE RENDEMENT PRIME

| | Décembre 2024 | Décembre 2023 |
|---|---|---|
| Logements Île-de-France | 3,40 % - 4,00 % | 3,50 % - 4,00 % |
| Logements Régions | 4,25 % - 5,50 % | 4,00 % - 5,00 % |

Source : CBRE.

# 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**
**73 686 580 euros**

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

**INDICATEUR SYNTHÉTIQUE DE RISQUE (SRI)(1)**

| 1 | 2 | **3** | 4 | 5 | 6 | 7 |
|---|---|---|---|---|---|---|

Plus faible — Plus élevé

(1) L'indicateur synthétique de risque et de rendement se situe sur une échelle allant de 1 à 7 (du risque le plus faible au risque le plus élevé). De façon générale, les placements ayant le plus fort potentiel de performance sont également les plus risqués. Plus le risque est élevé, plus l'horizon d'investissement recommandé est long.

## 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
Antoine LE TREUT
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

**Commissaires aux comptes titulaires**

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

PricewaterhouseCoopers Audit
63 rue de Villiers
92200 Neuilly-sur-Seine

## 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 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 la présente assemblée générale

## 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 clos au 31 décembre 2028

# 3/ RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2024

## 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 était 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 nécessaires avant la mise en vente des actifs.

Le résultat de la SCPI est en baisse par rapport à 2023 et ressort bénéficiaire de 1 787 924,42 euros en 2024. Ceci s'explique par la baisse des loyers (-171 635,70 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 112 449,25 euros (en hausse de 71 165,14 euros).

Le taux d'occupation financier moyen annuel diminue à la suite du blocage des lots (85,00 % contre 90,53 % en 2023).

Avec un résultat de 29,36 euros par part, la distribution 2024 est revue à la baisse et ressort à 28,20 euros par part, permettant ainsi au report à nouveau de se porter à 13,01 euros par part après distribution. Les premières ventes réalisées en 2023 ainsi que les 2 070 000,00 euros de cessions réalisées au 1er semestre 2024 ont permis une première réduction de capital de 40,00 euros par part en juillet 2024.

### RÉDUCTIONS DE CAPITAL

| | |
|---|---|
| Juillet 2024 | 40,00 € |
| **Total** | **40,00 €** |

## CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2024

| | |
|---|---|
| Capital | 73 686 580,00 € |
| Nombre de parts | 60 898 |
| Capitalisation | 88 911 080,00 € |
| Nombre d'associés | 1 647 |
| Valeur de réalisation | 1 289,33 € |
| Prix de souscription(1) | 1 500,00 € |

| | | |
|---|---|---|
| Prix acquéreur | | 892,04 € |
| Distribution de l'exercice 2024(2) | 28,20 € | 2,08 %(3) |
| Réduction de capital | 40,00 € | 2,95 % |
| Acompte sur liquidation | - | - |
| Variation de la valeur de réalisation (N/N-1) | | -4,90 % |
| Rendement global immobilier(4) | | 0,13 % |

(1) Le prix de souscription est initial.

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

(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 sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation 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) : 2,08 % + 2,95 % – 4,90 % = 0,13 %.

## TABLEAU DE CHIFFRES SIGNIFICATIFS (EUROS)

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **Compte de résultat au 31 décembre** | | |
| Produits de la SCPI | 3 544 330,33 | 3 634 139,60 |
| dont loyers | 2 933 452,17 | 3 105 087,87 |
| Total des charges | 1 756 405,91 | 1 779 565,85 |
| Résultat | 1 787 924,42 | 1 854 573,75 |
| Distribution | 1 717 323,60 | 1 936 556,40 |
| **État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre** | | |
| Capital social | 73 686 580,00 | 76 122 500,00 |
| Total des capitaux propres | 79 162 121,73 | 81 189 479,85 |
| Immobilisations locatives et titres financiers contrôlés et non contrôlés | 75 704 559,27 | 79 747 987,09 |

| | Global 2024 | Par part 2024 |
|---|---|---|
| **Autres informations** | | |
| Résultat | 1 787 924,42 | 29,36[1] |
| Distribution | 1 717 323,60 | 28,20[1] |

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

| | | |
|---|---|---|
| **Patrimoine** | | |
| Valeur vénale / expertise | 75 060 000,00 | 1 232,55 |
| Valeur comptable | 79 162 121,73 | 1 299,91 |
| Valeur de réalisation | 78 517 562,46 | 1 289,33 |
| Valeur de reconstitution | 93 363 754,17 | 1 533,12 |

## VALEURS DE LA SOCIÉTÉ (EUROS)

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.

| | |
|---|---|
| Valeur immobilisée des acquisitions | 75 704 559,27 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable | 3 457 562,46 |
| **Valeur comptable** | **79 162 121,73** |
| **Valeur comptable ramenée à une part** | **1 299,91** |

### VALEUR DE RÉALISATION

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

| | |
|---|---|
| Valeur de marché des immeubles et des titres de sociétés immobilières | 75 060 000,00 |
| Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation | 3 457 562,46 |
| **Valeur de réalisation** | **78 517 562,46** |
| **Valeur de réalisation ramenée à une part** | **1 289,33** |

### VALEUR DE RECONSTITUTION

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

| | |
|---|---|
| Valeur de réalisation | 78 517 562,46 |
| Frais d'acquisition des immeubles | 5 179 140,00 |
| Commission de souscription | 9 667 051,71 |
| **Valeur de reconstitution[1]** | **93 363 754,17** |
| **Valeur de reconstitution ramenée à une part** | **1 533,12** |

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

## MARCHÉ DES PARTS EN 2024 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 | 480 | 0,78 % |
| Parts transférées par succession et/ou donation | 442 | 0,72 % |
| Parts cédées de gré à gré | - | - |

Le marché des parts ne saurait être significatif dès lors qu'une nouvelle réduction du capital a été réalisée au cours de cet exercice, qui a conduit au remboursement de 40,00 euros par part, à chacun des associés, auquel s'ajoute un remboursement de 40,00 euros versé, en janvier 2025.

**Le prix moyen constaté payé par l'acquéreur en 2024 ressort à 900,70 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 2024, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 75 060 000,00 euros hors droits contre 76 455 000,00 euros hors droits en 2023, soit une baisse de 1,82 %.

**DONNÉES AU 31/12/2024**

**SUPERFICIE DÉTENUE**
**16 042 M²**

**NOMBRE DE LOTS DÉTENUS**
**280**

**NOMBRE DE LOTS LOUÉS**
**233**

**NOMBRE DE LOTS VACANTS**
**47**

### RÉPARTITION DU PATRIMOINE SELON LE PÉRIMÈTRE AU 31 DÉCEMBRE 2024

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

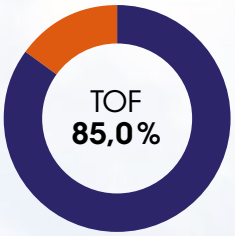
Répartition géographique du patrimoine



**Île-de-France**
67,74 %

**Régions**
32,26 %

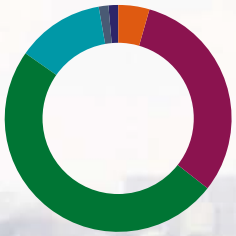
Taux d'occupation financier (TOF)




**Locaux occupés**
85,0 %

**Locaux vacants**
(en recherche de locataires)
15,0 %

Répartition du patrimoine selon la nature des lots



**F1**
4,56 %

**F2**
31,12 %

**F3**
49,31 %

**F4**
12,32 %

**F5**
1,34 %

**Maison**
1,35 %

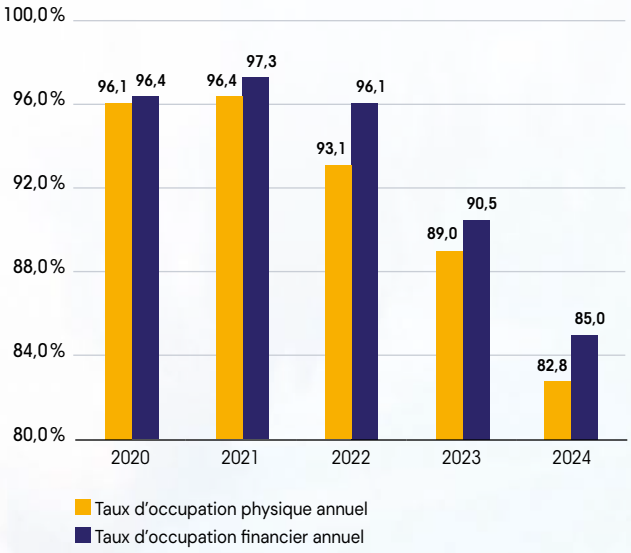
### RÉPARTITION DU PATRIMOINE EN VALEUR VÉNALE ET EN % AU 31 DÉCEMBRE 2024

| | Résidentiel | Total en € | Total en % |
|---|---|---|---|
| Île-de-France | 56 890 000,00 | 56 890 000,00 | 75,79 % |
| Régions | 18 170 000,00 | 18 170 000,00 | 24,21 % |
| **Total en €** | **75 060 000,00** | **75 060 000,00** | |
| **Total en %** | **100,00 %** | | **100,00 %** |
| *Total 2023 en €* | *81 120 000,00* | *81 120 000,00* | |
| *Total 2023 en %* | *100,00 %* | | *100,00 %* |

## GESTION DU PATRIMOINE

### TAUX D'OCCUPATION ET MOUVEMENTS LOCATIFS

Les taux d'occupation moyens calculés, soit 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 est 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 2024, sur les 280 lots restants, 47 lots sont vacants dont 36 lots bloqués pour une commercialisation future et 3 lots sont sous congé. 5 lots sont sous promesse et 2 lots sont sous offre en attente de signature pour une promesse.

### ÉVOLUTION DES PRODUITS LOCATIFS QUITTANCÉS

Les loyers quittancés sont passés de 3 105 087,87 euros en 2023, contre 2 933 452,17 euros en 2024. Les loyers encaissés représentent 99,67 % des loyers facturés.

### CONTENTIEUX

Il y a 23 dossiers en contentieux pour impayés dont 17 locataires partis. La dotation à la provision pour créances douteuses s'élève à 46 531,44 euros, la reprise s'élève à 38 959,26 euros et la provision s'établit au 31 décembre à 253 508,62 euros contre 245 936,44 euros en 2023. 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
## ZOOM SUR LE PATRIMOINE

### ÉVOLUTION DU PATRIMOINE

La SCPI a débuté la cession de ses actifs en octobre 2023. Au 31 décembre 2024, sur les 280 lots restants, 47 sont vacants dont 4 à relouer et 3 sont sous congés. 5 lots sont sous promesse et 2 lots sont sous offre en attente de signature pour une promesse.

Le montant total des cessions de l'année s'élève à 4 668 000 euros pour 18 ventes, et une plus-value brute de 15,67%, soit une plus-value nette de 8,57% (après déduction des honoraires de commercialisation et de liquidation et hors impôt sur les plus-values). Depuis l'origine, la plus-value nette est de 8,44%.

| 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| GEX<br>62 (bât A) et 114 (bât B) impasse du Ruisseau | 382,11 | 1 436 221,73 € | 1 740 000,00 € | 303 778,27 € | 21,15% | 1 632 223,54 € | 196 001,81 € | 13,65% |
| HOUILLES<br>1 passage des Confidences | 153,00 | 740 891,24 € | 853 000,00 € | 112 108,76 € | 15,13% | 804 597,26 € | 63 706,02 € | 8,60% |
| LE PERREUX-SUR-MARNE<br>8 rue de l'Orangerie | 25,49 | 135 489,41 € | 135 000,00 € | (489,41) € | -0,36% | 126 638,03 € | (8 851,38) € | -6,53% |
| LE PERREUX-SUR-MARNE<br>27 rue Victor Recourat | 135,82 | 636 186,16 € | 730 000,00 € | 93 813,84 € | 14,75% | 691 536,37 € | 55 350,21 € | 8,70% |
| MAISONS-ALFORT<br>90 avenue de la République | 54,10 | 309 665,01 € | 378 000,00 € | 68 334,99 € | 22,07% | 354 586,49 € | 44 921,48 € | 14,51% |
| NICE<br>19 impasse de la Gaieté | 87,55 | 385 595,44 € | 402 000,00 € | 16 404,56 € | 4,25% | 377 099,92 € | (8 495,52) € | -2,20% |
| RENNES<br>88 rue de Lorient | 131,17 | 399 378,83 € | 430 000,00 € | 30 621,17 € | 7,67% | 403 372,91 € | 3 994,08 € | 1,00% |
| **Total** | **969,24** | **4 043 427,82 €** | **4 668 000,00 €** | **624 572,18 €** | **15,45%** | **4 390 054,52 €** | **346 626,70 €** | **8,57%** |



## 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 remises en état locatif) ; pas de travaux pour grosses réparations sur les SCPI fiscales.

En 2024, la SCPI a effectué 112 201,57 euros de travaux et de diagnostics contre 80 443,49 euros en 2023.

| | 2024 |
|---|---|
| Travaux réalisés | 112 201,57 |

**Nature des travaux réalisés en 2024**

**Travaux d'entretien**

Dont les plus significatifs sont :

| Adresse | Ville | Nature | Coût TTC (euros) |
|---|---|---|---|
| 1-11-13 rocade de la Croix Saint-Georges | BUSSYS-SAINT-GEORGES | Travaux copropriété : remplacement chaudière | 17 912,13 |
| 19 impasse de la Gaité | NICE | Travaux copropriété : remplacement réservoir stockage bât A et B | 12 416,64 |
| 1 passage des Confidences | HOUILLES | Travaux copropriété : remplacement porte parking et travaux remises en état locatives | 11 947,69 |

## CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Conformément à la réglementation, nous vous informons que le 30 juillet 2024, La Française Real Estate Managers, conformément aux pouvoirs qui lui ont été accordés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juillet 2024, a décidé de réduire le capital de la SCPI d'un montant de 2 435 920,00 euros, pour le ramener de 76 122 500,00 euros à 73 686 580,00 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 40,00 euros par part. En conséquence, la valeur nominale des parts a été fixée à 1 210,00 euros.

## ÉVÉNEMENT IMPORTANT SURVENU APRÈS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Conformément à la règlementation, nous vous informons que le 30 janvier 2025, La Française Real Estate Managers, conformément aux pouvoirs qui lui ont été accordés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juillet 2024, a décidé de réduire le capital de la SCPI d'un montant de 2 435 920,00 euros, pour le ramener de 73 686 580,00 euros à 71 250 660,00 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 40,00 euros par part. En conséquence, la valeur nominale des parts a été fixée à 1 170,00 euros.

## 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.

## ORGANISATION DU 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 « Conformité, Contrôle Interne, Risques non-côtés » et « Risques Opérationnels / Pilotage des 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 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 auditeurs du Crédit Mutuel Alliance Fédérale. 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.** Pour toutes les SCPI, le rendement pourrait être impacté par une dégradation des contextes économiques et/ou politiques nationaux et internationaux. Pour les SCPI investissant en Europe (hors France), 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. 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 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 porteur 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 s'est élevé à :

| Effectif | Base brute Sécurité Sociale | Fixe | % fixe | Variable | Nb bénéficiaire variable | % variable | Total cadres dirigeant | Total rémunération Preneurs de risques |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 247 | 15 613 929,56 | 14 208 356,35 | 90,66 % | 1 405 573,21 | 129 | 9,00 % | 770 821,04 | 3 124 606,49 |

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) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 2024 | 73 686 580,00 | - | 60 898 | 1 647 | - | 892,04 |

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

## ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

| | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| Prix d'entrée au 1er janvier (euros)(1) | 1 065,01 | 1 052,45 | 1 059,99 | 1 049,99 | 942,30 |
| Distribution versée au titre de l'année (euros)(2) | 36,00 | 36,00 | 34,20 | 31,80 | 28,20 |
| *dont distribution de report à nouveau* | *5,25 %* | *4,31 %* | *1,26 %* | *4,25 %* | - |
| Taux de distribution sur valeur de marché(3) | 2,40 % | 2,40 % | 2,28 % | - | - |
| Taux de distribution(4) | - | 3,44 % | 3,24 % | 2,93 % | 2,08 % |
| Report à nouveau cumulé par part (euros)(5) | 15,17 | 13,62 | 13,20 | 11,84 | 13,00 |

(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-value 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 sur résultat et quote-part de plus-values distribuées) ;
(ii) par la valeur de réalisation 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(1) | Nombre de parts en attente au 31 décembre | Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) |
|---|---|---|---|---|---|
| 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 |
| 2024 | 480 | 0,78 % | Entre 3 et 6 mois | 282 | 440,23 |

(1) Pour rappel, la société de gestion procède à la confrontation des ordres selon une fréquence trimestrielle (avant dernier mercredi du trimestre civil), le délai d'exécution quant à lui dépend du nombre de demandes d'acquisition et du prix demandé.

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

| | 2020 | | 2021 | | 2022 | | 2023 | | 2024 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 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 | 52,91 | 99,86 | 53,18 | 99,98 | 53,20 | 100,00 | 50,99 | 98,68 | 48,17 | 96,13 |
| Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire | | | | | | | 0,68 | 1,31 | 1,85 | 3,68 |
| Produits divers | 0,07 | 0,14 | 0,01 | 0,02 | | | | 0,01 | 0,09 | 0,18 |
| **Total des revenus (I)** | **52,98** | **100,00** | **53,20** | **100,00** | **53,20** | **100,00** | **51,67** | **100,00** | **50,11** | **100,00** |
| **CHARGES** | | | | | | | | | | |
| Commission de gestion | 6,35 | 11,98 | 6,38 | 12,00 | 6,38 | 12,00 | 6,20 | 12,00 | 6,00 | 11,98 |
| Autres frais de gestion[1] | 1,07 | 2,01 | 0,96 | 1,81 | 1,14 | 2,14 | 1,10 | 2,13 | 1,34 | 2,67 |
| Entretien du patrimoine au cours de l'exercice | 1,02 | 1,93 | 0,95 | 1,78 | 1,53 | 2,87 | 1,32 | 2,56 | 1,84 | 3,68 |
| Charges immobilières non récupérées | 9,92 | 18,73 | 9,85 | 18,52 | 9,65 | 18,14 | 12,46 | 24,11 | 11,44 | 22,84 |
| **Sous total - Charges externes** | **18,36** | **34,65** | **18,15** | **34,11** | **18,70** | **35,15** | **21,08** | **40,79** | **20,63** | **41,16** |
| **Amortissements nets** | | | | | | | | | | |
| - patrimoine | | | | | | | | | | |
| - autres (charges à étaler) | | | | | | | | | | |
| **Provisions** | | | | | | | | | | |
| - dotation provision pour gros entretiens | | | | | | | | | | |
| - dotation nette aux autres provisions[2] | 0,52 | 0,98 | 0,60 | 1,12 | 0,74 | 1,39 | 0,14 | 0,27 | 0,12 | 0,25 |
| **Sous total - Charges internes** | **0,52** | **0,98** | **0,60** | **1,12** | **0,74** | **1,39** | **0,14** | **0,27** | **0,12** | **0,25** |
| **Total des charges (II)** | **18,88** | **35,63** | **18,74** | **35,23** | **19,43** | **36,53** | **21,22** | **41,06** | **20,75** | **41,41** |
| **Résultat (I)-(II)** | **34,10** | **64,37** | **34,45** | **64,77** | **33,77** | **63,47** | **30,45** | **58,94** | **29,36** | **58,59** |
| Variation du report à nouveau | (1,89) | (3,57) | (1,55) | (2,91) | (0,43) | (0,81) | (1,35) | (2,61) | 1,16 | 2,31 |
| Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire | 36,00 | 67,95 | 36,00 | 67,68 | 34,20 | 64,28 | 31,80 | 61,54 | 28,20 | 56,28 |
| Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire | 36,00 | 67,95 | 36,00 | 67,68 | 34,20 | 64,28 | 31,61 | 61,18 | 27,64 | 55,16 |

(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 31/12/2023[1] | Durant l'année 2024 | Total au 31/12/2024 |
|---|---|---|---|
| Fonds collectés | 91 347 000,00 | (2 435 920,00) | 88 911 080,00 |
| Cessions d'immeubles | 660 732,52 | 4 043 427,82 | 4 704 160,34 |
| Plus et moins-values sur cessions | 49 071,84 | 337 961,06 | 387 032,90 |
| 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** | **720 420,42** | **1 945 468,88** | **2 665 889,30** |

(1) Depuis l'origine de la société.

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

## DÉCLARATION FISCALE

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.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2024 et vous ont été adressés individuellement par courrier en avril :

### PERSONNES MORALES

| | En euros |
|---|---|
| Bénéfice net comptable au titre des BIC(1) | 2 134 551 |
| Réintégration | |
| Déduction (Plus-values nettes à long terme) | 365 550 |
| Résultat fiscal | 1 769 001 |

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

| | |
|---|---|
| Bénéfice net comptable au titre de l'IS(1) | 2 134 551 |
| Réintégration | |
| Déduction | |
| Résultat fiscal | 2 134 551 |

(1) Plus ou moins-values comptables comprises.

### PERSONNES PHYSIQUES

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.

| | En euros |
|---|---|
| **Revenu foncier** | |
| Revenu brut | 2 923 818 |
| Autres charges déductibles | 919 217 |
| Revenu net | 2 004 601 |
| Soit par part en pleine jouissance | 32,92 |
| **Revenu financier** | |
| Revenu | 113 270 |
| Soit par part en pleine jouissance | 1,86 |
| Soit par part en pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire | 1,30 |

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, 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 2025 (euros) | |
|---|---|
| **Pour les résidents français** | **Pour les non-résidents français (ou assimilés)** |
| 800,88 | 800,88 |

Le coefficient immobilier de la SCPI retenu pour ces valeurs est précisé dans le bordereau fiscal qui vous a été transmis en avril 2025.

## 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 2024, de 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 31/12/2024** | | | | | | | | |
| Fournisseurs | | 349 754,22 | | | | | | 349 754,22(1) |
| Fournisseurs d'immobilisations | | | | | | | | |
| **Total à payer** | | **349 754,22** | | | | | | **349 754,22** |
| **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** |

(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.

## SUPPRESSION DU POUVOIR DONNÉ AU CONSEIL DE SURVEILLANCE D'AUTORISER LA MODIFICATION DES VALEURS DE RECONSTITUTION ET DE RÉALISATION DE LA SCPI EN COURS D'EXERCICE ET DE L'OBLIGATION DE SOUMETTRE LES VALEURS DE LA SCPI À L'APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'ordonnance n° 2024-662 du 3 juillet 2024 portant modernisation du régime des fonds d'investissement alternatifs a simplifié le processus de validation des valeurs de reconstitution et de réalisation des SCPI en supprimant le recours à une assemblée générale ou au conseil de surveillance.

Ainsi, ces valeurs sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice en cas d'augmentation de capital.

En conséquence, l'article XXV « Valeurs de la Société » des statuts de la société serait rédigé comme suit :

***« Article XXV : Valeurs de la Société***

*Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.*

*La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.*

*Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.*

*Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice en cas d'augmentation de capital. »*

## DISSOLUTION DE LA SCPI PAR EXPIRATION DU TERME STATUTAIRE

La dissolution de la société Multihabitation 6 aura lieu à l'expiration de la durée définie à l'article V des statuts soit le 23 mars 2026.

La société de gestion vous propose de vous prononcer sur la dissolution de la SCPI par expiration de son terme statutaire, sur la nomination de La Française Real Estate Managers en qualité de liquidateur sans limitation de durée, sur le maintien de l'expert immobilier, des commissaires aux comptes Titulaire et Suppléant, du conseil de surveillance pour la durée de leur mandat restant à courir et de conférer en conséquence tous pouvoirs à la Société La Française Real Estate Managers pour constater la dissolution.

## PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AUX DÉLIBERATIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES ET AUX CONSULTATIONS ÉCRITES

L'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025 est venue réformer le droit applicable aux organismes de placement collectif afin notamment d'harmoniser, moderniser et simplifier le droit applicable aux sociétés d'investissements.

Ainsi, nous vous proposons de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur.

En conséquence, les paragraphes 5 « Délibération – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXII « Assemblées Générales » des statuts seraient rédigés comme suit :

***« Article XXII : Assemblées Générales***

*(...)*

***5. Délibération - Quorum***

*Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.*

*Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou votant par correspondance.*

*Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.*

*Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.*

***6. Consultation écrite***

*Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.*

*Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.*

*Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les assemblées générales ordinaires et/ou extraordinaires. »*

## MODIFICATION DU NOMBRE DE MEMBRES COMPOSANT LE CONSEIL DE SURVEILLANCE

Toujours dans le cadre de l'ordonnance n° 2025-230 du 12 mars 2025, nous vous proposons de modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et d'indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et neuf membres au plus.

Nous vous précisons que cette modification sera applicable à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

En conséquence, le paragraphe 2. « Nomination » de l'article XIX « Conseil de Surveillance » 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.*

*À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.*

*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. »*

***

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 2024.

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 24 septembre 2024 et le 18 mars 2025 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 18 mars 2025.

## 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 2024, sur les 280 lots détenus par la SCPI, 4 lots sont à relouer, 35 sont à vendre, 7 sont sous offre promesse et 21 ont été vendus.

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 sont remis en location.

Nous vous précisons que le taux moyen d'occupation physique s'élève à 82,8 % et le taux moyen d'occupation financier s'élève au 31 décembre 2024 à 85 %.

En ce qui concerne les contentieux locatifs, la société de gestion nous a précisé qu'au 31 décembre 2024, 23 dossiers pour impayés étaient ouverts pour une créance totale de 183 253,45 euros. Ce poste est suivi attentivement par les membres du Conseil de Surveillance car son évolution, sans être inquiétante (0,53 % d'impayés), mérite attention.

Enfin, la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance s'établit à 75 060 000 euros hors droits, représentant une baisse de 1,82 % par rapport à l'exercice 2023 à périmètre constant.

## CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que le capital social de votre SCPI s'élève à 73 686 580,00 euros divisé en 60 898 parts sociales. La capitalisation s'élève à 88 911 080,00 euros.

Aux termes d'une délibération de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juillet 2024 et d'une décision de la gérance du 30 janvier 2024, le capital de la SCPI a été réduit d'un montant de 2 435 920,00 euros, pour le ramener de 76 122 500,00 euros à 73 686 580,00 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 40,00 euros par part. À l'issue de cette opération, le capital de la SCPI s'élevait à 73 686 580,00 euros, divisé en 60 898 parts d'une valeur nominale de 1 210,00 euros chacune.

Au cours de l'exercice 2024, 80 parts ont été échangées au 1er trimestre sur la base d'un prix unitaire moyen de 917,17 euros et 83 parts ont été échangés au 2e trimestre sur la base d'un prix unitaire moyen de 911,94 euros. Au cours du second semestre 2024, 317 parts ont été échangés sur la base d'un prix unitaire de moyen de 893,60 euros.



## RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2024

Notre réunion du 18 mars 2025, 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 2024 se solde par un bénéfice de 1 787 924,42 euros, soit 29,36 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2024 s'est élevée à 28,20 euros par part.

## 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 de :

- supprimer le pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale ;
- de vous prononcer sur la dissolution de la SCPI par expiration de son terme statutaire, sur la nomination de La Française Real Estate Managers en qualité de liquidateur, sur le maintien de l'expert immobilier, des commissaires aux comptes Titulaire et Suppléant, du conseil de surveillance pendant toute la durée de la liquidation et de conférer en conséquence tous pouvoirs à la Société La Française Real Estate Managers pour constater la dissolution ;
- préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et indiquer que ces dernières délibèrent dans les conditions prévues par les lois et règlementations en vigueur ;
- modifier le nombre de membres du conseil de surveillance et indiquer que conformément aux lois et règlementations en vigueur, ce dernier est désormais fixé à trois membres au moins et neuf membres au plus. Il est précisé que cette modification sera effective à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de 2025.

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 18 mars 2025 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 2024 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 2024 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 1 787 924,42 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 1 787 924,42 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 721 072,34 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 2 508 996,76 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- à titre de distribution une somme de 1 717 323,60 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés) ;
- au report à nouveau une somme de 791 673,16 euros.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

**Approbation des valeurs de la société arrêtées au 31 décembre 2024**

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 2024, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- **valeur comptable :** 79 162 121,73 euros, soit 1 299,91 euros par part ;
- **valeur de réalisation :** 78 517 562,46 euros, soit 1 289,33 euros par part ;
- **valeur de reconstitution :** 93 363 754,17 euros, soit 1 533,12 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.

La présente autorisation est expressément donnée jusqu'à la réunion de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025.

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 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 2025.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

**Fixation des honoraires de commercialisation de La Française Real Estate Managers - Constatation des honoraires perçus en 2024**

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 (frais d'agence 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 frais d'agence pour les ventes intervenant au profit des locataires ;
- 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence pour les ventes intervenant sur un bien libre ;
- 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence 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 211 091,86 euros TTC en 2024.

## HUITIÈME RÉSOLUTION

**Renouvellement du mandat de l'expert immobilier**

L'assemblée générale sur proposition de la société de gestion, accepte le renouvellement de la société BNP Paribas Real Estate Valuation France, en qualité d'expert immobilier chargé d'établir annuellement la valeur du patrimoine de la SCPI, pour une durée de 5 ans expirant à l'issue de l'assemblée générale annuelle appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

## NEUVIÈME 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

**Suppression du pouvoir du conseil de surveillance d'autoriser la modification des valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice et de l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale – Modification corrélative de l'article XXV 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 et après avoir pris connaissance de l'article L214-109 du Code monétaire et financier qui dispose que les valeurs de la SCPI sont désormais arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi que, le cas échéant, à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice en cas d'augmentation de capital, décide en conséquence :

- de supprimer :
  - le pouvoir donné au conseil de surveillance de modifier les valeurs de reconstitution et de réalisation de la SCPI en cours d'exercice,
  - l'obligation de soumettre les valeurs de la SCPI à l'approbation de l'assemblée générale,
- de modifier par conséquent l'article XXV « Valeurs de la Société » des statuts de la société de la façon suivante :

**Modification de l'article XXV des statuts**

### ANCIENNE RÉDACTION

***« Article XXV : Valeurs de la Société***

*Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.*

*La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.*

*Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale. En cours d'exercice, et en cas de nécessité, le Conseil de Surveillance peut autoriser la modification de ces valeurs sur rapport motivé de la Société de Gestion.*

### NOUVELLE RÉDACTION

***« Article XXV : Valeurs de la Société***

*Les dirigeants de la Société de Gestion mentionnent dans un état annexe au rapport de Gestion la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société.*

*La valeur de réalisation et la valeur de reconstitution sont arrêtées chaque année par la Société de Gestion. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise réalisée par un expert indépendant. La valeur nette des autres actifs arrêtée sous le contrôle du Commissaire aux Comptes, tient compte des plus-values et moins-values latentes sur actifs financiers. La valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.*

*Ces valeurs sont arrêtées et publiées par la société de gestion à la clôture de chaque exercice ainsi qu'à la situation comptable intermédiaire à chaque premier semestre de l'exercice en cas d'augmentation de capital. »*

## DEUXIÈME RÉSOLUTION

**Dissolution de la société par expiration du terme statutaire - Nomination, pouvoirs et rémunération du Liquidateur**

L'assemblée générale, après avoir entendu lecture du rapport de la société de gestion et du conseil de surveillance :

- constate que la dissolution de la société Multihabitation 6 aura lieu à l'expiration de la durée définie à l'article 5 des statuts soit le 23 mars 2026 et confère en conséquence tous pouvoirs à la Société La Française Real Estate Managers pour constater la dissolution.
- prend acte que, du fait de la dissolution et conformément à l'article XXVII des statuts, la société de gestion La Française Real Estate Managers, deviendra Liquidateur sans limitation de durée et qu'elle disposera des pouvoirs les plus étendus pour procéder aux opérations de liquidation dans les conditions prévues aux statuts et en se conformant aux dispositions légales, qu'elle pourra réaliser tout l'actif social, mobilier et immobilier, en recevoir le produit, régler et acquitter le passif, sans être assujettie à aucune forme ou formalité juridique, décide de fixer et de décomposer comme suit la rémunération du liquidateur :
  - pour la gestion des biens sociaux : de maintenir la rémunération inchangée, soit à 10 % HT des recettes locatives annuelles HT avec toutefois un minimum de 15 000,00 euros HT annuels ;
  - pour la gestion de la trésorerie : de maintenir la rémunération à 10 % HT des produits financiers annuels ;
  - pour la réalisation de l'actif social : 1,25 % HT du montant annuel des ventes (hors coûts liés à la phase de commercialisation des biens) ;

- Décide que le siège social de la société Multihabitation 6 reste fixé au 128, boulevard Raspail - 75006 PARIS où la correspondance et tous les actes et documents relatifs à la liquidation devront être adressés et notifiés.

## TROISIÈME RÉSOLUTION

**Confirmation des commissaires aux comptes pour la durée de leur mandat restant à courir**

L'assemblée générale, à compter de la dissolution de la société, confirme dans leurs fonctions de commissaires aux comptes :

- Titulaire de la société, DELOITTE & ASSOCIES ;
- Suppléant de la société, BEAS ;

et ce, pour la durée de leur mandat restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2028.

## QUATRIÈME RÉSOLUTION

**Confirmation de l'expert immobilier pour la durée de son mandat restant à courir**

L'assemblée générale, à compter de la dissolution de la société, confirme la Société BNP Paribas Real Estate Valuation France, dans ses fonctions d'expert immobilier, et ce, pour la durée de son mandat restant à courir, soit jusqu'à l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2029.

## CINQUIÈME RÉSOLUTION

**Confirmation des membres de l'actuel conseil de surveillance dans leurs fonctions pour la durée de leur mandat restant à courir**

L'assemblée générale, à compter de la dissolution de la société, confirme les membres de l'actuel conseil de surveillance dans leurs fonctions jusqu'au terme de leur mandat, soit jusqu'à l'assemblée générale de 2026 qui sera appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2025.

## SIXIÈME RÉSOLUTION

**Précision des règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et modification corrélative des paragraphes 5 « Délibération – Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXII 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, de préciser les règles relatives aux délibérations des assemblées générales et aux consultations écrites et d'indiquer que ces dernières délibèrent conformément aux lois et règlementations en vigueur et de modifier corrélativement les paragraphes 5 « Délibération - Quorum » et 6 « Consultation écrite » de l'article XXII « Assemblées Générales » des statuts de la société de la façon suivante :

### ANCIENNE RÉDACTION

***« Article XXII : Assemblées Générales***

*(…)*

***5. Délibérations – Quorum***

*Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées et votant par correspondance.*

*Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents, représentés ou votant par correspondance.*

*L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents, représentés ou votant par correspondance, formant au moins la moitié du capital social et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents, représentés ou votant par correspondance. Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué, à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes, représentées ou votant par correspondance.*

*Pour le calcul du quorum il n'est tenu compte que des formulaires de vote par correspondance qui ont été reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.*

***6. Consultation écrite***

*Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler, en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.*

*Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.*

*Les décisions collectives par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.*

*Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procède après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance, dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision. »*

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

## NOUVELLE RÉDACTION

***« Article XXII : Assemblées Générales***

*(…)*

***5. Délibération - Quorum***

*Le procès-verbal des délibérations de l'assemblée mentionne la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et ses conséquences sur le quorum, les documents et les rapports soumis à l'assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau. Les assemblées générales délibèrent dans les conditions de quorum prévues par les lois et règlementations en vigueur.*

*Les délibérations de l'assemblée générale ordinaire et de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des voix des associés présents ou représentés ou votant par correspondance.*

*Les formulaires de vote par correspondance doivent être reçus par la Société au plus tard 3 jours avant la date de la réunion de l'Assemblée.*

*Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.*

***6. Consultation écrite***

*Hors les cas de réunion de l'assemblée générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle le juge à propos, consulter les associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion, à formuler une décision collective par vote écrit.*

*Les associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour lui faire parvenir par écrit leur vote.*

*Les décisions collectives, par consultations écrites, doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus, pour les assemblées générales ordinaires et/ou extraordinaires. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## SEPTIÈME RÉSOLUTION

**Modification du nombre de membres composant le conseil de surveillance et modification corrélative du paragraphe 2. « Nomination » de l'article XIX 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, conformément aux lois et règlementations en vigueur, de modifier le nombre de membres composant le conseil de surveillance pour le fixer, à trois membres au moins et neuf membres au plus, à compter de l'élection des membres du conseil de surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 et de modifier corrélativement le paragraphe 2. « Nomination » de l'article XIX « Conseil de Surveillance » des statuts de la société tel que 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.*

*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. »*

## 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.*

*À compter de l'élection des membres du Conseil de Surveillance qui aura lieu lors de l'assemblée générale annuelle de 2026 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2025 le Conseil de Surveillance sera composé de trois membres au moins et de neuf au plus, pris parmi les associés et nommés par l'assemblée générale ordinaire pour trois ans. Les membres sont rééligibles.*

*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. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

## 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.

# 10/ COMPTES ANNUELS

## ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

| | 31/12/2024 | | 31/12/2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées | Valeurs bilantielles | Valeurs estimées |
| **Placements immobiliers** | | | | |
| **Immobilisations locatives** | **75 704 559,27** | **75 060 000,00** | **79 747 987,09** | **81 120 000,00** |
| Droits réels (Bail emphytéotique) | | | | |
| Amortissements droits réels | | | | |
| Constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Amortissement de constructions sur sol d'autrui | | | | |
| Terrains et constructions locatives | 75 704 559,27 | 75 060 000,00 | 79 747 987,09 | 81 120 000,00 |
| Immobilisations en cours | | | | |
| **Provisions liées aux placements immobiliers** | | | | |
| Dépréciation exceptionnelle d'immobilisations locatives | | | | |
| Gros entretiens | | | | |
| 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)** | **75 704 559,27** | **75 060 000,00** | **79 747 987,09** | **81 120 000,00** |
| **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)** | | | | |
| **Actifs d'exploitation** | | | | |
| **Autres actifs et passif d'exploitation** | **170 660,61** | **170 660,61** | **149 350,84** | **149 350,84** |
| Actifs immobilisés | | | | |
| Associés capital souscrit non appelé | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations financières autres que les titres de participations (dépôt de garantie…) | 170 660,61 | 170 660,61 | 149 350,84 | 149 350,84 |
| Dépréciation des immobilisations financières autres que les titres de participations | | | | |
| **Créances** | **793 175,82** | **793 175,82** | **648 533,29** | **648 533,29** |
| Locataires et comptes rattachés | 407 141,26 | 407 141,26 | 396 000,28 | 396 000,28 |
| Provisions pour dépréciation des créances | (253 508,62) | (253 508,62) | (245 936,44) | (245 936,44) |
| Autres créances | 639 543,18 | 639 543,18 | 498 469,45 | 498 469,45 |
| Provisions pour dépréciation des autres créances | | | | |
| **Valeurs de placement et disponibilités** | **4 970 842,74** | **4 970 842,74** | **2 643 867,45** | **2 643 867,45** |
| Valeurs mobilières de placement | | | | |
| Fonds de remboursement | | | | |
| Autres disponibilités | 4 970 842,74 | 4 970 842,74 | 2 643 867,45 | 2 643 867,45 |
| **TOTAL III (actifs d'exploitation)** | **5 934 679,17** | **5 934 679,17** | **3 441 751,58** | **3 441 751,58** |
| **Passifs d'exploitation** | | | | |
| **Provisions pour risques et charges** | | | | |
| **Dettes** | **(2 487 078,85)** | **(2 487 078,85)** | **(2 000 572,03)** | **(2 000 572,03)** |
| Dettes financières | (222 602,95) | (222 602,95) | (244 724,60) | (244 724,60) |
| Dettes d'exploitation | (377 147,48) | (377 147,48) | (388 470,92) | (388 470,92) |
| Dettes diverses | (1 887 328,42) | (1 887 328,42) | (1 367 376,51) | (1 367 376,51) |
| **TOTAL IV (passifs d'exploitation)** | **(2 487 078,85)** | **(2 487 078,85)** | **(2 000 572,03)** | **(2 000 572,03)** |
| **Comptes de régularisation** | | | | |
| **Comptes de régularisation actif et passif** | **9 962,14** | **9 962,14** | **313,21** | **313,21** |
| Charges constatées d'avance | 9 962,14 | 9 962,14 | 313,21 | 313,21 |
| Produits constatés d'avance | | | | |
| Autres comptes de régularisation (frais d'émission d'emprunts) | | | | |
| **TOTAL V (comptes de régularisation)** | **9 962,14** | **9 962,14** | **313,21** | **313,21** |
| **CAPITAUX PROPRES COMPTABLES (I+II+III+IV+V)** | **79 162 121,73** | | **81 189 479,85** | |
| **VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE** | | **78 517 562,46** | | **82 561 492,76** |

## VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)[1]

| Capitaux propres comptables - Évolution au cours de l'exercice | Situation d'ouverture | Affectation résultat 2023 | Autres mouvements | Situation au 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|
| **Capital** | **76 122 500,00** | | **(2 435 920,00)** | **73 686 580,00** |
| Capital souscrit | 76 122 500,00 | | (2 435 920,00) | 73 686 580,00 |
| 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** | | **337 961,06** | **387 032,90** |
| **Réserves** | | | | |
| **Report à nouveau** | **803 054,99** | **(81 982,65)** | **0,00** | **721 072,34** |
| **Résultat de l'exercice** | **(81 982,65)** | **81 982,65** | **70 600,82** | **70 600,82** |
| Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement libératoire | 1 854 573,75 | (1 854 573,75) | 1 787 924,42 | 1 787 924,42 |
| Acomptes sur distribution | (1 896 363,72) | 1 896 363,72 | (1 684 337,64) | (1 684 337,64) |
| Prélèvement libératoire payé pour compte | (40 192,68) | 40 192,68 | (32 985,96) | (32 985,96) |
| Distribution des acomptes sur liquidation | | | | |
| **TOTAL GÉNÉRAL** | **81 189 479,85** | | **(2 027 358,12)** | **79 162 121,73** |

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

# 10/ COMPTES ANNUELS

## COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2024 (EUROS)

| | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|---|---|
| **Produits immobiliers** | | |
| Loyers | 2 933 452,17 | 3 105 087,87 |
| Charges facturées | 445 161,98 | 449 259,84 |
| Produits des participations contrôlées | | |
| Produits annexes | | |
| Reprises de provisions | | |
| Transferts de charges immobilières | | |
| **TOTAL I : Produits de l'activité immobilière** | **3 378 614,15** | **3 554 347,71** |
| **Charges de l'activité immobilière** | | |
| Charges ayant leur contrepartie en produits | 445 161,98 | 449 259,84 |
| Travaux de gros entretiens | | |
| Charges d'entretien du patrimoine locatif | 112 201,57 | 80 443,49 |
| Dotations aux provisions pour gros entretiens | | |
| Dotations aux amortissements et provisions des placements immobiliers | | |
| Autres charges immobilières | 696 822,41 | 758 566,44 |
| Dépréciations des titres de participation contrôlés | | |
| **TOTAL II : Charges immobilières** | **1 254 185,96** | **1 288 269,77** |
| **Résultat de l'activité immobilière A = (I - II)** | **2 124 428,19** | **2 266 077,94** |
| **Produits d'exploitation** | | |
| Reprises d'amortissements d'exploitation | | |
| Reprises de provisions d'exploitation | | |
| Transfert de charges d'exploitation | 8 665,66 | 1 258,26 |
| Reprises de provisions pour créances douteuses | 38 959,26 | 36 949,51 |
| **TOTAL I : Produits d'exploitation** | **47 624,92** | **38 207,77** |
| **Charges d'exploitation** | | |
| Commissions de la société de gestion | 365 508,17 | 377 564,64 |
| Charges d'exploitation de la société | 33 874,28 | 30 802,11 |
| Diverses charges d'exploitation | 56 285,69 | 37 091,01 |
| Dotations aux amortissements d'exploitation | | |
| Dotations aux provisions d'exploitation | | |
| Dépréciations des créances douteuses | 46 531,44 | 45 550,52 |
| **TOTAL II : Charges d'exploitation** | **502 199,58** | **491 008,28** |
| **Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I - II)** | **(454 574,66)** | **(452 800,51)** |
| **Produits financiers** | | |
| Dividendes des participations non contrôlées | | |
| Produits d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres produits financiers | 112 449,25 | 41 284,11 |
| Reprises de provisions sur charges financières | | |
| **TOTAL I : Produits financiers** | **112 449,25** | **41 284,11** |
| **Charges financières** | | |
| Charges d'intérêts des emprunts | | |
| Charges d'intérêts des comptes courants | | |
| Autres charges financières | 20,01 | 232,24 |
| Dépréciations | | |
| **TOTAL II : Charges financières** | **20,01** | **232,24** |
| **Résultat financier C = (I - II)** | **112 429,24** | **41 051,87** |
| **Produits exceptionnels** | | |
| Produits exceptionnels | 5 642,01 | 300,01 |
| Reprises de provisions produits exceptionnels | | |
| **TOTAL I : Produits exceptionnels** | **5 642,01** | **300,01** |
| **Charges exceptionnelles** | | |
| Charges exceptionnelles | 0,36 | 55,56 |
| Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles | | |
| **TOTAL II : Charges exceptionnelles** | **0,36** | **55,56** |
| **Résultat exceptionnel D = (I - II)** | **5 641,65** | **244,45** |
| **Résultat net (A+B+C+D)** | **1 787 924,42** | **1 854 573,75** |

# 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.

## 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 2024, la valeur d'expertise s'établit à 75 060 000 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

Nous vous informons que le 30 janvier 2025, La Française Real Estate Managers, conformément aux pouvoirs qui lui ont été accordés lors de l'assemblée générale extraordinaire du 5 juillet 2024, a décidé de réduire le capital de la SCPI d'un montant de 2 435 920,00 euros, pour le ramener de 73 686 580,00 euros à 71 250 660,00 euros, par voie de réduction de la valeur nominale des parts d'un montant de 40,00 euros par part. La valeur nominale des parts a été fixée à 1 170,00 euros.

# ANNEXE / TABLEAUX CHIFFRÉS (EUROS)

### TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

| | Exercice 2024 | | Exercice 2023 | |
|---|---|---|---|---|
| | Valeurs comptables | Valeurs estimées | Valeurs comptables | Valeurs estimées |
| **Terrains et constructions locatives** | | | | |
| Résidentiel | 75 704 559,27 | 75 060 000,00 | 79 747 987,09 | 81 120 000,00 |
| **Total terrains et constructions locatives** | **75 704 559,27** | **75 060 000,00** | **79 747 987,09** | **81 120 000,00** |
| **Total général** | **75 704 559,27** | **75 060 000,00** | **79 747 987,09** | **81 120 000,00** |

## VARIATION DES IMMOBILISATIONS

| PLACEMENTS IMMOBILIERS | |
|---|---|
| **Immobilisations locatives au 31/12/2023** | **79 747 987,09** |
| **Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2023** | **79 747 987,09** |
| **Cessions** | |
| 63 et 144 impasse du Ruisseau - GEX | (1 436 221,73) |
| 1 passage des Confidences - HOUILLES | (740 891,24) |
| 27 rue Victor Recourat - LE PERREUX-SUR-MARNE | (636 186,16) |
| 88 rue de Lorient - RENNES | (399 378,83) |
| 19 impasse de la Gaité - NICE | (385 595,44) |
| 90 avenue de la République - MAISON-ALFORT | (309 665,01) |
| 8 rue de l'Orangerie - LE PERREUX-SUR-MARNE | (135 489,41) |
| **Solde terrains et constructions locatives au 31/12/2024** | **75 704 559,27** |
| **Immobilisations locatives au 31/12/2024** | **75 704 559,27** |

| ACTIFS D'EXPLOITATION | |
|---|---|
| **Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2023** | **149 350,84** |
| **Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2023** | **149 350,84** |
| Fonds de roulement versés aux syndics | 21 309,77 |
| Fonds de roulements restitués par les syndics | |
| **Solde immobilisations financières autres que les titres de participations au 31/12/2024** | **170 660,61** |
| **Autres actif et passif d'exploitation au 31/12/2024** | **170 660,61** |

## RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

| | |
|---|---|
| Relevé des amortissements | Néant |

## RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

| | |
|---|---|
| Relevé des charges à étaler | Néant |

## RELEVÉ DES PROVISIONS

| | Montant des provisions au 31/12/2023 | Dotation 2024 | Provisions utilisées ou reprises | Montant des provisions au 31/12/2024 |
|---|---|---|---|---|
| Pour créances douteuses | 245 936,44 | 46 531,44 | 38 959,26 | 253 508,62 |
| **Total** | **245 936,44** | **46 531,44** | **38 959,26** | **253 508,62** |

## AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

| | |
|---|---|
| Résultat 2023 | 1 854 573,75 |
| Report à nouveau 2023 | 803 054,99 |
| **Total distribuable** | **2 657 628,74** |
| **Distribution 2023** | **1 936 556,40** |
| Report à nouveau après affectation du résultat | 721 072,34 |

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

## CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

| | |
|---|---|
| **Charges à payer** | |
| Fournisseurs factures non parvenues | 75 530,73 |
| Locataires et comptes rattachés | 2 217,75 |
| Autres dettes d'exploitation | 108 656,54 |
| **Total charges à payer** | **186 405,02** |

| | |
|---|---|
| **Produits à recevoir** | |
| Locataires factures à établir | 81 453,47 |
| Autres créances d'exploitation | 129 724,09 |
| **Total produits à recevoir** | **211 177,56** |

## DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

| | |
|---|---|
| Locataires | 34 196,65 |
| Locataires : factures à établir | 81 453,47 |
| Locataires : créances douteuses | 291 491,14 |
| **Total** | **407 141,26** |

## INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

## COMMISSIONS DE GESTION

| | |
|---|---|
| **Commissions de gestion** | **365 508,17** |

## DÉTAIL DES CHARGES RÉCUPÉRABLES

| | |
|---|---|
| Appels syndics | 391 734,43 |
| Entretien et réparations | 12 946,84 |
| Frais d'actes et contentieux | 2 981,54 |
| Taxes ordures ménagères | 37 499,17 |
| **Total** | **445 161,98** |

## DÉTAIL DES CHARGES NON RÉCUPÉRABLES

| | |
|---|---|
| Charges locatives | 260 460,00 |
| Assurances | 2 516,37 |
| Frais d'actes et contentieux | 38 158,46 |
| Taxes foncières | 286 084,34 |
| Taxes ordures ménagères | 6 111,27 |
| Autres taxes | 42 567,00 |
| Honoraires de commercialisation et renégociation | 8 296,20 |
| Honoraires gestion techniques | 52 628,77 |
| **Total** | **696 822,41** |

## DÉTAIL DES DIVERSES CHARGES D'EXPLOITATION

| | |
|---|---|
| Jeton de présences | 9 000,00 |
| Information des associés (BT, rapport annuel) | 10 202,91 |
| Publications et annonces légales | 6 952,96 |
| Impôts, taxes et versements assimilés | 8 665,66 |
| Déplacements, missions, réceptions | 4 816,19 |
| Frais bancaires | 1 479,71 |
| Cotisation AMF | 776,08 |
| Pertes sur créances irrecouvrables | 14 392,18 |
| **Total** | **56 285,69** |

## CHARGES FINANCIÈRES

| | |
|---|---|
| Autres charges financières | 20,01 |
| **Total** | **20,01** |

## PRODUITS FINANCIERS

| | |
|---|---|
| Produits d'intérêts des comptes courants | 112 449,25 |
| **Total** | **112 449,25** |

## CHARGES EXCEPTIONNELLES

| | |
|---|---|
| Rompus | 0,36 |
| **Total** | **0,36** |

## PRODUITS EXCEPTIONNELS

| | |
|---|---|
| Indemnités reçues Art 700 | 1 300,00 |
| Apurement de compte de plus-value | 42,00 |
| Apurement de compte | 4 297,14 |
| Rompus | 2,87 |
| **Total** | **5 642,01** |

## CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

| Conventions | Modalités financières | La Française REM |
|---|---|---|
| Arbitrage | 1,25 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors frais | 66 853,62 |
| | 2,5 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenants au profit des locataires | 10 776,70 |
| | 4,17 % HT calculés sur le prix de vente hors droits et hors frais pour les ventes intervenants au profit de tout acquéreur | 200 315,16 |
| Commission d'acquisition | 1,25 % HT facturés du prix d'acquisition (la commission sur les acquisitions ne s'applique pas aux acquisitions consécutives à de nouvelles souscriptions). | |
| 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) | 365 508,17 |
| Commission de souscription | 8,78 % HT sur le montant, prime d'émission incluse | |

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

## ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

| | |
|---|---|
| Cautions | Néant |

## PROMESSES D'ACHAT ET DE VENTE D'ACTIFS IMMOBILIERS

| Promesses d'acquisition | Néant |
|---|---|

| Promesses de vente | | | 1 301 000,00 € |
|---|---|---|---|
| **Adresse** | **Nature** | **Date** | **Prix** |
| 61 et 114 impasse du Ruisseau - 01170 GEX | Résidentiel | 22/10/2024 | 214 000,00 € |
| 1-11-13 rue de la Rocade de la Croix Saint-Georges - 77600 BUSSY SAINT-GEORGES | Résidentiel | 15/11/2024 | 267 000,00 € |
| 1-11-13 rue de la Rocade de la Croix Saint-Georges 77600 BUSSY SAINT-GEORGES | Résidentiel | 19/11/2024 | 280 000,00 € |
| 61 et 114 impasse du Ruisseau - 01170 GEX | Résidentiel | 11/12/2024 | 235 000,00 € |
| 90 avenue de la République - 94700 MAISON-ALFORT | Résidentiel | 19/12/2024 | 305 000,00 € |

| Opérations 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 ($m^2$) | Méthode | Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros) | Travaux et aménagements (II) (euros) | Valeur comptable 2024 (I+II) (euros) | Valeur comptable 2023 (euros) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Résidentiel** | | | | | | | | |
| Oxygen<br>62 & 114 impasse du Ruisseau<br>01170 GEX | 07/06/2013 | 100,00 % | 1 518,11 | CA / CO | 5 701 114,78 | | 5 701 114,78 | 7 137 336,51 |
| Villa Rosa Sole<br>19 impasse de la Gaîté<br>06200 NICE | 05/02/2013 | 100,00 % | 572,00 | CA / CO | 2 477 916,56 | | 2 477 916,56 | 2 863 512,00 |
| Cap 140°<br>25 cours Édouard Vaillant<br>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<br>88 rue de Lorient<br>35000 RENNES | 25/10/2012 | 100,00 % | 962,51 | CA / CO | 2 953 837,15 | | 2 953 837,15 | 3 353 215,98 |
| Les Mercuriales 1<br>11 rue du Commerce<br>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<br>1/11/13 rocade de la Croix<br>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<br>12 esplanade du Traité de Rome<br>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<br>1 passage des Confidences<br>78800 HOUILLES | 19/06/2012 | 100,00 % | 1 482,20 | CA / CO | 7 176 597,26 | | 7 176 597,26 | 7 917 488,50 |
| Tandem<br>8 rue Aristide Briand<br>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<br>72/78 Grande Rue<br>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<br>12,12 bis & 14 route du Pavé des Gardes<br>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<br>16 bis ter et quater rue de Bezons<br>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<br>9 avenue Jeanne d'Arc<br>94110 ARCUEIL | 28/05/2013 | 100,00 % | 634,50 | CA / CO | 3 269 679,63 | | 3 269 679,63 | 3 269 679,63 |
| Lamartine<br>38 avenue Lamartine<br>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 |
| Orangerie<br>8 rue de l'Orangerie<br>94170 LE PERREUX-SUR-MARNE | 28/11/2012 | 100,00 % | 873,84 | CA / CO | 4 406 142,84 | | 4 406 142,84 | 4 541 632,25 |
| Villa Claudia 2<br>27 rue Victor Recourat<br>94170 LE PERREUX-SUR-MARNE | 25/01/2013 | 100,00 % | 457,42 | CA / CO | 2 145 480,61 | | 2 145 480,61 | 2 781 666,77 |
| L'Éloge<br>90 avenue de la République<br>94700 MAISONS-ALFORT | 26/06/2012 | 100,00 % | 1 433,50 | CA / CO | 7 805 352,99 | | 7 805 352,99 | 8 115 018,00 |
| **Total résidentiel** | | | **16 041,50** | | **75 704 559,27** | | **75 704 559,27** | **79 747 987,09** |
| **Total général** | | | **16 041,50** | | **75 704 559,27** | | **75 704 559,27** | **79 747 987,09** |

# 13/ RAPPORTS DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2024

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 2024, 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 2024 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 SCPI.

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 20 mai 2025**
**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 2024

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 du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la société au titre du remboursement des frais administratifs et des frais de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux et, d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation et autres et leur répartition entre les associés ainsi qu'à la gestion de la société.

Le montant comptabilisé en charges au titre de l'exercice 2024 s'élève à 365 508,17 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 2024.

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 2024 s'élève à 66 853,62 euros.

### CONVENTIONS APPROUVÉES AU COURS DE L'EXERCICE ÉCOULÉ :

L'assemblée générale du 5 juillet 2024 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 d'agence pour les ventes intervenant au profit des locataires et de 4,17 % HT du prix de vente hors droits et hors frais d'agence pour les ventes intervenant sur un bien libre ou sur un bien occupé.

Le montant comptabilisé au titre des honoraires relatifs aux ventes intervenant au profit des locataires au titre de l'exercice 2024 s'élève à 10 776,70 euros.

Le montant comptabilisé au titre des honoraires relatifs aux ventes intervenant sur un bien libre ou sur un bien occupé au titre de l'exercice 2024 s'élève à 200 315,16 euros.

**Paris-La Défense, le 20 mai 2025**
**Le commissaire aux comptes**
**Deloitte & Associés**
**Virginie GAITTE**

LA FRANÇAISE REM

*Crédit Mutuel Alliance Fédérale*

**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 2025 - G60064 - Crédit photo : Depositphotos