

Multihabitation 6

2014

RAPPORT ANNUEL



LA FRANÇAISE

Multihabitation 6

SCPI « Scellier BBC » à capital fixe fermé

Assemblée générale ordinaire du 16 juin 2015

1	Avant-propos	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2014	6
4	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	10
5	Rapport du conseil de surveillance	14
6	Texte des résolutions	15
7	Comptes au 31 décembre 2014	16
8	Annexe	19
9	Composition du patrimoine	22
10	Rapports du commissaire aux comptes	23





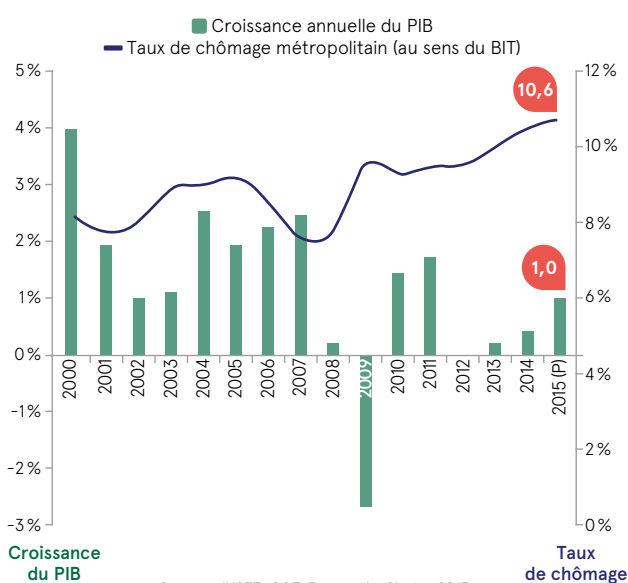
AVANT-PROPOS

Les SCPI d'habitation de la Française REM dans leur environnement économique

L'ENVIRONNEMENT MACRO-ÉCONOMIQUE EN 2014

Sur l'ensemble de l'année 2014, l'économie française a enregistré une très faible croissance de son PIB, de 0,4 %, un rythme quatre fois moins élevé que celui enregistré en Allemagne. A l'exception du 3^{ème} trimestre, qui avait surpris par sa vigueur, la progression du PIB aura été étonnante tout au long de l'année. Elle a ainsi atteint 0,1 % au 4^{ème} trimestre et pâtit du nouveau recul des investissements et du ralentissement de la consommation.

● Croissance du PIB et taux de chômage en France



L'année boursière, quant à elle, s'est montrée très hétérogène en termes de performances entre les grandes zones géographiques. In fine, elle aura suivi une tendance heurtée, notamment sur les actions européennes, avec une succession de phases de hausse et de baisse, de forte amplitude et rapides dans leur déroulé, s'accompagnant d'importantes rotations sectorielles et de style. Aux États-Unis, en revanche, le S&P500 enregistre en 2014 une 6^{ème} année de hausse consécutive, soit + 23 % par an depuis le point bas de mars 2009. La valorisation du marché est supérieure à sa moyenne historique.

Le secteur des foncières cotées françaises a néanmoins nettement surperformé le CAC40, qui a connu une évolution étonnante, terminant péniblement l'année comme il l'avait commencé, autour de 4 250 points.

Les foncières cotées ont ainsi proposé des valorisations très satisfaisantes, dans l'environnement actuel de taux bas. Selon l'indice IEIF SIIC France, elles ont généré un rendement très honorable, de 17,03 % (dividende compris). La performance de l'indice Euronext IEIF Reit, quant à elle, a atteint 26,11 % contre 4,01 % pour le Dow Jones Euro Stoxx 50.

L'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN 2014

Des taux d'emprunt immobilier à un nouveau point bas

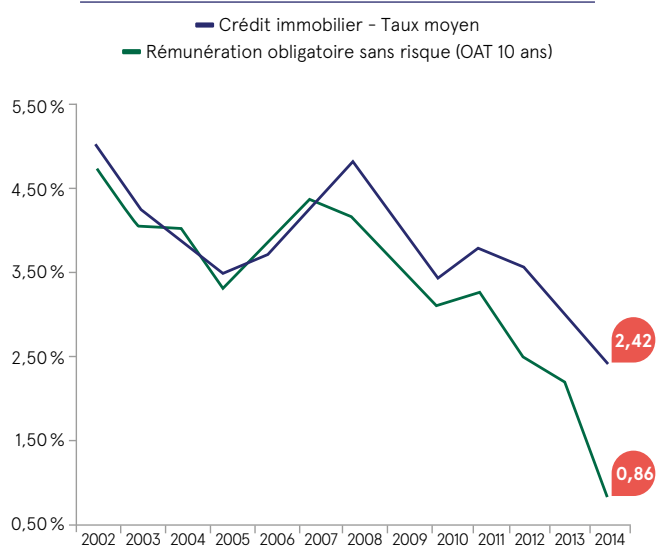
Les crédits immobiliers octroyés en 2014 ont été globalement peu nombreux jusqu'en toute fin d'année. En effet, le marché s'est animé à partir du mois de novembre dernier, le nombre de crédits accordés progressant de 1 % au 4^{ème} trimestre. Sur l'ensemble de l'année, ce nombre demeure néanmoins nettement en deçà, de 6,4 %, de celui recensé en 2013.

Le taux moyen des crédits a reculé de plus de 70 points de base entre le début et la fin de l'année 2014, pour s'établir à un point bas jamais observé par le passé soit 2,42 %. Selon le Crédit Logement CSA, le net repli enregistré entre fin 2011 et fin 2014 équivalait à une baisse des prix de 15 % dans l'ancien.

Au 4^{ème} trimestre 2014, la durée des prêts accordés était de 211 mois en moyenne, en hausse depuis le début de l'été, contre 204 mois en fin d'année 2013.

Dans ce contexte, toutes les composantes (prix et taux d'intérêt en baisse combinés au rallongement de la durée des crédits) sont désormais réunies pour favoriser une relance du marché, portée par une solvabilité des ménages nettement plus importante qu'au cours de la dernière décennie.

● Rendements obligatoires et taux immobiliers

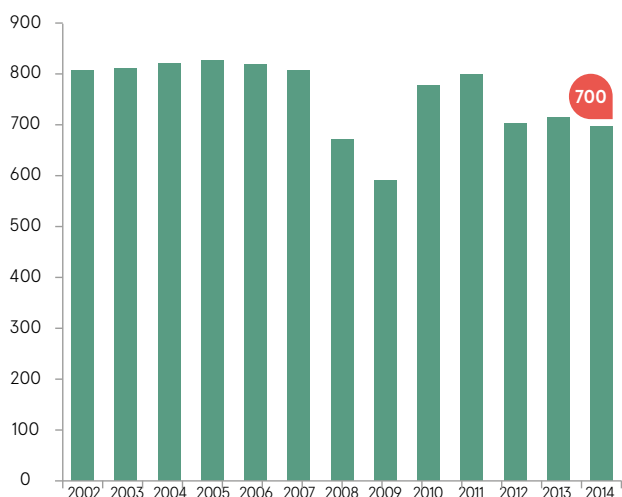


Un marché de l'immobilier résidentiel ancien plutôt morose

Des ventes de logements anciens en phase de tassement

Au 4^{ème} trimestre 2014, les prix des logements anciens ont reculé de 2,2 % sur un an en France, et de 2 % en Île-de-France. La baisse des prix s'est ainsi avérée plus marquée que celle enregistrée à la fin du trimestre précédent. Le volume des transactions n'est pas pour autant reparti à la hausse. Au contraire, le nombre de ventes a même légèrement reculé, passant de 725 000 à fin septembre 2014 à 707 000 à fin novembre, enregistré au cours des douze derniers mois écoulés. Ce volume reste néanmoins au même niveau que celui retenu à fin novembre 2013, mais s'avère plus faible que les transactions recensées entre ces deux dates.

● Nombre de ventes de logements anciens en France (en milliers)



Source : CGEDD, Pôle Études LF GREIM, février 2015

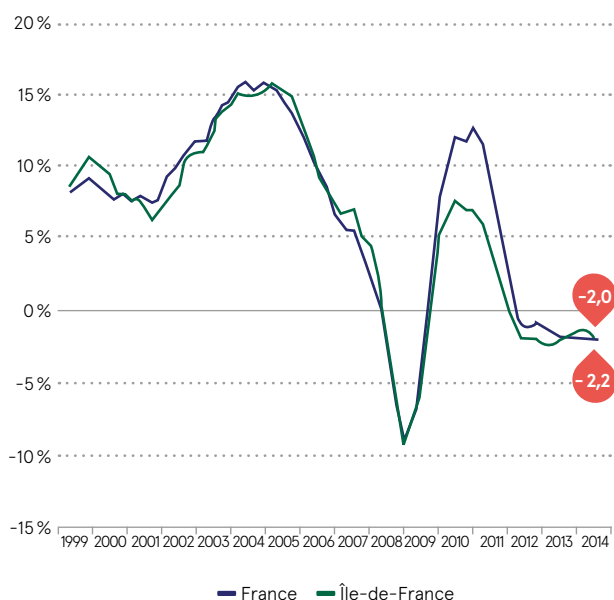
Les prix de l'ancien orientés à la baisse

Le recul des prix s'est accéléré en fin d'année 2014, puisqu'il s'établit à 1% entre le 3^{ème} et le 4^{ème} trimestre, alors qu'il avait été moins important, de 0,4 % entre le 2^{ème} et le 3^{ème} trimestre et même stable entre le 1^{er} et le 2^{ème} trimestre.

Cette baisse s'est avérée, en toute fin d'année et sur douze mois glissants, légèrement moins marquée en Île-de-France qu'en province : elle représente respectivement un repli de 2 % en Île-de-France et de 2,3 % en province. Les prix ont accusé un repli dans tous les départements d'Île-de-France au 4^{ème} trimestre, en particulier, dans l'Essonne, les Yvelines et en Seine-et-Marne. Même à Paris, les prix reculent plus nettement, de 2,1%, que la moyenne calculée pour la région. De même, les maisons voient leur prix mieux résister que les appartements, phénomène observé également sur le reste du territoire.

Pour autant, les disparités régionales pourraient encore s'intensifier, la stabilisation voire la progression des prix étant globalement tenue par les tensions entre l'offre et la demande observées dans les grands bassins d'emploi et de population. De nombreuses zones souffrent, à l'inverse, d'un manque cruel de demande à l'acquisition, le marché des résidences secondaires en particulier, pâtissant de la baisse généralisée du pouvoir d'achat après six années de crise quasi-ininterrompue.

● Taux de croissance annuel du prix des logements anciens en France (variations annuelles)



Source : INSEE, Pôle Études LF GREIM, février 2015

Un nouveau recul des prix anticipé pour 2015 mais des facteurs de soutien importants

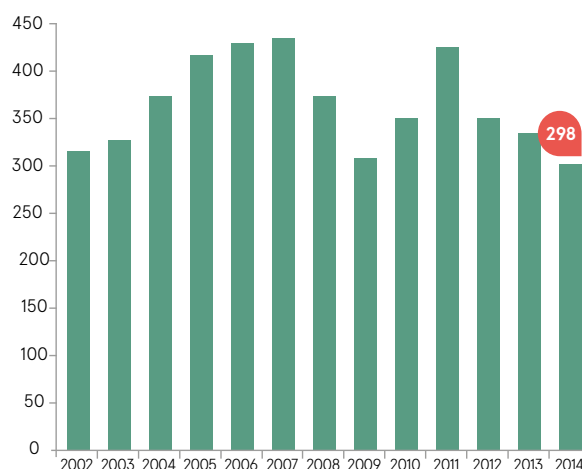
La restauration progressive de la solvabilité des ménages depuis le début de l'année 2014, résultat d'une amélioration des conditions de l'offre (baisse des prix et des taux d'emprunt) plus que de la demande (chômage toujours très élevé, remontée du coût des opérations) devrait permettre au marché de s'animer et au nombre de ventes de progresser sensiblement cette année. Malgré des indicateurs économiques, globalement en amélioration, mais toujours faibles, la demande élevée de biens situés dans des zones en situation de sous-offre structurelle devrait permettre, cette année encore, aux prix des logements anciens de bien résister en moyenne.

Un marché de l'immobilier résidentiel neuf toujours atone

L'offre et la production relativement équilibrée

Dans le neuf, le rapport entre l'offre et la demande se rééquilibre progressivement sur la base de volumes plus faibles et permet aux prix de rester relativement robustes, en particulier dans les zones les plus denses. Premiers signes d'amélioration, les ventes ont progressé à nouveau de 3,4 % au 4^{ème} trimestre 2014 par rapport au 4^{ème} trimestre 2013, mais elles reculent de près de 4 % sur l'ensemble de l'année. Les annulations après réservations se maintiennent à près de 10 %, un niveau relativement élevé mais comparable à celui observé en 2013. Dans le même temps, les mises en vente ont baissé de manière nettement plus significative que les ventes, de 13,3 % sur l'année. Pourtant, le délai d'écoulement des stocks progresse encore légèrement et dépasse désormais les 5 trimestres en moyenne contre 4,6 trimestres un an plus tôt.

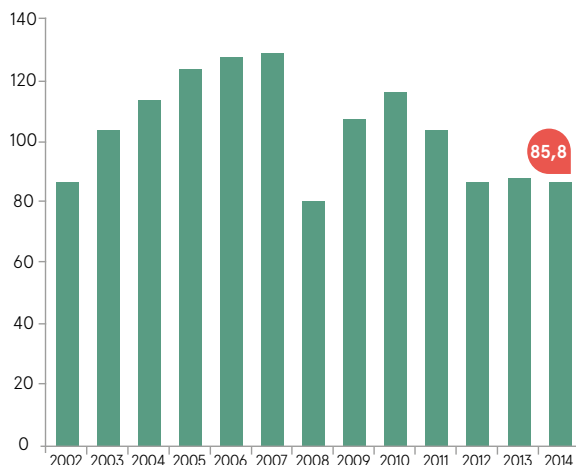
● Mise en chantier de logements neufs en France (en milliers)



Source : INSEE, Pôle Études LF GREIM, février 2015

Face à une demande plutôt atone, les promoteurs ajustent sensiblement leur offre future. Les logements livrés dans les prochaines années devraient ainsi demeurer peu nombreux, le nombre de permis de construire octroyés reculant encore de 12 % en 2014, laissant anticiper un nombre d'unités réellement construites encore plus faible.

● **Nombre de ventes de logements neufs par promoteur en France (en milliers)**



Source : INSEE, Pôle Etudes LF GREIM, février 2015

Des valeurs en léger fléchissement

Les prix des logements neufs ont entamé une baisse au 3^{ème} trimestre 2014 (dernier chiffre disponible), mais de manière assez contenue. Les prix reculent ainsi de 0,7% par rapport au 3^{ème} trimestre 2013. Ils avaient été quasiment stables au 2^{ème} trimestre 2014 et avaient progressé de manière continue depuis le milieu de l'année 2012. La loi Pinel, entrée en vigueur au 1^{er} septembre dernier, et s'adressant notamment aux investisseurs qui veulent réduire leurs impôts en acquérant des logements neufs, devrait produire ses effets, au mieux, en toute fin d'année, accélérant le nombre de mises en chantier pour répondre à une demande accrue.

LES PERSPECTIVES 2015

Après une année 2014 contrastée, marquée par des pays dynamiques et d'autres en croissance plus lente, les diverses prévisions économiques publiées au cours des dernières semaines semblent être plus convergentes pour 2015 et 2016. Or, ces anticipations ne tiennent pas totalement compte des changements de grande ampleur actuellement en cours : effondrement du prix du pétrole, forte baisse de l'euro, nouvelle politique budgétaire européenne, ouverture des vannes monétaires par la Banque centrale européenne. Ainsi, le Quantitative Easing de la BCE, qui consistera à acheter 60 milliards d'euros de titres par mois, devrait entraîner de nouvelles baisses de coût du financement, une relance de la consommation et des investissements, ainsi qu'une remontée de l'inflation vers l'objectif de 2%. De son côté, la Commission européenne a annoncé un plan d'investissement et une plus grande souplesse dans la mise en œuvre du Pacte de stabilité et de croissance. Selon nos estimations, ces mesures de soutien à l'activité pourraient générer jusqu'à 0,3 point de PIB. Cependant, des facteurs d'instabilité financière apparaissent simultanément le saut dans l'inconnu de la BCE, la perspective d'une normalisation de la politique monétaire américaine, les chocs sur les prix mondiaux et les taux de change, enfin la menace récente de restructuration de la dette grecque. En résumé, les indicateurs de conjoncture actuels anticipent une croissance européenne encore médiocre cette année, avec des signes graduels d'amélioration. Elle atteindrait ainsi 1% en 2015 et 1,5% en 2016, tandis que le taux d'inflation serait en moyenne nul en 2015 puis excéderait 1% en 2016.

L'économie française, quant à elle, devrait connaître une croissance plus forte qu'attendue en 2015, portée presque exclusivement par ces événements exogènes, même si certaines mesures gouvernementales, le CICE notamment, récemment entrées en vigueur, pourraient commencer à porter leur fruit. L'activité devrait tout particulièrement profiter d'un commerce extérieur dynamisé par la faiblesse de l'Euro et d'un pouvoir d'achat restauré à la fois par les politiques budgétaires moins austères et par une baisse des prix dans le secteur de l'énergie, pétrole en tête, engendrant une inflation quasi-nulle. Pour autant, cette meilleure orientation des indicateurs ne sera pas suffisante pour relancer le marché de l'emploi : le taux de chômage ne devrait donc pas entamer de reflux avant la deuxième partie de l'année 2015.

Pour autant, la résolvabilisation des ménages, issue d'une inflation faible, de taux d'emprunt extrêmement bas et de prix en baisse, devrait permettre un redémarrage des ventes de logements en 2015. Elles devraient s'ajuster encore légèrement sur le segment de l'ancien mais enregistrer un rebond marqué sur celui du neuf, portées par le dispositif Pinel. Dans un contexte de taux d'emprunt toujours bas en 2015, les prix des logements anciens devraient poursuivre leur érosion tandis que ceux des logements neufs se stabiliseraient progressivement.



FICHE D'IDENTITÉ Multihabitation 6



- **Type de SCPI**
SCPI "Scellier BBC"
à capital fixe fermé
- **N° immatriculation au RCS**
531 259 125 RCS Paris
- **Siège social**
173 boulevard Haussmann
75008 Paris
- **Date de dissolution statutaire**
23 mars 2025
- **Date d'immatriculation**
24 mars 2011
- **Capital social**
76 122 500 euros
- **Visa AMF**
SCPI n° 11-07 en date du 20 avril 2011

SOCIÉTÉ DE GESTION DE LA SCPI

La Française Real Estate Managers

Société par actions simplifiée au capital de 1 220 384 euros
Siège social : 173, boulevard Haussmann - 75008 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

Xavier LEPINE, Président
Patrick RIVIERE, Vice-Président
Marc BERTRAND, Directeur Général
Marc-Olivier PENIN

Conseil de surveillance

Eric CHARPENTIER, Président
Groupe La Française
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
Crédit Mutuel Arkéa
Caisse Fédérale du Crédit Mutuel Nord Europe

Commissaires aux comptes

Titulaire : Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine
Suppléant : B.E.A.S
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

CONSEIL DE SURVEILLANCE DE LA SCPI

Composition du conseil de surveillance :

Catherine PARY, Président
Georges PUPIER, Secrétaire
Michel CATTIN
Paul CHENEL
Guy GALLIC
Alexandra KLAMECKI
Patrick KONTZ
Guy LACAZE

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée générale de 2017
statuant sur les comptes clos au 31 décembre 2016

EXPERT IMMOBILIER DE LA SCPI

Crédit Foncier Expertise - 19 rue des Capucines - 75001 Paris

Fin de mandat : à l'issue de la présente assemblée générale

COMMISSAIRES AUX COMPTES DE LA SCPI

Titulaire : Deloitte & Associés
185, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Suppléant : B.E.A.S
195, avenue Charles de Gaulle
92200 Neuilly-sur-Seine

Fin des mandats : à l'issue de l'assemblée générale de 2017
appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2016.



RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION SUR L'EXERCICE 2014



Introduction

Durant l'année 2014 la SCPI a pris livraison de 11 actifs et a quittancé ses premiers loyers.

Le résultat 2014 est en forte baisse de -81,97% par rapport à 2013. Cela résulte de diminution des produits financiers en raison du paiement des appels de fonds aux promoteurs et de la baisse des taux de placement. A cela, s'ajoute l'augmentation des honoraires de commercialisation du fait de la mise en location du patrimoine.

La distribution a été maintenue à 10,08 euros au moyen d'un prélèvement sur le report à nouveau. Celui-ci s'établit à fin 2014 à 20,36 euros par part. Il permettra d'assurer pendant la période de livraison une distribution progressive jusqu'à la pleine exploitation des actifs immobiliers qui devrait être effective mi-2016 après la livraison et la mise en location de l'immeuble de Chaville.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES

Capital	76 122 500,00 €
Nombre de parts	60 898
Capitalisation	91 347 000,00 €
Nombre d'associés	1 634
Valeur de réalisation	1 327,85 €
Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	1 500,00 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	1 500,00 €
Valeur ISF pour 2015 ⁽¹⁾	1 327,85 €
Distribution de l'exercice 2014 ⁽²⁾	10,08 €

⁽¹⁾ Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.

⁽²⁾ Correspond au dividende perçu par un associé présent du 1^{er} janvier au 31 décembre.

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2014	2013
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	647 884,87	1 852 880,74
dont loyers	492 815,93	
Total des charges	450 116,22	755 761,34
Résultat	197 768,65	1 097 119,40
Dividende	613 851,84	613 851,84

État du patrimoine et tableau des capitaux propres au 31 décembre		
Capital social	76 122 500,00	76 122 500,00
Total des capitaux propres	81 655 652,53	82 066 203,10
Immobilisations locatives	80 381 692,78	80 313 652,50

	Global 2014	Par part 2014
Autres informations		
Bénéfice	197 768,65	3,25*
Dividende	613 851,84	10,08*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	79 575 000,00	1 306,69
Valeur comptable	81 655 652,53	1 340,86
Valeur de réalisation	80 863 342,35	1 327,85
Valeur de reconstitution	95 706 629,62	1 571,59

* Bénéfice et dividende par part en jouissance sur l'année.

MARCHÉ DES PARTS EN 2014

	Nombre	En % du nombre total de parts émises
Parts cédées sur le marché par confrontation	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	136	0,22 %

Au cours de l'exercice, aucune part n'a été l'objet de transaction. Aucun prix de confrontation n'a donc été déterminé. Seule la valeur de réalisation publiée par ailleurs peut servir de support à l'estimation du portefeuille détenu par les associés (notamment dans le cadre de leur déclaration fiscale).

PATRIMOINE IMMOBILIER

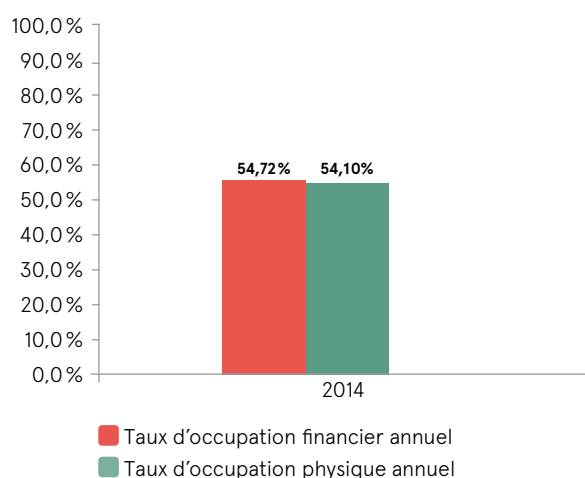
Évolution du patrimoine

Tous les investissements de la SCPI sont réalisés et en cours de livraison.

Gestion du patrimoine

Taux d'occupation

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 total des loyers et indemnités d'occupation appelés sur l'année par rapport aux loyers et indemnités d'occupation qui pourraient être perçus si l'ensemble du patrimoine était occupé sur la même période ;
- Le taux d'occupation physique annuel est la moyenne des quatre taux d'occupation physique trimestriel. Ces taux expriment à chaque fin de trimestre la surface occupée par rapport à la surface totale du patrimoine.

Situation locative

Le tableau ci-dessous présente la situation locative de la SCPI en fin d'exercice :

Adresse	Date de livraison	Nombre de lots	Lots loués	Lots réservés	Lots à louer	Lots sous congé
01 - Gex	07/14	31	31			1
06 - Nice	07/14	13	12		1	
33 - Bordeaux	10/14	12	5	2	5	
35 - Rennes	01/14	20	19	1		1
69 - Meyzieu	04/14	24	22	1	1	1
77 - Bussy Saint-Georges	11/14	30	12	4	14	
78 - Houilles	07/14	31	28	2	1	
78 - Vélizy	10/14	6	5		1	
92 - Chaville		21			21	
92 - Courbevoie		20			20	
92 - Sèvres		16			16	
92 - Vanves		9			9	
94 - Arcueil		11			11	
94 - Le Perreux-sur-Marne (Villa Claudia)	12/13	10	10			
94 - Le Perreux-sur-Marne (L'Orangerie)	09/14	15	10	1	4	
94 - Le Perreux-sur-Marne (Lamartine)	09/14	2	1		1	
94 - Maisons-Alfort	11/14	30	7	9	14	
Total		301	162	20	119	3
Total livrés	12	224	162	20	42	3
Total non livrés	5	77	0		77	

● Évolution des produits locatifs quittancés

Au cours de l'exercice, 492 815,93 euros de loyers ont été facturés.

Les loyers encaissés représentent 93,19% des loyers facturés.

● Contentieux

Sans objet

● Travaux sur le patrimoine

Les chiffres portés dans le tableau ci-dessous reprennent :

- le montant de l'ensemble des travaux de toute nature réalisés (grosses réparations couvertes par la provision aménagements et installations, climatisations, entretiens courants, remises en état locatif, travaux de restructuration) ;
- le montant de la provision pour grosses réparations existant au 31 décembre.

2014

	Coûts TTC en euros
Travaux réalisés	1 196,28
Provisions pour travaux au 31 décembre	14 382,60

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

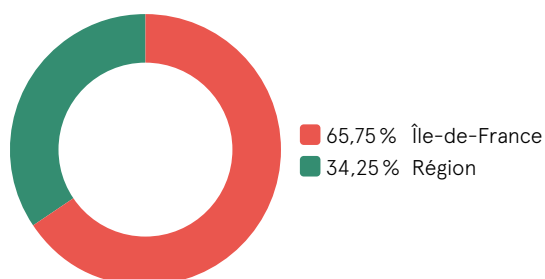
Adresse		Nature des travaux	Coût TTC (euros)
OXYGEN	GEX	Travaux de plomberie	794,40

Expertises et répartition du patrimoine

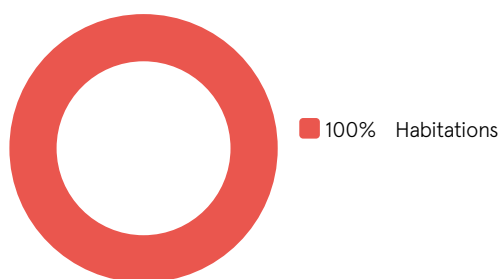
La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2014, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 79 575 000,00 euros soit une diminution de -1,64% par rapport à 2013 et une diminution de -0,92% par rapport aux prix d'acquisition. Au lot par lot, la valeur d'expertise ressort à 89 370 285,00 euros. La baisse résulte essentiellement de l'augmentation des droits de mutation même si elle reflète un léger tassement des prix principalement en province.

● Répartition du patrimoine en surface au 31 décembre 2014

● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2014



● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2014

	Habitation	Total (euros)	Total (%)
Paris			
Île-de-France	59 590 000,00	59 590 000,00	74,89%
Région	19 985 000,00	19 985 000,00	25,11%
TOTAL (euros)	79 575 000,00	79 575 000,00	
Total 2013	80 900 000,00	80 900 000,00	
TOTAL (%)	100,00%		100,00%

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2014

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

● Valeur comptable

Il s'agit de la valeur résultant de l'état du patrimoine à la clôture de l'exercice, c'est-à-dire de la valeur bilantielle.

	En euros
Valeur immobilisée des acquisitions	80 381 692,78
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 273 959,75
Valeur comptable	81 655 652,53
Valeur comptable ramenée à une part	1 340,86

● Valeur de réalisation

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

	En euros
Valeur "actuelle" des immeubles	79 575 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	1 288 342,35
Valeur de réalisation	80 863 342,35
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 327,85

● Valeur de reconstitution

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

	En euros
Valeur de réalisation	80 863 342,35
Frais d'acquisition des immeubles	4 933 650,00
Commission de souscription	9 909 637,27
Valeur de reconstitution*	95 706 629,62
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 571,59

* Y compris la TVA non récupérable sur les commissions de souscription.

EXPERT IMMOBILIER

Le mandat d'expert immobilier de la société Crédit Foncier Expertise arrivant à expiration, nous vous proposons de nommer en remplacement la société Auguste Thouard Expertise en qualité d'expert immobilier, pour une durée de cinq ans, soit jusqu'à l'issue de l'assemblée générale de 2020 appelée à statuer sur les comptes 2019.

PROCÉDURES DE CONTRÔLE INTERNE

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

Les travaux de Contrôle Interne 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.

Les missions et les tâches de Contrôle Interne et Risques Opérationnels ont pour objectif de compléter les dispositifs de contrôle de 1^{er} niveau existants dans chaque service impliqué, au vu des obligations réglementaires et de l'organisation de la société.

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

Aucun changement substantiel n'est intervenu au cours de l'exercice 2014.



TABLEAUX COMPLÉTANT LE RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

ÉVOLUTION DU CAPITAL AU COURS DE L'ANNÉE (EN 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 H.T. de la société de gestion lors des souscriptions	Prix d'entrée au 31 décembre ⁽¹⁾
2011	76 122 500,00	91 347 000,00	60 898	1 634	9 592 710,95	1 500,00
2012	76 122 500,00		60 898	1 634		1 500,00
2013	76 122 500,00		60 898	1 634		1 500,00
2014	76 122 500,00		60 898	1 634		1 500,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	1 500,00	1 500,00	1 500,00	1 500,00
Dividende versé au titre de l'année ⁽¹⁾ (euros)		8,40	10,08	10,08
<i>dont distribution de report à nouveau</i>				67,86%
<i>dont distribution de réserves de plus-values</i>				
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	ND	0,56%	0,67%	0,67%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	1,91	19,26	27,19	20,36

⁽¹⁾ Dividende pour une part ayant eu jouissance au 1^{er} janvier.

⁽²⁾ Le taux de distribution sur la valeur de marché est la division :

⁽¹⁾ du dividende brut avant prélèvement fiscal obligatoire versé au titre de l'année n (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées)

⁽²⁾ par le prix acquéreur historique de 1 500 euros

⁽³⁾ 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 1 ^{er} janvier	Délai moyen d'exécution d'une transaction	Nombre de parts en attente au 31 décembre	Rémunération de la société de gestion sur les cessions (euros HT) ⁽¹⁾
2011					
2012					
2013					1 50,00
2014					214,58

⁽¹⁾ Rémunération sur les parts cédées de gré à gré et les parts transférées par succession et/ou donation.

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

	2011		2012		2013		2014	
	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%	(euros)	%
REVENUS								
Recettes locatives brutes							8,09	82,09
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	2,54	100,00	30,44	100,00	21,53	100,00	1,77	17,91
Produits divers								
TOTAL DES REVENUS	2,54	100,00	30,44	100,00	21,53	100,00	9,86	100,00
CHARGES								
Commission de gestion	0,30	11,96	3,64	11,96	2,58	11,96	1,18	12,00
Autres frais de gestion *	0,33	12,92	1,05	3,44	0,86	4,03	1,00	10,15
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice							0,01	0,13
Charges immobilières non récupérées					0,07	0,35	4,10	41,64
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	0,63	24,88	4,69	15,40	3,51	16,33	6,30	63,92
Amortissements nets								
- patrimoine								
- autres (charges à étaler)								
Provisions								
- dotation provision pour grosses réparations							0,24	2,46
- dotation nette aux autres provisions **							0,07	0,67
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES							0,31	3,13
TOTAL DES CHARGES	0,63	24,88	4,69	15,40	3,51	16,33	6,61	67,06
RÉSULTATS	1,91	75,12	25,75	84,60	18,02	83,67	3,25	32,94
Variation du report à nouveau			17,35	57,00	7,94	36,87	(6,82)	(69,18)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire			8,40	27,60	10,08	46,81	10,08	102,25
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire			5,07	16,66	6,10	28,33	6,10	61,88

* 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.

** Dotation de l'exercice diminuée des reprises.

EMPLOI DES FONDS (EUROS)

	Total au 31/12/2013 *	Durant l'année 2014	Total au 31/12/2014
Fonds collectés	91 347 000,00		91 347 000,00
Cessions d'immeubles			
Plus et moins-values sur cessions			
Prélèvements sur primes d'émission et de fusion	(9 692 159,47)		(9 692 159,47)
Achats d'immeubles	(80 313 652,50)	(68 040,28)	(80 381 692,78)
Frais d'acquisition des immobilisations	(1 244 737,52)	5 532,62	(1 239 204,90)
SOMMES RESTANT A INVESTIR	96 450,51	(62 507,66)	33 942,85

* Depuis l'origine de la société.

DÉCLARATION FISCALE

Les SCPI sont dotées de la transparence fiscale. Leurs associés déclarent, en conséquence, leur quote-part des revenus encaissés par la SCPI au cours de l'exercice et non les revenus qu'ils perçoivent directement de celle-ci.

Les revenus de la SCPI Multihabitation 6 sont constitués :

- des revenus fonciers qui, provenant de la location des immeubles, sont imposables après imputation des charges déductibles ;
- des revenus financiers générés par le placement de la trésorerie disponible. Ces revenus sont soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24%. Ce prélèvement fiscal constitue un acompte d'impôt sur le revenu éventuellement restituable pour la partie excédant l'impôt dû.

Par ailleurs, les déficits résultant des dépenses déductibles, autres que les intérêts d'emprunts, sont déductibles du revenu global dans la limite annuelle de 10 700,00 euros.

Les revenus à déclarer ont été déterminés comme suit pour l'exercice 2014 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	450 253
Autres charges déductibles	340 641
Revenu net	109 612
Soit par part pleine jouissance	1,80
Revenu Financier	
Revenu	613 852
Soit par part pleine jouissance	10,08
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	6,10

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	197 768,65
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	197 768,65
* Plus ou moins-values comptables comprises	
	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	197 768,65
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	197 768,65
* Plus ou moins-values comptables comprises.	

INFORMATIONS SUR LES DÉLAIS DE PAIEMENT (EN EUROS)

En application de l'article D.441-4 du Code de commerce, nous vous présentons dans le tableau suivant la décomposition, à la date de clôture au 31/12/2014, des soldes des dettes fournisseurs par date d'échéance, ainsi qu'un rappel du tableau à fin d'année précédente à titre de comparaison.

	Dettes échues à la clôture	Échéances (J = date de clôture)					Hors échéances	Total dettes fournisseurs
		à J+15	entre J+16 et J+30	entre J+31 et J+45	entre J+46 et J+60	au-delà de J+60		
Échéances au 31/12/2014								
Fournisseurs	231,60							231,60*
Fournisseurs d'immobilisations							8 679 627,58	8 679 627,58**
TOTAL A PAYER	231,60						8 679 627,58	8 679 859,18
Échéances au 31/12/2013								
Fournisseurs	742,49							742,49
Fournisseurs d'immobilisations							31 829 361,12	31 829 361,12
TOTAL A PAYER	742,49						31 829 361,12	31 830 103,61

* Les comptes de dettes fournisseurs incluent des soldes débiteurs pour certains fournisseurs.

** Les comptes de dettes fournisseurs d'immobilisations incluent des montants relatifs à des VEFA pour lesquelles les règlements s'effectuent en fonction d'appels de fonds dont les dates de règlement sont contractuelles.



Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter, conformément aux textes en vigueur, notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, quatrième exercice social de la SCPI.

Votre Conseil s'est réuni à trois reprises au cours de l'exercice afin d'examiner les investissements et les comptes de la société. Les représentants de la société de gestion, présents lors de ces réunions, nous ont fourni toutes les informations et les explications nécessaires.

Nous sommes donc en mesure de faire les observations et commentaires qui suivent.

ÉVOLUTION DU PATRIMOINE ET GESTION LOCATIVE

La SCPI MULTIHABITATION 6 ayant achevé la constitution de son patrimoine, les livraisons se sont poursuivies tout au long de l'exercice. Ainsi donc, au 31 décembre 2014, sur les 301 lots d'habitation représentant une surface totale de 17 190 m², 224 sont d'ores et déjà livrés, 162 loués et 20 réservés.

Le rythme des livraisons à venir devrait s'étaler jusqu'à mi-2016. La dernière livraison concernera l'immeuble de Chaville qui a été reportée en raison d'un retard de chantier lié à un problème de construction sur d'anciennes carrières. En ce qui concerne ce retard, le conseil tient à préciser qu'il restera vigilant sur les conséquences possibles de l'allongement du délai prévisionnel de détention des parts d'environ 6 mois.

Nous vous précisons que le taux d'occupation financier est de 54,7 %.

Enfin, la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance s'établit à 79 575 000,00 euros hors droits.

CAPITAL ET MARCHÉ DES PARTS

Pour mémoire, nous vous rappelons que le capital social de votre SCPI est demeuré inchangé et qu'il s'élève à 76 122 500,00 euros divisé en 60 898 parts sociales réparties entre 1 634 associés.

Au cours de l'exercice 2014, aucune part n'a été demandée ou offerte à la vente. Compte tenu de la perte de l'avantage fiscal liée à la cession des parts, le marché secondaire sera toujours très limité et non représentatif de la valeur de notre société.

RÉSULTAT DE L'EXERCICE 2014

Notre réunion du 5 mars 2015, à laquelle a été convié le commissaire aux comptes, a été consacrée à l'examen des comptes de l'exercice.

Le quatrième exercice social de la SCPI se solde par un bénéfice de 197 768,65 euros, soit 3,25 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2014 s'est élevée à 10,08 euros par part dont 6,83 euros prélevés sur le report à nouveau.

Pour l'exercice 2015, les prévisions présentées par la société de gestion font ressortir un résultat par part de 25,17 euros. La distribution annuelle pourrait avoisiner 30 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.

PROJET DE RÉOLUTIONS

Le projet de résolutions qui vous est soumis par la société de gestion n'appelle pas, de notre part, d'autres observations que celles figurant ci-dessus. Par conséquent, nous vous invitons à l'approuver dans son ensemble.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre conseil et tenons à remercier la société de gestion et le commissaire aux comptes qui ont fait diligence pour nous permettre d'accomplir notre mission.

Le conseil de surveillance



TEXTE DES RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

PREMIÈRE RÉSOLUTION

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 2014 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 197 768,65 euros.

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

DEUXIÈME RÉSOLUTION

L'assemblée générale constate l'existence d'un bénéfice de 197 768,65 euros, qui augmenté du report à nouveau de l'exercice précédent, soit 1 656 100,09 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 1 853 868,74 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- A titre de distribution une somme de 613 851,84 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- Au report à nouveau une somme de 1 240 016,90 euros.

TROISIÈME RÉSOLUTION

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 2014, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
81 655 652,53 euros, soit 1 340,86 euros par part ;
- valeur de réalisation :
80 863 342,35 euros, soit 1 327,85 euros par part ;
- valeur de reconstitution :
95 706 629,62 euros, soit 1 571,59 euros par part.

QUATRIÈME RÉSOLUTION

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

L'assemblée générale nomme la société AUGUSTE THOUARD EXPERTISE 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 2019.

SIXIÈME RÉSOLUTION

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.



COMPTES ANNUELS

ÉTAT DU PATRIMOINE AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

	EXERCICE 2014		EXERCICE 2013	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	80 381 692,78	79 575 000,00	80 313 652,50	80 900 000,00
Terrains et constructions	53 330 954,98	52 665 000,00	3 104 915,00	3 150 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	27 050 737,80	26 910 000,00	77 208 737,50	77 750 000,00
Autres immobilisations locatives				
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(14 382,60)			
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(14 382,60)			
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	80 367 310,18	79 575 000,00	80 313 652,50	80 900 000,00
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	14 479,67	14 479,67		
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	14 479,67	14 479,67		
Créances	128 432,14	128 432,14		
Locataires et comptes rattachés	53 487,98	53 487,98		
Provisions pour dépréciation des créances	-4 036,41	-4 036,41		
Créances fiscales et sociales				
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	78 980,57	78 980,57		
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	10 371 724,05	10 371 724,05	33 942 427,81	33 942 427,81
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	10 371 724,05	10 371 724,05	33 942 427,81	33 942 427,81
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(9 224 918,42)	(9 224 918,42)	(32 189 877,21)	(32 189 877,21)
Dettes financières	(120 848,00)	(120 848,00)		
Dettes d'exploitation	(107 843,97)	(107 843,97)	(53 082,83)	(53 082,83)
Dettes diverses	(8 996 226,45)	(8 996 226,45)	(32 136 794,38)	(32 136 794,38)
TOTAL III	1 289 717,44	1 289 717,44	1 752 550,60	1 752 550,60
COMPTES DE RÉGULARISATION ACTIF ET PASSIF				
Charges constatées d'avance				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Produits constatés d'avance	(1 375,09)	(1 375,09)		
TOTAL IV	(1 375,09)	(1 375,09)		
CAPITAUX PROPRES COMPTABLES	81 655 652,53		82 066 203,10	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		80 863 342,35		82 652 550,60

*Cette valeur correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L214-109 et R214-157-1 du Code monétaire et financier.

VARIATION DES CAPITAUX PROPRES AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2013	Autres mouvements	Situation au 31/12/2014
Capital	76 122 500,00			76 122 500,00
Capital souscrit	76 122 500,00			76 122 500,00
Capital en cours de souscription				
Primes d'émission	4 287 603,01		5 532,62	4 293 135,63
Prime d'émission	15 224 500,00			15 224 500,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(10 936 896,99)		5 532,62	(10 931 364,37)
Écarts sur remboursements de parts				
Prime de fusion				
Prime de fusion				
Prélèvement sur prime de fusion				
Écart de réévaluation				
Écart de réévaluation				
Amortissement prélevé sur écart de réévaluation				
Écart sur dépréciation des immeubles d'actif				
Réserves indisponibles				
Fonds de remboursement prélevé sur le résultat distribuable				
Plus ou moins-values sur cessions d'immeubles				
Réserves				
Fonds de réinvestissement				
Report à nouveau	1 172 832,53	483 267,56		1 656 100,09
Résultat de l'exercice	483 267,56	(483 267,56)	(416 083,19)	(416 083,19)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	1 097 119,40	(1 097 119,40)	197 768,65	197 768,65
Acomptes sur distribution	(372 834,95)	372 834,95	(373 526,83)	(373 526,83)
Prélèvement fiscal obligatoire	(241 016,89)	241 016,89	(240 325,01)	(240 325,01)
TOTAL GÉNÉRAL	82 066 203,10		(410 550,57)	81 655 652,53

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2014 (EUROS)

CHARGES	31/12/2014	31/12/2013
CHARGES IMMOBILIÈRES	303 844,60	4 555,61
Charges ayant leur contrepartie en produits	52 662,85	
Charges d'entretien du patrimoine locatif	794,40	
Grosses réparations et travaux exceptionnels	401,88	
Charges immobilières non récupérables	249 985,47	4 555,61
Charges locatives non récupérables	43 682,44	
Charges locatives sur locaux vacants	40 393,82	
Autres charges immobilières non récupérables	165 909,21	4 555,61
CHARGES D'EXPLOITATION	146 271,34	751 205,73
Diverses charges d'exploitation	132 983,07	209 609,42
Rémunération de la société de gestion	72 042,34	156 829,48
Honoraires	26 205,80	37 458,26
Autres services extérieurs	25 734,93	15 321,68
Impôts, taxes et versements assimilés		
Autres charges	9 000,00	
Dotations aux amortissements d'exploitation	(5 532,62)	541 596,31
Dotations aux provisions d'exploitation	18 820,89	
Provisions pour créances douteuses	4 036,41	
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	14 784,48	
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	0,28	
TOTAL DES CHARGES	450 116,22	755 761,34
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	197 768,65	1 097 119,40
TOTAL GÉNÉRAL	647 884,87	1 852 880,74

PRODUITS	31/12/2014	31/12/2013
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	545 478,78	
Produits de l'activité immobilière	545 478,78	
Loyers	492 815,93	
Charges facturées	52 662,85	
Produits des activités annexes		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	(5 130,74)	541 596,31
Reprises d'amortissements d'exploitation	(5 532,62)	541 596,31
Reprises de provisions d'exploitation	401,88	
Provisions pour créances douteuses		
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	401,88	
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation		
PRODUITS FINANCIERS	107 536,83	1 311 283,22
Produits financiers	107 536,83	1 311 283,22
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS		1,21
Produits exceptionnels		1,21
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	647 884,87	1 852 880,74

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes annuels établis conformément :

- aux conventions générales comptables, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) régies par le Code monétaire et financier et par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par l'arrêté du 14 décembre 1999 homologuant le règlement du Comité de la Réglementation Comptable (CRC) n° 99-06 du 23 juin 1999 relatif aux dispositions comptables applicables aux SCPI.

INFORMATIONS SUR LES RÈGLES GÉNÉRALES D'ÉVALUATION

Dérogations

- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondées les comptes annuels : néant ;
- à la méthode du coût historique dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine : néant.

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

● Selon les dispositions qui résultent du règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999 applicable aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2000, les comptes annuels des SCPI comprennent :

- un bilan et une estimation des différents actifs, le tout regroupé dans l'état du patrimoine complété par un tableau d'analyse de la variation des capitaux propres ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

● Principales règles d'évaluation

Immobilisations locatives :

Les immeubles locatifs sont inscrits dans la colonne « valeurs bilantielles » de l'état du patrimoine pour leur coût d'acquisition augmenté, s'il y a lieu, du montant des gros travaux réalisés pour favoriser leur mise en location.

L'immeuble acquis en VEFA, fait l'objet d'une inscription à l'état du patrimoine en « immobilisations en cours » pour la totalité de l'engagement immobilier. Les versements au titre des appels de fonds se font au fur et à mesure de l'avancement des travaux par un compte de fournisseur d'immobilisations.

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 effectuée par la société Crédit Foncier Expertise en qualité d'expert indépendant. Chaque immeuble doit faire l'objet d'une expertise tous les 5 ans, elle est actualisée par l'expert immobilier chaque année sans visite systématique de l'immeuble.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers conformément à la recommandation commune de l'AMF et du Conseil National de la Comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode par comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Au 31 décembre 2014, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 79 575 000,00 euros.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission.

Plan d'entretien des immeubles locatifs

Des provisions pour grosses réparations sont constituées.

La provision est dotée chaque année d'un montant correspondant à 3 % des loyers quittancés.

Au 31 décembre 2014, la provision de cette nature s'établit à 14 382,60 euros.

Valeur des terrains

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

TABLEAUX CHIFFRÉS (EN EUROS)

● TABLEAU RÉCAPITULATIF DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

	Exercice 2014		Exercice 2013	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	53 330 954,98	52 665 000,00	3 104 915,00	3 150 000,00
TOTAL HABITATION	53 330 954,98	52 665 000,00	3 104 915,00	3 150 000,00
Immobilisations en cours				
Habitations	27 050 737,80	26 910 000,00	77 208 737,50	77 750 000,00
TOTAL	27 050 737,80	26 910 000,00	77 208 737,50	77 750 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	80 381 692,78	79 575 000,00	80 313 652,50	80 900 000,00

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

	Exercice 2014
Terrains et constructions	
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2013	3 104 915,00
Acquisitions	50 226 039,98
MAISONS ALFORT - l'Eloge	8 115 018,00
HOUILLES - Passage des Confidences	7 917 488,50
MEYZIEU - les Mercuriales 1	4 470 000,00
VELIZY - Happy Vélizy	1 179 815,00
RENNES - City Zen	3 690 700,27
LE PERREUX SUR MARNE - Lamartine	1 107 817,95
LE PERREUX SUR MARNE - l' Orangerie	4 541 632,25
BORDEAUX - Cap 140	2 368 577,00
NICE - Villa Rosa Sole	2 863 512,00
GEX - Oxygen	7 137 186,01
BUSSY SAINT GEORGES - Villa Bucci	6 834 293,00
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2014	53 330 954,98
Immobilisations en cours	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2013	77 208 737,50
Acquisitions de VEFA	76 897,29
CHAVILLE - Les Coteaux	9 379,17
ARCEUIL - Laplace	4 095,63
RENNES - City Zen	51 964,27
GEX - Oxygen	602,01
VEFA livrées au cours de l'exercice	(50 224 040,78)
MAISONS ALFORT - l' Eloge	(8 115 015,01)
HOUILLES - Passage des Confidences	(7 917 488,50)
MEYZIEU - les Mercuriales 1	(4 470 000,00)
VELIZY - Happy Vélizy	(1 179 815,00)
RENNES - City Zen	(3 690 700,27)
LE PERREUX SUR MARNE - Lamartine	(1 107 817,95)
LE PERREUX SUR MARNE - l' Orangerie	(4 539 633,05)
BORDEAUX - Cap 140	(2 368 577,00)
NICE - Villa Rosa Sole	(2 863 512,00)
GEX - Oxygen	(7 137 186,01)
BUSSY SAINT GEORGES - Villa Bucci	(6 834 293,00)
Solde des immobilisations en cours au 31-12-2014	27 050 737,80
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES	
Solde des dépôts versés au 31/12/2013	
Fonds de roulement versés aux syndicats	14 479,67
Fonds de roulements restitués par les syndicats	
Soldes des dépôts versés au 31/12/2014	14 479,67
● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS	
Amortissements	Néant

Charges à étaler	31/12/2013	2014	compte 2014	2014	au 31/12/2014
Frais d'acquisition des immobilisations		(5 532,62)		5 532,62	
TOTAL		(5 532,62)		5 532,62	

● RELEVÉ DES PROVISIONS

Provisions	Montant au 31/12/2013	Dotation 2014	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2014
Pour grosses réparations		14 784,48	401,88	14 382,60
Pour risques et charges				
Pour créances douteuses		4 036,41		4 036,41
TOTAL		18 820,89	401,88	18 419,01

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2013	1 097 119,40
Report à nouveau 2013	1 172 832,53
TOTAL DISTRIBUABLE	2 269 951,93
Distribution 2013	613 851,84
Reconstitution du report à nouveau *	
REPORT A NOUVEAU APRES AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 656 100,09

* Prélèvements sur la prime d'émission, pour chaque part nouvelle souscrite, du montant permettant le maintien du report à nouveau existant au 1^{er} janvier de l'exercice

● CHARGES À PAYER ET PRODUITS À RECEVOIR

Charges à payer	
Fournisseurs factures non parvenues	62 464,44
Comptes rattachés	
Autres dettes d'exploitation	7 678,70
Courus à payer	
TOTAL	

Produits à recevoir	
Locataires factures à établir	4 679,02
Autres créances d'exploitation	73 008,68
Intérêts courus à recevoir	12 316,90
TOTAL	90 004,60

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	41 913,66
Locataires : factures à établir	4 679,02
Locataires : créances douteuses	6 895,30
TOTAL	53 487,98

● INDEMNITÉS DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

TOTAL	9 000,00
--------------	-----------------

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses charges exceptionnelles	0,28
TOTAL	0,28

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

TOTAL	Néant
--------------	--------------

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions	Néant
-----------------	--------------

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

Promesses d'acquisition	Néant
Promesses de vente	Néant
Opérations de valorisation	Néant



TABLEAU DE COMPOSITION DU PATRIMOINE

Pour la classification des immeubles, il est tenu compte de leur affectation principale.

Nature	Date d'acquisition ou d'apport	Quote-Part (%)	Surface (m²)	Valeur d'acquisition ou d'apport (I) (euros)	Travaux et aménagements (II) (euros)	Valeur comptable 2014 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2013 (euros)
Habitations							
01170 GEX 62 et 114 impasse du Ruisseau	07/06/13	100,00%	1 900,22	7 137 186,01		7 137 186,01	7 136 584,00
06200 NICE 19 impasse de la Gaité	05/02/13	100,00%	659,55	2 863 512,00		2 863 512,00	2 863 512,00
33000 BORDEAUX 25 cours Edouard Vaillant	26/12/12	100,00%	753,00	2 368 577,00		2 368 577,00	2 368 577,00
35000 RENNES 88 rue de l'Orient	25/10/12	100,00%	1 203,45	3 690 700,27		3 690 700,27	3 638 736,00
69330 MEYZIEU 11 rue du Commerce	27/09/12	100,00%	1 369,00	4 470 000,00		4 470 000,00	4 470 000,00
77600 BUSSY-SAINT-GEORGES 1/11/13 rocade de la Croix St Georges	20/06/13	100,00%	1 770,40	6 834 293,00		6 834 293,00	6 834 293,00
78140 VELIZY-VILLACOUBLAY 12 Esplanade du Traité de Rome	26/09/12	100,00%	262,50	1 179 815,00		1 179 815,00	1 179 815,00
78800 HOUILLES 1 passage des Confidences	19/06/12	100,00%	1 635,20	7 917 488,50		7 917 488,50	7 917 488,50
92170 VANVES 8 rue Aristide Briand	25/04/13	100,00%	477,88	3 142 000,00		3 142 000,00	3 142 000,00
92310 SEVRES 72/78 Grande Rue	24/10/12	100,00%	949,16	6 355 575,00		6 355 575,00	6 355 575,00
92370 CHAVILLE 12, 12 bis & 14 route du pavé des Gardes	29/03/13	100,00%	1 405,70	8 021 871,17		8 021 871,17	8 012 492,00
92400 COURBEVOIE 16 rue bis ter et quater de Bezons	04/12/12	100,00%	907,48	6 261 612,00		6 261 612,00	6 261 612,00
94110 ARCUEIL 48/50 avenue Laplace	28/05/13	100,00%	632,78	3 269 679,63		3 269 679,63	3 265 584,00
94170 LE PERREUX-SUR-MARNE 27 rue Victor Recourat	25/01/13	100,00%	662,29	3 104 915,00		3 104 915,00	3 104 915,00
94170 LE PERREUX-SUR-MARNE 8 rue de l'Orangerie	28/11/12	100,00%	888,98	4 541 632,25		4 541 632,25	4 539 633,05
94170 LE PERREUX-SUR-MARNE 38 avenue Lamartine (maison 8)	28/11/12	100,00%	216,82	1 107 817,95		1 107 817,95	1 107 817,95
94700 MAISONS-ALFORT 90 avenue de la République	26/06/12	100,00%	1 487,60	8 115 018,00		8 115 018,00	8 115 018,00
TOTAL HABITATIONS			17 182,01	80 381 692,78		80 381 692,78	80 313 652,50
TOTAL GÉNÉRAL			17 182,01	80 381 692,78		80 381 692,78	80 313 652,50

La valeur estimée du patrimoine ne figure pas par immeuble dans le tableau de composition du patrimoine en raison des arbitrages en cours ou à venir mais elle est présentée, par typologie d'actifs, dans le tableau récapitulatif de répartition du patrimoine en valeur vénale. 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

Exercice clos le 31 décembre 2014

Aux associés,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2014, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la Société Civile de Placement Immobilier Multihabitation 6, tels qu'ils sont joints au présent rapport;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion de la Société Civile de Placement Immobilier. Les valeurs vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, présentées dans ces comptes, ont été déterminées par la société de gestion, sur la base de l'évaluation des immeubles réalisée par la société Crédit Foncier Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 7 février 2011. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

OPINION SUR LES COMPTES ANNUELS

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis et les estimations significatives retenues pour l'arrêté des comptes en coûts historiques et à apprécier la présentation d'ensemble des comptes. Nos travaux sur les informations relatives à la valeur vénale des immeubles, titres, parts et actions détenus, déterminée par la société de gestion, ont consisté à vérifier la cohérence de la valeur des immeubles avec le rapport de l'expert indépendant. Nous estimons que l'intervention de l'expert indépendant et nos contrôles fournissent une base raisonnable à l'opinion exprimée ci-après.

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 à la fin de cet exercice.

JUSTIFICATION DES APPRÉCIATIONS

En application des dispositions de l'article L. 823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

- les appréciations auxquelles nous avons procédé ont porté sur le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont définis par le règlement du Comité de la Réglementation Comptable n° 99-06 du 23 juin 1999.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

VÉRIFICATIONS ET INFORMATIONS SPÉCIFIQUES

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

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 établi par la société de gestion et dans les documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015

Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre Vercamer

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES CONVENTIONS RÉGLEMENTÉES

Assemblée générale relative à l'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2014

Aux associés,

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.

Convention de placement de la trésorerie disponible :

À l'initiative de votre société de gestion La Française Real Estate Managers, votre société est devenue membre, en date du 1^{er} avril 2011, du GIE Roquepine Placements. L'objet du groupement est d'organiser la centralisation et la mise en commun des disponibilités financières provenant de l'activité économique de chacun de ses membres en vue de procéder à leur placement auprès d'établissements financiers.

L'administrateur unique du groupement est La Française Real Estate Managers, qui ne perçoit pas de rémunération à ce titre.

Cette convention a pris fin le 5 mai 2014.

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 :

- Un montant de 10% HT maximum du montant des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la société, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires de gestion.

Le montant comptabilisé en charge au titre de l'exercice 2014 s'élève à 72 042,34 € TTC.

- Un montant de 8,78% hors taxes du montant, prime d'émission incluse, de chaque souscription à titre d'honoraires pour l'étude et la recherche d'investissements, se répartissant comme suit :

- 5,00 % hors taxes au titre de la recherche des capitaux,
- 3,78 % hors taxes au titre de l'étude et de la recherche des investissements.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2014.

- Une commission de cession calculée sur le montant de la transaction immobilière

Elle correspond à un montant de 1,25 % HT maximum du prix de cession (hors taxes, hors droits et hors frais) de l'actif immobilier.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2014.

Neuilly-sur-Seine, le 7 mai 2015

Le Commissaire aux comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre Vercamer



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers - 399 922 699 RCS PARIS
173, boulevard Haussmann 75008 Paris - Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 - Fax +33 (0)1 44 56 11 03
Une société du Groupe La Française - www.lafrancaise-group.com