

RAPPORT ANNUEL

2015

MULTIHABITATION 6



LA FRANÇAISE

Multihabitation 6

SCPI « Scellier BBC » à capital fixe fermé

Assemblée générale ordinaire du 15 juin 2016

1	Conjoncture	2
2	Organes de direction et de contrôle	5
3	Rapport de la société de gestion sur l'exercice 2015	6
4	Contrôle interne et gouvernance	10
5	Tableaux complétant le rapport de la société de gestion	12
6	Rapport du conseil de surveillance	16
7	Texte des résolutions à l'assemblée générale ordinaire ...	17
8	Comptes au 31 décembre 2015	18
9	Annexe	21
10	Composition du patrimoine	24
11	Rapports du commissaire aux comptes	25

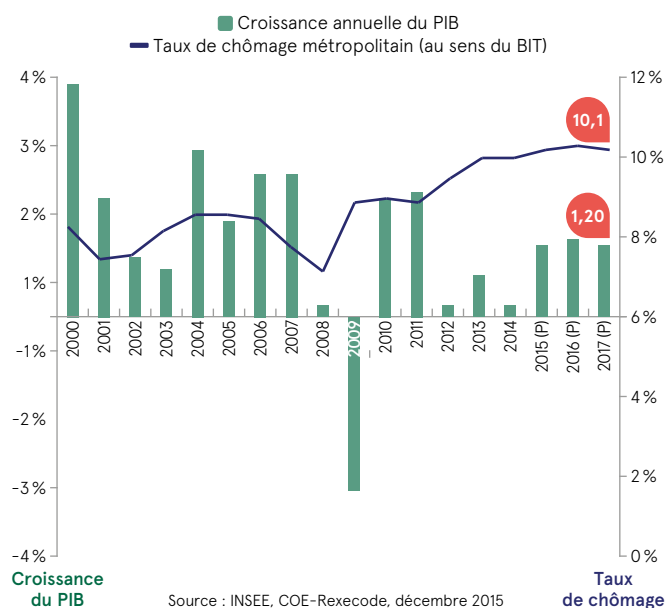




NET REGAIN DE DYNAMISME SUR LE MARCHÉ EN 2015

La croissance de l'économie française a progressé en 2015, le Produit Intérieur Brut (PIB) affichant une augmentation de 1,1%, après 0,2 % en 2014. Elle a profité de la reprise de la production qui augmente de 1,3 % sur l'ensemble de l'année, malgré la baisse toujours importante enregistrée dans la construction. La consommation s'est raffermie en 2015, en hausse de 1,4 % contre 0,6 % en 2014. Pour autant, la progression du PIB s'est appuyée sur des évolutions divergentes d'un trimestre à l'autre, confirmant un redémarrage en dents de scie de l'économie. L'activité a ainsi freiné en fin d'année, atteignant +0,2 % contre +0,4 % initialement prévu, alors qu'elle avait été plus vigoureuse au 3^{ème} trimestre. Elle a pâti des impacts très négatifs sur les dépenses de tourisme et de consommation des attentats du 13 novembre dernier. De même, le marché de l'emploi alterne les bons et les mauvais résultats : après avoir légèrement reflué en début d'année, le chômage a repris sa progression au 3^{ème} trimestre, pour se réorienter légèrement à la baisse en fin d'année.

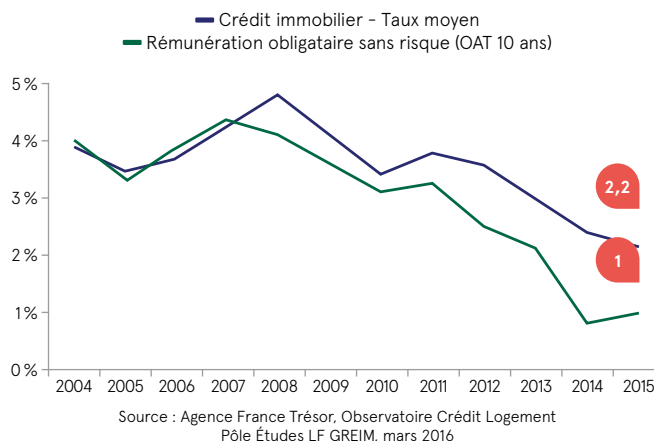
● Croissance du PIB et taux de chômage en France



Dans cet environnement contrasté, les taux d'emprunt sont restés à des niveaux très bas. Ils s'établissaient à 2,20 % en décembre 2015 en moyenne pour un emprunt de 15 ans, leur plus faible niveau jamais observé en fin d'année. Ainsi, les facteurs de soutien au marché de l'immobilier résidentiel demeurent nombreux. La demande de logements reste en effet structurellement forte. Une démographie dynamique en comparaison avec les autres états de l'Union Européenne, le phénomène de décohabitation ainsi que la préparation de la retraite accentuent ce phénomène, d'autant que la pierre incarne la valeur refuge par excellence. D'un point de vue plus conjoncturel, la progressive amélioration de l'environnement macro-économique et des taux de crédit toujours très faibles restaurent le pouvoir d'achat des ménages. De plus, les nouvelles mesures en faveur du logement soutiennent enfin l'activité, dans le cadre d'un dispositif Pinel lisible et

amélioré par la révision des zones éligibles. Enfin, l'offre accrue de produits à la vente, sur le segment du neuf notamment, contribue à dynamiser l'activité, d'autant que les prix ont baissé de manière continue ces dernières années. L'augmentation des transactions tant dans le neuf que dans l'ancien reflète bien ces tendances.

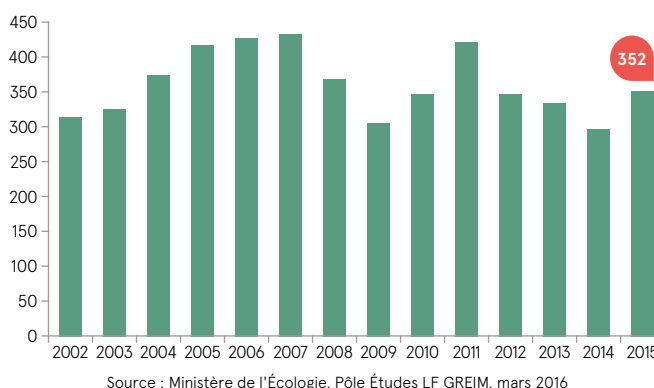
● Rendements obligataires et taux immobiliers



REDÉMARRAGE CONFIRMÉ DU MARCHÉ DU NEUF EN 2015

La hausse des ventes de logements neufs s'est fortement accélérée en fin d'année. Le nombre d'unités vendues a progressé de 18 % en 2015, pour dépasser les 100 000 unités, une première depuis 2011. Entre 2012 et 2014, les transactions sont en effet restées inférieures à 88 000. Depuis le 4^{ème} trimestre 2014, elles ont été portées par les investisseurs désireux de profiter du dispositif Pinel. Ils ont représenté 56 % des ventes enregistrées en 2015, en forte hausse de 44 % par rapport à 2014. Le délai d'écoulement s'est ainsi stabilisé au cours du second semestre 2015, après avoir fortement reculé en début d'année. L'offre disponible représentait 11,5 mois de vente au 4^{ème} trimestre 2015, en baisse de l'équivalent de plus de six mois par rapport au 4^{ème} trimestre 2014. Ce recul du délai d'écoulement en rythme annuel devrait se poursuivre courant 2016 et même s'intensifier en fin d'année. En effet, malgré des mises en chantier de logements neufs plus soutenues (elles progressent de 18 % en 2015 par rapport à une année 2014 timide), la demande devrait rester dynamique et permettre une absorption rapide de l'offre.

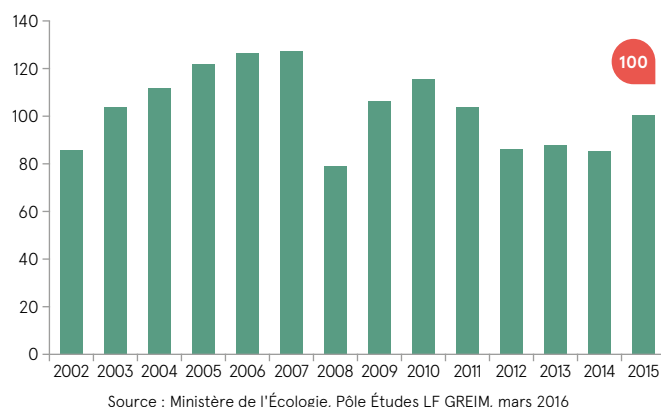
● Mises en chantier de logements neufs en France (en milliers)



Cette accélération des mises en chantier depuis début 2015 permettra à la demande de se positionner à moyen terme sur un nombre accru de programmes.

De même, la progression des octrois de permis de construire s'est renforcée en 2015 (+4,5 % en rythme annuel) et contribuera, à plus long terme, à fluidifier le marché. Les mises en vente progressent néanmoins plus lentement que les ventes elles-mêmes, générant des tensions sur les prix. Ainsi, la hausse des prix de vente a accéléré en fin d'année. Elle s'établit à 1,1 % entre le 4^{ème} trimestre 2014 et le 4^{ème} trimestre 2015, contre 0,8 % en moyenne sur l'ensemble de l'année. Elle a été plus particulièrement marquée en Île-de-France, à 2,1 %.

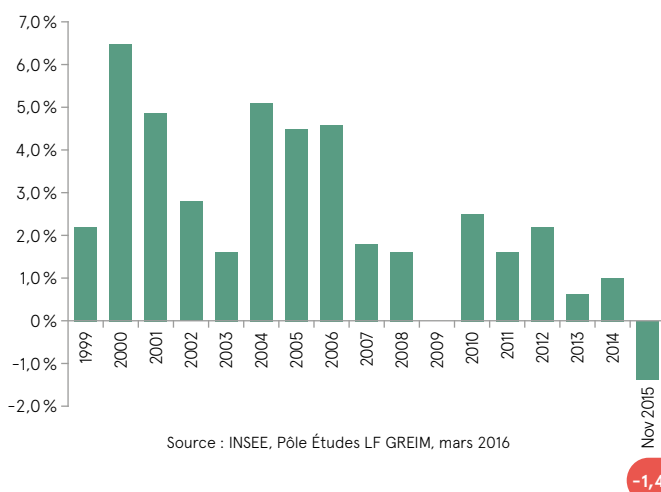
● Nombre de ventes de logements neufs en France (en milliers)



UN MARCHÉ LOCATIF À LA PEINE

La baisse des loyers a atteint 1,4 % entre janvier et août 2015. Leur redémarrage, traditionnellement observé pendant l'été, ne s'est pas produit en 2015, une première depuis 1998. Ce repli reflète un environnement macro-économique qui ne s'améliore que très lentement. Il atteste de l'augmentation de la solvabilité des ménages, qui deviennent plus facilement propriétaires au détriment de la location. La vacance poursuit ainsi sa progression : elle concerne désormais l'ensemble des régions. Elle permet une hausse continue de la mobilité résidentielle, observée depuis fin 2013, résultat de loyers en baisse et d'une indexation en faible progression. Elle reste néanmoins très inférieure à la moyenne nationale et se dégrade même rapidement dans les zones les plus tendues, à Paris, en 1^{ère} périphérie parisienne et en Rhône-Alpes en particulier. Les loyers de marché ont terminé l'année 2015 en baisse par rapport à 2014.

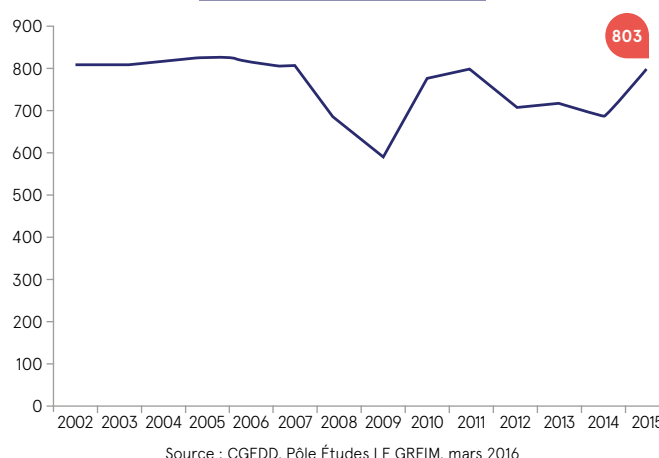
● Variations des loyers



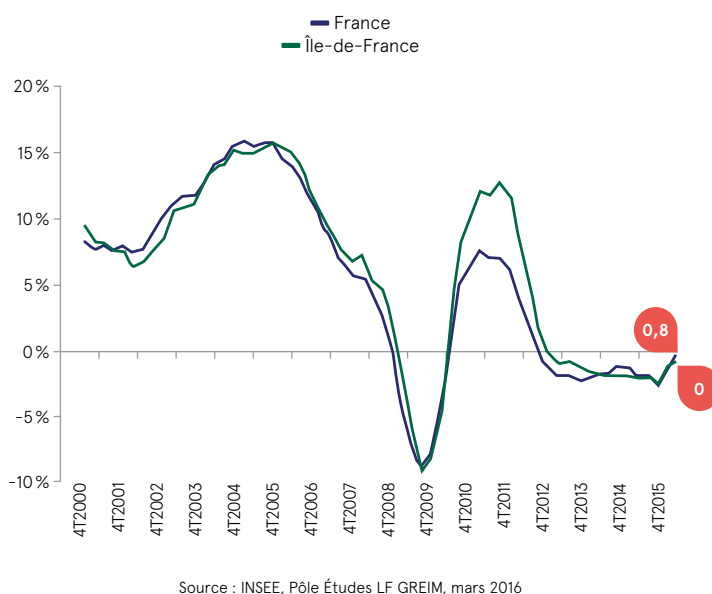
NETTE ACCÉLÉRATION DES TRANSACTIONS DANS L'ANCIEN

Les ventes de logements anciens ont poursuivi leur reprise ininterrompue depuis 2015. Ainsi 803 000 unités ont été vendues en 2015, en hausse sensible de 16 %, portée par une accélération marquée depuis juin dernier. Les transactions n'avaient pas connu de progression aussi franche depuis 2010. Elles sont soutenues principalement par les taux d'emprunt bas et des prix toujours légèrement orientés à la baisse. En effet, après avoir bien résisté à la crise financière, les prix ont entamé leur recul fin 2011. Celui-ci demeure modeste, proche de 7 %, comparé à la hausse cumulée de 150 % enregistrée entre 1998 et 2011. Si les prix se sont stabilisés en moyenne sur l'ensemble du territoire au 4^{ème} trimestre, ils accusent toujours un repli de 0,8 % en Île-de-France.

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



● Taux de croissance annuel du prix des logements anciens en France (glissement annuel-cvs)



L'année 2016 devrait marquer une reprise plus franche de l'activité immobilière, tant dans le neuf que dans l'ancien. La demande de logements se raffermira, soutenue par une reprise économique toujours faible mais qui gagne en dynamisme, et par des mesures gouvernementales entrées en vigueur au 1^{er} janvier 2016, qui prévoient une accession à la propriété favorisée, des logements neufs, grâce notamment à l'élargissement du Prêt à Taux Zéro (PTZ). Le maintien des taux d'emprunt à un niveau durablement bas stimulera encore la production de nouveaux crédits, d'autant que le phénomène de renégociation s'essouffle. L'émission de crédits immobiliers se concentrera, en grande majorité, sur de nouvelles acquisitions donc sur un marché plus restreint, entraînant une concurrence accrue entre les banques sur les niveaux de taux.

L'offre de logements devrait, quant à elle, s'avérer plus abondante et œuvrera à une meilleure fluidité du marché. Les mises en chantier seront globalement en hausse : les livraisons de logements neufs ont atteint 100 206 unités en 2015 et devraient nettement les dépasser en 2016 avec 120 000 mises en vente attendues. Une disponibilité accrue de logements anciens est également anticipée pour 2016, mais elle masquera toujours des disparités régionales très importantes, l'offre demeurant très nettement insuffisante dans les zones les plus recherchées, l'Île-de-France notamment. Les ventes de logements neufs et anciens devraient donc progresser en 2016, soutenant les prix sur les deux segments. Ils resteront vraisemblablement en phase d'ajustement pour les logements anciens, bien que de manière plus modérée en 2016. Ils devraient légèrement progresser pour les logements neufs, reflétant un nouvel équilibre offre/demande sur la base de volumes plus importants.



FICHE D'IDENTITÉ Multihabitation 6



- **Type de SCPI**
SCPI « Scellier BBC »
à capital fixe fermé
- **Siège social**
128, boulevard Raspail
75006 Paris
- **Date d'immatriculation**
24 mars 2011

- **N° immatriculation au RCS**
531 259 125 RCS Paris
- **Date de dissolution statutaire**
23 mars 2025
- **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 : 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

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

Conseil de surveillance

Groupe La Française
Caisse Centrale du Crédit Mutuel
Caisse Régionale de Crédit Mutuel de Loire Atlantique et du Centre-Ouest
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

Auguste Thouard Expertise
167, quai de la Bataille de Stalingrad - 92130 Issy-les-Moulineaux

Fin de mandat : à l'issue de l'assemblée de 2020 appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019

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 2015



Introduction

Durant l'année 2015 la SCPI a pris livraison de 4 actifs comptabilisant 56 lots. Il reste un ensemble de 21 lots situé à Chaville qui sera livré le 29 mars 2016. La vitesse de croisière devrait être atteinte au cours du dernier semestre 2016 le temps de mettre en location ces 21 lots.

Le résultat 2015 est en forte hausse grâce aux nombreuses mises en location qui ont permis une augmentation significative des revenus locatifs. Inversement, les produits financiers ont fortement baissé (-75 %) en raison du paiement des appels de fonds aux promoteurs et de la baisse des taux de placement. Les charges immobilières ont fortement augmenté au fil des livraisons.

Ce résultat a permis d'augmenter la distribution. Avec un prélèvement de 3,01 euros sur le report à nouveau, celle-ci a pu s'établir à 30,00 euros par part contre 10,08 euros en 2014. Le report à nouveau s'établit en fin d'exercice à 17,35 euros par part ce qui permettra de maintenir une distribution constante sur plusieurs exercices.

CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES AU 31 DÉCEMBRE 2015

Capital	76 122 500,00 €
Nombre de parts	60 898
Capitalisation	91 347 000,00 €
Nombre d'associés	1 635
Valeur de réalisation	1 328,66 €
Prix de souscription	1 500,00 €
Prix acquéreur	1 500,00 €
Prix net vendeur (Prix d'exécution)	1 260,00 €
Valeur ISF pour 2016 *	N.D.
Distribution de l'exercice 2015 **	30,00 €

*Correspond à la valeur pouvant être retenue par les associés assujettis à l'ISF.

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

CHIFFRES SIGNIFICATIFS

	2015	2014
Compte de résultat au 31 décembre		
Produits de la SCPI	2 813 897,53	647 884,87
dont loyers	2 486 071,82	492 815,93
Total des charges	1 170 163,75	450 116,22
Résultat	1 643 733,78	197 768,65
Dividende	1 826 940,00	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	81 468 210,28	81 655 652,53
Immobilisations locatives	80 408 669,44	80 381 692,78

	Global 2015	Par part 2015
Autres informations		
Bénéfice	1 643 733,78	26,99*
Dividende	1 826 940,00	30,00*
Patrimoine		
Valeur vénale / expertise	79 770 000,00	1 309,90
Valeur comptable	81 468 210,28	1 337,78
Valeur de réalisation	80 912 693,30	1 328,66
Valeur de reconstitution	95 775 167,06	1 572,71

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

VALEURS DE LA SOCIÉTÉ AU 31 DÉCEMBRE 2015

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	80 408 669,44
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur comptable	1 059 540,84
Valeur comptable	81 468 210,28
Valeur comptable ramenée à une part	1 337,78

● 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 des immeubles « actuelle »	79 770 000,00
Valeur nette des autres actifs retenus pour la valeur de réalisation	1 142 693,30
Valeur de réalisation	80 912 693,30
Valeur de réalisation ramenée à une part	1 328,66

● 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	80 912 693,30
Frais d'acquisition des immeubles	4 945 740,00
Commission de souscription	9 916 733,76
Valeur de reconstitution *	95 775 167,06
Valeur de reconstitution ramenée à une part	1 572,71

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

MARCHÉ DES PARTS EN 2015 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	-	-
Parts transférées par succession et/ou donation	5	NS

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 déclaration fiscale).

PATRIMOINE IMMOBILIER

Évolution du patrimoine

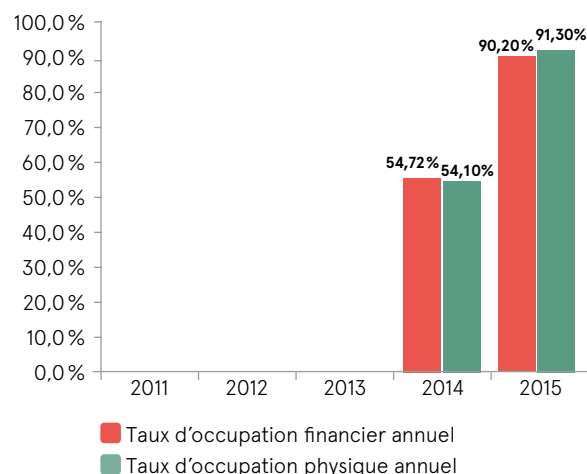
● Les acquisitions de l'exercice 2015

Tous les investissements de la SCPI sont réalisés. Il ne reste plus que l'immeuble de Chaville à prendre en 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 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 exprime à un instant « T » (ici, 31-12-2015) 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	30	1		2
06 - Nice	07/14	13	12		1	
33 - Bordeaux	10/14	12	11		1	1
35 - Rennes	01/14	20	19	1		
69 - Meyzieu	04/14	24	22		2	
77 - Bussy-Saint-Georges	11/14	30	29		1	
78 - Houilles	07/14	31	30		1	2
78 - Vélizy	10/14	6	6			
92 - Courbevoie	03/15	20	20			
92 - Sèvres	04/15	16	16			
92 - Vanves	03/15	9	9			
94 - Arcueil	04/15	11	11			
94 - Le Perreux (Lamartine)	09/14	2	2			
94 - Le Perreux (L'Orangerie)	09/14	15	14		1	
94 - Le Perreux (Villa Claudia)	12/13	10	10			
94 - Maisons Alfort	11/14	30	29		1	2
TOTAL LIVRÉ		280	270	2	8	7
78 - Chaville		21			21	
TOTAL NON LIVRÉ		21			21	
TOTAL		301	270	2	29	7

● Évolution des produits locatifs quittancés

Les loyers quittancés sont passés de 492 815,93 euros en 2014 à 2 486 071,82 euros en 2015. Les loyers encaissés représentent 98,58 % des loyers facturés.

● Contentieux

Il y a 8 dossiers contentieux qui concernent des locataires en place. La dotation à la provision pour créance douteuse s'élève à 31 949,14 euros, la reprise s'élève à 3 271,53 euros. Au 31/12/2015, la provision s'établit à 32 714,02 euros.

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.

● 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.

	2015
Travaux réalisés	18 594,23
Provisions pour travaux au 31 décembre	83 152,46

Nature des travaux réalisés en 2015

Gros travaux

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût TTC (euros)
01170 GEX	62 et 114 impasse du Ruisseau	31 détecteurs de fumée	2 222,10
92170 VANVES	8 rue Aristide Briand	Pose d'un filet brise vue	1 681,93

Travaux d'entretien

Dont les plus significatifs sont :

Adresse		Nature des travaux	Coût TTC (euros)
94170 LE PERREUX-SUR-MARNE	38 avenue Lamartine	Interventions de plomberie	6 817,92
94700 MAISONS-ALFORT	90 avenue de la République	Interventions de plomberie	2 202,80

Expertises et répartition du patrimoine

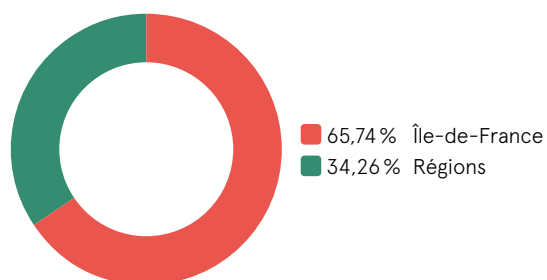
La valeur vénale des immeubles au 31 décembre 2015, résultant des expertises réalisées conformément aux règles en vigueur, ressort à 79 770 000 euros soit une augmentation de 0,25% par rapport à 2014 et une diminution de -0,68% par rapport aux prix d'acquisition.

● Répartition du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015

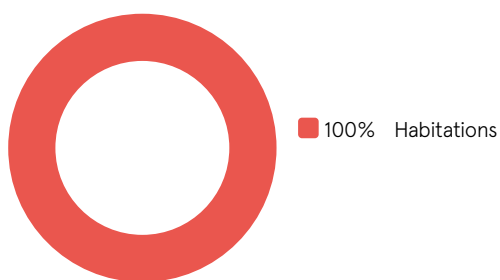
Au 31 décembre 2015, la surface acquise de Multihabitation 6 est de 17 178 m².

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

● Répartition géographique du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



● Répartition par nature de locaux du patrimoine en surface et en % au 31 décembre 2015



● Répartition du patrimoine en valeur vénale et en % au 31 décembre 2015

	Habitation	Total (euros)	Total (%)
Île-de-France	59 580 000,00	59 580 000,00	74,69%
Régions	20 190 000,00	20 190 000,00	25,31%
TOTAL (euros)	79 770 000,00	79 770 000,00	
TOTAL 2014	79 575 000,00	79 575 000,00	
TOTAL (%)	100,00%		100,00%

CHANGEMENTS SUBSTANTIELS INTERVENUS AU COURS DE L'EXERCICE

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



GOUVERNANCE ET CONTRÔLE INTERNE

PROCÉDURE DE CONTRÔLE INTERNE

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

● Les travaux de Contrôle Interne, Risques financiers et Risques Opérationnels s'articulent autour :

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

● Le processus s'organise en trois niveaux :

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

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

Les contrôles de troisième niveau sont menés périodiquement par des audits externes.

Ces procédures de contrôle interne sont complétées par des contrôles externes indépendants : commissaires aux comptes et dépositaires.

ACCÈS À L'INFORMATION

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.

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 comporte un risque de perte en capital et le montant du capital investi n'est pas garanti.

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

Risque de liquidité : la SCPI n'étant pas un produit coté, elle présente une liquidité moindre comparée aux actifs financiers, et la revente des parts n'est pas garantie par la SCPI. Les conditions de cession (délais, prix) peuvent ainsi varier en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier et du marché des parts de SCPI.

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.

● Suivi et évaluation des risques

Évaluation des risques par la société de gestion

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

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

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

Une cartographie et une politique des risques sont définies par catégorie de produit, couvrant pour l'essentiel les éléments suivants :

- identification des risques ;
- 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'INTÉRÊTS

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.

PROVENANCE DES FONDS

Conformément à ses obligations, 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.

RÉMUNÉRATION

Le gestionnaire attache une importance particulière au respect de l'ensemble des dispositions en matière de rémunération mentionnées dans la directive 2011/61/UE du Parlement européen et du conseil du 8 juin 2011 sur les gestionnaires de fonds d'investissement alternatifs (« **Directive AIFM** »).

Ces règles, portant sur les structures, les pratiques et la politique de rémunération du gestionnaire ont notamment pour but de contribuer à renforcer la gestion saine, efficace et maîtrisée des risques pesant tant sur la société de gestion que sur le fonds.

Au cours de l'exercice, le montant total des rémunérations annoncées par le gestionnaire à l'ensemble de son personnel (soit 108 personnes bénéficiaires) s'est élevé à 6 530 695 euros, pour 72 véhicules gérés.

Le gestionnaire s'est donc doté d'une politique et a mis en œuvre des pratiques de rémunération conformes aux dernières évolutions législatives, réglementaires tout en procédant à un travail d'identification des collaborateurs de son personnel impactés par les nouvelles dispositions en matière de rémunération issues de la Directive AIFM et de ses textes de transposition (la « **Population Identifiée** »). Le gestionnaire a ainsi mis en œuvre des pratiques d'évaluation adaptées à la population identifiée en relation avec les fonctions exercées notamment au niveau de la gestion, des risques. En outre, le gestionnaire a mis en place, pour l'ensemble de son personnel, des mesures visant à limiter les risques de conflits d'intérêts.

La politique de rémunération est revue annuellement par le Comité des Rémunérations du gestionnaire.

La politique de rémunération synthétique est détaillée sur le site internet de la société de gestion

<https://www.lafrancaise-gam.com/fileadmin/docs/corporate/PolitiqueRemunerationLFREM.pdf>



Siège social La Française : 128, boulevard Raspail, 75006 Paris – Agence Franklin Azzi Architecture® – Promoteur : Alatreia Cogedim Entreprise

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 HT 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
2015	76 122 500,00		60 898	1 635		1 500,00

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

ÉVOLUTION DU PRIX DE LA PART

	2011	2012	2013	2014	2015
Prix de souscription au 1 ^{er} janvier (euros)	1 500,00	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	30,00
dont distribution de report à nouveau en %				67,86	10,03
Taux de distribution sur valeur de marché ⁽²⁾	ND	0,56%	0,67%	0,67%	2,00%
Report à nouveau cumulé par part ⁽³⁾ (euros)	1,91	19,26	27,19	20,36	17,35

⁽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 :

⁽ⁱ⁾ 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)

⁽ⁱⁱ⁾ par le prix acquéreur moyen de l'année n

⁽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)
2011					
2012					
2013					150,00
2014					214,58
2015					149,67

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

	2011		2012		2013		2014		2015	
	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							8,09	82,09	40,82	98,93
Produits financiers avant prélèvement fiscal obligatoire	2,54	100,00	30,44	100,00	21,53	100,00	1,77	17,91	0,44	1,07
Produits divers										
TOTAL DES REVENUS	2,54	100,00	30,44	100,00	21,53	100,00	9,86	100,00	41,27	100,00
CHARGES										
Commission de gestion	0,30	11,96	3,64	11,96	2,58	11,96	1,18	12,00	4,95	12,00
Autres frais de gestion *	0,33	12,92	1,05	3,44	0,86	4,03	1,00	10,15	0,95	2,29
Entretien du patrimoine au cours de l'exercice							0,01	0,13	0,21	0,51
Charges immobilières non récupérées					0,07	0,35	4,10	41,64	6,47	15,68
SOUS TOTAL CHARGES EXTERNES	0,63	24,88	4,69	15,40	3,51	16,33	6,30	63,92	12,58	30,48
Amortissements nets										
- patrimoine										
- autres (charges à étaler)										
Provisions										
- dotation provision pour grosses réparations							0,24	2,46	1,22	2,97
- dotation nette aux autres provisions **							0,07	0,67	0,47	1,14
SOUS TOTAL CHARGES INTERNES							0,31	3,13	1,70	4,11
TOTAL DES CHARGES	0,63	24,88	4,69	15,40	3,51	16,33	6,61	67,06	14,28	34,60
RÉSULTAT	1,91	75,12	25,75	84,60	18,02	83,67	3,25	32,94	26,99	65,40
Variation du report à nouveau			17,35	57,00	7,94	36,87	(6,82)	(69,18)	(3,01)	(7,29)
Revenus distribués avant prélèvement fiscal obligatoire			8,40	27,60	10,08	46,81	10,08	102,25	30,00	72,70
Revenus distribués après prélèvement fiscal obligatoire			5,07	16,66	6,10	28,33	6,10	61,88	25,62	62,08

* 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 31/12/2014 *	Durant l'année 2015	Total au 31/12/2015
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	(80 381 692,78)	(26 976,66)	(80 408 669,44)
Frais d'acquisition des immobilisations	(1 239 204,90)	(4 236,03)	(1 243 440,93)
SOMMES RESTANT À INVESTIR	33 942,85	(31 212,69)	2 730,16

* 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 en principe soumis au prélèvement forfaitaire non libératoire de 24%.

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 2015 :

Personnes physiques

	(euros)
Revenu Foncier	
Revenu brut	2 441 663
Autres charges déductibles	882 114
Revenu net	1 559 549
Soit par part pleine jouissance	25,61

Revenu Financier

	(euros)
Revenu	1 713 670
Soit par part pleine jouissance	28,14
Soit par part pleine jouissance après prélèvement fiscal obligatoire	17,02

Personnes morales

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre des BIC *	1 643 733,78
Réintégration	
Déduction (Plus-values nettes à long terme)	
Résultat fiscal	1 643 733,78

* Plus ou moins-values comptables comprises

	(euros)
Bénéfice net comptable au titre de l'IS *	1 643 733,78
Réintégration	
Déduction	
Résultat fiscal	1 643 733,78

* 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 31/12/2015, 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 31/12/2015								
Fournisseurs	93 281,24							93 281,24*
Fournisseurs d'immobilisations							1 645 497,54	1 645 497,54**
TOTAL À PAYER	93 281,24						1 645 497,54	1 738 778,78
Échéances au 31/12/2014								
Fournisseurs	231,60							231,60
Fournisseurs d'immobilisations							8 679 627,58	8 679 627,58
TOTAL À PAYER	231,60						8 679 627,58	8 679 859,18

* 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.



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 2015.

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 trois reprises au cours de l'exercice afin d'examiner les comptes de la période écoulée ainsi que le marché des parts, les projets d'investissements et 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.

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, durant l'année 2015, la SCPI a réceptionné les actifs de Vanves, Arcueil, Sèvres et Courbevoie, comptabilisant au total 56 lots. Au 31 décembre 2015, sur les 301 lots d'habitation représentant une surface totale de 17 190 m², 280 lots sont d'ores et déjà livrés, 270 lots sont loués, 8 lots sont à louer et 2 lots sont réservés.

La dernière livraison concernera les 21 lots de l'immeuble de Chaville, qui a été reportée à fin mars 2016 en raison d'un retard de chantier lié à un renforcement des fondations. Toutefois, il est prévu une indemnité contractuelle de 170 k€.

Nous vous précisons que les taux d'occupation physique et financier s'élèvent respectivement à 91,3 % et 90,2 %.

En ce qui concerne les contentieux locatifs, la société de gestion nous a précisé qu'au 31 décembre 2015, huit dossiers pour impayés étaient ouverts concernant des locataires en place, pour une créance totale de 46 626,39 euros.

Enfin, la valeur vénale du patrimoine, résultant des expertises réalisées dont nous avons pris connaissance s'établit à 79 770 000,00 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 1 635 associés.

Au cours de l'exercice 2015, 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 2015

Notre réunion du 8 mars 2016, à laquelle a été 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 2015 se solde par un bénéfice de 1 643 733,78 euros, soit 26,99 euros par part en jouissance. La distribution de l'exercice 2015 s'est élevée à 30,00 euros par part dont 3,01 euros prélevés sur le report à nouveau, générant ainsi un taux de distribution de 2,00 %.

En ce qui concerne l'exercice 2016, les prévisions présentées par la société de gestion font ressortir un résultat par part de 33,35 euros. La distribution annuelle pourrait avoisiner 35,00 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 RÉSOLUTIONS

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.

**Pour le Conseil de surveillance,
Madame Catherine PARY, Président**



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 2015 tels qu'ils sont présentés et qui font ressortir un bénéfice net de 1 643 733,78 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 1 643 733,78 euros, qui augmenté du report à nouveau, soit 1 240 016,90 euros, correspond à un bénéfice distribuable de 2 883 750,68 euros, somme qu'elle décide de répartir comme suit :

- A titre de distribution une somme de 1 826 940,00 euros (correspondant au montant total des acomptes déjà versés)
- Au report à nouveau une somme de 1 056 810,68 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 2015, telles qu'elles lui sont présentées et qui s'établissent comme suit :

- valeur comptable :
81 468 210,28 euros, soit 1 337,78 euros par part,
- valeur de réalisation :
80 912 693,30 euros, soit 1 328,66 euros par part,
- valeur de reconstitution :
95 775 167,06 euros, soit 1 572,71 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

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 2015 (EUROS)

	EXERCICE 2015		EXERCICE 2014	
	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées	Valeurs bilantielles	Valeurs estimées
PLACEMENTS IMMOBILIERS				
Immobilisations locatives	80 408 669,44	79 770 000,00	80 381 692,78	79 575 000,00
Terrains et constructions	72 386 798,27	71 770 000,00	53 330 954,98	52 665 000,00
Constructions sur sol d'autrui				
Immobilisations corporelles en cours	8 021 871,17	8 000 000,00	27 050 737,80	26 910 000,00
Autres immobilisations locatives				
Titres, parts de sociétés à prépondérance immobilière				
Charges à répartir sur plusieurs exercices				
Provisions liées aux placements immobiliers	(83 152,46)		(14 382,60)	
Grosses réparations à répartir sur plusieurs exercices	(83 152,46)		(14 382,60)	
Travaux de remise en état à répartir sur plusieurs exercices				
Autres provisions pour risques et charges				
TOTAL I	80 325 516,98	79 770 000,00	80 367 310,18	79 575 000,00
TITRES, PARTS ET CRÉANCES RATTACHÉES				
Titres, parts et actions détenus par la SCPI				
TOTAL II				
AUTRES ACTIFS ET PASSIFS D'EXPLOITATION				
Actifs immobilisés	39 347,46	39 347,46	14 479,67	14 479,67
Associés capital souscrit non appelé				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles d'exploitation				
Immobilisations financières	39 347,46	39 347,46	14 479,67	14 479,67
Créances	128 486,82	128 486,82	128 432,14	128 432,14
Locataires et comptes rattachés	88 268,21	88 268,21	53 487,98	53 487,98
Provisions pour dépréciation des créances	(32 714,02)	(32 714,02)	(4 036,41)	(4 036,41)
Créances fiscales et sociales				
Fournisseurs et comptes rattachés				
Autres créances	72 932,63	72 932,63	78 980,57	78 980,57
Provisions pour dépréciation des autres créances				
Valeurs de placement et disponibilités	3 960 054,69	3 960 054,69	10 371 724,05	10 371 724,05
Valeurs mobilières de placement				
Fonds de remboursement				
Autres disponibilités	3 960 054,69	3 960 054,69	10 371 724,05	10 371 724,05
Provisions générales pour risques et charges				
Dettes	(2 985 195,67)	(2 985 195,67)	(9 224 918,42)	(9 224 918,42)
Dettes financières	(256 096,15)	(256 096,15)	(120 848,00)	(120 848,00)
Dettes d'exploitation	(142 497,13)	(142 497,13)	(107 843,97)	(107 843,97)
Dettes diverses	(2 586 602,39)	(2 586 602,39)	(8 996 226,45)	(8 996 226,45)
TOTAL III	1 142 693,30	1 142 693,30	1 289 717,44	1 289 717,44
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	81 468 210,28		81 655 652,53	
VALEUR ESTIMÉE DU PATRIMOINE*		80 912 693,30		80 863 342,35

*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 2015 (EUROS)⁽¹⁾

Capitaux propres comptables Évolution au cours de l'exercice	Situation d'ouverture	Affectation résultat 2014	Autres mouvements	Situation au 31/12/2015
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	4 293 135,63		(4 236,03)	4 288 899,60
Prime d'émission	15 224 500,00			15 224 500,00
Prime d'émission en cours de souscription				
Prélèvement sur prime d'émission	(10 931 364,37)		(4 236,03)	(10 935 600,40)
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	1 656 100,09	(416 083,19)		1 240 016,90
Résultat de l'exercice	(416 083,19)	416 083,19	(183 206,22)	(183 206,22)
Résultat de l'exercice avant acomptes et prélèvement fiscal obligatoire	197 768,65	(197 768,65)	1 643 733,78	1 643 733,78
Acomptes sur distribution	(373 526,83)	373 526,83	(1 176 200,03)	(1 176 200,03)
Prélèvement fiscal obligatoire	(240 325,01)	240 325,01	(650 739,97)	(650 739,97)
TOTAL GÉNÉRAL	81 655 652,53		(187 442,25)	81 468 210,28

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

COMPTE DE RÉSULTAT AU 31 DÉCEMBRE 2015 (EUROS)

CHARGES	31/12/2015	31/12/2014
CHARGES IMMOBILIÈRES	700 258,04	303 844,60
Charges ayant leur contrepartie en produits	287 530,71	52 662,85
Charges d'entretien du patrimoine locatif	12 781,94	794,40
Grosses réparations et travaux exceptionnels	5 812,29	401,88
Charges immobilières non récupérables	394 133,10	249 985,47
Charges locatives non récupérables	200 195,30	43 682,44
Charges locatives sur locaux vacants	30 087,97	40 393,82
Autres charges immobilières non récupérables	163 849,83	165 909,21
CHARGES D'EXPLOITATION	469 722,71	146 271,34
Diverses charges d'exploitation	358 955,39	132 983,07
Rémunération de la société de gestion	301 565,12	72 042,34
Honoraires	27 719,20	26 205,80
Autres services extérieurs	20 671,07	25 734,93
Impôts, taxes et versements assimilés		
Autres charges	9 000,00	9 000,00
Dotations aux amortissements d'exploitation	4 236,03	(5 532,62)
Dotations aux provisions d'exploitation	106 531,29	18 820,89
Provisions pour créances douteuses	31 949,14	4 036,41
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	74 582,15	14 784,48
Provisions pour risques et charges		
CHARGES FINANCIÈRES		
CHARGES EXCEPTIONNELLES	183,00	0,28
TOTAL DES CHARGES	1 170 163,75	450 116,22
RÉSULTAT DE L'EXERCICE (Bénéfice)	1 643 733,78	197 768,65
TOTAL GÉNÉRAL	2 813 897,53	647 884,87

PRODUITS	31/12/2015	31/12/2014
PRODUITS DE L'ACTIVITÉ IMMOBILIÈRE	2 773 602,53	545 478,78
Produits de l'activité immobilière	2 773 602,53	545 478,78
Loyers	2 486 071,82	492 815,93
Charges facturées	287 530,71	52 662,85
Produits des activités annexes		
AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	13 319,85	(5 130,74)
Reprises d'amortissements d'exploitation	4 236,03	(5 532,62)
Reprises de provisions d'exploitation	9 083,82	401,88
Provisions pour créances douteuses	3 271,53	
Provisions pour grosses réparations et travaux de remise en état	5 812,29	401,88
Provisions pour risques et charges		
Transfert de charges d'exploitation		
PRODUITS FINANCIERS	26 970,95	107 536,83
Produits financiers	26 970,95	107 536,83
Reprises de provisions sur charges financières		
PRODUITS EXCEPTIONNELS	4,20	
Produits exceptionnels	4,20	
Reprises de provisions produits exceptionnels		
TOTAL GÉNÉRAL	2 813 897,53	647 884,87



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 qui a intégré depuis l'ordonnance n° 2000-1223 du 14 décembre 2000 la loi n° 70-1300 du 31 décembre 1970 modifiée et 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.

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 ;
- A 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

En vertu des dispositions 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 SCPI.

La valeur ainsi obtenue 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 Auguste Thouard 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 2015, la valeur d'expertise des immeubles s'élève à 79 770 000,00 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 2015, la provision de cette nature s'établit à 83 152,46 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 2015		Exercice 2014	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives				
Habitations	72 386 798,27	71 770 000,00	53 330 954,98	52 665 000,00
TOTAL	72 386 798,27	71 770 000,00	53 330 954,98	52 665 000,00
Immobilisations en cours				
Habitations	8 021 871,17	8 000 000,00	27 050 737,80	26 910 000,00
TOTAL	8 021 871,17	8 000 000,00	27 050 737,80	26 910 000,00
TOTAL GÉNÉRAL	80 408 669,44	79 770 000,00	80 381 692,78	79 575 000,00

● VARIATION DES IMMOBILISATIONS

	Exercice 2015
Terrains et constructions	
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2014	53 330 954,98
Acquisitions	19 055 843,29
SÈVRES - 72/78 Grande Rue	6 355 575,00
COURBEVOIE - 16 bis ter et quater rue de Bezons	6 261 612,00
BORDEAUX - 25 cours Edouard Vaillant	26 876,33
VANVES - 8 rue Aristide Briand	3 142 000,00
ARCUEIL - 9 avenue Jeanne d'Arc	3 269 679,63
GEX - 62 et 114 impasse du Ruisseau	100,33
Solde Terrains et Constructions au 31/12/2015	72 386 798,27
Immobilisations en cours	
Solde des immobilisations en cours au 31/12/2014	27 050 737,80
VEFA livrées au cours de l'exercice	(19 028 866,63)
COURBEVOIE - 16 bis ter et quater rue de Bezons	(6 261 612,00)
SÈVRES - 72/78 Grande Rue	(6 355 575,00)
VANVES - 8 rue Aristide Briand	(3 142 000,00)
ARCUEIL - 9 avenue Jeanne d'Arc	(3 269 679,63)
Solde des immobilisations en cours au 31-12-2015	8 021 871,17
Immobilisations financières	
Solde des dépôts versés au 31-12-2014	14 479,67
Fonds de roulement versés aux syndicats	24 867,79
Fonds de roulements restitués par les syndicats	
Soldes des dépôts versés au 31-12-2015	39 347,46

● RELEVÉ DES AMORTISSEMENTS

Néant

● RELEVÉ DES CHARGES À ÉTALER

	Montant net 31/12/2014	Augmentation 2015	Compte à compte 2015	Dotation 2015	Montant net au 31/12/2015
Frais d'acquisition des immobilisations		4 236,03		(4 236,03)	
TOTAL		4 236,03		(4 236,03)	

● RELEVÉ DES PROVISIONS

	Montant au 31/12/2014	Dotation 2015	Provisions utilisées ou reprises	Montant au 31/12/2015
Pour grosses réparations	14 382,60	74 582,15	5 812,29	83 152,46
Pour créances douteuses	4 036,41	31 949,14	3 271,53	32 714,02
TOTAL	18 419,01	106 531,29	9 083,82	115 866,48

● AFFECTATION DU RÉSULTAT DE L'EXERCICE PRÉCÉDENT

Résultat 2014	197 768,65
Report à nouveau 2014	1 656 100,09
TOTAL DISTRIBUABLE	1 853 868,74
Distribution 2014	613 851,84
Reconstitution du report à nouveau *	
REPORT À NOUVEAU APRÈS AFFECTATION DU RÉSULTAT	1 240 016,90

* 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	43 675,36
Locataires et comptes rattachés	956,91
Autres dettes d'exploitation	22 380,69
TOTAL	67 012,96

Produits à recevoir

Locataires factures à établir	122,10
Autres créances d'exploitation	61 223,61
Intérêts courus à recevoir	3 792,13
TOTAL	65 137,84

● DÉTAIL DES CRÉANCES LOCATAIRES

Locataires	41 519,72
Locataires : factures à établir	122,10
Locataires : créances douteuses	46 626,39
TOTAL	88 268,21

● RÉMUNÉRATION DES MEMBRES DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

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

● CHARGES EXCEPTIONNELLES

Diverses charges exceptionnelles	183,00
TOTAL	183,00

● PRODUITS EXCEPTIONNELS

Divers produits exceptionnels	4,20
TOTAL	4,20

● ENGAGEMENTS DONNÉS OU REÇUS

Cautions

Cautions bancaires reçues des locataires	Néant
Cautions bancaires reçues des fournisseurs	Néant

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

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

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 2015 (I+II) (euros)	Valeur comptable 2014 (euros)
Habitations							
01170 GEX Oxygen	07/06/13	100,00%	1 900,22	7 137 286,34		7 137 286,34	7 137 186,01
06200 NICE Villa Rosa Sole	05/02/13	100,00%	659,55	2 863 512,00		2 863 512,00	2 863 512,00
33000 BORDEAUX Cap 140 °	26/12/12	100,00%	753,00	2 395 453,33		2 395 453,33	2 368 577,00
35000 RENNES City Zen	25/10/12	100,00%	1 203,45	3 690 700,27		3 690 700,27	3 690 700,27
69330 MEYZIEU Les Mercuriales 1	27/09/12	100,00%	1 369,00	4 470 000,00		4 470 000,00	4 470 000,00
77600 BUSSY-SAINT-GEORGES Les Mercuriales 1	20/06/13	100,00%	1 770,40	6 834 293,00		6 834 293,00	6 834 293,00
78140 VÉLIZY-VILLACOUBLAY Happy Vélizy	26/09/12	100,00%	262,50	1 179 815,00		1 179 815,00	1 179 815,00
78800 HOUILLES Le Carrousel	19/06/12	100,00%	1 635,20	7 917 488,50		7 917 488,50	7 917 488,50
92170 VANVES Tandem	25/04/13	100,00%	473,10	3 142 000,00		3 142 000,00	3 142 000,00
92310 SÈVRES Terrasses en Ville	24/10/12	100,00%	950,20	6 355 575,00		6 355 575,00	6 355 575,00
92400 COURBEVOIE Sky	04/12/12	100,00%	904,00	6 261 612,00		6 261 612,00	6 261 612,00
94110 ARCUEIL 50 Laplace	28/05/13	100,00%	634,50	3 269 679,63		3 269 679,63	3 269 679,63
94170 LE PERREUX-SUR-MARNE Villa Claudia 2	25/01/13	100,00%	662,29	3 104 915,00		3 104 915,00	3 104 915,00
94170 LE PERREUX-SUR-MARNE Orangerie	28/11/12	100,00%	890,31	4 541 632,25		4 541 632,25	4 541 632,25
94170 LE PERREUX-SUR-MARNE Lamartine	28/11/12	100,00%	216,82	1 107 817,95		1 107 817,95	1 107 817,95
94700 MAISONS-ALFORT L'Eloge	26/06/12	100,00%	1 487,60	8 115 018,00		8 115 018,00	8 115 018,00
TOTAL HABITATIONS			15 772,14	72 386 798,27		72 386 798,27	72 359 821,61
Immobilisations en cours							
92370 CHAVILLE Les Coteaux	29/03/13	100,00%	1 405,70	8 021 871,17		8 021 871,17	8 021 871,17
TOTAL IMMOBILISATIONS EN COURS			1 405,70	8 021 871,17		8 021 871,17	8 021 871,17
TOTAL GÉNÉRAL			17 177,84	80 408 669,44		80 408 669,44	80 381 692,78

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.



RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES SUR LES COMPTES ANNUELS

Exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015, 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 Auguste Thouard Expertise, expert indépendant nommé par votre assemblée générale du 16 juin 2015. 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 13 mai 2016

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 2015

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 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 charges au titre de l'exercice 2015 s'élève à 301 565,12 euros.

- 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.

Au fur et à mesure des souscriptions, la société de gestion pourra prélever pour ses besoins, les sommes correspondantes sur les fonds sociaux. Les souscripteurs autorisent la société de gestion à prélever ses honoraires lors de la souscription.

Aucun montant n'a été comptabilisé au titre de l'exercice 2015.

- 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 2015.

Neuilly-sur-Seine, le 13 mai 2016

Le Commissaire aux Comptes
Deloitte & Associés
Jean-Pierre VERCAMER



LA FRANÇAISE

La Française Real Estate Managers

128, boulevard Raspail 75006 Paris – Tél. +33 (0)1 53 62 40 60 – Fax +33 (0)1 44 56 11 03
balscpn@lafrancaise-group.com

Une société du Groupe La Française – www.lafrancaise-group.com