FIDUCIAL GÉRANCE

SOPRORENTE

Bulletin Trimestriel d'Information de la Société Civile de Placement Immobilier



N° 2026 – T3 | Période analysée : 3ème trimestre 2026 - Période de validité du 01.10.2026 au 31.12.2026

Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI SOPRORENTE - ne préjuge pas des investissements futurs.

Editorial

Madame, Monsieur, Chers Associés,

Dans un environnement économique marqué par des incertitudes persistantes et une consommation des ménages toujours prudente, FIDUCIAL Gérance confirme la pertinence de sa stratégie fondée sur la proximité et le professionnalisme. La qualité de la gestion déployée, tant sur le plan locatif que patrimonial, demeure au cœur de notre engagement pour préserver la solidité et la performance de votre SCPI SOPRORENTE.

Ainsi, votre SCPI poursuit son exercice 2026 avec une attention constante portée à la maîtrise des risques et à la qualité de son patrimoine :

- **Un Taux d'Occupation Financier (TOF) supérieur à 99 %** au 3ème trimestre 2026, et **un taux d'encaissement supérieur à 98 %**, témoignant de la qualité du suivi locatif et de la gestion de proximité assurée par nos équipes ;
- **Une distribution trimestrielle de 3,75 € par part**, en ligne avec les distributions opérées sur le premier semestre.

Sur le plan macroéconomique, le troisième trimestre 2026 reste marqué par une consommation des ménages contrainte et un regain d'inflation qui atteint 3,4 % en un an glissant à fin septembre 2026. Cette prudence continue de peser sur les dépenses, même si certains indicateurs témoignent d'une résistance du commerce physique, notamment dans la progression de la fréquentation des centres commerciaux.

Sur le marché de l'investissement immobilier, les montants investis en immobilier d'entreprise en France atteignent 10,3 milliards d'euros sur les neuf premiers mois de l'année, soit une progression de 16 % par rapport à 2025. Cette hausse doit toutefois être nuancée par le recul du nombre de transactions, passé de 330 à 275 sur la même période. Le marché reste ainsi peu dynamique, soutenu par quelques opérations de grande envergure, tandis que la dégradation du contexte économique et le durcissement des conditions de financement entretiennent la prudence des investisseurs et complexifient les négociations entre acquéreurs et vendeurs.

Concernant les commerces, le marché locatif confirme cette tendance à une sélectivité accrue. Les enseignes privilégient les emplacements les plus recherchés, où la rareté des surfaces et la capacité à capter les flux de clientèle soutiennent la demande. À Paris, les axes *prime* continuent notamment d'attirer les projets d'implantation de grandes enseignes. En région, le développement de nouveaux concepts contribue également à soutenir l'activité.

Concernant les bureaux, le marché immobilier poursuit sa recomposition, avec une demande qui demeure concentrée sur les actifs les mieux situés et répondant aux nouveaux besoins des utilisateurs. Les immeubles bénéficiant d'une localisation centrale, de prestations de qualité et de bonnes performances environnementales continuent de susciter l'intérêt des entreprises.

Le marché de la logistique affiche, quant à lui, une activité stable sur les neuf premiers mois de 2026, avec près de 2,3 millions de mètres carrés commercialisés. Ce niveau demeure néanmoins inférieur de 26 % à la moyenne quinquennale, dans un contexte où les entreprises privilégient la flexibilité et la maîtrise des risques. La demande se concentre sur les actifs répondant aux exigences opérationnelles des utilisateurs, tandis que les disponibilités restent importantes dans certains territoires.

Au-delà de ces mutations immobilières, le marché de l'épargne se transforme lui aussi pour relever les défis de demain. En écho à la nouvelle campagne de l'ASPIM « Épargner utile, investir durable », lancée le 8 octobre dernier, le marché de la pierre-papier affiche une ambition claire : s'ouvrir grandement aux jeunes actifs. Pour cette nouvelle génération en quête d'accessibilité et de diversification, la SCPI s'impose comme le point d'entrée idéal pour commencer à se constituer un patrimoine. C'est précisément la démarche de votre SCPI SOPRORENTE qui s'inscrit pleinement dans ce mouvement en offrant une solution d'épargne performante et en parfaite adéquation avec les attentes de ces nouveaux investisseurs.

Dans ce contexte, la gestion immobilière de proximité, la maîtrise des risques locatifs et la capacité à anticiper les évolutions des marchés constituent des leviers essentiels. Le savoir-faire et l'agilité des équipes de FIDUCIAL Gérance demeurent déterminants pour accompagner votre SCPI SOPRORENTE en préservant la qualité de son patrimoine et contribuant ainsi à sa performance durable.

Nous vous remercions de votre confiance.

La Société de Gestion FIDUCIAL Gérance

Chiffres clés

Capitalisation	**55 M €**
Année de création	**1980**
Associés	**2 086**
Dividende 3T 2026	**3,75 €** (1)
Prix d'exécution hors frais au 30.09.2026	**210 €**
Valeur de réalisation (2) par part au 30.06.2026	**287,77 €**
Valeur de reconstitution (2) par part au 30.06.2026	**342,47 €**

(1) Acompte sur le résultat distribuable de l'exercice en cours soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale de juin 2027.

(2) Données communiquées à titre indicatif sous réserve de validation des comptes par le commissaire aux comptes.

Patrimoine de votre SCPI

Immeubles	**31**
Surfaces	**24 675 m²**
Nombre de locataires	**44**
Loyers quittancés (HT/an)	**4,5 M €**

Principaux risques

- Risques liés au marché immobilier
- Risque de perte en capital
- Risque de liquidité
- Risque de variabilité des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

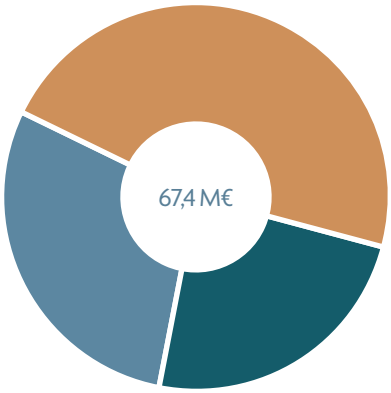
Sources : CBRE / COLLIERS / BANQUE DE FRANCE



36 Rue du Bac PARIS (7ème)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI SOPRORENTE - ne préjuge pas des investissements futurs.

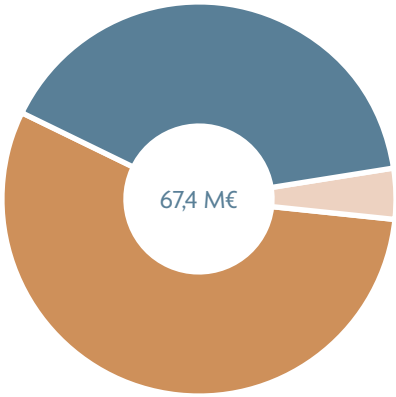
Composition du patrimoine

Par référence à la valeur vénale au 30.09.2026



Répartition géographique

- Paris : **47,4 %**
- Régions : **29,3 %**
- Ile-de-France : **23,3 %**



Répartition par destination

- Commerces : **56,3 %**
- Bureaux : **39,3 %**
- Locaux d'activités : **4,4 %**

Investissements / Arbitrages

Après l'acquisition des murs du restaurant de Dijon Quétigny (21) au trimestre précédent, votre SCPI continue d'étudier de nouvelles opportunités d'investissement. Ainsi, une offre a été émise en vue de l'achat d'une boutique de parfumerie dans le centre-ville d'Antony (92) pour un montant d'environ 2 M€ acte en main. Si elle aboutit, cette acquisition procurerait un rendement net initial d'environ 7% AEM.

Côté arbitrages, la promesse de vente de l'immeuble de bureaux de Noisy-le-Grand (93) a été à nouveau prorogée, en échange de nouvelles contreparties de la part du promoteur bénéficiaire de la promesse (augmentation de l'indemnité d'immobilisation notamment). Le prix convenu est toujours maintenu.

Classification SFDR

La SCPI SOPRORENTE relève de l'article 6 du Règlement SFDR sur les informations à fournir en matière de développement durable dans le secteur des services financiers. En ce sens, l'objectif de la SCPI n'est pas de promouvoir des caractéristiques environnementales et sociales et la SCPI n'a pas pour objectif de réaliser des investissements durables au sens de ce règlement

Distribution des revenus

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Acomptes trimestriels

sur le résultat de l'exercice avant approbation lors de l'Assemblée Générale

Période	Date de versement	2026	*Rappel 2025*
1er trimestre	24 avril 2026	3,75 € / part	3,75 € / part
2ème trimestre	24 juillet 2026	3,75 € / part	3,75 € / part
3ème trimestre	23 octobre 2026	3,75 € / part	3,75 € / part
4ème trimestre			4,75 € / part
Total revenus distribués		**11,25 € / part**	*16,00 € / part*

Acheter des parts de la SCPI SOPRORENTE est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 8 ans. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier.

Situation locative

Principales locations ou relocations

Adresse	Surface en m²	Nature	Date d'effet
137 Avenue de Malakoff / 24 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	205	Commerce	01.07.2026
Total des locations ou relocations du trimestre en loyers H.T. / an			**120 000 €**

Principales libérations

Adresse	Surface en m²	Nature	Date d'effet
11 Boulevard de la Grande Thumine - 13900 AIX EN PROVENCE	244	Bureau	31.07.2026
137 Avenue de Malakoff / 24 Rue Pergolèse - 75016 PARIS	205	Commerce	30.06.2026
Total des libérations du trimestre en loyers H.T. / an			**192 497 €**



137 Avenue de Malakoff / 24 Rue Pergolèse PARIS (16ème)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI SOPRORENTE - ne préjuge pas des investissements futurs.

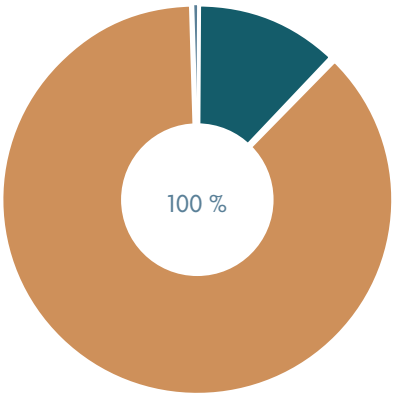
Taux d'endettement [3]

Taux d'endettement au 30.09.2026	**0 %**

[3] Le taux d'endettement correspond à la valeur des dettes rapportées à la valeur du patrimoine hors droit.

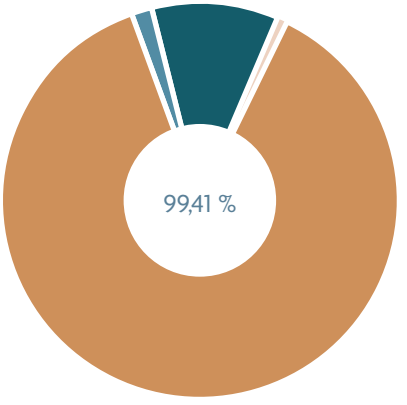
Taux d'Occupation Financier trimestriel [4]

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures



2ème trimestre 2026

- Locaux occupés : **89,47 %**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **0,23 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **10,30 %**
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions) : **-**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **-**



3ème trimestre 2026

- Locaux occupés : **87,40 %**
- Locaux occupés sous franchise ou mis à disposition d'un futur locataire : **1,72 %**
- Locaux vacants sous promesse de vente : **10,29 %**
- Locaux vacants en restructuration (intégrés au TOF sous conditions) : **-**
- Locaux vacants en recherche de locataire : **0,59 %**

La société de gestion a retenu la méthodologie de calcul de l'ASPIM (Association Française des Sociétés de Placement Immobilier) entrée en vigueur en 2022. Le taux d'occupation financier actuel de la SCPI n'est pas indicatif des performances futures, celles-ci pouvant varier en fonction des conditions de marché et des éléments spécifiques à chaque investissement.

[4] Montant total des loyers facturés rapporté au montant total des loyers facturables, c'est-à-dire loyers quittancés + loyers potentiels des locaux vacants. La méthodologie de calcul du TOF inclut notamment dans sa formule les franchises et les locaux sous promesse de vente.

Performances

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures

Taux de Rentabilité Interne [5]

	10 ans	15 ans	20 ans
TRI au 31.12.2025	+ 3,94 %	+ 3,14 %	+ 6,55 %

[5] Taux qui est tel que la valeur actuelle nette du placement est nulle. Il s'agit d'une métrique financière intégrant (i) le rendement courant et (ii) le rendement en capital.

Taux de distribution

	2021	2022	2023	2024	2025
Dividende en € [6]	14,90	15,03 [7]	18,55 [8]	16,00	16,00
dont % des revenus non récurrents	50,34 %	49,90 %	20,00 %	0,00 %	0,00 %
Prix de part acquéreur moyen de l'année	315,00	313,41	317,23	216,02	218,30
Performance Globale Annuelle (PGA) [9]	-7,29 %	4,28 %	7,14 %	-26,86 %	8,47 %
Taux de distribution (TD) [10]	4,19 %	4,77 %	5,92 %	5,04 %	7,41 %

[6] Avant prélèvement.
[7] Dont 7,50 € de plus-value.
[8] Dont 3,75 € de plus-value.
[9] La performance globale annuelle correspond à la somme du taux de distribution de l'année N et la variation du prix de part acquéreur moyen entre l'année N-1 et l'année N, pour les SCPI à capital fixe.
[10] Le taux de distribution de la SCPI est la division du dividende brut, avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) par le prix de part acquéreur moyen de l'année N-1 pour les SCPI à capital fixe.

Indicateur de risque (SRI)

Risque le plus faible — Risque le plus élevé

1 2 **3** 4 5 6 7

Les chiffres cités ont trait aux années écoulées et les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures qui sont soumises à l'impôt, lequel dépend de la situation personnelle de chaque investisseur et est susceptible de changer à l'avenir.

Marché des parts

La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts

Marché secondaire

Date de la confrontation	Parts échangées	Prix d'exécution (hors frais)	Prix acquéreur (frais inclus)
31.07.2026	696 parts	212,99 €	231,31 €
31.08.2026	233 parts	212,00 €	230,23 €
30.09.2026	258 parts	210,00 €	228,06 €
Total	**1 187 parts**	**212,15 €**	**230,39 €**

1 204 parts en attente de retrait au 30 septembre 2026.

Marché de gré à gré

Aucune part échangée hors marché au 3ème trimestre 2026. *(sous réserve de transactions portées à notre connaissance ultérieurement à la date de publication du présent BTI)*

Évolution du capital [11]

Nominal de la part : 153 €

	30.09.2025	31.12.2025	31.03.2026	30.06.2026	30.09.2026
Nombre de parts	241 255				
Capital social	36 912 015 €				

[11] Aucune évolution notable du capital social sur 2024 & 2025.

Principaux Risques

Risques liés au marché immobilier

Les variations du marché immobilier peuvent avoir un impact défavorable sur la valorisation des parts de la SCPI ;

Risques de perte en capital

Le capital investi dans la SCPI ne bénéficie d'aucune garantie ni protection. La somme récupérée peut être inférieure à la somme investie, en cas de baisse de la valeur des actifs immobiliers de la SCPI sur la durée du placement ;

Risques de liquidité

L'investissement dans la SCPI est considéré comme peu « liquide ». En raison de l'inexistence ou de l'étroitesse du marché à certaines périodes, la Société de Gestion ne peut garantir ni le retrait, ni la vente des parts, ni le remboursement ;

Risques de variabilité des revenus

Le rendement des parts de la SCPI dépend des loyers encaissés par celle-ci et n'est pas garanti.
Le détail des risques est décrit dans le Document d'Information Clés (DIC) et la note d'information de la SCPI. La consultation de ces éléments est impérative avant toute souscription.

Calendrier des prochaines confrontations

Vendredi 30 octobre 2026
Lundi 30 novembre 2026
Jeudi 31 décembre 2026

En cas de couverture par chèque, les donneurs d'ordres d'achat sont informés que leur chèque sera encaissé dès réception pour respecter les modalités de couverture des ordres. La date limite pour la réception des ordres et des fonds est fixée la veille (12 heures) de la date de la confrontation.

Commissions / Frais

Commission de souscription* : 8 % HT (9,6 % TTC) du montant de chaque augmentation de capital, prime d'émission incluse.

Commission de gestion* :
10 % HT (12 % TTC) des loyers nets encaissés de la SCPI hors charges, taxes et travaux récupérés ;
10 % HT (12 % TTC) des produits financiers.
** TVA au taux en vigueur.*
Voir les autres frais dans la note d'information.

Pour tout renseignement ou achat de parts

Service Commercial : 01 49 97 56 54
commercial.fiducial.gerance@fiducial.fr

Service Associés : 01 49 97 56 80
gestion.associes.scpi@fiducial.fr

Informations

Transactions sur le marché secondaire

La situation du registre varie quotidiennement. FIDUCIAL Gérance peut fournir à toute personne qui en fait la demande toute information sur l'état du registre (les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix). Ces informations sont également disponibles sur le site www.fiducial-gerance.fr dans la rubrique «carnet d'ordres» de la SCPI SOPRORENTE, ainsi que le dernier prix d'exécution connu.

Mode de transmission des ordres d'achat et de vente

Les formulaires de mandat d'achat ou de vente sont disponibles sur simple demande auprès de FIDUCIAL Gérance ou sur le site Internet www.fiducial-gerance.fr.

Tout ordre d'achat ou de vente doit être adressé à la Société de Gestion, complété, daté, signé et comporter le nombre de parts à l'achat ou à la vente, ainsi que le prix souhaité. La Société de Gestion n'accepte aucun ordre transmis par téléphone. Les moyens de transmission acceptés par la Société de Gestion sont précisés au dos des formulaires.

Les ordres d'achat sont exprimés en prix maximum frais inclus (nombre de parts x prix unitaire = montant global) + (droits d'enregistrement de 5 % avec un minimum de perception de 25 € + la commission de la Société de Gestion pour son intervention dans la réalisation de la transaction qui s'élève à 5 % HT, soit 6 % TTC par part) et les ordres de vente en prix minimum hors frais. La confrontation se fait sur le prix hors frais.

Les ordres, pour être enregistrés et participer à une confrontation, doivent être signés, réguliers et complets (qualités et droits du ou des signataire(s), mainlevée préalable des parts nanties, photocopie de la carte d'identité ou du passeport, justificatif de domicile, déclaration et justificatifs d'origine des fonds et questionnaire d'entrée en relation investisseur, le cas échéant).

Les ordres de vente, pour être valides, doivent impérativement être accompagnés du document délivré par la Société de Gestion et intitulé «*Mandat et attestation à joindre à la déclaration des plus-values immobilières*» dûment rempli et signé.

La durée de validité de l'ordre de vente est de 12 mois, prorogeable de 12 mois maximum sur demande expresse du donneur d'ordre. La durée de validité de l'ordre d'achat est de 12 mois maximum, toutefois, le donneur d'ordre peut y indiquer une date limite de validité et préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

Couverture des ordres d'achat

La couverture des ordres d'achat se fait de préférence par virement sur le compte de SOPRORENTE (SOCIÉTÉ GÉNÉRALE, IBAN : FR76 3000 3022 8000 0203 5630 350, BIC : SOGEFRPP). Si les donneurs d'ordre optent pour une couverture par chèque, l'ordre d'achat devra être accompagné du règlement libellé à l'ordre de la SCPI SOPRORENTE.

Règlement des ordres de vente exécutés

Le règlement de la vente de parts sera effectué dans un délai maximum d'un mois suivant la clôture de la confrontation mensuelle. **Pour un règlement plus rapide et plus sécurisé, un RIB devra être joint à l'ordre de vente.**

Photo couverture :
16 Rue Brochant PARIS (17ème)
Exemple d'un investissement déjà réalisé par la SCPI SOPRORENTE -
ne préjuge pas des investissements futurs.

Jouissance des parts

Les parts cédées cessent de participer aux distributions d'acomptes, et à l'exercice de tout autre droit à compter du 1er jour du trimestre si l'achat est effectué au 1er et 2ème mois, et au trimestre suivant si l'achat est effectué au 3ème mois.

Commission de cession de parts perçue par la Société de Gestion

- **Commission en cas de cession à titre gratuit (donation ou succession) :** Prévoir à la charge du donateur ou de la succession des frais de dossier de 120,00 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées,
- **Commission de cession résultant d'une cession de gré à gré :** Prévoir à la charge de l'acquéreur, en sus des droits d'enregistrement, des frais de dossier de 120,00 € TTC, quel que soit le nombre de parts cédées.

En vue de prévenir tout conflit d'intérêt, les collaborateurs de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, ont interdiction de souscrire à des parts de FIA gérés par la Société de Gestion. Dans le cadre de la souscription de parts par les collaborateurs du Groupe FIDUCIAL, à l'exception de ceux de FIDUCIAL Gérance ou ayant un lien étroit avec FIDUCIAL Gérance dans le cadre de la gestion et/ou de l'administration des FIA, lesdits collaborateurs bénéficient d'un remboursement partiel par la Société de Gestion des frais de souscription H.T. à hauteur maximum de 50%.

Informations générales

Restriction US Person

L'entrée en vigueur des lois Dodd Frank et Fatca aux Etats-Unis ont une incidence sur l'ensemble des Sociétés de Gestion françaises. Ces lois imposent des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation et la fiscalité de produits de placements financiers à des résidents américains. A ce titre, les parts des SCPI gérées par FIDUCIAL Gérance ne peuvent désormais plus être souscrites par des « US Person » ou transférées à des « US Person » même par voie de succession.

Données associés

En cas de modification de vos coordonnées personnelles (changement de RIB, d'adresse, ...) :

- Merci d'adresser directement au Service Associés de FIDUCIAL Gérance votre demande signée accompagnée de la photocopie recto/verso de votre carte d'identité ou de votre passeport en cours de validité et du justificatif relatif à ce changement :
  1. Pour les changements d'adresse : un justificatif de domicile datant de moins de 3 mois (facture d'eau, d'électricité, de gaz, de fournisseur d'accès Internet ou de téléphonique fixe).
  2. Pour les modifications de domiciliation bancaire : un RIB informatisé avec IBAN et code BIC.
- vous pouvez également adresser votre demande via votre espace dédié du site Internet de la Société de Gestion : www.fiducial-gerance.fr (Rubrique « Mon compte » / « Signaler un changement »).

Toute demande de modification doit parvenir à la Société de Gestion avant la fin de chaque trimestre civil afin d'être prise en compte lors de la prochaine distribution

Fiscalité

Prélèvement à la source

Les revenus fonciers, que vous encaissez depuis le 1er janvier 2019 sont imposés en temps réel et non plus l'année suivante. Mais contrairement aux salaires ou aux pensions de retraite, ils ne sont pas soumis à une retenue à la source mais à un acompte d'impôt prélevé chaque mois ou chaque trimestre sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Pour en déterminer le montant, celle-ci tiendra compte de vos derniers revenus fonciers déclarés et imposés.

Prélèvement sociaux sur les produits financiers

L'essentiel des revenus de SOPRORENTE est imposable dans la catégorie des revenus fonciers. Seule une petite partie est imposable dans les revenus des capitaux mobiliers générés par les placements de trésorerie, ils sont également imposés au niveau de chaque associé.

Depuis le 1er janvier 2018, la loi fiscale instaure un prélèvement forfaitaire de 12,8 % correspondant à l'impôt sur le revenu, soit un prélèvement de 30 % en tenant compte des 17,2 % des prélèvements sociaux. Ce prélèvement forfaitaire n'exclut pas la contribution exceptionnelle sur les hauts revenus.

Toutefois, les contribuables y ayant intérêt peuvent opter pour l'imposition au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option, expresse et irrévocable, est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances entrant dans le champ d'application du prélèvement forfaitaire unique.

Les contribuables peuvent aussi demander à être dispensés du prélèvement forfaitaire non libératoire dès lors que le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne seule et 50 000 € pour un couple marié ou pacsé. Ils doivent, pour ce faire, adresser à la Société de Gestion, avant le 30 novembre de l'année qui précède la perception de ces revenus, une attestation sur l'honneur selon leur situation familiale.

Plus d'informations

Retrouvez les spécificités de la SCPI SOPRORENTE sur notre site fiducial-gérance.fr

FIDUCIAL GÉRANCE

Bureaux : 41 avenue Gambetta
CS 50002 - 92928 Paris La Défense Cedex
Tél. : 01 49 07 86 80 (Standard) - Fax : 01 49 97 56 71
Site Internet : www.fiducial-gerance.fr
E-mail : gestion.associes.scpi@fiducial.fr
Tél. : 01 49 97 56 80 (Service Associés)

SCPI SOPRORENTE

Société Civile de Placement Immobilier à capital fixe - 318 209 426 R.C.S. NANTERRE
Capital plafond statutaire fixé à : 36 912 015 €. Visa de l'Autorité des marchés financiers SCPI n°09-05 en date du 03 mars 2009. Représentée par FIDUCIAL GERANCE en sa qualité de Société de Gestion, agrément AMF n°GP-08000009 du 27 mai 2008 et du 30 juin 2014 et carte professionnelle n° CPI 9201 2018 000 037 508, prise en la personne de son Directeur Général, Monsieur Jean-Philippe MARTIN.