

# DOCUMENT D'INFORMATIONS CLÉS

## Objectif

Le présent document contient des informations essentielles sur le produit d'investissement.

Il ne s'agit pas d'un document à caractère commercial. Ces informations vous sont fournies conformément à une obligation légale, afin de vous aider à comprendre en quoi consiste ce produit et quels risques, coûts, gains et pertes potentiels y sont associés, et de vous aider à le comparer à d'autres produits.

## SOPRORENTE

Initiateur du PRIIPS : FIDUCIAL Gérance

[www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr)

N° LEI : 969500YHQXH78J2HM569

Appelez-le 01.49.97.56.80 pour de plus amples informations  
Autorité compétente de la Société de Gestion pour le document  
d'informations clés : l'Autorité des marchés financiers (l'AMF)

Date de production du document d'informations clés : **31 décembre 2023**

Document établi : **10 juillet 2024**

## Avertissement

Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre.

## En quoi consiste ce produit ?

**Type** : Société Civile de Placement Immobilier (SCPI) à capital fixe, fonds investi en immobilier d'entreprise réglementé par l'Autorité des marchés financiers qui permet d'accéder à l'investissement dans des biens immobiliers avec un budget réduit tout en diversifiant ses placements, en mutualisant son risque.

**Durée** : La SCPI SOPRORENTE a une durée de 99 ans arrivant à échéance le 9 mars 2079 suite aux délibérations de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 20 juin 2023.

**Objectifs** : La SCPI SOPRORENTE est une SCPI de rendement, détenant, en vue de sa location, un patrimoine d'immobilier d'entreprise diversifié, principalement composé d'immeubles de commerces et de bureaux situés à Paris, en région parisienne et dans les grandes métropoles régionales, qu'ils soient détenus de façon directe ou indirecte. Les acquisitions pourront porter sur tout type d'actif répondant aux critères définis par l'article L. 214-115 du Code Monétaire et Financier.

Les investissements pourront être financés en fonds propres ou par recours à l'emprunt dans la limite des autorisations votées en assemblée générale.

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

La SCPI a pour principal objectif la distribution de revenus réguliers sous forme d'acomptes sur dividende. Le rendement des parts détenues est le taux de distribution et correspond au rapport entre la distribution brute avant prélèvement libératoire et autre fiscalité payée par le fonds pour le compte de l'associé au titre de l'année de référence par le prix moyen acheteur sur le marché

secondaire de l'année précédente.

La durée minimale de détention recommandée des parts de la SCPI est de 10 ans à compter de la date de souscription. L'existence d'un marché secondaire tenu par la Société de Gestion ou encore la possibilité d'une cession sur le marché de gré à gré permettent à l'associé de céder ses parts en cours de vie du produit, mais ne lui garantissent pas de récupérer l'intégralité de la valeur d'acquisition. La confrontation des parts s'effectue sur une base mensuelle. En l'absence d'une contrepartie il se pourrait que l'investisseur ne puisse pas céder le produit. La Société de Gestion ne garantit pas la revente des parts.

**Recommandation** : Ce produit pourrait ne pas convenir aux investisseurs qui prévoient de retirer leur apport avant la durée de placement recommandée de 10 ans. Il n'existe pas de droit de résiliation du produit. Ce produit comporte des risques de perte en capital.

**Investisseurs de détail visés** : La SCPI s'adresse à tous types d'investisseurs ayant un objectif d'investissement d'au moins 10 ans, à l'exclusion des investisseurs dits US Person comme définis dans la note d'information et de ceux qui recherchent une protection du capital.

**Dépositaire** : SOCIÉTÉ GÉNÉRALE S.A., agissant par l'intermédiaire de son département « Securities Services »

La documentation relative à la SCPI (notamment le dernier rapport annuel, la note d'information et les statuts) et toute autre information pratique (y compris le prix de la part) sont disponibles en français et gratuitement sur le site internet de FIDUCIAL Gérance : <https://www.fiducial-gerance.fr>

## Quels sont les risques et qu'est-ce que cela pourrait me rapporter ?

Indicateur de risque



Risque le plus faible

Risque le plus élevé

L'indicateur de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit 10 ans. Le risque réel peut être très différent si vous optez pour une sortie avant échéance et vous pourriez obtenir moins en retour.

L'indicateur synthétique de risque permet d'apprécier le niveau de risque de ce produit par rapport à d'autres. Il indique la probabilité que ce produit enregistre des pertes en cas de mouvements sur les marchés ou d'une impossibilité de notre part de vous payer.

Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 3 sur 7, qui est « une classe de risque moyenne ».

Autrement dit, les pertes potentielles liées aux futurs résultats du produit se situent à un niveau « moyen » et, si la situation venait à se détériorer sur les marchés, il est peu possible que notre capacité à vous payer en soit affectée. La catégorie de risque associée à cette SCPI est susceptible d'évoluer dans le temps. La catégorie la plus faible ne signifie pas un investissement sans risque.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques suivants (non appréhendés dans

l'indicateur synthétique de risque), à savoir :

**Risque de liquidité matériellement pertinent** : Ce produit est non coté et dispose d'une liquidité très limitée voire inexistante comparée aux actifs financiers. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

**Autres risques** :

- Risque de perte en capital** : Ce produit présente un risque de perte en capital. Ce placement dont les performances sont liées au marché de l'immobilier n'offre pas de rendement garanti. Ce produit ne prévoit pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.
- Risque lié à l'effet de levier du produit** : L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SCPI mais également le risques de perte. Pour plus d'information sur les risques, veuillez-vous référer à la Note d'information.

Si vous optez pour une sortie avant la fin de la période de placement recommandée (10 ans au minimum), le risque de céder vos parts à un prix inférieur au prix de votre souscription est plus important.

#### Scénarios de performance :

Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 1, 5 ou 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissez 10 000 €.

Ce que vous obtiendrez de ce produit dépend des performances futures du marché. L'évolution future du marché est aléatoire et ne peut être prédite avec précision.

Les scénarios défavorable, intermédiaire et favorable présentés représentent des exemples utilisant les meilleures et pires performances, ainsi que la performance moyenne de l'indice de référence au cours des 15 dernières années. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir.

Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marchés extrêmes. Vous risquez de ne pas pouvoir vendre facilement votre produit ou de devoir le vendre à un prix qui influera sensiblement sur le montant que vous percevrez en retour.

Les chiffres indiqués comprennent tous les coûts du produit lui-même, mais pas nécessairement tous les frais dus à votre conseiller ou distributeur. Ces chiffres ne tiennent pas compte de votre situation fiscale personnelle, qui peut également influencer sur les montants que vous recevrez.

Investissement 10 000 €				
Scénarios		1 an	5 ans	10 ans (durée de détention recommandée)
Scénario de tensions	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	8 370 €	7 410 €	6 740 €
	Rendement annuel moyen	- 16,30 %	- 5,82 %	- 3,87 %
Scénario défavorable	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	8 780 €	8 780 €	8 780 €
	Rendement annuel moyen	- 12,20 %	- 2,57 %	- 1,29 %
Scénario intermédiaire	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	9 670 €	11 800 €	15 130 €
	Rendement annuel moyen	- 3,30 %	3,37 %	4,23 %
Scénario favorable	<b>Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts</b>	10 410 €	12 650 €	16 750 €
	Rendement annuel moyen	4,10 %	4,81 %	5,29 %

Il n'est pas facile de sortir de ce produit.

### Que se passe-t-il si FIDUCIAL Gérance n'est pas en mesure d'effectuer les versements ?

Le Produit est constitué comme une entité distincte de FIDUCIAL Gérance. En cas de défaillance de FIDUCIAL Gérance, les actifs du Produit conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière du Produit est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux du Produit.

### Que va me coûter cet investissement ?

Il se peut que la personne qui vous vend ce produit ou qui vous fournit des conseils à son sujet vous demande de payer des coûts supplémentaires. Si c'est le cas, cette personne vous informera au sujet de ces coûts et vous montrera l'incidence de ces coûts sur votre investissement.

#### Coûts au fil du temps :

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir différents types de coûts. Ces montants dépendent du montant que vous investissez, du temps pendant lequel vous détenez le produit et du rendement du produit. Les montants indiqués ici sont des illustrations basées sur un exemple de montant d'investissement et différentes périodes d'investissement possibles.

Nous avons supposé :

- Qu'au cours de la première année vous récupérez le montant que vous avez investi (rendement annuel de 0 %) ;
- Que pour les autres périodes de détention, le produit évolue de la manière indiquée dans le scénario intermédiaire ;
- Que 10 000 € sont investis.

Investissement de [10 000 EUR] Scénarios	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans (période de détention recommandée)
<b>Coûts totaux</b>	926 €	1 932 €	3 721 €
<b>Incidence des coûts annuels (*)</b>	9,26 %	3,18 %	2,32 %

(\*) Elle montre dans quelle mesure les coûts réduisent annuellement votre rendement au cours de la période de détention. Par exemple, elle montre que si vous sortez à la fin de la période de détention recommandée, il est prévu que votre rendement moyen par an soit de 6,3 % avant déduction des coûts et de 4,8 % après cette déduction.

Il se peut que nous partagions les coûts avec la personne qui vous vend le produit afin de couvrir les services qu'elle vous fournit. Cette personne vous informera du montant.

## Composition des coûts :

Coûts ponctuels à l'entrée ou à la sortie		Si vous sortez après 1 an
<b>Coûts d'entrée</b>	L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement (il s'agit du montant maximal que vous paierez) ; ceci inclut les coûts de distribution de votre produit.	800 €
<b>Coûts de sortie</b>	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement à l'échéance.	0 €
Coûts récurrents (prélevés chaque année)		
<b>Coûts de transaction de portefeuille</b>	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements sous-jacents au produit. Le montant réel varie en fonction de la quantité d'actifs immobiliers que nous achetons et vendons pour le compte de la SCPI.	0 €
<b>Frais de gestion et autres frais administratifs et d'exploitation</b>	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer votre investissement et les coûts présentés à la section II. Cette estimation se base sur les coûts réels constatés au cours de l'année écoulée.	126 €
Coûts accessoires prélevés sous certaines conditions		
<b>Commissions liées aux résultats</b>	L'incidence des commissions liées aux résultats.	0 €
<b>Commissions d'intéressement</b>	L'incidence des commissions d'intéressement.	0 €

## Combien de temps dois-je le conserver et puis-je retirer de l'argent de façon anticipée ?

### Période de détention recommandée : 10 années

Ce produit est destiné à un investissement sur le long terme. La durée estimée de détention des parts de la SCPI est de 10 ans à compter de la date de souscription. Le souscripteur peut à tout moment demander le rachat de ses parts. La Société de Gestion ne garantit pas le rachat de celles-ci. La liquidité du placement est limitée. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. Pour plus d'informations, se reporter au paragraphe "modalités de sortie" de la Note d'information. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-dessus. Si vous optez pour une sortie avant la fin de la période de détention recommandée, vous pourriez obtenir moins en retour.

## Comment puis-je formuler une réclamation ?

Nous vous invitons à adresser votre réclamation directement à FIDUCIAL Gérance :

**FIDUCIAL Gérance - Service Réclamations Clients**  
41 rue du Capitaine Guynemer 92925 LA DEFENSE CEDEX  
E-mail : [reclamations.associés.fiducial.gerance@fiducial.fr](mailto:reclamations.associés.fiducial.gerance@fiducial.fr)

Au cas où la réponse apportée à votre réclamation ne vous satisfait pas, vous avez la possibilité de faire appel au service de médiation de l'Autorité des marchés financiers à l'adresse suivante :

Médiateur de l'AMF  
**Autorité des marchés financiers**  
17 Place de la Bourse  
75082 Paris Cedex 02

## Autres informations pertinentes

La documentation légale relative au produit (note d'information et statuts) à mettre à disposition de l'investisseur au moment de la souscription, est disponible sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr) ou sur simple demande auprès du Service Commercial de FIDUCIAL Gérance.

Le *reporting* aux investisseurs (rapport annuel et bulletins semestriels d'information) est diffusé par voie postale et mis à disposition sur le site [www.fiducial-gerance.fr](http://www.fiducial-gerance.fr).