

N.2

publié le 16 avril 2025

1^{er} TRIMESTRE 2025 / DONNÉES AU 31 MARS 2025
VALIDE DU 1^{er} AVRIL AU 30 JUIN 2025

Le fil d'actualités



CORUM
USA ***

L'analyse des tendances du marché

La SCPI est un investissement immobilier long terme qui ne présente aucune garantie de performance ni de revenus, un risque de perte en capital, un risque de devises et une liquidité limitée. Le rachat des parts n'est pas garanti. Les performances passées ne présagent pas des performances futures. Les propos tenus dans cet éditorial apportent un éclairage sur le marché et reflètent l'opinion de leur auteur ; ils ne constituent pas un conseil en investissement.

Coup d'œil sur l'actualité de votre épargne immobilière ce trimestre...

Le premier trimestre 2025 a été le théâtre d'un basculement inédit vers un nouvel ordre mondial, dicté par D. Trump. Depuis janvier en effet, toute la planète vit au rythme des annonces du nouveau locataire de la Maison Blanche. Elles s'ajoutent aux incertitudes qu'éprouvaient déjà les économies du monde entier, en proie à une série de difficultés :

- Répercussions de la crise de la Covid-19,
- Contexte géopolitique instable marqué par deux conflits majeurs, l'un au Proche Orient, l'autre aux portes de l'Europe,
- Tensions commerciales et territoriales du côté de la Chine,
- Incertitude politique en Europe et notamment en France,
- Flambée de la dette des pays leaders de la zone euro, dette qui risque d'augmenter encore avec la hausse des dépenses de défense qui se profile...

Dans toute crise, il y a des opportunités

Voilà qui ferait presque oublier les bonnes nouvelles ! Pourtant, l'inflation semble bel et bien derrière nous, à 2,2 % sur un an en mars 2025 (après 2,5 % en janvier et 2,3 % en février) dans la zone euro selon les calculs de la Commission européenne. En France, elle est même retombée à 0,8 % sur un an en mars 2025 selon l'Insee. Dans son sillage, les banques centrales ont desserré la bride : les taux d'intérêt ont ainsi pu retrouver, au fil des mois, des niveaux acceptables. Certes, nous sommes loin des taux particulièrement bas, voire négatifs, que nous avons connus entre 2009 et 2022, mais il est clair que l'argent coûte aujourd'hui moins cher qu'il y a un an. Une aubaine pour emprunter et investir. Et les banques centrales devraient poursuivre dans cette direction en 2025, de manière à soutenir l'économie.

SCPI : un point d'ancrage dans un monde chamboulé

L'effet est double pour l'épargne immobilière. D'une part, la baisse des taux facilite l'accès au crédit : les acquéreurs pourraient donc retrouver le chemin des banques, afin de profiter d'un marché immobilier où les prix sont encore attractifs. Mais qui dit plus d'acheteurs dit plus

de concurrence. Et qui dit plus de concurrence, c'est-à-dire plus de demande, dit hausse des prix ! Cette hausse des prix, qui pourrait intervenir dans un second temps, est d'ailleurs très attendue par les vendeurs. Il est donc possible que nous vivions les derniers mois de calme sur le marché immobilier... D'autre part, avec le recul des taux, certains placements, comme par exemple les livrets bancaires, rémunèrent désormais moins bien les épargnants (2,4 % depuis le 1^{er} février 2025 pour le Livret A ou le LDDS¹), ce qui renforce automatiquement l'attractivité des placements immobiliers. A commencer par celle des SCPI : la grande majorité d'entre elles continue de démontrer leur solidité au fil des ans, avec des rendements et des prix de parts qui résistent, malgré les soubresauts du marché.

Un objectif de rendement brut de 7 % pour 2025

Après une première acquisition à New York, votre SCPI prépare activement les suivantes. Elle devrait finaliser en avril l'achat de deux nouveaux immeubles de santé. L'objectif de CORUM USA : vous permettre de tirer parti de la situation née de l'arrivée de D. Trump au pouvoir, plutôt que de la subir. Comment ? En allant capter la richesse américaine directement sur son sol pour la ramener en France. Autrement dit : en faisant porter par les entreprises américaines, via les loyers qu'elles versent, le financement de « l'effort de guerre » demandé aujourd'hui aux épargnants français. Quelle meilleure manière de « résister » au nouvel ordre mondial imposé par D. Trump ?

La politique agressive du président américain est d'ailleurs favorable pour CORUM USA. Ses déclarations font dévisser le dollar, passé de 1,03 dollar pour 1 euro le 1^{er} janvier à 1,08 dollar pour un euro le 31 mars 2025. Parallèlement, la Réserve fédérale américaine (la FED) maintient des niveaux de taux élevés, ce qui tire les prix immobiliers vers le bas. Par ailleurs, l'actuel climat d'incertitude sur la politique outre-Atlantique entretient l'immobilisme : peu d'acheteurs se positionnent aux Etats-Unis. Pour votre SCPI, en pleine phase d'acquisition de son patrimoine, ce contexte est une opportunité ! Comme toujours, nous considérons que c'est lorsque les investisseurs se détournent d'un marché qu'il faut justement y aller ! Résultat : tous ces paramètres pris en compte, nous sommes en mesure de vous annoncer que votre SCPI réhausse à plus de 7 % son objectif de rendement brut pour 2025.

¹ Source : Ministère de l'Economie et des Finances



Le dividende en détail

Acheter des parts de la SCPI CORUM USA est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. Le rachat des parts n'est pas garanti. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Dividende par part¹ au 1^{er} trimestre 2025

Répartition :

Dividende net d'impôt étranger sur le trimestre en 3 acomptes :

- 0,65 € - le 10 février 2025
- 1,07 € - le 10 mars 2025
- 0,91 € - le 10 avril 2025

Le versement du prochain dividende interviendra le :
12 mai 2025



2,63 €

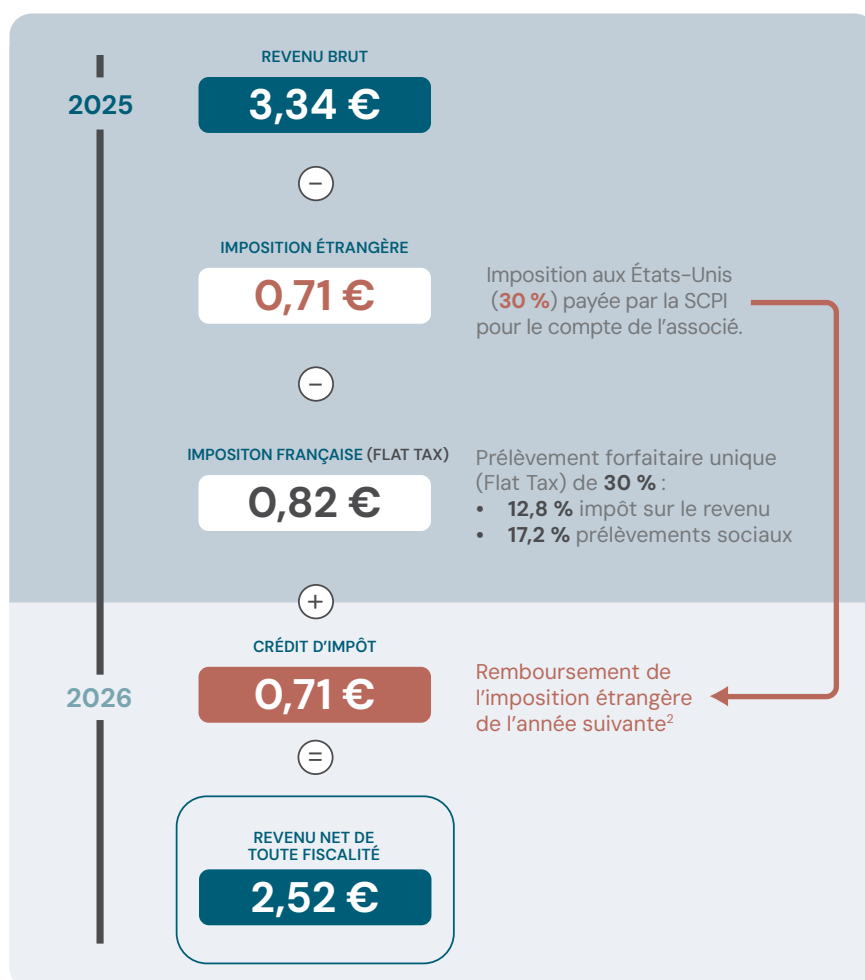
Dividende net d'impôt étranger lié aux loyers perçus

0,71 €

Impôt étranger, prélevé à la source sur les loyers, avancé par CORUM USA et donnant droit à un crédit d'impôt en France

Le détail de votre dividende et sa fiscalité

Cet exemple s'applique **aux personnes physiques, résidentes fiscales françaises sans dispense de prélèvement forfaitaire non libératoire**. En tant que personne morale, vous pouvez vous référer à votre relevé trimestriel où vous pourrez retrouver le détail de vos versements.



1. Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1^{er} jour du trimestre.

2. Montant maximal de crédit d'impôts de source américaine auquel vous pourriez prétendre dans le cadre de votre déclaration de revenus en France. Le montant réel peut varier selon votre situation fiscale personnelle, et ne peut excéder la somme des prélèvements sociaux (PS) et de l'impôt français acquittés au titre des revenus reçus de la SCPI CORUM USA.

Les performances

L'essentiel de l'actu

3,34 € par part Dividende brut trimestriel	277 000 € Montant des loyers encaissés au 1 ^{er} trimestre 2025	>7 % Objectif de rendement ¹ potentiel en 2025	4,5 % Objectif de rendement ¹ annuel non garanti	4,5 % Objectif de taux de rendement interne ² sur 10 ans
---	---	---	--	--

Évolution de votre SCPI

2 042 associés au 31/03/2025 + 92 % par rapport au 01/01/2025	dont 976 ont rejoint la communauté des associés CORUM USA ce trimestre	Ce trimestre 63 115 nouvelles parts augmentant le capital	5 parts vendues et compensées par ces nouveaux associés	4 parts vendues entre épargnants	0 part en attente de retrait
---	--	--	---	---	--

Évolution du capital

37 millions d'euros Capitalisation (en prix de souscription) ³ + 48 % par rapport au 01/01/2025	30 millions d'euros Capital nominal ⁴	186 481 Nombre de parts
--	--	-----------------------------------

Évolution du prix de part

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 4 NOVEMBRE 2024

Une part (frais et commission de souscription inclus)	200,00 €
Nominal	160,00 €
Prime d'émission	40,00 €
dont commission de souscription due :	
- au titre des frais de collecte	21,60 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	2,40 €

PRIX DE REVENTE⁵ PAR PART DEPUIS LE 4 NOVEMBRE 2024

Prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion. **176,00 €**

1. **Rendement** : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés 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) divisé par le prix de souscription au 1^{er} janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM USA.

2. **Taux de rendement interne (TRI)** permet de mesurer la rentabilité totale d'un investissement en intégrant le fait que la valeur de l'argent évolue dans le temps. Il tient compte non seulement des revenus perçus, des frais payés et de la variation de valeur de votre investissement, mais aussi du temps qui passe : en effet, 1 € aujourd'hui vaut plus que 1 € dans 1 an, car on peut immédiatement réinvestir cet euro et le faire fructifier.

3. **Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM USA multiplié par le prix de part au 31 mars 2025 : 186 481 parts * 200 € = 37 296 200 €.

4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM USA multiplié par le montant nominal d'une part au 31 mars 2025 : 186 481 parts * 160 € = 29 836 960 €.

5. **Prix de revente** : correspond au prix de souscription de la part en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion.

Le profil du patrimoine

Le patrimoine en un coup d'œil

1

Nombre d'immeuble

1

Nombre de locataire

15,08 ANNÉES
SOIT JUSQU'EN JANVIER 2040Durée moyenne pendant laquelle les locataires
sont engagés à payer leur loyer1 039_{m²}Superficie totale
(dont superficie vacante : 0 m²)

Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION
PHYSIQUE (TOP)

100 %

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER (TOF)

100 %

Répartition typologique et géographique

% de la valeur du patrimoine



100 %

Commerce

États-Unis

100 %

TOF : taux d'occupation financier, qui comprend les loyers facturés et facturables, ainsi que les locaux sous franchise de loyer. Ce taux mesure la performance locative financière.
TOP : taux d'occupation physique, surface cumulée des locaux occupés / surface cumulée des locaux détenus. L'attention est attirée sur le fait que les modalités de calcul du TOP, spécifiques à chaque société de gestion, ne permettent pas un comparatif entre SCPL.



Les frais en toute transparence

Nous mettons tout en œuvre pour gérer et faire fructifier l'épargne que vous nous avez confiée. Les frais présentés ci-dessous sont la contrepartie de notre travail au service de votre épargne. L'investissement en SCPI, comme tout autre placement, étant soumis à certains frais, il est ainsi recommandé de détenir vos parts sur une durée d'au moins 8 à 10 ans, afin de pouvoir amortir ces frais de souscription et de gestion.

Retenez que les dividendes (non garantis) que vous percevez mensuellement sont nets de l'ensemble de ces frais. Les objectifs de rendement de votre SCPI sont également nets de frais et sont calculés sur 100 % du montant que vous nous avez confié.

Frais à l'entrée

Prélevés sur l'épargne investie



Frais de souscription

12 % TTC du prix de part

Ils rémunèrent :

- La recherche des immeubles,
- La collecte des fonds permettant de mettre en œuvre le programme d'investissements.

Frais à la sortie

Prélevés sur l'épargne investie



Commissions de cession des parts

0 €

La SCPI CORUM USA n'applique pas de frais de cession ou de transfert de part.



Commissions de retrait anticipé

0 % du prix de revente de la part

La SCPI CORUM USA n'applique pas de frais retrait anticipé de part.

Frais liés à la gestion de votre épargne

Prélevés directement sur les loyers perçus



Commissions de gestion

12,40 HT des loyers encaissés (en zone euro)
15,90 HT des loyers encaissés (hors zone euro)

Ils rémunèrent :

- La gestion des locataires,
- L'entretien et la valorisation du patrimoine,
- L'encaissement des loyers et leur redistribution sous forme de dividendes, etc.



Commissions de suivi et de pilotage des travaux

0 % du montant HT des travaux réalisés

La SCPI CORUM USA n'applique pas de commissions de suivi et de pilotage des travaux.

Ils rémunèrent :

- La mise en place et le suivi des gros travaux,
- La coordination avec les architectes,
- Les frais de bureau d'études, etc.



Commissions d'acquisition

0 % du prix d'acquisition net vendeur

La SCPI CORUM USA n'applique pas de frais d'acquisition.

Ils rémunèrent :

- La recherche des immeubles,
- La négociation des contrats de location, etc.



Commissions de cession des immeubles

5 % TTC du prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)

Ils rémunèrent :

- La définition de la stratégie de cession,
- La gestion et la négociation de la vente, etc.

CORUM USA n'applique pas de frais liés à son rôle d'agent immobilier dans le cadre de ses activités d'acquisition et de cession d'immeuble (c'est-à-dire pas de frais de brokerage).



Date d'entrée en jouissance



1^{er} JOUR DU 6^e MOIS

suivant la souscription et son règlement intégral.

Le délai de jouissance est un terme propre à la SCPI qui représente le laps de temps que l'épargnant doit attendre avant de percevoir ses premiers dividendes potentiels.

Ce délai d'entrée en jouissance a deux fonctions :

- La première est de permettre à nos équipes d'investissement d'identifier et d'acquérir les immeubles à potentiel permettant d'atteindre l'objectif de rendement de votre SCPI.
- La seconde est de protéger les associés déjà présents en évitant une dilution de leurs revenus potentiels par l'arrivée de nouveaux associés. En effet, si la SCPI voyait son nombre d'associés croître mais que son patrimoine ne se développait pas via l'acquisition de nouveaux immeubles, alors les potentiels loyers collectés ne progresseraient pas non plus, et en conséquence, la distribution des revenus serait minorée pour chacun.

Avertissement

Acheter des parts de SCPI CORUM USA est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée. Nous vous recommandons une durée de placement de 10 ans. Contrairement au livret A par exemple, ce placement comporte des risques. Il existe tout d'abord un risque de perte en capital. De plus, les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier. Ce placement comporte risque de change sur le dollar américain. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

Conditions de souscription à l'augmentation de capital

La société de gestion perçoit de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 12 % TTC (toutes taxes incluses) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 12 388 555,52 €. Les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retrait lorsque le capital social statutaire est atteint.

Conditions de retrait des associés

La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. Lorsque la société de gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, s'il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur, le remboursement s'effectue sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la société de gestion soit 176 € par part depuis le 4 novembre 2024. Il est tenu, au siège de la société, un registre où sont inscrites, par ordre chronologique de réception, les demandes de retrait notifiées à la société de gestion. L'associé qui souhaite se retirer adresse sa notification à la société de gestion, par courrier simple, en accompagnant sa lettre du ou des certificats de parts. Les parts seront annulées.

Conditions de cession

1. Cession directe (de gré à gré) La cession est librement débattue entre les parties. Les associés qui désirent céder leurs parts ont également la possibilité de les céder directement à un associé ou à un tiers. Il leur appartient dans cette hypothèse de trouver un acquéreur sans l'aide de la société de gestion et de se charger, sous leur responsabilité, de toutes les formalités de cession. La société de gestion n'intervient que pour inscrire la cession sur le registre des associés. Toute cession de parts est

considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

2. Jouissance des parts et agrément Les parts du cédant cessent de participer aux distributions d'acompte et à l'exercice de tout autre droit à partir du dernier jour du mois précédant la date à laquelle la cession est intervenue. L'acheteur a droit aux dividendes à compter du premier jour du mois de la cession. Les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément.

3. Commissions de cession de parts La Société de Gestion ne facture pas de frais de cession de parts. Des droits d'enregistrement à la charge de l'acquéreur sont à payer au Trésor public.

Prélèvement à la source obligatoire sur produits financiers

Les revenus financiers sont soumis à l'impôt sur les revenus. Pour tout associé personne physique, résidant fiscalement en France, la société de gestion opère un prélèvement à la source obligatoire de 12,8 % (hors prélèvements sociaux de 17,2 %) sur les produits financiers. Ce prélèvement constitue un acompte d'impôt sur le revenu. Il est imputable sur l'impôt sur le revenu, et éventuellement restituable s'il excède l'impôt dû. Les associé(e)s peuvent en demander la dispense en envoyant à CORUM USA une attestation sur l'honneur annuelle et avant le 30 novembre de chaque année (art. 242 quarter du CGI).

Vie sociale

Les statuts, la note d'information, le document d'informations clés, le dernier bulletin trimestriel d'information et le dernier rapport annuel de votre société sont disponibles sur www.corum.fr. Tout changement d'adresse postale, de domiciliation bancaire, d'option doit être modifié sur votre espace associé dans les meilleurs délais, accompagné des pièces justificatives nécessaires. Tout changement de statut fiscal ou autre, doit être adressé à la société de gestion CORUM Asset Management dans les meilleurs délais et avant la fin de mois, accompagné des pièces justificatives nécessaires.

Souscription à crédit

En cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt et sur le remboursement du capital en cas de retournement du marché immobilier, ainsi que sur la potentielle déductibilité des intérêts d'emprunt de vos revenus. Ainsi, si le rendement de vos parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente de vos parts, vous devrez payer la différence. Ne vous basez donc pas sur les seuls revenus des SCPI pour honorer vos échéances d'emprunt.

CORUM
L'ÉPARGNE

Découvrez tout au long de l'année les actualités du groupe CORUM et de ses SCPI sur nos réseaux sociaux

CORUM USA, siège social : 1 rue Euler – 75008 Paris – RCS Paris 934 348 020, immatriculée le 17 octobre 2024 – Capital social initial : 12 388 555,52 € – Capital social au 31 mars 2025 : 29 836 960 €. Visa SCPI n°24-11 en date du 09 juillet 2024. Société de gestion : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la directive AIFM. Bulletin trimestriel d'information publié le 16/04/2025.

www.corum.fr
01 53 75 43 92



OBJECTIF

Ce 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.

PRODUIT

NOM DU FONDS : CORUM USA

SOCIÉTÉ DE GESTION : CORUM Asset Management, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le numéro 531 636 546, agréée en France par l'Autorité des marchés financiers (AMF) depuis le 14 avril 2011, agrément AIFM en date du 10/07/2014.

SITE INTERNET : www.corumbutler.com

APPELEZ-LE : +33 (0)1 53 75 87 48 ou envoyez un e-mail à contact@corum-am.com

AUTORITÉ COMPÉTENTE : L'Autorité des marchés financiers (AMF) est chargée du contrôle de CORUM ASSET MANAGEMENT en ce qui concerne ce document d'informations clés

DATE DE PRODUCTION DU DOCUMENT : 07/10/2024

AVERTISSEMENT : Vous êtes sur le point d'acheter un produit qui n'est pas simple et qui peut être difficile à comprendre comportant un risque de perte en capital et un risque de change sur le dollar américain.

EN QUOI CONSISTE CE PRODUIT ?

TYPE : CORUM USA est une SCPI (Société Civile de Placement Immobilier) de rendement à capital variable.

OBJECTIFS :

- Objectif de performance à 10 ans (taux de rendement interne tenant compte de l'évolution de la valeur de la part et des dividendes distribués sur une durée de 10 ans): 4,5 % (non garanti) ;
- Cet objectif de performance global inclut un objectif de distribution minimum annuel de 4.5 % (non garanti – à compter du 1^{er} exercice suivant la date d'ouverture des souscriptions au public) ;
- Distribution (potentielle) mensuelle avec possibilité de réinvestissement des dividendes ;
- Stratégie d'investissement opportuniste sur tous types d'actifs immobiliers professionnels suivant les cycles des différents marchés immobiliers. Les investissements réalisés aux Etats-Unis se feront au travers d'une LLC (Limited Liability Company) prenant la forme d'un REIT (Real Estate Investment Trusts); aucun objectif de création de valeur ne sera recherché au travers l'exposition au dollar américain.
- Zone géographique (à horizon 3 ans à compter de la date d'ouverture des souscriptions au public) : Etats-Unis majoritairement (au minimum 90 % de son patrimoine immobilier) et de façon accessoire au sein de la zone Euro (au maximum 10 % de son patrimoine immobilier) ;
- La société de gestion pourra avoir recours à des contrats de couverture de change dans le cadre d'investissements réalisés en dollar américain ;
- Composition du portefeuille : bureaux, santé, commerce, hôtel, activité, logistique (hors actif résidentiel)...
- Recours possible à l'endettement dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le montant maximum du recours à l'emprunt est voté en assemblée générale ;
- Valorisation dans le temps de la valeur du patrimoine.

INVESTISSEURS DE DÉTAIL VISÉS :

CORUM USA peut être commercialisée à tout investisseur. Il n'est pas requis de niveau minimum de connaissance ou expérience des instruments financiers pour devenir investisseur de CORUM USA.

Les investisseurs doivent connaître et accepter le risque de devise, le risque de perte en capital et de variation à la hausse comme à la baisse de leur revenu en fonction de l'évolution du marché immobilier et du cours du dollar américain, ainsi qu'une liquidité des parts limitée en contrepartie du niveau de rendement attendu. CORUM USA ne s'adresse pas à des investisseurs souhaitant une garantie en capital.

CORUM USA s'adresse uniquement aux investisseurs souhaitant faire un placement sur le long terme (durée recommandée 10 ans). CORUM USA s'adresse à des investisseurs souhaitant se constituer ou diversifier leur patrimoine dans des actifs immobiliers aux États-Unis et en zone euro. Les parts de CORUM USA ne peuvent être offertes ou vendues directement ou indirectement aux États-Unis d'Amérique (y compris sur ses territoires et possessions), à/au bénéfice d'une "US Person".

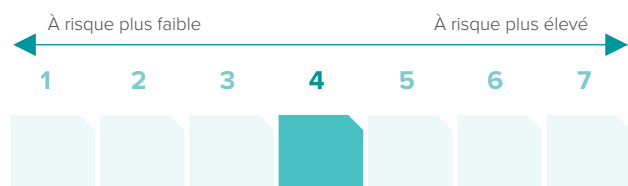
DÉPOSITAIRE :

Le dépositaire de la SCPI est SOCIETE GENERALE, S.A.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

La documentation légale obligatoire (statuts, note d'information, bulletins trimestriels d'information, rapports annuels) et les documents de souscription sont disponibles sur www.corumbutler.com.

QUELS SONT LES RISQUES ET QU'EST-CE QUE CELA POURRAIT ME RAPPORTER ?



L'indicateur synthétique de risque part de l'hypothèse que vous conservez le produit pendant 10 années. 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.

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.



Nous avons classé ce produit dans la classe de risque 4 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 possible que notre capacité à vous payer en soit affectée.

Cette classification tient compte du caractère récent de CORUM USA. La catégorie de risque est susceptible d'évoluer dans le temps, notamment en fonction des performances réalisées. CORUM USA présente un risque de change du fait de sa stratégie d'investissement tournée principalement vers les États-Unis ainsi le risque de change pourra concerner jusqu'à 100 % de l'actif du fonds.

Par ailleurs, vous serez exposés aux risques de liquidité et à l'effet de levier éventuel, non appréhendés dans l'indicateur synthétique de risque. CORUM USA ne prévoyant pas de protection contre les aléas de marché, vous pourriez perdre tout ou partie de votre investissement.

SCÉNARIOS DE PERFORMANCE

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 présentés représentent des exemples basés sur les résultats du passé et sur certaines hypothèses. Les marchés pourraient évoluer très différemment à l'avenir. Le scénario de tensions montre ce que vous pourriez obtenir dans des situations de marché extrêmes. Ce tableau montre les sommes que vous pourriez obtenir sur 10 ans, en fonction de différents scénarios, en supposant que vous investissiez 10 000 €.

INVESTISSEMENT 10 000€		1 an	5 ans	10 ans
SCÉNARIOS		DURÉE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE : 10 ans		
Scénario de tensions	Ce que vous pourriez obtenir après déduction des coûts	7 161 €	5 487 €	4 433 €
	Rendement annuel moyen	-28,39 %	-11,31 %	-7,81 %
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	7 971 €	7 743 €	8 097 €
	Rendement annuel moyen	-20,29 %	-4,99 %	-2,09 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 208 €	10 987 €	13 700 €
	Rendement annuel moyen	-7,92 %	1,90 %	3,20 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 487 €	15 123 €	22 087 €
	Rendement annuel moyen	4,87 %	8,62 %	8,25 %

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. Ces différents scénarios indiquent la façon dont votre investissement pourrait se comporter et vous permettent d'effectuer des comparaisons avec d'autres produits. Les scénarios présentés sont une estimation de performances futures à partir de données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement. Ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit. Il n'est pas facile de sortir de ce produit. Si vous sortez de l'investissement avant la fin de période de détention recommandée, aucune garantie ne vous est donnée et vous pourriez subir des coûts supplémentaires.

QUE SE PASSE-T-IL SI CORUM ASSET MANAGEMENT N'EST PAS EN MESURE D'EFFECTUER LES VERSEMENTS ?

CORUM USA est constitué comme une entité distincte de CORUM AM. En cas de défaillance de CORUM AM les actifs de CORUM USA conservés par le dépositaire ne seront pas affectés. En cas de défaillance du dépositaire, le risque de perte financière de CORUM USA est atténué en raison de la ségrégation légale des actifs du dépositaire de ceux de CORUM USA. L'investissement dans une SCPI n'est pas garanti ni couvert par un système national de compensation.

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 l'ensemble des coûts sur votre investissement.

COÛTS AU FIL DU TEMPS

Les tableaux présentent les montants prélevés sur votre investissement afin de couvrir les 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 récupéreriez 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.
- 10 000 € sont investis.

INVESTISSEMENT DE 10 000€			
SCÉNARIOS	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coût totaux (€)	1 438 €	3 861 €	4 804 €
Incidence sur le rendement (%) (réduction du rendement par an)*	14,38 %	6,33 %	3,15 %

(*) Elle montre l'impact négatif des coûts sur le rendement. Cet impact négatif décroît au fur et à mesure de la période de détention. Ainsi si vous sortez après 10 ans, votre rendement annuel moyen serait de 3,20% (selon le scénario intermédiaire) après déduction des coûts estimés à 3,15% ; sans déduction de ces coûts, votre rendement annuel moyen serait de 6,35%.

COMPOSITION DES COÛTS

INVESTISSEMENT DE 10 000€			
SCÉNARIOS			Si vous sortez après 1 an
Coûts ponctuels	Coûts d'entrée	L'incidence des coûts déjà inclus dans le prix de votre investissement. Ceci inclus les coûts de distribution de votre produit. (12,00 %)	1 200,00 €
	Coûts de sortie	L'incidence des coûts encourus lorsque vous sortez de votre investissement avant l'échéance. (0,00 %)	0,00 €
Coûts récurrents	Coûts de transaction de portefeuille	L'incidence des coûts encourus lorsque nous achetons ou vendons des investissements immobiliers (sur la base de votre investissement hors coût d'entrée). (0,72 %)	72,00 €
	Autres coûts récurrents	L'incidence des coûts que nous prélevons chaque année pour gérer vos investissements (hors coût d'entrée). S'agissant d'un produit immobilier, ces coûts incluent les frais d'exploitation immobilière. (1,66 %)	166,06 €
Coûts accessoires	Commissions liées aux résultats	L'incidence des commissions liées aux résultats	N.A
	Commissions d'intéressement	L'incidence des commissions d'intéressement	N.A

COMBIEN DE TEMPS DOIS-JE LE CONSERVER ET PUIS-JE RETIRER DE L'ARGENT DE FAÇON ANTICIPÉE ?**PÉRIODE DE DÉTENTION RECOMMANDÉE : 10 ANS**

Il est possible de racheter ses parts au prix de retrait avant la fin de la période de détention recommandée. Il n'y a pas de frais de sortie ni de pénalité. La sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie à l'achat. La SCPI ne garantit pas le rachat ou la revente des parts, vous êtes donc soumis au risque de liquidité détaillé ci-avant. Les modalités de sortie (retrait et cession) sont détaillées dans la note d'information (chapitre 2).

COMMENT PUIS-JE FORMULER UNE RÉCLAMATION ?

La politique de réclamation est disponible dans les mentions légales sur www.corumbutler.com/mentions-legales ou sur simple demande à conformite@corumlepargne.fr. Vous pouvez formuler une réclamation en écrivant à l'adresse conformite@corumlepargne.fr.

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

CORUM USA relève de l'article 6 du Règlement (UE) 2019/2088 dit SFDR du 27 novembre 2019.

Conformément aux dispositions de l'article L.621-19 du Code monétaire et financier et à la charte de l'éditorialité de l'Autorité des marchés financiers, l'associé pourra saisir, gratuitement, le médiateur de l'Autorité des marchés financiers sous réserve que (i) l'associé ait effectivement présenté une demande écrite aux services de CORUM AM et ne soit pas satisfait de la réponse de CORUM AM et (ii) qu'aucune procédure contentieuse, ni aucune enquête de l'Autorité des marchés financiers, portant sur les mêmes faits ne soit en cours :

Madame/Monsieur le Médiateur de l'Autorité des marchés financiers
17, place de la Bourse 75082 PARIS CEDEX 02
www.amf-france.org