CORUM USA

DOCUMENTS D'INFORMATIONS CLÉS

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 : 01/09/2026
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 1er 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 :

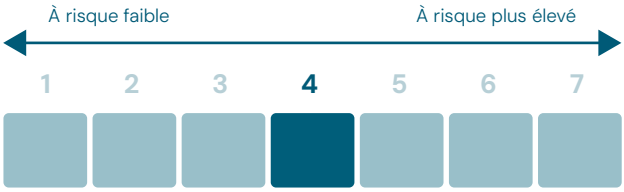
Le dépositaire de la SCPI est SOCIETE GENERALE, S.A.

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.

Portail-SCPI.fr
Fortuny

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 récupérer après déduction des coûts	7 056 €	5 285 €	4 189€
	Rendement annuel moyen	-29,44%	-11,97 %	-8,33%
Scénario défavorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	7 851 €	7 424 €	7 580 €
	Rendement annuel moyen	-21,49%	-5,78%	-2,73 %
Scénario intermédiaire	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	9 226 €	11 229€	14 357 €
	Rendement annuel moyen	-7,74 %	2,35 %	3,68 %
Scénario favorable	Ce que vous pourriez récupérer après déduction des coûts	10 791 €	16 289 €	24 900 €
	Rendement annuel moyen	7,91 %	10,25 %	9,55 %

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 influer 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 10 000€			
SCÉNARIOS	Si vous sortez après 1 an	Si vous sortez après 5 ans	Si vous sortez après 10 ans
Coût totaux (€)	**1 475 €**	**2 854 €**	**5 526 €**
Incidence sur le rendement (%) (réduction du rendement par an)*	14,75 %	4,74 %	3,43 %

(*) Elle montre l'impact négatif des coûts sur le rendement. Cet impact négatif décroit au fur et à mesure de la période de détention. Ainsi si vous sortez après 10 ans, votre rendement annuel moyen serait de 3,68 % (selon le scénario intermédiaire) après déduction des coûts estimés à 3,43 % ; sans déduction de ces coûts, votre rendement annuel moyen serait de 7,11 %.

COMPOSITION DES COÛTS

INVESTISSEMENT 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). (0,96 %)	96,14 €
	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 des gestion (0,91 %) et d'exploitation immobilière (0,88 %).	178,53 €
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 la médiation 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