

NOTE D'INFORMATION

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS 3

INTRODUCTION 4
1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION 4
   a. Les fondateurs 4
   b. La Société de Gestion 5
2. POLITIQUE D'INVESTISSEMENT 5
3. MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ 6
4. RESPONSABILITÉ DES ASSOCIES 6
5. PROCÉDURE D'ÉVALUATION 7
6. PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT 7

CHAPITRE I – CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS 8
1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION 7
2. MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS 7
3. PARTS SOCIALES 8
   a. Valeur nominale et variabilité du capital 8
   b. Forme des parts 8
4. MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION 8
5. NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE 9
6. JOUISSANCE DES PARTS 9
7. DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION 9
8. GARANTIE BANCAIRE 10

CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE 10
1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES 10
   a. Registre des transferts 10
   b. Pièces à envoyer à la Société 10
   c. Jouissance des parts 10
   d. Délai de versement des fonds 10
   e. Frais 10
   f. Restriction liée au statut d'US person
2. RETRAIT DES ASSOCIÉS 11
   a. Modalités de remboursement et effets du retrait 11
   b. Prix de retrait 11
   c. Registre des demandes de retrait 11
   d. Pièces à envoyer à la Société 11
   c. Restriction liée au statut d'US person 11
3. EN CAS DE BLOCAGE DES RETRAITS, CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER 12
   a. Informations générales 13
   b. Périodicité d'établissement du prix d'exécution 13
   c. Exécution et règlement 14
   d. Frais 14
   e. Mode de transmission des ordres d'achat et de vente 14
   f. Couverture des ordres 14
   g. Blocage du marché 14
   h. Suspension de l'inscription des ordres sur le registre 14

CHAPITRE III – FRAIS 13
1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION 13
2. COMMISSION DE GESTION 13
3. COMMISSION DE CESSION 14
4. COMMISSION D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS 14
5. AUTRES FRAIS 14

CHAPITRE IV – FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ 14
1. RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES 14
   a. Participation 14
   b. Convocation 14
   c. Quorum 15
   d. Majorité 15
   e. Ordre du jour 15
   f. Information des associés 15
   g. Vote par correspondance 15
   h. Consultation par correspondance 15
2. DISPOSITIONS CONCERNANT LA REPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS 16
   a. Dispositions concernant la répartition des bénéfices 16
   b. Provisions pour gros entretien 16
3. DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS 16
   a. Conventions particulières 16
   b. Démarchage 16
4. RÉGIME FISCAL 17
   a. Associés personnes physiques détenant leurs parts directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes, non soumise à l'impôt sur les sociétés, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé 17
   b. Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés 21
5. MODALITÉS D'INFORMATION 24
   a. Rapport annuel 24
   b. Bulletin d'information 24

CHAPITRE V – LA SOCIÉTÉ, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIÉTÉ 24
1. LA SOCIÉTÉ 24
2. ADMINISTRATION 25
3. CONSEIL DE SURVEILLANCE 25
4. COMMISSAIRES AUX COMPTES 26
5. EXPERT IMMOBILIER 26
6. DÉPOSITAIRE 26
7. INFORMATION 27

AVERTISSEMENT AUX INVESTISSEURS

Acheter des parts de CORUM USA est un investissement immobilier. Comme tout placement immobilier, il s'agit d'un investissement long terme dont la liquidité est limitée, pour lequel il existe un risque de perte en capital et dont les revenus ne sont pas garantis et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises.

Lorsque vous investissez dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI), vous devez tenir compte des éléments et risques suivants :

- le montant qu'il est raisonnable d'investir dans la SCPI dépend de votre patrimoine personnel, de votre horizon d'investissement et de votre souhait de prendre les risques spécifiques à un investissement immobilier ;
- il s'agit d'un placement à long terme, la durée de conservation des parts recommandée est de 10 ans ;
- cet investissement comporte un risque de perte en capital et un risque de devise ;
- la SCPI ne garantit pas la revente des parts, ni le retrait des parts, la sortie n'est possible que s'il existe une contrepartie ;
- en cas d'investissement à crédit, nous attirons votre attention sur le remboursement des intérêts d'emprunt, sur le remboursement du capital à l'échéance (si emprunt in fine) en cas de retournement du marché immobilier, sur la déductibilité possible des intérêts d'emprunt des revenus fonciers uniquement en cas de recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI. Si le rendement des parts achetées à crédit n'est pas suffisant pour rembourser le crédit, ou en cas de baisse des prix lors de la vente des parts, le souscripteur devra payer la différence.

La rentabilité d'un placement en parts de SCPI est de manière générale fonction :

- des dividendes potentiels qui vous seront versés. Le versement des dividendes n'est pas garanti et peut évoluer à la hausse comme à la baisse en raison de la variation des marchés immobiliers, du cours des devises et des conditions de location des immeubles (notamment niveau des loyers, taux de vacance) ;
- du montant du capital que vous percevrez lors de la vente de vos parts ou le cas échéant lors de la liquidation de la SCPI.

Ce montant n'est pas garanti et dépendra de l'évolution du marché de l'immobilier sur la durée du placement.

L'attention des investisseurs est attirée sur le fait que CORUM USA est une SCPI pouvant recourir à l'endettement dans la limite d'un montant maximum fixé par l'Assemblée Générale conformément à l'article 422-225 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers. Le montant des emprunts ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Dès lors, le montant de capital qui sera perçu lors de la liquidation de la société, sera subordonné au remboursement du montant en cours ou intégral préalable des emprunts contractés par CORUM USA. Cette opération présente un caractère risqué en cas de baisse du marché immobilier : CORUM USA pourrait être dans l'impossibilité de rembourser les emprunts souscrits et la valeur et la liquidité de vos parts s'en trouveraient affectées.

L'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) est de 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). Le rendement de CORUM USA pourra être impacté par la fiscalité appliquée dans les pays dans lesquels elle détiendra des actifs et des conventions fiscales conclues entre la France et ces pays. Il convient de noter que les investissements réalisés aux États-Unis seront effectués par une société américaine contrôlée par CORUM USA, cette société américaine relevant du régime fiscal américain applicable au Real Estate Investment (ci-après "le REIT"). Pour les investissements réalisés aux Etats-Unis, les distributions effectuées par le REIT seront soumises à une retenue à la source de 30 % au moment de leur mise en paiement. Considérés comme des revenus de capitaux mobiliers, les dividendes versés par le REIT à la SCPI seront soumis en France au prélèvement forfaitaire unique de 31,4% %, avec possibilité d'imputer la retenue à la source américaine sur le prélèvement forfaitaire unique français. Toutefois, en présence de conventions fiscales bilatérales, des mécanismes d'élimination des doubles impositions (principalement crédit d'impôt ou taux effectif) sont mis en œuvre. Ils visent notamment à éviter une double imposition des revenus et des plus-values de source européenne et américaine entre les mains des associés résidents de France, tout en maintenant la progressivité de l'impôt sur les autres revenus des associés imposés en France (cf. Section 4 - Régime fiscal a) et b) / **1°) Associés domiciliés fiscalement en France).** Il doit être noté que les revenus immobiliers peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une imposition prélevée par les États fédérés et les villes dans lesquelles sont situés les biens immobiliers détenus par le REIT (le cas échéant, ces derniers ne pourront pas faire l'objet d'un crédit d'impôt au profit de leurs bénéficiaires).

Par ailleurs, une diminution du rendement pourrait provenir d'éventuels coûts de taux de change en cas d'investissement hors de la zone euro.

Les revenus distribués pourront être composés de revenus fonciers et/ou financiers mais aussi de potentielles plus-values immobilières et/ ou financières constatées. Les revenus potentiels soumis à décision de l'Assemblée Générale seront versés mensuellement dès la création de la Société.

INTRODUCTION

1. RENSEIGNEMENTS SUR LES FONDATEURS ET LA SOCIÉTÉ DE GESTION

a) Les fondateurs

CORUM USA a été constituée le 7 octobre 2024 sous la forme d'une Société Civile de Placement Immobilier à capital variable (ci-après la « SCPI ») à l'initiative des fondateurs ci-dessous indiqués. Le capital social initial de CORUM USA, de douze millions trois cent quatre-vingt huit mille cinq cent cinquante-cinq euros et cinquante-deux centimes euros (12 388 555,52 €), est divisé en 77 428,47199 parts de 160 € de nominal, réparti entre :

Nom du souscripteur	% de capital détenu	Nombre de parts	Montant nominal (en €)	Montant de la souscription
SASU SODIBA	0,72%	561	89760,00 € €	100082,48 €
SARL LES ARCHES	1,45%	1122	179520,00 € €	200164,88 €
SARL TEMPO	1,09%	841	134560,00 € €	150334,48 €
SPFPL DE MEDECIN TOURVILLE	1,45%	1121,67623	179372,20 €	200000,98 €
M. Hugo Gravelesu	0,72%	561	89760,00 € €	100082,48 €
SARL DODS	1,29%	1000	160000,00 € €	178400,88 €
SAS EMERGENCE	1,81%	1402	224320,00 € €	250116,88 €
SC HOLDING GOSSELET	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
SARL FP INVESTISSEMENT	1,45%	1122	179520,00 €	200164,88 €
M. et Mme DONTANS	0,44%	337	53920,00 €	60120,88 €
SC HOLDING DU LYS DOR	1,45%	1122	179520,00 €	200164,88 €
SAS INFLEXO HOLDING	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
Mme. Marie-France HENRY	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
M. Christophe MEYER	0,72%	560,53812	89686,10 €	100000,98 €
M. Jean Claude HENNEL	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
SAS VICKENO	1,06%	840	134400,00 €	149856,06 €
SASU NEW	1,06%	840	134400,00 €	149856,06 €
SAS PAM	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
M. et Mme MILOX	0,72%	561,02561	89760,00 €	100082,48 €
M. Benoit GARNIER	1,81%	1400	224000,00 €	249760,06 €
SC FINANCIERE ELITE	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
Mme et M. RONDEL	0,87%	670	107200,00 €	119528,88 €
M. Xavier PETITDIDIER	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
M. Olivier ANGOULEVANT	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
SARL BEARS ET PARTNERS	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
SARL PHARMACIE HUBAU-GAY	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
Mme Sylvie THEBAULT	0,73%	565	90400,00 €	100796,06 €
SAS InvestiProper	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
M. et Mme FRANCOIS	0,73%	560,53812	89686,10	100000,98
SGP DU GROUPE CB	1,45%	1121	179360,00 €	199986,48 €
M. et Mme HAGUET	0,51%	395	63200,00 €	79468,99 €
SC MACHARA	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
SCI VALADON	1,45%	1121	179360,00 €	199986,48 €
SAS J.J.M.S.	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
Mme Marie Christine ESTAGER	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
M. Michel ANDRIEU	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
M. Yves Claude STAVY	0,72%	560,53812	89686,10	100000,98 €
M. Igor DUMAS	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
Mme Claire KRITTER	0,72%	561	89760,00	100082,48 €
M. et Mme RICARD	0,72%	562	89920,00 €	100350,80 €
M. Philippe DELATTRE	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
M. Christophe NEGRE	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
M. Hervé BEBIN	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
M. Sébastien FELICI	0,73%	565	90400,00 €	100796,06 €
M. Patrick TEYSSEDRE	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
SCI CAP 2050	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
M. Raphael GULDNER	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
M. Alessandro BENEDETTO	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
Mme Mathilde BARDY	0,74%	570	91200,00 €	101668,06 €
M. Pierre-yves BARDY	0,74%	570	91200,00 €	101668,06 €
M. Alain DANAN	0,94%	728,69955	116591,93	130000,98 €
SC SULTAN SMADJA HOLDING	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
SCI SULTAN TURENNE	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
SASU FIDEXHOLDING	0,72%	570	91200,00 €	101668,98 €
M. et Mme LEFEBVRE	0,74%	561	89760,00 €	100082,48 €
M. Cyril TROMSON	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
SC EBHF INVESTISSEMENTS	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
SARL PaLo Alto	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
M. Bernard MONASSIER	1,45%	1121	179360,00 €	199986,48 €
M. et Mme GARIN	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
M. Stéphane LORMANT	0,87%	673	107680,00 €	120063,35 €
SCI LTH INVESTISSEMENTS	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €
M. Sylvain RONDEL	0,87%	670	107200,00 €	119528,06 €
SC LASAGERA	0,72%	561	89760,00 €	100082,48 €

Nom du souscripteur	% de capital détenu	Nombre de parts	Montant nominal (en €)	Montant de la souscription
M. Michel PRIVAT	1,10 €%	850	136000,00 €	151640,00 €
M. Bertrand-marie LE GALL	1,45%	1125	180000,00 €	200700,00 €
M. et Mme FONTFREYDE	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. et Mme KURLANDER	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. Christophe CAILLABET	0,72%	560,53812	89686,10 €	100000,00 €
M. ESTURILLO et Mme TRAVERS	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
SCI LES ABEILLES ROYALES	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
SCI Eric SANGUY	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. Guillaume GANOT	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
SCI CGE	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. et Mme PICQUENARD	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
Mme Pascale TENNANT	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. et Mme BILLARD	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. Benoit GUERINEAU	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. Olivier PICAUD	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. Alexandre CLAVEL	0,91%	701	112160,00 €	125058,40 €
M. Etienne SOULILLET	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. et Mme SIMON	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. Jean Pierre BARATS	0,73%	565	90400,00 €	100796,00 €
Mme Claire SCHMIT	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. Stéphane RENNER	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. Alain JOYE	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
SARL CARPE DIEM PATRIMIONE	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. Frederic SECHET	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
SAS OPERA	1,03%	800	128000,00 €	142720,00 €
M. François COMPAGNON	1,45%	1120	179200,00 €	199808,00 €
Mme Béatrice JEANTET	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. Nicolas LEURET	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. Franck FUSTINONI	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. GRENIER et Mme GRENIER-RAUD	1,45%	1122	179520,00 €	200164,80 €
M. et Mme DARNE	1,09%	841	134560,00 €	150034,40 €
M. Charles FOURCADE	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
SC MESROBIAN	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
SC TAMPAO	0,72%	560,53812	89686,10 €	100000,00 €
SAS OBJECTIF SSE	0,87%	673	107680,00 €	120063,20 €
M. Pierre CLASQUIN	1,45%	1120	179200,00 €	199808,00 €
M. Didier BENADIBA	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
SARL COGNAC OENOLOGIE	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
Mme Marie Helene RABY	0,73%	565	90400,00 €	100796,00 €
SC CBO INVEST	0,73%	565	90400,00 €	100796,00 €
M. Gilles DELAVIGNE	0,73%	565	90400,00 €	100796,00 €
M. Xavier BOULNOIS	0,74%	572	91520,00 €	102044,80 €
M. Christian LHERAULT	2,90%	2243	358880,00 €	400151,20 €
M. et Mme ATTYASSE	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. et Mme ATTYASSE	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. Regis MALIE	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. David DERNONCOURT	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. Fabrice PASCUAL GARCIA	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. et Mme SIGNOR	0,77%	600	96000,00 €	107040,00 €
M. et Mme ROGEZ	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. et Mme MAILLET	0,72%	561	89760,00 €	100082,40 €
M. Marc CHEMLA	1,09%	841	134560,00 €	150034,40 €
TOTAL	**100,00 €%**	**77428,47199**	**12388555,52 €**	**13813239,40 €**

La souscription des fondateurs a eu lieu jusqu'au 2 octobre 2024. Les fondateurs ont versé chacun, par part souscrite, la valeur nominale de 160 € à laquelle s'ajoute la prime d'émission de 18,40 € TTC (ne comprenant pas la part relative aux frais de collecte des fonds) de chaque part souscrite et intégralement libérée. Les fondateurs ont donc versé la somme unitaire de 178,40 € TTC par part et la somme totale de 13 813 239,40 €. Les parts détenues par les fondateurs sont inaliénables pendant trois ans à compter de la date de délivrance du visa SCPI de l'Autorité des marchés financiers. Le capital social maximum statutaire à la création de la SCPI a été fixé à 30 000 000 € (hors prime d'émission).

b) La Société de Gestion
CORUM Asset Management (ci-après, «CORUM AM» ou la «Société de Gestion»), société de gestion de portefeuille agréée le 14 avril 2011 par l'Autorité des marchés financiers (AMF) sous le numéro GP-11000012, agrément AIFM en date du 10 juillet 2014 au titre de la directive 2011/61/ UE, société par actions simplifiée, au capital de 600 000,00 €, dont le siège est sis 1 rue Euler à Paris (75008), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 531 636 546, est désignée statutairement Société de Gestion, sans limitation de durée, de cette SCPI.

2 – POLITIQUE D'INVESTISSEMENT

CORUM USA a pour objectif de constituer un patrimoine de biens immobiliers diversifiés, situés majoritairement aux États-Unis (au minimum 90% de son patrimoine immobilier) et minoritairement en zone euro (au maximum 10% de son patrimoine immobilier). Le capital maximum statutaire, à l'origine de 30 000 000 €, a été porté par l'Assemblée Générale Mixte du 7 janvier 2025 à 2 000 000 000 €.

Les investissements seront réalisés dans tous types d'actifs immobiliers professionnels (bureaux, murs de commerce, locaux d'activité, entrepôts, hôtels, parkings, santé, résidences étudiantes, plateformes logistiques, loisirs…) dans le cadre d'une stratégie d'investissement privilégiant la valorisation du patrimoine au regard du positionnement du pays ou de l'état américain étudié dans son cycle immobilier et économique. Les immeubles seront acquis construits ou en état futur d'achèvement, ils seront détenus indirectement aux États-Unis via la constitution d'une LLC (Limited Liability Company) prenant la forme d'un REIT (Real Estate Investment Trust).

Les immeubles acquis au sein de la zone euro seront détenus par la SCPI de façon directe ou indirecte. La diversification dans le temps des investissements sera une composante naturelle de la stratégie de CORUM USA, tant en termes de typologie immobilière que de localisation géographique (à noter toutefois que CORUM USA sera fortement exposée au marché immobilier américain). Les investissements seront réalisés sur l'ensemble du territoire des États-Unis et dans certains pays de la zone euro (dans la limite de 10 % du patrimoine immobilier à un horizon de 3 ans à compter de la date d'ouverture des souscriptions au public).

Concomitamment, CORUM USA s'exposera au risque de devise sur le dollar américain.

La politique d'investissement conduite sera opportuniste selon les cycles des différents marchés immobiliers, en recherchant tant la valorisation à terme des actifs qu'une optimisation des loyers potentiels perçus par la SCPI. En saisissant des opportunités potentielles d'investissement en fonction des différents cycles, CORUM USA visera à constituer dans le temps un patrimoine immobilier permettant une mutualisation (potentielle) du risque du fait :

- d'une diversification en termes de typologies d'actifs (hors actif résidentiel),
- d'une diversification géographique des actifs; majoritairement investie aux États-Unis (sur l'ensemble des états américains) et minoritairement dans la zone euro).

La sélection des immeubles constitutifs du patrimoine sera réalisée en portant une attention particulière à la combinaison des paramètres suivants :

- la profondeur du marché locatif ;
- le dynamisme de la zone géographique ou son emplacement ;
- la qualité du locataire ;
- la durée du bail ;
- la qualité du bâtiment ;
- le potentiel de création de valeur ;

Selon l'analyse propre à la Société de Gestion, fondée sur la réalisation d'hypothèses de marché. La Société de Gestion orientera ses investissements vers des marchés immobiliers offrant des prix et structurellement des rendements locatifs (ratio revenus locatifs/coûts d'acquisition des immeubles) considérés comme attractifs (selon l'analyse des gérants immobiliers). A contrario, lorsque les prix des marchés considérés en haut de cycle enregistreront une baisse du fait de la conjoncture, les investissements seront réorientés vers ces marchés qui offriront alors des rendements locatifs (potentiels) plus favorables. Même si la grande majorité des investissements seront réalisés aux États-Unis, la Société de Gestion se réserve la possibilité de réaliser des investissements dans des pays de la zone euro (dans la limite de 10 % du patrimoine immobilier à un horizon de 3 ans à compter de la date d'ouverture des souscriptions au public) dans le cas où par exemple, à un moment donné, un trop grand nombre de marchés aux États-Unis seraient considérés comme défavorables.

De la même manière, bien que CORUM USA soit exposée aux risques et opportunités de devise au travers de ses investissements aux États-Unis, aucun objectif de création de valeur ne sera recherché au travers du dollar américain. Toutefois, la Société de Gestion suivra le cours actuel du taux de change euro/dollar américain afin de le positionner au regard de son évolution historique. La réalisation d'investissements sur différents cycles de l'euro/dollar américain permettra à la Société de Gestion de lisser dans le temps le taux de change moyen à l'acquisition des investissements de la SCPI. La Société de Gestion pourra adapter les activités d'investissement et d'arbitrage de la SCPI (volumes, timing, géographies - Etats-Unis ou zone euro dans la limite présentée ci-dessus) en fonction des cycles de l'euro/ dollar américain.

CORUM USA pourra financer ses investissements par recours à l'emprunt afin de bénéficier des effets de levier du crédit. Les emprunts pourront être contractés en euro ou en dollar américain. Ces emprunts seront réalisés auprès de grands établissements de crédit, à taux fixe ou à taux variable en fonction des conditions de marché et pour des durées cohérentes avec la durée de vie de la SCPI.

En toutes circonstances, conformément aux dispositions de l'article 422-225 du règlement général de l'Autorité des marchés financiers, le montant de l'endettement devra être compatible avec les capacités de remboursement de la SCPI, sur la base de ses recettes ordinaires pour les emprunts et

dettes, avec ses capacités d'engagement pour les acquisitions payables à terme dans la limite du montant maximum fixé en Assemblée Générale.

Le montant des emprunts contractés en euro ou en devise ne pourra dépasser 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis.

L'effet de levier maximal auquel la Société peut recourir est de 1,67 (calculé selon la méthode de l'engagement au sens du Règlement Délégué (UE) N° 231/2013 de la Commission du 19 décembre 2012). Les investisseurs seront informés des évolutions éventuelles de l'effet de levier maximal. Ils sont en outre informés, dans le cadre des rapports annuels de gestion, de l'effet de levier réellement atteint au cours de chaque exercice. Conformément à la décision des associés prise lors de l'Assemblée Générale Mixte du 7 janvier 2025, ce montant est fixé dans la limite d'un montant maximum de 800 000 000 €.

La SCPI pourra avoir recours dans le cadre de la gestion du risque de taux et de change, à des instruments de couverture souscrits auprès d'établissements financiers. Il pourra s'agir de contrats de couverture de taux dans le cadre de la mise en place des financements. La Société de Gestion pourra avoir recours à des contrats de couverture de change dans le cadre d'investissements réalisés en dollar américain. Ces contrats ne sont pas comptabilisés à l'actif de la SCPI et figureront le cas échéant dans les éléments de hors bilan.

La SCPI est exposée à des risques en matière de durabilité. Le risque en matière de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il survient, pourrait avoir une incidence négative importante, réelle ou potentielle, sur la valeur de l'investissement. La SCPI répond aux exigences de transparence imposées par l'Article 6 du Règlement Européen n°2019/2088 (S.F.D.R / Disclosure). A ce titre, la Société de Gestion prend par ailleurs en compte, lors de la sélection de nouveaux investissements pour la SCPI, un certain nombre de critères qu'elle estime pertinents en matière de durabilité sans que ces considérations relatives aux critères Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance (Critères « E.S.G. ») ne constituent un engagement de la part de la Société de Gestion.

Au titre de l'article 7 du Règlement Européen Disclosure et compte tenu de sa taille, de la nature et de l'étendue de ses activités, la Société de Gestion n'est pas en mesure de prendre en compte les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ayant un impact négatif en matière de durabilité.

Lorsque la stratégie d'un Fonds n'est pas axée sur l'investissement durable ou la promotion de caractéristiques environnementales ou sociales et que la Société de Gestion a décidé (i) de ne pas intégrer le Risque de durabilité dans son processus de prise de décision ; et/ou (ii) de ne pas prendre en compte les impacts négatifs de ses décisions d'investissement sur les facteurs de durabilité, les impacts potentiels de cette décision sur la valeur de l'investissement doivent être pris en compte. Bien que la Société de Gestion ait pris cette décision sur la base de son analyse de la pertinence d'une telle intégration et/ou considération pour la stratégie de chaque Fonds, rien ne garantit que les facteurs qui sous-tendent son analyse ne changeront pas au fil du temps. La Société de Gestion pourra, le cas échéant, décider d'intégrer ces risques dans son processus de prise de décision et/ou de prendre en compte ces impacts négatifs à l'avenir.

Les risques liés à un investissement en SCPI et notamment ceux associés à la politique d'investissement, sont détaillés dans l'avertissement aux investisseurs figurant en page 3 de la présente note d'information.

3 - MODIFICATION DE LA STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT ET/OU DE LA POLITIQUE D'INVESTISSEMENT DE LA SOCIÉTÉ

Toute modification significative de la politique d'investissement sera soumise à la validation préalable de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Associés.

4 - RESPONSABILITÉ DES ASSOCIÉS

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause par les tiers que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie. Par dérogation à l'article 1857 du Code civil et conformément à l'article L. 214-89 du Code monétaire et financier, la responsabilité de chacun des associés à l'égard des tiers n'est engagée qu'à hauteur de sa part au capital. Dans leurs rapports entre eux, les associés sont tenus des dettes et obligations sociales à proportion du nombre de parts leur appartenant.

5 - PROCÉDURE D'ÉVALUATION

Le recours à un évaluateur indépendant a été introduit, pour évaluer de manière indépendante la valeur des actifs de la SCPI. CORUM USA a tout d'abord recours à un expert immobilier répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Celui-ci évalue les actifs immobiliers détenus, directement ou indirectement, en patrimoine tous les trois ans et actualise ces valeurs semestriellement, une nouvelle évaluation intervenant la troisième année.

Les actifs immobiliers acquis par la SCPI sont évalués à leur valeur de marché, hors taxes et hors droits. Cette valeur de marché s'apprécie en utilisant dans le cas général une méthode de flux de trésorerie actualisés ou de capitalisation du revenu, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, le cas échéant à une évaluation utilisant les normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur. La valeur peut également tenir compte des conditions juridiques et financières de l'occupation de l'actif, de la qualité du ou des occupants de l'actif, de la valeur du bien libre ou de l'évolution du marché immobilier. Ensuite, les actifs immobiliers de la SCPI et de ses sociétés contrôlées, ainsi que les actifs financiers (poche extrêmement réduite) font l'objet d'une évaluation indépendante, satisfaisant au dispositif exigé par la réglementation, réalisée par CORUM Asset Management, indépendamment de ses équipes de gestion.

6 - PRINCIPALES CONSÉQUENCES JURIDIQUES DE L'ENGAGEMENT CONTRACTUEL PRIS À DES FINS D'INVESTISSEMENT

La SCPI est régie notamment par les articles 1832 et suivants du Code civil, les articles L. 214-24 et suivants, L. 214-86 et suivants, R. 214-130 et suivants du Code monétaire et financier, ainsi que par les articles 422-189 et suivants du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, et tous textes subséquents. La sélection des investissements immobiliers sera effectuée après audit technique, commercial et juridique. Cet audit sera effectué par la Société de Gestion avec le concours des conseils externes de la Société. L'acquisition d'un immeuble donne lieu à la signature d'un acte authentique de vente. Après signature d'un tel acte authentique de vente, la Société devient propriétaire voire bailleur si l'immeuble fait l'objet de contrat de location. En qualité de propriétaire et de bailleur, la Société supporte la responsabilité contractuelle attachée à une telle qualité. Si une acquisition immobilière est financée par recours à un crédit ou un prêt bancaire, la Société sera tenue de se conformer aux engagements du contrat de financement, soit principalement le remboursement du capital et le paiement des intérêts et accessoires.

CHAPITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS

Les parts de la SCPI 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", telle que définie par la réglementation américaine "Regulation S" adoptée par la Securities and Exchange Commission ("SEC"). Les personnes désirant acquérir ou souscrire des parts de la SCPI auront à certifier par écrit, lors de toute acquisition ou souscription de parts, qu'elles ne sont pas des "US Persons". Tout porteur de parts de la SCPI doit informer immédiatement la société de gestion de la SCPI s'il devient une "US Person". La souscription des parts de cet OPC est interdite à tout ressortissant, personne physique ou personne morale/entité mentionnés dans le règlement UE N°833/2014. Conformément aux dispositions statutaires de la SCPI, la société de gestion pourra imposer des restrictions (i) à la détention des parts par une "US Person" et notamment opérer la cession des parts détenues, ou (ii) au transfert des parts à une "US Person". La société de gestion de la SCPI pourra demander au souscripteur toutes informations ou attestations requises au titre de toute obligation qu'elle pourrait avoir en matière d'identification net de déclaration (i) prévues à l'annexe 1 de l'Accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement des États-Unis d'Amérique en vue d'améliorer le respect des obligations fiscales à l'échelle internationale et de mettre en oeuvre de la loi relative au respect des obligations fiscales s concernant les comptes étrangers (dite "Loi FATCA") en date du 14 novembre 2013 (l'"Accord") et (ii) telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord.

Le souscripteur s'engage à se conformer aux obligations qui lui incombent au titre de l'Accord telles que précisées, le cas échéant, au sein des dispositions légales et réglementaires prises en application de l'Accord. Par ailleurs, la Société de Gestion peut surseoir à la prise en compte d'une souscription et à son inscription sur le registre des associés, tant qu'elle n'est pas en possession de tous les documents qu'elle peut raisonnablement demander pour établir qu'un souscripteur n'est pas une US Person, y compris au sens de la loi américaine FATCA. Une « US Person » est définie par la Regulation S de la SEC (Part 230 - 17 CFR 230.903). Une telle définition des « US Persons » est disponible à l'adresse suivante : http://www.sec.gov/about/laws/secrulesregs.htm (à jour au 29 mars 2017). La traduction non officielle française est disponible sur notre site www.corumbutler.com.

1 - COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION

Préalablement à la souscription, chaque souscripteur reçoit sur un support durable un dossier complet de souscription, qui comprend les documents suivants :

- le document d'information clé ;
- la note d'information visée par l'Autorité des marchés financiers, le cas échéant, sa dernière actualisation ;
- les statuts de la Société ;
- le rapport annuel du dernier exercice social ;
- le dernier bulletin trimestriel d'information ;
- le bulletin de souscription dont un exemplaire est à conserver par le souscripteur et contenant les informations relatives aux conditions d'émission en cours.

2- MODALITÉS DE VERSEMENT DU MONTANT DES SOUSCRIPTIONS

Le bulletin de souscription doit être retourné à la Société de Gestion dûment complété, signé et accompagné du versement et des pièces obligatoires demandées. Le bulletin de souscription énonce clairement les modalités de l'augmentation de capital et en particulier le prix de souscription et la date d'entrée en jouissance des parts. Lors de toute souscription, les parts doivent être entièrement libérées de leur montant nominal, du montant de la prime d'émission comprenant la commission de souscription. À défaut, la souscription sera réputée comme nulle et le montant des sommes versées sera restitué en l'état et sans frais à son auteur. Pour les souscriptions à crédit, les parts sont entièrement libérées lors du versement effectif des fonds correspondants par chèque ou virement bancaire. À cet égard, nous attirons votre attention sur les risques suivants liés au financement à crédit :

- le remboursement du capital dans un contexte de retournement du marché immobilier ;
- le financement à crédit par un recours à un prêt immobilier ou un prêt affecté à l'acquisition des parts de SCPI pour pouvoir déduire les intérêts d'emprunt des revenus fonciers ;

- le rendement des parts achetées à crédit, ou le cas de baisse des prix lors de la vente des parts, qui conduiraient le souscripteur à payer la
- différence.

Les souscriptions et versements sont à adresser par voie postale à CORUM USA – TSA 41864 – 02 325 SAINT QUENTIN Cedex, ou sont reçus au siège de la Société de Gestion, au 1 rue Euler à Paris (75008), ainsi qu'auprès de tout autre intermédiaire habilité par la Société de Gestion, ou par voie électronique sur www.corumbutler.com. Les règlements se font par prélèvement, virement ou chèque. Les versements par chèque ou virement doivent être libellés à l'ordre de CORUM USA et effectués sur le compte spécifique de la SCPI non rémunéré, à compter de la date d'ouverture des souscriptions au public.

3 – PARTS SOCIALES

a) Valeur nominale et variabilité du capital
La valeur nominale de la part est de 160 €. Sur décision du gérant, les parts pourront être fractionnées en dixièmes, centièmes, millièmes, dix millièmes dénommées fractions de parts sociales. Les dispositions de la présente note d'information applicables aux parts sociales sont applicables aux fractions de parts sociales. Chaque associé détiendra une part sociale au minimum ou son équivalent en part sociale fractionnée.

Chaque part est indivisible à l'égard de la Société. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'un commun accord entre eux ou, à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière. La Société étant une société à capital variable, le capital social effectif augmente par la souscription de parts nouvelles, sans qu'il y ait lieu d'atteindre le capital social statutaire fixé au chapitre V, paragraphe 1, qui peut être modifié à tout moment en Assemblée Générale Extraordinaire. Il diminue par suite des retraits.

Le capital social ne peut toutefois, par l'effet de retraits, tomber en-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

- 10 % du capital social statutaire ;
- 90 % du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale ;
- du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.
- La Société de Gestion mentionne dans chaque bulletin trimestriel d'information les mouvements sur le capital constatés au cours du trimestre précédent.

Elle constate et arrête, à la clôture de chaque exercice, le montant du capital social effectif qui correspond à la fraction du capital social statutaire effectivement souscrite ou émise en rémunération des apports des associés, compte tenu des retraits et souscriptions intervenus.

L'Assemblée Générale Extraordinaire des associés décidera, lorsque le capital statutaire aura été atteint, soit de maintenir la variabilité du capital et, le cas échéant, de fixer un nouveau montant de capital maximum, soit de procéder, selon le droit commun, par augmentations de capital décidées préalablement, soit encore de ne plus procéder à de nouvelles augmentations du capital maximum. L'offre au public est destinée à porter le capital social de 12 388 555,52 € au capital social statutaire maximum sans obligation d'atteindre ce montant en une ou plusieurs fois.

Il ne peut être procédé à des émissions de parts nouvelles ayant pour effet d'augmenter le capital tant qu'il existe, sur le registre prévu à l'article 422-218 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers (RG AMF), des demandes de retrait non satisfaites à un prix inférieur ou égal au prix de souscription.

b) Forme des parts
Les parts sont nominatives.

Les parts sociales sont représentées par des certificats nominatifs numérotés dans l'ordre chronologique de leur émission, mentionnant le nombre et le numéro des parts souscrites et la date de jouissance. Ces certificats ne sont pas des titres cessibles. À chaque associé, il sera délivré ou mis à disposition une attestation de son inscription sur le registre des associés matérialisée par un titre de propriété de ses parts. Les droits de chaque associé résultent de leur inscription sur le registre des associés de la Société.

4– MODALITÉS DE CALCUL DU PRIX DE SOUSCRIPTION

Les parts sociales sont émises à la valeur nominale majorée d'une prime d'émission destinée notamment à maintenir l'égalité entre anciens et nouveaux associés et sur laquelle peuvent être prélevés :

a) les frais, droits et taxes liés à l'acquisition des immeubles ;
b) les frais de constitution, de recherche et d'investissement ;
c) les frais liés aux augmentations de capital (frais de collecte), inclus dans la commission de souscription versée à la Société de Gestion.

Le montant de la prime d'émission est déterminé par la Société de Gestion. La prime d'émission inclut la commission de souscription comprenant elle-même les frais de recherche et d'investissement et les frais de collecte.

Le prix de souscription et les éléments qui le composent sont communiqués au public dans le bulletin trimestriel d'information, et mentionnés de façon détaillée sur le bulletin de souscription.

Il peut être modifié par décision de la Société de Gestion.

Le prix de souscription de la part est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution de la Société. Cette valeur de reconstitution correspond à la somme qui devrait être déboursée aujourd'hui pour reconstituer le patrimoine de la société à l'identique. Cette valeur de reconstitution est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution de son patrimoine (frais d'acquisition des immeubles, frais de

collecte des capitaux et frais de recherche des investissements…). Le prix de souscription des parts de la SCPI, fixé par la Société de Gestion, constitue pour le souscripteur un élément essentiel de son placement. C'est en effet sur la base de ce prix que s'effectuent habituellement les retraits ainsi qu'indiqué au chapitre II paragraphe 2.

La valeur vénale des immeubles résulte d'une expertise du patrimoine réalisée tous les trois ans avec actualisations semestrielles, par un expert immobilier, après acceptation par l'AMF de sa candidature présentée par la Société de Gestion. Il est désigné par la Société de Gestion pour une durée de six ans.

La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. Selon la réglementation en vigueur (article L.214-94 du Code monétaire et financier), le prix de souscription ne saurait s'écarter de plus ou moins 10 % de la valeur de reconstitution ramenée à une part sociale sauf autorisation de l'Autorité des marchés financiers.

Les valeurs de réalisation et de reconstitution de la société, arrêtées semestriellement par la Société de Gestion, font l'objet d'une information dans les bulletins d'information. Lorsque la Société a atteint son capital social statutaire, les souscriptions ne sont plus acceptées que pour compenser les demandes de retraits. Afin de garantir l'équité entre tous les porteurs de parts de la SCPI, toutes les souscriptions sont effectuées selon les mêmes modalités et dans les mêmes conditions de prix et de frais. Aucune réduction ne pourra être accordée.

5 - NOMBRE MINIMUM DE PARTS A SOUSCRIRE

Tout nouvel associé est tenu de souscrire au moins une (1) part sociale. Les anciens associés, ont la possibilité de souscrire des fractions de parts.

6- JOUISSANCE DES PARTS

Les parts sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. À partir de leur date d'entrée en jouissance, elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées. La date d'entrée en jouissance est fixée par la Société de Gestion au 1er jour du 6ème mois suivant la souscription et son règlement est précisée dans le bulletin de souscription. Les modalités de jouissance des parts ne sont donc pas déterminées par les statuts mais sont fixées par la Société de Gestion.

7- DÉTAIL DES CONDITIONS DE SOUSCRIPTION

Il a été décidé de fixer le prix de souscription de la part à 200,00 € à compter du 4 novembre 2024. Les parts devront être libérées dans leur intégralité lors de la souscription. Conditions valables depuis le 4 novembre 2024 :

- Prix de souscription des parts : 200,00 €
- Valeur nominale : 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 €

Soit un prix de souscription net de tous autres frais 200,00 €
La Société de Gestion perçoit de la SCPI, à la souscription, une commission de souscription de 12,00 % TTC du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Cette commission supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,80 % TTC (la commission est exonérée de TVA conformément à l'article 261 C-1°-e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement à hauteur de 1,20 % TTC (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006).

Afin d'assurer un traitement équitable des associés, ces conditions sont applicables à tout ordre de souscription intervenant à compter du 4 novembre 2024. Elles sont mentionnées dans le bulletin de souscription. Les modifications seront annoncées dans le bulletin d'information et feront l'objet d'une actualisation de la présente note d'information (prix, jouissance, etc.).

La société de gestion pourra rétrocéder une partie des frais de collecte qu'elle aura perçue de la SCPI aux distributeurs au titre des prestations de services fournies aux souscripteurs des parts de la SCPI dans la durée, dans la mesure où ces prestations contribuent à l'amélioration du service rendu aux souscripteurs dans le temps.

Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que :

- le capital initial n'a pas été entièrement libéré ;
- les demandes de retrait de parts figurant sur le registre prévu à l'article 422.218 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers pour un prix inférieur ou égal au prix de souscription n'ont pas été satisfaites.

8- GARANTIE BANCAIRE

Conformément à l'article L. 214-116 du Code monétaire et financier, le capital maximum statutaire initial, soit trente millions d'euros (30 000 000 €)

doit être souscrit par le public à concurrence de 15 % au moins, soit quatre millions cinq cent mille euros (4 500 000 €) dans un délai d'une année après la date d'ouverture de la souscription. Pour faire face à cette obligation, une garantie bancaire portant sur cinq millions six cent vingt-cinq mille euros (5 625 000 €) a été délivrée à la Société, par la banque Caisse d'Epargne à réception de la garantie bancaire originale délivrée par la banque. Ce cautionnement garantit aux associés de la SCPI, à l'exception des associés fondateurs, le remboursement du montant du prix de souscription des parts dont ils seront titulaires lors de la mise en jeu du présent cautionnement. Si cette obligation n'est pas satisfaite, la SCPI est dissoute et tous les associés, à l'exception des associés fondateurs qui ont renoncé au bénéfice de la garantie bancaire, sont remboursés du montant de leur souscription. Au 20 décembre 2024, le capital social de la SCPI CORUM USA tel qu'il a été attesté par le Commissaire aux Comptes le 24 décembre 2024, s'élevait, en nominal, à 17 752 658,70 € soit environ 59,18 % du capital social maximum statutaire. La caution bancaire délivrée par la banque Caisse d'Epargne en date du 31 octobre 2024 est donc caduque depuis le dépassement des 5 625 000 € souscrits par le public, représentant plus de 15% du capital social maximum le 20 décembre 2024.

CHAPITRE II – MODALITÉS DE SORTIE

1- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

L'associé qui souhaite se retirer, totalement ou partiellement, dispose de deux moyens, dans le respect des règles et limites fixées par les statuts, auxquels se substituerait dans le cas du blocage des retraits et dans les conditions visées au paragraphe 3 ci-après la cession des parts sur le marché secondaire par confrontation des ordres d'achat et de vente :

- la vente des parts (cession) qui se réalise sans intervention de la Société de Gestion qui ne garantit pas la revente des parts ;
- le remboursement des parts (retrait) qui est demandé à la Société de Gestion.

Chaque associé détiendra une part sociale au minimum ou son équivalent en part sociale fractionnée.

a) Registre des transferts
Toute transaction effectuée directement entre associés, ou entre associés et tiers, est considérée comme une cession directe. La cession est librement débattue entre les parties.

L'inscription de la transaction sur le registre des associés est alors réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du Code civil et devient, dès cet instant, opposable à la Société et aux tiers.

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.

Toute cession de parts est considérée comme réalisée à la date de son inscription sur le registre des transferts.

b) Pièces à envoyer à la Société
Pour toute transcription de transfert sur le registre des transferts, les certificats nominatifs doivent être restitués à la Société. Dans le cadre d'une cession, le cédant doit signifier la cession à la Société de Gestion, en lui adressant :

• le formulaire CERFA n° 2759 signé par le titulaire des parts en indiquant les noms, prénoms et adresse du bénéficiaire de la mutation et le nombre de parts transférées ;
• l'acceptation de transfert signée par le bénéficiaire ;
• la justification du paiement au Trésor Public des droits d'enregistrement ;
• le cas échéant, l'acte authentique ou privé de cession.

La Société de Gestion adressera au cessionnaire une nouvelle attestation de propriété des parts, une fois les formalités de transfert effectuées.

c) Jouissance des parts
Les parts cédées 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 revenus à compter du premier jour du mois de la cession. A l'exception des dispositions du chapitre I relatives aux US persons les cessions de parts ne sont pas soumises à agrément. Le ou les acomptes sur dividendes perçus par le cédant, avant la transcription de la cession, restent acquis à celui-ci.

d) Délai de versement des fonds
Dans le cas où il existe une contrepartie, le règlement du retrait intervient dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande.

e) Frais
Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre 3 Frais, paragraphe 3 Commission de cession. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur de 5 % ou 3 % si le patrimoine est majoritairement situé hors de France.

f) Restriction liée au statut d'US person
Dans l'hypothèse où la transmission de parts intervenant dans le cadre d'une succession et/ou d'une donation aurait pour objet ou pour effet de transmettre une ou plusieurs parts au bénéfice d'une U.S. Person, la Société de Gestion, dès qu'elle en aura connaissance, exigera par voie de

notification de(s) l'ayant(s)-droit concerné(s), l'aliénation de ses parts par la cession ou, à défaut, le retrait en contrepartie du versement du prix à(aux) l'ayant(s)-droit(s), dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de ladite notification.

A défaut d'ordre d'aliénation émis par l'(les)ayant(s)-droit concerné(s) dans le délai, la Société de Gestion pourra automatiquement procéder au retrait, en application des déclarations au bulletin de souscription.

2- 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 sous réserve de l'existence de demandes de souscription. Le capital social ne peut toutefois, par l'effet de retraits, tomber au-dessous du plus élevé des trois montants suivants :

- 10 % du capital social statutaire,
- 90 % du capital social effectif constaté par la dernière Assemblée Générale,
- du minimum légal institué pour les sociétés civiles de placement immobilier, soit actuellement 760 000 €.

À l'effet de procurer à la Société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale pourra créer un fonds de remboursement des parts et en fixera la dotation. Sur décision de l'Assemblée Générale, les sommes allouées à ce fonds proviendront du produit de la cession d'éléments du patrimoine immobilier ou de bénéfices affectés. À la date de la présente note, il n'existe pas de fonds de remboursement. Les demandes de retrait sont régies par les dispositions des articles 422-218 à 422-219 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers.

a) Modalités de remboursement et effets du retrait
Lorsque la Société de Gestion reçoit une demande de retrait, et en l'absence de fonds de remboursement, deux cas peuvent se présenter :

1. Il existe des demandes de souscription pour un montant équivalent ou supérieur : remboursement sur la base du prix de souscription en vigueur diminué de la commission de souscription versée à la Société de Gestion. Les parts venant au retrait ne peuvent être remboursées qu'avec les fonds provenant des souscriptions de parts des douze mois précédents. Cette période de douze mois constitue la période de compensation des parts. Les demandes de retraits enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non investies, sur les douze derniers mois ;
2. La Société de Gestion constate que les demandes de retrait inscrites sur le registre, représentant au moins 10 % des parts émises par la Société n'ont pas été satisfaites dans un délai de 12 mois, conformément aux dispositions de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. Dans ce cas, la Société de Gestion en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers, et convoque, dans les deux mois de cette information, une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de proposer soit la diminution du prix de la part, soit la cession d'un ou de plusieurs immeubles, conformément aux dispositions de l'article L. 214-114 du Code monétaire et financier.

Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la Société de Gestion du nécessaire report de l'opération de retrait. Le remboursement des parts rend effectif le retrait par son inscription sur le registre des associés. Les parts remboursées sont annulées. Les parts faisant l'objet d'un retrait cessent de bénéficier des revenus à partir du 1er jour du mois au cours duquel le retrait a eu lieu.

b) Prix de retrait
Le remboursement s'effectue sur la base de la valeur de retrait fixée selon les modalités suivantes, en fonction des deux cas ci- dessus énoncés :

1. 176,00 € par part depuis le 4 novembre 2024. Ce prix correspond au prix de souscription actuel de 200,00 € diminué de la commission de souscription de 24,00 € TTC ;
2. Nouvelle valeur de réalisation déterminée après la vente d'un ou plusieurs immeubles.

En cas de baisse du prix de retrait, la Société de Gestion informe par courrier recommandé avec avis de réception les associés ayant demandé leur retrait, au plus tard la veille de la date d'effet. En l'absence de réaction de la part des associés dans un délai de 15 jours à compter de la date de réception de la lettre recommandée avec accusé de réception, la demande de retrait est réputée maintenue au nouveau prix. Cette information est contenue dans la lettre de notification. Si le retrait n'est pas compensé, le remboursement ne peut s'effectuer à un prix supérieur à la valeur de réalisation ni inférieur à celle-ci diminuée de 10 %, sauf autorisation de l'AMF.

c) Registre des demandes de retrait
Il sera 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.

d) Pièces à envoyer à la Société
L'associé qui souhaite se retirer, adresse sa demande de retrait accompagnée de l'ensemble des pièces justificatives visée dans le formulaire « Retrait de parts »à la Société de Gestion, par courrier simple ou tout autre moyen avec accusé de réception.

La demande de retrait sera dès réception, inscrite sur le registre des demandes de retrait et satisfaite par ordre chronologique d'inscription.

e) Restriction liée au statut d'US person
Dans l'hypothèse où un associé ayant déjà souscrit des parts, deviendrait postérieurement à sa souscription une U.S Person au sens de l'article 11 ci-après, la société de gestion, dès qu'elle en aura connaissance, exigera par voie de notification qu'il procède à l'aliénation de ses parts par la vente ou, à défaut, le retrait de la ou des part(s) concernée(s) en contrepartie du versement du prix à l'associé concerné, dans un délai de dix (10) jours ouvrés à compter de ladite notification. A défaut d'ordre d'aliénation émis par l'associé concerné dans le délai, la société de gestion pourra automatiquement procéder au retrait, en application de l'article 11 et des déclarations conditionnant la souscription.

3- EN CAS DE BLOCAGE DES RETRAITS, CESSIONS EFFECTUÉES DANS LE CADRE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L214-93 DU CODE MONÉTAIRE ET FINANCIER

L'inscription d'ordres sur le registre, mentionnée à l'article 422-205 du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, d'une SCPI à capital variable constitue une mesure appropriée au sens du II de l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier. L'application de cette mesure emporte la suspension des demandes de retrait. Les ordres d'achat et de vente sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre tenu au siège de la Société, prévu par l'article L. 214-93 du Code monétaire et financier.

a) Informations générales
La Société de Gestion est tenue de communiquer à toute personne qui en fait la demande, les cinq prix d'achat les plus élevés et les cinq prix de vente les plus faibles figurant sur le registre ainsi que les quantités demandées et offertes à ces prix. Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics dès le jour de l'établissement du prix :

• sur le site internet : www.corumbutler.com ;
• par téléphone auprès de la Société de Gestion au +33 (0)1 53 75 87 48.

b) Périodicité d'établissement du prix d'exécution
Les ordres d'achat et de vente inscrits sur le registre sont confrontés périodiquement à intervalles réguliers et à heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui est celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est établi le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures, ou, si ce jour est chômé, le premier jour ouvré suivant. Pour participer à la confrontation mensuelle, les ordres doivent être reçus et remplir les conditions de validité, au plus tard deux jours ouvrés avant la fixation du prix d'exécution à 16 heures. La Société de Gestion peut être amenée par des contraintes de marché à modifier cette périodicité sous réserve d'en aviser les donneurs d'ordre, les intermédiaires et le public au moins six jours avant la date d'effet du prix d'exécution, par tous moyens appropriés et notamment par la voie du bulletin d'information et du site internet de la SCPI (www.corumbutler.com).

c) Exécution et règlement
Les ordres sont exécutés, dès l'établissement du prix d'exécution et à ce seul prix, par la Société de Gestion qui inscrit sans délai les transactions ainsi effectuées sur le registre des associés et règle aux cédants les sommes leur revenant par prélèvement sur les fonds préalablement versés par les acheteurs, dans un délai de quinze jours ouvrés suivant la clôture de la confrontation. Le prix d'exécution est celui auquel peuvent être échangées le plus grand nombre de parts, sachant que sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus faible.

d) Frais
Les frais liés aux cessions sont développés au Chapitre III paragraphe 3 Commission de cession. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement à la charge de l'acquéreur de 5 % ou 3 % si le patrimoine est majoritairement situé hors de France.

e) Mode de transmission des ordres d'achat et de vente
Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou à un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception, un ordre d'achat, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à acheter et le prix maximum, tous frais inclus, à payer. Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité. Les personnes désirant vendre des parts, doivent adresser, directement à la Société de Gestion ou par un intermédiaire habilité, par lettre recommandée avec avis de réception, un ordre de vente, dûment complété et signé, contenant notamment le nombre de parts à vendre et le prix minimum de la cession souhaitée. Les ordres de vente sont établis pour une durée d'un an avec une prorogation possible pour une nouvelle période de 12 mois au maximum, sur demande expresse de l'associé. Le donneur d'ordre (de vente et d'achat) a la possibilité, par mention portée sur le formulaire d'ordre, d'opter pour une exécution totale ou partielle de son ordre. Les ordres de vente ou d'achat peuvent être modifiés ou annulés selon les mêmes modalités. La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat ;
- augmente la quantité de parts ;
- modifie le sens de son ordre.

Les formulaires de mandat de vente ou d'achat ainsi que les formulaires de modification ou d'annulation sont disponibles sur simple demande auprès de la Société de Gestion. La transmission des ordres peut également se faire par télécopie avec envoi d'un accusé de réception, ou par voie électronique si la preuve de la réception peut être apportée, le tout sous réserve de confirmer l'ordre en adressant l'original par lettre avec avis de réception.

f) Couverture des ordres
La Société de Gestion demande une couverture des ordres d'achat. À titre de couverture, la Société de Gestion demande le versement, à l'ordre de la SCPI, du montant total du prix d'achat tel qu'il figure sur l'ordre d'achat, frais inclus. L'octroi de cette couverture subordonne l'inscription des ordres d'achat au versement de fonds.

Le délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre sont annulés si les fonds ne sont pas versés est le suivant : les fonds doivent être reçus au plus tard deux jours ouvrés avant la date de confrontation, à 16.00 heures. Les modalités s'appliquant à la Société, fixées par la Société de Gestion, sont précisées sur le formulaire de l'ordre d'achat. Les fonds versés seront perçus sur un compte spécifique, ouvert au nom de CORUM USA. Ce compte ne porte pas intérêt. La couverture sera utilisée, lorsque l'ordre est exécuté, pour assurer le règlement des parts acquises, frais de transaction inclus.

g) Blocage du marché
Si la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de 12 mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la Société, elle en informe sans délai l'Autorité des marchés financiers et elle convoque dans les deux mois à compter de cette information une Assemblée Générale Extraordinaire pour lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine ou toute autre mesure appropriée.

h) Suspension de l'inscription des ordres sur le registre
Sur décision motivée et sous sa responsabilité, la Société de Gestion peut suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'AMF. Lorsque cette suspension est motivée par un événement important qui, s'il était connu du public, serait susceptible d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou sur la situation et les droits des associés, la Société de Gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre. Elle en informe individuellement les donneurs d'ordre et les intermédiaires par lettre recommandée avec avis de réception et assure la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public sur le site internet **www.corumbutler.com**.

CHAPITRE III – FRAIS

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quel que moment et pour quelle que cause que ce soit.

1- COMMISSION DE SOUSCRIPTION

La Société de Gestion perçoit lors des augmentations de capital une commission de souscription de 12 % TTC du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. La commission de souscription supporte :

- les frais de collecte à hauteur de 10,80 % TTC (commission de souscription exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°e du Code Général des Impôts) ;
- les frais de recherche et d'investissement, à hauteur de 1,20 % TTC (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006).

2- COMMISSION DE GESTION

La Société de Gestion perçoit une commission de gestion sur :

1. Les produits locatifs HT encaissés soit par la SCPI soit par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI), pour leur gestion administrative et la gestion afférente à l'exploitation des immeubles :

a) aux Etats-Unis, de 15,90 % TTC (commission de gestion exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°f du Code Général des Impôts)
b) en zone euro, de 12,40 % TTC (commission de gestion exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°f du Code Général des Impôts) de laquelle sont déduites les commissions de gestion de la société de gestion déjà payées par les participations contrôlées (à proportion de la détention du capital par la SCPI).

2. Les produits financiers (issus des placements financiers nets des frais et charges afférents à ces placements), encaissés soit par la SCPI soit par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI) :

a) de 12,40 % TTC (commission de gestion exonérée de TVA conformément à l'article 261-C-1°f du Code Général des Impôts),
b) les produits de participation payés à la SCPI par les participations contrôlées sont exclus de la base de calcul.

Cette commission de gestion est réglée trimestriellement. Des acomptes mensuels sont prélevés par la Société de Gestion en fonction du rythme d'encaissement des loyers.

Elle couvre tous les frais de bureau et de personnel nécessaires à l'administration de la Société (comptabilité, tenue du registre des associés, bureau et personnel), à la perception des recettes locatives et à la distribution des bénéfices. Elle ne couvre pas toutes les autres dépenses qui sont prises en charge par la SCPI qui règle directement :

- les frais relatifs à l'acquisition des biens et droits immobiliers, et à leur location notamment ceux concernant l'enregistrement, les taxes et frais perçus à l'occasion des achats immobiliers, les émoluments des notaires et rédacteurs d'acte, les frais d'agents immobiliers, d'audit, conseils juridiques… ;
- le montant des travaux d'aménagement y compris les honoraires d'architectes ou de bureaux d'études, ainsi que les autres dépenses éventuelles ;
- les frais de gestion technique, d'entretien, de réparation ou de modification des immeubles ;
- les assurances, les impôts et taxes, consommations d'eau ou d'électricité et, en général, toutes les charges afférentes aux immeubles ;
- les frais de convocation, de tenue des Assemblées Générales et du Conseil de Surveillance, ainsi que l'information aux associés ;
- les frais des membres du Conseil de Surveillance ;

- les frais des Commissaires aux Comptes ;
- les frais d'expertise et de contentieux ;
- les frais de dépositaire ;

- les frais de publicité, de création, d'impression et d'envoi de l'ensemble des documents d'information aux associés ;

- les contributions, adhésions ou cotisations aux organismes de tutelles et associations professionnelles.

3- COMMISSION DE CESSION

Pour les cessions de parts à titre onéreux, ainsi que les mutations à titre gratuit (donations / successions), la Société de Gestion ne perçoit pas de commission. Les cessions de parts à titre onéreux sont soumises à un droit d'enregistrement auprès de l'administration fiscale française de 3 %, le patrimoine de CORUM USA étant majoritairement situé hors de France

4 - COMMISSION D'ARBITRAGE SUR ACTIFS IMMOBILIERS

Une commission sur arbitrage sera prélevée par la Société de Gestion, uniquement en cas de réalisation d'une plus-value lors de la vente d'un actif immobilier soit par la SCPI soit par les sociétés que la SCPI contrôle au sens du Code monétaire et financier (limité à la quote-part de détention de la SCPI). La commission sera égale à 5 % TTC, (commission exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006) du prix de vente net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente. Aucune commission ne sera prélevée par la Société de Gestion dans le cadre de l'acquisition d'un actif immobilier. Cette commission, exonérée en vertu de l'article 135, paragraphe 1, sous g) de la directive 2006/112/CE du Conseil du 28 novembre 2006, sera prélevée au jour de la signature de l'acte définitif.

5 - COMMISSION DE SUIVI ET DE PILOTAGE DE LA RÉALISATION DES TRAVAUX SUR LE PATRIMOINE IMMOBILIER

La Société de Gestion ne prélève pas de commission pour le suivi et le pilotage de la réalisation des travaux sur le patrimoine immobilier.

6 - AUTRES FRAIS

La prise en charge de frais supplémentaires pour couvrir des charges exceptionnelles, imprévisibles à la date de constitution de la Société, et qui pourraient résulter notamment de mesures législatives ou réglementaires ou de toutes autres circonstances juridiques, économiques ou sociales, devra être soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des associés, ...

CHAPITRE IV - FONCTIONNEMENT DE LA SOCIÉTÉ

1- RÉGIME DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES

a) Participation
Tous les associés ont le droit d'assister aux Assemblées Générales, ils peuvent se faire représenter par un mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire ou au Président de l'assemblée doivent indiquer les nom, prénoms usuels et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire. Le Président de l'assemblée émet un vote favorable en cas de résolution présentée et agréée par la Société de Gestion. En cas de fractionnement des parts sociales, les propriétaires de fractions de parts sociales peuvent se regrouper. Ils doivent, en ce cas, se faire représenter par une seule et même personne, choisie parmi eux ou en dehors d'eux, nommée d'un commun accord entre eux ou à défaut, désignée en justice à la demande de l'associé le plus diligent. La personne ainsi désignée exercera, pour chaque groupe, les droits attachés à la propriété d'une part sociale entière.
Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire. Ce formulaire est joint aux différents documents à faire parvenir aux associés avec la convocation à l'Assemblée Générale, au moins 15 jours avant la tenue de ladite Assemblée sur première convocation.

b) Convocation

Les Assemblées Générales sont convoquées par la Société de Gestion. À défaut, elles peuvent être également convoquées :

- par le Conseil de Surveillance ;
- par un Commissaire aux Comptes ;
- par un mandataire désigné en justice à la demande, soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins
  le dixième du capital social ;
- par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués aux Assemblées Générales par un avis de convocation, inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires, et par lettre ordinaire qui leur est directement adressée. Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais postaux, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

Les associés peuvent être convoqués par voie électronique en lieu et place d'un envoi postal s'ils adressent à la Société de Gestion leur accord écrit, en ce sens, au moins 20 jours avant la date de la prochaine assemblée.

Les associés ayant accepté le recours à la transmission par voie électronique des documents afférents aux Assemblées Générales, transmettent à la Société de Gestion leur adresse électronique, mise à jour le cas échéant. Ils peuvent à tout moment demander à la Société de Gestion, par lettre recommandée avec accusé de réception, le recours, pour l'avenir à un envoi par voie postale.

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'Assemblée est au moins de 15 jours sur première convocation et de 6 jours sur convocation suivante.

Les associés sont réunis obligatoirement une fois par an en Assemblée Générale Ordinaire pour l'approbation des comptes de l'exercice. La réunion a lieu dans les 6 mois suivant la clôture de l'exercice.

c) Quorum
Les Assemblées Générales délibèrent sans condition de quorum.

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part du capital social.

d) Majorité
Les décisions des Assemblées Générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou votant par correspondance, sauf celles concernant la nomination du Conseil de Surveillance, qui sont prises à la majorité des associés présents et des votes par correspondance.

e) Ordre du jour
L'Assemblée est appelée à statuer sur l'ordre du jour fixé par la Société de Gestion ou à défaut, par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Cependant, les associés ont la possibilité de déposer des projets de résolutions s'ils possèdent une certaine fraction du capital. Cette fraction est de 5 % si le capital est au plus, égal à 760 000 €. Si le capital est supérieur à 760 000 €, un ou plusieurs associés doivent représenter une fraction de capital correspondant au barème suivant :

- 4 % pour les 760 000 premiers euros ;
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760 000 € et 7 600 000 € ;
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7 600 000 € et 15 200 000 € ;
- 0,50 % pour le surplus du capital.
-

Il convient d'additionner le montant de chacune de ces tranches pour déterminer le capital à représenter. La demande d'inscription de projets de résolutions est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception 25 (vingt-cinq jours) au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. La demande est accompagnée du texte des projets de résolutions, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs. La Société de Gestion accuse réception des projets de résolutions par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolutions sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'Assemblée.

f) Information des associés
L'avis et la lettre de convocation à l'Assemblée Générale doivent mentionner l'ordre du jour et l'ensemble des projets de résolutions proposées. À la lettre de convocation à l'Assemblée, il est joint une brochure contenant :

- le rapport de la Société de Gestion ;
- le ou les rapports du Conseil de Surveillance ;
- le ou les rapports des Commissaires aux Comptes ;
- s'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L. 214-103 alinéa 1 du Code monétaire et financier, le compte de résultat, le bilan, l'annexe et les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes ;
- le ou les formulaires de vote par correspondance ou par procuration.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique les noms, prénoms usuels, l'âge des candidats et leur activité professionnelle au cours des cinq (5) dernières années, les fonctions occupées dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

g) Vote par correspondance
Tout associé peut voter par correspondance au moyen d'un formulaire prévu par l'article L. 214-105 du Code monétaire et financier. Pour le calcul du quorum, il est tenu compte uniquement des formulaires reçus par la Société de Gestion au plus tard la veille du jour de la réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs. Le formulaire de vote par correspondance adressé à la Société pour une assemblée vaut pour les Assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

h) Consultation par correspondance
La Société de Gestion peut consulter les associés par correspondance et les appeler, en dehors des Assemblées Générales, à formuler une décision collective par vote écrit sur tous les points où la loi n'a pas prévu une Assemblée Générale.

2- DISPOSITIONS CONCERNANT LA REPARTITION DES BÉNÉFICES ET LES PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS

a) Dispositions concernant la répartition des bénéfices

Les dispositions comptables applicables aux SCPI sont régies par l'arrêté du 26 avril 1995 modifié par le règlement ANC 2016-03 du 15 avril 2016 et applicable au 1er janvier 2017. Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la société, y compris toutes provisions et, éventuellement, les amortissements, constituent les bénéfices nets. L'Assemblée détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividende. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice net de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires.

En cours d'exercice, conformément aux statuts, la Société de Gestion peut décider la mise en paiement d'acomptes mensuels sur le bénéfice distribuable, au prorata des droits de chaque associé et de la date de mise en jouissance des parts à la condition qu'un bilan certifié par un Commissaire aux Comptes fasse apparaître que la Société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, et déduction faite, s'il y a lieu, des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes. Ces acomptes sont versés dans les trente (30) jours suivant la date d'arrêté comptable.

b) Provisions pour gros entretien
La provision pour gros entretien est destinée à faire face aux dépenses de gros entretiens nécessités par l'état des immeubles.
La Société de Gestion veille à ce que les grosses réparations à effectuer soient suffisamment provisionnées dans les comptes de la Société. La provision est déterminée immeuble par immeuble en fonction du plan pluriannuel de travaux sur les cinq prochaines années.

3- DISPOSITIONS DESTINÉES À PROTÉGER LES DROITS DES ASSOCIÉS

a) Conventions particulières
Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion ou tout associé de cette dernière, d'autre part, doit sur rapports du Commissaire aux Comptes et du Conseil de Surveillance, être approuvée par l'Assemblée Générale des associés de la Société. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux conventions courantes conclues à des conditions normales qui, en raison de leur objet ou de leurs implications financières, ne sont significatives pour aucune des parties. La Société s'engage, préalablement à l'achat de tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la Société de Gestion, à faire évaluer cet immeuble par un expert immobilier indépendant accepté par l'AMF.

b) Démarchage
Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L. 341-1 et suivants du Code monétaire et financier. Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L. 341-3 du Code monétaire et financier (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers). Seules pourront faire l'objet d'un démarchage les parts de sociétés civiles de placement immobilier dont les statuts prévoient la limitation de la responsabilité de chaque associé au montant de sa part dans le capital (ce que prévoient les statuts de la SCPI). La publicité est soumise aux dispositions du Règlement Général de l'Autorité des marchés financiers, qui prévoit que toute publicité doit indiquer :

- la dénomination sociale de la SCPI ;
- l'existence de la note d'information en cours de validité visée par l'AMF, sa date, le numéro de visa et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

4 - RÉGIME FISCAL

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables à la date de rédaction de ce document et sous réserve de toute modification législative, règlementaire, jurisprudentielle, et administrative ultérieure.

Les informations délivrées par la Société de Gestion ne sauraient se substituer à celles fournies dans le cadre d'un conseil fiscal individuel et l'attention des investisseurs est attirée sur le fait que les modalités d'imposition des plus-values et revenus éventuels peuvent dépendre en particulier de leur situation fiscale propre et du lieu de leur domicile fiscal. Les investisseurs sont donc invités à consulter un conseil fiscal en vue d'obtenir une assistance fiscale complète sur les modalités d'imposition des revenus et plus-values attachés à leur investissement.

Conformément à l'article 239 septies du Code général des impôts, une société civile de placement immobilier (ci-après la « SCPI »), ayant un objet conforme à celui défini à l'article L 214-114 du Code monétaire et financier et autorisée à procéder à une offre au public de titres financiers dans les conditions prévues par l'article L 214-86 du même code, à l'exception des offres au public mentionnées au 1° de l'article L 411-2 du même code, n'entre pas dans le champ d'application du 1 de l'article 206 du Code général des impôts. Elle n'est donc pas soumise à l'impôt sur les sociétés, et ses associés sont personnellement imposables sur la part des bénéfices de la SCPI qui leur revient à hauteur de leurs droits dans les bénéfices sociaux, soit à l'impôt sur le revenu, soit à l'impôt sur les sociétés s'ils sont passibles de cet impôt.

Chaque associé reçoit, au titre de chaque année, un document établi par la Société de Gestion lui permettant d'établir, en temps utile, sa déclaration de revenus.

Dans la mesure où l'objet de la SCPI est de constituer un patrimoine immobilier au-delà des frontières françaises, il y aura lieu de distinguer les règles fiscales applicables aux revenus et plus-values de source française et étrangère. Ces règles fiscales sont aussi déterminées par les modalités d'investissement retenues, les investissements pouvant être réalisés directement par la SCPI ou par le biais de certains types de sociétés étrangères contrôlées. C'est plus particulièrement le cas des investissements réalisés aux États-Unis, qui sont effectués par une société américaine contrôlée par CORUM USA, cette société américaine relevant du régime fiscal américain applicable au Real Estate Investment Trust (ci-après le « REIT »).

a) Associés personnes physiques détenant leurs parts directement ou par l'intermédiaire d'une société de personnes, non soumise à l'impôt sur les sociétés, dans le cadre de la gestion de leur patrimoine privé

1°) Associés domiciliés fiscalement en France

REVENUES

Revenus de source américaine (États-Unis d'Amérique)

Les revenus de source américaine sont constitués par les distributions réalisées par le REIT. Les distributions proviennent des loyers perçus et des plus-values réalisées par le REIT, lequel est exonéré de l'impôt sur les sociétés fédéral américain à condition, notamment, qu'il distribue à ses associés (comprenant la SCPI) l'intégralité de ses revenus et plus-values(2)

Les distributions(2) prélevées sur les revenus du REIT et reçues par la SCPI sont soumises aux États-Unis à une retenue à la source de 30 %, prélevée conformément à l'article 10 5. de la convention fiscale franco-américaine du 31 août 1994 (modifiée par les avenants du 8 décembre 2004 et du 13 janvier 2009) (ci-après la **« Convention Fiscale »).** L'article 24.1 de la Convention Fiscale octroie au bénéficiaire du dividende un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé aux États-Unis, lequel ne peut pas excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces dividendes La SCPI et ses associés peuvent revendiquer le bénéfice de la Convention Fiscale, ce qui leur permet de bénéficier, en particulier, de la clause d'élimination des doubles impositions y figurant.

C'est ainsi que, s'ils sont soumis en France au prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 31,4% (comprenant l'impôt sur le revenu au taux de 12,8% et les prélèvements sociaux de 18,6%) au titre des dividendes reçus du REIT, les associés de la SCPI peuvent imputer sur le PFU un crédit d'impôt correspondant au montant de la retenue à la source de 30% prélevée aux États-Unis. En cas d'application du PFU, l'imposition globale des associés (retenue à la source aux États-Unis puis impôt sur le revenu et prélèvements sociaux en France) est donc limitée à 31,4 % des revenus distribués par le REIT à la SCPI(3).

Notez que les personnes dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 50 000 € pour une personne célibataire ou à 75 000 € pour un couple, pourront demander à être dispensées de ce prélèvement en adressant à la Société de Gestion une attestation sur l'honneur précisant leur situation fiscale (article 242 quater du Code Général des Impôts - CGI). Cette attestation sera adressée avant le 30 novembre (ou au moment de la souscription pour la première année) et renouvelée annuellement, pour une application à compter du 1er janvier de l'année suivante. À défaut, le prélèvement sera appliqué à tout associé et à toute nouvelle souscription.

(1) Il doit être noté que les revenus immobiliers peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une imposition prélevée par les États fédérés et les villes dans lesquelles sont situés les biens immobiliers détenus par le REIT. Les impositions prélevées par les États Fédérés et les villes ne donnent pas lieu à l'octroi d'un crédit d'impôt au profit des bénéficiaires des dividendes. En effet, conformément à l'article 2.1. b) de la Convention Fiscale, la Convention Fiscale couvre, en ce qui concerne les États-Unis, (i) les impôts fédéraux sur le revenu prévus par l' « Internal Revenue Code » (à l'exclusion des prélèvements de sécurité sociale), et (ii) les droits d'accise sur les primes d'assurance payées à des assureurs étrangers et les droits d'accise concernant les fondations privées, ainsi que les impôts de nature identique ou analogue établis après la date de signature de la Convention Fiscale et qui s'ajouteraient aux impôts actuels ou qui les remplaceraient.
(2) Les dividendes prélevés sur les plus-values réalisées par le REIT font l'objet d'un traitement fiscal distinct dont les règles sont précisées ci-après au paragraphe « Plus-values ».
(3) Pour rappel, par dérogation à l'application du PFU, les dividendes reçus du REIT peuvent, sur option expresse et irrévocable du contribuable, être soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets et créances entrant dans le champ d'application du PFU. Elle est, en principe, exercée chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus.

Revenus de source française

À hauteur de leur part dans les bénéfices sociaux de la SCPI, les associés de la SCPI sont assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, et le cas échéant, des revenus de capitaux mobiliers.

- **Revenus fonciers**

Il convient de distinguer, d'une part, le régime réel qui prend en compte le revenu net, égal à la différence entre les revenus imposables et les dépenses déductibles, et d'autre part, le régime du micro-foncier où la base de l'imposition est exclusivement fonction du montant des revenus bruts perçus.

- **Régime réel de droit commun**

La SCPI détermine, pour chaque part, le revenu foncier net imposable. Le revenu imposable n'est pas égal au revenu distribué en raison de la distorsion comptable et fiscale visée ci-dessus. Les revenus provenant de la location des immeubles entrent dans la catégorie des revenus fonciers.

Du point de vue fiscal, le revenu net annuel est égal à la différence entre les revenus bruts encaissés et les dépenses déductibles effectivement payées. Le revenu imposable est donc calculé à partir des revenus bruts fonciers de l'année, sous déduction des charges autorisées.

Le revenu foncier (ou le déficit si la différence entre les revenus et les dépenses déductibles est négative) de la SCPI s'ajoute aux autres revenus fonciers (ou déficits) du contribuable pour former le revenu net foncier global de l'année. Si le revenu net foncier global est positif, il s'ajoute aux revenus des autres catégories dont le contribuable a pu disposer, et est ainsi soumis à l'impôt progressif sur le revenu (taux marginal d'imposition de 45 %). Il supporte en outre, des prélèvements sociaux de 17,2 % (taux en vigueur au 1er janvier 2026). S'il est constaté un déficit foncier, celui-ci est déductible du revenu global dans certaines conditions.

L'imputation sur le revenu global des déficits fonciers n'est définitivement acquise que dans la mesure où les parts de SCPI sont conservées durant les trois années qui suivent celle au titre de laquelle l'imputation du déficit sur le revenu global a été pratiquée.

- **Régime du micro foncier**

Les revenus fonciers provenant de parts de SCPI peuvent être soumis au régime du micro-foncier dès lors que

- l'associé perçoit d'autres revenus fonciers de propriétés urbaines ou rurales détenues directement, et
- le montant annuel des revenus fonciers bruts n'excède pas 15 000 €.

Un associé de SCPI qui cesserait, dans le courant de l'année, de percevoir des revenus d'immeubles détenus en direct, ne pourrait pas bénéficier du régime du micro-foncier. Il relèverait du régime réel d'imposition.

- **Revenus financiers**

La quote-part des produits financiers réalisés par la SCPI sur les placements de trésorerie est soumise à un prélèvement forfaitaire unique (PFU) de 12,8 % auquel s'ajoutent les prélèvements sociaux au taux de 18,6 %, soit une imposition forfaitaire globale de 31,4 %.

Le contribuable peut toutefois opter, de manière expresse et irrévocable, chaque année lors du dépôt de la déclaration de revenus, pour l'imposition de ses revenus financiers au barème progressif de l'impôt sur le revenu. L'option est globale et porte sur l'ensemble des revenus, gains nets, profits et créances du contribuable entrant dans le champ d'application du PFU.

Au plus tard le 15 du mois suivant celui de leur mise en paiement, la Société de Gestion opèrera un prélèvement à la source de 12,8 %, au titre d'un acompte de l'impôt sur le revenu. L'impôt sur le revenu définitif sera déterminé, l'année suivant celle de la mise en paiement, selon les règles propres au PFU ou selon les règles du barème progressif (sur option du bénéficiaire). Le prélèvement à la source de 12,8 % opéré par la Société de Gestion s'imputera sur l'impôt sur les revenus, l'excédent éventuel étant remboursé. La Société de Gestion prélèvera également, au plus tard le 15 du mois suivant celui de la mise en paiement, les prélèvements sociaux de 18,6 %.

Notez que les personnes dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année est inférieur à 25 000 € pour une personne célibataire ou à 50 000 € pour un couple, pourront demander à être dispensées de ce prélèvement en adressant à la Société de Gestion une attestation sur l'honneur précisant leur situation fiscale (article 242 quater du Code Général des Impôts - CGI). Cette attestation sera adressée avant le 30 novembre (ou au moment de la souscription pour la première année) et renouvelée annuellement, pour une application à compter du 1er janvier de l'année suivante. À défaut, le prélèvement sera appliqué à tout associé et à toute nouvelle souscription.

Revenus de source étrangère (hors États-Unis)

- **Revenus fonciers**

Par application des conventions fiscales bilatérales dont l'objectif est d'éviter les doubles impositions, les revenus immobiliers de source étrangère sont imposables dans l'Etat de situation des immeubles et sont exonérés de l'impôt français (en ce compris des prélèvements sociaux) sous réserve de l'application de la règle dite du taux effectif d'imposition ou du crédit d'impôt généralisé.

Ainsi :

a. Selon la règle du taux effectif, le montant des revenus fonciers étrangers n'est pas compris dans l'assiette de l'impôt français, et est pris en compte pour déterminer le taux d'imposition des revenus imposables en France ;
b. Selon la règle du crédit d'impôt généralisé, le montant des revenus fonciers étrangers est compris dans l'assiette de l'impôt français, et un crédit d'impôt, égal à l'impôt français est accordé (i.e., impôt qui aurait été payé en France sur ces revenus). Dans l'hypothèse où les règles fiscales d'un Etat étranger imposeraient aux associés domiciliés fiscalement en France d'effectuer une déclaration auprès de l'administration fiscale dudit Etat, la Société de Gestion s'engage à fournir à ces associés tout document nécessaire à l'établissement de cette déclaration.

La SCPI paye directement les impôts à l'étranger sur les revenus fonciers de source étrangère de sorte que les investisseurs n'aient aucune obligation déclarative à l'étranger à ce titre. Dans l'hypothèse où le montant des impôts collectés par la SCPI à l'étranger devrait être ultérieurement régularisé, la Société de Gestion régulariserait annuellement la différence entre le montant des impôts initialement collectés et le montant des impôts finalement dus. Cette régularisation affecterait les associés de la SCPI présents au jour de la régularisation.

PLUS-VALUES

Plus-values de cession de biens immobiliers situés aux États-Unis d'Amérique

Conformément à la Section 897 de l'Internal Revenue Code, les plus-values réalisées par le REIT à l'occasion de la cession de biens immobiliers situés aux États-Unis relèvent du régime fiscal applicable aux revenus considérés comme connectés aux États-Unis à raison d'une activité qui y est exercée (régime des « Effective Connected Income with US Trade or Business »), et font l'objet d'une retenue à la source aux États-Unis de 21 % prélevée par le REIT au moment de la distribution conformément au Foreign Investment in Real Property Tax Act de 1980. Elles font également l'objet d'une retenue à la source de 30 % (Branch Profit Tax), qui est à réduite à 5 % conformément aux paragraphes 8 et 9 l'article 10 de la Convention Fiscale. La retenue à la source de 5% est assise sur le montant net du dividende déduction faite de la retenue à la source de 21 % prélevée au titre du régime des « Effective Connected Income with US Trade or Business ». L'article 24.1 de la Convention Fiscale octroie au bénéficiaire de dividende un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé aux États-Unis, lequel ne peut pas excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces dividendes.[5]

La SCPI et ses associés peuvent revendiquer le bénéfice de la Convention Fiscale, ce qui leur permet de bénéficier, en particulier, de la clause d'élimination des doubles impositions y figurant.

C'est ainsi que, s'ils sont soumis en France au prélèvement unique forfaire (PFU) de 31,4% % (comprenant la flat tax de 12,8 % et les prélèvements sociaux de 18,6 %) au titre des dividendes reçus du REIT et prélevés sur les plus-values, les associés de la SCPI peuvent imputer sur le PFU un crédit

d'impôt correspondant au montant des retenues à la source de 21 % et de 5 %. Leur imposition globale (retenue à la source aux États-Unis puis impôt sur le revenu et prélèvements sociaux en France) est donc limitée à 31,6 % des revenus distribués par le REIT à la SCPI.

Plus-values de cession de biens immobiliers situés en France

Les principales caractéristiques du régime d'imposition des plus-values, sont les suivantes :

- sont concernés les personnes physiques et les associés des sociétés translucides fiscalement (relevant des dispositions de l'article 8 du CGI) ;
- les plus-values immobilières sont soumises à un prélèvement forfaitaire de 19 %, majoré des prélèvements sociaux de 17,2 % (représentant un taux d'imposition de 36,2 % au 1er janvier 2026) ;
- l'assiette des plus-values imposables est réduite d'un abattement pour durée de possession. Depuis le 1er septembre 2013, le taux et la cadence des abattements diffèrent pour les besoins de la détermination de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux. La plus-value brute (prix de cession - prix de revient frais et droits compris) est diminuée d'un abattement de 6 % par année de détention au-delà de la 5ème année et jusqu'à la 21ème (1,65 % pour les prélèvements sociaux), 4 % au terme de la 22ème année (1,60 % pour les prélèvements sociaux), 9 % pour chaque année au-delà de la 22ème pour les seuls prélèvements sociaux. Il en résulte que les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur le revenu à l'expiration d'une durée de 22 ans, et des à prélèvements sociaux à l'issue d'un délai de 30 ans. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne sont soumises qu'aux prélèvements sociaux ;
- depuis le 1er janvier 2013, les plus-values immobilières sont soumises à une taxe spécifique si leur montant excède 50 000 €. Au-delà de ce montant, la taxe est calculée dès le 1er euro, selon un barème dont le taux est fonction du montant de la plus-value et varie de 2 % à 6 %. La taxe est assise sur le montant des plus-values imposables, déterminées dans les conditions de droit commun et notamment après application de l'abattement pour durée de détention. Les plus-values immobilières réalisées par la SCPI sont soumises à cette taxe. Le seuil d'imposition de 50 000 € s'apprécie au niveau de l'ensemble des associés de la SCPI soumis à l'impôt sur le revenu ;
- les cessions d'immeubles ou de droits réels immobiliers sont exonérées d'impôt si le montant par opération n'excède pas 15 000 €. L'exonération ne s'applique pas aux cessions de parts.

Les plus-values de cessions de parts doivent être déterminées conformément aux règles définies par la jurisprudence Quemener (CE, 16/02/2000 n°133296). Ainsi, pour les besoins de la détermination de la plus-value de cession imposable, le prix d'acquisition des parts est i) majoré, d'une part, de la quote-part des bénéfices de la société ou du groupement revenant à l'associé qui a été ajoutée aux résultats imposés de celui-ci antérieurement à la cession et, d'autre part, des pertes afférentes à des entreprises exploitées en France et ayant donné lieu de la part de l'associé à un versement en vue de les combler, et ii) minoré d'une part des déficits que l'associé a déduits pendant cette même période, à l'exclusion de ceux qui trouvent leur origine dans une disposition par laquelle le législateur a entendu conférer aux contribuables un avantage fiscal définitif, et, d'autre part, des bénéfices afférents à des entreprises exploitées en France par la société ou le groupement et ayant donné lieu à répartition au profit de l'associé. La déclaration de plus-value et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués dans le mois de la cession, soit par le notaire lors de la vente d'un immeuble, soit par le vendeur en cas de cession de parts de la SCPI. La Société de Gestion a tout pouvoir, pour le compte du vendeur, qui le mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value imposable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts. Le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient être réclamés à la suite d'un contrôle. Afin de permettre à la Société de Gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs, en cas de cession de parts, à lui communiquer tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

Plus-values de cession de biens immobiliers situés à l'étranger (hors États-Unis)

En application des conventions fiscales bilatérales, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l'Etat de situation des immeubles. En fonction des conventions fiscales conclues par la France avec les États concernés, les plus-values sont i) exonérées d'impôt en France, ou ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant, dans ce cas, en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

Imposition sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière est applicable aux personnes physiques qui, au 1er janvier de l'année d'imposition, détiennent des actifs immobiliers dont la valeur est supérieure à 1 300 000 € (seuil en vigueur au 1er janvier 2026). La taxation est ensuite calculée proportionnellement.

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1er janvier de l'année, de l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant au contribuable ainsi que des parts ou actions de sociétés leur appartenant, à hauteur de la fraction représentative de biens ou de droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société.

Dans la mesure où le patrimoine comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être le cas échéant déclarées, chaque année, pour la valeur déclarée par la Société de Gestion, dans le bulletin d'information (valeur IFI).

2°) Associés non-domiciliés fiscalement en France

REVENUES

Revenus de source américaine (États-Unis d'Amérique)

Les revenus de source américaine sont constitués par les distributions réalisées par le REIT. Les distributions proviennent des loyers perçus et des plus-values réalisées par le REIT, lequel est exonéré de l'impôt sur les sociétés fédéral américain à condition, notamment, qu'il distribue à ses associés (comprenant la SCPI), l'intégralité de ses revenus et plus-values. Les distributions prélevées sur les revenus du REIT et reçues par la SCPI sont soumises aux États-Unis à une retenue à la source de 30 %, prélevée conformément à l'article 10.5 de la Convention Fiscale.

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas, en principe, imposables en France à raison des revenus de source américaine distribués par le REIT et perçus par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son État de résidence.

Revenus de source française

À hauteur de leur part dans les bénéfices sociaux de la SCPI, les associés de la SCPI sont assujettis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, et le cas échéant, des revenus de capitaux mobiliers.

- **Revenus fonciers**

Les associés non domiciliés fiscalement en France sont imposables en France sur les revenus fonciers de source française. Le montant des revenus nets fonciers imposables indiqué par la Société de Gestion, est porté dans la déclaration annuelle de revenus souscrite en France. Il est soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers, selon le barème progressif.

Conformément aux dispositions de l'article 197 A du CGI, et sous réserve des conventions fiscales internationales applicables, le taux d'imposition en France des revenus perçus par des personnes physiques non-domiciliées fiscalement en France est de 20 % jusqu'à un seuil de 27 478 € (barème au titre des revenus 2023) de revenu net imposable et de 30 % au-delà. Pour les revenus ayant leur source dans les départements d'outre-mer, le taux minimum s'élève à 14,4 % et à 20 % au-delà de 27 478 € (barème au titre des revenus 2023).

Depuis 2018, les associés qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France et qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que français, au sein d'un pays de l'Espace Économique Européen ou en Suisse, sont exonérés d'une partie des prélèvements sociaux (Contribution Sociale Généralisée - CSG - et Contribution au Remboursement de la Dette Sociale - CRDS - France). Les revenus nets fonciers sont seulement soumis à un prélèvement de solidarité de 7,5 %. Les associés, qui ne remplissent pas les conditions d'affiliation visées ci-avant, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son État de résidence.

- **Revenus financiers**

Les revenus financiers de source française perçus par des associés non-domiciliés fiscalement en France peuvent être imposables en France, ce qui n'exclut pas une imposition dans l'État de résidence des associés.

Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son État de résidence, ainsi que des éventuelles stipulations conventionnelles entre la France et son État de résidence pouvant atténuer l'imposition française.

- **Revenus de source étrangère (hors États-Unis)**

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus fonciers de source étrangère perçus par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son État de résidence.

PLUS-VALUES

Plus-values de cession de biens immobiliers situés aux États-Unis d'Amérique

Conformément à la Section 897 de l'Internal Revenue Code, les plus-values réalisées par le REIT à l'occasion de la cession de biens immobiliers situés aux États-Unis relèvent du régime fiscal applicable aux revenus considérés comme connectés aux États-Unis à raison d'une activité qui y est exercée (régime des « Effective Connected Income with US Trade or Business »), et font l'objet d'une retenue à la source aux États-Unis de 21 % prélevée par le REIT au moment de la distribution conformément au Foreign Investment in Real Property Tax Act de 1980.

Elles font également l'objet d'une retenue à la source de 30 %, qui est réduite à 5 % conformément aux paragraphes 8 et 9 de l'article 10 de la Convention Fiscale (Branch Profit Tax). La retenue à la source de 5 % est assise sur le montant net du dividende déduction faite de la rétenue à la source de 21 % prélevée au titre des régime des « Effective Connected Income with US Trade or Business ».

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas, en principe, imposables en France à raison des revenus financiers de source américaine perçus par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

Plus-values de cession de biens immobiliers situés en France

Les plus-values immobilières imposables réalisées par les associés non-domiciliés fiscalement en France sont déterminées de la même manière que pour les associés domiciliés fiscalement en France.

Ils sont redevables d'un prélèvement de 19 % au titre de l'impôt sur le revenu, ainsi que, le cas échéant, d'un prélèvement au titre de la taxe sur les plus-values immobilières supérieures à 50 000 € (cf. ci-dessus). Le paiement est effectué en même temps que le dépôt de la déclaration de plus-value, soit dans le mois de la cession, et est libératoire de l'impôt sur le revenu.

À compter de l'imposition de plus-values immobilières réalisées en 2019, les associés non-domiciliés fiscalement en France qui sont affiliés à un régime obligatoire de sécurité sociale, autre que français, au sein d'un pays de l'Espace Économique Européen ou en Suisse sont exonérés de CSG et de CRDS en France. Les plus-values demeurent, cependant, soumises à un prélèvement de solidarité de 7,5 %. Les associés, qui ne remplissent pas ces conditions d'affiliation, demeurent soumis aux prélèvements sociaux de 17,2 %.

Les associés domiciliés ou établis dans un État non-partie à l'accord sur l'Espace Économique Européen ou dans un État partie à cet accord et n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement, sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte. Ils en sont dispensés si le prix de cession est inférieur à 150 000 euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans.

Plus-values de cession de biens immobiliers situés à l'étranger (hors États-Unis)

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des plus-values réalisées à l'occasion de la cession de biens immobiliers détenus à l'étranger par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces plus-values dans son État de résidence.

Imposition sur la fortune immobilière

L'impôt sur la fortune immobilière est applicable aux personnes physiques qui, au 1er janvier de l'année d'imposition, détiennent des actifs immobiliers dont la valeur est supérieure à 1 300 000 € (seuil en vigueur au 1er janvier 2026). La taxation est ensuite calculée proportionnellement.

L'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière est constituée par la valeur nette au 1er janvier de l'année, de l'ensemble des biens et droits immobiliers appartenant au contribuable ainsi que des parts ou actions de sociétés leur appartenant, à hauteur de la fraction représentative de biens ou de droits immobiliers détenus directement ou indirectement par la Société.

Dans la mesure où le patrimoine comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être le cas échéant déclarées, chaque année, pour la valeur déclarée par la Société de Gestion, dans le bulletin d'information (valeur IFI).

b) Associés personnes morales soumises à l'impôt sur les sociétés

1°) Associés domiciliés fiscalement en France

REVENUES

Revenus de source américaine (États-Unis d'Amérique)

Les revenus de source américaine sont constitués par les distributions réalisées par le REIT. Les distributions proviennent des loyers perçus et des

plus-values réalisées par le REIT, lequel est exonéré de l'impôt sur les sociétés fédéral américain à condition, notamment, qu'il distribue à ses associés (comprenant la SCPI), l'intégralité de ses revenus et plus-values.

Les distributions prélevées sur les revenus du REIT et reçues par la SCPI sont soumises aux États-Unis à une retenue à la source de 30 %, prélevée conformément à l'article 10 5. de la Convention Fiscale. L'article 24.1 de la Convention Fiscale octroie au bénéficiaire du dividende un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé aux États-Unis, lequel ne peut pas excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces dividendes.

La SCPI et ses associés peuvent revendiquer le bénéfice de la Convention Fiscale, ce qui leur permet de bénéficier, en particulier, de la clause d'élimination des doubles impositions y figurant.

C'est ainsi que, s'ils sont soumis en France à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun (au taux de 15 % et/ou de 25 %) au titre des dividendes reçus du REIT, les associés personnes morales de la SCPI peuvent imputer sur l'impôt sur les sociétés un crédit d'impôt correspondant au montant de la retenue à la source de 30 % prélevée aux États-Unis. Leur imposition globale est donc limitée à 30 % des revenus distribués par le REIT à la SCPI.

Revenus de source française

La quote-part des résultats sociaux revenant aux associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés est déterminée selon les règles fixées aux articles 38 et 39 du CGI, applicables aux bénéfices industriels et commerciaux. Elle est soumise à l'impôt sur les sociétés, dont le taux est compris entre 15 % et 25 % en 2024.

Revenus de source étrangère (hors États-Unis)

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les revenus fonciers de source étrangères sont imposables dans l'Etat de situation de l'immeuble.
Ils ne sont pas retenus pour la détermination du résultat fiscal français des associés personnes morales soumis à l'impôt sur les sociétés. Les revenus correspondants sont ainsi déduits de manière extra-comptablement (sur le feuillet n° 2058-A de la liasse fiscale).

PLUS-VALUES

Plus-values de cession de biens immobiliers situés aux États-Unis d'Amérique

Conformément à la Section 897 de l'Internal Revenue Code, les plus-values réalisées par le REIT à l'occasion de la cession de biens immobiliers situés aux États-Unis relèvent du régime fiscal applicable aux revenus considérés comme connectés aux États-Unis à raison d'une activité qui y est exercée (régime des « Effective Connected Income with US Trade or Business »), et font l'objet d'une retenue à la source aux États-Unis de 21 % prélevée par le REIT au moment de la distribution conformément au

Foreign Investment in Real Property Tax Act de 1980.

Elles font également l'objet d'une retenue à la source de 30 %, qui est réduite à 5 % conformément à l'article 10.8 et 10.9 de la Convention Fiscale (Branch Profit Tax). La retenue à la source de 5 % est assise sur le montant net du dividende déduction faite de la rétenue à la source de 21 % prélevée au titre des régime des « Effective Connected Income with US Trade or Business ».

L'article 24.1 de la Convention Fiscale octroie au bénéficiaire de dividende un crédit d'impôt égal au montant de l'impôt payé aux Etats-Unis, lequel ne peut pas excéder le montant de l'impôt français correspondant à ces dividendes. La SCPI et ses associés peuvent revendiquer le bénéfice de la Convention Fiscale, ce qui leur permet de bénéficier, en particulier, de la clause d'élimination des doubles impositions y figurant.

C'est ainsi que, s'ils sont soumis en France à l'impôt sur les sociétés, au titre des dividendes reçus du REIT et prélevés sur les plus-values, les associés personnes morales de la SCPI peuvent imputer sur l'impôt sur les sociétés dont ils sont redevables un crédit d'impôt correspondant au montant des retenues à la source de 21 % et de 5 %. Leur imposition globale (retenue à la source aux États-Unis puis impôt sur les sociétés en France) est donc limitée à 30 % des revenus distribués par le REIT à la SCPI.

Plus-values de cession de biens immobiliers situés en France

Chaque associé est soumis à l'impôt à hauteur de sa quote-part dans la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble par la SCPI, selon les règles de droit commun des plus-values professionnelles. Cette quote-part est soumise à l'impôt sur les sociétés au taux de droit commun. Chaque associé est également imposable, dans les mêmes conditions, sur les plus-values réalisées lors du rachat de ses parts de la SCPI. Le montant de ces plus-values est ainsi compris dans les résultats imposables des associés.

Plus-values de cession de biens immobiliers situés à l'étranger (hors États-Unis)

Conformément aux dispositions des conventions fiscales internationales conclues par la France, les plus-values immobilières réalisées à l'étranger sont, en principe, imposées dans l'Etat de situation de l'immeuble. En fonction des Etats concernés, les plus- values sont i) exonérées d'impôt en France, ou ii) imposées en France, l'impôt payé à l'étranger venant en déduction de l'impôt français sans pouvoir excéder celui-ci.

2°) Associés non-domiciliés fiscalement en France

REVENUES

Revenus de source américaine (États-Unis d'Amérique)

Les revenus de source américaine sont constitués par les distributions réalisées par le REIT. Les distributions proviennent des loyers perçus et des plus-values réalisées par le REIT, lequel est exonéré de l'impôt sur les sociétés fédéral américain à condition qu'il distribue à ses associés (comprenant la SCPI), l'intégralité de ses revenus et plus-values.
Les distributions prélevées sur les revenus du REIT et reçues par la SCPI sont soumises aux États-Unis à une retenue à la source de 30 %, prélevée conformément à l'article 10.5 de la Convention Fiscale.
Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas, en principe, imposables en France à raison des revenus financiers de source américaine perçus par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son État de résidence.

Revenus de source française

L'associé d'une société de personnes française, non domicilié fiscalement en France, est imposable en France à hauteur de sa quote-part dans les résultats de la Société.
Pour les sociétés étrangères détenant des parts de SCPI, les revenus perçus de la SCPI sont, en principe, soumis à l'impôt sur les sociétés, en proportion de la quote-part du résultat correspondant aux droits de la société non-résidente, selon les mêmes modalités que les associés résidents. Ces sociétés sont ainsi tenues de déposer, chaque année, une déclaration de résultats mentionnant leur quote-part de revenus imposable en France.

Revenus de source étrangère (hors États-Unis)

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des revenus fonciers de source étrangère perçus par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son État de résidence.

PLUS-VALUES

Plus-values de cession de biens immobiliers situés aux États-Unis d'Amérique

Conformément à la Section 897 de l'Internal Revenue Code, les plus-values réalisées par le REIT à l'occasion de la cession de biens immobiliers situés aux États-Unis relèvent du régime fiscal applicable aux revenus considérés comme connectés aux États-Unis à raison d'une activité qui y est exercée (régime des « Effective Connected Income with US Trade or Business »), et font l'objet d'une retenue à la source aux États-Unis de 21 % prélevée par le REIT au moment de la distribution conformément au Foreign Investment in Real Property Tax Act de 1980.

Elles font également l'objet d'une retenue à la source de 30 %, qui est réduite à 5 % conformément à l'article 10.8 et 10.9 de la Convention Fiscale (Branch Profit Tax). La retenue à la source de 5 % est assise sur le montant net du dividende déduction faite de la retenue à la source de 21 % prélevée au titre des régime des « Effective Connected Income with US Trade or Business ».

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas, en principe, imposables en France à raison des revenus financiers de source américaine perçus par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces revenus dans son Etat de résidence.

Plus-values de cession de biens immobiliers situés en France

Chaque associé est soumis à l'impôt à hauteur de sa quote-part dans la plus-value réalisée lors de la cession d'un immeuble par la SCPI, selon les règles de droit commun des plus-values professionnelles. Chaque associé est également imposable, dans les mêmes conditions, sur les plus-values réalisées lors du rachat de ses parts de la SCPI. Le montant de ces plus-values est ainsi compris dans les résultats imposables des associés. L'impôt sur les sociétés fait l'objet d'un prélèvement non libératoire lors du dépôt de la déclaration de plus-values dans le mois de la cession.

Les associés personnes morales non-résidentes domiciliés ou établis dans un Etat non partie à l'accord sur l'Espace Economique Européen ou dans un Etat partie à cet accord et n'ayant pas conclu avec la France une convention d'assistance mutuelle en matière de recouvrement, sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte. Ils en sont dispensés si le prix de cession est inférieur à 150 000 euros.

Plus-values de cession de biens immobiliers situés à l'étranger (hors États-Unis)

Les associés non-domiciliés fiscalement en France ne sont pas imposables en France à raison des plus-values réalisées à l'occasion de la cession de biens immobiliers détenus à l'étranger par la SCPI. Il appartient à chaque associé de s'informer sur les modalités d'imposition de ces plus-values dans son Etat de résidence.

5 - MODALITÉS D'INFORMATION

a) Rapport annuel
Conformément aux dispositions de l'article 422-227 du RG AMF, chaque année est envoyé, avec les lettres de convocations à l'Assemblée Générale Ordinaire appelée à statuer sur les comptes de la Société, un rapport annuel dans lequel sont regroupés :

- le rapport de gestion de la Société de Gestion sur l'exercice écoulé ;
- les comptes et annexes de la période ;
- le rapport du Conseil de Surveillance ;
- les rapports du Commissaire aux Comptes ;
- les informations relatives aux rémunérations versées par la Société de Gestion, conformément à l'instruction AMF DOC-2019- 04.

b) Bulletin d'information
Conformément aux dispositions de l'article 422-228 du RG AMF, à fréquence au moins semestrielle, dans les 45 (quarante-cinq) jours suivant la fin de chaque semestre, est diffusé aux associés, ou mis à disposition sur le site internet un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale survenus au cours du semestre écoulé.
Cependant, la Société de Gestion se laisse la possibilité de communiquer ces informations à fréquence trimestrielle.

CHAPITRE V – LA SOCIÉTÉ, ADMINISTRATION, DIRECTION, CONTROLE, INFORMATION DE LA SOCIETE

1 – LA SOCIÉTÉ

DÉNOMINATION SOCIALE	« CORUM USA »
SIÈGE SOCIAL	1 rue Euler, 75008 Paris
NATIONALITÉ	Française
REGISTRE DU COMMERCE	934 348 020 RCS PARIS
CAPITAL INITIAL	12 388 555,52 €
CAPITAL SOCIAL MAXIMUM STATUTAIRE	2 000 000 000 €
FORME JURIDIQUE	SCPI – Société civile de placement immobilier. CORUM USA est une société autorisée à procéder à une offre au public. Elle est régie par les articles 1832 et suivants du Code civil, notamment par les articles L. 214-86 à L. 214.118 et R. 214-130 à R.214- 160 du Code monétaire et financier, par les articles 422-189 à 422-236 du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers, par tous les textes subséquents ainsi que par ses statuts.
DÉPÔT DES STATUTS	Les statuts ont été publiés aux Affiches Parisiennes en date du 17 octobre 2024.
OBJET SOCIAL	Conformément à la législation ci-dessus énoncée, la société a pour objet principalement : • l'acquisition directe ou indirecte, y compris en l'état futur d'achèvement, et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif majoritairement situé aux Etats-Unis et accessoirement situé au sein de la zone Euro ; • dans des parts de LLC (Limited Liability Company) prenant la forme d'un REIT (Real Estate Investment Trusts) pour les immeubles situés aux Etats-Unis
DURÉE	La Société est constituée pour une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée décidée en Assemblée Générale Extraordinaire des associés.
EXERCICE SOCIAL	L'exercice social commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. L'exercice social a une durée de 12 mois, il commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre. À titre exceptionnel, le premier exercice social commencera le jour de l'immatriculation de la société et pourra être d'une durée inférieure ou supérieure à 12 mois conformément à l'article L.123-12 du Code de commerce.

2 – ADMINISTRATION

La gestion est assurée par la société de gestion de portefeuille CORUM Asset Management (CORUM AM)	
SIÈGE SOCIAL	1 rue Euler, 75008 Paris
NATIONALITÉ	Française
FORME JURIDIQUE	Société par Actions Simplifiée
NUMÉRO REGISTRE DU COMMERCE	RCS Paris 531 636 546
OBJET SOCIAL	Gestion de portefeuille pour le compte de tiers et gestion collective immobilière sur la base du programme d'activité approuvé par l'AMF
ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PROFESSIONNELLE	QBE Europe SA/NV via la police n°092 0014515

CAPITAL :	Le capital de CORUM AM est de 600 000 € détenus à concurrence de : CORUM BUTLER SAS : 100 %
CONSEIL DE SURVEILLANCE :	• Frédéric PUZIN, Président • CORUM BUTLER SAS (représentée par Monsieur Walter Butler) • Frédéric NOIROT-NERIN, Membre

CORUM AM a reçu de l'Autorité des marchés financiers, l'agrément société de gestion de Portefeuille sous le n° GP-11000012 en date du 14 avril 2011 et a été agréée au titre de la directive AIFM 2011/61/UE en date du 10 juillet 2014.

3 - CONSEIL DE SURVEILLANCE

Composé de trois associés au moins et douze au plus, il assiste la Société de Gestion, contrôle ses actes et représente les associés dans leurs rapports avec elle.

À toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer les documents qu'il estime utiles à l'accomplissement de sa mission ou demander à la Société de Gestion un rapport sur la situation de la Société. Il est tenu de donner son avis sur les questions qui pourraient lui être posées par l'Assemblée Générale.

Conformément aux statuts, les membres du Conseil de Surveillance sont désignés pour trois ans au maximum par les associés et sont rééligibles. Pour permettre aux associés de choisir personnellement les membres du Conseil de Surveillance, les dirigeants de la Société proposeront aux associés de voter sur cette résolution par mandat impératif. Les candidatures seront sollicitées avant l'Assemblée. Toute candidature devra mentionner, conformément à l'article R. 214-144 du Code monétaire et financier les informations suivantes :

- les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années ;
- les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

Cette liste sera jointe à la convocation en Assemblée Générale. À cet effet, les candidatures devront être reçues avant la date limite fixée par la Société de Gestion.

Seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents et les votes par correspondance. Le premier Conseil sera renouvelé en totalité à l'occasion de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes du troisième exercice social complet, afin de permettre la plus large représentation possible d'associés n'ayant pas de lien avec les fondateurs.

À la date du présent document, le Conseil de Surveillance est composé de 8 membres élus lors de l'Assemblée Générale constitutive du 15 octobre 2024 :

Composition du Conseil de Surveillance	**Profession exercée**	**Date de fin de mandat**
Monsieur Hervé BEBIN	Retraité et Président d'une société de conseil	31 décembre 2027
Monsieur Didier BENADIBA	Gérant d'une société de commerce de détail	31 décembre 2027
Monsieur Mathieu DARNE	Directeur financier	31 décembre 2027
INFLEXO HOLDING représenté par Monsieur Sébastien GUIDONI	Président de la société INFLEXO HOLDING, société de conseil et holding d'investissement	31 décembre 2027
LES ABEILLES ROYALES représentée par Monsieur Guillaume DELBECQ	Associé-gérant de la société Les Abeilles Royales, société d'acquisition et de gestion d'immeubles et Responsable de projets et grands comptes au sein d'une compagnie d'assurances	31 décembre 2027
MACHARA représentée par Madame Marie-Hélène MACQUET	Retraitée	31 décembre 2027
	Gérante de la SOCIETE CIVILE MESROBIAN, holding d'investissement	31 décembre 2027

SOCIETE CIVILE MESROBIAN représentée par Madame Nathalie MESROBIAN		
PALO ALTO représentée par Monsieur Sylvain MELINAND	Gérant de la SARL PALO ALTO, holding d'investissement et Président de la SAS EGCC Constructeur	31 décembre 2027

4 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Cailliau Dedouit et associés, représenté par M. Stéphane Lipski, 19 Rue Clément Marot, 75008 Paris, désigné par l'Assemblée Générale constitutive du 15 octobre 2024, dont le mandat expirera à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice 2030.

5 - EXPERT IMMOBILIER

La société CBRE Valuation, est désignée par l'Assemblée Générale constitutive du 15 octobre 2024 pour la durée fixée à l'article R. 214-157-1 du Code monétaire et financier, en qualité d'Expert Immobilier. Conformément à la réglementation, il a pour mission d'expertiser ou d'actualiser la valeur vénale des immeubles constituant le patrimoine de la SCPI, cette société ayant été acceptée par l'Autorité des marchés financiers.

6– DÉPOSITAIRE

La Société est tenue de désigner un dépositaire ayant pour mission :

- la garde des actifs (immobiliers et financiers) de la Société ;
- le contrôle de la régularité des décisions prises ;
- le suivi des flux de liquidités au quotidien ;
- la tenue des comptes espèces.

Le dépositaire sélectionné par la Société de Gestion et dont la nomination a été ratifiée par l'Assemblée Générale constitutive des associés en date du 15 octobre 2024 est SOCIETE GENERALE, S.A. Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222 pour une durée indéterminée. Adresse postale de la fonction dépositaire : Tour SG Alicante -17 Cours Valmy – CS 50318 - 92972 Paris La Défense Cedex – France

7 – INFORMATION

Les documents légaux et réglementaires relatifs à la SCPI sont disponibles, gratuitement auprès de la Société de Gestion et sur son site internet. La personne responsable de l'information est :

Monsieur Philippe CERVESI

E-mail : corum@corum.fr

Adresse postale : 1 rue Euler, 75008 Paris Téléphone : 01 53 75 43 92

PERSONNE ASSUMANT LA RESPONSABILITE DE LA NOTE D'INFORMATION

CORUM Asset Management SAS, 1 rue Euler, 75008 Paris, représentée par Monsieur Philippe CERVESI.

La Société de Gestion

CORUM Asset Management

M. Philippe CERVESI

VISA DE L'AUTORITÉ DES MARCHÉS FINANCIERS

Par application des articles L.411-3 9° et L. 214-86 du Code monétaire et financier et 422-192 du Règlement Général de l'AMF, l'Autorité des marchés financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n°24-11 en date du 09 juillet 2024. Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

Mis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte du 13 mai 2026