

N.4

publié le 17 octobre 2025

3<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2025 / DONNÉES AU 30 SEPTEMBRE 2025  
VALIDE DU 1<sup>er</sup> OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE 2025

# Le fil d'actualités



CORUM  
USA \*\*\*



# L'analyse des tendances du marché

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

Après 3 années de paralysie et de recul des prix, le marché immobilier a atteint le creux de la vague en France et en Europe. Depuis le premier trimestre 2025, il amorce une légère remontée. Prochaine étape : le coup de talon suffisamment puissant pour lui permettre de se redresser franchement !

Pour vos placements en SCPI, ce moment est doublement intéressant. D'une part, les prix restent accessibles et les rendements plus élevés qu'en 2021/2022. Il est donc toujours pertinent d'acheter et, cela tombe bien : les bonnes affaires sont encore nombreuses. Depuis juillet 2022, les SCPI CORUM ont investi 3 milliards d'euros et renouvelé ainsi la moitié de leur patrimoine. Résultat : des immeubles récents, mieux positionnés, plus rentables, et moins coûteux à entretenir. Ce qui signifie pour vous des dividendes potentiels plus élevés et d'éventuelles plus-values à venir.

D'autre part, les investisseurs sont peu à peu de retour. Il redevient donc possible de vendre des immeubles, à condition de le faire au bon moment. Chez CORUM, nous croyons à une gestion active : quand un immeuble atteint son pic de performance, il faut savoir le céder pour en tirer le meilleur prix. Ce choix peut sembler contre intuitif mais il est guidé par une logique simple : faire tourner le patrimoine pour éviter qu'il ne s'essouffle.

Illustration ? Grâce à cette démarche, CORUM Origin et CORUM XL ont reversé 105 millions d'euros de plus-values à leurs épargnants depuis leur création, soit 23 % de valeur créée, hors revenus mensuels.

## Profiter d'un dollar faible !

Aller chercher de la richesse dans la première économie du monde pour la ramener en France : c'est la proposition de CORUM USA et elle n'a jamais été mieux placée pour le faire !

L'Amérique a beau vivre une transformation radicale depuis l'arrivée de Donald Trump à la Maison Blanche, il y a des réalités qui ne changent pas : l'économie américaine reste la plus riche du monde. Parallèlement, son marché immobilier continue de souffrir : les investisseurs restent en retrait, et les prix sont au plus bas... Ces difficultés du marché immobilier américain avaient d'ailleurs motivé le lancement de CORUM USA : nous y voyons une formidable opportunité pour acheter des immeubles de qualité à des prix fortement dépréciés.

La nouveauté, c'est la baisse marquée du dollar\*, notamment sous la pression de Donald Trump pour qui un dollar plus faible est synonyme d'exportations plus compétitives. Ce recul de la monnaie américaine est une bonne nouvelle pour votre épargne investie dans CORUM USA. Les planètes sont alignées ; nous avons une fenêtre historique pour continuer d'acheter des immeubles outre-Atlantique !

\* 1 dollar = 0,85 euro au 30 septembre 2025, contre 0,95 euro le 13 novembre 2024, au lancement de CORUM USA.



**Mélanie Ballu,**  
Associée - Directrice  
des investissements  
et Directrice Générale  
de Corum Asset Management

**Florent Deleglise,**  
Associé - Directeur  
de la gestion  
des fonds

# Le dividende en détail

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

## Dividende par part<sup>1</sup> au 3<sup>ème</sup> trimestre 2025

### Répartition :

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

- 0,90 € – le 11 août 2025
- 0,96 € – le 10 septembre 2025
- 0,90 € – le 10 octobre 2025

Le versement du prochain dividende interviendra le :  
• 10 novembre 2025



2,76 €

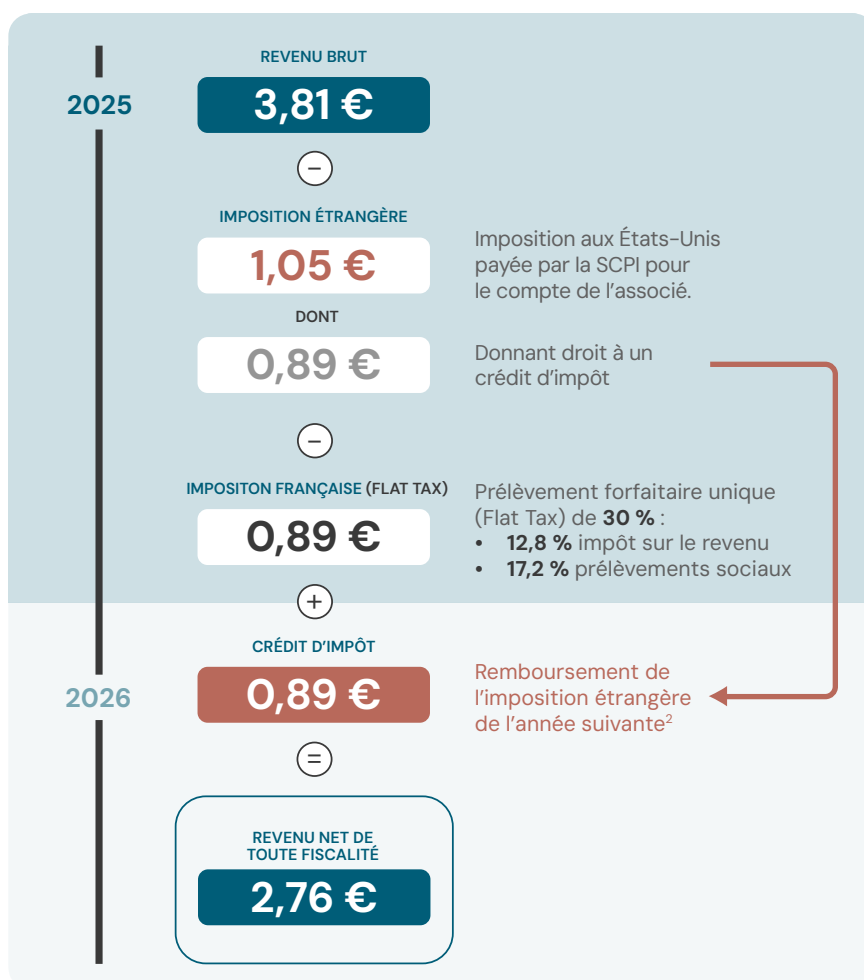
Dividende net d'impôt étranger lié aux loyers perçus

1,05 €

Impôt étranger, prélevé à la source sur les loyers, avancé par CORUM USA

## Le détail de votre dividende et sa fiscalité

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



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

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

# Les performances

## L'essentiel de l'actu

<b>5,30 €</b> par part Dividende brut trimestriel	<b>759 000 €</b> Montant des loyers encaissés au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2025	<b>&gt;7 %</b> Objectif de rendement <sup>1</sup> potentiel en 2025	<b>4,5 %</b> Objectif de rendement <sup>1</sup> annuel non garanti	<b>4,5 %</b> Objectif de taux de rendement interne <sup>2</sup> sur 10 ans
---	--	---	--	--

## Évolution de votre SCPI

<b>3 343</b> associés au 30/09/2025 <b>+ 120 % par rapport au 01/01/2025</b>	dont <b>541</b> ont rejoint la communauté des associés CORUM USA ce trimestre	<b>Ce trimestre</b> <b>32 435</b> nouvelles parts augmentant le capital	<b>102</b> parts vendues et compensées par ces nouveaux associés	<b>0</b> parts vendues entre épargnants	<b>0</b> part en attente de retrait
--	--	---	---	---	--

## Évolution du capital

<b>54 millions d'euros</b> Capitalisation (en prix de souscription) <sup>3</sup> <b>+ 83 % par rapport au 01/01/2025</b>	<b>43 millions d'euros</b> Capital nominal <sup>4</sup>	<b>268 556</b> Nombre de parts
--	--	-----------------------------------

## Évolution du prix de part

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 4 NOVEMBRE 2024

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

### PRIX DE REVENTE<sup>5</sup> PAR PART DEPUIS LE 4 NOVEMBRE 2024

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

1. **Rendement** : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part. Cet indicateur permet de mesurer la performance financière annuelle de CORUM USA.

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

3. **Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM USA multiplié par le prix de part au 30 septembre 2025 : 268 556 parts \* 200 € = 54 millions d'euros.

4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM USA multiplié par le montant nominal d'une part au 30 septembre 2025 : 268 556 parts \* 160 € = 43 millions d'euros.

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

# Le profil du patrimoine

## Le patrimoine en un coup d'œil

3

Nombre d'immeubles

3

Nombre de locataires

9,94 ANNÉES  
SOIT JUSQU'EN SEPTEMBRE 2035Durée moyenne pendant laquelle les locataires  
sont engagés à payer leur loyer7 353<sub>m²</sub>Superficie totale  
(dont superficie vacante : 0 m²)

## Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE (TOP)

100 %

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

100 %

## Répartition typologique et géographique

% de la valeur du patrimoine

68 %  
Santé32 %  
Commerce

États-Unis

100 %

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



# Les frais en toute transparence

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

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

## Frais à l'entrée

Prélevés sur l'épargne investie



**Frais de souscription**

12 % TTC du prix de part

Ils rémunèrent :

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

## Frais à la sortie

Prélevés sur l'épargne investie



**Commissions de cession des parts**

0 €

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



**Commissions de retrait anticipé**

0 % du prix de revente de la part

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

## Frais liés à la gestion de votre épargne

Prélevés directement sur les loyers perçus



**Commissions de gestion**

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

Ils rémunèrent :

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



**Commissions de suivi et de pilotage des travaux**

0 % du montant HT des travaux réalisés

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

Ils rémunèrent :

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



**Commissions d'acquisition**

0 % du prix d'acquisition net vendeur

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

Ils rémunèrent :

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



**Commissions de cession des immeubles**

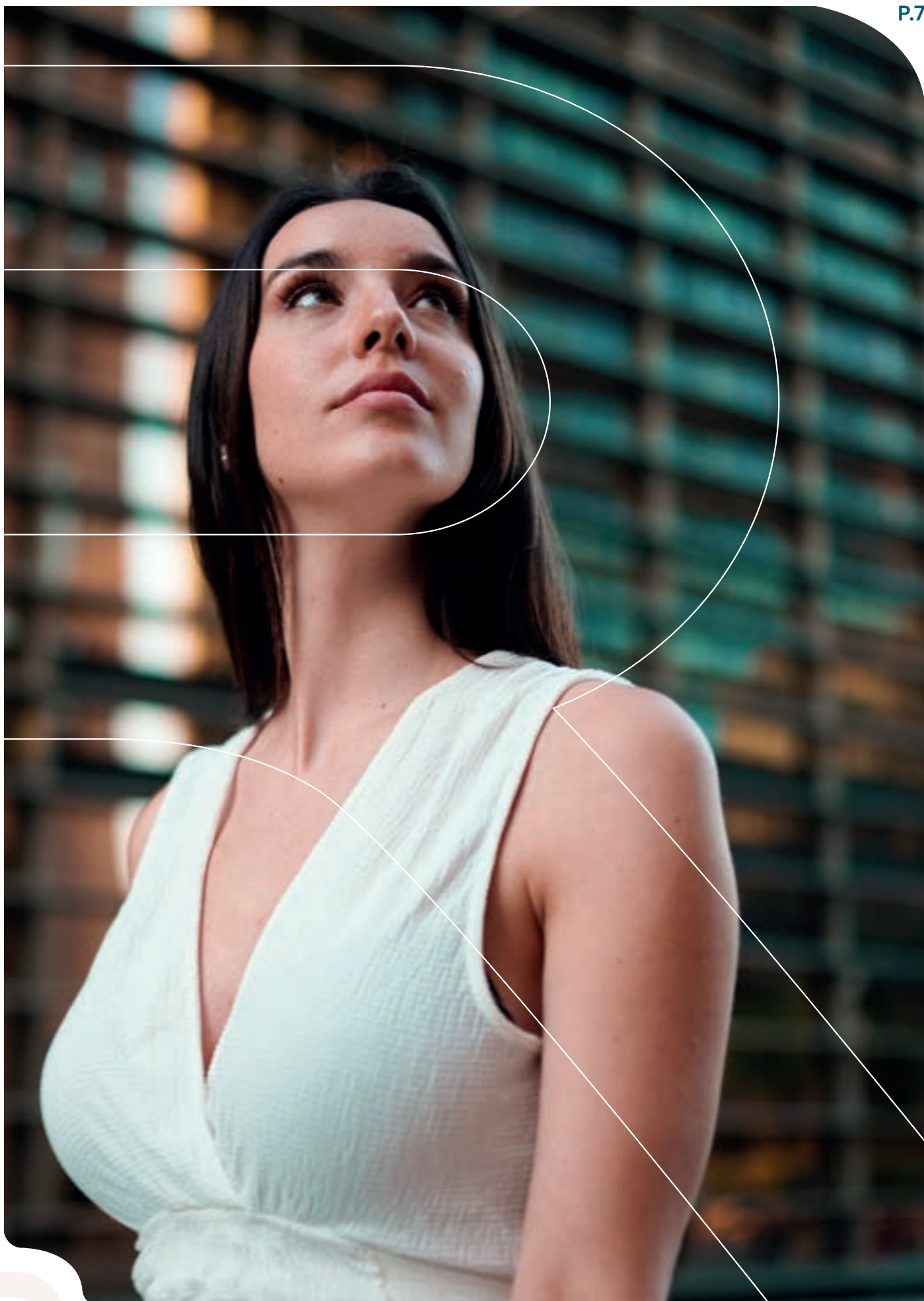
5 % TTC du prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)

Ils rémunèrent :

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

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





# Date d'entrée en jouissance



**1<sup>er</sup> JOUR DU 6<sup>e</sup> MOIS**

suivant la souscription et son règlement intégral.

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

Ce délai d'entrée en jouissance a deux fonctions :

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

## Avertissement

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

### Conditions de souscription à l'augmentation de capital

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

### Conditions de retrait des associés

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

### Conditions de cession

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

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

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

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

### Prélèvement à la source obligatoire sur produits financiers

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

### Vie sociale

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

### Souscription à crédit

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

**CORUM**  
L'ÉPARGNE

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

CORUM USA, siège social : 1 rue Euler – 75008 Paris – RCS Paris 934 348 020, immatriculée le 17 octobre 2024 – Capital social initial : 12 388 555,52 € – Capital social au 30 septembre 2025 : 42 968 955 €. Visa SCPI n°24-11 en date du 09 juillet 2024. Société de gestion : CORUM Asset Management agréée par l'AMF le 14 avril 2011 sous le n° GP-11000012, agréée au titre de la directive AIFM. Bulletin trimestriel d'information publié le 17/10/2025.



[www.corum.fr](http://www.corum.fr)  
01 53 75 43 92

