



# RAPPORT ANNUEL 2025

L'essentiel de votre épargne

**CORUM**  
USA ★★★





# 01

## LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

L'essentiel de l'année 2025 | 6

# 02

## SE DÉVELOPPER ET INNOVER

Le profil du patrimoine immobilier	10
Une présence dans 3 États	12
Les immeubles acquis	13

# 03

## LES ÉLÉMENTS FINANCIERS

Le marché des parts	16
Les données financières	17
Les comptes annuels de l'exercice 2025	20

# 04

## RAPPORTS ET PROJETS DE RÉOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Rapport de la société de gestion	32
Rapport du Conseil de surveillance	34
Rapport du commissaire aux comptes	35
Rapport spécial du commissaire aux comptes	37
Rapport de la conformité et de l'audit interne	38
Projets de résolutions à l'Assemblée Générale Mixte	41





# 01

## LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE

# L'ESSENTIEL DE L'ANNÉE 2025



Acheter des parts de la 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. 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 et du cours du dollar. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne présagent pas des performances futures.

La performance 2025 de CORUM USA n'est pas représentative d'une performance stabilisée, notamment en raison de l'impact du délai de jouissance sur la distribution des dividendes.

15,40 €

**Dividende annuel brut  
par part en 2025**

Les associés CORUM USA en jouissance sur l'ensemble de l'année 2025 ont perçu un dividende brut de 15,40 € par part.

4,50 %

**Objectif de taux de rendement  
interne sur 10 ans**

Il 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.

7,70 %

**Rendement (taux de distribution)  
de CORUM USA en 2025**

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

**LES CHIFFRES  
CLÉS**

7,70 %

**Performance globale annuelle  
de CORUM USA en 2025**

Elle est définie comme le rendement versé augmenté ou diminué de la différence entre le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1 et le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part.

4 084

**associés**

Vous êtes plus de 4 000 à avoir rejoint CORUM USA depuis sa création. Nous vous remercions pour la confiance que vous nous accordez. Comptez sur nous pour continuer à offrir le meilleur à votre épargne !

65 millions €

**Capitalisation**

Il s'agit du nombre de parts au 31 décembre 2025 multiplié par le prix d'achat de la part à la même date. La capitalisation permet d'estimer la taille de votre SCPI. En d'autres termes, c'est aussi le montant de l'épargne que vous nous avez confiée depuis le lancement de votre SCPI.





02

**SE DÉVELOPPER  
ET INNOVER**

# LE PROFIL DU PATRIMOINE IMMOBILIER



## Répartition géographique

(en % de la valeur vénale)

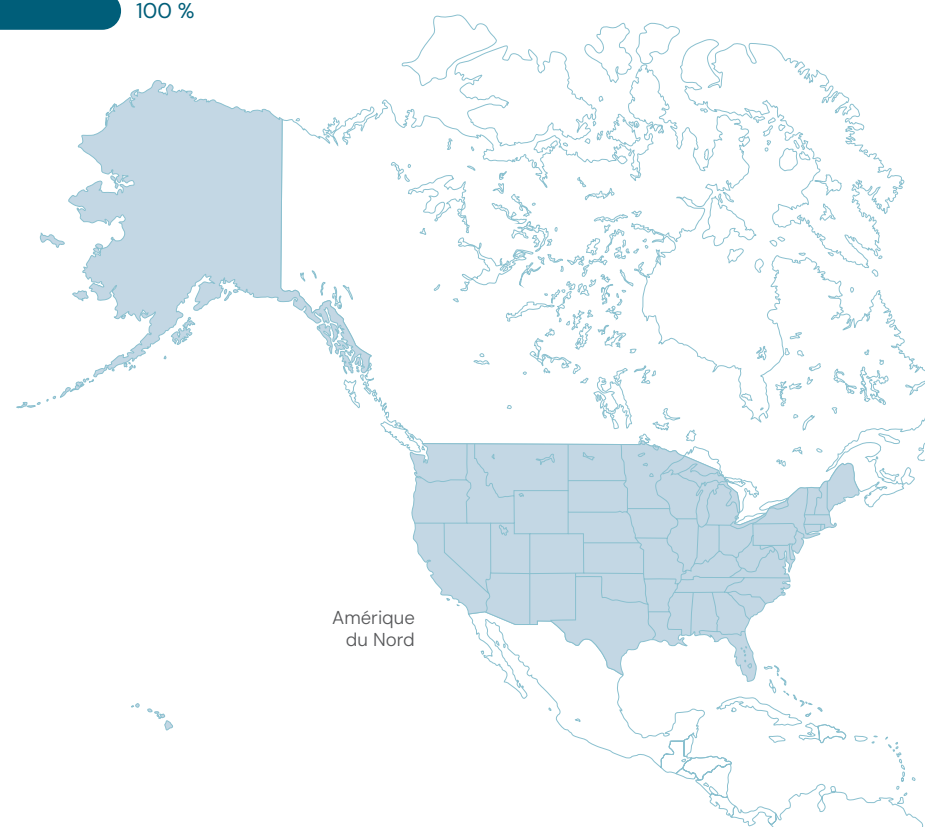
États-Unis 100 %

## Taux d'occupation financier (TOF)<sup>[1]</sup> 2025

Taux d'occupation financier  
(TOF)

100 %

[1] Il s'agit du rapport entre les loyers facturés et facturables  
(y compris les locaux sous franchise de loyer).  
Ce taux mesure la performance locative financière.



Amérique  
du Nord

## LE PATRIMOINE EN UN COUP D'ŒIL



3

nombre d'immeubles



3

nombre de locataires



9,69

années, soit jusqu'en  
septembre 2035

Durée moyenne pendant  
laquelle les locataires sont  
engagés à payer leur loyer



7 353 m<sup>2</sup>

superficie totale  
(dont superficie vacante : 0 m<sup>2</sup>)

## LA RÉPARTITION TYPOLOGIQUE

(en % de la valeur du patrimoine)



68 %

Santé



32 %

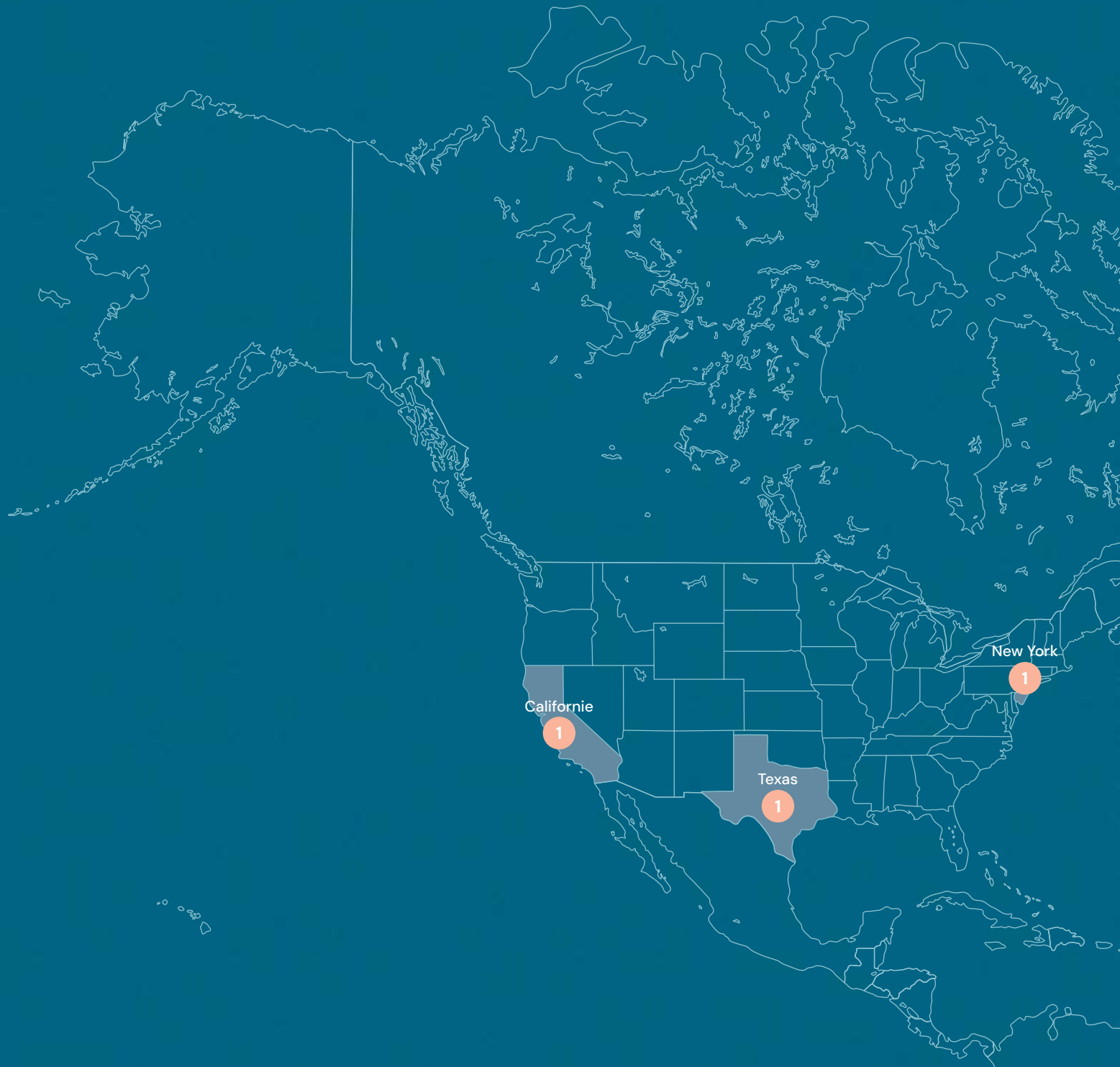
Commerce



PAM Health  
Texas – USA  
Acquis le  
11 avril 2025



# UNE PRÉSENCE DANS 3 ÉTATS



● Nombre d'investissements réalisés

# LES IMMEUBLES ACQUIS

Les investissements réalisés par CORUM USA au cours de l'année ne présagent pas de ses performances futures.  
Le rendement à l'acquisition correspond au loyer annuel rapporté au prix d'acquisition acte en main de l'immeuble.  
Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne présage pas de sa performance annuelle.

## USA

CVS Pharmacy  
New York

Acquis le 13 novembre 2024



Prix : 16 M€  
Rendement  
à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 7 %

Surface : 1 039 m²  
Typologie : Commerce  
Durée du bail  
à l'acquisition : 15,2 ans  
Locataire : CVS Pharmacy

## USA

PAM Health  
Texas

Acquis le 11 avril 2025



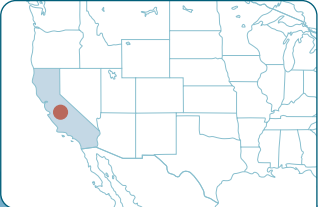
Prix : 26 M€  
Rendement  
à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 7 %

Surface : 4 692 m²  
Typologie : Santé  
Durée du bail  
à l'acquisition : 6,4 ans  
Locataire : PAM Health

## USA

WelbeHealth  
Californie

Acquis le 16 avril 2025



Prix : 8 M€  
Rendement  
à l'acquisition<sup>[1]</sup> : 7,3 %

Surface : 1 622 m²  
Typologie : Santé  
Durée du bail  
à l'acquisition : 15,2 ans  
Locataire : WelbeHealth

[1] Rendement à l'acquisition : rendement immobilier au jour de l'acquisition, à savoir le loyer annuel rapporté au prix d'acquisition tous frais inclus de l'immeuble (droits d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus).





# 03

## LES ÉLÉMENTS FINANCIERS



# LE MARCHÉ DES PARTS

Afin de faciliter votre lecture, les chiffres présentés dans ce rapport sont arrondis. Nous vous rappelons que les chiffres cités ont trait aux années écoulées et que les performances passées ne présagent pas des performances futures de CORUM USA.

Date de création : 7 octobre 2024  
Date d'ouverture au public : 4 novembre 2024  
Prix de souscription de la part au 04/11/2024 : 200 €  
Prix de souscription de la part au 31/12/2025 : 200 €  
Valeur nominale de la part : 160 €

La société de gestion ne garantit pas la revente des parts.

## Évolution du capital

	2025 <sup>[2]</sup>
Montant du capital nominal au 31/12 en k€	51 958
Nombre de parts au 31/12	324 739
Nombre d'associés au 31/12	4 084
Rémunération HT de la société de gestion lors des souscriptions au cours de l'exercice en k€	6 116
Prix d'entrée au 31/12 <sup>[1]</sup>	200 €

[1] Prix payé par le souscripteur.  
[2] Premier exercice de 15 mois.

## Évolution du prix de la part

	2025 <sup>[5]</sup>
Prix de souscription au 01/01 <sup>[6]</sup>	200 €
Prix de souscription au 31/12	200 €
Dividende brut versé au titre de l'exercice	16,64 €
Dividende brut versé au titre de l'année 2025 <sup>[1]</sup>	15,40 €
Report à nouveau cumulé par part en jouissance	-
Report à nouveau cumulé par part souscrite	-
Taux de rendement interne <sup>[2]</sup>	NC
Taux de distribution de l'exercice <sup>[3]</sup>	6,68 %
Taux de distribution de l'année 2025 <sup>[3]</sup>	7,70 %
Variation du prix de la part <sup>[4]</sup>	0,00 %

[1] Le montant par part du dividende brut pour un associé en jouissance au 1<sup>er</sup> janvier de l'année.  
[2] Taux de rendement interne calculé sur 5 ans, 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. La SCPI n'ayant pas 5 ans d'existence, cette information ne peut être communiquée. L'objectif de taux de rendement interne sur 10 ans est fixé à 4,5 %.  
[3] Taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers, versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N de la part.  
[4] Variation du prix acquéreur de la part sur l'année, il correspond à l'écart entre le prix acquéreur au 31 décembre de l'année N et le prix acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N divisé par le prix acquéreur au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N.  
[5] Premier exercice de 15 mois.  
[6] Prix de souscription au 4 novembre 2024 (date d'ouverture des souscriptions au public) : 200 €.

# LES DONNÉES FINANCIÈRES

## Chiffres clés

	2025 <sup>[4]</sup>	
	Total (en k€)	Par part (en €)
1 – Compte de résultat <sup>[1]</sup>		
Produits de l'activité immobilière <sup>[2]</sup>	3 153	24,57
Résultat de l'activité immobilière <sup>[2]</sup>	2 842	22,15
Résultat de l'exercice	2 136	16,64
2 – Valeurs bilancielles <sup>[3]</sup>		
Capital social	51 958	160,00
Total des capitaux propres	57 160	176,02
Immobilisations locatives	0	0,00
Titres, parts et actions des entités contrôlées	54 230	167,00
Total de l'état du patrimoine	57 160	176,02
3 – Autres informations		
Résultat distribuable <sup>[1]</sup>	2 136	16,64
Dividende	2 136	16,64
4 – Patrimoine <sup>[3]</sup>		
Valeur vénale des immeubles	54 769	168,65
Valeur comptable	57 160	176,02
Valeur de réalisation	57 490	177,04
Valeur de reconstitution	66 000	203,24

[1] Les montants par part sont fonction du nombre moyen de parts en jouissance à la fin de l'exercice.  
[2] Les produits et le résultat de l'activité immobilière sont présentés après transparensation des immobilisations financières.  
[3] Les montants par part sont fonction du nombre de parts souscrites à la fin de l'exercice.  
[4] Premier exercice de 15 mois.





Évolution par part des résultats financiers (en €)

Le tableau suivant est présenté après transparisation des immobilisations financières.

	2025 <sup>[5]</sup>	% du total des revenus
Recettes locatives brutes	24,57	33,6 %
Produits financiers <sup>[1]</sup>	0,81	1,1 %
Produits divers	0,00	0,0 %
Transfert de charges	47,67	65,3 %
<b>Total des revenus<sup>[2]</sup></b>	<b>73,05</b>	<b>100,0 %</b>
Commission de gestion	51,36	70,3 %
Autres frais de gestion	0,57	0,8 %
Entretien du patrimoine	0,49	0,7 %
Charges financières	2,02	2,8 %
Charges locatives non récupérables	1,93	2,6 %
<b>Sous-total des charges externes</b>	<b>56,37</b>	<b>77,2 %</b>
Amortissements nets <sup>[3]</sup>	0,04	0,1 %
Provisions nettes <sup>[3]</sup>	0,00	0,0 %
<b>Sous-total des charges internes</b>	<b>0,04</b>	<b>0,1 %</b>
<b>Total des charges<sup>[4]</sup></b>	<b>56,41</b>	<b>77,2 %</b>
<b>Résultat courant</b>	<b>16,64</b>	<b>22,8 %</b>
<b>Résultat exceptionnel</b>	<b>0,00</b>	<b>0,0 %</b>
Variation du report à nouveau	0,00	0,0 %
<b>Revenus distribués avant prélèvements fiscaux et sociaux</b>	<b>16,64</b>	<b>22,8 %</b>
<b>Revenus distribués après prélèvements fiscaux et sociaux<sup>[6]</sup></b>	<b>12,84</b>	<b>17,6 %</b>

[1] Avant prélèvements fiscaux et sociaux.  
[2] Hors prélèvements sur la prime d'émission.  
[3] Dotation de l'exercice diminuée des reprises.  
[4] Hors amortissements, frais et commissions de souscription prélevées sur la prime d'émission.  
[5] Premier exercice de 15 mois.  
[6] Revenus distribués après prélèvement forfaitaire libératoire français et réintégration des crédits d'impôts sur les revenus étrangers.

Emploi des fonds (en k€)

Le tableau suivant est présenté après transparisation des immobilisations financières.

	Total au 07/10/2024 <sup>[1]</sup>	Variation	Total au 31/12/2025
+ Fonds collectés	-	57 160	57 160
+ Emprunts	-	-	-
- Frais d'acquisition et TVA non récupérables sur investissements prélevés sur la prime d'émission	-	932	932
- Frais de constitution et d'augmentation de capital prélevés sur la prime d'émission	-	-	-
- Achats/cessions d'immeubles et travaux immobilisés	-	50 574	50 574
+ Plus-values réalisées sur cessions d'actifs	-	-	-
<b>Sommes restant à investir</b>	<b>-</b>	<b>5 654</b>	<b>5 654</b>

[1] Date de début du premier exercice de 15 mois.

Tableau de financement (en k€)

En complément du tableau d'emploi des fonds ci-contre, la société de gestion vous communique le tableau de financement, état des flux de trésorerie d'emplois mobilisés et de ressources dégagées.

Le tableau suivant est présenté après transparisation des immobilisations financières.

	2025 <sup>[2]</sup>
<b>Valeurs disponibles au début d'exercice</b>	<b>-</b>
<b>Ressources de l'exercice</b>	
Bénéfice de l'exercice	2 136
Cessions d'actifs <sup>[1]</sup>	-
Augmentation de capital (prime d'émission nette)	57 160
Variation des dettes hors solde sur dividendes	-30
Dotations aux provisions	67
<b>Total des ressources</b>	<b>59 332</b>
<b>Emplois de l'exercice</b>	
Variation des valeurs réalisables	-357
Acquisitions d'immeubles	51 506
Solde du dividende de l'exercice précédent	-
Acomptes sur dividendes de l'exercice	1 966
Reprise d'amortissements et de provisions	-
<b>Total des emplois</b>	<b>53 114</b>
<b>Valeurs disponibles en fin d'exercice</b>	<b>6 217</b>

[1] Plus-values sur cessions d'actifs, nettes des honoraires de la société de gestion.  
[2] Premier exercice de 15 mois.





# LES COMPTES ANNUELS DE L'EXERCICE 2025

(premier exercice de 15 mois)

## Comptes

### État du patrimoine (en k€)

	2025	
	Valeurs bilancieller	Valeurs estimées
Immobilisations locatives <sup>[1]</sup>	-	-
Immobilisations en cours	-	-
Titres de participation <sup>[1]</sup>	54 230	54 579
Immobilisations incorporelles	24	-
Provisions liées aux placements immobiliers	-5	-
Total des placements immobiliers	54 249	54 579
Actifs immobilisés	-	-
Locataires et comptes rattachés	-	-
Autres créances	637	637
Placements et disponibilités	3 239	3 239
Provisions pour risques et charges	-	-
Dettes financières	-1	-1
Dettes d'exploitation	-1 038	-1 038
Total des autres actifs et passifs d'exploitation	2 837	2 837
Total des comptes de régularisation actifs et passifs	75	75
Capitaux propres comptables	57 160	-
Valeur estimée du patrimoine <sup>[2]</sup>	-	57 490

[1] Frais d'acquisition inclus.  
[2] Valeur de réalisation définie à l'article L. 214-109 du Code monétaire et financier (anciennement article 11 de la loi n° 701300 du 31 décembre 1970) et à l'article 14 du décret n° 71524 du 1<sup>er</sup> juillet 1971.

### Tableau de variation des capitaux propres (en k€)

	Ouverture au 07/10/2024 <sup>[1]</sup>	Mouvements 2024/2025	Clôture au 31/12/2025
Capital	-	51 958	51 958
Capital souscrit	-	51 958	51 958
Prime d'émission nette	-	5 201	5 201
Primes d'émission	-	11 317	11 317
Prélèvement sur prime d'émission	-	-6 116	-6 116
Écarts d'évaluation	-	-	-
Réserves et report à nouveau	-	-	-
Résultat de l'exercice	-	-	-
Résultat au 07/10/2024	-	-	-
Acomptes sur distribution au 07/10/2024	-	-	-
Résultat au 31/12/2025	-	2 136	2 136
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2025	-	-2 136	-2 136
Total des capitaux propres	-	57 160	57 160

[1] Date de début du premier exercice de 15 mois.

### Engagement hors bilan (en k€)

	31/12/2025
Dettes garanties	-
Engagements donnés sur les placements immobiliers	-
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	-
Garanties données	-
Garanties reçues	-
Aval, cautions	-

Les engagements hors bilan des immobilisations financières sont présentés dans l'annexe des comptes (cf. note p. 27).

### Compte de résultat (en k€)

	2025 <sup>[1]</sup>
Produits de l'activité immobilière	
Loyers	-
Charges facturées	-
Produits des participations contrôlées	2 559
Produits annexes	-
Reprise de provisions	-
Transfert de charges immobilières	-
Total I : produits immobiliers	2 559
Charges de l'activité immobilière	
Charges ayant leur contrepartie en produits	-
Travaux de gros entretiens	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-
Autres charges immobilières (dont charges financières)	-
Charges sur acquisitions réalisées	-
Charges sur acquisitions non réalisées	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-
Total II : charges immobilières	-
Résultat de l'activité immobilière A = (I-II)	2 559

[1] Premier exercice de 15 mois.



Compte de résultat (en k€) (suite)

	2025 <sup>[1]</sup>
<b>Produits d'exploitation</b>	
Reprise d'amortissements d'exploitation	-
Reprise de provisions d'exploitation	-
Transferts de charges d'exploitation <sup>[1]</sup>	6 116
Reprises de provisions pour créances douteuses	-
<b>Total I : produits d'exploitation</b>	<b>6 116</b>
<b>Charges d'exploitation</b>	
Commissions de la société de gestion <sup>[2]</sup>	6 262
Diverses charges d'exploitation	70
Dotations aux amortissements d'exploitation	5
Dotations aux provisions d'exploitation	-
Dépréciation des créances douteuses	-
Dotations aux provisions devises	-
<b>Total II : charges d'exploitation</b>	<b>6 337</b>
<b>Résultat d'exploitation autre que l'activité immobilière B = (I-II)</b>	<b>-221</b>
<b>Produits financiers</b>	
Dividendes des participations non contrôlées	-
Produits d'intérêts des comptes courants	-
Autres produits financiers	34
Reprise de provisions sur charges financières	-
<b>Total I : produits financiers</b>	<b>34</b>
<b>Charges financières</b>	
Charges d'intérêts des emprunts	177
Charges d'intérêts des comptes courants	-
Autres charges financières	58
Dépréciations	-
<b>Total II : charges financières</b>	<b>236</b>
<b>Résultat financier C = (I-II)</b>	<b>-202</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	
Produits exceptionnels	-
Reprise de provisions exceptionnelles	-
<b>Total I : produits exceptionnels</b>	<b>-</b>
<b>Charges exceptionnelles</b>	
Charges exceptionnelles	-
Dotations aux amortissements et aux provisions exceptionnelles	-
<b>Total II : charges exceptionnelles</b>	<b>-</b>
<b>Résultat exceptionnel D = (I-II)</b>	<b>-</b>
<b>Résultat net (A+B+C+D)</b>	<b>2 136</b>

[1] Premier exercice de 15 mois.  
[2] Dont les commissions de souscription pour 6 116 k€ en 2025. Hors commissions versées par les immobilisations financières (cf. note p. 29).

Annexe aux comptes

L'annexe ci-dessous fait partie intégrante des comptes établis conformément :

- aux dispositions du règlement ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié et des dispositions du règlement ANC n° 2022-06 (première année d'application à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2025, sans incidence significative sur les comptes de la SCPI), relatifs au plan comptable général, notamment dans le respect des principes de prudence, de continuité de l'exploitation, de permanence des méthodes et d'indépendance des exercices ;
- aux règles spécifiques applicables aux Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) visées au 2° de l'article L. 214-1 et aux articles L. 214-86 à 214-120 du Code monétaire et financier et aux adaptations prévues par le règlement ANC n° 2016-03 du 15 avril 2016 homologué par arrêté du 7 juillet 2016.

Selon les dispositions de l'article 121-1 du règlement ANC n° 2016-03, les états financiers annuels des SCPI sont constitués par :

- un état du patrimoine ;
- un tableau de variation des capitaux propres ;
- un état des engagements hors bilan ;
- un compte de résultat ;
- une annexe.

Dérogations

- aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels : néant ;
- aux hypothèses de base sur lesquelles sont fondés les comptes annuels : néant ;
- à la méthode du coût historique dans la colonne « valeurs bilanciell

Précisions apportées sur les méthodes d'évaluation

Principales règles d'évaluation des immobilisations locatives

Les immeubles locatifs sont inscrits dans l'état du patrimoine (valeurs bilanciell

Valeurs vénales des immeubles

En vertu des dispositions applicables à CORUM USA, les « valeurs estimées » de l'état du patrimoine présentent la valeur vénale des immeubles locatifs ainsi que la valeur nette des autres actifs de la SCPI.

La valeur ainsi obtenue correspond à la valeur de réalisation définie aux articles L. 214-106 et R. 214-157-1 du Code monétaire et financier.

Les expertises et actualisations sont établies dans le respect des règles stipulées par la charte professionnelle des experts immobiliers, conformément à la recommandation de l'AMF et du Conseil national de la comptabilité d'octobre 1995.

L'expert détermine la valeur d'un immeuble locatif en mettant en œuvre deux méthodes :

- la méthode de comparaison directe de la valeur par référence à des transactions récentes et comparables ;
- la méthode par capitalisation du revenu brut, qui consiste à lui appliquer un taux de capitalisation conduisant à une valeur hors droit et hors frais.

Valorisation des titres de participation détenus

Les titres de participation de sociétés contrôlées figurant dans l'état du patrimoine, colonne « valeurs bilanciell

La valeur estimée des titres de participation de sociétés contrôlées résulte des mêmes méthodes de calcul effectuées par l'expert pour l'évaluation de l'ensemble du patrimoine immobilier.

Amortissements et prélèvements sur prime d'émission

Les frais d'acquisition sont prélevés sur la prime d'émission.

Les commissions de souscription versées à la société de gestion sont prélevées sur la prime d'émission, conformément aux dispositions statutaires.

Opérations en monnaies étrangères

Le coût d'entrée des opérations exprimées en monnaies étrangères est converti en euros au cours du jour de l'opération.

À la date de clôture de l'exercice :

- la valeur bilancielle des immobilisations financières libellées en monnaies étrangères demeure inscrite au cours historique. Leurs valeurs estimées sont présentées au cours de clôture ;
- les liquidités existant à la clôture de l'exercice sont converties en euros au cours de clôture. Les écarts de conversion constatés sont comptabilisés dans le résultat de l'exercice ;
- la valeur bilancielle des autres postes de l'état du patrimoine libellés en monnaies étrangères est convertie en euros au cours de clôture. Les pertes de change latentes entraînent à due concurrence la constitution d'une provision pour risques ;
- les engagements hors bilan libellés en monnaies étrangères sont convertis en euros au cours de clôture.

CORUM USA est exposée au risque de devise, ses actifs et revenus étant principalement libellés en dollars américains alors que ses comptes sont établis en euros.

Aucune opération de couverture du risque de change n'est mise en place.



Informations relatives à l'état du patrimoine et aux capitaux propres (premier exercice de 15 mois)

Informations relatives aux actifs immobilisés (en k€)

	Valeurs brutes au 07/10/2024 <sup>[1]</sup>	Augmentation	Diminution	Valeurs brutes au 31/12/2025
Terrains et constructions locatives	-	-	-	-
Immobilisations en cours	-	-	-	-
Frais d'acquisition	-	-	-	-
Titres de participation	-	54 230	-	54 230
Total	-	54 230	-	54 230

[1] Date de début du premier exercice de 15 mois

Immobilisations financières (en k€)

CORUM USA est actionnaire de CORUM Investment LLC, une société à responsabilité limitée domiciliée aux États-Unis, contrôlée au sens du règlement ANC n° 2016-03.

Les données ci-dessous relatives aux immobilisations financières sont établies selon le niveau de participation détenu par la société.

Société détenue	Devise nominale et fonctionnelle	Date d'acquisition	Valeur comptable	Valeur estimée	Capital	Résultat 2025	Capitaux propres	Quote-part détenue
CORUM Investment LLC	Dollar américain	04/11/2024	54 230	54 579	5 076	1 653	52 545	99,38 %
Total			54 230	54 579	5 076	1 653	52 545	

Les actifs et passifs de CORUM Investment LLC se décomposent ainsi :

	2025	
	Valeurs bilancielleres	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives	46 121	51 688
Immobilisations en cours	-	-
Frais d'acquisition	866	-
Total des placements immobiliers	46 987	51 688
Locataires et comptes rattachés	118	118
Autres créances	-	-
Placements et disponibilités	2 978	2 978
Provisions pour risques et charges	-	-
Dettes financières	-	-
Dettes d'exploitation	-149	-149
Total des autres actifs et passifs d'exploitation	2 947	2 947
Total des comptes de régularisation actifs et passifs	-57	-57
Capitaux propres comptables	52 545	-
Valeur estimée du patrimoine	-	54 579

Les produits de l'activité immobilière de CORUM Investment LLC se décomposent ainsi :

	2025
Loyers	2 878
Charges facturées	248
Produits annexes	27
Total I : produits immobiliers	3 153

Les charges de l'activité immobilière de CORUM Investment LLC se décomposent ainsi :

	2025
Charges ayant leur contrepartie en produits	248
Travaux de gros entretiens	-
Charges d'entretien du patrimoine locatif	-
Dotation aux provisions pour gros entretiens	-
Dotation aux amortissements et provisions des placements immobiliers	-
Autres charges immobilières (dont charges financières)	63
Charges sur acquisitions non réalisées	-
Dépréciation des titres de participation contrôlés	-
Total II : charges immobilières	311

Les charges ayant leur contrepartie en produits sont composées des charges refacturées.

Les autres charges immobilières correspondent à des charges non refacturables.

Les charges de CORUM Investment LLC comprennent par ailleurs des amortissements sur les constructions locatives, conformément aux normes locales, ainsi que des frais de gestion (cf. note p. 29).

Dettes financières et ratio d'endettement (en k€)

	2025	
	Au niveau de CORUM USA	Au niveau des immobilisations financières
Dettes financières affectées à l'immobilier	-	-
Dettes financières affectées à l'exploitation	-	-
Valeur de réalisation	57 490	54 579
Ratio d'endettement	0 %	0 %

Informations relatives aux capitaux propres

Valeurs de la société au 31 décembre 2025

- Conformément aux dispositions en vigueur, il a été procédé, à la clôture de l'exercice, à la détermination des valeurs :
- comptable, soit la valeur résultant de l'état du patrimoine ;
  - de réalisation, soit la valeur vénale du patrimoine résultant des expertises réalisées augmentée de la valeur nette des autres actifs ;
  - de reconstitution, soit la valeur de réalisation majorée des frais afférents à une reconstitution du patrimoine.

Ces valeurs se sont établies ainsi pour 324 739 parts au 31 décembre 2025.

	2025	2025 par part
	en k€	en €
Placements immobiliers	54 438	167,64
Autres actifs nets <sup>[1]</sup>	2 722	8,38
Valeur comptable	57 160	176,02
Valeur vénale des immobilisations locatives	54 769	168,65
Autres actifs nets <sup>[1]</sup>	2 722	8,38
Valeur de réalisation	57 490	177,04
Frais nécessaires pour l'acquisition du patrimoine de la SCPI à la date de clôture de l'exercice <sup>[2]</sup>	590	1,82
Commissions de souscription au moment de la reconstitution	7 920	24,39
Valeur de reconstitution	66 000	203,24

[1] Les autres actifs nets correspondent à l'actif circulant net moins déduction des provisions pour risques et charges et des dettes.

[2] Les frais de notaire sont basés sur les valeurs d'expertise reçues le 31 décembre de chaque année.



Événements postérieurs à la clôture

Néant.

Informations relatives aux actifs et passifs d’exploitation

Détail des créances

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2025
Créances locataires et comptes rattachés	
Créances locataires	-
Créances douteuses	-
Dépréciation des créances locataires	-
Total des créances locataires et comptes rattachés	-
Autres créances	
Intérêts ou dividendes à recevoir	190
État et autres collectivités	-
Syndics	-
Autres débiteurs	447
Total des autres créances	637

Détail des dettes

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2025
Emprunts	1
Concours bancaires courants	-
Total des dettes envers les établissements de crédit	1
Total des dépôts de garantie reçus	-
Locataires créditeurs	-
Fournisseurs et comptes rattachés	793
État et autres collectivités	98
Associés créditeurs	-
Dettes sur distribution	148
Total des dettes d’exploitation	1 038

Détail des comptes de régularisation

Décomposition des postes du bilan (en k€)	2025
Charges constatées d'avance	75
Produits constatés d’avance	-
Total des comptes de régularisation actifs et passifs	75

Informations relatives au compte de résultat (premier exercice de 15 mois)

Produits de l’activité immobilière

Les produits de l’activité immobilière de CORUM USA se composent uniquement des dividendes reçus des im-mobilisations financières pour un montant de 2 559 k€ (cf. note p. 24 pour l’information au niveau des immobalisa-tions financières).

Charges de l’activité immobilière

Aucune charge de l’activité immobilière n’a été reconnue au niveau de CORUM USA (cf. note p. 25 pour l’information au niveau des immobilisations financières).

Produits d’exploitation de la société

Les produits d’exploitation, d’un montant de 6 116 k€, sont constitués du poste de transfert de charges d’exploitation intégralement constitué des commissions de souscription.

Charges d’exploitation de la société

Conformément aux statuts de la SCPI, la société de gestion a perçu, au titre de l’exercice de 15 mois :

- 15,90 % HT des produits locatifs HT encaissés aux États-Unis, soit 464 k€ ;
- 12,40 % HT des produits financiers nets, soit 12 k€ ;
- 12 % TTC du prix de souscription, soit 6 116 k€.

Ces montants comprennent les commissions perçues directement de CORUM USA et indirectement des immo-bilisations financières.

Résultat financier

Le résultat financier s’établit à -202 k€ et est principa-lement constitué de charges d’intérêts d’emprunts pour 177 k€.

Résultat exceptionnel

Néant.

Autres informations

Cautions/garanties reçues de la part des locataires

	31/12/2025	
	Au niveau de CORUM USA	Au niveau des immobilisations financières
Dettes garanties	-	-
Engagements donnés sur les placements immobiliers	-	-
Engagements donnés/reçus sur les instruments financiers	-	-
Garanties données	-	-
Garanties reçues	-	35 359
Aval, cautions	-	-

Les garanties reçues correspondent aux engagements pris par les locataires en cas d’impayé. Ces engagements prennent la forme de cautions ou de garanties reçues des maisons mères.

Informations au titre des opérations sur les entreprises liées

Opérations réalisées avec CORUM Investment LLC (en k€)

	2025 <sup>[1]</sup>
Capital souscrit (+) / racheté (-)	54 230
Dividendes perçus au titre de l’exercice	2 559

[1] Premier exercice de 15 mois.





## Tableau de composition du patrimoine (en k€)

	2025	
	Valeurs comptables	Valeurs estimées
Terrains et constructions locatives		
Santé	33 694	32 995
Commerce	15 989	18 693
Total	49 683	51 688

Ces informations sont présentées après transposition des immobilisations financières.

### Inventaire détaillé des placements immobiliers au 31/12/25

Région	Typologie dominante	Surface en m²	Date d'acquisition	Prix d'acquisition AEM en k€	Droits, taxes et frais d'acquisition en k€	Prix de revient en k€	Estimation 2025 en k€
États-Unis							
Santé							
	Warm Springs Rehabilitation Hospital, Kyle, Texas	4 692	11/04/2025	24 678	486	25 992	25 248
	PACE Centre, Fresno, California	1 622	16/04/2025	7 895	192	7 702	7 748
Commerce							
	CVS, Broadway, New York	1 039	13/11/2024	16 222	233	15 989	18 693
Total		7 353		50 594	911	49 683	51 688

Ces informations sont présentées après transposition des immobilisations financières.

### Frais relatifs à la gestion de votre épargne

	Taux	Base	Montants 2025 <sup>[1]</sup>
Commission de souscription	12 % TTC	Prix de souscription	6 116 k€
Commission de gestion sur produits locatifs <sup>[2]</sup>	15,90 % HT	Loyers HT encaissés aux États-Unis	464 k€
Commission de gestion sur produits financiers <sup>[2]</sup>	12,40 % HT	Produits financiers nets encaissés	12 k€
Commission de cession de parts	-	Montant forfaitaire pour toute cession	NA
Commission d'arbitrage sur actifs immobiliers	5 % TTC	Prix de vente net vendeur, si la plus-value est supérieure à 5 % (du prix de vente)	NA

[1] Premier exercice de 15 mois.  
[2] Ces montants comprennent les commissions perçues directement de CORUM USA et indirectement des immobilisations financières.





# 04

## RAPPORTS ET PROJETS DE RÉSOLUTIONS À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE





# RAPPORT DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION

## Caractéristiques principales au 31 décembre 2025

- Capital nominal 52 M€
- Distribution 2025 (par part) 15,40 €<sup>[1]</sup>
- <sup>[1]</sup> 16,64 € au titre de l'exercice (premier exercice de 15 mois).
- Valeur IFI 2025\* (par part) 158,24 €
- \* Cette valeur correspond à la valeur pouvant être retenue pour les associés assujettis à l'IFI.
- Capitalisation (en prix de souscription) 65 M€
- Nombre de parts 324 739
- Nombre d'associés 4 084
- Distribution estimée 2026 (par part) 9 €

### Présentation des missions de valorisation du patrimoine immobilier effectuées par l'expert immobilier

Chaque immeuble acquis a fait l'objet d'une expertise au cours du mois de décembre 2025. Cette expertise est le fruit d'une analyse *in situ* de l'actif immobilier, d'une étude du marché immobilier comparable et de l'examen de la documentation juridique du bâtiment (baux, documents techniques, etc.).

La méthode retenue par l'expert est la méthode dite « par capitalisation », la cohérence des valeurs obtenues étant ensuite contrôlée au regard des transactions comparables. Cette expertise sera actualisée durant les quatre prochaines années.

## Évolution des recettes locatives et des charges

Elles représentent près de 100 % des recettes globales de la SCPI au 31 décembre 2025. Les charges sont essentiellement composées par :

- les honoraires de gestion ;
- les autres frais de gestion, notamment les honoraires du commissaire aux comptes, du dépositaire et de l'expert immobilier.

L'ensemble des charges nettes représente 25,7 % des loyers quittancés de CORUM USA. Les informations relatives aux charges sont présentées après transposition des immobilisations financières.

## Évolution des conditions de cession ou de retrait

	Nombre de parts cédées ou retirées	% par rapport au nombre total de parts en circulation au 1 <sup>er</sup> janvier	Demandes de cession ou de retrait en suspens	Délai moyen d'exécution d'une cession ou d'un retrait	Rémunération de la gérance sur les cessions, les retraits (en euros HT)
2025 <sup>[1]</sup>	1 011	0,82 %	–	< 10 jours	–

[1] Premier exercice de 15 mois.

## Occupation des immeubles

Mouvements et vacances locatives	31/12/2025
Superficie totale (m²)	7 353
Surface vacante (m²)	–
Taux d'occupation physique (TOP) <sup>[1]</sup>	100 %
Taux d'occupation financier (TOF) <sup>[2]</sup>	100 %

[1] Moyenne des TOP trimestriels (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.  
[2] Cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables).

Aucune vacance n'est constatée au 31 décembre 2025.

## Composition du patrimoine immobilier : valeur vénale des immeubles en % du total

	Santé	Commerce	Total
USA	63,8 %	36,2 %	100 %

## Composition du patrimoine immobilier : surfaces en % du total

	Santé	Commerce	Total
USA	85,9 %	14,1 %	100 %





# RAPPORT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE

# RAPPORT DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les comptes annuels exercice clos le 31 décembre 2025

Mesdames, Messieurs,

Conformément aux dispositions légales et aux statuts de notre société, nous avons le plaisir de vous présenter notre rapport sur l'examen des comptes, et la gestion de notre société, pour le premier exercice de 15 mois clos le 31 décembre 2025.

La société de gestion nous a soumis les états financiers de notre SCPI CORUM USA, ainsi que les documents annexes nécessaires à l'accomplissement de notre mission.

Elle nous a également présenté le projet de son rapport annuel dont vous avez aujourd'hui connaissance.

Le 16 mars 2026, le Conseil de surveillance de CORUM USA s'est réuni afin d'examiner l'activité de la SCPI et les comptes qui vous sont présentés précédemment dans ce rapport, notamment les honoraires versés à la société de gestion.

CORUM USA a collecté, au titre du premier exercice de 15 mois clos le 31 décembre 2025, 63,3 millions d'euros brut, un montant en lien avec les capacités d'investissement. Au 31 décembre 2025, la capitalisation de CORUM USA s'élève à 65 millions d'euros et la SCPI compte 4 084 associés.

Sur le premier exercice de notre SCPI CORUM USA, les commissions de souscription versées par les associés et reversées à la société de gestion se sont élevées à près de 6,1 millions d'euros et les honoraires de gestion se sont élevés à 0,4 million d'euros.

Nous n'avons pas de remarque à formuler sur les comptes annuels audités, après avoir entendu le rapport des commissaires aux comptes, qui s'engagent à certifier sans réserve les comptes de notre société.

Depuis le lancement de notre SPCI CORUM USA, trois immeubles ont été acquis aux États-Unis pour un total de 51 millions d'euros, acte en main. Ces immeubles sont à usage de santé (68 %) et de commerce (32 %). Le taux de rendement moyen à l'acquisition pour ces investissements est de 7,1 %. La durée ferme moyenne des baux restant à courir est de 9,9 ans pour les nouvelles entreprises locataires.

Au 31 décembre 2025, l'ensemble du patrimoine de la SCPI est réparti entre trois états aux États-Unis : 52 % au Texas, 32 % à New York et 16 % en Californie. Pris dans leur ensemble, les immeubles composant le patrimoine ont une valeur de 54,7 millions d'euros.

La stratégie d'investissement menée depuis la création de notre SCPI permet d'obtenir une diversification, tant en termes de géographies que de typologies immobilières des actifs. Il est à préciser que ce patrimoine est totalement loué avec un taux d'occupation physique de 100 % (il s'agit de la moyenne des TOP trimestriels (surface cumulée des locaux occupés/surface cumulée des locaux détenus)) et un taux d'occupation financier de 100 % (i.e. cumul des TOF trimestriels (loyers facturés/loyers facturables)).

En complément des projets de résolutions soumises à l'Assemblée Générale Ordinaire relatives à la clôture annuelle des comptes, il est proposé à l'Assemblée Générale Extraordinaire :

- de formaliser dans la documentation réglementaire de la SCPI le mécanisme de compensation différée des retraits qui permet à la société de gestion d'utiliser les sommes issues des souscriptions libérées mais non encore investies afin de compenser des demandes de retraits intervenus dans les mois précédents, et ce dans la limite d'un exercice social ;
- d'adapter les statuts de la société aux évolutions réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation sur les résolutions proposées par la société de gestion aux associés et vous invitons, en conséquence, à adopter l'ensemble de ces résolutions, nécessaires au bon déroulement et développement de la vie de notre SCPI.

Nous vous remercions de votre attention et de la confiance que vous accordez à votre Conseil.

Sébastien Guidoni

Président  
du Conseil de surveillance

Aux Associés,

### Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre Assemblée Générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la SCPI CORUM USA relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2025, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SCPI à la fin de cet exercice.

### Observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur l'information présentée en première page de l'annexe aux comptes annuels relative à l'entrée en vigueur, à compter de l'exercice ouvert le 1<sup>er</sup> janvier 2025, du règlement ANC n° 2022-06 du 4 novembre 2022 relatif à la modernisation des états financiers.

Comme indiqué dans cette note, compte tenu des dispositions spécifiques applicables aux sociétés civiles de placement immobilier prévues par le règlement ANC n° 2016-03, l'application de ce règlement n'a pas d'incidence significative sur les comptes de l'exercice.

### Fondement de l'opinion

#### Référentiel de l'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

#### Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le Code de commerce et par le Code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes, sur la période du 7 octobre 2024 à la date d'émission de notre rapport.

### Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L. 821-53 et R. 821-180 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous vous informons que les appréciations les plus importantes auxquelles nous avons procédé, selon notre jugement professionnel, ont porté sur le caractère approprié des principes comptables appliqués, sur le caractère raisonnable des estimations significatives retenues et sur la présentation d'ensemble des comptes, notamment pour ce qui concerne :

- le respect des principes généraux d'évaluation suivis pour l'établissement des comptes annuels, présentés dans la première partie de l'annexe ;
- le respect des principes et méthodes comptables applicables aux sociétés civiles de placement immobilier, tels qu'ils sont notamment définis par le règlement ANC n° 2016-03, homologué par arrêté du 7 juillet 2016 ;
- les montants figurant dans la colonne « Valeurs estimées » de l'état du patrimoine, notamment ceux relatifs aux placements immobiliers, correspondent à leur valeur vénale. Celle-ci est déterminée par la société de gestion sur la base d'une évaluation réalisée par un expert immobilier indépendant pour les actifs immobiliers détenus directement par votre société. Nos travaux ont consisté à examiner les procédures mises en place par la société de gestion et à apprécier le caractère raisonnable des approches retenues, ainsi que des hypothèses et méthodes utilisées par l'expert immobilier indépendant.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.



WelbeHealth – Californie – USA  
Acquis le 16 avril 2025



Vérification du rapport de la société de gestion et des autres documents adressés aux associés de la SCPI

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du Président et dans les autres documents adressés aux associés sur la situation financière et les comptes annuels.

Nous attestons de la sincérité et de la concordance avec les comptes annuels des informations relatives aux délais de paiement mentionnées à l'article D. 441-6 du Code de commerce.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français et applicables aux SCPI ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SCPI ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 821-55 du Code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SCPI.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SCPI à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Paris, le 31 mars 2026

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et associés  
Commissaire aux comptes

RAPPORT SPÉCIAL DU COMMISSAIRE AUX COMPTES

sur les conventions réglementées relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2025

Mesdames, Messieurs,

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées visées par l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier.

En application de l'article L. 214-106 du Code monétaire et financier, nous avons été avisés des conventions qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable de votre Assemblée Générale.

Il ne nous appartient pas de rechercher l'existence de conventions, mais de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles de celles dont nous avons été avisés, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé. Il vous appartient, selon les termes de l'article L. 214-106 précité, d'apprécier l'intérêt qui s'attachait à la conclusion de ces conventions en vue de leur approbation.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimées nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

Conventions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Conventions déjà approuvées par l'Assemblée Générale

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention autorisée et conclue au cours d'exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé.

Conventions statutaires

Nous avons été informés que l'exécution de la convention avec la société de gestion telle que prévue par vos statuts a produit ses effets au cours de l'exercice écoulé.

Avec la société de gestion CORUM Asset Management : Conformément à l'article 17 des statuts, votre SCPI verse à la société de gestion, CORUM Asset Management, les rémunérations suivantes :

- commission de gestion. Cette commission se base sur un pourcentage (15,9 % TTC) des loyers (HT) encaissés aux États-Unis et (12,4 % TTC) des produits financiers nets de la période. Au 31 décembre 2025, la commission de gestion s'élève à 476 598,33 € (HT) ;
- commission de souscription. Cette commission se base sur un pourcentage (12 % TTC) de chaque nouvelle souscription encaissée. Au 31 décembre 2025, la commission de souscription s'élève à 6 115 795,89 € (HT) ;
- commission d'arbitrage. Cette commission est prélevée uniquement en cas de plus-value et se base sur un pourcentage (5 % TTC) du prix net vendeur si la plus-value est supérieure à 5 % du prix de vente. Au 31 décembre 2025, aucune commission d'arbitrage n'a été versée à la société de gestion.

Fait à Paris, le 31 mars 2026

Stéphane Lipski

Cailliau Dedouit et associés  
Commissaire aux comptes

# RAPPORT DE LA CONFORMITÉ ET DE L'AUDIT INTERNE

## Organisation du dispositif de conformité et de contrôle interne de CORUM Asset Management

La conformité et le contrôle interne de CORUM Asset Management sont assurés sous la responsabilité du Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI) et par son équipe, composée de personnes dédiées à la conformité et au contrôle interne.

Dans le cadre des dispositions prévues par le règlement général de l'AMF, CORUM Asset Management s'est dotée d'un dispositif de conformité et de contrôle interne articulé autour des principes suivants :

- un programme d'activité, un corpus de règles, de politiques et de procédures formalisées ;
- un recueil de procédures relatives à l'activité de la société de gestion ;
- un système d'information et des outils fiables ;
- une séparation effective des fonctions opérationnelles et de contrôle ;
- un dispositif de contrôle et de suivi des risques ;
- une couverture de l'ensemble des activités et des risques de la société ;
- un suivi et contrôle des prestataires.

Cette équipe est garante du déploiement opérationnel des contraintes réglementaires, de la vérification de la mise en œuvre ainsi que de la gestion du risque.

### Organisation de la conformité

L'équipe Conformité rattachée au RCCI a pour fonction de s'assurer de l'adéquation des produits, process et procédures de CORUM Asset Management aux contraintes locales, européennes et internationales.

Pour ce faire, le département Conformité réalise une veille réglementaire constante qui lui permet d'être attentif aux modifications réglementaires ou aux revirements jurisprudentiels dans l'intérêt de la société de gestion et de ses clients.

L'ensemble des documents contractuels ainsi que tous les documents promotionnels ou à caractère informatif fait l'objet d'un contrôle *a priori* obligatoire. L'étude de la documentation de CORUM USA est archivée dans un logiciel permettant d'historiser les accords ou les rejets effectués par la Conformité.

Par ailleurs, l'équipe Conformité s'est dotée d'un dispositif de traitement des réclamations qui lui permet de suivre individuellement chaque requête de nos clients. D'autre part, les fraudes externes subies par des prospects victimes font également l'objet d'un suivi dédié. CORUM Asset Management veille à la sensibilisation des associés des SCPI qu'elle gère et de ses prospects, aux bonnes pratiques et réflexes à avoir afin de se prémunir face au risque de fraude.

### L'accompagnement réglementaire des équipes opérationnelles

Soucieux de respecter la réglementation et de sensibiliser les acteurs pour qu'ils s'imprègnent de ces valeurs, le RCCI et son équipe conseillent et assistent les collaborateurs dans le cadre de leurs activités pour se conformer à l'ensemble de leurs obligations professionnelles.

Le plan de formation mis en place dispose que chaque collaborateur bénéficie d'une formation spécifique sur les règles de conformité. Ainsi, les collaborateurs ont été formés et sensibilisés sur l'exercice 2025. Les collaborateurs exposés ont également reçu une formation spécifique relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme ainsi qu'une formation relative à l'encadrement des conflits d'intérêts.

L'équipe Conformité s'assure également de la transparence et de la clarté de l'information communiquée aux associés, clients non professionnels, ce qui leur assure le plus haut niveau de protection et d'information. CORUM Asset Management gère CORUM USA sans aucune délégation (internalisation de la gestion des actifs immobiliers et financiers et de la gestion du passif).

Elle garantit un traitement équitable des investisseurs et agit dans le strict intérêt de ces derniers. CORUM Asset Management met en œuvre une communication transparente à ses associés en leur envoyant des informations et tous les indicateurs clés de CORUM USA, notamment à travers ses bulletins d'information.

À ce titre, les politiques internes de la société de gestion, notamment en matière de gestion des conflits d'intérêts ou de traitement des réclamations, sont disponibles sur son site internet ou sur simple demande.

## Organisation du contrôle interne

Conformément aux dispositions légales et réglementaires, CORUM Asset Management établit et maintient une fonction de contrôle distincte et indépendante des autres activités de la société de gestion. La société de gestion CORUM Asset Management dispose ainsi d'un dispositif de contrôle permanent et périodique.

Le dispositif de contrôle mis en place repose sur trois niveaux :

- les contrôles opérationnels de 1<sup>er</sup> niveau, réalisés par les collaborateurs des directions opérationnelles ;
- les contrôles permanents de 2<sup>e</sup> niveau, réalisés par l'équipe Contrôle interne, qui rend régulièrement compte de ses travaux et de ses recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance ;
- les contrôles périodiques de 3<sup>e</sup> niveau, distincts et indépendants du contrôle permanent, couvrant l'ensemble des activités et des risques de la société de gestion et des fonds gérés selon un plan d'audit pluriannuel.

Le Comité d'Audit et des Risques présente également ses travaux et recommandations aux dirigeants et organes de gouvernance et s'assure de la remontée régulière des résultats des missions d'audit, d'un suivi des processus liés à la gestion des fonds et d'une opinion indépendante sur l'exposition aux risques de la société de gestion.

Les contrôles sont réalisés selon un plan de contrôle annuel qui peut être adapté en fonction de l'évolution de l'activité et des évolutions réglementaires.

Les principaux objectifs assignés au contrôle interne sont, pour CORUM Asset Management comme pour les fonds dont elle assure la gestion :

- la sauvegarde des actifs ;
- la protection de l'intérêt des clients ;
- la transparence de l'information claire, exacte et non trompeuse ;
- la sécurisation des transactions immobilières ;
- le respect des règles et stratégie de gestion en conformité avec leur documentation juridique et réglementaire ;
- la prévention de toute situation de conflits d'intérêts potentiels et la gestion de tout conflit d'intérêts avéré.

L'équipe Contrôle interne, en charge de ce dispositif, contrôle et évalue l'adéquation et l'efficacité des systèmes et politiques mis en place. Elle s'assure de l'application et du suivi des procédures opérationnelles, formule et suit les recommandations adressées suite aux contrôles opérés.

### Gestion des risques

Le dispositif de gestion des risques a une double fonction : conseiller et assister les unités opérationnelles et les instances dirigeantes d'une part et s'assurer de la robustesse et de la bonne application des dispositifs mis en œuvre d'autre part. Cette double mission repose sur la réalisation périodique de la cartographie des risques de la société de gestion afin d'adapter si nécessaire le dispositif de maîtrise des risques existants. Elle s'appuie ensuite sur des contrôles visant à prévenir la société de gestion de la survenance de risques opérationnels ou financiers.



## Informations extra-financières (règlement SFDR et Taxonomie)

La SCPI CORUM USA ne prend pas simultanément en compte des critères sociaux, environnementaux et de qualité de gouvernance. Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

## Gestion de la liquidité et de l'endettement

Afin de suivre la liquidité de la SCPI CORUM USA et d'anticiper tout risque d'illiquidité, CORUM Asset Management réalise régulièrement des « stress tests » pour évaluer les impacts d'une inadéquation temporelle entre l'exigibilité du passif et la relative illiquidité de l'actif du fait de sa composante immobilière. La difficulté à satisfaire les demandes de rachat, voire la crise de liquidité qui pourrait en résulter, est ainsi régulièrement évaluée et testée. Ces stress tests sont réalisés à fréquence adaptée à la nature et aux spécificités de CORUM USA, sa stratégie d'investissement, à son profil de liquidité, à sa typologie d'investisseur et à sa politique de remboursement.

L'Assemblée Générale Mixte du 7 janvier 2025 a fixé le montant maximum des emprunts ou découverts bancaires que pourra contracter la société de gestion au nom de la société à 800 M€ et autorise cette dernière à consentir toutes les garanties nécessaires à la souscription de ces emprunts, notamment sous la forme d'hypothèques ou d'instruments de couverture, dans la limite de 40 % de la valeur d'expertise des actifs immobiliers majorée des fonds collectés nets de frais non encore investis. Le taux d'endettement de CORUM USA au 31 décembre 2025 est de 0 %.



Évaluation indépendante

Conformément à la réglementation, un évaluateur interne indépendant évalue de manière indépendante la valeur des actifs des SCPI. CORUM USA a tout d’abord recours à un expert immobilier répondant à toutes les exigences et garanties professionnelles. Celui-ci évalue tous les trois ans les actifs immobiliers détenus en patrimoine et actualise ces valeurs semestriellement, une nouvelle évaluation intervenant la troisième année. Ensuite, les actifs immobiliers ainsi que 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. Il est prévu que les équipes de contrôle interne réalisent des contrôles sur le processus de valorisation et l’établissement de la valeur de reconstitution de CORUM USA.

Information des associés

L’information délivrée aux associés est une des priorités de CORUM Asset Management. Aussi, les documents d’informations adressés aux associés tout au long de l’année (fil d’actualité, rapport annuel...) sont enrichis d’indicateurs clés permettant de suivre l’actualité et le développement de CORUM USA en toute transparence. Un document d’informations clés actualisé chaque année est également mis à la disposition des associés avec l’ensemble de la documentation légale.



Politique de rémunération

La politique de rémunération de CORUM AM, qui s’applique à l’ensemble des collaborateurs, intègre dans ses principes fondamentaux l’alignement des intérêts des collaborateurs avec ceux des investisseurs :

- elle est cohérente et favorise une gestion saine et efficace du risque et n’encourage pas une prise de risque qui serait incompatible avec les profils de risque, le règlement ou les documents constitutifs des produits gérés ;
- elle est conforme à la stratégie économique, aux objectifs, aux valeurs et aux intérêts de la société de gestion et des produits qu’elle gère et à ceux des investisseurs, et comprend des mesures visant à éviter les conflits d’intérêts.

La politique de rémunération englobe l’ensemble des composantes de la rémunération, qui comprennent la rémunération fixe et, le cas échéant, la rémunération variable.

La rémunération fixe rétribue les compétences, l’expérience professionnelle et le niveau de responsabilité. Elle tient compte des conditions de marché.

La rémunération variable est fonction de l’évaluation de la performance collective, mesurée à la fois au niveau de la société de gestion et des produits gérés, et de la performance individuelle. Elle tient compte d’éléments quantitatifs et qualitatifs, qui peuvent être établis sur base annuelle ou pluriannuelle.

Conformément aux dispositions de la directive AIFM 2011/61/UE, une partie de la rémunération variable de certaines fonctions identifiées comme plus risquées peut en outre être soumise à un versement différé de manière à aligner les intérêts de la société, des clients et des collaborateurs.

Le montant total des rémunérations brutes de l’ensemble du personnel de la société de gestion s’élève à 12 433 k€ pour 95 collaborateurs (exprimés en ETP) sur l’exercice. Ce montant est composé de rémunérations fixes à hauteur de 82 % et de rémunérations variables à hauteur de 18 %.

Le montant agrégé des rémunérations des cadres supérieurs et des collaborateurs de CORUM Asset Management dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque de votre SCPI s’établit à 6 206 k€.

PROJETS DE RÉOLUTIONS  
À L’ASSEMBLÉE  
GÉNÉRALE MIXTE

du 30 avril 2026

Toutes les résolutions ci-dessous proposées sont agréées par votre société de gestion et ont reçu un avis favorable du Conseil de surveillance

De la compétence de l’Assemblée Générale Ordinaire

Première résolution

Rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes ainsi que les comptes annuels de l’exercice clos le 31 décembre 2025, quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance

L’Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture des rapports de la société de gestion, du Conseil de surveillance et du commissaire aux comptes, approuve l’intégralité de ces rapports ainsi que les comptes annuels de l’exercice clos au 31 décembre 2025 tels qu’ils sont présentés, faisant ressortir un résultat net de 2 135 625,00 euros et un capital social nominal de 51 958 205,21 euros.

Sont également approuvés les opérations réalisées ainsi que les actes et engagements pris par la société de gestion pendant la période courant depuis la signature des statuts jusqu’à antérieure à l’immatriculation au registre du commerce et des sociétés. Elle décide que la société reprendra à son compte tous ces actes, engagements et opérations comme si elle-même les avait passés dès son origine.

L’Assemblée Générale Ordinaire donne quitus à la société de gestion et au Conseil de surveillance pour leur mission.

Deuxième résolution

Affectation du résultat au 31 décembre 2025

L’Assemblée Générale Ordinaire décide d’affecter le résultat du premier exercice social d’une durée exceptionnelle de 15 mois, d’un montant de :

Résultat net au 31 décembre 2025	2 135 625,00 €
Report à nouveau au 31 décembre 2025	0,00 €
Résultat disponible à affecter	2 135 625,00 €
Acomptes sur distribution au titre de l'exercice 2025	2 135 389,54 €
Report à nouveau après affectation	235,46 €

Troisième résolution

Valeurs comptable, de réalisation et de reconstitution

L’Assemblée Générale Ordinaire approuve la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution telles qu’elles sont présentées, à savoir :

	Globale pour la SCPI	Unitaire par part
Valeur comptable	57 159 753,41 €	176,02 €
Valeur de réalisation	57 490 155,22 €	177,04 €
Valeur de reconstitution	66 000 461,97 €	203,24 €

Quatrième résolution

Rapport du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

L’Assemblée Générale Ordinaire, après avoir entendu lecture du rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées visées à l’article L. 214-106 du Code monétaire et financier, prend acte de ce rapport et en approuve le contenu.



Cinquième résolution

Enveloppe de jetons de présence  
au Conseil de surveillance

Conformément à l'article 19 des statuts et sur proposition de la société de gestion, l'Assemblée Générale Ordinaire fixe à 4 000 € la rémunération globale allouée au Conseil de surveillance au titre de l'activité de ses membres pour l'année 2026.

Chaque membre du Conseil de surveillance percevra des jetons de présence dont l'enveloppe annuelle est déterminée en Assemblée Générale et qui sera répartie entre les membres, prorata temporis, en fonction de leur présence aux réunions. Les membres du Conseil de surveillance auront également droit au remboursement des frais de déplacement qu'ils auront au cours de l'exercice de leurs fonctions, sur présentation des pièces justificatives.

Sixième résolution

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale Ordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

De la compétence de l'Assemblée  
Générale Extraordinaire

Septième résolution

Précision du mécanisme de compensation  
des souscriptions/retraits et modification  
corrélative des statuts de la société

Afin de prendre en compte l'évolution des pratiques de place relatives aux modalités d'exécution des demandes de retrait, l'Assemblée Générale Extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de préciser le fonctionnement du mécanisme de compensation des souscriptions/retraits.

L'Assemblée Générale prend acte que les demandes de retrait pourront être compensées avec des souscriptions réalisées sur la période des douze derniers mois précédant la demande de retrait et décide de modifier en conséquence l'article 15 des statuts « Retrait d'un associé » comme suit :

Ancienne rédaction

« La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. À l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale peut créer un fonds de remboursement des parts et en fixer la dotation.

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.
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 CMF, elle 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. Le remboursement s'effectue alors selon les conditions de souscription en cours offerte au public. Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la société de gestion du nécessaire report de l'opération de retrait. »

Nouvelle rédaction

« La SCPI étant une société à capital variable, tout associé a le droit de se retirer de la société totalement ou partiellement. À l'effet de procurer à la société une souplesse de gestion suffisante, l'Assemblée Générale peut créer un fonds de remboursement des parts et en fixer la dotation.

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 retrait enregistrées sur un mois donné sont compensées avec les souscriptions non investies, sur les douze derniers mois. Les conditions dans lesquelles la société de gestion exécutera ces retraits sont définies dans la note d'information.
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 CMF, elle 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. Le remboursement s'effectue alors selon les conditions de souscription en cours offerte au public. Dans ce dernier cas, les associés sont informés par la société de gestion du nécessaire report de l'opération de retrait. »

Le reste de l'article demeure inchangé.





Huitième résolution

Modification de l'article 19 des statuts de la société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, décide de modifier l'article 19 des statuts de la société « **Nomination du Conseil de surveillance** » afin d'harmoniser ses dispositions avec la réglementation en vigueur :

Ancienne rédaction

« Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion. Ce Conseil est composé de sept membres au moins, douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

[...]

Si, par suite de vacance par décès, démission, le nombre de membres du Conseil de surveillance est descendu à sept, le Conseil pourra, s'il le souhaite, se compléter au chiffre de huit. Si le nombre de ses membres devient inférieur à sept, le Conseil de surveillance devra se compléter à ce dernier chiffre. Les nominations effectuées à titre provisoire par le Conseil de surveillance devront être soumises à l'approbation de la plus prochaine Assemblée Générale Ordinaire. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance. »

Nouvelle rédaction

« Il est institué un Conseil de surveillance qui assiste la société de gestion. Ce conseil est composé de **trois** membres au moins, douze au plus, pris parmi les associés et nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

[...]

Si, par suite de vacance par décès, démission, le nombre de membres du Conseil de surveillance est descendu en dessous **du nombre minimum de membres fixé par l'Assemblée Générale Ordinaire à sept**, le Conseil pourra, s'il le souhaite, se compléter à ce nombre ~~au chiffre de huit~~. Si le nombre de ses membres **devient inférieur au minimum fixé par l'article L. 214-99 du Code monétaire et financier**, le Conseil de surveillance devra se compléter à ce **nombre minimum**. Les **cooptations effectuées** par le Conseil de surveillance devront être **ratifiées par la plus prochaine** l'Assemblée Générale Ordinaire **qui suit la cooptation**. Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibérative au sein du Conseil de surveillance.

*Le membre coopté en remplacement demeure en fonction pour la durée restante du mandat du membre remplacé. »*

Le reste de l'article demeure inchangé.

Neuvième résolution

Modification de l'article 27.4 des statuts de la société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, décide de modifier l'article 27.4 des statuts de la société « **Décisions collectives** » afin d'harmoniser ses dispositions avec la réglementation en vigueur :

Ancienne rédaction

« 4. L'Assemblée Générale doit, pour délibérer valablement, être composée d'un nombre d'associés présents ou représentés, détenant au moins la moitié du capital si elle prend des décisions extraordinaires et au moins le quart du capital, si elle prend des décisions ordinaires. Pour le calcul du quorum, il sera pris en compte le montant du capital social existant le jour de la convocation de l'Assemblée Générale. »

Nouvelle rédaction

« 4. L'Assemblée Générale **délibère sans condition de quorum. Les décisions sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents ou représentés.** »

Le reste de l'article demeure inchangé.

Dixième résolution

Modification de l'article 29.1 des statuts de la société

L'Assemblée Générale Extraordinaire, connaissance prise du rapport de la société de gestion, décide de modifier l'article 29.1 des statuts de la société « **Assemblée Générale Ordinaire** » comme suit :

Ancienne rédaction

« L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la société de gestion dans un état annexe au rapport de gestion.

Elle nomme, renouvelle ou remplace les commissaires aux comptes, et les membres du Conseil de surveillance dont elle fixe la rémunération globale. Elle nomme, renouvelle ou révoque la société de gestion.

Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de 5 ans, après acceptation de leur candidature présentée par la société de gestion, par l'Autorité des marchés financiers. »

Nouvelle rédaction

« L'Assemblée Générale Ordinaire entend les rapports de la société de gestion et du Conseil de surveillance sur la situation des affaires sociales. Elle entend également ceux du ou des commissaires aux comptes.

Elle statue sur les comptes et décide de l'affectation et de la répartition des bénéfices.

~~Elle approuve chaque année la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la société arrêtées par la société de gestion dans un état annexe au rapport de gestion.~~

Elle nomme, renouvelle ou remplace les commissaires aux comptes, et les membres du Conseil de surveillance dont elle fixe la rémunération globale. Elle nomme, renouvelle ou révoque la société de gestion.

~~Elle nomme un ou plusieurs experts immobiliers indépendants, pour une durée de 5 ans, après acceptation de leur candidature présentée par la société de gestion, par l'Autorité des marchés financiers. »~~

Le reste de l'article demeure inchangé.



Onzième résolution

Pouvoirs pour formalités

L'Assemblée Générale Extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur de l'original, d'un extrait ou d'une copie du présent acte sous seing privé constatant les décisions de l'Assemblée Générale à l'effet d'accomplir toutes formalités et publicités prévues par la loi et les règlements en vigueur qui en seraient la suite ou la conséquence.

**Philippe Cervesi**  
Président de la société de gestion  
CORUM Asset Management





CORUM USA, Société Civile de Placement Immobilier à capital variable, créée le 7 octobre 2024 et ouverte au public le 4 novembre 2024.

Composition du Conseil de surveillance

- La société Inflexo Holding, représentée par M. Sébastien Guidoni  
Président du Conseil de surveillance
- M. Hervé Bebin  
Membre
- M. Didier Benadiba  
Membre
- M. Mathieu Darne  
Membre
- M. Guillaume Delbecq  
Membre
- La société Machara, représentée par Mme Marie-Hélène Macquet  
Membre
- La société Mesrobian, représentée par Mme Nathalie Mesrobian  
Membre
- La société Palo Alto, représentée par M. Sylvain Melinand  
Membre

Les mandats des membres du Conseil de surveillance expireront à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2027.

CORUM USA

RCS Paris 934 348 020  
1 rue Euler, 75008 Paris  
Visa AMF SCPI n° 24-11  
en date du 9 juillet 2024

Société de gestion

CORUM Asset Management,  
SAS au capital social de 600 000 €, RCS Paris n° 531 636 546, siège social situé 1 rue Euler, 75008 Paris, agréée par l'AMF (Autorité des marchés financiers, 17 place de la Bourse, 75082 Paris Cedex 2) le 14 avril 2011 sous le numéro GP-11000012 et sous le régime de la directive AIFM 2011/61/UE

L'expert immobilier

CBRE Valuation  
131 avenue Wagram  
75017 Paris

Le mandat de l'expert immobilier expirera lors de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2029.

Le commissaire aux comptes

Titulaire :

Cailliau Dedout et associés  
19 rue Clément Marot  
75008 Paris

Le mandat du commissaire aux comptes expirera à l'issue de l'Assemblée Générale approuvant les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2030.

Le dépositaire

Société Générale Securities Services  
29 boulevard Haussmann  
75009 Paris

Conception graphique :  agencezebra.com



[www.corum.fr](http://www.corum.fr)

1 rue Euler - 75008 Paris - Tél. : +33 1 53 75 87 48

**CORUM**  
USA ★★★=