

N.3

publié le 18 juillet 2025

2^{ème} TRIMESTRE 2025 / DONNÉES AU 30 JUIN 2025
VALIDE DU 1^{er} JUILLET AU 30 SEPTEMBRE 2025

Le fil d'actualités



CORUM
USA ***

L'analyse des tendances du marché

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

Sommes-nous à l'aube d'un retournement du marché immobilier ? Après deux années de flambée, l'inflation s'est stabilisée mi-2024, permettant à la Banque Centrale Européenne (BCE)¹ de relâcher un peu la bride sur la monnaie. Ainsi, depuis douze mois, la BCE a déjà baissé ses taux directeurs² à huit reprises. Sans que nous soyons encore tout à fait revenus aux conditions de 2021, l'environnement redevient favorable au marché immobilier avec un assouplissement des conditions d'emprunt et davantage de visibilité pour les investisseurs. Ceux-ci font progressivement leur retour sur le marché immobilier, drainant avec eux un peu plus d'argent ; la concurrence se réveille, les prix amorcent une petite hausse (+4 % entre décembre 2023 et janvier 2025)³, même si tous les pays et toutes les typologies d'immeubles ne sont pas logés à la même enseigne. La logistique par exemple continue pour le moment d'attirer davantage d'investisseurs que le bureau... tirant ses prix vers le haut. Toutefois, ce dernier n'a peut-être pas dit son dernier mot !

Toujours des opportunités, à l'achat comme à la vente

Cette légère reprise du marché immobilier ouvre des perspectives pour la vente d'immeubles. Et CORUM compte bien en profiter ! Il reste aussi beaucoup d'opportunités à l'achat, y compris dans des pays et sur des typologies d'immeubles plus en vogue que les autres. C'est d'autant plus vrai que le retour de la concurrence concerne principalement des immeubles d'une valeur inférieure à 30 millions d'euros. Sur les immeubles de plus large envergure, où peu d'autres SCPI peuvent se positionner, les bonnes affaires sont encore nombreuses, et CORUM a d'ailleurs plusieurs projets en vue. Autrement dit : peu importe l'endroit où l'on se trouve, il y a toujours des opportunités à saisir, soit à l'achat, soit à la vente ! Mais à deux conditions : premièrement, il faut être capable d'anticiper, et accepter de ne pas suivre les tendances. Deuxièmement : il faut impérativement disposer d'équipes locales, natives du pays, qui en parlent la langue, qui en connaissent le marché, les acteurs, les prix, les entreprises, les spécificités... C'est vital pour négocier, parler aux

locataires et obtenir des informations clés. Ces deux conditions sont au cœur de la stratégie déployée par CORUM, pionnière de l'investissement en SCPI diversifiées à l'international.

Un objectif de rendement potentiel de plus de 7 % en 2025

Si le marché immobilier retrouve des couleurs en Europe, il reste en difficulté aux États-Unis. Et contrairement aux apparences, c'est une bonne nouvelle pour CORUM USA, en pleine construction de son patrimoine : les crises sont pourvoyeuses d'opportunités à l'achat. En l'occurrence, les investisseurs ont déserté depuis plusieurs trimestres le marché immobilier américain qui affiche par conséquent des prix largement décotés. L'arrivée d'un président américain clivant et imprévisible à la tête de l'Etat n'a fait que renforcer l'attentisme du marché. De plus, contrairement à la BCE, la Réserve Fédérale Américaine (FED) n'a pas encore baissé significativement ses taux, ce qui freine la détente sur les marchés et le retour des investisseurs...mais qui favorise des rendements encore élevés. Les voyants sont donc au vert pour CORUM USA. La fenêtre à l'achat est d'autant plus intéressante que la politique de D. Trump a également affaibli le dollar, favorisant les investissements des Européens. CORUM USA a donc acheté deux nouveaux immeubles ce trimestre. Le premier est un immeuble médical situé à Kyle, une ville proche d'Austin (Texas), acquis 30 millions de dollars et loué à Warm Springs avec un rendement à l'acquisition de 7 %⁴, un niveau élevé sur le secteur de la santé. Le second est un autre immeuble de santé, cette fois en Californie, plus précisément à Fresno. Acheté près de 9 millions de dollars, avec là encore un rendement de plus de 7 %⁴, cette maison de repos pour personnes âgées est louée à Welbe Health avec un engagement ferme valable encore 15 ans.

Ces nouvelles acquisitions ont permis de rehausser l'objectif de rendement de CORUM USA pour 2025, désormais fixé à 7 %. Les 8,44 euros par part (soit 422 euros pour 10 000 euros investis) distribués sur les 6 derniers mois⁵ aux premiers épargnants de la SCPI confirment cette perspective !

1. La BCE est l'institution chargée de la politique monétaire et de la stabilité financière de la zone euro.

2. Les taux directeurs sont les taux d'intérêt fixés par la banque centrale d'un pays ou d'une union monétaire pour en réguler l'activité économique.

3. Sources : Groupe CORUM, Green Street.

4. 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 (droit d'enregistrement et honoraires de commercialisation inclus). Les investissements réalisés ne présagent pas des performances futures. 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.

5. Un investissement de 10 000 euros correspond à 50 parts de CORUM USA au prix de 200 euros frais et commission de souscription inclus.



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 présagent pas des performances futures.

Dividende par part¹ au 2^{ème} trimestre 2025

Répartition :

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

- 1,24 € - le 12 mai 2025
- 1,65 € - le 10 juin 2025
- 1,11 € - le 10 juillet 2025

Le versement du prochain dividende interviendra le :
11 août 2025

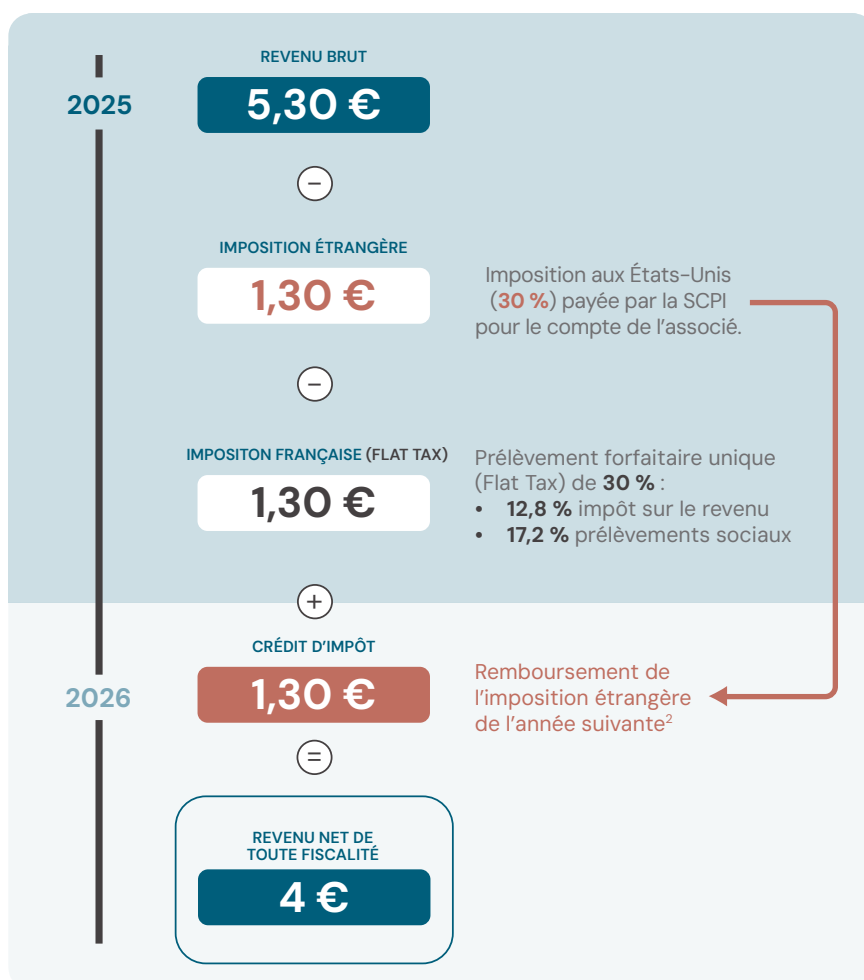


Dividende net d'impôt étranger lié aux loyers perçus

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

Le détail de votre dividende et sa fiscalité

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



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

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

Les performances

L'essentiel de l'actu

5,30 € par part Dividende brut trimestriel	759 000 € Montant des loyers encaissés au 2 ^{ème} trimestre 2025	>7 % Objectif de rendement ¹ potentiel en 2025	4,5 % Objectif de rendement ¹ annuel non garanti	4,5 % Objectif de taux de rendement interne ² sur 10 ans
---	--	---	--	--

Évolution de votre SCPI

2 802 associés au 30/06/2025 + 37 % par rapport au 01/01/2025	dont 760 ont rejoint la communauté des associés CORUM USA ce trimestre	Ce trimestre 49 797 nouvelles parts augmentant le capital	57 parts vendues et compensées par ces nouveaux associés	0 parts vendues entre épargnants	0 part en attente de retrait
---	--	--	--	---	--

Évolution du capital

47 millions d'euros Capitalisation (en prix de souscription) ³ + 27 % par rapport au 01/01/2025	38 millions d'euros Capital nominal ⁴	236 221 Nombre de parts
--	--	-----------------------------------

Évolution du prix de part

PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 4 NOVEMBRE 2024

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

PRIX DE REVENTE⁵ PAR PART DEPUIS LE 4 NOVEMBRE 2024

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

1. **Rendement** : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 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 juin 2025 : 236 221 parts * 200 € = 47 244 131 €.

4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM USA multiplié par le montant nominal d'une part au 30 juin 2025 : 236 221 parts * 160 € = 37 795 305 €.

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

10,19 ANNÉES
SOIT JUSQU'EN SEPTEMBRE 2035Durée moyenne pendant laquelle les locataires
sont engagés à payer leur loyer7 353_{m²}Superficie totale
(dont superficie vacante : 0 m²)

Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION
PHYSIQUE (TOP)

100 %

TAUX D'OCCUPATION
FINANCIER (TOF)

100 %

Répartition typologique et géographique

% de la valeur du patrimoine

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 acquisitions

Les investissements réalisés par CORUM USA au cours du trimestre ne présagent pas de ses performances futures. 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 – TEXAS

Acquis le : **11 avril 2025** – Typologie : **Santé**

PAM HEALTH

Prix de l'acquisition

29,8 M\$

Rendement à l'acquisition¹

7 %

Durée du bail restant à courir

6,4 ans

Surface

5 100 M²



Pour son deuxième immeuble, votre SCPI voit les choses en grand en s'installant au Texas, l'un des plus grands états du pays, et plus précisément dans la ville de Kyle. Une ville en plein essor qui fait partie des villes texanes au développement le plus rapide.

Construit en 2014, cet hôpital de réadaptation de plus de 5 000 m² a été spécialement conçu pour répondre aux besoins de son locataire, en offrant des services de rééducation ambulatoires ou hospitaliers. Il bénéficie d'un emplacement stratégique, à proximité immédiate d'un hôpital, garantissant un flux constant de patients.

Le locataire est une filiale de PAM Health, l'un des principaux groupes américains spécialisés dans les soins intensifs de longue durée et la rééducation, avec plus de 70 hôpitaux à travers les États-Unis. Il est engagé sur plus de 6 ans avec un bail dit « triple net », c'est-à-dire qu'il prend en charge l'ensemble des charges liées à l'immeuble, garantissant une gestion simplifiée pour CORUM USA et moins de frais.

USA – CALIFORNIE

Acquis le : **16 avril 2025** – Typologie : **Santé**

WELBEHEALTH

Prix de l'acquisition

8,8 M\$

Rendement à l'acquisition¹

7,3 %

Durée du bail à l'acquisition

15,2 ans

Surface

1 760 M²



Pour son troisième immeuble, c'est en Californie que votre SCPI s'installe. Cette fois-ci, dans un établissement de soins rénové en 2020. Ce centre accueille des personnes âgées et propose une large gamme de services, offrant une alternative à la maison de retraite traditionnelle (soins médicaux, cours d'art, groupes d'exercices, etc.).

Votre nouvel immeuble se situe au cœur de Fresno, la 5^e plus grande ville de Californie, en plein centre-ville, où la demande de soins pour les seniors est en forte croissance.

Le locataire, WelbeHealth, est un acteur majeur du soin aux seniors en Californie depuis 2015, avec un chiffre d'affaires de 86 millions de dollars en 2024. Il est engagé pour plus de 15 ans via un bail « triple net », donc comme pour l'immeuble situé à Kyle, le locataire prend en charge l'ensemble des charges liées à l'immeuble. Cela offre à CORUM USA une visibilité à long terme sur les loyers.

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 honoraire de commercialisation inclus). 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.

Les frais en toute transparence

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

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

Frais à l'entrée

Prélevés sur l'épargne investie



Frais de souscription

12 % TTC du prix de part

Ils rémunèrent :

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

Frais à la sortie

Prélevés sur l'épargne investie



Commissions de cession des parts

0 €

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



Commissions de retrait anticipé

0 % du prix de revente de la part

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

Frais liés à la gestion de votre épargne

Prélevés directement sur les loyers perçus



Commissions de gestion

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

Ils rémunèrent :

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



Commissions de suivi et de pilotage des travaux

0 % du montant HT des travaux réalisés

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

Ils rémunèrent :

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



Commissions d'acquisition

0 % du prix d'acquisition net vendeur

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

Ils rémunèrent :

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



Commissions de cession des immeubles

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

Ils rémunèrent :

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

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

Date d'entrée en jouissance



1^{er} JOUR DU 6^e MOIS

suivant la souscription et son règlement intégral.

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

Ce délai d'entrée en jouissance a deux fonctions :

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

Avertissement

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

Conditions de souscription à l'augmentation de capital

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

Conditions de retrait des associés

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

Conditions de cession

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

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

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

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

Prélèvement à la source obligatoire sur produits financiers

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

Vie sociale

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

Souscription à crédit

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

CORUM
L'ÉPARGNE

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

CORUM USA, siège social : 1 rue Euler – 75008 Paris – RCS Paris 934 348 020, immatriculée le 17 octobre 2024 – Capital social initial : 12 388 555,52 € – Capital social au 30 juin 2025 : 37 795 305 €. 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 18/07/2025.

www.corum.fr
01 53 75 43 92

