

N.2

publié le 16 avril 2025

1<sup>er</sup> TRIMESTRE 2025 / DONNÉES AU 31 MARS 2025  
VALIDE DU 1<sup>er</sup> AVRIL AU 30 JUIN 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.

## Coup d'œil sur l'actualité de votre épargne immobilière ce trimestre...

Le premier trimestre 2025 a été le théâtre d'un basculement inédit vers un nouvel ordre mondial, dicté par D. Trump. Depuis janvier en effet, toute la planète vit au rythme des annonces du nouveau locataire de la Maison Blanche. Elles s'ajoutent aux incertitudes qu'éprouvaient déjà les économies du monde entier, en proie à une série de difficultés :

- Répercussions de la crise de la Covid-19,
- Contexte géopolitique instable marqué par deux conflits majeurs, l'un au Proche Orient, l'autre aux portes de l'Europe,
- Tensions commerciales et territoriales du côté de la Chine,
- Incertitude politique en Europe et notamment en France,
- Flambée de la dette des pays leaders de la zone euro, dette qui risque d'augmenter encore avec la hausse des dépenses de défense qui se profile...

### Dans toute crise, il y a des opportunités

Voilà qui ferait presque oublier les bonnes nouvelles ! Pourtant, l'inflation semble bel et bien derrière nous, à 2,2 % sur un an en mars 2025 (après 2,5 % en janvier et 2,3 % en février) dans la zone euro selon les calculs de la Commission européenne. En France, elle est même retombée à 0,8 % sur un an en mars 2025 selon l'Insee. Dans son sillage, les banques centrales ont desserré la bride : les taux d'intérêt ont ainsi pu retrouver, au fil des mois, des niveaux acceptables. Certes, nous sommes loin des taux particulièrement bas, voire négatifs, que nous avons connus entre 2009 et 2022, mais il est clair que l'argent coûte aujourd'hui moins cher qu'il y a un an. Une aubaine pour emprunter et investir. Et les banques centrales devraient poursuivre dans cette direction en 2025, de manière à soutenir l'économie.

### SCPI : un point d'ancrage dans un monde chamboulé

L'effet est double pour l'épargne immobilière. D'une part, la baisse des taux facilite l'accès au crédit : les acquéreurs pourraient donc retrouver le chemin des banques, afin de profiter d'un marché immobilier où les prix sont encore attractifs. Mais qui dit plus d'acheteurs dit plus

de concurrence. Et qui dit plus de concurrence, c'est-à-dire plus de demande, dit hausse des prix ! Cette hausse des prix, qui pourrait intervenir dans un second temps, est d'ailleurs très attendue par les vendeurs. Il est donc possible que nous vivions les derniers mois de calme sur le marché immobilier... D'autre part, avec le recul des taux, certains placements, comme par exemple les livrets bancaires, rémunèrent désormais moins bien les épargnants (2,4 % depuis le 1<sup>er</sup> février 2025 pour le Livret A ou le LDDS<sup>1</sup>), ce qui renforce automatiquement l'attractivité des placements immobiliers. A commencer par celle des SCPI : la grande majorité d'entre elles continue de démontrer leur solidité au fil des ans, avec des rendements et des prix de parts qui résistent, malgré les soubresauts du marché.

### Un objectif de rendement brut de 7 % pour 2025

Après une première acquisition à New York, votre SCPI prépare activement les suivantes. Elle devrait finaliser en avril l'achat de deux nouveaux immeubles de santé. L'objectif de CORUM USA : vous permettre de tirer parti de la situation née de l'arrivée de D. Trump au pouvoir, plutôt que de la subir. Comment ? En allant capter la richesse américaine directement sur son sol pour la ramener en France. Autrement dit : en faisant porter par les entreprises américaines, via les loyers qu'elles versent, le financement de « l'effort de guerre » demandé aujourd'hui aux épargnants français. Quelle meilleure manière de « résister » au nouvel ordre mondial imposé par D. Trump ?

La politique agressive du président américain est d'ailleurs favorable pour CORUM USA. Ses déclarations font dévisser le dollar, passé de 1,03 dollar pour 1 euro le 1<sup>er</sup> janvier à 1,08 dollar pour un euro le 31 mars 2025. Parallèlement, la Réserve fédérale américaine (la FED) maintient des niveaux de taux élevés, ce qui tire les prix immobiliers vers le bas. Par ailleurs, l'actuel climat d'incertitude sur la politique outre-Atlantique entretient l'immobilisme : peu d'acheteurs se positionnent aux Etats-Unis. Pour votre SCPI, en pleine phase d'acquisition de son patrimoine, ce contexte est une opportunité ! Comme toujours, nous considérons que c'est lorsque les investisseurs se détournent d'un marché qu'il faut justement y aller ! Résultat : tous ces paramètres pris en compte, nous sommes en mesure de vous annoncer que votre SCPI réhausse à plus de 7 % son objectif de rendement brut pour 2025.

<sup>1</sup> Source : Ministère de l'Economie et des Finances



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

**Florent Deleglise,**  
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 part<sup>1</sup> au 1<sup>er</sup> trimestre 2025

### Répartition :

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

- 0,65 € - le 10 février 2025
- 1,07 € - le 10 mars 2025
- 0,91 € - le 10 avril 2025

Le versement du prochain dividende interviendra le :  
**12 mai 2025**



2,63 €

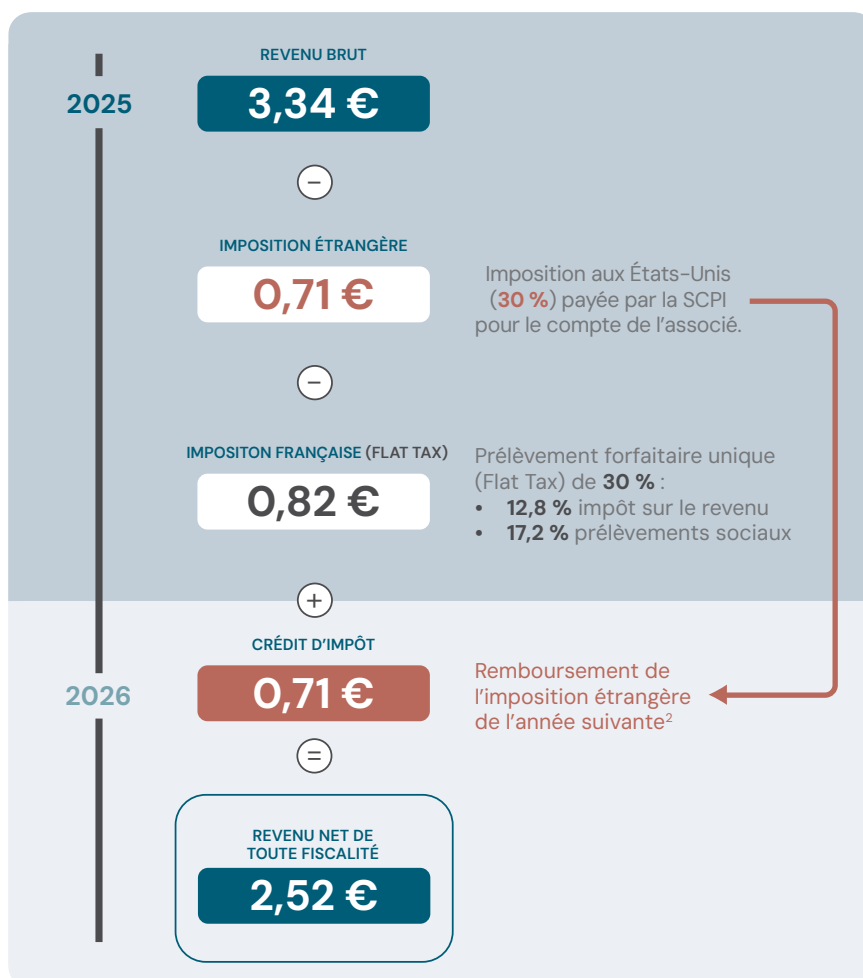
Dividende net d'impôt étranger lié aux loyers perçus

0,71 €

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<sup>er</sup> jour du trimestre.

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

# Les performances

## L'essentiel de l'actu

|                                                         |                                                                                       |                                                                           |                                                                          |                                                                                  |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3,34 €</b><br>par part<br>Dividende brut trimestriel | <b>277 000 €</b><br>Montant des loyers encaissés<br>au 1 <sup>er</sup> trimestre 2025 | <b>&gt;7 %</b><br>Objectif de rendement <sup>1</sup><br>potentiel en 2025 | <b>4,5 %</b><br>Objectif de rendement <sup>1</sup><br>annuel non garanti | <b>4,5 %</b><br>Objectif de taux de<br>rendement interne <sup>2</sup> sur 10 ans |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|

## Évolution de votre SCPI

|                                                                                       |                                                                                        |                                                                                     |                                                                         |                                               |                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>2 042</b><br>associés au 31/03/2025<br><b>+ 92 % par rapport<br/>au 01/01/2025</b> | dont <b>976</b><br>ont rejoint la communauté<br>des associés CORUM USA<br>ce trimestre | <b>Ce trimestre</b><br><b>63 115</b><br>nouvelles parts<br>augmentant<br>le capital | <b>5</b><br>parts vendues et<br>compensées par ces<br>nouveaux associés | <b>4</b><br>parts vendues<br>entre épargnants | <b>0</b><br>part en<br>attente<br>de retrait |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|

## Évolution du capital

|                                                                                                                                |                                                            |                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>37 millions d'euros</b><br>Capitalisation (en prix de souscription) <sup>3</sup><br><b>+ 48 % par rapport au 01/01/2025</b> | <b>30 millions d'euros</b><br>Capital nominal <sup>4</sup> | <b>186 481</b><br>Nombre de parts |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|

## Évolution du prix de part

### PRIX DE SOUSCRIPTION DEPUIS LE 4 NOVEMBRE 2024

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

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

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

1. **Rendement** : taux de distribution, défini comme le dividende brut, avant prélèvements français et étrangers (payés par le fonds pour le compte de l'associé), versé au titre de l'année N (y compris les acomptes exceptionnels et quote-part de plus-values distribuées) divisé par le prix de souscription au 1<sup>er</sup> 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 31 mars 2025 : 186 481 parts \* 200 € = 37 296 200 €.

4. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM USA multiplié par le montant nominal d'une part au 31 mars 2025 : 186 481 parts \* 160 € = 29 836 960 €.

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



## Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION  
PHYSIQUE (TOP)

**100 %**

TAUX D'OCCUPATION  
FINANCIER (TOF)

**100 %**

## Répartition typologique et géographique

% de la valeur du patrimoine



**100 %**  
Commerce

États-Unis

**100 %**

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



# Les frais en toute transparence

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

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

## Frais à l'entrée

Prélevés sur l'épargne investie



**Frais de souscription**

12 % TTC du prix de part

Ils rémunèrent :

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

## Frais à la sortie

Prélevés sur l'épargne investie



**Commissions de cession des parts**

0 €

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



**Commissions de retrait anticipé**

0 % du prix de revente de la part

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

## Frais liés à la gestion de votre épargne

Prélevés directement sur les loyers perçus



**Commissions de gestion**

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

Ils rémunèrent :

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



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

0 % du montant HT des travaux réalisés

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

Ils rémunèrent :

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



**Commissions d'acquisition**

0 % du prix d'acquisition net vendeur

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

Ils rémunèrent :

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



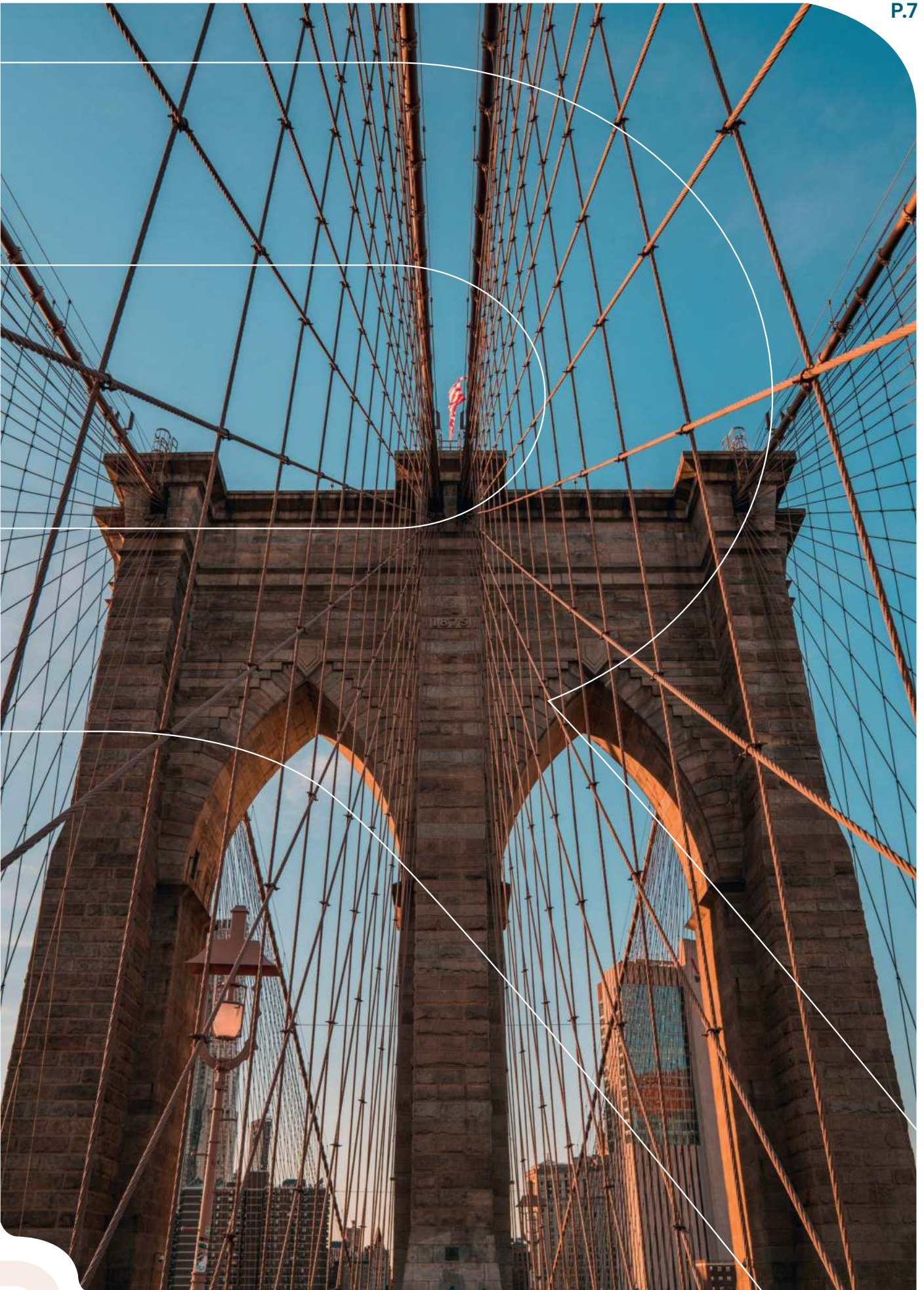
**Commissions de cession des immeubles**

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

Ils rémunèrent :

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

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



## Date d'entrée en jouissance



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

suivant la souscription et son règlement intégral.

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

Ce délai d'entrée en jouissance a deux fonctions :

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

## Avertissement

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

### Vie sociale

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

### Souscription à crédit

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

**CORUM**  
L'ÉPARGNE

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

CORUM USA, siège social : 1 rue Euler – 75008 Paris – RCS Paris 934 348 020, immatriculée le 17 octobre 2024 – Capital social initial : 12 388 555,52 € – Capital social au 31 mars 2025 : 29 836 960 €. 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 16/04/2025.

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

