

N.1

publié le 16 janvier 2025

4<sup>e</sup> TRIMESTRE 2024 / DONNÉES AU 31 DÉCEMBRE 2024  
VALIDE DU 1<sup>er</sup> JANVIER AU 31 MARS 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...

### Les taux confirment leur baisse

C'est la bonne nouvelle de 2024 : dans la majorité des pays occidentaux, l'inflation a enfin retrouvé des niveaux acceptables<sup>1</sup>. Après plus de deux années de flambée des prix (entre août 2021 et octobre 2023), la tendance avait commencé à s'infléchir fin 2023. Et les douze derniers mois confirment ce ralentissement. Les efforts des banques centrales (ces institutions chargées de piloter la politique monétaire d'un État ou d'une zone économique) pour brider l'inflation à coup de hausse des taux<sup>2</sup> ont donc porté leurs fruits. En septembre 2024, dans la zone euro, l'inflation sur un an était même retombée à 1,7 %<sup>3</sup>, sous la barre symbolique des 2 %, l'objectif affiché des banques centrales. Celles-ci se sont donc autorisées à desserrer un peu la bride au fil des mois, et ont procédé à plusieurs baisses de taux.

Problème : la hausse des taux a certes permis de juguler l'inflation en compliquant l'accès au crédit, ce qui a freiné la consommation et les investissements. C'est l'éternelle loi de l'offre et de la demande : si la demande baisse alors que l'offre reste constante, les prix diminuent. Mais le revers de la médaille, c'est que le ralentissement de l'économie fait planer un risque de récession (recul de l'activité pendant au moins 6 mois) sur de nombreux pays. Certains la subissent déjà, comme l'Allemagne, en récession depuis deux ans. La France est sur un fil...

### Une période qui reste intéressante pour acheter

Pour votre épargne investie en SCPI, l'actuelle baisse des taux est donc synonyme d'une probable remontée des prix immobiliers : le recours plus facile au crédit fait revenir les acquéreurs. Or, toujours selon la même loi de marché, si la demande augmente alors que l'offre reste constante, les prix montent. Un mouvement exactement inverse à celui qui avait accompagné la hausse des taux. Et ce à plus ou moins brève échéance : en immobilier, il faut toujours plusieurs semestres avant d'observer les répercussions d'un événement...

Cette remontée des prix immobiliers est déjà visible dans certains pays européens, notamment pour l'immobilier de commerce. Et en attendant que la tendance se généralise, 2025 devrait rester, selon l'analyse de nos gérants, une année intéressante pour acheter des immeubles.

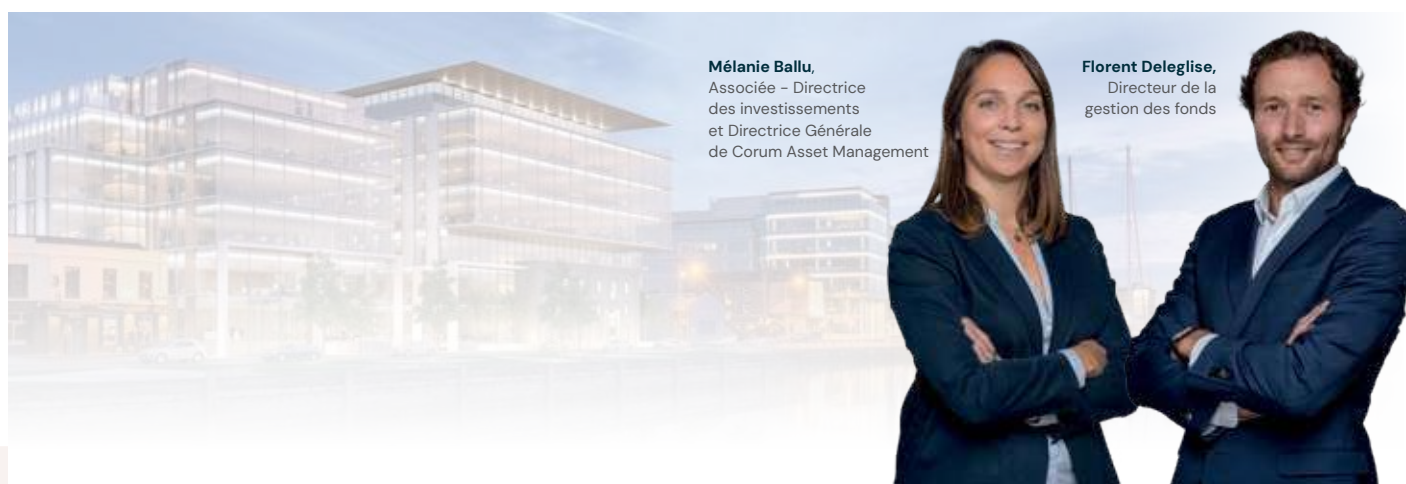
### Un premier immeuble au cœur de New-York !

C'est bien connu, aux États-Unis, tout prend une autre dimension ! Ainsi, le marché immobilier américain est actuellement touché par une crise encore plus profonde que les marchés immobiliers européens. Pour votre SCPI, c'est l'occasion de dénicher des opportunités potentielles d'investissement jusqu'au cœur de New-York ! Parole d'experts : nous considérons qu'acheter un immeuble au croisement de Broadway et de la 103<sup>e</sup> rue constitue une véritable aubaine si l'on compare aux prix pratiqués il y a quelques années pour ce même immeuble. Avec cette acquisition, CORUM USA pose la première brique d'un futur édifice sur le sol américain, dont les fondations se poursuivront en 2025... !

<sup>1</sup> Sources : FMI Alors que l'inflation recule, l'économie mondiale a besoin d'un changement de cap sur trois fronts

<sup>2</sup> Les taux directeurs des banques centrales sont les taux sur lesquels se basent les banques pour fixer leurs taux d'intérêt.

<sup>3</sup> Source Commission Européenne



**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 4<sup>ème</sup> trimestre 2024

### Répartition :

Dividende net sur le trimestre en 1<sup>er</sup> acompte :  
0,85 € - le 10 janvier 2025

Le versement du prochain dividende interviendra le :  
10 février 2025

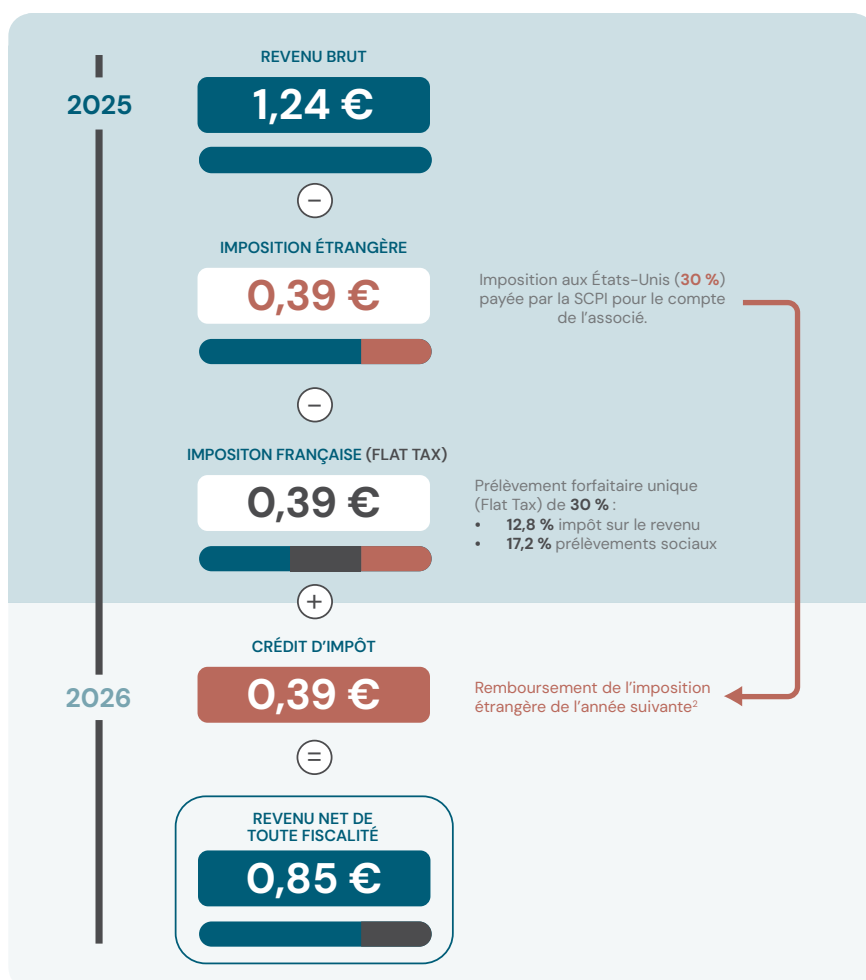


0,85 € Dividende net d'impôt étranger lié aux loyers perçus

0,39 € 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 les détails 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



## Évolution de votre SCPI

**1 066**

associés au 31/12/2024

Ce trimestre

**62 147**

nouvelles parts  
augmentant  
le capital

**0**

parts vendues et  
compensées par ces  
nouveaux associés

**0**

parts vendues  
entre épargnants

**0**

part en  
attente  
de retrait

## Évolution du capital

**25 millions d'euros**

Capitalisation (en prix de souscription)<sup>4</sup>

**20 millions d'euros**

Capital nominal<sup>5</sup>

**123 371**

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 €
<i>dont commission de souscription due :</i>	
- au titre des frais de collecte	21,60 €
- au titre des frais de recherche et d'investissement	2,40 €

### PRIX DE REVENTE<sup>6</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. Estimation des loyers encaissés sur le trimestre suivant la parité USD/EUR à chaque fin de mois

2. **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.

3. **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.

4. **Capitalisation** : correspond au nombre total de parts CORUM USA multiplié par le prix de part au 31 décembre 2024 : 123 371 parts \* 200 € = 24 674 168 €.

5. **Capital nominal** : correspond au nombre total de parts CORUM USA multiplié par le montant nominal d'une part au 31 décembre 2024 : 123 371 parts \* 160 € = 19 739 335 €.

6. **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.

## USA – New York

Acquis le : **13 novembre 2024** – Typologie : **Commerce**

CVS PHARMACY

Prix de l'acquisition

**16 M€**

Rendement à l'acquisition<sup>1</sup>

**7 %**

Durée du bail restant à courir

**15,2 ans**

Surface

**1 039 M<sup>2</sup>**



### Welcome to New York, la ville qui ne dort jamais !

Cette cité aux mille facettes se présente comme la plus belle et la plus grande ville des États-Unis. The « Big Apple », c'est aussi 7 fois la taille de Paris, 8 millions d'habitants, soit la population entière de la Suisse, et plus de 50 millions de visiteurs chaque année. C'est là, au cœur de l'iconique Manhattan que votre nouvelle SCPI CORUM USA signe sa toute première acquisition. Une acquisition réalisée dans un contexte intéressant puisque les États-Unis bénéficient actuellement d'un cycle immobilier particulièrement bas, avec très peu d'acheteurs et des prix attractifs. Une aubaine pour votre SCPI.

### Un emplacement emblématique

C'est au croisement de Broadway et de la 103<sup>ème</sup> rue que se trouve cet immeuble, entre résidences et commerces, à 10 minutes à pied de la prestigieuse Columbia University. Il bénéficie d'une excellente accessibilité, faisant d'ailleurs face à l'entrée du métro de la ligne 1.

### Un building flambant neuf

C'est un commerce de proximité au pied d'un immeuble d'habitation de très haut standing qui vient de rejoindre le patrimoine de la SCPI. Il est situé au sein d'un bâtiment de 13 étages flambant neuf, à l'architecture moderne, conçu en 2023. Un immeuble récent donc, qui ne devrait pas nécessiter de travaux dans les années à venir.

### Un locataire financièrement solide engagé sur du très long terme

CVS Pharmacy est une filiale du groupe CVS Health Corporation qui a réalisé un chiffre d'affaires de 88 milliards de dollars au premier trimestre 2024. Il s'agit de l'un des deux leaders américains des chaînes de pharmacies avec 66 pharmacies rien qu'à Manhattan. Le locataire est engagé sur une durée ferme de 15 ans, autrement dit une visibilité à très long terme sur ses loyers potentiels.

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.

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 de 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 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](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. Depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2024, le dépositaire sélectionné par la Société de Gestion est SOCIETE GENERALE, S.A. Siège social : 29 Bd Haussmann – 75009 Paris immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 552 120 222. Adresse postale de la fonction dépositaire : Tour SG Alicante – 17 Cours Valmy – CS 50318 – 92972 Paris La Défense Cedex – France.

#### 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 retour au 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 décembre 2024 : 19 739 335 €. 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 16/01/2025.

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

