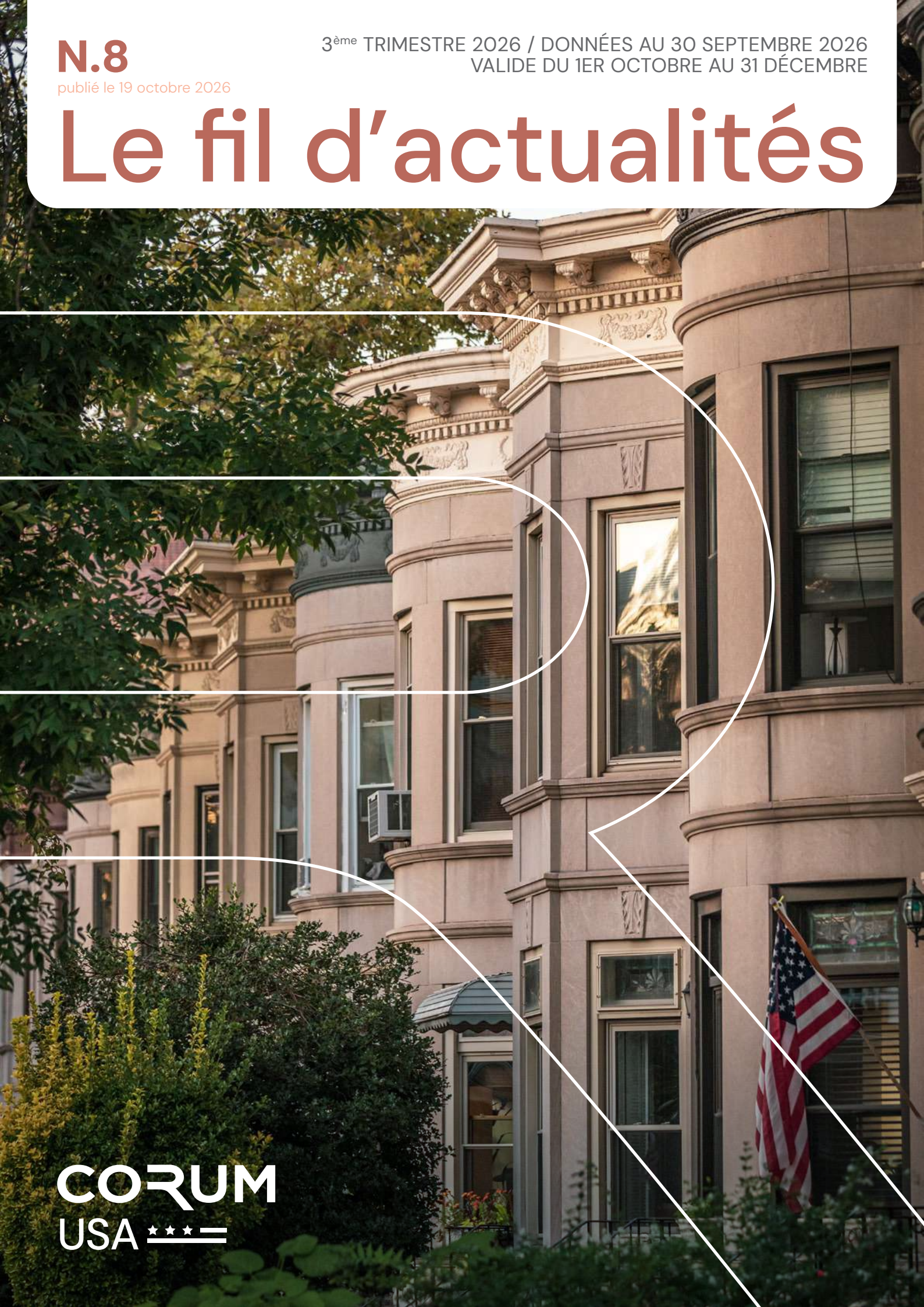
N.8

publié le 19 octobre 2026

3ème TRIMESTRE 2026 / DONNÉES AU 30 SEPTEMBRE 2026
VALIDE DU 1ER OCTOBRE AU 31 DÉCEMBRE

Le fil d'actualités



CORUM USA

Le dividende en détail

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

Dividende par part[1] au 3ème trimestre 2026

Répartition :

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

- **0,73 € le 10 août 2026**
- **0,71 € le 10 septembre 2026**
- **0,88 € le 12 octobre 2026**

Le versement du prochain dividende interviendra le :

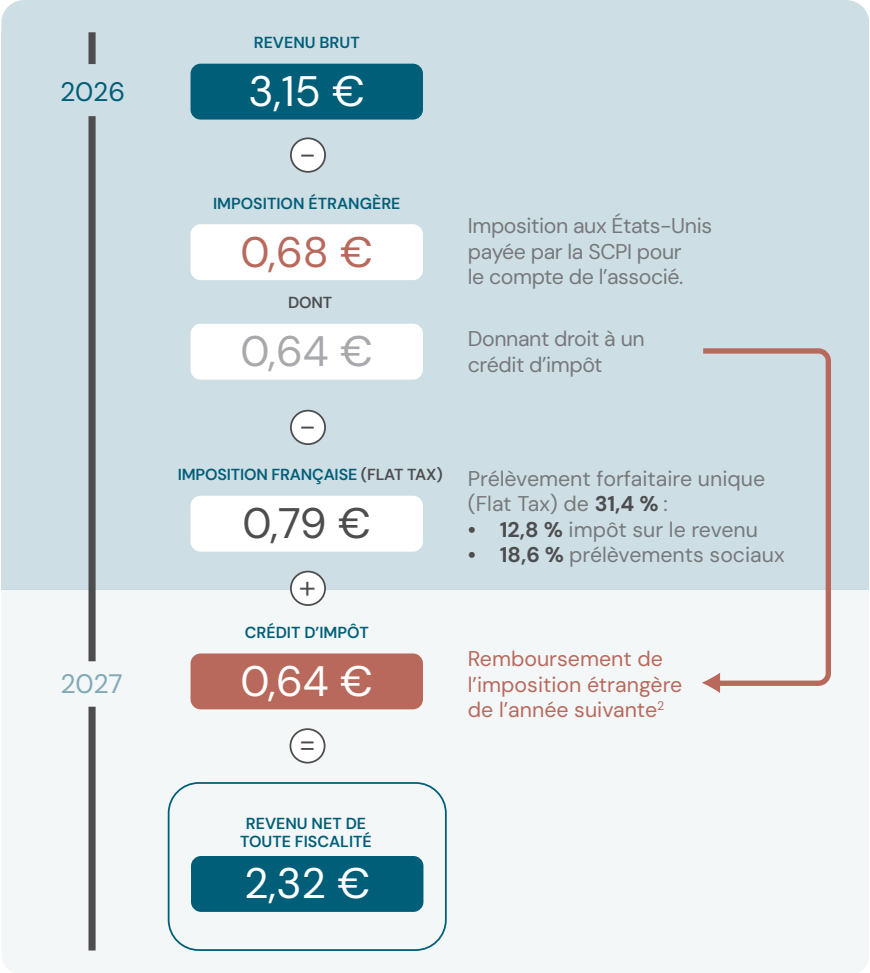
- **10 novembre 2026**

2,32 € Dividende net d'impôt étranger lié aux loyers perçus

0,83 € Impôt étranger, prélevé à la source sur les loyers, avancé par CORUM USA

Le détail de votre dividende et sa fiscalité

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



[1] Le montant des revenus distribués est égal au montant de l'acompte brut divisé par le nombre de parts détenues et s'entend pour un associé ayant la jouissance de ses parts au 1er jour du trimestre.
[2] La convention fiscale franco-américaine vous protège de la double imposition : l'impôt récupérable prélevé aux États-Unis vous donne droit à un crédit d'impôt en France. Si vous êtes une personne physique résidente fiscale française soumise au PFU, ce crédit vient intégralement en déduction de votre PFU l'année suivante, lors de votre déclaration de revenus, et votre imposition totale (États-Unis et France cumulés) est ainsi plafonnée à 31,4 % (hors contributions sur les hauts revenus, le cas échéant). Ce crédit est naturellement inférieur au montant du PFU, car l'impôt américain ne s'applique qu'à une partie de vos revenus, alors que le PFU concerne l'ensemble de vos revenus imposables en France, y compris ceux qui ne sont pas imposés aux États-Unis.

Les performances

Acheter des parts de la SCPI CORUM USA est un investissement immobilier long terme dont la liquidité est limitée. La durée de placement recommandée est de 10 ans. Ce placement comporte des risques, dont la perte en capital. De plus, la performance et les revenus ne sont pas garantis, et dépendront de l'évolution du marché immobilier et du cours des devises. Le rachat des parts n'est pas garanti. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures. **La performance 2026 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.**

L'essentiel de l'actu

3,15 €	1,4 million	7,7 %	7,7 %	4,5 %
par part Dividende brut trimestriel	Montant des loyers encaissés en euros au 3ème trimestre 2026	*Performance globale annuelle*[1]	*Rendement 2025*[2] *(taux de distribution)*	*Objectif de taux de rendement interne*[3] *sur 10 ans*

L'objectif de rendement annuel non garanti de CORUM USA est de 4,5 %.

Évolution de votre SCPI

5 009 associés au 30/09/2026

+ 21 % par rapport au 01/01/2026

dont **293** ont rejoint la communauté des associés CORUM USA ce trimestre

Ce trimestre

26 327	707	125	0
nouvelles parts augmentant le capital	part vendue et compensée par ces nouveaux associés	parts vendues entre épargnants	part en attente de retrait

Évolution du capital

82 millions d'euros
Capitalisation (en prix de souscription)[4]

+ 27 % par rapport au 01/01/2026

66 millions d'euros
Capital nominal[5]

412 240
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 €

VALEURS DE RÉFÉRENCE AU 30 JUIN 2026

Valeur de réalisation[6] (par part)	187,67 €
Valeur de reconstitution[7] (par part)	216,34 €
Valeur IFI[8] (par part)	158,24 €

PRIX DE REVENTE[9] 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. **Performance globale annuelle :** défini comme le rendement versé augmenté ou diminué de la différence entre le prix de souscription au 1er janvier de l'année N+1 et le prix de souscription au 1er janvier de l'année N, divisé par le prix de souscription au 1er janvier de l'année N de la part.
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.
5. **Capital nominal :** correspond au nombre total de parts CORUM USA multiplié par le montant nominal d'une part.
6. **Valeur de réalisation :** correspond à la valeur à laquelle les immeubles peuvent être vendus dans les conditions actuelles du marché, augmentée de la valeur des autres actifs (par exemple la trésorerie) et diminuée des dettes.
7. **Valeur de reconstitution :** correspond à la valeur de réalisation augmentée des frais nécessaires pour reconstituer le patrimoine à l'identique (frais de notaires, droits d'enregistrement, commissions).
8. **Valeur IFI (impôt sur la fortune immobilière) :** correspond à la valeur à déclarer dans le cadre de l'imposition à l'IFI. Il s'agit du prix de retrait auquel est appliqué un coefficient (représentant la part de l'immobilier dans la valeur de réalisation de la SCPI).
9. **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

6	13	9,41 ANNÉES SOIT JUSQU'EN FÉVRIER 2036	22 138 m²
Nombre d'immeubles	Nombre de locataires	Durée moyenne pendant laquelle les locataires sont engagés à payer leur loyer	Superficie totale

Taux d'occupation

TAUX D'OCCUPATION FINANCIER (TOF)

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.

Répartition typologique et géographique

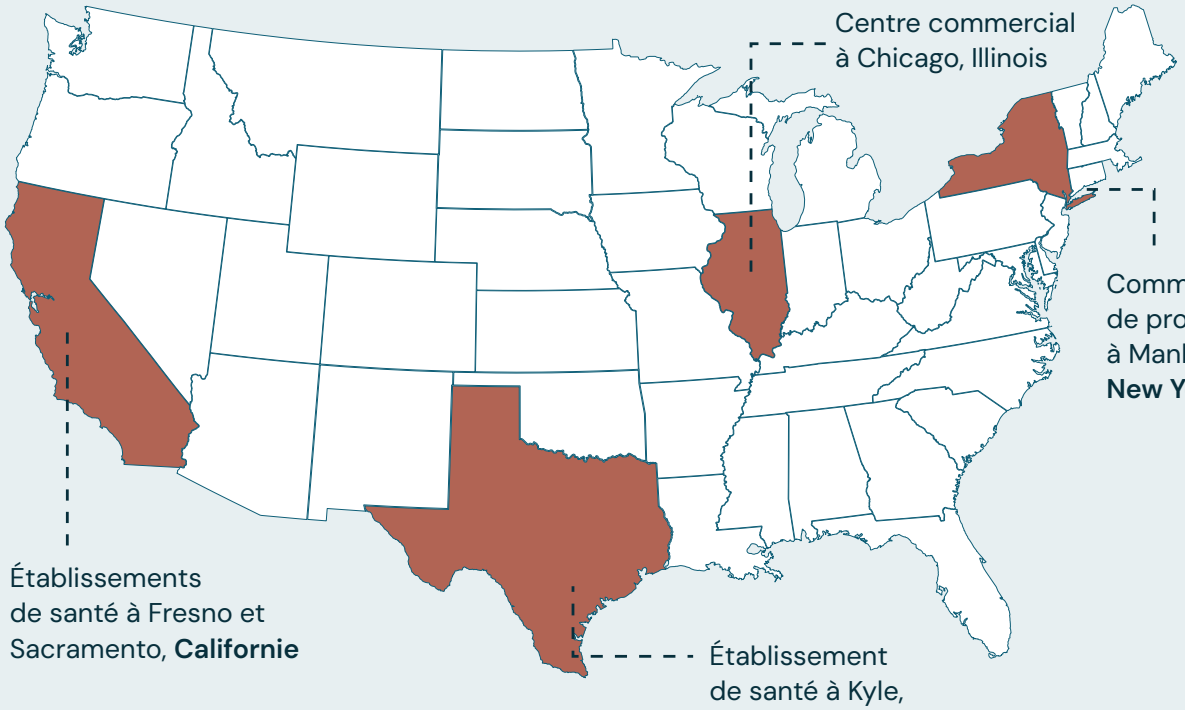
% de la valeur du patrimoine

45 % Commerce

55 % Santé

États-Unis 100 %

Zone d'investissement



L'acquisition

Les investissements réalisés par CORUM USA au cours du trimestre ne préjugent pas de ses performances futures. Le rendement des immeubles à leur acquisition ne prend pas en compte les frais de la SCPI et ne préjuge pas de sa performance annuelle.

ÉTATS-UNIS - SACRAMENTO

Acquis le : **25 septembre 2026**
Typologie : **Santé**
Locataire : **Habitat Health**

Prix de l'acquisition	Rendement à l'acquisition[1]
18,5 M$	**7,3 %**
Durée du bail restant à courir	**Surface**
13,3 ans	**2 550 m²**

Après une histoire marquée par la ruée vers l'or, Sacramento se tourne aujourd'hui vers une autre richesse : la santé et le bien-être de ses aînés. C'est justement la vocation du sixième investissement de CORUM USA : un ancien centre de soins reconverti en établissement médical pour seniors. Situé à Arden-Arcade, près du centre-ville, cet immeuble de 2 550 M² a fait l'objet d'une rénovation complète en 2024. Il accueille désormais le Habitat Health PACE Center, une structure dédiée aux personnes âgées en perte d'autonomie ou nécessitant un suivi médical important.

Premier établissement d'un réseau appelé à se développer en Californie, le centre propose une prise en charge complète associant soins médicaux, activités sociales, transport et accompagnement à domicile. Le modèle répond à un besoin croissant dans la région de Sacramento, où de nombreux seniors dépendent des programmes publics Medicare et Medi-Cal pour accéder aux soins.

Exploité par Habitat Health, une structure affiliée à Kaiser Permanente, l'un des principaux acteurs de la santé aux États-Unis, l'immeuble est loué dans le cadre d'un bail de longue durée offrant encore 13,3 ans de visibilité. Il affiche un rendement à l'acquisition de 7,3 %. Pour CORUM USA, cet investissement est l'occasion de compléter son exposition au secteur médical et d'associer stabilité locative potentielle à une forte utilité sociale.

[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 préjuge 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

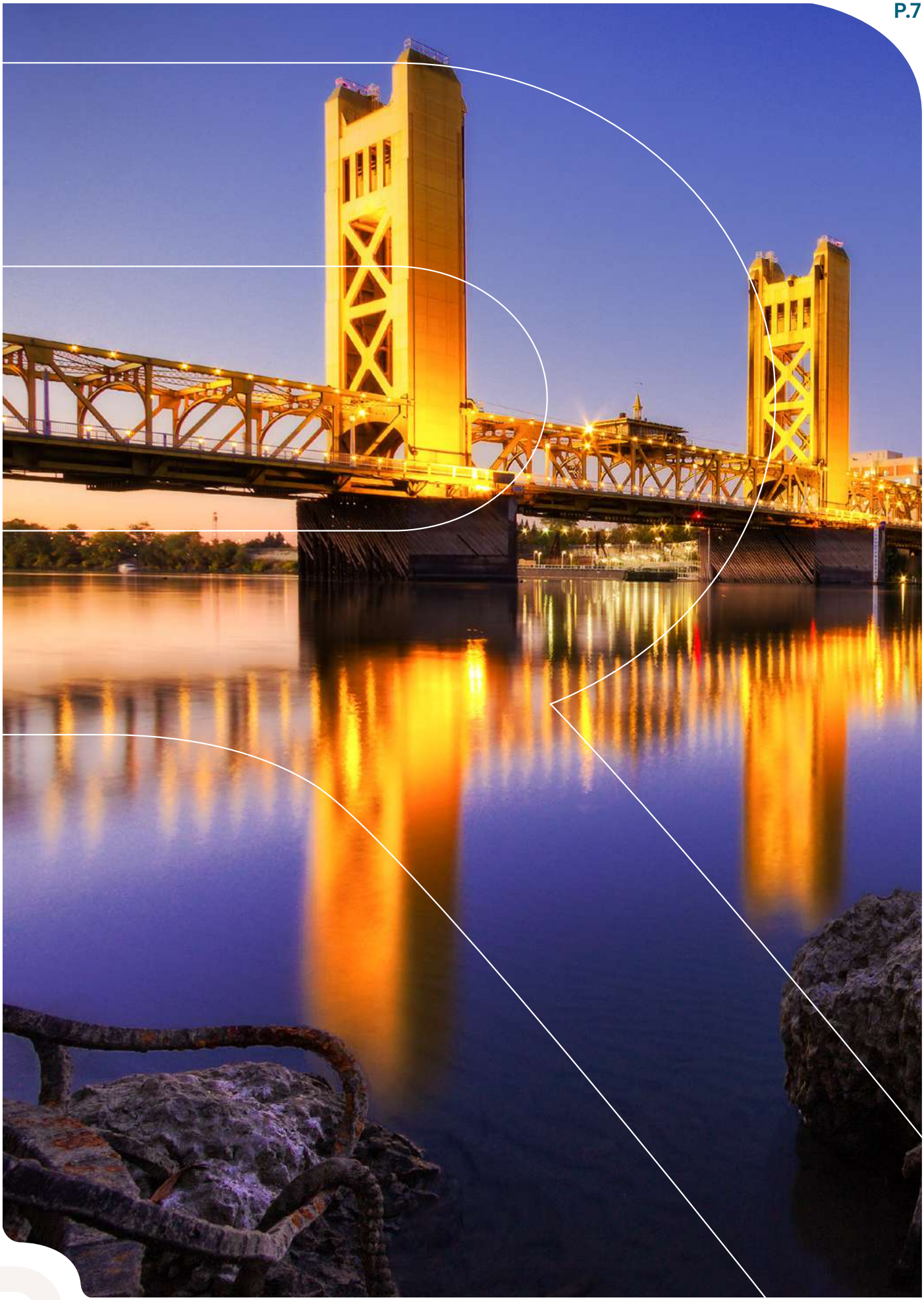
La SCPI CORUM USA n'applique pas de frais d'acquisition.

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

1er JOUR DU 6ème 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 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 croitre 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 un risque de change sur le dollar américain. Nous précisons que CORUM Asset Management ne garantit pas le rachat de vos parts. Enfin, comme pour tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

Conditions de souscription à l'augmentation de capital

La société de gestion perçoit de la SCPI, lors des augmentations de capital, une commission de souscription de 12 % TTC (toutes taxes incluses) du prix de souscription, prélevée sur la prime d'émission. Les souscriptions sont reçues jusqu'à concurrence du capital plafond statutaire, fixé à 2 000 000 000 €. 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.