

Reporting Trimestriel au 31/03/2026



PERIAL
NEXT VALUE₁



**Une stratégie Value-Add pour bénéficier
du contexte du marché immobilier et faire
émerger des opportunités.**

PERIAL Next Value 1 est un Fonds Professionnel
de Capital Investissement (FPCI)

Présentation du
fonds
03

Investissements immobilier et performance
04

Revue d'activité
05

1^{er} Trimestre 2026 - Période analysée du 1^{er} janvier au 31 mars 2026

Avertissements : Ce document est destiné exclusivement aux clients professionnels ou assimilés.

L'investissement dans un FPCI est strictement réservé aux investisseurs professionnels ou assimilés, susceptibles d'investir au minimum 100 000 €, c'est-à-dire à la catégorie des investisseurs avertis définis à l'article 423-49 du Règlement Général AMF. Ce fonds est soumis à un risque de perte en capital, à un risque de liquidité et à une durée de blocage de 6 années. Les risques associés sont détaillés dans le règlement du fonds.



VINCENT LAMOTTE,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Cher investisseur,

Le premier trimestre 2026 s'achève avec la publication de votre bulletin trimestriel pour le FPCI PERIAL Next Value 1. Ce véhicule a pour vocation d'acquérir et de transformer des actifs immobiliers présentant un fort potentiel de création de valeur à court terme, majoritairement en IDF au travers d'opérations de transformation, rénovation ou repositionnement avec cette volonté de redonner vie à des immeubles en difficulté.

Rappelons qu'en juillet dernier, le fonds a réalisé sa première acquisition à Neuilly-sur-Seine (92) pour laquelle les travaux ont commencé fin 2025. Le gros œuvre et en particulier les travaux de surélévation débuteront au 2^e trimestre de l'année. En parallèle des travaux en cours, nos équipes ont sécurisé la probablement cession de l'immeuble en bloc avec la signature d'une promesse de vente au cours du premier trimestre et un objectif de cession avant la fin d'année. Cette opération devrait afficher un TRI supérieur à celui attendu initialement tout en revalorisant significativement la performance énergétique de l'immeuble.

Parallèlement, le début d'année 2026 a été marqué par la poursuite de la collecte, qui atteint environ 11,3 M€ au 31/03/2026. La valeur liquidative au 31/03/2026 atteint un niveau globalement stable par rapport à fin 2025 (989,37 €), pour la part C permettant aux investisseurs de toujours profiter d'un prix de souscription au prix nominal. La dynamique commerciale observée sur le premier trimestre se poursuit, permettant au fonds de se positionner sur de nouvelles opportunités d'investissements qui pourront aboutir au 2^e trimestre, notamment sur deux opérations actuellement en cours d'étude.

Nous souhaitons intensifier la dynamique de collecte tout en poursuivant l'exécution d'une stratégie d'investissement rigoureuse et sélective pour le FPCI. En effet, le contexte de marché nous semble toujours favorable à cette stratégie de création de valeur et nous souhaitons saisir les opportunités tout en portant une attention particulière à l'analyse des dossiers, aux gains énergétiques potentiels et à la diversification sectorielle.

Ce début d'année 2026 a vu aussi la promulgation de la Loi de Finances 2026 le 20 février dernier impactant significativement certains avantages fiscaux. PERIAL Next Value 1 vous permet toujours de profiter du mécanisme d'apport-cession (article 150-0 B ter) pourvu que vous ayez déjà conclu l'intégralité de l'opération avant février de cette année (promulgation de la Loi).

Nos perspectives sont ainsi positives pour le FPCI tant en matière de collecte et d'attractivité pour de nouveaux investisseurs, qu'en matière d'investissement avec le déploiement des montants collectés afin de maximiser votre rendement. L'objectif est d'atteindre un TRI net de 10% d'ici à 2031 (cette échéance pouvant être prorogée de 2 fois 1 an sur décision de la société de gestion).

Présentation du fonds

Un fonds dédié à la revalorisation d'actifs immobiliers

- **Stratégie immobilière** : repositionnement, rénovation ou restructuration d'actifs immobiliers dans un objectif de revente à court-terme
- **Actifs visés** : immeubles de bureaux de taille intermédiaire (moins de 5 000 m²) avec un fort potentiel de revalorisation
- **Localisation préférentielle** : zone tertiaire dynamique à Paris et en première couronne ouest
- **Stratégie extra-financière** : optimisation des performances environnementales des actifs

Indicateur de risque



Principales caractéristiques du fonds



Accessible à partir de :
100 000 €⁽¹⁾



Durée de vie du fonds :
6 ans minimum⁽²⁾



Critère ESG :
Label ISR
SFDR Article 8



TRI net cible⁽³⁾ de 10%



Fiscalité⁽⁴⁾ :

- Exonération d'IFI
- Éligible au dispositif 150-0 B ter du CGI
- Fiscalité allégée sur les plus-values sous conditions

(1) L'investissement dans un FPCI est strictement réservé aux investisseurs professionnels ou assimilés, susceptibles d'investir au minimum 100 000 €, (catégorie des investisseurs avertis définis à l'article 423-49 du Règlement Général AMF).

(2) Prorogeable 2 fois 1 an sur décision de la Société de Gestion.

(3) Le TRI n'est ni garanti, ni contractuel et ne constitue qu'un objectif de gestion. TRI net de frais, et avant fiscalité propre à chaque investisseur.

(4) Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et les dispositifs présentés sont susceptibles d'être modifiés ultérieurement. Par ailleurs, chaque dispositif fiscal est soumis à des conditions spécifiques notamment en termes de durée de détention et de type de sous-jacent financé. Ce fonds est soumis à un risque de perte en capital, à un risque de liquidité et à une durée de blocage de 6 à 8 années. Les risques associés sont détaillés dans son Règlement et son DIC.

Les performance du trimestre

VALEUR LIQUIDATIVE (VL)

AU 31/03/2026

989,37 €

RIX D'UNE PART À LA
SOUSCRIPTION AU 31/03/2026

1 000 €

Pendant la période de souscription, le prix de souscription est la valeur la plus élevée entre le prix nominal (1 000€) et la Valeur liquidative.

Le FPCI a lancé sa commercialisation en mai 2025 et est en cours de levée de fonds. La VL supporte en conséquence les frais liés au lancement du Fonds et ceux liés à l'acquisition de son premier immeuble le 1er juillet, situé rue Beffroy à Neuilly.

Calendrier

Au 1er juillet 2025, le FPCI PERIAL Next Value 1 a réalisé son premier investissement à Neuilly-sur-Seine (92)

Commercialisation / Investissements

Cessions

Liquidation

20 mai 2025
Constitution du fonds

mai 2026
Fin de la période de
commercialisation
(prorogeable 2 x 6 mois sur décision
de la Société de Gestion)

20 mai 2031
(prorogeable 2 x 1 an)

Investissements & Performance

Le fonds a réalisé sa première acquisition le 01/07/2025 : Neuilly-sur-Seine / Beffroy



Prix d'acquisition
8,8 M€



Détention FPCI
45%



Typologie
Bureaux



Localisation
Neuilly-sur-Seine (92)



Surface
< 1000 m²



Durée du projet
< 3 ans

Stratégie de l'acquisition

- Acquisition d'un immeuble en pleine propriété via une SAS détenue à 45% par PERIAL Next Value 1
- Optimisation des surfaces et revente à la découpe ou en bloc
- Permis de construire obtenu en vue d'une surélévation de l'immeuble pour un gain de surface de 10 %

Avancement du projet

- Décembre 2025 : début des travaux
- Novembre 2026 : livraison

Acquisitions potentielles - Études en cours

Paris, Rue Bourdonnais (75001)



Localisation :
Paris, 1er arrondissement

Secteur :
Hôtellerie

Calendrier Prévisionnel :



Prix de revient

5,4 M€

Date d'acquisition

31/05/2026

TRI cible ⁽¹⁾

> 18 %

Date de cession prévue

31/05/2028

Surface

280 m²

Autorisations

Obtenues et purgées

Durée cible du projet ⁽²⁾

1,5 an

Valorisation

Murs et fonds

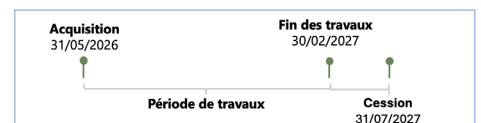
Jouy-en-Josas (78)



Localisation :
Jouy-en-Josas (78)

Secteur :
Résidence gérée

Calendrier Prévisionnel :



Prix de revient

3,9 M€

Date d'acquisition

31/05/2026

TRI cible ⁽¹⁾

> 20 %

Date de cession prévue

31/07/2027

Surface

708 m²

Autorisations

Obtenues et purgées

Durée cible du projet ⁽²⁾

1,5 an

Valorisation

Murs et fonds

(1) Objectif de performance purement indicatif

(2) Durée du projet susceptible d'évoluer

Investissements & Performance

1. Performance au 31/03/2026

Tableau récapitulatif par part

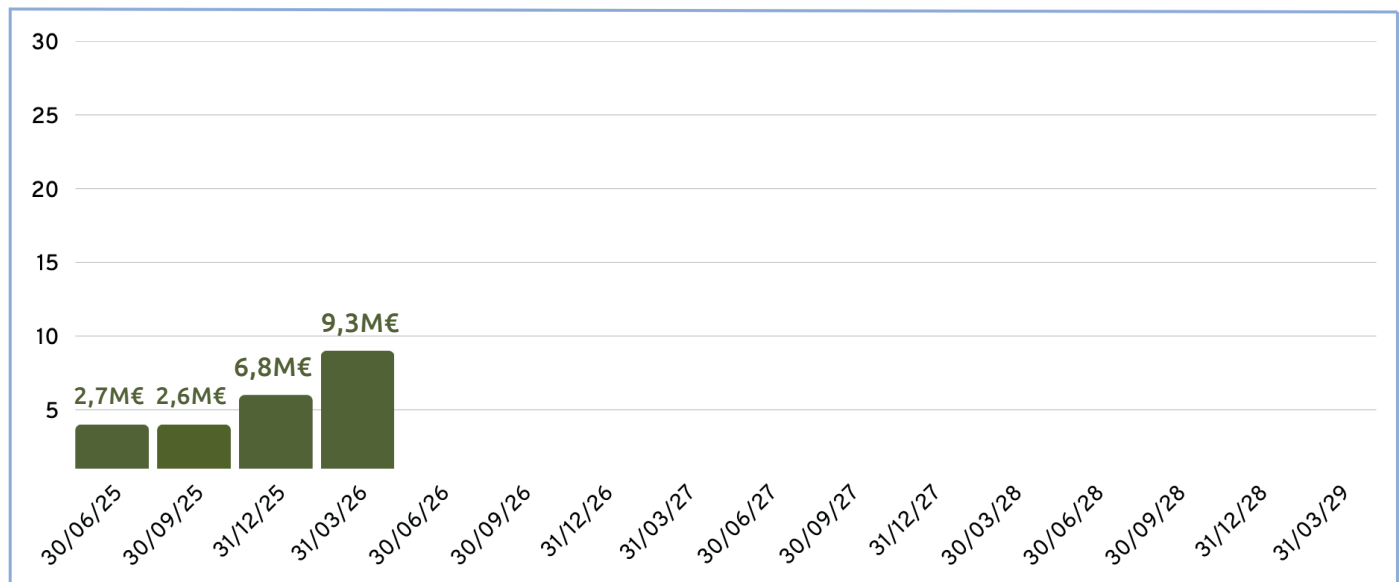
PARTS	Nombre de parts	Valeur nominale	Valeur liquidative	Performance depuis 1 an	Performance depuis l'origine
C	8 165	1000	989,37€	—	—
F	1 000	1000	966,71€	—	—
N	250	1000	988,37€	—	—

2. Commentaires sur l'Actif Net Réévalué (ANR)

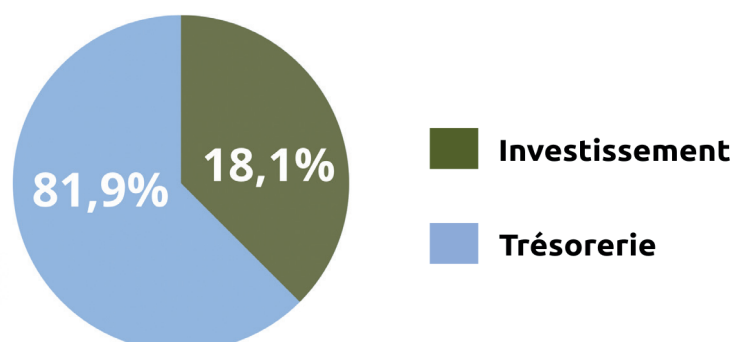
La collecte a été lancée en mai 2025. La première opération (Neuilly-sur-Seine/Beffroy) a permis d'engager **15% du montant souscrit au 31/03/2026**.

A la date du présent bulletin, le fonds étudie plusieurs opérations d'investissements qui devraient se concrétiser en 2026.

3. Évaluation de l'Actif Net depuis l'origine (M€)



4. Répartition de l'Actif Net



Caractéristiques du fonds

DÉNOMINATION	PERIAL Next Value 1
FORME JURIDIQUE	FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement)
INVESTISSEMENT MINIMUM ⁽¹⁾	Part C: 100 000 € ; Part N : 100 000 € ; Part I : 1 000 000 €
TAILLE CIBLE	30 M€ (equity)
TRI NET CIBLE MINIMUM ⁽²⁾	7 %
TRI NET CIBLE ⁽²⁾	10 %
DURÉE DU FONDS	6 ans prorogeable 2 fois d'un an à l'initiative de la Société de Gestion
INDICATEUR DE RISQUES	SRI niveau 6 sur 7
VALORISATION (VL)	Trimestrielle pendant la Période de Souscription puis Semestrielle
DÉPOSITAIRE	Société Générale Securities Services
COMMISSAIRE AUX COMPTES	PricewaterhouseCoopers
STRATÉGIE D'INVESTISSEMENT	Le Fonds investira, directement ou indirectement, principalement dans des Sociétés non cotées situées en France ayant pour objet d'exercer l'activité de marchand de biens et/ou de restructuration de tout type de biens immobiliers tels que, entre autres : bureaux, commerces, actifs hôteliers, résidentiels et logistiques
ZONE GÉOGRAPHIQUE	France (Principales métropoles avec une prédilection pour Paris & IDF)
RÉGIME FISCAL ⁽³⁾	Exonération d'IR sur les plus-values pour les personnes physiques Exonération d'Impôt sur la Fortune Immobilière Eligibilité des parts du Fonds au Remploi Apport-Cession Taux d'IS réduit à 15% sur les plus-values pour les personnes morales Une note fiscale est disponible sur demande auprès de la Société de Gestion.
DROITS D'ENTRÉE	Part C: 5% max TTC du montant de la souscription dont 5% max rétrocedés aux distributeurs Part I : 0% (pas de frais d'entrée) Part N : 0% (pas de frais d'entrée)
COMMISSIONS DE GESTION MAXIMUM	Part C: 2,50% max dont 1,25 % max rétrocedés aux distributeurs Part I : 1,00% max Part N : 1,25% max
COMMISSION DE SURPERFORMANCE	20 % max au-delà du Taux de Rendement Minimal de 7 % tel que précisé dans l'article 22.2 du règlement
GARANTIE EN CAPITAL	Le Fonds n'offre pas de garantie en capital
PÉRIODE DE SOUSCRIPTION	1 an prorogeable 2 fois 6 mois sur décision de la Société de Gestion
MODALITES DE SOUSCRIPTION (TELLE QUE DÉFINIE À L'ARTICLE 7.2 DU RÈGLEMENT)	Toute souscription intervenant à la Date de Constitution, est égale à la valeur d'origine des Parts ; Toutes souscription intervenant postérieurement à la Date de Constitution, est égale à la plus grande des deux valeurs suivantes : soit à la valeur d'origine ; soit à la prochaine Valeur Liquidative à cours inconnu, établie postérieurement à la Date de Centralisation des Souscriptions
CAPITALISATION DES REVENUS	Oui

1)Ce FPCI est réservé aux investisseurs autorisés par l'article 423-27 du Règlement Général de l'AMF.

(2)Le TRI n'est ni garanti, ni contractuel et ne constitue qu'un objectif de gestion. TRI net de frais, et avant fiscalité propre à chaque investisseur.

(3)Le traitement fiscal dépend de la situation individuelle de chaque investisseur et les dispositifs présentés sont susceptibles d'être modifiés ultérieurement. Les investisseurs sont invités à consulter leur propre conseil avant de souscrire. Par ailleurs chaque dispositif fiscal est soumis à des conditions spécifiques notamment en termes de durée de détention et de type de sous-jacent financé. En contrepartie de ces avantages fiscaux, vous exposez à un risque de perte en capital et à un risque de liquidité, le fonds n'étant pas garanti. Vous acceptez également une durée de blocage des avoirs de 6 ans, soit prorogeable 2 fois 1 an sur décision SG.

Avertissements

Le FPCI PERIAL NEXT VALUE 1 (le «Fonds» ou le «FPCI») est un FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement) régi par les articles L.214-159 et suivants du Code Monétaire et Financier, qui n'est pas soumis à l'agrément de l'Autorité des marchés financiers (AMF) et peut adopter des règles de gestion spécifiques dérogatoires aux fonds agréés.

Toute personne désirant investir dans le Fonds est tenue de vérifier préalablement qu'elle appartient à l'une des catégories d'investisseurs mentionnées à l'article 423-49 I. du Règlement général de l'AMF et à l'article L. 214-160 du Code monétaire et financier.

Présentation à caractère purement informatif et permettant aux Investisseurs Avertis ou à leurs conseillers de disposer d'informations préliminaires concernant le FPCI, elle ne peut être communiquée à un tiers sans l'autorisation préalable de PERIAL ASSET MANAGEMENT.

Comme tout placement immobilier, PERIAL Next Value 1 est soumis aux risques liés à l'évolution des marchés immobiliers et ne bénéficie d'aucune garantie en capital sur l'investissement initial. La liquidité des actifs immobiliers sous-jacents n'est pas garantie. La performance passée n'est pas un indicateur fiable de la performance future. La valeur d'un investissement peut varier à la hausse comme à la baisse.

PERIAL Next Value 1 est un produit exclusivement destiné à une clientèle professionnelle. Ce document non contractuel et non exhaustif, ne constitue ni une offre commerciale, ni un conseil en investissement. Les éléments contenus dans cette présentation qui ne constituent pas des faits avérés sont basés sur les attentes, estimations, conjectures et opinions actuelles de PERIAL Asset Management. Des risques avérés et non avérés, ainsi que des incertitudes, sont associés à ces éléments et il convient en conséquence de les apprécier en fonction de ces facteurs de risques.

Document destiné aux investisseurs du FPCI PERIAL Next Value 1 à des fins d'informations. Le document d'information des investisseurs (DIC) et les statuts décrivant la stratégie d'investissement du FPCI sont disponibles auprès de la société de gestion sur simple demande des investisseurs. www.perial.com ou bien au siège social de PERIAL AM : 34 rue Guersant 75017 Paris.

DATE DE PUBLICATION : AVRIL 2026

