



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

P02 Éditorial | **P03** Performances | **P04** Immobilier | **P05** Revue d'activité



2^e Trimestre 2026 - Période analysée du 1^{er} avril au 30 juin 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.

Éditorial du 2^e trimestre 2026



VINCENT LAMOTTE,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Cher investisseur,

Alors que s'achève le deuxième trimestre 2026, nous sommes heureux de partager avec vous les principales actualités du FPCI PERIAL Next Value 1.

Ce trimestre a d'abord été marqué par une deuxième acquisition, réalisée le 7 mai 2026 à Jouy-en-Josas (Yvelines) : 700 m² de bureaux vacants, destinés à être transformés en résidence de co-living seniors. Les autorisations administratives ont été obtenues et purgées, le montant des travaux est sécurisé, et l'exploitant, Chez Jeannette, signera un bail ferme de 12 ans dès la livraison, estimée à janvier 2027. Nous visons sur cette opération un TRI cible supérieur à 20 % (objectif non garanti et non contractuel). Au-delà du rendement attendu, elle traduit concrètement une diversification sectorielle pour le fonds.

Juste après la clôture du trimestre, le 7 juillet 2026, le fonds a réalisé son troisième investissement : un ensemble de 286 m² rue des Bourdonnais, dans le 1^{er} arrondissement de Paris, à proximité immédiate du Louvre, qui fera l'objet d'une transformation en 11 suites hôtelières haut de gamme. Nous y visons un TRI supérieur à 15 % sur une durée de portage de 36 mois (objectif non garanti et non contractuel).

Au 30 juin 2026, l'actif net du fonds s'établit à 11,2 M€, contre 9,3 M€ au 31 mars. La valeur liquidative de la part C ressort à 996,11 € : elle supporte encore les frais de lancement du fonds et ceux de ses premières acquisitions, la création de valeur des opérations en cours n'étant pas encore matérialisée. Le prix de souscription reste fixé au nominal, soit 1 000 € par part. C'est dans ce contexte que nous avons décidé, en mai, de proroger la période de commercialisation jusqu'en novembre 2026.

Notre priorité pour le second semestre 2026 est double : mener à bien la cession de l'immeuble de Neuilly-sur-Seine, et poursuivre le déploiement des montants collectés avec la même sélectivité, attention portée à l'analyse des dossiers, aux gains énergétiques potentiels et à la diversification sectorielle. Le contexte de marché nous paraît toujours favorable à cette stratégie de création de valeur.

Nous rappelons enfin que, malgré les évolutions introduites par la Loi de Finances 2026 promulguée le 20 février dernier, PERIAL Next Value 1 demeure éligible au mécanisme d'apport-cession (article 150-0 B ter du CGI) pour les opérations conclues avant cette date.

L'objectif du fonds reste inchangé : un TRI net cible de 10 % à horizon 2031, cette échéance pouvant être prorogée de 2 fois 1 an sur décision de la société de gestion.

Performances du trimestre ...

VALEUR LIQUIDATIVE (VL)
AU 30/06/2026 (PART C)

996,11 €

PRIX D'UNE PART À LA
SOUSCRIPTION AU 30/06/2026

1000 €

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.

Calendrier ...



Portefeuille immobilier ●●●

Le fonds a réalisé une nouvelle acquisition au 30/06/2026 :



Jouy-en-Josas (78) - Acquis en mai 2026

Janvier 2027

Livraison prévue

Plus de 20 %

TRI cible*

Co-living

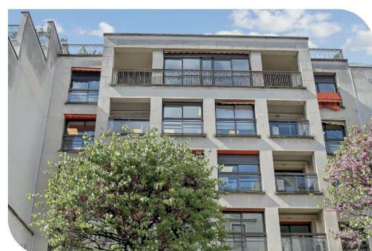
Typologie

700 m²

Surface

Le 7 mai 2026, PERIAL Next Value 1 a acquis des locaux de bureaux vacants d'une surface de **700 m²** à **Jouy-en-Josas (Yvelines)**. L'immeuble fera l'objet d'une transformation en résidence de co-living seniors, gérée par l'exploitant **Chez Jeannette**. Les autorisations administratives sont obtenues et purgées, le montant des travaux sécurisé et un **bail ferme de 12 ans** sera signé par l'exploitant dès livraison, **prévue en janvier 2027**. Fidèle à sa stratégie « value-add » et de repositionnement d'actifs, le FPCI vise, pour cette opération, un **TRI cible supérieur à 20 %** (objectif non garanti et non contractuel). Cette deuxième acquisition contribue à la diversification du patrimoine de PERIAL Next Value 1 et renforce l'équilibre de son portefeuille.

Neuilly / Beffroy : point d'étape au 30/06/2026



Concernant la première acquisition du fonds : nous sommes à **35% d'avancement des travaux**. Nous rappelons que l'actif immobilier a fait l'objet d'une vente en l'état futur d'achèvement, le calendrier se maintient pour une **vente avant la fin d'année** (non garantie) avec un TRI cible* supérieur à 20%.

Paris / Bourdonnais (75001) - Acquisition réalisée après le 30/06/2026



Localisation : Paris, 1er arrondissement



Secteur : Hôtellerie

Le 7 juillet 2026, PERIAL Next Value 1 a acquis un ensemble immobilier situé rue des Bourdonnais, dans le 1er arrondissement de Paris, à proximité immédiate du Louvre et de la rue de Rivoli. D'une surface totale de **286 m²**, ces locaux commerciaux feront l'objet d'une transformation en **11 suites hôtelières haut de gamme**. Pour leur exploitation, PERIAL AM pourra s'appuyer sur un gestionnaire spécialisé dans l'hospitalité urbaine premium.

Pour cette opération, le FPCI envisage une durée de **portage de 24 mois** environ (incluant travaux et exploitation) et vise un **TRI cible* supérieur à 15 %** (objectif non garanti et non contractuel).

Portefeuille
actuel du fonds
(après acquisition
Bourdonnais) :

Actif	Poids**	Acquisition	Cession***
SAS Neuilly Beffroy	36,3 %	01/07/2025	30/11/2026
SAS PNV1 JEJ MONTCEL	25,4 %	31/05/2026	31/07/2027
SAS PNV1 BOURDONNAIS	38,3 %	07/07/2026	30/06/2028

Avertissements : Les acquisitions et cessions passées ne préjugent pas de la gestion et des performances futures du FPCI.

*Objectif non garanti et non contractuel

**Pourcentages calculés en fonction de la valeur des titres

*** Dates de cession envisagées et non garanties.

Revue d'activité

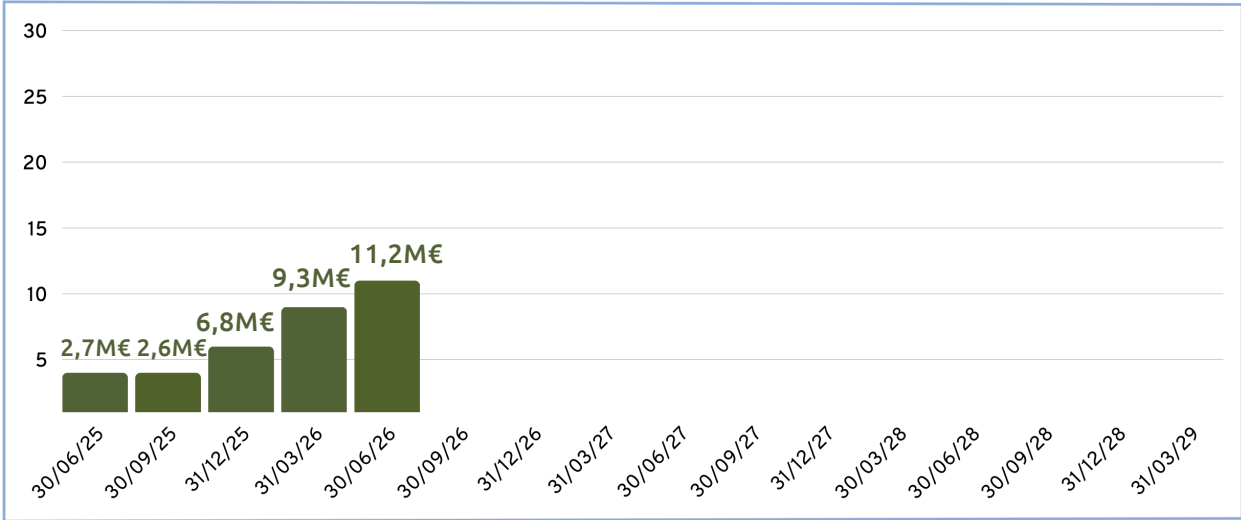
1. Tableau récapitulatif des parts

PARTS	Nombre de parts	Valeur nominale	Valeur liquidative	Performance depuis 1 an	Performance depuis l'origine
C	9 992	1000	996,11€	-0,39%	-0,39%
F	1 000	1000	977,00€	-2,30%	-2,30%
N	280	280	999,08€	-0,09%	-0,09%

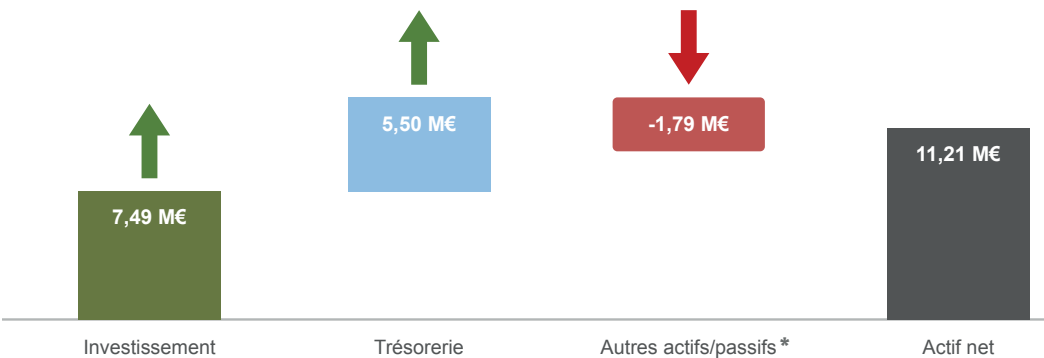
2. Commentaires sur l'Actif Net Réévalué (ANR)

Les deux premières opérations ont permis d'engager 66% du montant souscrit au 30/06/2026.

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



4. Répartition de l'Actif Net



*Avances en compte courant, les droits d'entrée, la collecte non encore valorisée et les factures non parvenues (FNP).



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) Prorogable 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.

Caractéristiques ●●●

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 rétrocédés 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 rétrocédés 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 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 : AOÛT 2026



PERIAL
NEXT VALUE₁




PERIAL
ASSET MANAGEMENT