PERIAL
ASSET MANAGEMENT
Investissons l'Avenir

Bulletin d'information

3e TRIMESTRE 2026



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

P02 Éditorial | **P03** Performances | **P04** Immobilier | **P06** Revue d'activité

3e Trimestre 2026 - Période analysée du 1er juillet au 30 septembre 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 3e trimestre 2026



VINCENT LAMOTTE,
DIRECTEUR GÉNÉRAL DÉLÉGUÉ

Cher investisseur,

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

Le 7 juillet 2026, le fonds a finalisé son troisième investissement, au cœur de Paris : un actif de bureau situé rue des Bourdonnais, dans le 1er arrondissement, à proximité immédiate du Louvre, qui sera transformé en 11 suites hôtelières haut de gamme. Nous visons un TRI supérieur à 15 %* pour ce projet. Dans le même temps, l'opération de transformation en co-living seniors à Jouy-en-Josas (78), dont l'exploitation sera assurée par « Chez Jeannette », avance conformément au calendrier, la fin des travaux étant prévue d'ici à fin février 2027. Enfin, juste après la clôture du trimestre, le 15 octobre 2026, le fonds a pris une participation de 14,3 % dans l'Hôtel du Village des Rosiers, à Saint-Ouen-sur-Seine (93) : le développement d'un hôtel 4 étoiles neuf de 130 chambres, situé au cœur des Puces, dont l'ouverture est prévue en mai 2027.

Le fonds se rapproche par ailleurs de la vente de sa première opération. La cession de l'actif de Neuilly-sur-Seine (92) est prévue fin novembre 2026 et devrait offrir un TRI supérieur à 20 %*.

La collecte est restée active, avec 2 M€ recueillis ce trimestre, ce qui porte le montant total des souscriptions à 15,4 M€. Ce succès commercial permet au fonds de disposer des liquidités nécessaires pour poursuivre son déploiement, sans rien céder sur sa sélectivité.

Au 30 septembre 2026, l'actif net du fonds s'établit à 12,9 M€, contre 11,2 M€ au 30 juin (hors souscriptions du trimestre en cours d'intégration). La valeur liquidative de la part C ressort à 961,67 €, contre 996,11 € au 30 juin, soit une baisse de 3,5 %. Comme nous l'annoncions le trimestre dernier, elle reflète la phase de construction du fonds : elle supporte encore les frais de lancement et de gestion, alors que la valeur créée par les opérations en cours n'est pas encore visible. Le prix de souscription reste fixé au nominal, soit 1 000 € par part.

Le marché se montre plus exigeant. La BCE a relevé ses taux de 25 points de base le 10 septembre et, en Île-de-France, la demande placée de bureaux a reculé de 14 % sur neuf mois, tandis que le prix moyen baissait de 6 % sur un an (sources : BCE, ImmoStat). Dans ce contexte plus sélectif, notre approche, qui consiste à créer de la valeur en transformant des actifs, prend tout son sens.

Nous rappelons enfin que, malgré les changements introduits par la Loi de Finances 2026, publiée au Journal officiel le 20 février 2026, PERIAL Next Value 1 reste éligible au dispositif 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, échéance que la société de gestion peut prolonger deux fois d'un an. Dans les prochains mois, nous poursuivrons le déploiement des liquidités disponibles dans de nouveaux projets, diversifiés et créateurs de valeur.

*Objectifs non garantis et non contractuels.

Performances du trimestre

VALEUR LIQUIDATIVE (VL) AU 30/09/2026 (PART C)

961,67 €

PRIX D'UNE PART À LA SOUSCRIPTION AU 30/09/2026

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. La période de souscription s'achève le 20 novembre 2026.

Calendrier



Portefeuille immobilier (1ère partie)



Neuilly / Beffroy (92) - Acquis en juillet 2025

Nov. 2026 Cession prévue	**+ de 20 %** TRI cible*	**45 %** Détention du fonds
Bureaux Typologie	**882 m²** Surface	

Avancement des travaux





Cette acquisition s'inscrit parfaitement dans la stratégie du FPCI dans le repositionnement d'immeubles à Paris ou dans le croissant ouest de la capitale, avec une optique de création de valeur à court terme. Il s'agit d'un immeuble de bureaux de **882 m² acquis en juillet 2025 pour 8,8 M€**, en rénovation et surélévation. Les travaux sont avancés à 75 % à fin septembre 2026 (structure bois de la surélévation montée, plateaux de bureaux en finitions). La promesse de vente en bloc, signée en février 2026, est ferme ; la cession est prévue fin novembre 2026, avec un **TRI* cible supérieur à 20 %**.



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

Juill. 2027 Cession prévue	**+ de 18 %** TRI cible*	**100 %** Détention du fonds
Co-living Typologie	**700 m²** Surface	

Avancement des travaux





Bureaux vacants de **708 m²** en cours de transformation en résidence de co-living seniors exploitée par Chez Jeannette, qui signera un bail ferme de 12 ans dès la livraison. Les autorisations sont obtenues et purgées ; les travaux sont en cours (cloisonnement des plateaux et des combles, réfection de la couverture) et s'achèveront **fin février 2027**. Prix de revient de **3,9 M€** ; TRI* cible **supérieur à 18 %** (TRI de l'opération tenant compte des coûts de financement mis à jour). Cession envisagée dès juillet 2027.

Avertissements : Les acquisitions et cessions passées ne préjugent pas de la gestion et des performances futures du FPCI.
*Taux de rendement interne. Objectif non garanti et non contractuel

Portefeuille immobilier (2ème partie)



Paris / Bourdonnais (75001)
Acquis en juillet 2026

Mai 2028 Cession prévue	+ de 15 % TRI cible*	100 % Détention du fonds
Hôtellerie Typologie	280 m² Surface	

Ensemble de **280 m² de bureaux** en cours de transformation en **11 suites hôtelières** haut de gamme, exploitées par PERIAL AM avec l'appui de l'opérateur Suites Mercier (Conciergerie / Yield Manager). Autorisations obtenues et purgées ; fin des travaux prévue le 7 février 2027 ; prix de revient de **5,6 M€** ; TRI* cible **supérieur à 15 %**. Cession envisagée en mai 2028.



Saint-Ouen / Hôtel Village des Rosiers (93)
Acquis en octobre 2026
acquisition postérieure au 30/09/2026

Fin 2029 Cession prévue	16 % TRI cible*	14,3 % Détention du fonds
Hôtellerie Typologie	5 738 m² Surface	

Le 15 octobre 2026, PERIAL Next Value 1 a participé à l'acquisition de l'hôtel Village des Rosiers à Saint-Ouen-sur-Seine, à proximité immédiate du marché aux Puces, aux portes de Paris. Il s'agit d'une opération de reprise d'un **hôtel neuf 4 étoiles** composé de 130 chambres avec un restaurant, bar, terrasse, fitness et un bassin de nage. L'investissement **total de 30,3 M€** est financé par le Crédit Agricole Île-de-France pour toute la durée de l'opération avec une date de cession projetée à fin 2029. La création de valeur à venir est issue du caractère opportuniste de l'acquisition ainsi que de la mise en exploitation par l'opérateur Drawing. La mise en exploitation et l'ouverture sont prévues pour **mai 2027.**

Portefeuille du fonds au 30/09/2026 :

Actif	Poids**	Acquisition	Cession***
SAS Neuilly Beffroy	40,7 %	01/07/2025	30/11/2026
SAS PNV1 JEJ Montcel	25,1 %	07/05/2026	31/07/2027
SAS PNV1 Bourdonnais	34,3 %	07/07/2026	31/05/2028

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

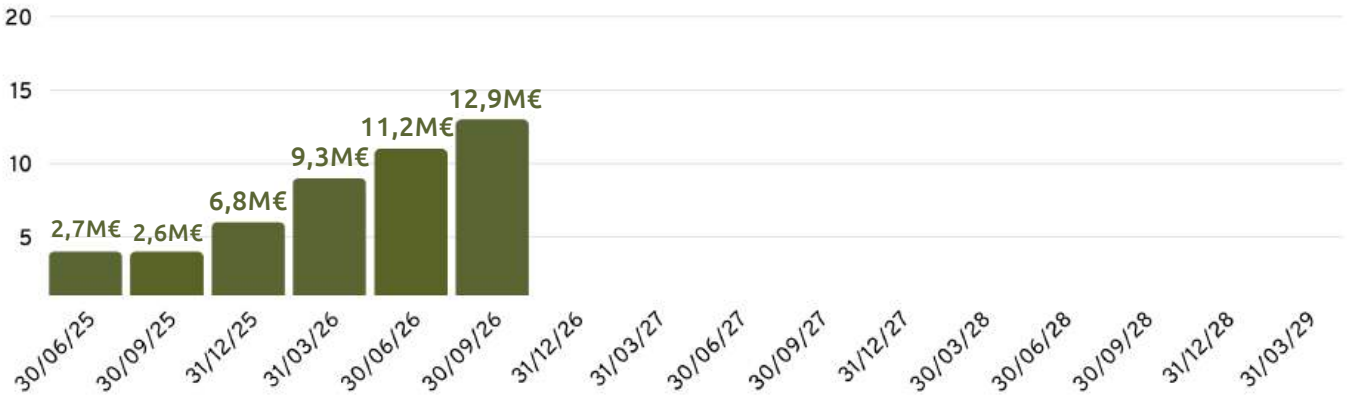
1. Tableau récapitulatif des parts au 30/09/2026

PARTS	Nombre de parts	Valeur nominale	Valeur liquidative	Performance depuis 1 an	Performance depuis l'origine
C	12 006	1 000	961,67€	1,14%	-3,83%
F	1 000	1 000	960,22€	0,99%	-3,98%
N	430	1 000	977,27€	2,78%	-2,27%

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

Les quatre opérations réalisées ont permis d'engager **68 %** du montant souscrit au 30/09/2026 (coût d'acquisition des titres : 9,19 M€ pour 13,44 M€ de souscriptions prises en compte dans la VL).

3. Évolution 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

1	2	3	4	5	**6**	7

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.

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 desconditions spécifiques notamment en termes de durée de détention et de type de sous-jacent financé. En contrepartie de ces avantages fiscaux, vousvous 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 desavoirs 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 : NOVEMBRE 2026

PERIAL NEXT VALUE 1

PERIAL ASSET MANAGEMENT

Investissons l'Avenir