

Communiqué de presse

Swiss Life Asset Managers France lance son second fonds professionnel de capital investissement dédié à l'hôtellerie de plein air haut de gamme

2 décembre 2025

Fort de la dynamique observée autour du FPCI Plein Air Invest, Swiss Life Asset Managers France réaffirme son engagement auprès du Groupe Inspire et annonce le lancement d'un second millésime, le FPCI Plein Air Invest II. Ce nouveau fonds professionnel de capital investissement vise à accompagner le développement d'une plateforme d'hôtellerie de plein air premium en France. Ouvert à la souscription jusqu'au 23 octobre 2026, il renforce le partenariat stratégique avec le Groupe Inspire, exploitant des établissements sous l'enseigne Slow Village.

Un secteur en plein essor, porté par la montée en gamme

Premier mode d'hébergement touristique en France, l'hôtellerie de plein air connaît une dynamique importante. Le pays compte plus de 7 000 campings et 860 000 emplacements. La saison 2025 a été particulièrement performante enregistrant +9 % de fréquentation et +8 % de chiffre d'affaires, soit 3,5 milliards d'euros de recettes prévisionnelles pour les exploitants de campings en France.

Cette croissance est notamment soutenue par la montée en gamme du secteur : 60 %¹ des campings sont classés 4 ou 5 étoiles. Par ailleurs, 85 %² des Français considèrent l'hôtellerie de plein air comme un moyen de se reconnecter à la nature.

La prédominance des acteurs indépendants sur ce marché laisse entrevoir des opportunités de consolidation importantes, avec un potentiel notable de création de valeur.

Plein Air Invest II : une solution de capital investissement différenciante

Convaincu des opportunités que présente l'hôtellerie de plein air, Swiss Life Asset Managers France renforce son partenariat stratégique avec le Groupe Inspire et lance le FPCI Plein Air Invest II. Ce fonds professionnel de capital investissement vise à offrir aux investisseurs

une exposition à ce secteur en forte croissance, bénéficiant de traitements fiscaux spécifiques.

Ouvert à la souscription jusqu'au 23 octobre 2026, ce véhicule s'adresse aux dirigeants et actionnaires souhaitant réinvestir le produit d'une cession, ainsi qu'aux épargnants privés et sociétés soumises à l'IS recherchant une diversification patrimoniale.

- Pour les personnes morales : éligibilité au dispositif de remplacement (article 150-0 B ter du CGI), report d'imposition, exonération de plus-value après 5 ans.



© Slow Village – Île-de-Ré

¹ Source : Étude XERFI 2024

² Source : Enquête IFOP mars 2025 réalisée par la Fédération Nationale de l'Hôtellerie de Plein Air

- Pour les personnes physiques : éligibilité article 163 B quinquies du CGI, exonération d'IR sur les dividendes et les plus-values (hors prélèvements sociaux de 17,2 %), capitalisation des dividendes, engagement de détention supérieur à 5 ans.

« Le FPCI Plein Air Invest II s'inscrit dans la continuité du premier fonds et répond à une demande croissante des investisseurs pour des solutions ancrées dans l'économie réelle, offrant une visibilité de long terme. Ce nouveau véhicule permettra d'accompagner le Groupe Inspire dans sa stratégie ambitieuse et de soutenir la structuration d'un marché en pleine transformation », souligne Philippe Rossini, Gérant hôtelier chez Swiss Life Asset Managers France.

Slow Village : un modèle premium engagé pour un tourisme durable

Partenaire stratégique de Swiss Life Asset Managers France depuis 2023, le Groupe Inspire exploite aujourd'hui 11 campings sous l'enseigne Slow Village, représentant 18 millions d'euros de chiffre d'affaires et 1 700 emplacements, dont 70 % sur le segment premium. Ces établissements incarnent un concept novateur, alliant confort haut de gamme et respect de l'environnement.

Objectif 2030 : devenir le leader français du camping premium

Grâce notamment au soutien du FPCI Plein Air Invest II, le Groupe Inspire ambitionne de financer l'acquisition de 19 nouveaux campings pour porter le parc à 30 établissements d'ici 2030 et de faire de sa marque Slow Village le leader national de l'hôtellerie de plein air haut de gamme.



© Slow Village – Anduze

Cette stratégie repose sur trois leviers complémentaires :

- **Acquisition des murs et des fonds de commerce** de campings à fort potentiel de valorisation, situés dans des zones touristiques stratégiques (arc atlantique et région Sud) ;
- **Plan de transformation** complet ou partiel, pour chaque site, incluant des travaux de restructuration ou de réaménagement en cohérence avec le concept Slow Village, afin d'accroître la valeur patrimoniale tout en améliorant leur performance opérationnelle ;
- **Optimisation de la gestion** grâce à des périodes d'ouverture élargies, la digitalisation des réservations, une politique tarifaire adaptée aux prestations et une expérience client repensée avec des services haut de gamme (restauration, infrastructures de loisirs, spa).

Informations relatives au fonds

Société de gestion	Swiss Life Asset Managers France
Durée de vie du fonds	6 ans prorogeable deux fois 1 an
Forme juridique	FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement)
Classification SFDR	Article 8
Dispositifs fiscaux	<ul style="list-style-type: none"> - Éligible au remplacement économique (art. 150-0 B ter du CGI) - Éligible à l'article 163 quinquies B du CGI
Niveau de risque	5/7

Caractéristiques des parts

	Part A1 « Early Bird »	Part A2	Part F
Période de souscription	24/10/2025 au 24/04/2026 inclus	27/04/2026 au 23/10/2026 inclus	24/10/2025 au 23/10/2026 inclus
Souscription minimale	100 000 €	100 000 €	1 000 000 €
TRI cible net	10,4 %	10 %	11,2 %
Code ISIN	FR00140131T4	FR00140131Q0	FR00140131R8
Droits d'entrée	10 % maximum	10 % maximum	10 % maximum
Commission de gestion annuelle et frais de fonctionnement	2,30 % TTC	2,70 % TTC	1,50 % TTC
Commission de surperformance³	- 20 % pour la société de gestion - 80 % pour l'investisseur	- 20 % pour la société de gestion - 80 % pour l'investisseur	- 20 % pour la société de gestion - 80 % pour l'investisseur

Pour plus d'informations sur les frais et les risques, veuillez consulter les documents réglementaires disponibles sur demande auprès de la Société de Gestion.

Swiss Life Asset Managers France : un pôle d'expertise dédié à l'hôtellerie

Avec une conviction forte sur ce secteur, Swiss Life Asset Managers a constitué un pôle de compétence européen dédié à l'hôtellerie, incluant l'hôtellerie de plein air. Ce pôle gère aujourd'hui plus de 120 actifs confiés à plus de 30 enseignes hôtelières et s'appuie sur une équipe expérimentée issue du monde de l'hôtellerie, garantissant une sélection rigoureuse des actifs.

La stratégie ISR appliquée aux actifs hôteliers implique une notation ESG, la définition d'axes d'amélioration et la mesure des actions mises en œuvre.

Avertissement

La performance ciblée n'est pas garantie. Le FPCI Plein Air Invest II comporte un risque dont celui de perte en capital. Les FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement) sont des organismes de placement collectifs dont l'objet principal est d'investir dans des sociétés non cotées. Un FPCI est un produit à risque réservé à une clientèle avertie, répondant aux conditions de l'article 423-49 I du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Il appartient à chaque investisseur de vérifier l'intérêt pour lui de cet investissement. Le traitement fiscal lié à la détention de parts de FIA (Fonds d'Investissement Alternatif) dépend de la situation fiscale de chaque investisseur et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Les facteurs de risques sont énoncés dans le règlement du fonds disponible sur simple demande.

³ La Société de Gestion recevra du Fonds la commission de surperformance suivante : 20 % de la performance de chacune des Parts A1 et des Parts A2 du Fonds excédant un taux de rentabilité interne annualisé de 10% net de Commission de Gestion sur la période de placement considérée à compter du Premier Jour de Souscription, 20 % de la performance de chacune des Parts F du Fonds excédant un taux de rentabilité interne annualisé de 12 % net de Commission de Gestion sur la période de placement considérée à compter du Premier Jour de Souscription.

Relations presse

FARGO-SACHINKA pour Swiss Life Asset Managers France

Féten BEN HARIZ - + 33 6 16 83 64 06 - fbenhariz@fargo-sachinka.com

www.swisslife-am.com



A propos de Swiss Life Asset Managers

Swiss Life Asset Managers dispose de plus de 165 ans d'expérience dans la gestion des actifs du groupe Swiss Life. Ce lien étroit avec l'assurance conditionne sa philosophie d'investissement qui a pour principaux objectifs d'investir dans le cadre d'une approche responsable des risques et d'agir chaque jour dans l'intérêt de ses clients. Swiss Life Asset Managers propose également cette approche éprouvée à des clients tiers en Suisse, en France, en Allemagne, au Luxembourg, au Royaume-Uni, en Italie et dans les pays nordiques.

Au 30 juin 2025, Swiss Life Asset Managers gérait 301,7 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 147,3 milliards d'euros d'actifs sous gestion pour le compte de clients tiers. Swiss Life Asset Managers est un investisseur immobilier institutionnel leader en Europe¹. Sur les 301,7 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 94,9 milliards d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 25,9 milliards d'euros de biens immobiliers conjointement avec Livot. Au 30 juin 2025, Swiss Life Asset Managers gérait ainsi 120,9 milliards d'euros de biens immobiliers.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2 300 collaborateurs en Europe.

Construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix

Swiss Life permet à chacun de construire son indépendance financière pour vivre selon ses propres choix et envisager l'avenir en toute confiance. C'est également l'objectif poursuivi par Swiss Life Asset Managers : nous pensons à long terme et agissons de manière responsable. Forts de nos connaissances et de notre expérience, nous développons des solutions d'investissement d'avenir. Nous aidons ainsi nos clients à atteindre leurs objectifs d'investissement à long terme. Cela permet ensuite à leurs clients de planifier à long terme et à construire leur indépendance financière pour vivre selon leurs propres choix.

¹ N° 2 IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2024 Ranking Europe, N° 2 INREV Fund Manager Survey 2025

Les informations contenues dans le présent document sont exclusivement destinées à des fins informatives et ne doivent pas être considérées comme un document contractuel, un conseil en investissement, une recommandation d'investissement ou une sollicitation à acheter ou à vendre des parts de fonds de placement. Avant toute souscription, l'investisseur doit se procurer et lire attentivement les informations détaillées relatives aux fonds de placement contenues dans la documentation réglementaire de chaque fonds (prospectus, règlement/statuts du fonds, politique de placement, derniers rapports annuel/semestriel, document d'informations clés (PRIIPs KID)), qui constitue la seule base réglementaire recevable pour l'acquisition de parts de fonds. Tout investissement dans le fonds est exposé aux principaux risques suivants (se référer à la documentation légale du fonds pour en obtenir le détail) : risque de perte en capital, risque de marché, risque de durabilité, etc. Ces documents sont disponibles gratuitement, en format papier ou électronique auprès de la direction du fonds ou de son représentant. France : Swiss Life Asset Managers France, 122, rue la Boétie, 75008 Paris | ou sur www.swisslife-am.com