

Newsletter

FPCI Plein Air Invest II

Septembre 2026



La période de souscription du FPCI Plein Air Invest II prendra **fin le 23 octobre prochain**. Pour toutes informations complémentaires, notamment sur les caractéristiques, les risques et les conditions de souscription, nous vous invitons à consulter la documentation réglementaire du fonds et à vous rapprocher de votre interlocuteur habituel ou de l'équipe commerciale.

Un FPCI est un produit à risque réservé à une clientèle avertie et comporte un risque de perte en capital.

La vision portée par Baptiste Bonnichon, cofondateur de Slow Village, vient d'être distinguée par ***l'Institut Choiseul, qui l'a intégrée à son palmarès « Ville de Demain » dans la catégorie « Workplace, Retail & Hospitality » /« Lieux de travail, commerce et hôtellerie »***. Cette reconnaissance met en lumière une approche innovante de l'hôtellerie de plein air, pensée pour répondre aux enjeux environnementaux et territoriaux actuels.



À cette occasion, dans un post publié sur LinkedIn, Baptiste Bonnichon a rappelé la vision qui guide le développement de Slow Village : réinventer l'hôtellerie de plein air en privilégiant la transformation de lieux existants plutôt que l'artificialisation de nouveaux espaces.

Cette ambition se traduit par des aménagements réversibles, des hébergements légers et une attention particulière portée à la préservation des sols et de la biodiversité.

L'objectif est également de contribuer au dynamisme économique de territoires.

Une vision engagée qui concilie attractivité touristique, durabilité et ancrage territorial.

L'obtention des certifications et labels est soumise à l'appréciation des organismes certificateurs indépendants de la Société de gestion.

Une saison inédite marquée par des aléas climatiques importants

La saison 2026 n'aura pas été celle que les professionnels de l'hôtellerie de plein air envisageaient en début d'année. Les événements climatiques exceptionnels, survenus cet été, ont profondément influencé les comportements de réservation et les flux touristiques.

Selon les premiers retours des professionnels du secteur, les performances s'inscrivent dans une tendance globalement contrastée, largement influencée par les conditions climatiques de l'été ⁽¹⁾.

Les destinations bénéficiant de températures plus modérées ont enregistré une fréquentation soutenue, parfois supérieure aux attentes, tandis que certaines régions touchées par de fortes chaleurs ou par les incendies de fin juillet ont connu un ralentissement marqué des réservations. Le Sud-Ouest, notamment, a été pénalisé par ces événements, alors que les performances y étaient particulièrement dynamiques jusqu'au début de l'été.

Par ailleurs, les destinations historiquement très recherchées ont confirmé leur attractivité. Dans les lieux où l'offre demeure contrainte, comme l'Île de Ré, les exploitants ayant conservé des disponibilités jusqu'à la dernière minute ont bénéficié de stratégies de tarification dynamiques, leur permettant d'optimiser leurs taux d'occupation et leurs tarifs.

⁽¹⁾ Source : Fédération nationale de l'hôtellerie de plein air (FNHPA)

Comment s'est passé l'été chez Slow Village ?

Le portefeuille Slow Village a démontré la pertinence de sa diversification géographique. Si certains sites ont été pénalisés par leur environnement local (notamment le site de Biscarosse Lac), d'autres ont enregistré des performances supérieures aux attentes, permettant de compenser ces écarts et de maintenir une trajectoire globale solide.



« Dans l'ensemble, nous sommes satisfaits du déroulement de la saison estivale. Les performances du portefeuille ressortent globalement au-dessus de nos prévisions initiales, confirmant l'attractivité des destinations et du concept Slow Village »

Philippe Rossini, Gérant du FPCI Plein Air Invest II

L'investissement dans le FPCI Plein Air Invest II comporte un risque de perte en capital. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.



Slow Village Pornic

Slow Village Biscarrosse Lac

Une activité maintenue malgré les incendies

Situé à moins de 10 kilomètres des incendies survenus dans les Landes à partir de fin juillet, Slow Village Biscarrosse Lac n'a été concerné ni par une fermeture administrative ni par une évacuation. Le camping n'a subi aucun dommage et est resté pleinement opérationnel tout au long de la période, dans le respect des recommandations des autorités locales.

Bien que l'exploitation ait pu être maintenue dans des conditions satisfaisantes, les incendies ont néanmoins eu un impact sur la dynamique commerciale du site. Dans les jours ayant suivi les événements, les réservations ont fortement ralenti, les vacanciers se montrant naturellement réticents à séjourner dans une destination associée à une zone sinistrée, malgré l'absence de risque sur le camping lui-même.

Face à cette situation, les équipes de Slow Village sont restées pleinement mobilisées afin d'assurer la continuité de l'activité et d'accompagner les clients. Les séjours déjà réservés ont été honorés et, lorsque cela était nécessaire, des solutions alternatives au sein du réseau Slow Village ont été proposées.

Tout au long de cette période, les équipes de Swiss Life Asset Managers ont assuré un suivi quotidien de la situation en lien étroit avec Slow Village et les autorités locales. Malgré le contexte exceptionnel de cet été, le site devrait enregistrer une performance proche de celle de l'exercice précédent, témoignant de la résilience de l'actif et de la réactivité des équipes mobilisées sur le terrain.

Quel bilan pour les autres destinations Slow Village ?

Plusieurs destinations ont enregistré une fréquentation soutenue, portée notamment par un report de la demande vers des zones moins exposées aux fortes chaleurs et aux incendies.

Cette dynamique illustre l'un des objectifs recherchés par la diversification géographique du portefeuille, à savoir l'exposition à des tendances de fréquentation différentes selon les territoires.

Slow Village Saint-Martin de Ré a bénéficié de l'attractivité de la destination et d'une gestion optimisée des disponibilités.

Slow Village Anduze a enregistré une activité supérieure aux hypothèses retenues pour l'exercice, tout comme Slow Village Pornic, dont le chiffre d'affaires est en progression par rapport à l'année précédente.

Ces résultats commerciaux sont également le fruit des investissements réalisés ces dernières années : les travaux de montée en gamme produisent leurs effets progressivement en lien avec la stratégie de création de valeur déployée sur les actifs du portefeuille. Ces éléments portent sur l'activité des établissements exploités et ne préjugent pas des performances futures du fonds.



Slow Village Anduze



Slow Village Pornic



*Slow Village
Saint-Martin-de-Ré*

Des perspectives pour la fin d'année

Les équipes restent pleinement mobilisées pour identifier de nouvelles opportunités d'investissement. Les discussions relatives à une 7ème acquisition pour l'année 2026 sont à un stade avancé et pourraient permettre à Slow Village de s'implanter dans une nouvelle région, venant compléter les destinations déjà présentes. Ce projet reste néanmoins soumis à la finalisation des négociations et à la réalisation des conditions habituelles de ce type d'opération.

En cas de réalisation de cette acquisition, un programme de travaux, l'ajout de nouveaux hébergements et le déploiement du concept de la marque Slow Village pourraient être mis en œuvre dans le cadre de la stratégie de développement de l'exploitant.

Les informations relatives aux projets d'acquisition et de développement sont communiquées à titre indicatif, sont susceptibles d'évoluer et ne constituent pas une garantie quant à leur réalisation ou à leurs résultats futurs.



Une équipe commerciale à votre écoute

Charles Bartoli

+33 (0)7 87 97 74 49

charles.bartoli@swisslife-am.com

Xavier Royet

+33 (0)6 19 42 09 27

xavier.royet@swisslife-am.com

Alexandra Druais

+33 (0)7 72 11 83 13

alexandra.druais@swisslife-am.com

David Masse

+33 (0)6 77 62 87 30

david.masse@swisslife-am.com

Gabriela Ferrer

+33 (0)6 31 33 66 36

gabriela.ferrer@swisslife-am.com

Louis-Renaud Margerand

+33 (0)6 76 84 78 59

louis-renaud.margerand@swisslife-am.com

Rappel des caractéristiques - FPCI Plein Air Invest II

Date de constitution	Octobre 2025
Durée de vie du fonds	6 ans prorogeable deux fois 1 an, soit une durée maximale de 8 ans
Date de fin de commercialisation	Octobre 2026
Affectation des sommes distribuables	Capitalisation
Classification SFDR	Article 8
Fréquence de valorisation	Semestrielle
Niveau de risque (SRI)	5/7
Commission de surperformance	20 % pour la société de gestion 80 % pour l'investisseur

Caractéristiques Parts - FPCI Plein Air Invest II

	Part A2
Période commercialisation	27/04/2026 au 23/10/2026 inclus
Souscription minimum	100 000 €
Code ISIN	FR00140131Q0
TRI Cible Net	10 %
Droits d'entrée	10 % maximum
Commission de gestion annuelle et frais de fonctionnement	2,70 % TTC*

*TTC: Toutes Taxes Comprises

Pour plus d'informations sur l'exhaustivité et le détail de frais, veuillez-vous référer à la documentation réglementaire du fonds disponible sur demande auprès de la société de gestion Swiss Life Asset Managers France.

Les performances cible présentées sont fondées sur la réalisation d'hypothèses de marché arrêtées par la Société de Gestion et pourraient ne pas être atteintes.

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 2026, Swiss Life Asset Managers gère 325,9 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 170,7 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 325,9 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 97,8 milliards d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 26,3 milliards d'euros de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 30 juin 2026, Swiss Life Asset Managers gère ainsi 124,6 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 IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2025 Ranking Europe, INREV Fund Manager Survey 2026

Avertissement :

L'attention des investisseurs est attirée sur les risques spécifiques qui s'attachent aux Fonds Professionnels de Capital Investissement (« FPCI ») ; en particulier, l'actif d'un FPCI doit être constitué, pour cinquante (50) % au moins, de titres participatifs ou de titres de capital, ou donnant accès au capital, émis par des sociétés qui ne sont pas admises aux négociations sur un marché d'instruments financiers français ou étranger, dont le fonctionnement est assuré par une entreprise de marché ou un prestataire de services d'investissement ou tout autre organisme similaire étranger, ou de parts de sociétés à responsabilité limitée (« SARL ») ou de sociétés dotées d'un statut équivalent dans leur Etat de résidence. L'attention des investisseurs est également attirée sur le fait que la Valeur Liquidative des Parts (tels que ces termes sont définis dans le Règlement du FPCI) peut ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel des actifs en portefeuille sur la durée de vie du Fonds et ne pas tenir compte de l'évolution possible de leur valeur. Le Fonds n'est pas soumis à l'agrément de l'AMF et peut adopter des règles de gestion dérogatoires. Les Parts ne peuvent être souscrites ou acquises, directement ou par personne interposée, que par un « Investisseur Averti » répondant aux conditions de l'article 423-49 I du Règlement général de l'Autorité des marchés financiers. Tout souscripteur ou acquéreur de Parts ne peut céder ou transmettre tout ou partie de celles-ci qu'à d'autres Investisseurs Avertis dans les conditions définies par le Règlement. En souscrivant ou acquérant des Parts, tout souscripteur ou acquéreur s'expose à certains risques mentionnés en Annexe du Règlement du FPCI. Les investisseurs potentiels sont donc incités à effectuer leurs propres diligences quant aux conséquences juridiques, fiscales et financières, ainsi que toutes autres conséquences, de leur investissement dans le Fonds, afin d'arriver à leur propre détermination de l'intérêt d'investir dans le Fonds, et d'évaluer les risques de cet investissement. 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. Le FPCI Plein Air Invest est un produit à risque réservé à une clientèle avertie et comporte un risque de perte en capital. Le traitement fiscal lié à la détention de parts de FPCI dépend de la situation fiscale de chaque investisseur et est susceptible d'être modifié ultérieurement. Pour plus d'informations, veuillez consulter la note fiscale du Fonds (non contractuelle).

Photos : Inspire Villages

Retrouvez toutes nos publications sur
www.swisslife-am.com

N'hésitez pas de nous contacter pour des plus
amples questions :
partenaires@swisslife-am.com
Tél. : +33 (0)1 45 08 79 70



Swiss Life Asset Managers France

Société de Gestion de portefeuille

GP-07000055 du 13/11/2007

Société anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance
au capital de 671.167 Euros

Siège social : Tour la Marseillaise, 2 bis, boulevard
Euroméditerranée, Quai d'Arenc 13002 Marseille
Bureau principal : 122, rue La Boétie, 75008 Paris