



SwissLife  
Asset Managers

# *FPCI Plein Air Invest*

Rapport annuel – Décembre 2024

*Période analysée 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2024*

*Validité du rapport 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025*

# Avertissement

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.

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.

Le présent document a été préparé par Swiss Life Asset Managers France pour les souscripteurs du FPCI Plein Air Invest (le « Fonds »), conformément au règlement du FPCI et à la réglementation applicable au fonds. Il contient des informations à caractère confidentiel qui vous sont communiquées en votre qualité de porteurs de parts du Fonds.

# L'édito du gérant



**Philippe Rossini**  
Gérant SwissLife  
Asset Managers France

## Commentaire de Gestion

### Décryptage des tendances de marché selon Swiss Life Asset Managers France

Le marché hôtelier français a connu une croissance significative des investissements en 2024 (hausse de 29% par rapport à 2023), pour un atterrissage prévu à 2,5 milliards d'euros à fin 2024. Dans le segment spécifique de l'hôtellerie de plein air, la saison 2024 s'est caractérisée par une relative stabilité. La fréquentation globale a atteint 104,8 millions de nuitées au troisième trimestre, un niveau quasi stable par rapport à 2023 (-0,3%). On note une évolution contrastée entre la clientèle française, en baisse de 2,2%, et la clientèle étrangère, en hausse de 4,3%. (Source Inextenso, rapport mensuel, performance hôtellerie en France)

La saison a été toutefois influencée par des facteurs économiques et politiques, notamment l'inflation, qui a affecté le pouvoir d'achat des vacanciers et la dissolution du gouvernement qui a poussé le pays dans l'incertitude. De plus, des conditions météorologiques défavorables, ont contribué à un début de saison morose.

### Inspire Villages

L'année 2024 a été marquée par une expansion significative du groupe à travers plusieurs acquisitions stratégiques :

- Janvier 2024, acquisition du camping Vallons de l'Océan (Slow Village Pornic).
- Avril 2024, acquisition majeure du Groupe Slow Village, intégrant six destinations : Biscarrosse, Breizh Légendes, Loire Vallée, Île de Ré, Périgord et Provence Occitanie.

Concernant l'exercice opérationnel 2024 Inspire Villages affiche un retrait par rapport au budget (CA : - 7,6% ; EBITDA Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization : -32,7%). Cette situation résulte de facteurs externes (climat, économiques et politiques) et internes (changements de direction, turnover, historique déficient du revenue management).

Le groupe a considérablement renforcé sa structure financière à travers plusieurs opérations. Trois augmentations de capital ont été réalisées via le FPCI Plein Air Invest : 5,0 millions d'euros en janvier, 7,3 millions d'euros en juillet, et 5,0 millions d'euros en décembre 2024. Par ailleurs, un emprunt obligataire de 36 millions d'euros a été souscrit auprès du groupe SwissLife pour soutenir la stratégie d'acquisition.

Une décision stratégique a été prise avec la fusion des identités Inspire Villages et Slow Village en une marque premium unique. Cette unification vise à déployer une stratégie marketing et commerciale cohérente.

### Perspectives 2025

Le groupe a défini plusieurs axes de développement prioritaires :

- La transformation complète des destinations sous la marque Slow Village s'accompagnera d'importants travaux de rénovation, notamment à Biscarrosse, Pornic et Saint Martin de Ré.
- Le développement se poursuivra avec un accent particulier sur le segment MICE (Meetings Incentives Conferences Events) événements et séminaires d'entreprise pendant les périodes hors saison, confirmant l'ambition du groupe de renforcer son leadership.

La solidité financière acquise en 2024 et la clarté de la stratégie permettent au groupe de poursuivre sa croissance et optimiser la création de valeur pour ses actionnaires

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures. La valeur des investissements est susceptible par nature de varier à la hausse comme à la baisse. L'investissement dans le FPCI Plein Air Invest peut induire notamment un risque de perte en capital.



# Principales caractéristiques (2/2)

<b>Date de constitution</b>	28 juillet 2023
<b>Date de l'autorisation à la commercialisation</b>	16 août 2023
<b>Date de fin de commercialisation</b>	28 juillet 2025
<b>Durée de vie du fonds</b>	7 ans prorogeable deux fois 1 an
<b>Forme juridique</b>	FPCI (Fonds Professionnel de Capital Investissement)
<b>Affectation des sommes distribuables</b>	Capitalisation
<b>Souscription min.</b>	100 000 €
<b>Classification SFDR</b>	Article 8
<b>Taille cible</b>	55 M€
<b>Nombre d'actifs cible</b>	8 à 10 campings
<b>TRI cible net</b>	10 % (parts A1) et 10,4 % (parts A2)
<b>Dispositifs fiscaux</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eligible au emploi économique (art. 150-0 B ter du CGI)</li><li>• Eligible à l'article 163 quinquies B du CGI</li></ul>
<b>Droits d'entrée</b>	5 % maximum
<b>Commission de gestion annuelle*</b>	3,9 % pour la part A1 ( souscription de 100 000 € à 750 000 €) 3,5 % pour la part A2 ( souscription > 750 000 €)
<b>Commission de surperformance ** (Si TRI réalisé annualisé &gt; 10 %)</b>	20 % pour la société de gestion 80 % pour l'investisseur
<b>Fréquence de valorisation</b>	Semestrielle
<b>Dépositaire</b>	BNP PARIBAS S.A.
<b>Commissaires aux Comptes</b>	PricewaterhouseCoopers Audit SAS
<b>Indicateur synthétique de risque</b>	5/7

\*A compter du Premier Jour de Souscription et jusqu'à la fin de l'Exercice Comptable au cours duquel survient la Date de Clôture de la Période d'Investissement, la commission de gestion sera égale à la somme de 3,9 % du MTS (Montant Total des Prix de Souscription) A1, pour les Parts A1 et 3,5 % du MTS A2 pour les Parts A2. A compter du premier jour de l'Exercice Comptable qui suit celui au cours duquel la Date de Clôture de la Période d'Investissement a eu lieu et jusqu'au dernier jour de la période de liquidation du Fonds, la Commission de Gestion sera égale à la somme de : 3,9 % du total de la Base At Cost (prix cotant) A1 pour ce qui concerne les Parts A1, et 3,5 % du total de la Base At Cost A2 pour ce qui concerne les Parts A2.

\*\* La commission de surperformance se déclenche lorsque le TRI excède 10%. Ainsi, pour la part A2 dont le TRI cible est de 10,4%, la commission de surperformance se déclenchera si le TRI excède 10% comme prévu au paragraphe a) du 17.1.1.2. Commission de Surperformance du Règlement

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

# Informations clés du FPCI

au 31/12/2024

## Données chiffrées au 31/12/2024

Actif net total	16 674 597 €
Actif brut	18 262 328 €
Nombres de lignes en portefeuille	1

## Part

	A1	A2
Nombre de Parts	151 982,12	23 500,00
Valeur Nominale	100 €	100 €
Valeur liquidative au 31/12/2024	94,94€	95,48€
Valeur liquidative au 31/12/2023	-	-
Performance semestrielle	-1,8%	-1,5%
Performance depuis 1 an	-	-
Performance depuis l'origine *	-5,1%	-4,5%

\* Valeur nominale retenue comme valeur d'origine

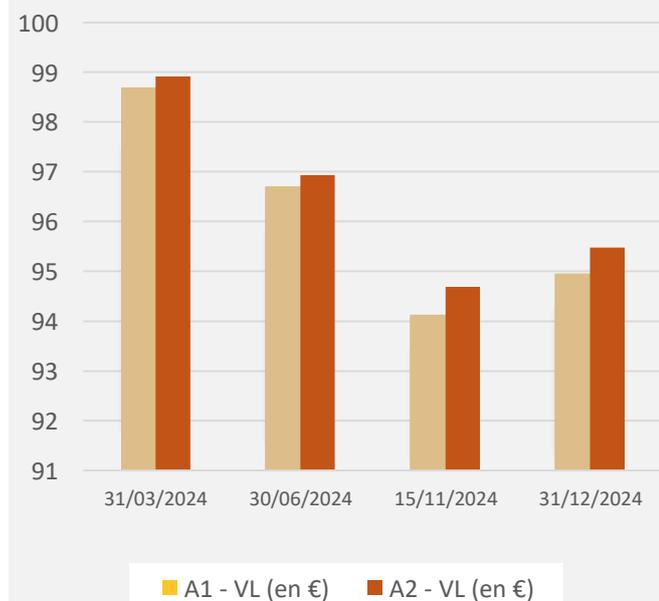
## Commentaires

La Valeur Liquidative (VL) actuelle du FPCI est maintenue sous les 100€ (prix initial de souscription) pour deux raisons principales :

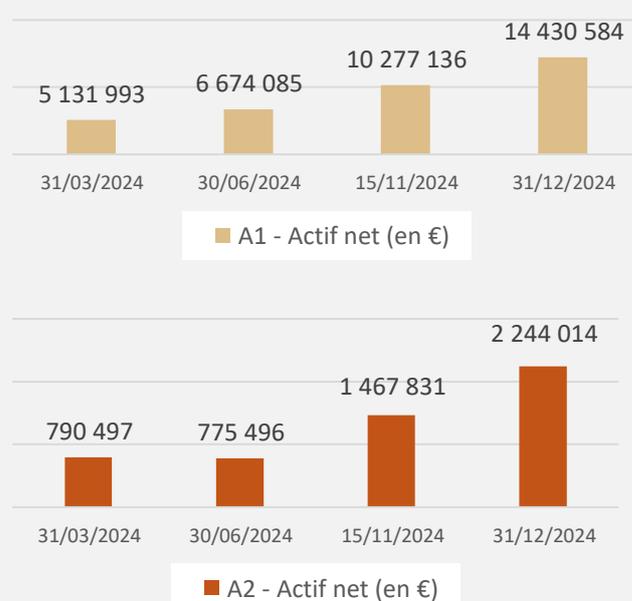
- Une approche prudentielle sans réévaluation de la plateforme d'Inspire Villages pour 2024, la première réévaluation étant prévue au 1er semestre 2025 après un an d'exploitation.
- L'impact des frais de structure du fonds (commissions de gestion, CAC, dépositaire, etc.).

L'acquisition de 6 campings via une obligation au T2 2024 a permis de réduire le risque de déploiement de la stratégie d'acquisition avec pour corolaire un léger décalage dans la progression de la VL sur les premières années du Business Plan sans remettre en cause les hypothèses de cession de la plateforme.

## Évolution de la valeur liquidative depuis l'origine



## Évolution de l'actif net depuis l'origine



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. Elles ne sont pas garanties et sont susceptibles de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché. Les données de ce rapport semestriel sont communiquées à titre indicatif et pourront faire l'objet de révisions lors de l'établissement de la valeur liquidative.

# Portefeuille du FPCI

## Inspire Villages

### Société en portefeuille

Société	Date investissement	Montant investit (K€)	% de détention	Valorisation (K€) au 31/12/2024	% de l'actif net
Inspire Villages	19/01/2024	16 500	63,1%	26 149	99,0 %

#### Détails de la société

Dénomination sociale	Inspire Villages
Forme juridique	SAS
Président	Inspire Partners
Secteurs d'activité	Hôtellerie de Plein Air
Zone géographique	France

#### Dettes Bancaires d'Inspire Villages au 31/12/2024

Effet de levier en % (Loan to Value) *	78%
--	-----

\* Endettement / juste valeur des campings

#### Inspire Villages - Informations financières, réalisé 2024 et prévisions

En K€	12/2024	12/2025	12/2026	12/2027	12/2028	12/2029	12/2030
CA (Chiffre d'Affaires)	12 579	15 098	15 980	17 216	18 196	19 454	20 386
Var n/(n-1)	-	11,8%	5,8%	7,7%	5,7%	6,9%	4,8%
EBITDA*	3 341	5 522	6 301	7 350	8 233	9 065	9 550
% du CA (Chiffre d'Affaires)	31,0%	36,6%	39,4%	42,7%	45,2%	46,6%	46,8%

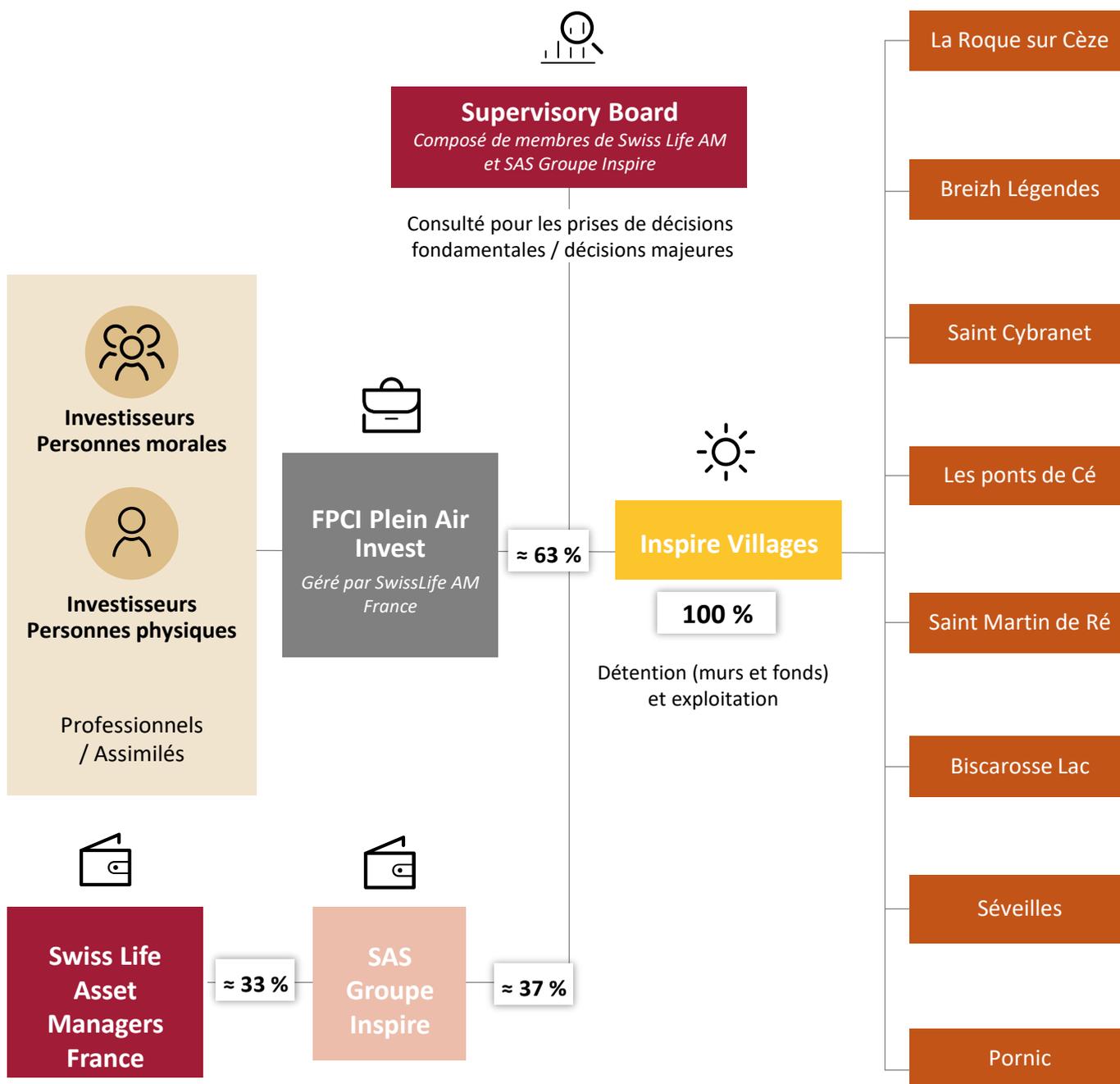
\*Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs. La valeur des investissements est susceptible de varier à la hausse comme à la baisse selon les conditions de marché.

Les scénarios présentés sont une estimation des performances futures à partir des données du passé relatives aux variations de la valeur de cet investissement et/ou aux conditions actuelles ; ils ne constituent pas un indicateur exact. Ce que vous obtiendrez dépendra de l'évolution du marché et de la durée pendant laquelle vous conserverez l'investissement ou le produit.

# Portefeuille du FPCI

## Structuration du FPCI Plein Air Invest



# Détails des campings en portefeuille



**Slow Village Pornic**

Loire-Atlantique



**Slow Village  
Les ponts de Cé**

Anjou



**Slow Village  
Breizh Légendes**

Bretagne



**Slow Village  
Saint Martin Île de Ré**

Charente-Maritime



**Slow Village  
La Roque sur Cèze**

La Roque-sur-Cèze



**Slow Village  
Biscarosse Lac**

Landes



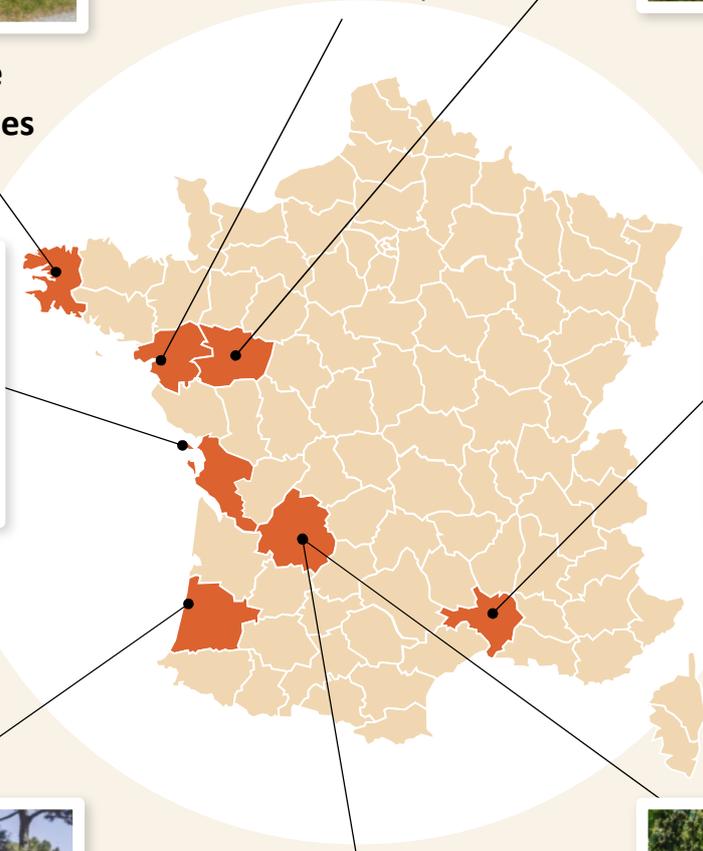
**Slow Village Séveilles**

Dordogne



**Slow Village  
Saint Cybranet**

Dordogne



Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs.

# Détails des campings en portefeuille

## Inspire Villages

<b>Nombre d'actifs</b>	<b>8</b>
Nombres d'emplacements	1188
dont mobil-homes	795

### Liste des investissements réalisés par Inspire Villages pour le compte du FPCI

Nom du camping	Slow Village Séveilles	Slow Village Pornic	Slow Village Biscarrosse Lac
<b>Localisation</b>	Coux-et-Bigaroque-Mouzens	La Plaine-sur-Mer	Biscarrosse
<b>Date d'acquisition</b>	04/04/2023	19/01/2024	16/04/2024
<b>Catégorie</b>	5 étoiles	4 étoiles	3 étoiles
<b>Nombre d'emplacements</b>	150	212	99
<b>Période d'ouverture</b>	6 avril au 2 novembre	6 avril au 2 novembre	6 avril au 2 novembre
<b>Valorisation (k€) au 31/12/2024</b>	9 167	9 682	14 317
<b>Variation annuelle (en %)</b>	N/A	N/A	N/A
<b>Variation depuis l'acquisition (en %)</b>	129%	27%	8%
<b>CA (Chiffre d'Affaires)</b>	880 000	1 420 000	3 363 000

### Commentaire de gestion

Pour rappel, l'année 2024 a été marquée par une expansion significative du groupe à travers plusieurs acquisitions stratégiques :

- Janvier 2024, acquisition du camping Vallons de l'Océan (Slow Village Pornic).
- Avril 2024, acquisition majeure du Groupe Slow Village, intégrant six destinations : Biscarrosse, Breizh Légendes, Loire Vallée, Île de Ré, Périgord et Provence Occitanie.

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.  
La valeur des investissements est susceptible par nature de varier à la hausse comme à la baisse.

# Détails des campings en portefeuille

## Inspire Villages

### Liste des investissements réalisés par Inspire Village pour le compte du FPCI (suite)

Nom du camping	Slow Village Saint Martin de Ré	Slow Village Les ponts de Cé	Slow Village Breizh Légendes
Localisation	Saint-Martin-de-Ré	Les Ponts-de-Cé	Plounéour-Brignogan-plages
Date d'acquisition	16/04/2024	16/04/2024	16/04/2024
Catégorie	3 étoiles	3 étoiles	3 étoiles
Nombre d'emplacements	124	108	203
Période d'ouverture	6 avril au 2 novembre	6 avril au 2 novembre	6 avril au 2 novembre
Valorisation (k€) au 31/12/2024	19 261	4 223	4 841
Variation annuelle (en %)	N/A	N/A	N/A
Variation depuis l'acquisition (en %)	9%	15%	17%
CA (Chiffre d'Affaires)	2 760 000	645 000	1 076 000

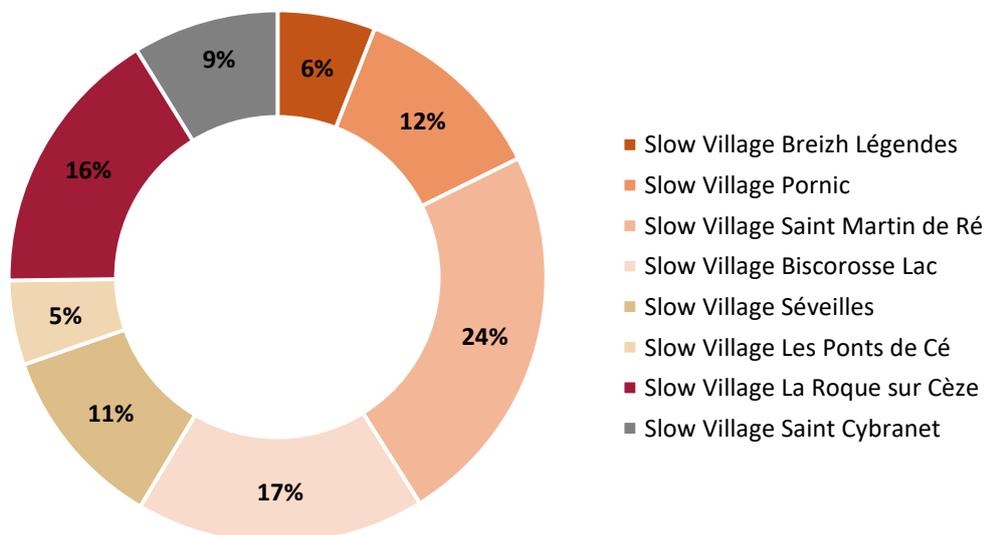
Nom du camping	Slow Village La Roque sur Cèze	Slow Village Saint Cybranet
Localisation	La Roque-sur-Cèze	Saint-Cybranet
Date d'acquisition	16/04/2024	16/04/2024
Catégorie	5 étoiles	3 étoiles
Nombre d'emplacements	130	162
Période d'ouverture	6 avril au 2 novembre	6 avril au 2 novembre
Valorisation (k€) au 31/12/2024	13 493	7 210
Variation annuelle (en %)	N/A	N/A
Variation depuis l'acquisition (en %)	22%	15%
CA (Chiffre d'Affaires)	1 622 000	813 000

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.  
La valeur des investissements est susceptible par nature de varier à la hausse comme à la baisse.

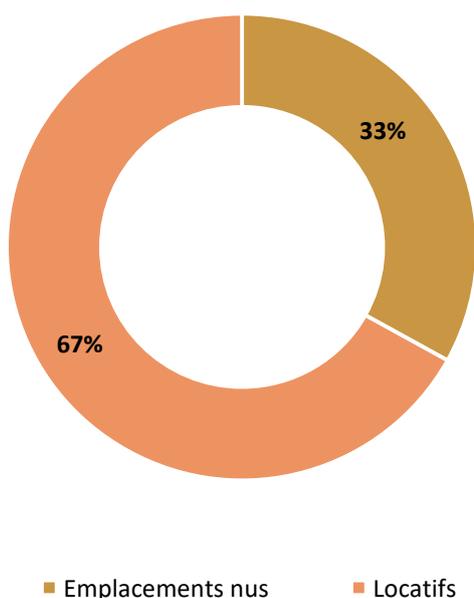
# Détails des campings en portefeuille

## Inspire Villages

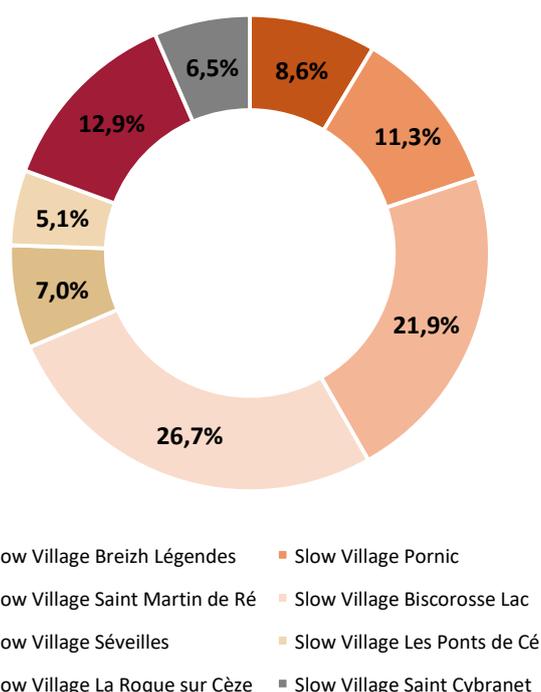
Répartition des actifs (% de la valeur vénale), au 31/12/2024



Typologie des emplacements  
(% du nombre total d'emplacements)  
au 31/12/2024



Répartition du Chiffre d'affaires par  
camping (% du Chiffre d'affaires)  
au 31/12/2024



# Détails des campings en portefeuille

## Inspire Villages

Avancée des travaux, au 31/12/2024

	Slow Village Séveilles	Slow Village Pornic	Slow Village Biscarosse Lac	Slow Village Saint Martin de Ré
<b>Nature des travaux</b>	Ajout de 53 unités et d'une guinguette, rénovation de 19 unités	Ajout de mobil-homes, montée en gamme et amélioration des infrastructures	Renouvellement de 25 chalets par an	Amélioration
<b>Budget travaux (en €)</b>	4 294 000	3 515 000	3 059 000	902 000
<b>% budget réalisé</b>	100%	57%	2%	22%
<b>% du plan total travaux d'Inspire Villages</b>	22%	18%	16%	5%
<b>Date prévisionnelle de fin des travaux</b>	2024	2025	2027	2027

	Slow Village Les ponts de Cé	Slow Village Breizh Légendes	Slow Village La Roque sur Cèze	Slow Village Saint Cybranet
<b>Nature des travaux</b>	Ajout de 12 mobile-homes	Remplacement de 50 mobil-homes en confort premium (dont 20 résidents)	Ajout de 63 unités	Amélioration et ajout de 10 tiny-houses
<b>Budget travaux (en €)</b>	510 000	1 937 000	4 015 000	1 043 000
<b>% budget réalisé</b>	55%	40%	50%	33%
<b>% du plan total travaux d'Inspire Villages</b>	3%	10%	21%	5%
<b>Date prévisionnelle de fin des travaux</b>	2025	2027	2027	2025

# Principaux risques

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

**Risque de perte de capital** : La somme d'argent investie dans le fonds n'est ni garantie ni protégée, pas plus que la performance du fonds, par conséquent, les investisseurs pourront ne pas récupérer la totalité de leur investissement initial. Les distributions reçues par les porteurs de parts pourraient ne pas être suffisantes pour couvrir les montants respectifs de leurs prix de souscription. L'exposition aux risques décrits ci-après peut entraîner une baisse des revenus et/ou de la valeur liquidative du Fonds.

**Risques de liquidité sur les actions** : Les porteurs de parts ne pourront demander le rachat de leurs Parts avant la fin de la durée de vie du fonds, soit 7 ans (n'incluant pas la prorogation de deux (2) fois un an sur décision de la Société de Gestion). Il n'y a actuellement aucun marché organisé ou public pour les parts et aucune cotation n'est envisagée. En conséquence, il est possible que les porteurs de parts ne puissent ni céder leurs parts ni bénéficier d'informations indépendantes concernant les parts ou le degré de risque lié à celles-ci pendant toute la vie du fonds.

**Risque fiscal** : Le traitement fiscal d'un investissement dans le fonds varie d'un porteur de parts à l'autre. La législation fiscale, les régimes juridiques, réglementaires et comptables applicables ainsi que leur interprétation peuvent changer durant la vie du fonds. Le fonds est notamment tenu de respecter un quota juridique et un quota fiscal. La souscription de porteurs de parts soumis à des obligations réglementaires spécifiques et ayant des besoins spécifiques en termes d'information, de déclaration et autres, peut obliger le fonds à respecter ces conditions réglementaires. Ceci pourrait générer des coûts supplémentaires de structuration et de mise en conformité pour le fonds.

**Risque de contrepartie** : Il s'agit du risque de défaut d'une contrepartie du fonds au titre de ses obligations vis-à-vis de cette dernière. En particulier, pour les instruments financiers, le risque de contrepartie est le risque de défaillance d'une contrepartie de marché conduisant à un défaut de paiement.

**Risques spécifiques liés à la stratégie d'investissement et de gestion** : Risque d'impact négatif sur la performance globale, la valeur des actifs et / ou les revenus. L'investissement dans le fonds est principalement soumis aux risques liés à l'exploitation et à la détention d'actifs immobiliers de plein air. En fonction de la stratégie mise en œuvre (allocation d'actifs, poche financière et de liquidité), des modes de financement choisis (emprunts bancaires par exemple, générant un effet de levier) ou de tout autre élément à ajouter par rapport à cette description, d'autres risques ou facteurs d'amplification des risques pourraient être identifiés.

**Risque de durabilité** : Les risques de durabilité sont intégrés dans les décisions d'investissements. Un risque de durabilité est un événement ou une situation dans le domaine environnemental, social ou de la gouvernance qui, s'il se produit, pourrait avoir un effet négatif important, réel ou potentiel, sur la valeur de l'investissement et sur l'environnement. Les actifs du fonds sont particulièrement vulnérables aux risques de durabilité, notamment climatique.

**Risque de liquidité** : Ce risque est défini comme le risque que le fonds ne soit pas en mesure de faire face à ses engagements financiers ou soit contraint de vendre des actifs dans des circonstances défavorables pour remplir ces engagements, en fonction notamment des conditions de rachat mises en place pour les investisseurs. Le fonds est exposé au risque de liquidité en raison de la faible liquidité des titres non-côtés et des actifs immobiliers. La liquidité des actifs pourrait encore s'affaiblir dans des conditions de stress ainsi qu'en fonction des caractéristiques et du contexte financier des emprunts (structuration, partenariat, financement et conditions de financement). Il n'existe aucune certitude que les cessions prévues pour l'échéance du fonds se réalisent dans les conditions de délais et de prix favorables.

# Principaux risques

**Levier** : Le fonds pourra avoir recours à l'endettement de manière directe pour le financement de sa trésorerie. L'effet de levier du fonds, calculé selon la méthode de l'engagement de la réglementation AIFM ne dépassera pas 1,5. De plus les sociétés d'exploitation dont le fonds détient les parts ou leurs filiales pourront elles-mêmes s'endetter dans le but de financer leurs investissements et leurs activités. Les fluctuations du marché peuvent réduire de façon importante les sources de financement, la capacité de remboursement de la dette et augmenter de façon sensible le coût de financement. L'endettement a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement du fonds mais augmente également ses risques de perte.

**Les risques de marché**, dans le cadre de l'investissement proposé, sont principalement liés aux risques d'exploitation hôtelière ainsi qu'au marché immobilier et aux risques inhérents à la gestion des actifs immobiliers, en particulier dans le secteur de l'hôtellerie de plein air. De nombreux facteurs de risque liés à l'environnement politique, économique, juridique, réglementaire et fiscal au niveau national, et plus particulièrement ceux liés au secteur de l'hôtellerie de plein air et son exploitation, peuvent avoir un impact négatif sur la valeur du portefeuille et sa capacité à générer des revenus nets positifs ainsi que les risques liés à la concentration. En ce qui concerne ce fonds spécifique, certains facteurs de risques sont à noter : La stratégie immobilière vise à détenir de manière directe et indirecte des parts de sociétés d'exploitation hôtelière, elles-mêmes détentrices, directement ou indirectement des actifs immobiliers de plein air exploités. Le risque de ce secteur est généré à la fois par les actifs immobiliers, leur exploitation, le type de fréquentation (jeunes enfants, notamment). Ce secteur constitue un marché d'investissement récent; Il se caractérise par un cadre juridique, réglementaire, administratif spécifique, une sensibilité plus forte aux risques climatiques ainsi que par sa dépendance aux tendances du marché du tourisme.

Le secteur de l'hôtellerie de plein air est concurrentiel, ce qui pourrait avoir un impact défavorable, notamment en période d'acquisition.

La stratégie du fonds prévoit une diversification limitée en matière d'actif, d'activité et de marché. Toutefois, une composante de diversification sera recherchée par le bais des investissements dans les actifs immobiliers sous-jacents. La concentration est un facteur d'amplification des impacts des risques spécifiques à un actif, une activité, un marché, une contrepartie

- La stratégie d'investissement est concentrée en France et sur un nombre limité de sociétés d'exploitation détenues, probablement une seule.
- La diversification du fonds est recherchée au niveau géographique en France et par une certaine granularité des actifs de plein air exploités.

Le fonds est exposé au risque de taux : au-delà de l'impact des taux d'intérêt sur les marchés immobiliers et sur l'exploitation des actifs, ce risque pourrait être généré par la détention d'actifs financiers ou de trésorerie ainsi que par un endettement à taux variable, celui-ci pouvant être couvert par des instruments dérivés.

Le fonds peut être exposé au risque de crédit, dans le cadre de ses placements de trésorerie ou dans l'attente d'investissement, notamment via des fonds monétaires.

L'exposition au risque sur les actions cotées (petite capitalisation) est limitée à 20% de l'actif par les quotas juridiques et fiscaux mais la stratégie ne cible

**Risque opérationnel** : Le risque opérationnel se définit comme le risque de perte résultant de l'inadéquation ou de la défaillance des processus internes, des personnes et des systèmes ou d'événements externes, y compris le risque juridique et le risque de documentation, ainsi que le risque résultant des procédures de négociation, de règlement et de valorisation. Ce risque est suivi et géré au moyen d'une cartographie spécifique.



*Annexes*  
*Présentation des campings*  
*en portefeuille*

# Slow Village Séveilles - Dordogne



## Caractéristiques



### Localisation

- Situé à Coux-et-Bigaroque dans le Périgord Noir, en Dordogne
- À proximité des châteaux et des villages médiévaux de la région



### Camping 5 étoiles

- Un parc de 12 hectares
- 166 emplacements



### Équipements

- 3 bassins : piscine couverte, piscine chauffée et pataugeoire
- Jeux gonflables



### Avis vacanciers\*

- Note TripAdvisor **4,4/5**



[Voir le site internet](#)

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.  
Les notes TripAdvisor sont données à titre indicatif et ont vocation à évoluer dans le temps.

# Slow Village Pornic– Loire Atlantique



## Caractéristiques



### Localisation

- Situé à la Plaine- Sur-Mer en Loire Atlantique, près de Pornic
- Une destination estivale prisée par les vacanciers, proche des plus belles plages de la région et des sites culturels



### Camping 5 étoiles

- Un parc de 8,5 hectares
- 242 emplacements dont 50 emplacements nus



### Équipements

- Bar et restaurant
- Epicerie, Boulangerie
- Espace aquatique
- Terrain multisports et pétanque
- Ferme pédagogique



### Avis vacanciers\*

- Note Google **4,1/5**
- Note TripAdvisor **4/5**



[Voir le site internet](#)

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.  
Les notes TripAdvisor et Google sont données à titre indicatif et ont vocation à évoluer dans le temps.

# Slow Village Biscarosse Lac - Landes



## Caractéristiques



### Localisation

- Situé dans les Landes au bord du lac de Biscarosse
- Une région très attractive, qui bénéficie de points d'intérêts forts, Dune du Pilat, Bassin d'Arcachon
- À proximité des plages et activités sportives (surf, vélo, etc.)



### Camping 5 étoiles

- Un parc de 11,7 hectares
- 99 emplacements



### Équipements

- Bar et restaurant
- Amphithéâtre de 166 places
- Terrain multisports
- Ferme pédagogique



### Avis vacanciers\*

- Note Google **4,3/5**
- Note TripAdvisor **4/5**



[Voir le site internet](#)



Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.  
Les notes TripAdvisor et Google sont données à titre indicatif et ont vocation à évoluer dans le temps.

# Slow Village Saint Martin Île de Ré - Charente Maritime



## Caractéristiques



### Localisation

- Au cœur de l'île de Ré à Saint Martin de Ré
- Une localisation idéale pour découvrir l'île et les différents points touristiques de la région



### Camping 5 étoiles

- Un parc de 6,2 hectares
- 122 emplacements



### Équipements

- Bar et restaurant
- Piscine chauffée
- Terrain multisports, tennis, padel
- Espace Tiers lieu, potager



### Avis vacanciers\*

- Note Google **4,5/5**
- Note TripAdvisor **4,4/5**



[Voir le site internet](#)



Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.  
Les notes TripAdvisor et Google sont données à titre indicatif et ont vocation à évoluer dans le temps.

# Slow Village Les ponts de Cé- Anjou



## Caractéristiques



### Localisation

- Situé au bord de la Loire à proximité d'Angers
- Implanté dans un environnement naturel sur l'île du château, cerclé des méandres de la Loire
- À proximité des lieux touristiques de la région : vallée inscrite au patrimoine mondial de l'UNESCO
- Entouré de pistes cyclables, et proche des vignobles de la région



### Camping 5 étoiles

- Un parc de 2,6 hectares
- 109 emplacements dont 62 emplacements nus



### Équipements

- Guinguette
- Espace aquatique naturel
- Cours de tennis et terrain de pétanque



### Avis vacanciers\*

- Note Google **4,1/5**
- Note TripAdvisor **3,3/5**



[Voir le site internet](#)



Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.  
Les notes TripAdvisor et Google sont données à titre indicatif et ont vocation à évoluer dans le temps.

# Slow Village Breizh Légendée - Bretagne Finistère



## Caractéristiques



### Localisation

- Situé au bord de la mer à Plounéour-Trez dans le Finistère.
- Proche de Landerneau et Brest
- Une localisation de qualité



### Camping 5 étoiles

- Un parc de 6,9 hectares bénéficiant d'un accès direct à la mer
- 198 emplacements



### Équipements

- Bar et Restaurant
- Espace aquatique, terrain multisports et pétanque



### Avis vacanciers\*

- Note Google **4,1/5**
- Note TripAdvisor **4/5**



[Voir le site internet](#)

Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.  
Les notes TripAdvisor et Google sont données à titre indicatif et ont vocation à évoluer dans le temps.

# Slow Village La Roque sur Cèze - La Roque-sur-Cèze



## Caractéristiques



### Localisation

- Situé au cœur de la Vallée de la Cèze dans le Gard à La Roque-sur-Cèze
- Situation géographique idéale pour découvrir les villages typiques du Gard et des Cévennes



### Camping 5 étoiles

- Un parc de 30 hectares avec un accès direct à la rivière
- 140 emplacements dont 98 emplacements nus



### Équipements

- Espace aquatique
- Terrain multisports, pétanque
- Activités nature aux abords du camping



### Avis vacanciers\*

- Note Google **4,4/5**
- Note TripAdvisor **4/5**



[Voir le site internet](#)



Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.  
Les notes TripAdvisor et Google sont données à titre indicatif et ont vocation à évoluer dans le temps.

# Slow Village Saint Cybranet - Dordogne



## Caractéristiques



### Localisation

- Situé dans le Périgord à Saint-Cybranet, à 15 km de Sarlat
- Profite d'une localisation touristique riche et attractive au cœur de la Dordogne à proximité des lieux culturels, historique et culinaire de la région



### Camping 5 étoiles

- Un parc de 6,8 hectares au bord d'un affluent le Céou
- 177 emplacements dont 111 emplacements nus



### Équipements

- Guinguette
- Espace aquatique
- Tiers lieu et activités sportives (yoga, fitness)



### Avis vacanciers\*

- Note Google **4,1/5**
- Note TripAdvisor **4/5**



[Voir le site internet](#)



Les investissements passés ne sont pas un indicateur fiable des investissements futurs.  
Les notes TripAdvisor et Google sont données à titre indicatif et ont vocation à évoluer dans le temps.

# 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 2024, Swiss Life Asset Managers gérait 272,3 milliards d'euros d'actifs pour le groupe Swiss Life, dont plus de 121,2 milliards d'euros d'actifs sous gestion pour le compte de clients tiers. Swiss Life Asset Managers est un investisseur immobilier institutionnel leader en Europe<sup>1</sup>. Sur les 272,3 milliards d'euros d'actifs sous gestion, 91,1 milliards d'euros sont investis dans l'immobilier. Par ailleurs, Swiss Life Asset Managers administre 21,6 milliards d'euros de biens immobiliers conjointement avec Livit. Au 30 juin 2024, Swiss Life Asset Managers gérait ainsi 112,7 milliards d'euros de biens immobiliers.

Swiss Life Asset Managers emploie plus de 2 200 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.

<sup>1</sup> N°1 IPE Top 150 Real Estate Investment Managers 2023 Ranking Europe, N°2 INREV Fund Manager Survey 2024

## Avertissement :

Les opinions et analyses exprimées sont celles de Swiss Life Asset Managers France à la date de diffusion du document et sont susceptibles de changer à tout moment. Elles sont fournies exclusivement à titre informatif et ne constituent ni un conseil, ni une recommandation d'achat ou de vente, ni une incitation à l'investissement dans les instruments, valeurs, marchés ou secteurs qui y sont traités.

Les performances passées ne présument en rien des performances actuelles ou futures. En aucune façon elles ne constituent une garantie de performance ou de capital futurs. Le placement étant investi uniquement en immobilier d'entreprise, il est considéré comme peu liquide, les conditions de sortie pouvant varier de manière importante en fonction de l'évolution du marché de l'immobilier d'entreprise, à la hausse comme à la baisse. Swiss Life Asset Managers France recommande donc de conserver les parts pendant une période d'au moins 10 ans et ne garantit ni le retrait ou la vente des parts, ni le capital investi (risque de perte en capital).

Pour plus d'information nous vous invitons à consulter la documentation règlementaire sur le site internet <https://fr.swisslife-am.com/fr/particuliers/nos-fonds/fpci-plein-air-invest.html>. Swiss Life Asset Managers France ne saurait être tenue pour responsable de toute décision d'investissement qui serait prise sur la base de ces avis. Tout investissement comportant des risques spécifiques, chaque investisseur doit se rapprocher de son conseiller, afin de se forger sa propre opinion sur les risques inhérents à chaque investissement et sur leur adéquation avec sa situation personnelle et fiscale et son profil investisseur.

Crédit Photo : Inspire Villages, Art 6

Retrouvez toutes nos publications sur  
[www.swisslife-am.com](http://www.swisslife-am.com)

N'hésitez pas de nous contacter pour des plus  
amples questions :

[partenaires@swisslife-am.com](mailto:partenaires@swisslife-am.com)

Tél. : +33 (0)1 45 08 79 70



## Swiss Life Asset Managers France

Société de Gestion de portefeuille

Agrément AMF n°GP 07000055 du 13/11/2007

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

499 320 059 RCS Marseille APE 6630Z

Siège social : Tour la Marseillaise, 2 bis, boulevard  
Euroméditerranée, Quai d'Arenc 13002 Marseille

Bureau principal : 153, rue Saint-Honoré, 75001 Paris



SwissLife  
Asset Managers