

Newsletter

FPCI Plein Air Invest II

Mars 2026



L'année 2026 démarre sous les meilleurs auspices pour Inspire Villages. Le groupe réalise l'acquisition de **trois nouveaux campings** au cours du premier trimestre poursuivant ainsi la mise en œuvre de son plan stratégique grâce à un sourcing dynamique.

Avec l'arrivée de deux destinations inédites, le **Lot et Belle Île en Mer**, ainsi que le renforcement d'une destination déjà emblématique pour les vacanciers, **l'Île de Ré**, Inspire Villages enrichit significativement son catalogue. Cette diversité de territoires, mêlant bord de mer, campagne et charme insulaire, vont permettre de renforcer la visibilité de la marque et de soutenir son développement.

Les trois campings nouvellement acquis bénéficient d'un emplacement premium à fort attrait touristique et reposent sur une base solide en termes d'hébergements. Ils bénéficieront d'un programme de montée en gamme complet afin de proposer une expérience client conforme aux standards d'Inspire Villages et refléter pleinement le concept et l'ADN du groupe.

Avec ces opérations, la plateforme Slow Village compte désormais 14 campings en portefeuille.

Ces opérations témoignent du passage effectif du groupe dans la deuxième phase de son plan de croissance et confirment la trajectoire positive du groupe vers son objectif ambitieux : **détenir 30 campings d'ici 2030.**

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

Slow Village Mas de Saboth ★★★★★



- Commune de Saint-Géry-Vers (46090)
- Département du Lot - Région Occitanie



- 93 emplacements dont 91 mobil-homes
- 2 maisons
- 19 hectares



- Bar, restaurant, salle de réception 250 personnes
- 3 piscines chauffées dont 1 couverte
- Terrain multisport, terrain de pétanque



- Période d'ouverture : Avril - Novembre



- Note Google Janvier 2026 : **4,6 /5**
- Note TripAdvisor Janvier 2026 : **4,7/5**

Les notes (TripAdvisor et Google) sont données à titre indicatif et ont vocation à évoluer dans le temps.

[Accéder au site internet](#)



Le Lot : une destination authentique



Destination emblématique de l'Occitanie, le Lot offre un cadre préservé, jalonnée de villages au charme remarquable tels que Gourdon, Figeac, Rocamadour, ou encore Saint-Cirq-Lapopie, classé parmi les 10 plus beaux villages de France¹. Le département compte également parmi ses atouts naturels le Gouffre de Padirac, classé parmi les sites géologiques les plus remarquables de France.

C'est un territoire tourné vers la nature et les activités extérieures, autant de valeurs parfaitement alignées avec l'ADN d'Inspire Villages et de sa démarche éco-responsable, et expérientiel.

Sur le plan économique, le département bénéficie d'un marché touristique stable. On y retrouve près de 106 campings, totalisant environ 7 400 emplacements, ainsi que 2 200 chambres hôtelières². La fréquentation est en progression constante, avec une hausse de 3 % en 2024. La clientèle est majoritairement française (70 %)², complétée par une clientèle européenne, notamment néerlandaise, belge et allemande, particulièrement sensible aux destinations nature et à la qualité de l'environnement.

¹Source : Les plus beaux villages de France

²Source : Etude Insee Tourisme en 2025 – Département du Lot

Quelles sont les travaux et les actions de montée en gamme prévus ?

Pour intégrer pleinement le concept Slow Village et proposer dès l'été 2027 une expérience en ligne avec les standards du groupe, un vaste **programme de rénovation sera lancé dès l'automne 2026 et se poursuivra jusqu'à l'hiver 2027**. L'ambition est de rendre le **camping réservable sur le site Slow Village dès octobre 2026**, en amont de sa réouverture estivale.

Un budget global de **8 millions d'euros** est prévu pour mener à bien cette transformation ambitieuse, articulée autour de plusieurs volets majeurs :

- **Rénovation complète du cœur de vie**, incluant les espaces clés du site : piscines, restaurant, accueil et zones de convivialité
- **Rénovation des 91 hébergements existants**, qui seront modernisés pour offrir un niveau de confort et de design cohérent avec la signature du groupe.
- **Création de 220 emplacements supplémentaires**, rendue possible grâce à l'autorisation de permis d'aménager délivrée en 2024 par la Mairie. Cette extension portera la capacité totale du site à plus de 300 emplacements. Dans cette dynamique, Inspire Villages prévoit l'acquisition de 50 nouveaux mobil-homes pour 2027, puis 40 supplémentaires en 2028, afin d'accompagner la montée en capacité et en qualité du site.

Souhaitant inscrire ce projet dans une démarche durable et ambitieuse, Inspire Villages vise également l'obtention de l'Écolabel Européen à l'horizon 2028.

Ce plan d'investissement positionne clairement le site comme un futur pilier du réseau Inspire Villages alliant montée en gamme, immersion nature et excellence opérationnelle, dans le respect des valeurs fondatrices du groupe.

Pourquoi avoir sélectionné ce camping ? Quels sont ses principaux atouts ?

L'acquisition de ce camping s'inscrit pleinement dans la stratégie de développement d'Inspire Villages : renforcer la diversification des destinations, intégrer des lieux signature à fort potentiel et développer des offres expérientielles.

Plusieurs éléments clés expliquent la sélection de ce site :

- **Les infrastructures existantes** (piscines, spa, restaurant, salle de réception) constituent un atout majeur, permettant une montée en gamme rapide en cohérence avec la stratégie de création de valeur d'Inspire Villages.
- **Le développement de l'activité séminaires représente un levier stratégique pour diversifier les sources de revenus du camping**. Aujourd'hui, près de 50 % du chiffre d'affaires est déjà généré par le segment MICE (Meetings, Incentives, Conferences, Exhibitions/Events), confirmant l'attractivité du lieu auprès des entreprises et du tourisme d'affaires. Par ailleurs, la région connaît une demande croissante pour ce genre d'activités. Cette tendance est en parfaite adéquation avec Slow Immersion, l'agence dédiée à l'organisation d'événements chez Inspire Villages.

Slow Village Mas de Saboth constitue un véritable atout stratégique pour incarner le concept Slow Village dans le Sud-Ouest. Il répond à la fois aux attentes du marché loisirs (clientèle haut de gamme, familiale, couples) et du marché affaires.

Slow Village Belle île en Mer ★★★



- 194, Rosboscer, 56360 Le Palais
- Belle-Île-en-Mer - Morbihan



- 108 emplacements - 98 mobil-homes
- 5 emplacements nus et 5 résidents
- 2,5 hectares



- Bar, restaurant
- Espace aquatique
- Aire de jeux pour les enfants



- Période d'ouverture : Juin - Octobre



- Note Google Janvier 2026 : 4,4 /5
- Note TripAdvisor Janvier 2026 : 4,5/5

Les notes (TripAdvisor et Google) sont données à titre indicatif et ont vocation à évoluer dans le temps.

[Accéder au site internet](#)



Belle Île en Mer : Une destination sportive



Situé sur l'île de Belle-Île-en-Mer, véritable joyau du Golfe du Morbihan, le camping bénéficie d'un emplacement privilégié au cœur d'une destination qui attire chaque année **plus de 400 000 visiteurs**³. L'île est accessible en saison depuis plusieurs ports du Golfe du Morbihan et de Loire Atlantique.

Le camping occupe une position stratégique, alliant centralité et nature : situé à seulement 5 minutes du port et 12 minutes à pied du centre-ville du Palais, il se trouve également directement sur le tracé du GR340, élu plus beau GR de France et élu GR « préféré des Français » en 2022⁴.

³Source : Office du tourisme de Belle île en mer

⁴ Source : Le Routard

Quelles sont les travaux et les actions de montée en gamme prévus ?

Les travaux de transformation du camping ont déjà débuté et permettront une **ouverture officielle sous l'enseigne Slow Village dès la saison 2026**. Pour accompagner cette montée en gamme et renforcer sa visibilité, le camping est d'ores et déjà réservable sur le site Slow Village ainsi que sur plusieurs plateformes partenaires, comme Booking, afin de dynamiser sa présence en ligne.

Un budget de **5,6 millions d'euros** est mobilisé pour mener à bien ce programme de rénovation ambitieux, qui comprend notamment :

- Le **renouvellement du parc d'hébergements** avec **l'installation de plus de 60 nouveaux locatifs**, dont 40 en gamme Premium et 20 en gamme Signature.
- La **rénovation complète des VRD (Voiries et Réseaux Divers)**, pour un fonctionnement moderne, durable et performant des infrastructures.
- Un important travail d'**embellissement paysager** et la piétonisation partielle du site pour renforcer l'immersion nature et le confort des vacanciers.
- La **refonte de l'entrée du site**, pensée pour offrir un accueil plus qualitatif et cohérent avec le positionnement Slow Village.
- La **rénovation du cœur de vie**, incluant l'accueil et le restaurant, repensés selon les codes Slow Village pour créer des espaces chaleureux, conviviaux et authentiques.

Ce programme d'investissement marque une étape clé dans la transformation du camping.

Comment Inspire Villages prévoit-il de développer l'expérience client ?

Cette montée en gamme s'accompagne du développement d'une offre expérientielle à la fois immersive, sportive et tournée vers la découverte du territoire.

Un « **Slow Club** » sera déployé sur le site, offrant un programme d'animations authentiques et respectueuses de l'environnement : activités bien-être, ateliers nature, rencontres locales et moments de convivialité pensés pour tous les publics. Cette approche permet de créer un véritable esprit village, fidèle à la philosophie Slow Village.

Pour répondre aux attentes des randonneurs qui découvrent l'île, le camping proposera également un accompagnement personnalisé sur les étapes du GR34, avec notamment un service de dépose en van. Une manière simple et confortable de faciliter la randonnée tout en valorisant un itinéraire emblématique de l'île.

Enfin, le camping s'inscrit au cœur de la vie sportive locale en devenant sponsor officiel du trail « Belle-Île en Trail », l'un des événements de course nature les plus reconnus en France.

Grâce à ces initiatives, le camping affirme clairement son ambition : offrir une expérience riche, authentique et résolument tournée vers la découverte de Belle-Île-en-Mer.

Pourquoi avoir sélectionné ce camping ?

Quels sont ses principaux atouts ?

- L'île bénéficie également d'une fréquentation soutenue et d'une clientèle fidèle, attirée par la diversité des activités proposées : randonnées, sports nautiques et expériences outdoor. Cette variété permet de toucher un large éventail de vacanciers (familles, couples, randonneurs, sportifs) et renforce l'attractivité du camping sur plusieurs segments.
- Enfin, le potentiel expérientiel du site est un véritable atout. L'environnement naturel et le caractère sauvage de l'île offrent des conditions idéales pour implanter des hébergements atypiques et immersifs (tentes lodges, hébergements tribu ou tipis) qui s'inscrivent pleinement dans l'ADN Slow Village.

Slow Village La Couarde ★★ (anciennement Bois Henry IV)



- 34 route d'Ars, 17670 La Couarde-sur-Mer
- Ile de Ré



- 117 emplacements
- 2,5 hectares



- Bar, Snack
- Bloc sanitaire



- Période d'ouverture : Avril - Septembre



- Note Google Janvier 2026 : 4,5 /5
- Note TripAdvisor Janvier 2026 : 4,4/5

Les notes (TripAdvisor et Google) sont données à titre indicatif et ont vocation à évoluer dans le temps.

[Accéder au site internet](#)



L'Île de Ré: Une destination premium



Situé au cœur de l'Île de Ré, le camping profite d'un emplacement privilégié, à seulement 2 km du **village typique de La Couarde-sur-Mer**, avec son port authentique, son marché animé et ses boutiques. **À 200 mètres d'une plage de sable fin**, il bénéficie également d'un accès direct aux pistes cyclables, ainsi que de la proximité immédiate de la forêt domaniale et des marais salants.

L'Île de Ré s'impose depuis plusieurs années comme l'une des destinations premium les plus prisées du littoral Atlantique. **Sa fréquentation ne cesse de progresser, avec une croissance annuelle régulière comprise entre 3 % et 5 % depuis plus de dix ans⁵.**

La clientèle qui fréquente l'île est composée **de couples et familles CSP+, dotés d'un fort pouvoir d'achat**. Ce public fidèle recherche autant le charme des villages, les marchés locaux, les paysages maritimes, que les activités de plein air ou les hébergements premium.

L'Île de Ré bénéficie également d'une saisonnalité longue, qui s'étend d'avril à octobre. Cette période élargie lui permet d'afficher d'excellentes performances touristiques, notamment en été où **les taux d'occupation dépassent régulièrement les 90 % en juillet et août⁵.**

⁵Source: Office du tourisme

Quelles sont les travaux et les actions de montée en gamme prévus ?

Le camping **Bois Henri IV**, appelé à devenir **Slow Village La Couarde à horizon 2027**, s'inscrit dans un projet de transformation d'envergure destiné à renforcer son attractivité et à enrichir l'offre touristique au cœur de l'Île de Ré. Marqué par une importante phase de travaux prévue à l'automne 2026 et durant l'hiver 2027, pour un **investissement global de 4,5 millions d'euros**, le programme comprend notamment :

- La réalisation de travaux de raccordement destinés à assurer la viabilisation complète des **90 futurs hébergements**
- La **rénovation du Cœur de Vie et des bâtiments existants**, afin d'améliorer les services et le confort des usagers
- L'acquisition de **50 nouveaux hébergements**, offrant une montée en gamme et une diversification de l'offre

Pour répondre à une demande croissante sur l'île et proposer une alternative complémentaire au site de Saint Martin de Ré, le projet prévoit également la création d'**hébergements de type "tribu", conçus pour accueillir entre 6 et 10 personnes**. Ces unités familiales permettront de séduire les familles élargies et les groupes.

Pourquoi avoir sélectionné ce camping ?

Quels sont ses principaux atouts ?

La sélection de ce camping repose sur un ensemble d'atouts qui en font une opportunité stratégique pour un développement de Inspire Villages.

- L'Île de Ré est un territoire où les possibilités d'acquisition ou de transformation d'emprises touristiques sont extrêmement limitées. La **rareté du foncier** constitue une véritable barrière à l'entrée pour tout nouvel acteur. **Disposer d'un site reconfigurable représente donc une opportunité unique pour Inspire Villages.**
- La **taille du site et sa configuration** permettent par ailleurs d'envisager une **montée en gamme rapide**, tant en termes d'hébergements que de services, pour répondre aux attentes d'une clientèle premium et familiale.
- Un **positionnement complémentaire** au camping *Slow Village de Saint Martin de Ré* : Ce nouveau camping vient renforcer et diversifier l'offre déjà existante à Saint Martin de Ré. Il ne concurrence pas le site actuel mais le complète, en proposant une localisation différente et un potentiel de développement distinct. Cette complémentarité permet d'élargir la clientèle, de prolonger les parcours de séjour et de consolider la présence de la marque sur l'île.

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 A1 « Early Bird »	Part A2	Part F
Période commercialisation	24/10/2025 au 24/04/2026 inclus	27/04/2026 au 23/10/2026 inclus	24/10/2025 au 23/10/2026
Souscription minimum	100 000 €	100 000 €	1 000 000 €
Catégorie des parts	Code ISIN FR00140131T4	Code ISIN FR00140131Q0	FR00140131R8
TRI Cible Net	10,4 %	10 %	11,20 %
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

*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 2025, Swiss Life Asset Managers gère 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 Livit. Au 30 juin 2025, Swiss Life Asset Managers gère 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

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