

Newsletter

FPCI Plein Air Invest II

Juillet 2026



À l'approche de la saison estivale, les campings Slow Village rouvrent progressivement leurs portes, marquant le retour à une période clé pour l'activité. Cette réouverture intervient après un hiver particulièrement dynamique, durant lequel les équipes se sont pleinement mobilisées pour entretenir, moderniser et valoriser les campings.

Pour rappel, la période de commercialisation reste ouverte jusqu'au **23 octobre 2026** : il ne reste plus que quelques mois pour souscrire à cet investissement, selon les caractéristiques de la part A2.

Quels projets ont été menés cet hiver au sein des campings Slow Village ?

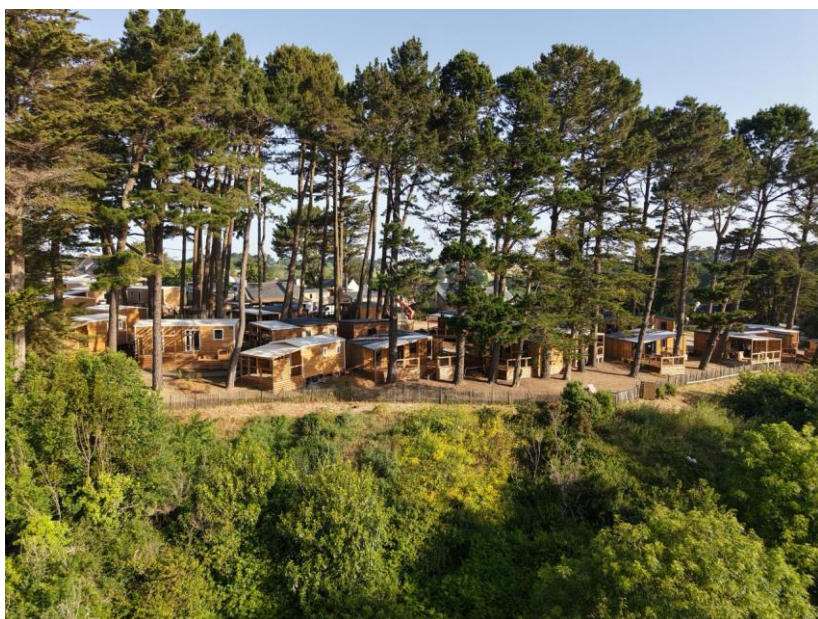
Slow Village a déployé 120 nouveaux mobil-homes sur l'ensemble des campings, renforçant la capacité d'accueil des sites et la qualité de son offre. Cette démarche a pour objectif d'attirer de nouveaux vacanciers et de soutenir durablement la fréquentation des sites.

Parallèlement, les équipes Slow Village ont concentré leurs efforts sur l'intégration des trois campings acquis en début d'année (*Slow Mas de Saboth, La Couarde et Belle-Île-en-Mer*). Cette phase structurante, marquée par le déploiement des outils internes, l'appropriation des process et l'accompagnement des équipes aux standards et à la culture Slow Village, permet aujourd'hui d'aborder la saison 2026 dans des conditions optimales, en cohérence avec les exigences de qualité du groupe.

Par ailleurs, les sites de La Couarde et de Belle-Île-en-Mer feront l'objet d'une mise au concept lors de l'hiver 2027.

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

A titre d'illustration, *Slow Village Belle Ile en Mer* a été entièrement équipé de nouveau mobil-homes acheminés par voie maritime. L'ensemble des installations est désormais en place pour accueillir les vacanciers dans les meilleures conditions.



Les investissements passés ne présagent pas des investissements futurs.

Réservations saison 2026 : une dynamique favorable ?

Dans un contexte marqué par un environnement géopolitique fragile et incertain sur certaines destinations internationales, combiné à la hausse des prix du transport aérien, les vacanciers français tendent à privilégier des séjours de proximité⁽¹⁾. La France apparaît ainsi comme une alternative plus sécurisée et accessible, renforçant son attractivité. Par ailleurs, des conditions météorologiques clémentes au printemps ont encouragé une anticipation accrue des réservations.

Dans ce contexte porteur pour l'hôtellerie de plein air, les premières tendances de réservation observée pour Slow Village pour l'été 2026 semblent bien orientées. À fin avril 2026, Slow Village anticipe une performance annuelle en hausse d'environ +10 % par rapport aux prévisions faite en début d'année.

Une part du chiffre d'affaires est d'ores et déjà en voie de sécurisation grâce à des réservations fermes, offrant une bonne visibilité sur la saison à venir. En parallèle, l'optimisation des revenus, menée depuis le début de l'année, via une gestion dynamique des prix a permis d'améliorer le taux de remplissage et la performance globale des sites.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures et ne sont pas constantes dans le temps.

⁽¹⁾Source : Equipe de gestion Swiss Life Asset Managers France

Slow Village récompensé !

Les établissements *Slow Village Anduze* et *Slow Village Saint-Martin-de-Ré* ont ainsi été distingués par le **prix Travellers' Choice 2026 de Tripadvisor**, une référence internationale dans le secteur du tourisme.

Cette distinction vient consacrer une approche différenciante de l'hôtellerie de plein air, fondée sur une expérience plus authentique, connectée à la nature. Elle confirme également la pertinence du positionnement du portefeuille sur un segment haut de gamme en forte demande.

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

Slow Village Anduze



Slow Village Saint- Martin-de-Ré



Deux nouvelles destinations décrochent l'EU Ecolabel : Saint-Cybranet et Marennes-Oléron

Slow Village Saint-Cybranet et Marennes-Oléron ont obtenu le **label écologique européen (EU Ecolabel)**. Cette certification récompense la mise en œuvre d'actions concrètes telles que la gestion raisonnée des ressources, la réduction des déchets, l'utilisation de matériaux durables et la préservation des écosystèmes. Elles traduisent la volonté d'inscrire durablement le développement du fonds dans une démarche responsable, en phase avec les attentes de la clientèle et des investisseurs.

À terme, Slow Village a pour ambition d'engager l'ensemble de ses campings dans une démarche de labellisation, afin de garantir un haut niveau de qualité et de répondre aux attentes d'une clientèle toujours plus exigeante.

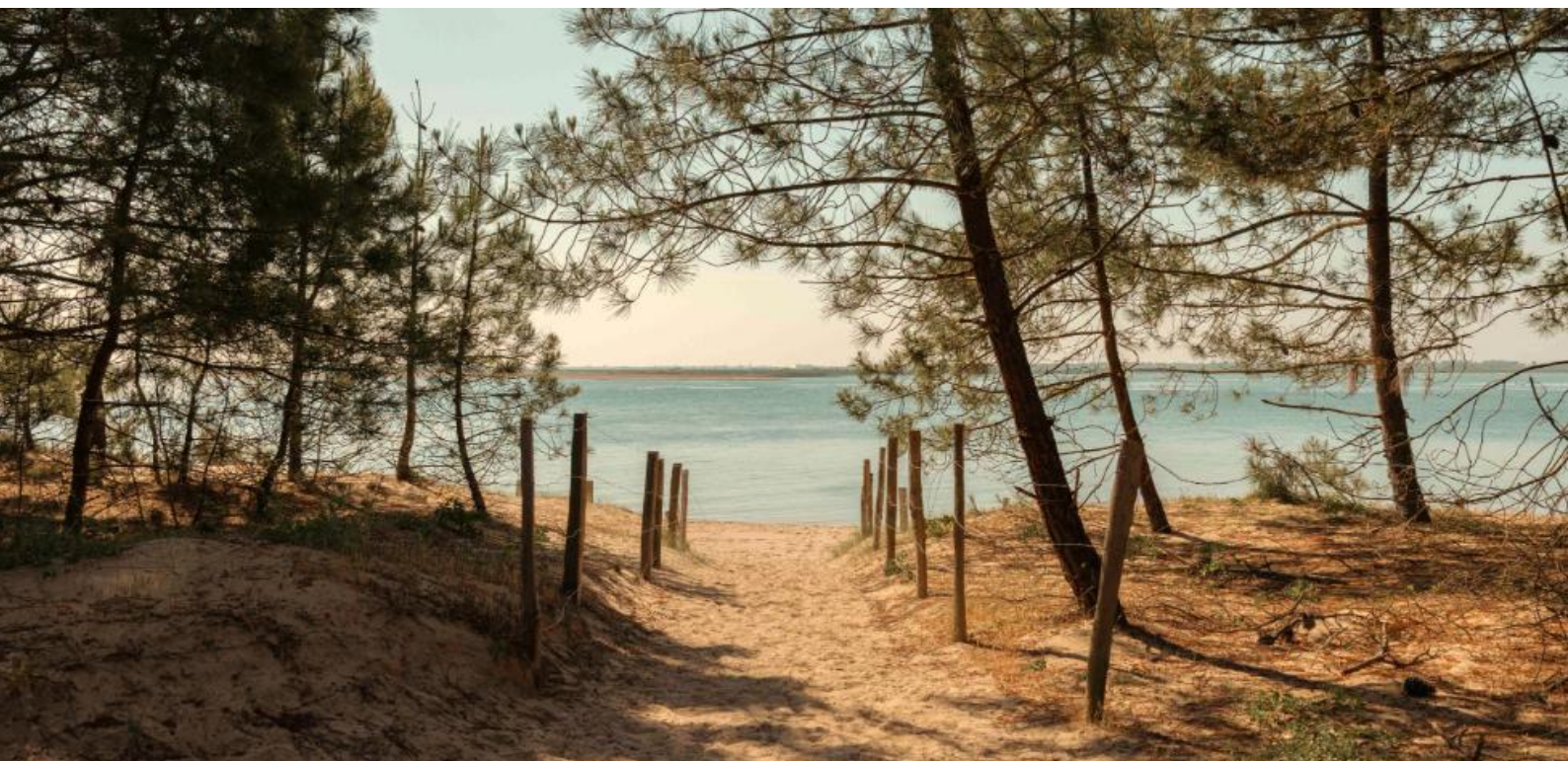
L'obtention des certifications et labels est soumise à l'appréciation des organismes certificateurs indépendants de la Société de gestion.

Vers une poursuite de la stratégie de déploiement du portefeuille ?

La stratégie de développement du portefeuille se poursuit. Plusieurs projets sont actuellement à l'étude. Deux nouvelles opérations d'acquisition sont ainsi en cours de finalisation et devraient être concrétisées d'ici la fin de l'année 2026, témoignant à la fois de la profondeur du marché et de la sélectivité de Slow Village dans ses choix d'investissement.

Cette dynamique s'inscrit dans un objectif (non garanti) de réalisation de six acquisitions par an en moyenne. Avec trois opérations déjà finalisées en début d'année et deux en cours, le fonds se situe d'ores et déjà à un niveau proche de son objectif annuel. Cette dynamique illustre la capacité du fonds à identifier et structurer des opérations créatrices de valeur, en cohérence avec sa stratégie de développement à long terme.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés des prochaines avancées !



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	Part F
Période commercialisation	27/04/2026 au 23/10/2026 inclus	24/10/2025 au 23/10/2026
Souscription minimum	100 000 €	1 000 000 €
Code ISIN	FR00140131Q0	FR00140131R8
TRI Cible Net	10 %	11,20 %
Droits d'entrée	10 % maximum	10 % maximum
Commission de gestion annuelle et frais de fonctionnement	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'Arcenc 13002 Marseille
Bureau principal : 122, rue La Boétie, 75008 Paris