



**LETTRE D'INFORMATION**  
**1<sup>ER</sup> SEMESTRE 2023**

**FIP KALLISTÉ CAPITAL**  
FONDS D'INVESTISSEMENT DE PROXIMITÉ POUR LA CORSE



**FONDS REMBOURSÉS**

Libellé	Année de constitution	Année de liquidation	Réduction d'impôt Part A	Valeur initiale Part A	Valeur finale Part A	Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus
FIP Kallisté Capital 1	2008	2018	50 €	100 €	92,46 €	-7,54 %	+ 42,46 %
FIP Kallisté Capital 2	2009	2019	50 €	100 €	109,63 €	+ 9,63 %	+ 59,63 %
FIP Kallisté Capital 3	2010	2020	50 €	100 €	106,52 €	+ 6,52 %	+ 56,52 %
FIP Kallisté Capital 4	2011	2021	45 €	100 €	90,96 €	- 9,04 %	+ 35,96 %
FIP Kallisté Capital 5	2012	2022	38 €	100 €	97,41 €	- 2,59 %	+ 35,41 %

**TABLEAU DE BORD DE LA GAMME FIP KALLISTÉ CAPITAL**

Libellé	FIP Kallisté Capital 6	FIP Kallisté Capital 7	FIP Kallisté Capital 8	FIP Kallisté Capital 9	FIP Kallisté Capital 10	FIP Kallisté Capital 11	FIP Kallisté Capital 12	FIP Kallisté Capital 13	FIP Kallisté Capital 14	FIP Kallisté Capital 15
Valeur initiale	100 €									
Année de constitution	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Échéance maximale	03/12/2023	14/11/2024	23/11/2025	28/10/2026	01/12/2027	03/12/2027	02/12/2028	04/12/2029	30/11/2030	07/12/2031
Réduction d'impôt	+ 38 €	+ 38 €	+ 38 €	+ 38 €	+ 38 €	+ 38 €	+ 38 €	+ 30 €	+ 30 €	+ 30 €
Valeur liquidative (distribution réalisée)	66,95 € (25 €)	91,25 €	91,95 €	85,07 €	89,06 €	96,73 €	99,11 €	86,00 €	90,18 €	97,95 €
Evolution sur la période	- 0,76 %	+ 2,28 %	+ 1,02 %	- 2,73 %	- 0,91 %	- 0,14 %	- 2,25 %	- 5,43 %	+ 0,20 %	- 2,05 %
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 8,05 %	- 8,75 %	- 8,05 %	- 14,93 %	- 10,94 %	- 3,27 %	- 0,89 %	- 14,00 %	- 9,82 %	- 2,05 %
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 29,95 %	+ 29,25 %	+ 29,95 %	+ 23,07 %	+ 27,06 %	+ 34,73 %	+ 37,11 %	+ 16,00 %	+ 20,18 %	+ 27,95 %

**ACTUALITÉS DE VATEL CAPITAL**
**Terres Invest, une UC originale pour investir dans le foncier agricole**

Terres Invest acquiert des terres agricoles puis les met en location. Le fonds favorise notamment l'installation de jeunes exploitants. Aujourd'hui, cinq actifs agricoles sont logés dans Terres Invest. Terres Invest a pour objectif un rendement brut annualisé de 5 % sur 10 ans, et se présente comme actif de diversification dans un contrat d'assurance-vie (actuellement référencé chez Ageas et Generali).

**Remboursement du FIP Kallisté Capital 5**

Le fonds, créé en 2012, a fini d'être remboursé fin 2022, la valeur liquidative finale s'est établie à 97,41 euros. Le TRI (taux de rendement interne annualisé) s'est élevé à +4,64%, avantage fiscal inclus.

**Un acompte de 25 € / part du FIP Kallisté Capital 6 a par ailleurs été versé.**

**Avertissements :** la valeur liquidative d'un FIP est une mesure comptable qui ne permet pas de préjuger des résultats finaux du Fonds.

Cette lettre d'information est un document non contractuel, strictement limité à l'usage privé du destinataire. Les informations fournies dans ce document proviennent de sources dignes de foi mais ne peuvent être garanties. Les appréciations formulées reflètent notre opinion à la date de publication et sont donc susceptibles d'être révisées ultérieurement.

**FIP KALLISTÉ CAPITAL 6**

Valeur d'origine	100 €
Réduction d'impôt	+ 38 €
Date de la valeur liquidative	31/05/2023
Valeur liquidative (distribution réalisée)	66,95 € (25 €)
Performance sur le semestre	- 0,76 %
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 8,05 %
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 29,95 %

**Commentaire de gestion**

Après un premier remboursement de 25€ par part en décembre 2022, le FIP Kallisté Capital n°6 a continué à céder ses investissements en portefeuille.

La valeur liquidative a baissé de 0,76 % ce semestre, résultat de légères moins-values sur des placements de trésorerie. Les dernières cessions doivent intervenir au second semestre 2023.

Le remboursement final interviendra, après accord de l'AMF, fin décembre 2023.

**Vous pouvez d'ores et déjà renseigner votre RIB sur votre [espace privé](#).**

**FIP KALLISTÉ CAPITAL 7**

Valeur d'origine	100 €
Réduction d'impôt	+ 38 €
Date de la valeur liquidative	31/05/2023
Valeur liquidative (distribution réalisée)	91,25 €
Performance sur le semestre	+ 2,28 %
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 8,75 %
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 29,25 %

**Commentaire de gestion**

Le FIP Kallisté Capital n°7 est entré en période de pré-liquidation.

La valeur liquidative a augmenté de 2,28 % ce semestre, résultat de plus-values sur plusieurs cessions. Les cessions vont se poursuivre au cours des prochains semestres.

Un premier remboursement partiel aura lieu en décembre prochain.

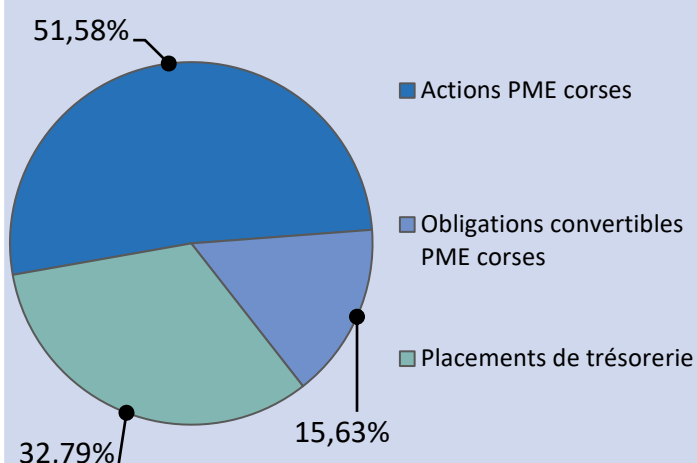
**Vous pouvez d'ores et déjà renseigner votre RIB sur votre [espace privé](#).**

Valeur d'origine	100 €	<b>Commentaire de gestion</b>  La valeur liquidative du FIP Kallisté Capital n°8 a progressé de 1,02 % ce semestre en l'absence de mouvements significatifs sur le portefeuille.  Cette progression s'explique par le retrait d'une provision de 50 % sur une entreprise qui présentait des difficultés pour honorer ses remboursements et dont l'activité s'est redressée.  Le fonds dispose encore de plus de deux ans pour voir s'exprimer la valeur de ses participations.
Réduction d'impôt	+ 38 €	
Date de la valeur liquidative	31/05/2023	
Valeur liquidative	91,95 €	
Performance sur le semestre	+ 1,02 %	
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 8,05 %	
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 29,95 %	

## PRINCIPALES PARTICIPATIONS DU PORTEFEUILLE

Société	Secteur	Activité	Perspectives
PRIM&A	Tourisme	Hôtel 3* Le Bastia, situé à Bastia	↗
VESNA ROSSA	Tourisme	Résidence de tourisme Pierre & Vacances	↗
Groupe Olivier Bleu	Santé	EHPAD et maisons de retraite	➡
LES VILLAS de PV	Tourisme	Résidence de tourisme Pierre & Vacances à Porto-Vecchio	➡
LES TERRASSES de PV	Tourisme	Vecchio	↗
CASA E NATURA	Tourisme	Résidence 3* situé au bord de la mer tyrrhénienne	➡

## RÉPARTITION DE L'ACTIF



## ZOOM SUR



Vesna Rossa est une résidence de tourisme Pierre & Vacances située près de Porto-Vecchio.

En 2022, l'établissement a pu, pour la première fois depuis la fin de ses travaux en 2020, mettre en service toutes les maisons en location.

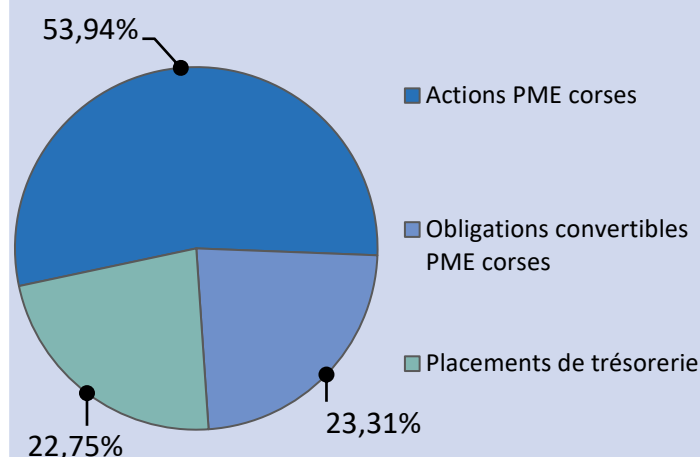
L'établissement a réalisé un bon début d'année 2023, en progression par rapport à l'exercice précédent.

Valeur d'origine	100 €	<b>Commentaire de gestion</b>  La valeur liquidative a baissé de 2,73 % ce semestre en raison de placements de trésorerie affectés ponctuellement par la hausse des taux d'intérêt.  Nos valorisations demeurent prudentes et ne reflètent pas encore le potentiel de toutes les participations.  Nous maintenons des provisions sur plusieurs participations qui avaient fortement souffert de la crise sanitaire mais dont les perspectives devraient s'améliorer à l'avenir.
Réduction d'impôt	+ 38 €	
Date de la valeur liquidative	31/05/2023	
Valeur liquidative	85,07 €	
Performance sur le semestre	- 2,73 %	
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 14,93 %	
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 23,07 %	

## PRINCIPALES PARTICIPATIONS DU PORTEFEUILLE

Société	Secteur	Activité	Perspectives
VESNA ROSSA	Tourisme	Résidence de tourisme à Porto-Vecchio	↗
PRIM&A	Tourisme	Hôtel 3* Le Bastia, situé à Bastia	↗
LES TERRASSES de PV	Tourisme	Résidence de tourisme à Porto-Vecchio	↗
Groupe Olivier Bleu	Santé	EHPAD et maisons de retraite	→
LES VILLAS de PV	Tourisme	Résidence de tourisme à Porto-Vecchio	→
FURTUNATU	Tourisme	Hôtel 4* Le Palm Beach à Ajaccio	→

## RÉPARTITION DE L'ACTIF



## ZOOM SUR



Le Palm Beach est un hôtel 4 étoiles composé de 14 chambres. Situé sur la plage de Marinella, il se trouve sur la route des Îles Sanguinaires, près d'Ajaccio.

Idéalement situé avec un bon nombre d'activités à proximité, l'établissement avait réalisé un très bon exercice 2022.

Les perspectives sont bonnes pour cet actif de très grande qualité et la période estivale 2023 devrait tenir ses promesses.

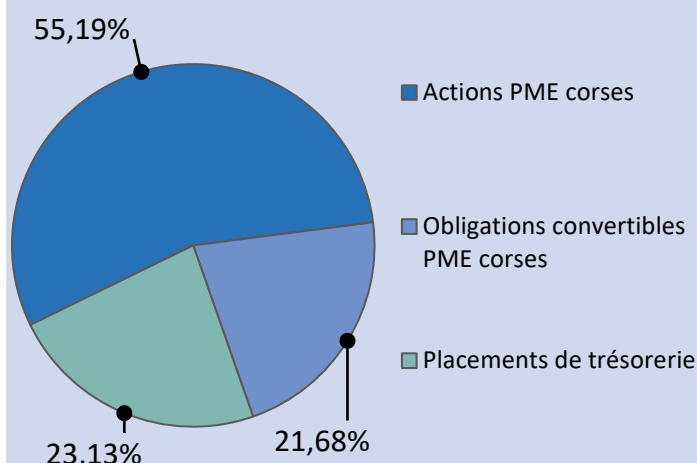


Valeur d'origine	100 €	<b>Commentaire de gestion</b>  La valeur liquidative a baissé de 0,91 % ce semestre en l'absence de mouvements significatifs sur le portefeuille.  Le fonds dispose encore de plus de quatre ans pour voir sa valeur liquidative progresser.  Nous maintenons des provisions prudentes sur plusieurs participations qui avaient fortement souffert de la crise sanitaire mais dont les perspectives devraient s'améliorer à l'avenir.
Réduction d'impôt	+ 38 €	
Date de la valeur liquidative	31/05/2023	
Valeur liquidative	89,06 €	
Performance sur le semestre	- 0,91 %	
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 10,94 %	
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 27,06 %	

## PRINCIPALES PARTICIPATIONS DU PORTEFEUILLE

Société	Secteur	Activité	Perspectives
VESNA ROSSA	Tourisme	Résidence de tourisme à Porto-Vecchio	↗
LES TERRASSES de PV	Tourisme	Résidence de tourisme à Porto-Vecchio	↗
PRIM&A	Tourisme	Hôtel 3* Le Bastia, situé à Bastia	↗
A RUNDINELLA	Tourisme	Résidence de tourisme à Porto-Vecchio	→
Groupe Olivier Bleu	Santé	EHPAD et maisons de retraite	→
CASA E NATURA	Tourisme	Résidence 3* au bord de la mer tyrrhénienne	→

## RÉPARTITION DE L'ACTIF



## ZOOM SUR



L'hôtel 3\* Le Bastia est situé sur les hauteurs de Bastia et surplombe la ville. Il est composé de 60 chambres et 7 appartements, ainsi que d'un parking souterrain.

L'établissement comprend une piscine intérieure, une salle de séminaire, une salle de sport et un bar.

L'établissement a réalisé un très bon début d'exercice avec notamment une belle progression de son chiffre d'affaires.

Valeur d'origine	100 €
Réduction d'impôt	+ 38 €
Date de la valeur liquidative	31/05/2023
Valeur liquidative	96,73 €
Performance sur le semestre	- 0,14 %
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 3,27 %
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 34,73 %

**Commentaire de gestion**

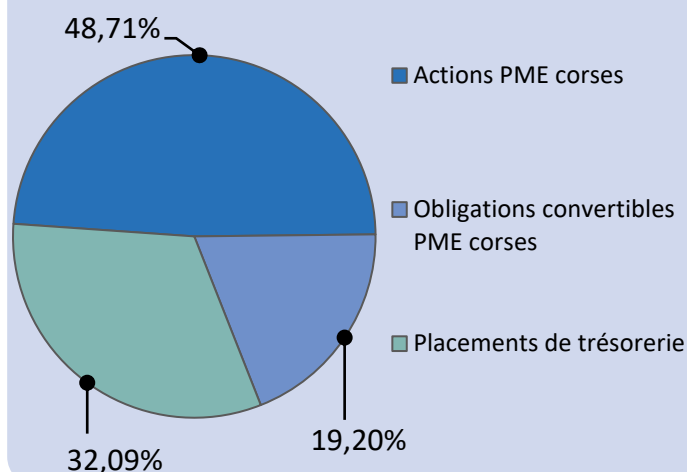
En l'absence de mouvements significatifs sur le portefeuille, la valeur liquidative du FIP Kallisté Capital n°11 est restée stable ce semestre.

Au vu des différentes prévisions communiquées par les dirigeants des participations, la période estivale 2023 devrait être de bon augure.

Ce fonds dispose encore de plusieurs années pour voir s'exprimer le potentiel de ses différentes participations.

**PRINCIPALES PARTICIPATIONS DU PORTEFEUILLE**

Société	Secteur	Activité	Perspectives
LES TERRASSES	Tourisme	Résidence de tourisme 4* Pierre&Vacances	↗
A RUNDINELLA	Tourisme	Résidence de tourisme à Porto-Vecchio	➔
VESNA ROSSA	Tourisme	Résidence de tourisme Pierre & Vacances	↗
CASA E NATURA	Tourisme	Résidence 3* au bord de la mer tyrrhénienne	➔
PRIM&A	Tourisme	Hôtel 3* Le Bastia, situé à Bastia	↗
ALTA ROCCA	Tourisme	Hôtel 4* situé à Porto-Vecchio (en travaux)	➔

**RÉPARTITION DE L'ACTIF**

**ZOOM SUR**


Casa e Natura est une résidence Corse 3\* située au bord de la mer tyrrhénienne.

L'établissement a réalisé un exercice 2022 satisfaisant, avec une forte progression de son chiffre d'affaires par rapport à celui de l'année précédente.

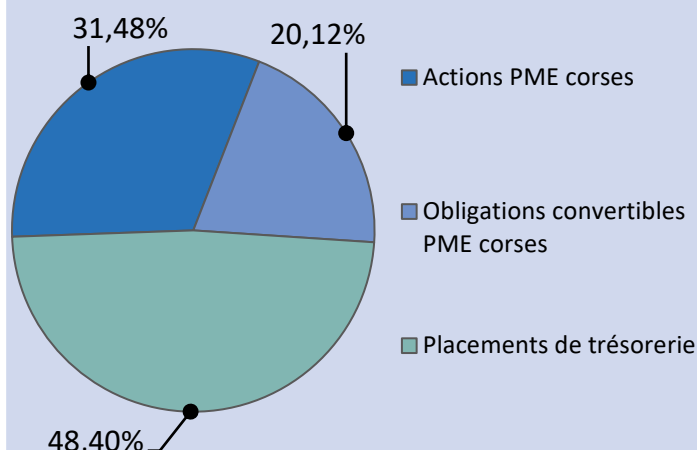
La société dispose aujourd'hui des fonds suffisants pour réaliser les travaux de maintenance de son parc.

Valeur d'origine	100 €	<b>Commentaire de gestion</b>  La valeur liquidative du FIP Kallisté n°12 est en baisse de 2,25 % sur le semestre. Lors de cette période, le fonds a intégré deux nouvelles participations dans son portefeuille.  Cette baisse résulte de placements de trésorerie dégradés à court terme par la hausse des taux d'intérêt.  A ce stade, la valorisation du fonds n'est pas encore significative.
Réduction d'impôt	+ 38 €	
Date de la valeur liquidative	31/05/2023	
Valeur liquidative	99,11 €	
Performance sur le semestre	- 2,25 %	
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 0,89 %	
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 37,11 %	

## PRINCIPALES PARTICIPATIONS DU PORTEFEUILLE

Société	Secteur	Activité	Perspectives
CASA E NATURA	Tourisme	Résidence 3* au bord de la mer tyrrhénienne	→
A RUNDINELLA	Tourisme	Résidence de tourisme à Porto-Vecchio	→
CASA MORELLI	Tourisme	Hôtel Palombaggia 3* situé à Porto-Vecchio	→
LES TERRASSES	Tourisme	Résidence de tourisme 4* Pierre&Vacances	↗
LES JARDINS DE MARIE	Tourisme	Résidence située à Pietrosella (en construction)	→
A L'ESCALE	Tourisme	Hôtel Restaurant situé à Porto Pollo	→

## RÉPARTITION DE L'ACTIF



## ZOOM SUR



Résidence de tourisme trois étoiles située sur la route de Palombaggia, l'ensemble se compose de villas indépendantes, disposées autour d'une piscine à débordement.

Toutes les villas ont vue sur la mer et bénéficient d'une grande terrasse ou d'un balcon.

L'emplacement de la résidence à quelques kilomètres de Porto-Vecchio offre un beau potentiel de revalorisation.

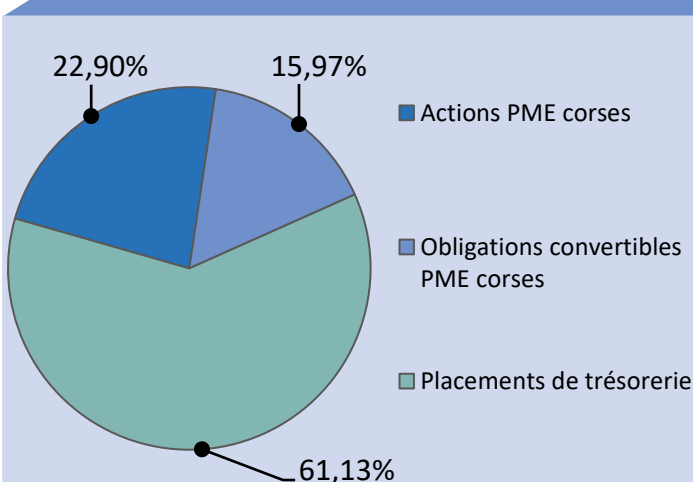


Valeur d'origine	100 €	<b>Commentaire de gestion</b>  Le FIP Kallisté Capital N°13 a réalisé plusieurs investissements sur le premier semestre 2023.  La valeur liquidative est en baisse de 5,43% sur la période en raison des placements de trésorerie. On parle ici de moins-values latentes sur des placements obligataires (aucune conséquence financière au terme du remboursement des obligations).  A ce stade, la valorisation du fonds n'est pas significative, ce dernier dispose de nombreuses années pour voir ses participations se bonifier.
Réduction d'impôt	+ 30 €	
Date de la valeur liquidative	31/05/2023	
Valeur liquidative	86,00 €	
Performance sur le semestre	- 5,43 %	
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 14,00 %	
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 20,94 %	

## PRINCIPALES PARTICIPATIONS DU PORTEFEUILLE

Société	Secteur	Activité	Perspectives
A RUNDINELLA	Tourisme	Résidence de tourisme à Porto-Vecchio	➔
ANNA CATALINA	Tourisme	Hôtel 3* situé à Serra-di-Ferro (en construction)	➔
A L'ESCALE	Tourisme	Hôtel Restaurant situé à Porto Pollo	➔
ALTA ROCCA	Tourisme	Hôtel 4* situé à Porto-Vecchio	➔
LE BONAPARTE	Tourisme	Hôtel 3* situé en centre ville de Bastia	➔
LES JARDINS DE MARIE	Tourisme	Résidence située à Pietrosella (en construction)	➔

## RÉPARTITION DE L'ACTIF



## ZOOM SUR

**ALTA ROCCA**

Il s'agit d'un hôtel 4\* situé sur la commune de Porto Vecchio.

L'établissement possède une piscine chauffée, un sauna et une salle de séminaire, lui permettant d'accueillir du public tout au long de l'année notamment dans le cadre d'organisation de séminaires.

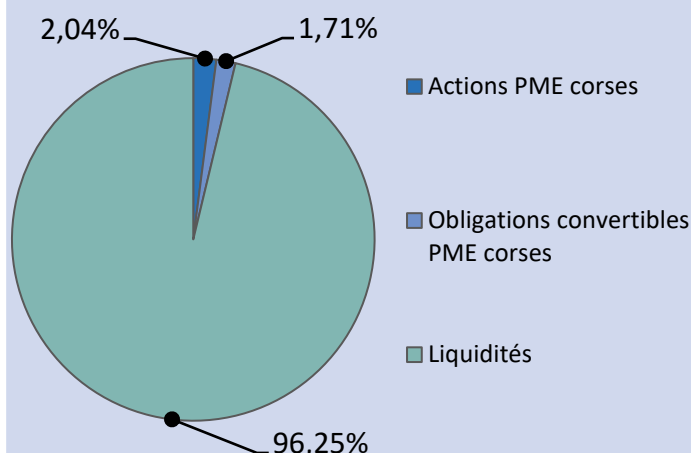
Les rénovations actuelles concernent principalement les chambres afin d'être en mesure d'attirer une clientèle exigeante.

Valeur d'origine	100 €	<b>Commentaire de gestion</b>  Le FIP Kallisté Capital N°14 a réalisé un investissement sur le premier semestre 2023. Il dispose d'un total de trente mois pour investir 100 % de son actif en PME corses.  La valeur liquidative a progressé de 0,20 % sur la période du fait des placements de trésorerie.  A ce stade, la valorisation du fonds demeure non significative. Nous maintenons notre approche prudente dans le choix des dossiers.
Réduction d'impôt	+ 30 €	
Date de la valeur liquidative	31/05/2023	
Valeur liquidative	90,18 €	
Performance sur le semestre	+ 0,20 %	
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 9,82 %	
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 20,18 %	

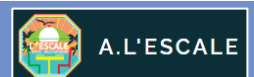
## PRINCIPALES PARTICIPATIONS DU PORTEFEUILLE

Société	Secteur	Activité	Perspectives
ANNA CATALINA	Tourisme	Hôtel 3* situé à Serra-di-Ferro (en construction)	➔
A L'ESCALE	Tourisme	Hôtel Restaurant situé à Porto Pollo	➔

## RÉPARTITION DE L'ACTIF



## ZOOM SUR



L'hôtel et le restaurant sont situés sur la belle plage de sable fin de Porto Pollo, non loin de Serra-di-Ferro.

Classé 3\*, l'hôtel comprend 25 chambres, 2 loft de 45m<sup>2</sup> chacun et un appartement de 100m<sup>2</sup>. Concernant le restaurant, ce dernier a une capacité de 180 couverts.

Aucuns travaux ne sont à prévoir pour cet établissement, l'établissement est exploitable immédiatement.

Valeur d'origine	100 €	<b>Commentaire de gestion</b>  Le FIP Kallisté Capital N°15, dernier de la gamme, dispose d'un total de trente mois pour investir 100% de son actif en PME corses.  La valeur liquidative est en baisse de 2,05 % du fait des frais relatifs à la constitution du fonds.  N'ayant pas réalisé d'investissement, la valorisation de ce fonds n'est pas significative à ce stade.
Réduction d'impôt	+ 30 €	
Date de la valeur liquidative	31/05/2023	
Valeur liquidative	97,95 €	
Performance sur le semestre	- 2,05 %	
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 2,05 %	
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 27,95 %	

## ADMINISTRATIF : l'Extranet Vatel Capital

Nous mettons à disposition de tous nos clients (souscripteurs et partenaires) un extranet où consulter votre portefeuille et mettre à jour vos données personnelles. L'accès se fait via l' « **Espace privé** » en haut à droite du site de [Vatel Capital](http://Vatel Capital). A la première connexion, il faut cliquer sur « Mot de passe oublié » et saisir l'email renseigné sur le bulletin de souscription pour créer votre mot de passe.

Si vous n'avez pas renseigné votre email ou renseigné un seul email pour vous-même et votre conjoint dans le cas d'une souscription conjointe, écrivez-nous sur [contact@vatelcapital.com](mailto:contact@vatelcapital.com) ou appelez-nous par téléphone de 9h30 à 18h30, du lundi au vendredi.

## CAMPAGNE DE RÉDUCTION D'IR 2023

<b>Fonds ouverts jusqu'au 30/09/23</b>	FIP Kallisté Capital n°15	Investir dans les PME corses 30 % de réduction d'IR en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée de blocage maximale jusqu'au 31/12/2031.
	FCPI Dividendes Plus N°10	Investir dans les PME innovantes. 25 % de réduction d'IR en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée de blocage maximale jusqu'au 31/12/2028.
<b>Fonds ouvert jusqu'au 31/12/23</b>	FIP Mascarin Capital n°4	Investir dans les PME Ultramarines 30 % de réduction d'IR en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée de blocage maximale jusqu'au 31/12/2031.

Nos fonds sont accessibles en souscription dématérialisée via l'extranet de Vatel Capital :

[www.vatelcapital.com](http://www.vatelcapital.com)

## DATES A RETENIR

Septembre 2023	Salon Patrimonia à Lyon. Venez rencontrer les équipes de Vatel Capital.	Nous serons ravis de vous présenter nos produits et une actualité que nous espérons riche de nouveaux produits.
Et chaque mois (ou presque)	Une nouvelle émission obligataire de PME sur <a href="#">VATEL DIRECT</a>	✓ En amortissement mensuel sur une durée de 2 à 5 ans ✓ Rapportant entre 7 % et 9 % par an ✓ Risque de perte en capital et d'illiquidité

## REMBOURSEMENTS A VENIR

- Le FIP Kallisté Capital N°6, en période de liquidation, sera intégralement remboursé en décembre 2023.
  - Le FIP Kallisté Capital N°7 est en pré-liquidation et sera remboursé partiellement en fin d'année 2023.
- ➔ Une communication sera adressée aux partenaires et souscripteurs à cet effet au dernier trimestre 2023.

**IMPORTANT :** Les remboursements, partiels ou totaux, sont désormais effectués exclusivement par virement. Nous vous invitons à nous communiquer votre RIB de remboursement par email via : [contact@vatelcapital.com](mailto:contact@vatelcapital.com) ou à l'enregistrer directement sur l'extranet via votre « Espace privé ».

Rapprochez-vous de votre conseiller financier habituel pour tout renseignement complémentaire.