



**LETTRE D'INFORMATION**  
**2<sup>ÈME</sup> SEMESTRE 2022**

**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
Valeur initiale	100 €								
Année de constitution	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
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
Réduction d'impôt	+ 38 €	+ 38 €	+ 38 €	+ 38 €	+ 38 €	+ 38 €	+ 38 €	+ 30 €	+ 30 €
Valeur liquidative (distribution réalisée)	92,65 €	89,22 €	91,02 €	87,46 €	89,88 €	96,87 €	101,39 €	90,94 €	90,00 €
Evolution sur la période	0,36 %	- 3,66 %	- 3,55 %	- 3,56 %	- 3,20 %	- 3,44 %	- 2,50 %	- 5,79 %	- 3,28 %
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 7,35 %	- 10,78 %	- 8,98 %	- 12,54 %	- 10,12 %	- 3,13 %	+ 1,39 %	- 9,06 %	- 10,00 %
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 30,65 %	+ 27,22 %	+ 29,02 %	+ 25,46 %	+ 27,88 %	+ 34,87 %	+ 39,39 %	+ 20,94 %	+ 20,00 %

**ACTUALITÉS DE VATEL CAPITAL**
**Belle résilience pour le FCP Vatel Flexible**

Ce FCP investi en actions de sociétés cotées dont la capitalisation boursière est inférieure à 1 milliard d'euros et en obligations d'entreprises est en hausse de de 8,73% sur le quatrième trimestre 2022, résultat d'un léger rebond des marchés actions après les tumultes du premier semestre 2022.

Il est accessible via les principaux contrats d'assurance-vie et d'épargne-retraite des plus grands assureurs de la place comme AG2R La Mondiale, BNP-Paribas Cardif, Generali Patrimoine, Apicil-Intencial, Spirica ou Nortia.

**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.

**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.

## FIP KALLISTÉ CAPITAL 6

Valeur d'origine	100 €	<b>Commentaire de gestion</b>  Le FIP Kallisté Capital n°6 est entré en période de pré-liquidation.  La valeur liquidative a augmenté de 0,36 % ce semestre, résultat de plus-values sur des placements de trésorerie. Des cessions vont avoir lieu au cours des deux prochains semestres.  Un premier remboursement partiel de 25€ a été réalisé en décembre 2022, le reliquat sera quant à lui remboursé totalement début décembre 2023.  <b>Vous pouvez d'ores et déjà renseigner votre RIB sur votre <a href="#">espace privé</a>.</b>
Réduction d'impôt	+ 38 €	
Date de la valeur liquidative	30/11/2022	
Valeur liquidative	92,65 €	
Performance sur le semestre	+ 0,36 %	
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 7,35 %	
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 30,65 %	

## 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, contactez-nous sur [contact@vatelcapital.com](mailto:contact@vatelcapital.com) ou par téléphone de 9h30 à 18h30, du lundi au vendredi.

**IMPORTANT :** Les remboursements, partiels ou totaux, seront 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 »

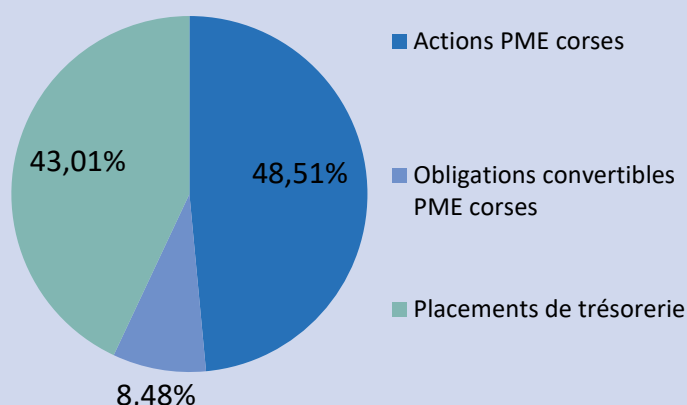
Rapprochez-vous de votre conseiller financier habituel pour tout renseignement complémentaire.

Valeur d'origine	100 €	<b>Commentaire de gestion</b>  En l'absence de mouvements significatifs, la valeur liquidative du FIP Kallisté Capital n°7 a diminué de 3,66% ce semestre.  La baisse s'explique par la présence de moins-values latentes sur des placements de trésorerie affectés par un contexte économique difficile.  Le fonds entrera, dès le prochain semestre, en phase de pré-liquidation.
Réduction d'impôt	+ 38 €	
Date de la valeur liquidative	30/11/2022	
Valeur liquidative	89,22 €	
Performance sur le semestre	- 3,66 %	
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 10,78 %	
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 27,22 %	

## PRINCIPALES PARTICIPATIONS DU PORTEFEUILLE

Société	Secteur	Activité	Perspectives
PRIM&A	Hôtellerie	Hôtel 3* Le Bastia, situé à Bastia	→
PIANELLI	Hôtellerie	Hôtel 4* Bartaccia, situé à Propriano	→
VESNA ROSSA	Hôtellerie	Résidence de tourisme Pierre & Vacances	→
CASA E NATURA	Hôtellerie	Résidence 3* au bord de la mer tyrrhénienne	→
LES TERRASSES DE PV	Hôtellerie	Résidence de tourisme 4* Pierre & Vacances	→
MONTE MALO	Services	Acquisition et location de matériels d'équipement	→

## RÉPARTITION DE L'ACTIF



## ZOOM SUR

**BARTACCIA**  
HOTEL  
★★★★

Cet hôtel 4\* est situé à l'entrée de la ville de Propriano (Corse-du-Sud) avec une vue dégagée sur le golfe de Propriano.

Il dispose d'espaces verts très bien entretenus et accessibles ainsi que d'un parking d'une capacité d'environ 50 places.

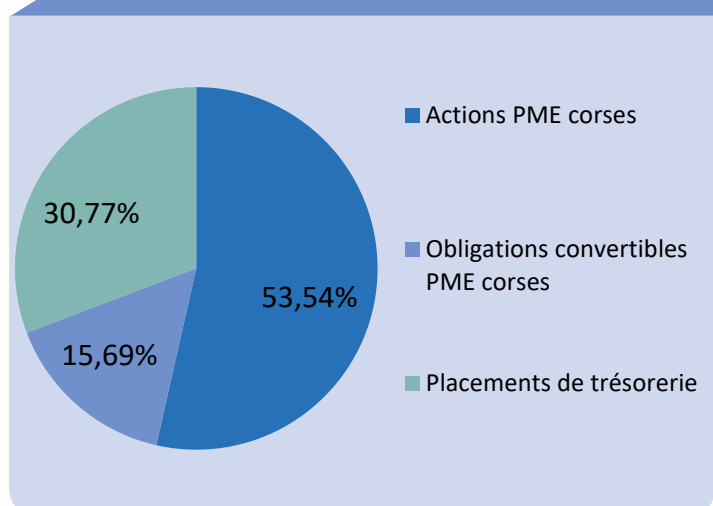
L'hôtel dispose de deux grandes piscines et d'un espace jacuzzi, ainsi que deux restaurants, A Cena & U Spuntinu.

Valeur d'origine	100 €	<b>Commentaire de gestion</b>  La valeur liquidative du FIP Kallisté Capital n°8 a baissé de 3,55% ce semestre en l'absence de mouvements significatifs sur le portefeuille.  Cette baisse s'explique par des moins-values latentes sur des placements de trésorerie, touchés par un contexte économique dégradé.  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	30/11/2022	
Valeur liquidative	91,02 €	
Performance sur le semestre	- 3,55 %	
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 8,98 %	
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 29,02 %	

## PRINCIPALES PARTICIPATIONS DU PORTEFEUILLE

Société	Secteur	Activité	Perspectives
PRIM&A	Hôtellerie	Hôtel 3* Le Bastia, situé à Bastia	➔
VESNA ROSSA	Hôtellerie	Résidence de tourisme Pierre & Vacances	➔
Groupe Olivier Bleu	Santé	EHPAD et maisons de retraite	➔
LES VILLAS de PV	Hôtellerie	Résidence de tourisme Pierre & Vacances à Porto-Vecchio	➔
LES TERRASSES de PV	Hôtellerie	Vecchio	➔
CASA E NATURA	Hôtellerie	Résidence 3* situé 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.

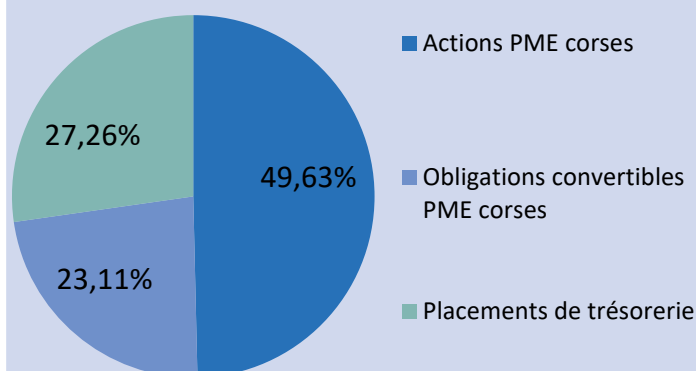
L'hôtel a réalisé une très belle saison 2022 qui se caractérise par une forte progression de son chiffre d'affaires.

Valeur d'origine	100 €	<b>Commentaire de gestion</b>  La valeur liquidative a baissé de 3,56 % ce semestre, conséquence directe de la hausse des taux sur les placements de trésorerie.  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	30/11/2022	
Valeur liquidative	87,46 €	
Performance sur le semestre	- 3,56 %	
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 12,54 %	
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 25,46 %	

## PRINCIPALES PARTICIPATIONS DU PORTEFEUILLE

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

## 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 de la fin de ses travaux en 2020, mettre en service toutes les maisons en location.

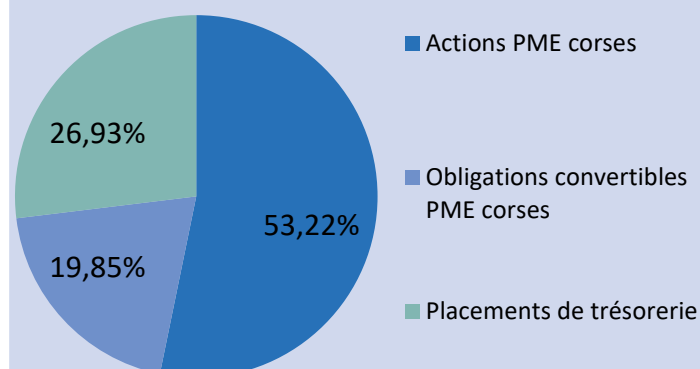
A moyen terme, les perspectives sont bonnes pour cet actif de très grande qualité.

Valeur d'origine	100 €	<b>Commentaire de gestion</b>  La valeur liquidative est en baisse de 3,20 % ce semestre, du fait d'une mauvaise performance des placements obligataires.  A ce stade, la valeur liquidative de ce fonds n'est pas encore significative.  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	30/11/2022	
Valeur liquidative	89,88 €	
Performance sur le semestre	- 3,20 %	
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 10,12 %	
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 27,88 %	

## PRINCIPALES PARTICIPATIONS DU PORTEFEUILLE

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

## 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 très bel exercice 2022, avec une forte progression de son chiffre d'affaires par rapport à celui de l'année précédente.

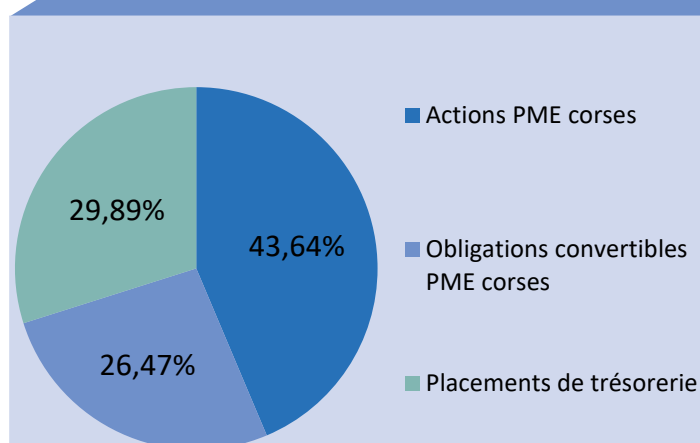
La société dispose aujourd'hui des fonds suffisants pour réaliser les travaux de maintenance de son parc.

Valeur d'origine	100 €	<b>Commentaire de gestion</b>  La valeur liquidative baisse de 3,44 % ce semestre, mais reste peu représentative à ce stade.  Cette baisse s'explique par des moins-values latentes sur des placements de trésorerie, touchés par la hausse des taux.  Actuellement, nous ne constatons pas de baisses de prix des actifs susceptibles d'être mis en portefeuille, signe que l'économie corse montre une bonne résilience dans la situation actuelle.
Réduction d'impôt	+ 38 €	
Date de la valeur liquidative	30/11/2022	
Valeur liquidative	96,87 €	
Performance sur le semestre	- 3,44 %	
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 3,13 %	
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 34,87 %	

## PRINCIPALES PARTICIPATIONS DU PORTEFEUILLE

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

## 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.

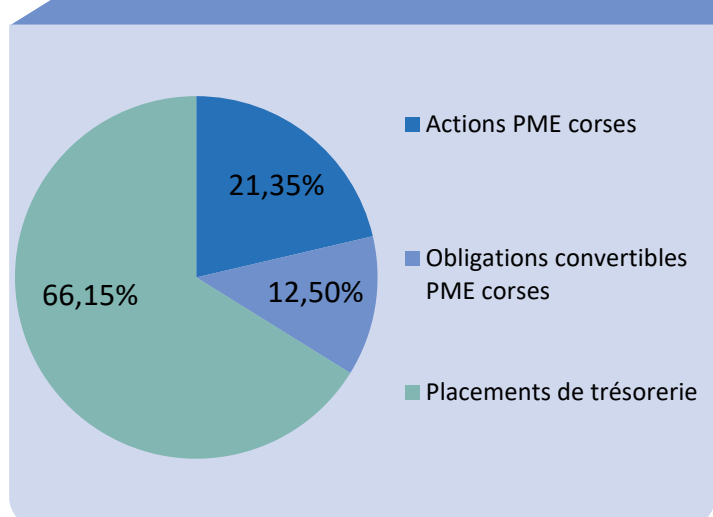


Valeur d'origine	100 €	<b>Commentaire de gestion</b>  Légère baisse de la valeur liquidative du FIP Kallisté n°12 de 2,50%. Sur la période, le fonds a intégré plusieurs nouvelles participations dans son portefeuille.  Cette baisse lors du second semestre 2022 résulte d'un contexte économique difficile, dégradant ainsi les différentes obligations dans lesquelles la trésorerie, en attente d'investissement, est placée.  A ce stade, la valorisation du fonds n'est pas encore significative.
Réduction d'impôt	+ 38 €	
Date de la valeur liquidative	30/11/2022	
Valeur liquidative	101,39 €	
Performance sur le semestre	- 2,50 %	
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	+ 1,39 %	
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 39,39 %	

## PRINCIPALES PARTICIPATIONS DU PORTEFEUILLE

Société	Secteur	Activité	Perspectives
CASA E NATURA	Hôtellerie	Résidence 3* au bord de la mer tyrrhénienne	➔
A RUNDINELLA	Hôtellerie	Résidence de tourisme à Porto-Vecchio	➔
CASA MORELLI	Hôtellerie	Hôtel Palombaggia 3* situé à Porto-Vecchio	➔
LES TERRASSES	Hôtellerie	Résidence de tourisme 4* Pierre&Vacances	➔
LES VILLAS DE LAVA	Hôtellerie	Résidence de tourisme dans le golfe de Lava	➔
A L'ESCALE	Hôtellerie	Hôtel Restaurant situé à Porto Pollo	➔

## RÉPARTITION DE L'ACTIF



## ZOOM SUR

*Hôtel*  
**PALOMBAGGIA**

Hôtel 3\* situé à Porto-Vecchio, à 400 mètres de la plage de Palombaggia.

Il est composé de 8 chambres et d'un appartement de 120m<sup>2</sup> avec une terrasse de 80m<sup>2</sup>.

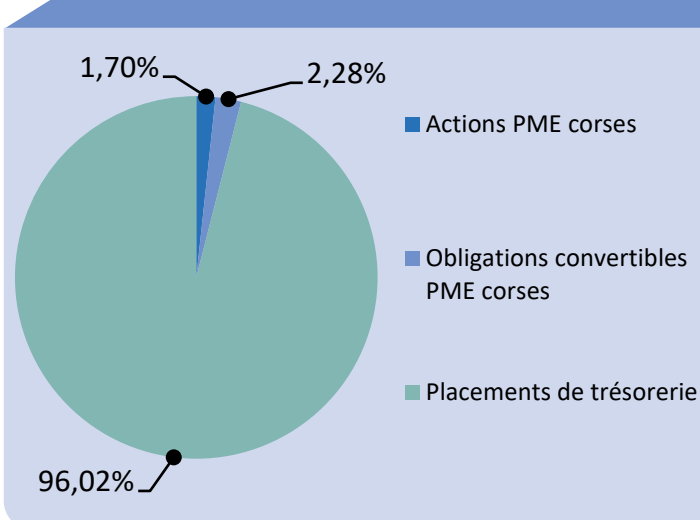
L'hôtel dispose également d'une grande piscine, d'un solarium et d'un jardin fleuri. L'hôtel disposera très prochainement d'un espace épicerie et snacking.

Valeur d'origine	100 €	<b>Commentaire de gestion</b>  Le FIP Kallisté Capital N°13 a réalisé un nouvel investissement sur le second semestre 2022. Il dispose d'un total de trente mois pour investir 100% de son actif en PME corses.  La valeur liquidative est en baisse de 5,79% sur la période. Le fonds étant en pleine constitution, cette dernière reste à ce stade insignifiante.  Nous maintenons notre approche prudente dans le choix des dossiers.
Réduction d'impôt	+ 30 €	
Date de la valeur liquidative	30/11/2022	
Valeur liquidative	90,94 €	
Performance sur le semestre	- 5,79 %	
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 9,06 %	
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 20,94 %	

## PRINCIPALES PARTICIPATIONS DU PORTEFEUILLE

Société	Secteur	Activité	Perspectives
A RUNDINELLA	Hôtellerie	Résidence de tourisme à Porto-Vecchio	➔
ANNA CATALINA	Hôtellerie	Hôtel 3* situé à Serra-di-Ferro (en construction)	➔

## 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.

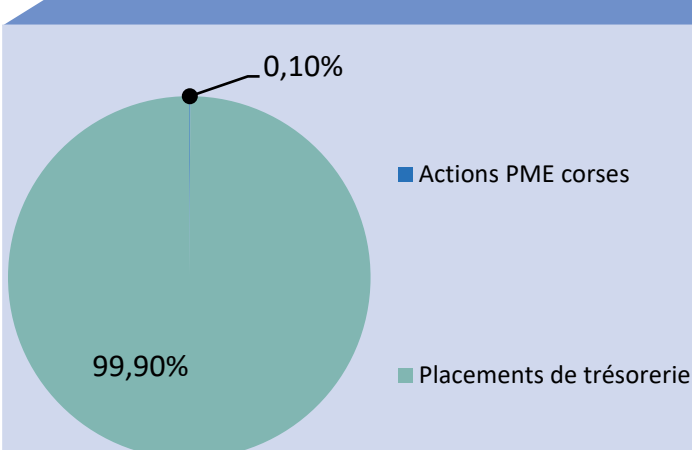
L'emplacement de la résidence à quelques kilomètres de Porto-Vecchio offre un beau potentiel de revalorisation.

Valeur d'origine	100 €	<b>Commentaire de gestion</b>  Le FIP Kallisté Capital N°14, dernier de la gamme, dispose d'un total de 30 mois pour investir 100% de son actif en PME corses.  La valeur liquidative est en baisse de 3,28% du fait des placements de trésorerie touchés par la hausse des taux. Lors de ce semestre, le fonds a réalisé son premier investissement dans une société Corse.  A ce stade, la valorisation du fonds demeure insignifiante.
Réduction d'impôt	+ 30 €	
Date de la valeur liquidative	30/11/2022	
Valeur liquidative	90,00 €	
Performance sur le semestre	- 3,28 %	
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 10,00 %	
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 20,00 %	

## PRINCIPALES PARTICIPATIONS DU PORTEFEUILLE

Société	Secteur	Activité	Perspectives
ANNA CATALINA	Hôtellerie	Hôtel 3* situé à Serra-di-Ferro (en construction)	➔

## RÉPARTITION DE L'ACTIF



## ZOOM SUR



L'hôtel Anna-Catalina sera situé à environ 200 mètres d'altitude sur une colline donnant une vue dégagée sur la mer.

Le projet consiste à transformer deux anciennes bâtisses de 450m<sup>2</sup> et 168m<sup>2</sup> en un hôtel de charme trois étoiles de 12 chambres.

La famille qui va gérer ce nouvel établissement exploite déjà un camping à Serra di Ferro.

Le lancement est prévu pour 2024.

## CAMPAGNE DE RÉDUCTION D'IR 2023

Fonds ouverts jusqu'au 30/09/23	FIP Kallisté Capital n°15	Investissement 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.
	FIP Mascarin Capital n°4	Investissement 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.
	FCPI Dividendes Plus N°10	Investissement 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.

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 obligatoire 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

## REMBOURSEMENTS A VENIR

Le FIP Kallisté Capital N°6 est en pré liquidation et sera intégralement remboursé en décembre 2023.  
Le FIP Kallisté Capital N°7 entrera en pré liquidation au premier semestre 2023 et sera remboursé partiellement en fin d'année 2023. → Une communication vous sera adressée à cet effet au dernier trimestre 2023.

**IMPORTANT :** Les remboursements, partiels ou totaux, seront 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 ».