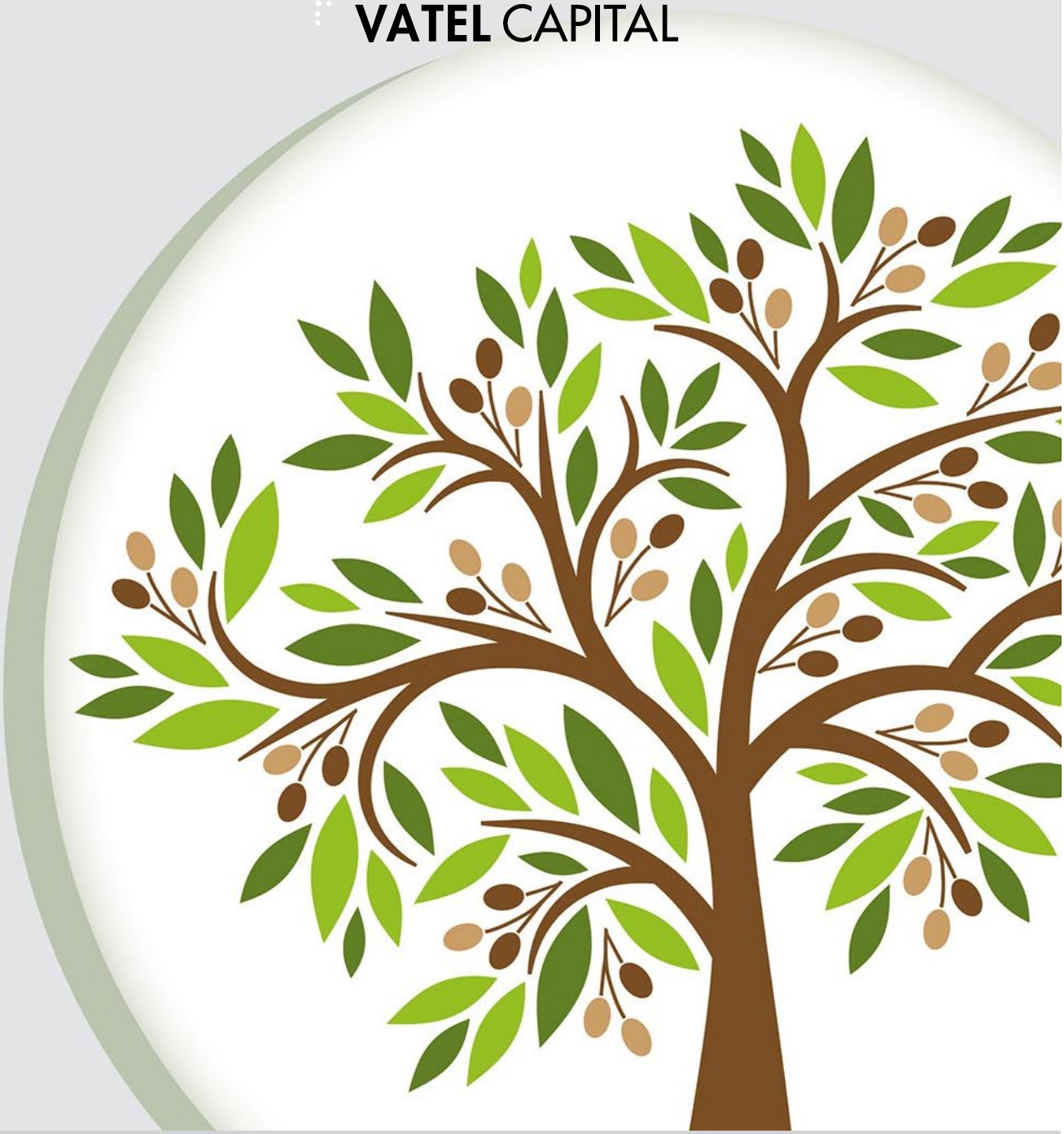
VATEL CAPITAL



LETTRE D'INFORMATION
AU 31/03/2026

FCPI DIVIDENDES PLUS
FONDS COMMUN DE PLACEMENT DANS L'INNOVATION

Société de gestion de portefeuille indépendante agréée par l'AMF sous le numéro GP-08000044
24, rue de Clichy – 75009 Paris
Tél : +33 1 40 15 61 77 – www.vatelcapital.com
Email : contact@vatelcapital.com

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION AU 31/03/2026

FCPI DIVIDENDES PLUS

www.vatelcapital.com

RÉCAPITULATIF DES FCPI REMBOURSÉS

Nom	Année de création	Valeur d'origine	Avantage fiscal par part	Montant total remboursé hors avantage fiscal	Année de remboursement	Perf. hors avantage fiscal	Perf. avec avantage fiscal	Taux de rendement interne (TRI) annuel
FCPI France Santé 1	2008	100 €	25 % (IR)	**100,17 €**	2017	+0,17 %	+25,17 %	+3,44%
FCPI Vatel Santé 2	2010	100 €	25 % (IR)	**105,44 €**	2017	+5,44 %	+30,44 %	+5,21%
FCPI Dividendes Plus n°I	2012	100 €	50 % (ISF)	**121,31 €**	2018	+21,31 %	+71,31 %	+15,98%
FCPI Vatel Santé 3	2011	100 €	22 % (IR)	**108,98 €**	2018	+8,98 %	+30,98 %	+5,10%
FCPI Dividendes Plus R	2012	100 €	18 % (IR)	**103,98 €**	2018	+3,98 %	+21,98 %	+4 %
FCPI Dividendes Plus n°2	2013	100 €	50 % (ISF) 18 % (IR)	**97,28 €**	2019	-2,72%	+47,3 % (ISF) +15,3 % (IR)	+11,5 % (ISF) +2,9 % (IR)
FCPI Équilibre & Santé 2	2011	100 €	50 %	**113,66 €**	2019	+13,66 %	+63,7 %	+10,10%
FCPI Dividendes Plus n°3	2014	100 €	50 % (ISF) 18 % (IR)	**105,32 €**	2020	+5,33 %	+55,3 % (ISF) +23,3 % (IR)	+12,1 % (ISF) +3,5 % (IR)
FCPI Dividendes Plus n°4	2015	100 €	50 % (ISF) 18 % (IR)	**113,69 €**	2021	+13,69 %	+63,3 % (ISF) +31,69 % (IR)	+13,71 % (ISF) +5,17 % (IR)
FCPI Dividendes Plus n°5	2016	100 €	50 % (ISF) 18 % (IR)	**148,61 €**	2022	+48,61 %	+98,6 % (ISF) +66,6 % (IR)	+18,25 % (ISF) +11,24 % (IR)
FCPI Dividendes Plus n°6	2017	100 €	50 % (ISF) 18 % (IR)	**102,99 €**	2023	+3,0 %	+52,99 % (ISF) +20,99 % (IR)	+12,63 % (ISF) +4,2 % (IR)
FCPI Dividendes Plus n°7	2018	100 €	18 % (IR)	**100,46 €**	2024	+0,5%	+18,46 %	+3,32 %

CAMPAGNE DE RÉDUCTION D'IR 2026

Fonds ouverts jusqu'au 31/12/2026	FIP Kallisté Capital n°18	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 31/12/2034.
	FCPI JEI (en cours d'agrément)	Investissement dans les PME et start-ups innovantes **27 % de réduction d'IR** en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée de blocage.
	GFI Vatel I et II	Investissement dans les forêts françaises. **18 % de réduction d'IR** en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée de blocage minimale de 6 ans. **Abattement de 75%** sur les droits de mutation à titre gratuit.

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

ACTUALITÉS DE VATEL CAPITAL

La réduction fiscale IR-PME de 18% est à nouveau disponible sur le GFI Vatel I

Suite à la parution de la loi de Finance 2026, le plafond de souscription ouvrant droit à réduction d'impôts, auparavant fixé à 15 millions d'euros, a été relevé à 16,5 millions d'euros offrant ainsi la possibilité d'ouvrir une fenêtre de souscription pour le GFI Vatel I.

Déjà doté de 15 forêts pour 1282 ha, le GFI Vatel I pourra ainsi compléter son portefeuille de forets selon nos critères de prix et nos objectifs techniques (qualité des sols, dessertes, peuplements d'avenir et adaptés au climat de demain, aptitude à produire des résultats et de la plus-value), outre les critères règlementaires de diversification.

Le GFI Vatel II, n'ayant pas atteint son plafond, reste également ouvert aux souscriptions.

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION AU 31/03/2026

FCPI DIVIDENDES PLUS

www.vatelcapital.com

TABLEAU DE BORD DE LA GAMME

Libellé	FCPI Dividendes Plus n°8	FCPI Dividendes Plus n°9	FCPI Dividendes Plus n°10	FCPI Dividendes Plus n°11	FCPI Dividendes Plus n°12	FCPI Dividendes Plus n°13
Année de constitution	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Date de la dernière valeur liquidative	31/03/2026					
Valeur d'origine	100 €					
Réduction d'impôt (IRPP)	+25 €				+18 €	+25 €
Valeur liquidative	37,33 €	72,85 €	103,15 €	104,03 €	104,00 €	99,20 €
Evolution sur la période	- 9,85 %	- 5,50 %	- 1,31 %	+ 2,95 %	+ 4,08 %	- 0,80 %
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 62,67 %	- 27,15 %	+ 3,15 %	+ 4,03 %	+ 4,00 %	- 0,80 %
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	- 37,67 %	- 2,15 %	+ 28,15 %	+ 29,03 %	+ 22,00 %	+ 24,20 %
Échéance maximale	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030	31/12/2031

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. 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.

PROCHAINES DATES EN 2026

Septembre 2026	Salon Patrimonia
Fin décembre 2026	Objectif de liquidation totale du FCPI Dividendes Plus N°8

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION AU 31/03/2026

FCPI - Nouvelles opérations

www.vatelcapital.com

Récapitulatif semestriel des nouvelles participations

Participation	Activité	Fonds concernés
genOway ULTIMATE PREDICTABILITY	GenOway est une société de biotechnologie spécialisée dans la conception et le développement de modèles de recherche moléculaires, cellulaires et animaux pour les industries biopharmaceutique, chimique, agrochimique et agroalimentaire ainsi que pour la recherche académique. En 2025, Genoway a réalisé un chiffre d'affaires de 21 M€ et bénéfice de 928 K€.	• FCPI DIV +9 • FCPI DIV +10 • FCPI DIV +11 • FCPI DIV +12 • FCPI DIV +13
amoéba Fight pathogens Respect nature	Amoéba est une greentech qui a pour ambition de devenir un acteur majeur du traitement du risque microbiologique à partir de l'exploitation brevetée d'amibes dans les secteurs de la protection des plantes et de la cosmétique. Disposant d'un savoir-faire unique au monde protégé par de nombreux brevets, Amoéba est aujourd'hui la seule société capable d'exploiter à l'échelle industrielle tout le potentiel de l'amibe Willaertia et de la cultiver dans des volumes suffisants afin de proposer des solutions biologiques constituant une alternative viable aux produits chimiques largement utilisés aujourd'hui.	• FCPI DIV +8 • FCPI DIV +9 • FCPI DIV +10 • FCPI DIV +11 • FCPI DIV +12 • FCPI DIV +13
energisme	Energisme S.A., pionnier français de la GreenTech, intègre la puissance de l'IA à ses solutions SaaS pour optimiser la consommation énergétique et réduire l'empreinte carbone des grandes entreprises et des collectivités. En réduisant la consommation d'énergies, Energisme S.A. construit un avenir plus vert. En 2025, la société a réalisé un chiffre d'affaires de 5,2 M€.	• FCPI DIV +8 • FCPI DIV +9 • FCPI DIV +10 • FCPI DIV +11 • FCPI DIV +12 • FCPI DIV +13

Avertissements : la Valeur Liquidative d'un FCPI 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.

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION AU 31/03/2026

FCPI DIVIDENDES PLUS N°8

www.vatelcapital.com

Valeur d'origine	**100 €**
Réduction d'impôt IR	**+ 25 €**
Date de la valeur liquidative	**31/03/26**
Date de liquidation	**31/12/26**
Valeur liquidative	**37,33 €**
Performance sur le semestre	**- 9,85 %**
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	**- 62,67 %**
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	**- 37,67 %**

Commentaire de gestion

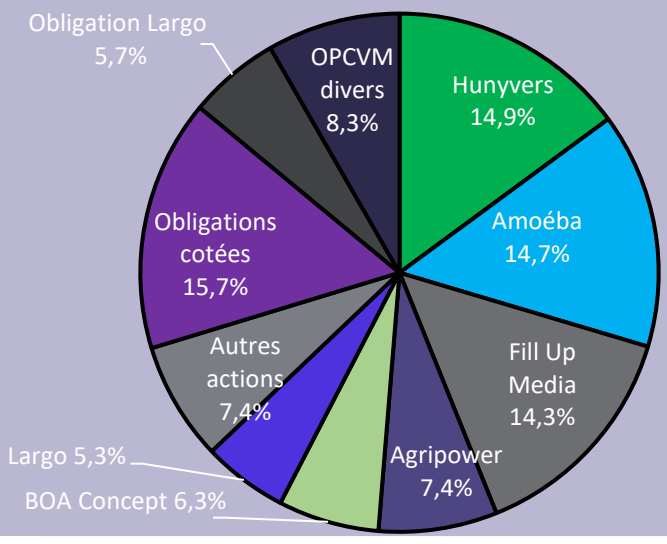
La valeur liquidative baisse nettement de 9,85% sur le semestre suite au fort recul de TERA (-50%), Boa concept (-42%) et Broadpeak (-20%).

Les pertes encaissées pendant la période de Covid ne pourront pas être compensées et ce FCPI, qui sera liquidé en fin d'année, restera très négatif.

SUIVI DES PRINCIPALES PARTICIPATIONS

Société	Secteur	Activité	Perspectives
hunyvers	Services	Vente et location de camping-cars et de bateaux	↘
fill up media	Services B2B	Régie publicitaire sur le marché digital local	↗
boa concept	Industrie	Conception et fabrication de solutions intralogistiques	↘
Toosla Location de voitures	Services	Location digitale de véhicules courte durée	↘
TERA	Services	Analyse de la qualité de l'air	↘
broadpeak	Technologie	Conception de logiciels pour les plateformes de streaming	↗

RÉPARTITION DE L'ACTIF



ZOOM SUR TERA

Le Groupe TERA, fondé en 2001, est devenu un des leaders mondiaux de la mesure et du monitoring de la qualité de l'air en milieu industriel et urbain. Le groupe travaille au service de professionnels de l'environnement, des hautes technologies et de la santé pour les accompagner dans la caractérisation chimique de leur environnement.
Groupe TERA assure aussi bien la conception de capteurs de mesure, que l'analyse en laboratoire des polluants dans l'air ambiant et les rejets industriels.
Au S1 2025, le Groupe a réalisé un chiffre d'affaires consolidé de 7 124 K€ (+ 10% vs S1 2024) et un EBE de +397 K€.

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION AU 31/03/2026

FCPI DIVIDENDES PLUS N°9

www.vatelcapital.com

Valeur d'origine	**100 €**
Réduction d'impôt IR	**+ 25 €**
Date de la valeur liquidative	**31/03/26**
Date de liquidation	**31/12/27**
Valeur liquidative	**72,85 €**
Performance sur le semestre	**- 5,50 %**
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	**- 27,15 %**
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	**- 2,15 %**

Commentaire de gestion

La valeur liquidative diminue de 5,50% sur la période sous l'effet des fortes baisses de STIF France (-43%), Odyssée Technologies (-24%) et Boa Concept (-42%).

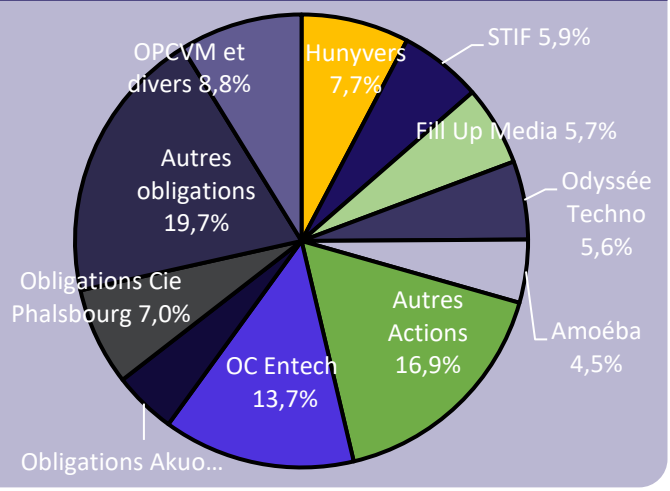
Deux nouveaux investissements significatifs ont été réalisés dans les sociétés Amoéba (4,5% de l'actif) et Genoway (6,3% de l'actif).

Les participations de ce FCPI ont encore du potentiel pour revaloriser le fonds même s'il sera difficile de retrouver une valeur positive.

SUIVI DES PARTICIPATIONS

Société	Secteur	Activité	Perspectives
hunyvers	Services	Vente et location de camping-cars et de bateaux	↘
fill up media	Services B2B	Régie publicitaire sur le marché digital local	↗
STIF	Industrie	Protection contre les risques d'explosions industrielles	↗
boa CONCEPT	Industrie	Conception et fabrication de solutions intralogistiques	↘
ODYSSÉE TECHNOLOGIES	Industrie	Equipementier aéronautique	↗
GROUPE TERA	Technologie	Analyse de la qualité de l'air	↗
Hoffmann Green	Construction	Conception et commercialisation de ciments décarbonés	↗
median	Medtech	Logiciels d'analyse et de gestion d'imageries médicales	↗

RÉPARTITION DE L'ACTIF



ZOOM SUR ODYSSÉE TECHNOLOGIES

Odyssée Technologie est une PME spécialisée dans la mécanique de précision et fournit des pièces techniques pour les industries de pointe : aéronautique, spatial, défense et énergie.

La société s'est introduite en bourse récemment (décembre 2024) en levant 8 M€ afin de poursuivre sa politique de croissances externes.

La société a réalisé en 2025 un chiffre d'affaires de 20,8 M€. L'EBITDA ressort à 3,03 M€ soit 14,5% du CA.

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION AU 31/03/2026

FCPI DIVIDENDES PLUS N°10

www.vatelcapital.com

Valeur d'origine	**100 €**
Réduction d'impôt IR	**+ 25 €**
Date de la valeur liquidative	**31/03/26**
Date de liquidation	**31/12/28**
Valeur liquidative	**103,15 €**
Performance sur le semestre	**- 1,31 %**
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	**+ 3,15 %**
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	**+ 28,15 %**

Commentaire de gestion

La valeur liquidative a légèrement diminué de 1,31% sur le semestre.

Trois nouveaux investissements significatifs ont été réalisés dans les sociétés Genoway (6,35% de l'actif), Amoéba (4,64% de l'actif) et Energisme (3,94% de l'actif) .

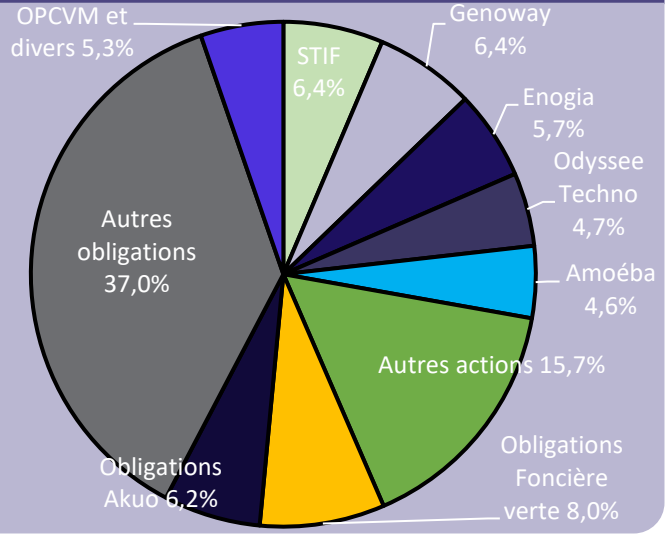
Nos positions sur Agripower et Enogia ont, par ailleurs, été renforcées.

Le FCPI Dividendes Plus n°10 terminera ses investissements éligibles avant la fin de l'année.

SUIVI DES PARTICIPATIONS

Société	Secteur	Activité	Perspectives
STIF	Industrie	Protection contre les risques d'explosions industrielles	↗
ODYSSÉE TECHNOLOGIES	Industrie	Equipementier aéronautique	↗
boa CONCEPT	Industrie	Conception et fabrication de solutions intralogistiques	↘
BIOUV Group	Industrie	Traitement des eaux usées	↘
Haffner Energy Decarbonize · Innovate · Regenerate	Industrie	Conception et installation de centrales biomasse	↘
median	Medtech	Logiciel d'analyse et de gestion des imageries médicales	↗
Hoffmann Green	Construction	Conception et commercialisation de ciments décarbonés	↗

RÉPARTITION DE L'ACTIF



ZOOM SUR STIF

STIF, spécialiste de la protection contre les explosions, continue d'afficher des exercices record, en forte croissance, principalement grâce à son activité BESS.

Après une croissance de 72,3 % sur 2024, la société a annoncé un chiffre d'affaires 2025 de 90,5 M€, soit en croissance de + 48 % et un EBTIDA de 20,6 M d'€.

Le client Tesla a renouvelé ses commandes pour 2026 et les acquisitions de Stuvex et Boss Products viendront également soutenir la nouvelle forte croissance prévue cette année.

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION AU 31/03/2026

FCPI DIVIDENDES PLUS N°11

www.vatelcapital.com

Valeur d'origine	**100 €**
Réduction d'impôt IR	**+ 25 €**
Date de la valeur liquidative	**31/03/26**
Date de liquidation	**31/12/29**
Valeur liquidative	**104,03 €**
Performance sur le semestre	**+ 2,95 %**
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	**+ 4,03 %**
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	**+ 29,03 %**

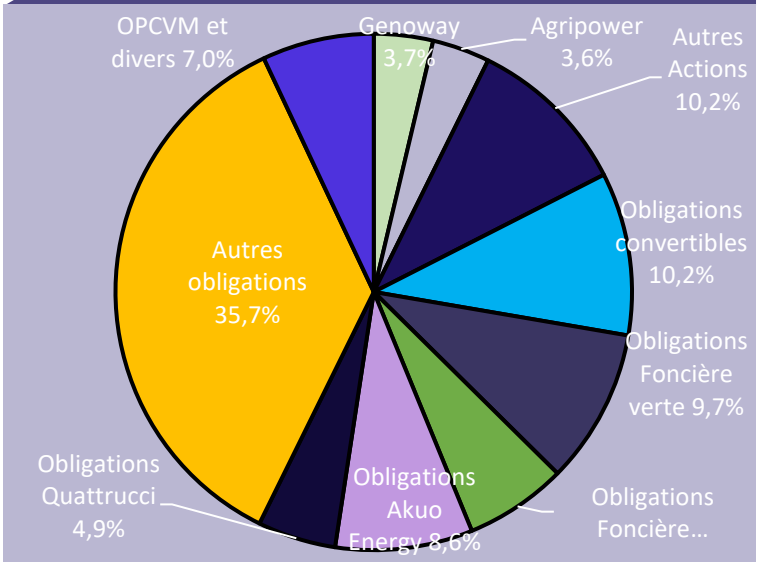
Commentaire de gestion

La valeur liquidative, peu significative à ce stade, est en légère progression de 2,95% sur le semestre.
Le FCPI dispose encore de 12 mois pour atteindre ses ratios d'investissement.
De nouveaux investissements ont été réalisés dans les sociétés Genoway et Amoéba.
Nous restons très prudents et sélectifs dans la prise de nouvelles participations, l'environnement financier et économique étant particulièrement volatil en ce moment.
Les liquidités sont placées en supports monétaire et obligataire, dans l'attente d'être investies en PME innovantes.

SUIVI DES PARTICIPATIONS

Société	Secteur	Activité	Perspectives
STIF	Industrie	Protection contre les risques d'explosions industrielles	↗
ODYSSÉE TECHNOLOGIES	Industrie	Equipementier aéronautique	↗
fill up media	Services B2B	Régie publicitaire sur le marché digital local	↗
BIO-UV Group	Industrie	Traitement des eaux usées	↘
boa CONCEPT	Industrie	Conception et fabrication de solutions intralogistiques	↘

RÉPARTITION DE L'ACTIF



ZOOM SUR

Fondée en 2012 par ses actuels dirigeants, BOA Concept est un équipementier industriel qui conçoit, fabrique et commercialise des solutions innovantes dédiées à l'intralogistique. Elle développe des outils de convoyage et de stockage intelligents à destination des e-commerçants, des logisticiens ou des industriels.
Renforcé par 2 opérations de croissance externe en 2022-2024, le groupe a quasiment quadruplé son chiffre d'affaires depuis son IPO en 2021.
En 2025, le groupe a réalisé un chiffre d'affaires de 26,8 M€ en croissance de 19,1%..

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION AU 31/03/2026

FCPI DIVIDENDES PLUS N°12

www.vatelcapital.com

Valeur d'origine	**100 €**
Réduction d'impôt IR	**+ 18 €**
Date de la valeur liquidative	**31/03/26**
Date de liquidation	**31/12/30**
Valeur liquidative	**104,00 €**
Performance sur le semestre	**+ 4,08 %**
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	**+ 4,00 %**
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	**+ 22,00 %**

Commentaire de gestion

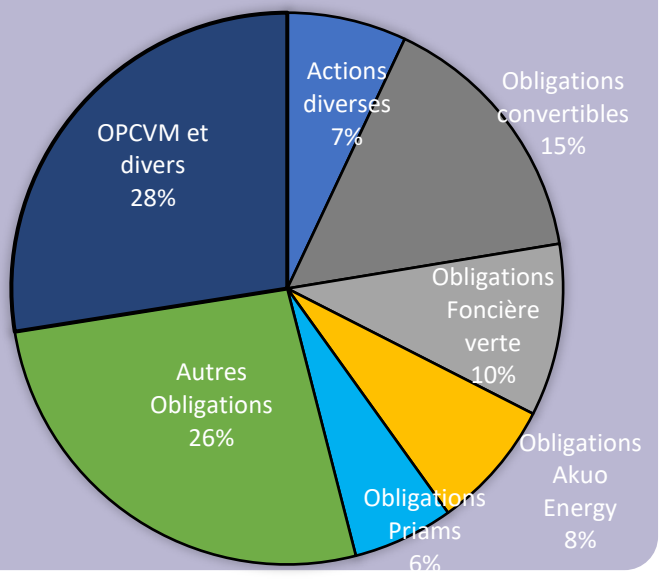
La valeur liquidative, non-significative, a progressé de 4% sur le semestre.
Sur la période, on note les belles performances des actions Median Technologies (+60%), Valbiotis (+32%) et Agripower (+31%) et le net recul de Odyssée Technologies (-24%).

A noter :
Seulement 7% du fonds est investi en actions (+2,2 points). Les liquidités sont placées en supports monétaire et obligataire, dans l'attente d'être investies en PME innovantes.

SUIVI DES PARTICIPATIONS

Société	Secteur	Activité	Perspectives
ODYSSÉE TECHNOLOGIES	Industrie	Equipementier aéronautique	↗
fill up media	Services B2B	Régie publicitaire sur le marché digital local	↗
BIO UV Group	Industrie	Traitement des eaux usées	↘
CROSSJECT	Pharma	Conception de systèmes d'auto-injection sans aiguille	↗

RÉPARTITION DE L'ACTIF



ZOOM SUR fill up media

Créé en 2010, Fill Up Media a développé une offre de publicités digitales à destination des annonceurs régionaux.
Elle installe et exploite un parc de 10 000 écrans positionnés au-dessus des pompes à essence de 1250 stations service (Total, Carrefour, Leclerc). Elle gère la commercialisation des espaces et dispose d'une régie capable de concevoir les spots publicitaires.
En 2025, Fill Up Media a réalisé un chiffre d'affaires record de 16,3 M€ (en hausse de 68 %) ; dégageant un EBITDA de 1,9 M€.
Elle cible les 26 M€ de chiffre d'affaires pour 2026.

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION AU 31/03/2026

FCPI DIVIDENDES PLUS N°13

www.vatelcapital.com

Valeur d'origine	**100 €**
Réduction d'impôt IR	**+ 25 €**
Date de la valeur liquidative	**31/03/26**
Date de liquidation	**31/12/31**
Valeur liquidative	**99,20 €**
Performance sur le semestre	**- 0,80 %**
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	**- 0,80 %**
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	**+ 24,20 %**

Commentaire de gestion

La valeur liquidative, non-significative, a légèrement diminué de 0,80 % sur le dernier semestre dans le cadre de la constitution du fonds (frais juridiques de constitution).

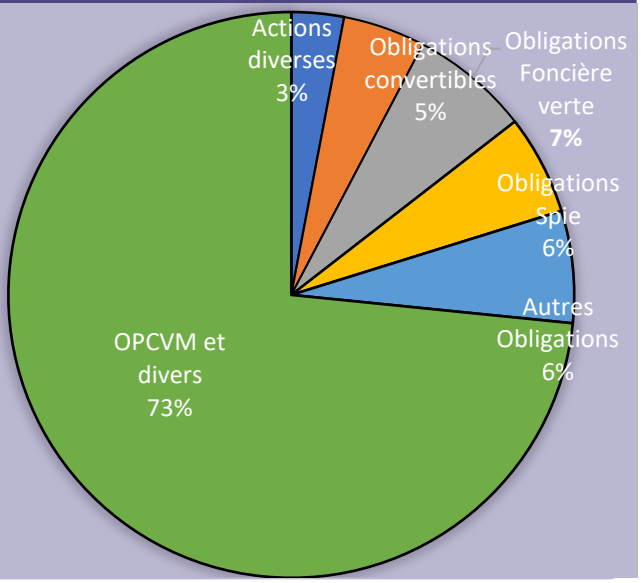
Le FCPI, en phase de collecte jusqu'au 30 septembre 2026, a débuté ses investissements (4 lignes en actions) et dispose de deux ans pour atteindre ses ratios d'investissement.

Les liquidités sont placées en supports monétaire et obligataire, dans l'attente d'être investies en PME innovantes.

SUIVI DES PARTICIPATIONS

- NON SIGNIFICATIF -
La principale participation en actions ne représente que 2 % de l'actif net du fonds.

RÉPARTITION DE L'ACTIF



ZOOM SUR Agripower FRANCE

Créé en 2012, Agripower France est un acteur français de la méthanisation, désormais positionné comme un développeur-investisseur dans le biométhane.
La société développe, finance, construit et accompagne l'exploitation d'unités de production d'énergie renouvelable, principalement pour les secteurs agricole et agro-industriel. En s'appuyant sur une expertise intégrée, Agripower constitue progressivement un portefeuille d'actifs en propre afin de générer des revenus récurrents et de contribuer à la transition énergétique.
Sur le prochain exercice , elle devrait réaliser un chiffre d'affaires de l'ordre de 8 M€.

FCPI 2026 : un dispositif recentré et renforcé avec un taux de réduction IR à 30% maximum

La Loi de Finances 2026 a confirmé le maintien du dispositif FCPI en le recentrant sur le financement de l'innovation et en offrant à vos clients un nouveau levier pour diversifier leur épargne vers l'économie de demain, tout en allégeant leur impôt sur le revenu.

Les nouveaux FCPI agréés seront orientés vers les Jeunes Entreprises Innovantes (JEI), véritables moteurs de la recherche et du développement en Europe. En adaptant ce dispositif bien connu des épargnants, basé sur l'article 199 terdecies-0 A bis du CGI, le législateur récompense ici spécifiquement l'innovation en ciblant les entreprises de moins de 8 ans, consacrant au moins 20 % de leurs charges à la recherche et au développement.

Ce recentrage ouvre la voie à un dispositif fiscal particulièrement attractif, désormais décorrélé du plafond annuel de 10 000 € des niches fiscales qui permet à l'investisseur de piloter un « budget » de réduction d'impôt de 50 000 € jusqu'en 2028.

Les équipes de Vatel Capital travaillent actuellement à l'agrément d'un FCPI répondant à ces critères.

Comprendre la réduction d'impôts des FCPI JEI

Profil	Taux de réduction d'impôt maximum	Plafond annuel de versement	Réduction d'impôt maximale (annuelle)
Célibataire	30%	75 000 €	22 500 €
Couple marié	30%	150 000 €	45 000 €

Plafond cumulé global : 50 000 € de réduction d'impôt par foyer fiscal sur la période 2024-2028.

Avant d'investir et pour valider l'adéquation d'une solution avec votre situation personnelle, parlez-en à votre conseiller financier et prenez connaissance des documents réglementaires.

Société de gestion de portefeuille indépendante agréée par l'AMF sous le numéro GP-08000044
24, rue de Clichy – 75009 Paris
Tél : +33 1 40 15 61 77 – www.vatelcapital.com
Email : contact@vatelcapital.com

VATEL CAPITAL



LETTRE D'INFORMATION
1ER SEMESTRE 2026

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

Société de gestion de portefeuille indépendante agréée par l'AMF sous le numéro GP-08000044
24 rue de Clichy 75009 Paris
Tél : +33 1 40 15 61 77 – www.vatelcapital.com – contact@vatelcapital.com

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION S1 2026

FIP KALLISTÉ CAPITAL

www.vatelcapital.com

LE MOT DES GÉRANTS

Le premier semestre n'a pas connu de nouvel incident (cf. notre précédente lettre d'information semestrielle) sur notre portefeuille.
Au contraire, nous avons réalisé une cession d'une participation dans l'agro-alimentaire, à un prix conforme à la valorisation retenue dans le calcul de nos valeurs liquidatives. Une rémunération complémentaire potentielle (dite « earn-out ») pourrait être perçue sur les trois prochaines années, nous ne la prenons pas en compte par prudence pour le moment.

Néanmoins, comme nous l'avions évoqué au semestre précédent, nous poursuivons la passation de provisions complémentaires sur certains dossiers tant que leur situation économique n'est pas normalisée.
La baisse de ce semestre est ainsi due en grande partie à la provision du projet PAESE (à hauteur de 75 %). En effet, les travaux de réhabilitation sont toujours arrêtés. Une nouvelle stratégie de sortie est en cours d'étude avec un professionnel de l'hôtellerie. Nous n'excluons pas de passer la provision à 100 % si aucune amélioration concrète n'est observée dans les mois à venir.

Nous vous rappelons que nous avons décidé de suspendre tout investissement dans de nouveaux projets jusqu'à nouvel ordre, afin de nous concentrer sur la gestion du portefeuille existant et d'assurer l'accompagnement des entrepreneurs les plus performants et avec qui nous avons établi des relations de confiance depuis plusieurs années.
Cette stratégie permettra de sécuriser davantage les derniers FIP Kallisté levés et à venir.

Notre priorité est également de liquider les FIP Kallisté Capital n°9, 10 et 11 dans les deux ans à venir.
Le FIP Kallisté Capital n°9 ne pourra pas être totalement remboursé à la fin de l'année car cinq participations restent à liquider et nous souhaitons les valoriser au mieux dans l'intérêt des souscripteurs. Un 2ème remboursement partiel de 25 € / part sera distribué début décembre.

Nous ne manquerons pas de vous tenir informés de l'évolution de la situation. Ces déceptions ne doivent pas occulter la qualité et la probité de la grande majorité des entrepreneurs corses que nous rencontrons et que nous accompagnons.

Les gérants de Vatel Capital

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION S1 2026

FIP KALLISTÉ CAPITAL

www.vatelcapital.com

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 €	-7,5 %	+ 42,5 %
FIP Kallisté Capital 2	2009	2019	50 €	100 €	109,63 €	+ 9,6 %	+ 59,6 %
FIP Kallisté Capital 3	2010	2020	50 €	100 €	106,52 €	+ 6,5 %	+ 56,5 %
FIP Kallisté Capital 4	2011	2021	45 €	100 €	90,96 €	- 9,0 %	+ 36,0 %
FIP Kallisté Capital 5	2012	2022	38 €	100 €	97,41 €	- 2,6 %	+ 35,4 %
FIP Kallisté Capital 6	2013	2023	38 €	100 €	90,70 €	- 9,3 %	+ 28,7 %
FIP Kallisté Capital 7	2014	2024	38 €	100 €	90,18 €	- 9,8 %	+ 28,2 %
FIP Kallisté Capital 8	2015	2025	38 €	100 €	96,23 €	- 3,8 %	+ 34,2 %

TABLEAU DE BORD DE LA GAMME FIP KALLISTÉ CAPITAL

Libellé	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	FIP Kallisté Capital 16	FIP Kallisté Capital 17	FIP Kallisté Capital 18
Valeur initiale	100 €									
Année de constitution	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Échéance maximale	28/10/2026	01/12/2027	03/12/2027	02/12/2028	04/12/2029	30/11/2030	07/12/2031	07/12/2032	04/12/2033	01/12/2034
Réduction d'impôt	+ 38 €	+ 38 €	+ 38 €	+ 38 €	+ 38 €	+ 30 €	+ 30 €	+ 30 €	+ 30 €	+ 30 €
Valeur liquidative (distribution réalisée)	56,27 € (+15 €)	63,45 €	74,98 €	74,07 €	45,27 €	52,36 €	71,59 €	73,45 €	93,02 €	97,56 €
Evolution sur la période	- 8,1 %	- 11,3 %	- 8,4 %	- 8,2 %	- 14,6 %	- 10,5 %	- 8,5 %	-14,9 %	- 5,3 %	- 2,4 %
Performance depuis l'origine hors avantage fiscal	- 28,7 %	- 36,6 %	- 25,0 %	- 25,9 %	- 54,7 %	- 47,6 %	- 28,4 %	- 26,6 %	- 7,0 %	- 2,4 %
Performance depuis l'origine avantage fiscal inclus	+ 9,3 %	+ 1,4 %	+ 13,0 %	+ 12,1 %	- 16,7 %	- 17,6 %	+ 1,6 %	+ 3,4 %	+ 23,0 %	+ 27,6 %

ACTUALITÉS DE VATEL CAPITAL

La gamme patrimoine de Vatel Capital affiche de bons résultats sur l'année 2025

Le FCP Vatel Flexible (fonds small caps) a réalisé une performance de +12,9 % en 2025. Il sera prochainement éligible au PEA-PME.
Le FCPR Vatel Rendement PME (fonds de dette privée) a affiché une performance annuelle de +7,66 %.
La SC Terres Invest (terres agricoles) progresse de +3,01 % sur 2025.

Remboursement final du FIP Kallisté Capital n°8 et acompte sur le FIP Kallisté Capital n°9

Le FIP Kallisté Capital n°8 a été intégralement remboursé fin 2025 avec une performance depuis l'origine de + 34,2 % (avantage fiscal inclus). Courant décembre 2025, un acompte de 15 € par part sur le FIP Kallisté Capital n°9 a été versé et un 2ème acompte de 25 € sera versé fin 2026.

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 et comporte des éléments à caractère commercial. 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. Les performances mentionnées correspondent à l'évolution de la valeur liquidative du fonds et sont nettes des frais de gestion et hors frais d'entrée. Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION S1 2026

FIP KALLISTÉ CAPITAL

www.vatelcapital.com

SYNTHESE DES PARTICIPATIONS PAR FONDS

	KC9	KC10	KC11	KC12	KC13	KC14	KC15	KC16	KC17
A CALCINA	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢
A GRINTA		🟡			🟡	🟡	🟡	🟡	
A L'ESCALE	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢		🟢	🟢
A MENTA				🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	
A RUNDINELLA			🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢
ACQUADEA			🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	
AFQR	🟢	🟢	🟢	🟢			🟢		
ANNA CATALINA			🔴		🔴	🔴	🔴		
AP HOTEL					🟡	🟡	🟡		
ATRACHJATA	🔴	🔴	🔴						
BGMGA			🟡	🟡					
CANTINA DI TORRA				🟡					
CASA E NATURA							🟢	🟢	🟢
CASA MORELLI	🟢	🟢	🟢	🟢					
CITADELLE	🟢	🟢	🟢	🟢					
FURTUNATU					🟡	🟡	🟡	🟡	🟡
GM						🟡	🟡		
L'ANIMALERIE							🟢		
LES JARDINS DE MARIE	🔴	🔴	🔴	🔴	🔴	🔴	🔴	🔴	
LES SUITES D'ERBALUNGA			🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢
LES TERRASSES	🟢	🟢	🟢	🟢		🟢	🟢	🟢	🟢
LES VILLAS DE LAVA	🟢	🟢	🟢	🟢					
LES VILLAS DE PORTO VECCHIO						🟢	🟢	🟢	
MAISON NOTRE DAME			🟢	🟢					
NAUTIC DISTRIBUTION				🔴					
OB7	🟡	🟡	🟡						
OB IMMO			🟡						
OLIVIER BLEU							🟡		
PAESE DI CHUINI	🔴	🔴	🔴	🔴	🔴	🔴	🔴	🔴	🔴
PIANELLI			🟢	🟢					
PRIM&A	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢		🟢	🟢	🟢
RESIDENCE DES CANNES			🟢			🟢	🟢	🟢	🟢
RIVA BEACH			🟡		🟡			🟡	🟡
SAGA						🟢	🟢	🟢	
SAZ	🟢	🟢	🟢						
TORRA MARE					🟢	🟢	🟢		
VESNA ROSSA	🟢	🟢	🟢		🟢	🟢	🟢	🟢	🟢

Légende :

- 🟢 Plan d'affaires et relations conformes aux attentes
- 🟡 Réalisé inférieur au plan d'affaires
- 🔴 Projet en grande difficulté

Nous présentons dans les pages suivantes les participations qui ont connu des évolutions significatives au cours du semestre écoulé et dont l'actualité n'est pas couverte par le secret des affaires.

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION S1 2026

FIP KALLISTÉ CAPITAL

www.vatelcapital.com

PRINCIPALES PARTICIPATIONS

PALM BEACH

Furtunatu exploite le Palm Beach, un hôtel 4* situé sur la plage de Marinella, sur la route des Îles Sanguinaires, près d'Ajaccio. Il est composé de 14 chambres et d'un restaurant.
Il s'agit d'un actif de très grande qualité mais qui nécessite des investissements récurrents significatifs (impact des vagues et des embruns marins). Une possible opération de refinancement est en cours d'étude.

A.L'ESCALE

L'hôtel/restaurant est situé sur la belle plage de sable fin de Porto Pollo, non loin de Serra-di-Ferro.
Classé 3*, l'hôtel comprend 25 chambres, 2 lofts de 45m² chacun et un appartement de 100m². Concernant le restaurant, ce dernier a une capacité de 180 couverts.
Des travaux d'aménagement de quatre chambres ont été réalisés début 2025 afin d'améliorer la performance d'accueil de l'hôtel.

Les Terrasses d'Arsella*****

Les Terrasses d'Arsella est une résidence de tourisme « Pierre & Vacances » située près de Porto-Vecchio.
L'établissement a réalisé un bon exercice 2025, malgré la conjoncture touristique contrastée observée en Corse.
L'établissement ayant atteint sa vitesse de croisière, nous commençons à envisager un refinancement bancaire partiel.

VESNA ROSSA
★ ★ ★ ★ ★

Vesna Rossa exploite une résidence de tourisme « Pierre & Vacances » située près de Porto-Vecchio.
L'établissement a réalisé un bon exercice 2025, malgré un prix moyen légèrement érodé et des réservations plus tardives.
L'établissement ayant atteint sa vitesse de croisière, nous commençons à envisager un refinancement bancaire partiel.

SUITES IN ERBALUNGA / CORSICA

Les Suites d'Erbalunga est une résidence de tourisme premium, située à Erbalunga, dans le Cap Corse.
Elle est constituée de 7 appartements et d'une villa de 128 m² sur un terrain de 2 561 m².
Un refinancement est envisagé en 2027 ou 2028.

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION S1 2026

FIP KALLISTÉ CAPITAL

www.vatelcapital.com

PRINCIPALES PARTICIPATIONS

A Menta exploite la résidence « Fior di Rena », située à seulement 100m de la plage de la Roya et à 5 minutes à pied du centre-ville de Saint-Florent. La résidence se compose de 36 logements (22 T2 + 14 T3) et d'une grande piscine au cœur d'un parc arboré de 7 750 m². L'intégralité des travaux de rénovation (isolation, salles de bain, piscine) sont terminés depuis avril 2026, ce qui a permis la montée en gamme de la résidence (passage en 3*) et de mieux exploiter le potentiel du site.

Prim&a exploite l'hôtel 3* « Le Bastia » situé sur les hauteurs de Bastia et surplombant 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.
Après quatre bons exercices, un refinancement bancaire partiel est envisagé sur 2027.

Casa e Natura est une résidence corse 3* située au bord de la mer tyrrhénienne.
L'établissement a réalisé un exercice 2025 en léger recul, tout en maintenant un bon niveau de rentabilité.
Une opération de refinancement bancaire a pu se matérialiser fin 2024, permettant de sortir les premiers fonds investisseurs dans de bonnes conditions et en reluant l'équipe de direction.

Le projet de résidence de tourisme haut de gamme « A Calcina », située à Pietrosella, a pris du retard sur le planning. La résidence, qui sera composée de 12 appartements et villas de luxe, devrait ouvrir pour la saison 2027. Le gros œuvre est totalement achevé et les travaux de second œuvre ont bien démarré.
Les premières opérations commerciales et marketing sont prévues fin 2026.

Résidence de tourisme 3* 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 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.
Une opération d'individualisation des compteurs électriques est prévue fin 2026 afin de mieux valoriser l'ensemble.

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION S1 2026

FIP KALLISTÉ CAPITAL

www.vatelcapital.com

PRINCIPALES PARTICIPATIONS

AP Hôtel exploite l'hôtel 3* « Le Bonaparte » situé au cœur du centre-ville de Bastia et à proximité immédiate des ports. L'établissement compte 22 chambres dont 2 suites. L'ensemble est réparti sur 2 étages, pour une surface totale de 680 m².
Toutes les chambres ont désormais été rénovées et une véranda a été créée.

Le Riva Beach est un nouvel hôtel 4*, ouvert à l'été 2024, 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.

Casa Morelli exploite l'hôtel 3* « Le Palombaggia », situé à Porto-Vecchio, à 400 mètres de la plage de Palombaggia.
Il est composé de 9 chambres et d'un appartement de 120m² avec une terrasse de 80m².
L'hôtel dispose également d'une grande piscine, d'un solarium et d'un jardin fleuri.

LA CITADELLE exploite l'hôtel/restaurant 4* « Les Gouverneurs », situé au cœur de la citadelle de Bastia.
L'établissement est composé de 26 chambres, d'un restaurant pourvu d'une grande terrasse panoramique, d'un spa et d'une piscine intérieure.
Fin 2025, une augmentation de capital du dirigeant et un refinancement bancaire ont permis aux premiers FIP investisseurs de sortir.

VATEL CAPITAL

LETTRE D'INFORMATION S1 2026

FIP KALLISTÉ CAPITAL

www.vatelcapital.com

CAMPAGNE DE RÉDUCTION D'IR 2026

Fonds ouverts jusqu'au 31/12/26	FIP Kallisté Capital n°18	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 31/12/2034.
	FCPI Vatel Innovation	Investir dans les JEI (jeunes entreprises innovantes). 27 % de réduction d'IR en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée de blocage maximale jusqu'au 31/12/2036.
	GFI VATEL 2	Investir dans des forêts françaises. 18 % (dispositif Madelin) ou 25 % (dispositif Défi-forêt) de réduction d'IR en contrepartie d'un risque de perte en capital et d'une durée de blocage minimale de six ou huit ans. Abattement de 75% sur les droits de mutation à titre gratuit sur la quote-part investie en forêts.

Nos fonds sont accessibles en souscription dématérialisée via l'extranet de Vatel Capital :
www.vatelcapital.com

Ceci est une communication commerciale. Veuillez-vous référer au règlement ou statuts du fonds et au document d'informations clés avant de prendre toute décision finale d'investissement

ACTUALITÉ DES REMBOURSEMENTS

- Le FIP Kallisté Capital N°8 a été intégralement remboursé.
- Le FIP Kallisté Capital N°9 est en pré-liquidation et un 2ème acompte de 25 € / part sera distribué en décembre 2026 (un acompte de 15 €/part a été versé en décembre 2025).

IMPORTANT : les remboursements, partiels ou totaux, sont désormais effectués à la demande des dépositaires exclusivement par virement. Nous vous invitons à nous communiquer vos RIB, justificatif de domicile de moins de 6 mois et copie de CNI en cours de validité par email à l'adresse contact@vatelcapital.com ou à les enregistrer directement sur l'extranet via votre « Espace privé ».

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

VATEL CAPITAL - Société de gestion agréée par l'AMF sous le numéro GP-08000044
24 rue de Clichy 75009 Paris
Tél : +33 1 40 15 61 77 – www.vatelcapital.com
Email : contact@vatelcapital.com