

**RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL  
30 JUIN 2018**

**VIKTORIA INVEST**

## **1. Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité de ce rapport**

Nom et fonction du responsable du rapport semestriel :

Monsieur Valery Le Helloco, Président Directeur général

*« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes semestriels sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité joint présente, pour les six premiers mois de l'exercice, un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et qu'il décrit les principaux risques et incertitudes auxquels elles sont confrontées. »*

Paris le 4 décembre 2018



Valery Le Helloco  
Président Directeur Général

## **2. Comptes au 30 juin 2018**

# **VIKTORIA INVEST**

Société anonyme au capital de 11.862.500 euros  
Siège social: 48, avenue Victor Hugo -75116 Paris  
RCS Paris B 602 036 782

**ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS RESUMES**  
**AU 30 JUIN 2018**

## I. BILANS CONSOLIDES

[illegible]

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

## II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

|                                                     |            |             |             |            |              |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|------------|--------------|
| <i>ST Coût de l'endettement financier net</i>       | <i>17</i>  | <i>109</i>  | <i>85</i>   | <i>-68</i> | <i>-80%</i>  |
| <i>ST Autres produits et charges financiers (1)</i> | <i>476</i> | <i>-859</i> | <i>-211</i> | <i>688</i> | <i>-325%</i> |

▼

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL



L'annexe jointe fait partie i

## IV. TABLEAUX DE FINANCEMENT CONSOLIDÉS

|                                                              |        |       |       |              |
|--------------------------------------------------------------|--------|-------|-------|--------------|
| 0 0 0 0                                                      |        |       |       |              |
| Résultat net de l'ensemble consolidé                         |        |       |       |              |
| Dotations (reprises) nettes d'amortissements et provisions   | 318    | 0 321 | 0 353 | ,0 25 ,60    |
| B2 L6 0 L 0 0 0                                              | ,3 7   | 420   | 005   | ,005 ,0      |
| H 0 L 2 L                                                    | 40     | 53    | 20    | 1 54         |
| ' 0 0 ( 0 2 , 6 2 L6 6 L2                                    | ,58    | ,062  | ,01   | 40 ,32       |
| Capacité d'autofinancement avant intérêts et impôts          |        | 433   | 542   | ,542 ,0      |
| 0 0 6 L2 0 0                                                 |        | 5 1   | 5     | ,5 ,0        |
| L2 6 L                                                       | ,114   | 3 0   | 130   | ,355 ,082    |
| L2 6 2                                                       | 12     | ,123  | 06    | 4 2          |
| L2 6 L L L 2 L                                               | ,056   | ,35   | ,35   | 182 ,53      |
| H L L                                                        | 2      | 030   | 32    | ,30 ,83      |
| 0 00 0                                                       |        |       |       |              |
| Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles    |        | ,72   | ,71   | 71 ,0        |
| Acquisitions d'actifs financiers non courants                | ,2 678 | ,1    | ,1    | ,2 676 1 033 |
| B 0 2 6 L 0 0 2 0                                            |        |       |       |              |
| Cessions d'immobilisations de placement                      |        |       |       |              |
| Cessions d'actifs financiers non courants                    | 31     | 221   | 177   | ,136 ,75     |
| H 6 0 0 6 L                                                  |        | 1 707 |       |              |
| 00 L2 6 L L L 2 2 L                                          |        | ,2    |       |              |
| <b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE D'INVESTISSEMENT (2)</b> |        |       |       |              |
| 0 0 L2 6 L                                                   |        | 5 603 |       |              |
| C 6 6                                                        |        |       |       |              |
| Variation des titres d'autocontrôle                          |        | 06    | 06    | ,06 ,0       |
| 2 0 2 6 L 0 0                                                |        |       |       |              |
| Remboursement d'emprunts                                     | ,046   | ,428  | ,1 3  | 36 ,12       |
| H L L                                                        | ,7     | ,100  | ,01   | 28 ,22       |
| 2 2 L6 L 2 6 2                                               |        |       |       |              |
|                                                              |        |       |       |              |
|                                                              |        |       |       |              |
|                                                              |        |       |       |              |
|                                                              |        |       |       |              |
| D D D D                                                      |        |       |       |              |
| à l'ouverture                                                | 4 685  | 400   | 400   | 4 174 0 24   |
| L 0                                                          | 0 61   | 4 685 | 174   | 676 165      |
| C 0 0 9                                                      |        |       |       |              |
| 2 L L6 L 2                                                   | 0 0 1  | 4 718 | 233   | 647 11       |
| C 2 L                                                        | ,2     | ,23   | ,48   | 18 ,38       |

C2 L L L 62

'0( ,13 ,13  
'1( ,68 ,68  
'2(

*L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés*

## V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

*L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés*

## VI. ANNEXE

Les comptes consolidés résumés ont été arrêtés par le conseil d'administration du 4 décembre 2018 après examen du comité d'audit le 4 décembre 2018.

### *Périmètre de consolidation*

| Pourcentage d'intérêt du Groupe |
|---------------------------------|
|                                 |
|                                 |
|                                 |

Toutes les sociétés sont consolidées par intégration globale.

Compte tenu de son caractère non significatif, la SARL EEM n'a pas été incluse dans le périmètre de consolidation.

Les comptes du 30/06/2017 ont été corrigé de la sortie des filiales hôtelières dont le contrôle a été perdu en décembre 2017.

Il convient de préciser que :

- Les comptes 2017 n'ont pas encore été approuvés,
- Le résultat 2017 est présenté en réserves consolidées.

### Faits caractéristiques de la période

#### a. Structure

Des salariés licenciés début 2018 ont engagé des procédures contre Viktoria Invest.

La société a entrepris différentes actions judiciaires contre des anciens dirigeants lesquels ont également engagé des procédures.

#### b. Gascogne

Au 30/06/2018, le Groupe Gascogne présentait :

- un chiffre d'affaires semestriel de 207,2 M€
- un résultat net consolidé semestriel positif de 5 M€.
- des capitaux propres de 113 M€.

Compte tenu de sa qualification d'actif disponible à la vente, la Direction de Viktoria Invest a ajusté la valeur des titres Gascogne au cours de Bourse à la date de clôture, soit 4,60 € au 30/06/2018, ce qui valorise GASCOGNE à 14.994 K€ pour les 3.259.572 titres détenus. La différence positive de valeur par rapport au 31/12/2017, soit 2.021 K€ a été inscrite en autres éléments du résultat global.

### c. Hôtellerie

La société a engagé de multiples procédures tant en France qu'au Cambodge pour recouvrer le contrôle de l'hôtel. A ce jour elles n'ont pas abouti.

### d. Casinos

Compte tenu de sa qualification d'actif disponible à la vente, la Direction de Viktoria Invest a ajusté la valeur des titres SFC au cours de Bourse à la date de clôture, soit 2,30 € au 30/06/2018, ce qui valorise SFC à 1.173 K€ pour les 510.000 titres détenus. La différence négative de valeur par rapport au 31/12/2017, soit 408 K€ a été inscrite en « Autres éléments du résultat global ».

Par ailleurs, Frameleris, actionnaire de SFC, a assigné VIKTORIA INVEST pour demander l'application à son profit d'un engagement de cession des 510.000 titres pour une valeur de 1.050 K€. Cette éventuelle option dont la valeur correspond à la différence entre le cours de bourse et les 1.050 K€, soit 123 K€ (531 K€ au 31/12/2017), est un passif financier inscrit dans la rubrique « Autres passifs non courants ». La différence de valeur avec le 31/12/2017 figure en « Autres produits financiers »

### e. Immobilier

- Dans le cadre des opérations immobilières avec la société SOFILOT, la créance d'VIKTORIA INVEST, rémunérée à 4,5% l'an, a légèrement augmenté du fait des intérêts et se monte à 893 K€ au 30/06/2018 (877 K€ au 31/12/2017). Compte tenu des difficultés financières de l'actionnaire principal de SOFILOT et des liens entre les deux sociétés, par prudence, cette créance est entièrement dépréciée depuis le 31/12/2017.
- SA Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIP) :

SAIP a bénéficié d'une promesse unilatérale de vente d'un immeuble à Boulogne sous condition suspensive d'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire. Dans ce cadre, SAIP a versé à titre d'indemnité d'immobilisation 450 K€ à venir en déduction du prix final. Différents frais ont été engagés portant l'ensemble des dépenses à 869 K€ au 30/06/18 (idem au 31/12/2017). Le permis de construire a été obtenu le 11 octobre 2012 (annulé depuis) pour une surface inférieure à celle prévue dans la promesse de vente. Il s'en suit un litige porté en justice.

L'expert désigné par le Tribunal a remis son rapport. SAIP reste en attente du jugement. Par prudence, les frais engagés non recouvrables si l'opération n'aboutissait pas ont été dépréciés. Une provision de 419 K€ (déjà existante au 31/12/2017) est ainsi constatée au 30/06/2018. Les frais engagés sont classés en autres actifs courants.

Dans le cadre d'une opération immobilière au Pérou, la société a accordé en juin 2018 un prêt à une future filiale pour un montant de 3.412 K€.

- Les Vergers

#### Val Thaurin :

Une opération initiée en 2011, soit un prêt de 1.000 K€ à une SCCV garanti par une hypothèque, n'a pas été remboursée à son échéance le 15 décembre 2012. Une action juridique a été entreprise en vue

d'obtenir le remboursement de ce prêt. 108 K€ ont été reçus en 2013 et 54 K€ en 2016. Le 4 mars 2016, le TGI de Nanterre a condamné les associés de la SCCV du hameau de Val Thaurin à payer la créance détenue par Les Vergers, intérêts compris. Appel a été interjeté de la décision par la partie adverse.

Un des trois associés de la SCCV a signé un protocole transactionnel avec Les Vergers par lequel il règle la somme de 250 K€ pour solde de tout compte (outre les montants déjà versés) concernant sa quote-part.

Le montant en principal restant dû soit 595 K€ (idem au 31/12/2017) a été ramené à la valeur estimée du bien sur lequel porte l'hypothèque augmentée des recouvrements en cours et diminuée des frais estimés à venir, soit 194 K€ (idem au 31/12/2017). Le montant des intérêts capitalisés pour un montant de 834 K€ est entièrement déprécié.

#### Autres opérations :

La société Les Vergers détient enfin deux créances dans le cadre de l'opération immobilière de la SCI Passages 99 :

- Une somme de 200 K€ qui était réputée avoir été versée par le détenteur de cette créance à l'ancien locataire à titre d'indemnité de rupture de bail. Il s'avère que cette somme qui avait été versée à la société FOCH Investissements, laquelle devait la reverser, l'a en réalité conservé. Elle est dépréciée à 100% depuis le 31/12/2014.

- Une somme de 135 K€ sur la société FOCH Investissements. Cette créance fait suite à une nouvelle analyse des différents protocoles ayant été signés dans le cadre de l'opération mentionnée supra, certains annulant les précédents et faisant apparaître un trop versé lequel a bénéficié in fine à la société Foch Investissements. Par prudence, cette créance a été dépréciée dès sa constatation au cours de l'exercice clos au 31/12/2017.

- **SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS**

AU 31/12/2017, le lot loué le plus vaste était occupé par le locataire défaillant (Victoire Editions). Fin mars 2018, la société a récupéré le local. Des travaux de rénovation conséquents sont à prévoir.

### ***Evènements postérieurs à la clôture***

- **Hôtellerie**

La société a poursuivi ses actions judiciaires au Cambodge et en France

- **Gascogne**

Dans le cadre d'une augmentation de capital de Gascogne en juillet 2018, la société a souscrit à 642.515 actions pour un prix de souscription de 1.606 K€. A cette fin différents actionnaires ont apporté des fonds en compte courant.

- **Structure**

Un contrôle fiscal concernant Viktoria Invest a débuté en octobre 2018.

Une opération d'augmentation de capital de 948.999 actions au nominal unitaire de 2,50 € avec une prime d'émission de 0,82 € par action a été lancée en novembre 2018, la période de souscription se terminant le 6 décembre 2018.

## A.Principes comptables et méthodes d'évaluation

### *Principes généraux*

#### 1) Cadre général

En application du règlement européen n° 1606/2002 du 19 juillet 2002, les comptes consolidés semestriels résumés au 30 juin 2018 sont établis en conformité avec les normes comptables internationales (IAS/IFRS) adoptées dans l'Union Européenne et applicables au 30 juin 2018, date de clôture de ces comptes. Ces normes sont appliquées de façon constante sur les exercices présentés.

#### 2) Méthodes comptables

##### 2.1) Déclaration de conformité

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2018. L'ensemble des textes adoptés par l'Union européenne est disponible sur le site Internet de la Commission européenne à l'adresse suivante :

[http://ec.europa.eu/internal\\_market/accounting/ias/index\\_fr.htm](http://ec.europa.eu/internal_market/accounting/ias/index_fr.htm)

Ces principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2017 (cf. note 2 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2017) à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations, d'application obligatoire pour le Groupe au 1er janvier 2018, soit :

| N° Norme                                                                         | Libellé                                                                                          | Observations | Date application |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|
| Amendements à IAS 40                                                             | Transferts d'immeubles de placement                                                              | Adoptés UE   | 01/01/2018       |
| Amendements à IFRS 2                                                             | Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions         | Adoptés UE   | 01/01/2018       |
| Amendements à IFRS 4                                                             | Appliquer IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 Contrats d'assurance                         | Adoptés UE   | 01/01/2018       |
| Amendement à IFRS 7                                                              | Informations à fournir - Transferts d'actifs financiers                                          | Adoptés UE   | 01/01/2018       |
| Amendements à IFRS 9                                                             | Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative                            | Adoptés UE   | 01/01/2018       |
| Amendements à IFRS 11                                                            | Amendements à IFRS 11 : Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune | Adoptés UE   | 01/01/2018       |
| IFRS 15 y incluant l'amendement relatif au report de la date d'entrée en vigueur | Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients                     | Adoptée UE   | 01/01/2018       |
| Amendement à IFRS 15 (report au 1er janvier 2018)                                | Date d'entrée en vigueur d'IFRS 15 (report au 1er janvier 2018)                                  | Adopté UE    | 01/01/2018       |
| Clarifications d'IFRS 15                                                         | Clarifications d'IFRS 15                                                                         | Adoptées UE  | 01/01/2018       |
| IFRIC 22                                                                         | Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée                                      | Adoptés UE   | 01/01/2018       |

Enfin, le Groupe n'a pas appliqué les normes et interprétations suivantes, qui n'ont pas été endossées par l'Union européenne au 30 juin 2018 ou dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2018 :



- par des experts indépendants ayant une qualification professionnelle pertinente et reconnue et ayant une expérience récente quant à la situation géographique et la catégorie de ce type d'immeuble (non utilisé au 30/06/18)
- par une actualisation d'expertises réalisées antérieurement.
- par comparaison avec les prix du marché

Dans ces deux secteurs, la société n'a pas décelé d'indice de perte de valeur qui n'ait pas donné lieu à dépréciation.

## LES ETATS FINANCIERS INTERMEDIAIRES

### 5) Charge d'impôt

Dans le cadre des arrêtés intermédiaires, la charge d'impôt (courante et différée) est déterminée en appliquant au résultat avant impôt le taux effectif moyen estimé pour l'ensemble de l'année en cours.

### 6) Charges de retraite et autres avantages au personnel :

Les charges de retraite et les autres avantages au personnel à long terme sont calculés sur la base d'une extrapolation des évaluations actuarielles réalisées à la clôture de l'exercice précédent. Le cas échéant, ces évaluations sont ajustées pour tenir compte des réductions, liquidations ou autres événements non récurrents significatifs survenus lors du semestre.

### 7) Saisonnalité de l'activité

L'activité ne présente pas de saisonnalité marquée.

## B.Compléments d'information sur le bilan et le compte de résultat

Les informations sont données en milliers d'euros.

## 8) Immobilisations incorporelles

Néant

## 9) Immobilisations corporelles

Les mouvements de l'exercice s'analysent ainsi :

[illegible]

## 10) Immeubles de placement

The diagram illustrates a grid structure. A large rectangle is divided into a grid of smaller rectangles. A thick vertical line runs through the grid, and a green arrow points to a specific cell.

(1) Selon valeur d'expertise de mars 2010 actualisée selon indice chambre des notaires.

### 11) Autres actifs financiers non courants

|                                                                       | Actifs financiers disponibles à la vente | Prêts et créances au coût amorti | 30/06/2018 | Actifs financiers disponibles à la vente | Prêts et créances au coût amorti | 31/12/2017 |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|----------------------------------|------------|------------------------------------------|----------------------------------|------------|
| Actifs financiers, solde d'ouverture                                  | 14 567                                   | 667                              | 15 234     | 10 958                                   | 826                              | 11 784     |
| Valeur historique                                                     | 9 346                                    | 667                              | 10 013     | 9 344                                    | 826                              | 10 170     |
| Cumul des gains ou pertes de valeur                                   | 5 221                                    | 0                                | 5 221      | 1 614                                    | 0                                | 1 614      |
| Investissements                                                       |                                          | 2 838                            | 2 838      | 2                                        | 0                                | 2          |
| Augmentations dues aux variations de périmètre                        |                                          |                                  | 0          |                                          |                                  | 791        |
| Cessions, remboursements                                              |                                          | -42                              | -42        |                                          | -77                              | -77        |
| Transferts (vers) les autres actifs courants                          |                                          | 0                                | 0          |                                          | -83                              | -83        |
| Augmentation (diminution) provenant des variations de la juste valeur | 1 613                                    |                                  | 1 613      | 3 607                                    |                                  | 2 817      |
| Actifs financiers, solde de clôture                                   | 17 180                                   | 2 838                            | 19 018     | 14 567                                   | 826                              | 15 393     |

~~A static function call: 1 - 1 - 1^2~~

Le détail des prêts et créances s'établit comme suit 9

|  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |

Celui des actifs disponibles à la vente comme suit :

|                              | 30/06/2018           |              | 31/12/2017           |              |
|------------------------------|----------------------|--------------|----------------------|--------------|
|                              | Valeur<br>historique | Juste Valeur | Valeur<br>historique | Juste Valeur |
| GASCOGNE (1)                 | 8 964                | 14 994       | 8 964                | 12 973       |
| Société Française de Casinos | 369                  | 1 173        | 369                  | 1 581        |
| Viktoria Angkor              |                      |              |                      |              |
| Divers                       | 13                   | 13           | 13                   | 13           |
|                              | 9 345                | 16 180       | 9 345                | 14 567       |

## 12) Actifs d'impôts différés

Au 30.06.18, les déficits fiscaux du groupe représentent 35 millions d'euros (35 M€ au 31/12/2017) appartenant à VIKTORIA INVEST (déficits d'intégration) (déficits antérieurs à l'intégration).

## 13) Actifs financiers courants

|                                  | 30/06/2018 | 31/12/2017 |
|----------------------------------|------------|------------|
| Immobilisations immobilières (1) | 3 271      | 2 256      |
|                                  | 85         | 83         |
|                                  | 3 355      | 2 338      |
| Immobilisations (2)              | 2 125      |            |
|                                  | 1 225      |            |
|                                  | 895        |            |
|                                  | 945        |            |
|                                  | 1 425      |            |
|                                  | -895       |            |
|                                  | -1 235     |            |

#### 14) Autres actifs courants

|                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| Créances sur l'Etat         |  |  |
| Charges constatées d'avance |  |  |
|                             |  |  |
|                             |  |  |
|                             |  |  |
|                             |  |  |

#### 15) Capitaux propres

##### a) Capital

Le capital de la société est composé de :

|             | Nombre<br>d'actions | dont actions<br>à droit de<br>vote double<br>(*) | Valeur<br>nominale |
|-------------|---------------------|--------------------------------------------------|--------------------|
| au 30/06/18 | 4 745 000           | 396 485                                          | 2,5                |
| au 31/12/17 | 4 745 000           |                                                  | 2,5                |
| au 31/12/16 | 3 250 000           | 1 170 418                                        | 3                  |
| au 31/12/15 | 3 250 000           | 1 193 752                                        | 5                  |
| a           |                     |                                                  |                    |

b) Autorisations accordées

Suite à l'Assemblée Générale du 2 Décembre 2016, le Conseil d'Administration détient les pouvoirs suivants :

- Pour une durée de 26 mois à compter du jour de l'assemblée et dans le cadre d'un montant maximal et global de 10.000.000 €uros de nominal pour :

-décider l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie d'offres au public (i) d'actions de la Société, (ii) de valeurs mobilières (le cas échéant des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires) donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la Société dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

Le Conseil d'administration pourra instituer au profit des actionnaires un droit de priorité irréductible et éventuellement réductible, sur tout ou partie de l'émission, pour souscrire les actions ou les valeurs mobilières, dont il fixera, dans les conditions légales et réglementaires, les modalités et les conditions d'exercice, sans donner lieu à la création de droits négociables.

Le Conseil d'administration arrêtera les caractéristiques, montant et modalités de toute émission ainsi que des titres émis.

-décider, dans les délais et limites prévus par la loi et la réglementation applicables au jour de l'émission, pour chacune des émissions supra, l'augmentation du nombre de titres à émettre, sous réserve du respect du plafond prévu dans la résolution en application de laquelle l'émission est décidée

L'autorisation ayant été utilisée à hauteur :

- De 3.737.500 € au cours de l'exercice clos au 31/12/2017, le solde disponible en nominal est de 6.262.500 au 31 décembre 2017.

- De 2.372.497,50 € en nominal par le Conseil d'Administration en novembre 2018 en vue d'une opération d'augmentation de capital dont la période de souscription se termine le 6 décembre 2018.

- Pour une durée de 38 mois et pour un maximum de 3% du capital social

-de consentir, en une ou plusieurs fois, au profit des salariés ou certains d'entre eux ou certaines catégories de personnels, et les mandataires sociaux (sauf ceux possédant plus de 10% du capital social) tant de la Société que des sociétés qui lui sont liées directement ou indirectement dans les conditions de l'article L.225-280 du Code de commerce, des options donnant droit à la souscription ou à l'achat d'actions ordinaires de la Société. Les options consenties pourront s'exercer pendant une durée ne dépassant pas cinq ans à partir du jour où elles auront été consenties. Le prix de souscription ou d'achat des actions sera au moins égal, respectivement, à 95% de la moyenne des cours cotés aux vingt séances de bourse précédant le jour où l'option est consentie et à 95% du cours moyen d'achat des actions détenues par la Société au titre des articles L.225-208 et L.225-209 du Code de commerce. Tous pouvoirs sont donnés au Conseil d'Administration pour déterminer toutes les modalités des options.

Cette autorisation a été utilisée au cours de l'exercice 2017 et il ne reste plus de titres à attribuer.

-de décider, en une ou plusieurs fois, l'attribution gratuite au profit des salariés (ou de certains d'entre eux) et/ou mandataires sociaux (ou de certains d'entre eux) de la Société et/ou des sociétés ou

Cette autorisation a été utilisée au cours de l'exercice 2017 et il ne reste plus de titres à attribuer.

- Une procédure initiée par un actionnaire est en cours pour faire annuler l'Assemblée Générale du 30 Septembre 2017.

L'endettement financier net tel que défini par le Groupe correspond aux montants figurant au passif du bilan sous les postes « Emprunts et dettes financières auprès des établissements de crédit », courants comme non courants, diminués de la trésorerie et équivalents de trésorerie figurant à l'actif du bilan sous la rubrique du même nom.

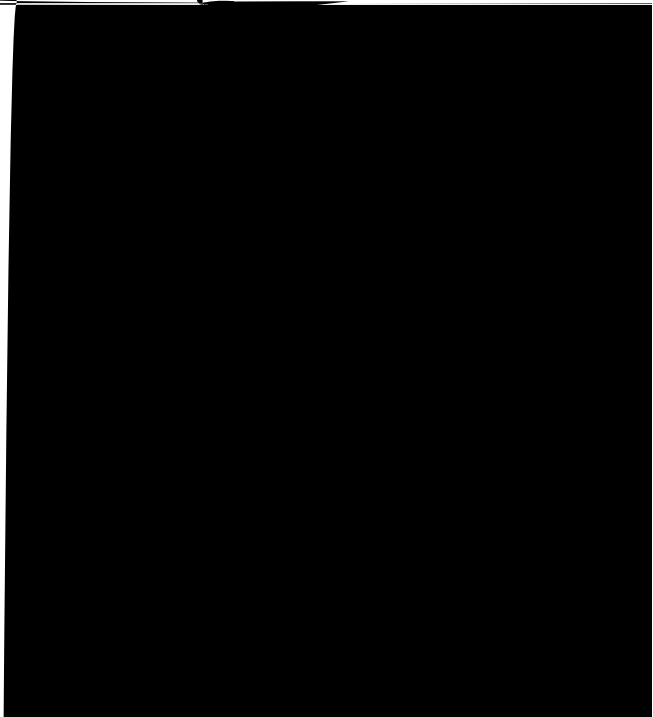
|                                              |            |  |  |
|----------------------------------------------|------------|--|--|
|                                              |            |  |  |
| Emprunts à plus d'un an et moins de cinq ans |            |  |  |
| Emprunts à moins d'un an                     |            |  |  |
|                                              |            |  |  |
|                                              |            |  |  |
|                                              | (III – IV) |  |  |

Echéances des emprunts :

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

|                                                                                                      |  |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                                                                                                      |  |  |
| Un crédit-bail de 6 000 000 € accordé par Natexis Lease le 27/12/2010 en refinancement sur 15 ans de |  |  |
| une avance preneur de 1.200.000 € portant intérêt au taux de Euribor 3 mois.                         |  |  |
|                                                                                                      |  |  |

| Crédit-Bail                                 | 30/06/2018 | 31/12/2017 |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| Valeur d'acquisition par le Crédit-bailleur | 6 000      | 6 000      |
| Amortissements                              |            |            |
| Cumul antérieur                             | 2 805      | 2 405      |
| Dotation                                    |            |            |



## 17) Autres passifs non courants

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

## 18) Informations sectorielles

### a) Chiffre d'affaires

|            | 1er semestre |     | 2ème semestre |     | Cumul |
|------------|--------------|-----|---------------|-----|-------|
| Immobilier | 114          |     |               |     |       |
| Divers     | 148          |     |               |     |       |
| 2018       | 262          |     |               |     |       |
| Immobilier | 138          | 20% | 568           | 80% | 706   |
| Divers     | 105          | 58% | 77            | 42% | 182   |
| 2017       | 243          |     | 645           |     | 887   |

### b) Analyse des résultats par activités

|                                                                        | Immobilier | Hôt |      |        |
|------------------------------------------------------------------------|------------|-----|------|--------|
|                                                                        | 1          | 0   | -840 | -1 251 |
| Dont charges externes                                                  | -114       | 0   | -478 | -592   |
| Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs | -262       | 0   | -272 | -534   |
| Résultat opérationnel courant                                          | -297       |     |      |        |
|                                                                        | 118        | 0   | 1    | 119    |
| Résultat opérationnel                                                  | -179       | 0   | -691 | -870   |
| Produits financiers                                                    | 52         | 0   | 49   |        |
| Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession             | 0          | 0   |      | 0      |
| Charge d'impôt sur le résultat                                         | 0          | 0   | 0    | 0      |
| Résultat net de l'ensemble consolidé                                   | -178       | 0   | -198 | -376   |

e d'ind

|                                       | 30/06/2018    |                | 31/12/2017    |                |
|---------------------------------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
|                                       |               |                |               |                |
|                                       |               |                |               |                |
|                                       |               | ,00%           | 15 584        | 72,88%         |
| Asie                                  | 0             | 0,00%          | 0             | 0,00%          |
|                                       | <b>21 385</b> | <b>100,00%</b> | <b>15 584</b> | <b>100,00%</b> |
| Réconciliation                        |               |                |               |                |
|                                       |               |                |               |                |
| Provisions courantes et non courantes | 255           |                | 258           |                |
| Endettement financier net             | 2 962         |                | -1 605        |                |
|                                       | <b>21 385</b> |                | <b>15 584</b> |                |

[illegible]

## 19)Autres produits et charges opérationnels non courants

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

## 20)Engagements au titre d'obligations contractuelles, engagements hors bilan et passifs éventuels

Le Groupe, dans le cadre de ses activités, est amené à prendre un certain nombre d'engagements. Certains engagements font l'objet de paiements et autres avantages accordés au personnel. Les engagements hors bilan et passifs éventuels sont listés ci-après, en milliers d'euros.

| Type d'engagement                                                                                                       |             |                     | 30/06/2018   | 31/12/2017   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|--------------|--------------|
| <b>Engagements donnés</b>                                                                                               |             |                     |              |              |
| Nantissement de 100% des parts de SNC Paris Croix des Petits Champs et engagement d'EEM de conserver les titres de SAIP | SAIP & EEM  | Natixis Lease       | 4 034        | 4 191        |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                            |             |                     | <b>4 034</b> | <b>4 191</b> |
| <b>Engagements reçus</b>                                                                                                |             |                     |              |              |
| Caution sur avance Marcoux                                                                                              | SAIP        | M. Coencas          |              | 26           |
| Hypothèque sur bien immobilier dans le cadre d'un prêt                                                                  | LES VERGERS | SCI Val Thaurin     | 1 379        | 1 379        |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                            |             |                     | <b>1 379</b> | <b>1 405</b> |
| <b>Engagements réciproques</b>                                                                                          |             |                     |              |              |
|                                                                                                                         | EEM         | Grenat (hors taxes) | 372          | 466          |
| Garantie décennale couverte par assurance                                                                               | LES VERGERS | Divers              | mémoire      | mémoire      |
| <b>TOTAL</b>                                                                                                            |             |                     | <b>372</b>   | <b>466</b>   |

## 21) Informations relatives aux parties liées

Les conditions de rémunération des mandataires sociaux du groupe sont arrêtées par le conseil d'administration.

Aucune rémunération ou avantage assimilé n'a été accordés aux membres des organes d'administration et de la direction du groupe pour le semestre.

### **3. Rapport d'activité semestriel au 30 juin 2018**

#### **3.1. Activité et faits marquants de la période**

Au cours du premier semestre 2018, la Société a continué son activité de détention de participations.

Le premier semestre 2018 a été marqué par :

- La définition d'une nouvelle stratégie d'investissement autour de trois axes :
  - o financement d'entreprises de taille intermédiaire (ETI) ;
  - o accompagnement de PME cotées/non cotées dans une logique « active » ;
  - o intervention dans des situations spéciales, constitution de positions actionnariales dans une optique de création de valeur à court et moyen terme ;
- La mise en œuvre de procédures tant en France qu'au Cambodge afin de recouvrer le contrôle de l'hôtel détendu par sa filiale Victoria Angkor Co. Ltd. ;
- La poursuite des discussions avec SOFILOT et son actionnaire principal en vue du remboursement de son compte courant, s'établissant à 893 K€ au 30 juin 2018 ;
- La cooptation de Monsieur Gaël Mauvieux en qualité d'administrateur, portant le nombre d'administrateurs à cinq ;
- La mise en œuvre d'une opération immobilière au Pérou, ayant donné lieu à un prêt en juin 2018 par la Société à une future filiale pour un montant de 3.412 K€ ;
- La libération de l'immeuble de la SNC Paris Croix des Petits Champs par son locataire le 27 mars 2018 ;
- La mise en œuvre de diverses actions judiciaires contre des anciens dirigeants lesquels ont également engagé des procédures contre la Société ;
- Le suivi des opérations immobilières résiduelles ;
- Le nécessaire report par le Président du Tribunal de commerce de Paris, sur requête de la Société, du délai d'approbation des comptes clos le 31 décembre 2017 au 30 décembre 2018, étant précisé que certains actionnaires ont engagé une action en référé aux fins de contestation de cette ordonnance et qu'ils ont été déboutés.

#### **3.2. Présentation des comptes semestriels résumés au 30 juin 2018**

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés sont conformes aux normes et interprétations IFRS telles qu'adoptées par l'UE.

- Un projet relatif à

### 3. Evolution p

VIKTORIA INVEST re  
marquer son adhésion  
politique de réduction

es discussions sont  
intermédiaire. Cette ad

Un projet d'investisse  
trimestre 2019.

La Société poursuit ses

### 3.4. Marché du tit

La Société avait suspen  
29,656 M€ le 31 décemb  
volume des transactions

### 3.5. Gouvernance

Au 30 juin 2018 le Conse

- Valery LE HELLO
  - Anne-Claire LE F
  - Sandrine BONNIC
  - Marie-Françoise P
  - Gaël MAUVIEUX (
- remplacement de

Aucune rémunération n'a

### 3.6. Commentaires p

#### 3.6.1. Hôtellerie

La Société a engagé de m  
hôtel. A ce jour elles n'ont  
recouvrer le contrôle de

#### 3.6.2. Immobilier

ns le cadre des opérati  
SOFILOT, la créance de VIKTORIA INVEST,  
munérée à 4,5% l'an, a le  
des intérêts et se monte à 893 K€ au 30 juin 2018  
7 K€ au 31 décembre 2018. Les difficultés financières de l'actionnaire principal de SOFILOT et  
entre les deux socié  
cette créance est entièrement dépréciée depuis le 31 décembre

### SA Immobilière Paroisse de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIP) :

néficié d'une promesse unilatérale de vente d'un immeuble à Boulogne sous condition suspensive  
par le bénéficiaire d'un permis de construire. Dans ce cadre, SAIP a versé à titre d'indemnité  
d'acquisition 45% du prix en déduction du prix final. Différents frais ont été engagés portant l'ensemble

L'expert désigné par le Tribunal a remis son rapport. SAIP reste en attente du jugement. Par prudence, les frais engagés non recouvrables si l'opération n'aboutissait pas ont été dépréciés. Une provision de 419 K€ est ainsi constatée au 30 juin 2018. Les frais engagés sont classés en autres actifs courants.

Dans le cadre d'une opération immobilière au Pérou, la société a accordé en juin 2018 un prêt à une future filiale pour un montant de 3.412 K€.

- **Les Vergers**

Val Thaurin :

Une opération initiée en 2011, soit un prêt de 1.000 K€ à une SCCV garanti par une hypothèque, n'a pas été remboursée à son échéance le 15 décembre 2012. Une action judiciaire a été entreprise en vue d'obtenir le remboursement de ce prêt. 108 K€ ont été reçus en 2013 et 54 K€ en 2016. Le 4 mars 2016, le TGI de Nanterre a condamné les associés de la SCCV du hameau de Val Thaurin à payer la créance détenue par Les Vergers, intérêts compris. Appel a été interjeté de la décision par la partie adverse.

Un des trois associés de la SCCV a signé un protocole transactionnel avec Les Vergers par lequel il règle la somme de 250 K€ pour solde de tout compte (outre les montants déjà versés) concernant sa quote-part.

Le montant en principal restant dû soit 595 K€ (idem au 31 décembre 2017) a été ramené à la valeur estimée du bien sur lequel porte l'hypothèque augmentée des recouvrements en cours et diminuée des frais estimés à venir, soit 194 K€ (idem au 31 décembre 2017). Le montant des intérêts capitalisés pour un montant de 834 K€ est entièrement déprécié.

Autres opérations :

La société Les Vergers détient enfin deux créances dans le cadre de l'opération immobilière de la SCI Passages 99 :

- Une somme de 200 K€ qui était réputée avoir été versée par le détenteur de cette créance à l'ancien locataire à titre d'indemnité de rupture de bail. Il s'avère que cette somme qui avait été versée à la société FOCH Investissements, laquelle devait la reverser, l'a en réalité conservée. Elle est dépréciée à 100% depuis le 31 décembre 2014 ;
- Une somme de 135 K€ sur la société FOCH Investissements. Cette créance fait suite à une nouvelle analyse des différents protocoles ayant été signés dans le cadre de l'opération mentionnée supra, certains annulant les précédents et faisant apparaître un trop versé lequel a bénéficié *in fine* à la société Foch Investissements. Par prudence, cette créance a été dépréciée dès sa constatation au cours de l'exercice clos au 31 décembre 2017.

- **SNC Paris Croix des Petits Champs**

Au 31 décembre 2017, le lot loué le plus vaste était occupé par le locataire défaillant (Victoire Editions). Fin mars 2018, la société a récupéré le local. Des travaux de rénovation conséquents sont à prévoir.

### **3.6.3. Gascogne**

Au 30 juin 2018, le Groupe Gascogne présentait :

- un chiffre d'affaires semestriel de 207,2 M€ ;
- un résultat net consolidé semestriel positif de 5 M€ ;
- des capitaux propres de 113 M€.

Compte tenu de sa qualification d'actif disponible à la vente, la Direction de Viktoria Invest a ajusté la valeur des titres Gascogne au cours de Bourse à la date de clôture, soit 4,60 € au 30 juin 2018, ce qui valorise GASCOGNE à 14.994 K€ pour les 3.259.572 titres détenus. La différence positive de valeur par rapport au 31 décembre 2017, soit 2.021 K€ a été inscrite en « Autres éléments du résultat global ».

### **3.6.4. Société Française de Casinos**

Compte tenu de sa qualification d'actif disponible à la vente, la Direction de Viktoria Invest a ajusté la valeur des titres SFC au cours de Bourse à la date de clôture, soit 2,30 € au 30 juin 2018, ce qui valorise SFC à

1.173 K€ pour les 510.000 titres détenus. La différence négative de valeur par rapport au 31 décembre 2017, soit 408 K€ a été inscrite en « Autres éléments du résultat global ».

Par ailleurs, Frameleris, actionnaire de SFC, a assigné VIKTORIA INVEST pour demander l'application à son profit d'un engagement de cession des 510.000 titres pour une valeur de 1.050 K€. Cette éventuelle option dont la valeur correspond à la différence entre le cours de bourse et les 1.050 K€, soit 123 K€ (531 K€ au 31 décembre 2017), est un passif financier inscrit dans la rubrique « Autres passifs non courants ». La différence de valeur avec le 31 décembre 2017 figure en « Autres produits financiers »

### 3.7. Principaux facteurs de risques et incertitudes

Les principaux risques auxquels le Groupe est exposé sont inchangés depuis le 31 décembre 2017. Bien qu'ils ont été réduits depuis la sortie du périmètre de consolidation des filiales cambodgiennes, il convient de mentionner :

- Risque pays,
- Risque concurrentiel,
- Risques réglementaires et juridiques,
- Risques liés aux hommes-clés du groupe,
- Risques de taux et de cours,
- Risque de liquidité.

### 3.8. Parties liées

Aucune nouvelle convention n'a été conclue avec une partie liée durant les six premiers mois de l'exercice en cours.

Aucune modification affectant les transactions entre parties liées décrites dans le dernier rapport annuel n'est intervenue durant les six premiers mois de l'exercice en cours.

### 3.9. Événements post clôture

Les principaux événements postérieurs au 30 juin 2018 sont les suivants :

- Une ordonnance de référé a été rendue le 15 octobre 2018 dans le dossier OVER THE RAINBOW ; elle prononce la résolution judiciaire du bail de sous-location, ordonne l'expulsion de ce sous-locataire et le condamne à payer à notre Société la somme de 70.849,78 euros en principal à titre de solde de loyers, charges accessoires et indemnités d'occupation ;

Un contrôle fiscal concernant Viktoria Invest a débuté en octobre 2018 ;

Cette affaire a été jugée par le Tribunal de Commerce de Paris le 17 octobre 2018 ; ladite assemblée générale étant convoquée pour le 29 décembre prochain, le Tribunal a jugé que cette demande était sans objet lors de l'audience du 8 novembre 2018 et a convoqué les parties le 24 janvier 2019 pour faire le point ;

- La reprise de la cotation du titre de la Société décidée par le Conseil d'administration du 8 novembre 2018, jusqu'alors suspendue ;
- Faisant usage de la délégation de compétence consentie par l'assemblée générale du 2 décembre 2016 (5ème résolution) le Conseil d'administration les 4 mai, 12 septembre, 29 octobre, 8, 17 et 29 novembre 2018 a décidé une augmentation de capital, sans droit préférentiel de souscription des actionnaires, visant à renforcer la structure financière et donnant lieu à l'émission 948.999 actions nouvelles ordinaires de 2,5 € de valeur nominale chacune au prix de 3,32 € par action. La période de souscription se termine le 6 décembre 2018 ;
- Dans le cadre d'une augmentation de capital de Gascogne en juillet 2018, la société a souscrit à 642.105 actions pour un prix de souscription de 1.606 K€. A cette fin différents actionnaires ont apporté des fonds en compte courant.

#### **4. Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes semestriels**

# **VIKTORIA INVEST**

Société anonyme

48, avenue Victor Hugo

75016 PARIS

---

## **Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle**

EXPONENS

20 rue Brunel

75017 Paris

DELOITTE & ASSOCIES

6 place de la Pyramide

92908 Paris – La Défense cedex

# VIKTORIA INVEST

Société anonyme

48, avenue Victor Hugo

75016 PARIS

## Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

---

Aux actionnaires de la société VIKTORIA INVEST

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- l'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société, relatifs à la période du 1 janvier 2018 au 30 juin 2018, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration, et nous, commissaires aux comptes, ne pouvons pas garantir leur exactitude.

;

Nous avons effectué notre examen en application de la loi n° 66-539 du 24 juillet 1966 relative aux sociétés anonymes, et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, et nous avons constaté que les comptes semestriels consolidés résumés de la société VIKTORIA INVEST sont conformes à la réglementation en vigueur.

Nous avons également effectué notre examen en application de la loi n° 66-539 du 24 juillet 1966 relative aux sociétés anonymes, et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, et nous avons constaté que les informations données dans le rapport semestriel d'activité sont conformes à la réglementation en vigueur.

les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

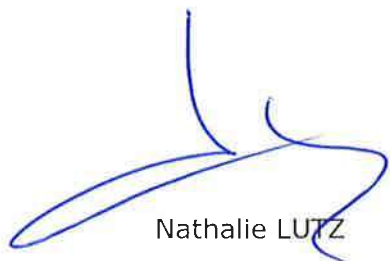
### **Vérification spécifique**

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité. Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

A Paris-La Défense et Paris, le 21 décembre 2018

Les commissaires aux comptes

EXPONENS Conseil & Expertise

A blue ink signature, appearing to be 'N. Lutz', written in a cursive style.

Nathalie LUTZ

Deloitte & Associés

A blue ink signature, appearing to be 'G. Segond', written in a cursive style.

Géraldine SEGOND