

**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 Valéry 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



Directeur Général

Président

Valéry Le Helloco

2. Comptes au 30 juin 2018

VI RIA IN ST

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 CONSOLIDÉS

(en milliers d'euros)	30/06/2018	31/12/2017	Ecart	
			Valeur	%
Ecarts d'acquisition - Goodwill				
Immobilisations incorporelles				
Immobilisations corporelles	35	39	-5	-13%
Immeubles de placement	3 001	3 201	-200	-7%
Titres mis en équivalence				
Autres actifs financiers non courants	19 643	15 234	4 409	22%
Autres actifs non courants				
Impôts différés				
ACTIFS NON COURANTS	22 679	18 474	4 204	19%
Stocks et en-cours				
Clients	89	54	35	39%
Actifs financiers courants	1 227	277	951	77%
Autres actifs courants	688	643	45	6%
Actif d'impôt exigible				
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 102	5 829	-4 727	-429%
ACTIFS COURANTS	3 107	6 803	-3 697	-119%
ACTIFS NON COURANTS ET GROUPE D'ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE				
TOTAL DE L'ACTIF	25 785	25 278	508	2%
Capital	11 863	11 863		0%
Réserves consolidées	6 616	11 730	-5 115	-77%
Ecarts de conversion				
Résultat net part du Groupe	-375	-6 728	6 352	-1693%
Capitaux propres part du Groupe	18 103	16 865	1 238	7%
Intérêts des minoritaires	64	65	-1	-1%
CAPITAUX PROPRES	18 167	16 930	1 237	7%
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 707	3 873	-166	-4%
Autres passifs non courants	2 203	2 773	-570	-26%
Provisions non courantes	14	17	-3	-24%
Impôts différés				
PASSIFS NON COURANTS	5 924	6 663	-739	-12%
Emprunts auprès des établissements de crédit	357	351	6	2%
Emprunts et dettes financières divers	75	75		
Fournisseurs	433	411	23	5%
Dettes fiscales et sociales	150	182	-32	-21%
Autres dettes courantes	437	424	14	3%
Provisions courantes	241	241		0%
Passif d'impôt exigible				
PASSIFS COURANTS	1 694	1 684	10	1%
PASSIFS LIÉS AUX ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE				
TOTAL DU PASSIF	25 785	25 278	508	2%

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017	Ecart / 30 juin	
				Valeur	%
Chiffre d'affaires	262	887	243	20	8%
Autres produits opérationnels	0	0	0	0	
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	262	887	243	20	8%
Charges opérationnelles :					
Achats consommés	0	-600	0	0	
Variation de stocks de produits finis et des travaux en cours	0	0	0	0	
Charges externes	-592	-1 371	-385	-206	54%
Charges de personnel	-90	-1 153	-953	863	-91%
Impôts et taxes	-38	-64	-10	-28	272%
Dotation nette aux amortissements	-205	-409	-205	1	0%
Dépréciation d'actifs nets des reprises :				0	
Sur goodwill	0	0	0	0	
Sur immobilisations	0	0	0	0	
Sur actifs financiers	-169	-1 048	-1 074	905	-84%
Sur actifs courants	-161	638	56	-217	-387%
Pour risques et charges	3	-226	0	3	
Autres charges opérationnelles	0	-116	-191	191	-100%
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-989	-3 463	-2 520	1 531	-61%
Autres produits opérationnels non courants	121	449	123	-3	-2%
Autres charges opérationnelles non courantes	-2	-155	-6	5	-75%
RESULTAT OPERATIONNEL	-870	-3 169	-2 403	1 533	-64%
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	69	173	117	-48	-41%
Coût de l'endettement financier brut	-51	-64	-31	-20	65%
<i>ST Coût de l'endettement financier net</i>	<i>17</i>	<i>109</i>	<i>85</i>	<i>-68</i>	<i>-80%</i>
Autres produits financiers	478	0	0	478	
Autres charges financières	-1	-859	-211	210	-99%
<i>ST Autres produits et charges financiers (1)</i>	<i>476</i>	<i>-859</i>	<i>-211</i>	<i>688</i>	<i>-325%</i>
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	0	0	0	0	
RESULTAT AVANT IMPOTS	-376	-3 920	-2 529	2 153	-85%
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0	0	
RESULTAT APRES IMPOTS DES ACTIVITES POURSUIVIES	-376	-3 920	-2 529	2 153	-85%
Résultat net d'impôt des activités abandonnées (2)	0	-2 785	73	-73	
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-376	-6 704	-2 456	2 080	-85%
Résultat net attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société mère	-375	-6 728	-2 480	2 105	-85%
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	-1	24	24	-25	-103%
Résultat net par action en euros des activités poursuivies	-0,12	-1,21	-0,78		
Résultat dilué par action en euros des activités poursuivies	-0,11	-1,21	-0,78		
Résultat net par action en euros des activités abandonnées	0,00	-0,86	0,02		
Résultat dilué par action en euros des activités abandonnées	0,00	-0,86	0,02		
Résultat net par action en euros de l'ensemble consolidé	-0,12	-2,07	-0,76		
Résultat dilué par action en euros de l'ensemble consolidé	-0,11	-2,07	-0,76		

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	30/06/2018	31/12/2017	0 30/06/2017	Ecart	
				Valeur	%
Résultat de l'ensemble consolidé (A)	-376	-6 704	-2 456	6 328	-94%
Variation des écarts de conversion		-207	-72	207	-100%
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	1 613	3 607	5 408		
Autres éléments du résultat global (B)	1 613	3 400	5 337	-1 787	-53%
Résultat global de l'ensemble consolidé (A) + (B)	1 237	-3 304	2 880	4 541	-137%
Attribuable à:					
. Actionnaires de VIKTORIA INVEST SA	1 238	-3 375	2 871	4 612	-137%
. Participations ne donnant pas le contrôle	-1	71	10	-72	-101%

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

IV. TABLEAUX DE FINANCEMENT CONSOLIDÉS

(en Keuros)	30/06/2018	31/12/2017	30/06/2017	Ecart	
				Valeur	%
Résultat net de l'ensemble consolidé	-376	-6 704	-2 456	2 080	-85%
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	0	0	0	0	
Dotations (reprises) nettes d'amortissements et provisions	429	1 432	1 464	-1 036	-71%
Autres (produits), charges calculés			116	-116	-100%
Variation instruments financiers	-408	531		-408	
Coût de financement	51	64	31	20	65%
Produits financiers	-69	-173	-120	51	-43%
Impôt sur les sociétés	0			0	
(Plus-values), moins-values de cession et de dilution	0	544	653	-653	-100%
Capacité d'autofinancement avant intérêts et impôts	-373	-4 306	-311	-61	20%
Variation des stocks	0	602	6	-6	-100%
Variation des clients	-225	401	241	-466	-193%
Variation des fournisseurs	23	-234	17	5	30%
Variation des autres actifs et passifs courants	-167	-460	-460	293	-64%
Intérêts reçus	3	141	43	-41	-94%
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE OPERATIONNELLE (1)	-739	-3 856	-463	-276	60%
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles	0	-83	-82	82	-100%
Acquisitions d'actifs financiers non courants	-3 789	-2	-2	-3 787	200144%
Cession de participation	0	0	0	0	
Cessions d'immeubles de placement	0	0	0	0	
Cessions d'actifs financiers non courants	42	332	288	-247	-86%
Incidence des variations de périmètre	0	2 818	0	0	
Variation des autres actifs et passifs non courants		-3	0	0	
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE D'INVESTISSEMENT (2)	-3 747	3 063	204	-3 951	-1938%
Augmentation de capital	0	6 714	0	0	
Dividendes versés	0	0	0	0	
Variation des titres d'autocontrôle	0	170	170	170	-100%
Souscriptions d'emprunts	0	0	0	0	
Remboursement d'emprunts	157	-539	-204	47	-23%
Intérêts payés	-80	-211	-120	39	-33%
Trésorerie provenant des actifs en cours de cession	0	0		0	
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE DE FINANCEMENT (3)	-237	6 134	-154	-83	54%
				0	
IMPACT DES DIFFERENCES DE CHANGE	0	-56	188	-188	-100%
				0	
VARIATION DE TRESORERIE	-4 723	5 285	-225	-4 498	1995%
TRESORERIE NETTE					
à l'ouverture	5 796	511	511	5 285	1035%
à la clôture	1 072	5 796	285	787	276%
Dont :					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	1 102	5 829	344	758	220%
Découverts bancaires	-30	-34	-59	29	-49%
Dont activités abandonnées					
(1)		-24	-24		
(2)		-79	-79		
(3)		0	0		

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

V. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(en milliers d'euros)	Capital	Primes	Autres réserves	Résultat part du Groupe	Actions propres	Réserve de conversion	Capitaux propres part du Groupe	participations ne donnant pas le contrôle	Capitaux propres consolidés
Au 31/12/2016	8 125	1 353	4 576	-846	-652	254	12 808	239	13 047
Résultat Global									
Résultat consolidé de l'exercice				-2 480			-2 480	24	-2 456
Autres éléments du résultat global			5 408			-58	5 351	-14	5 337
Sous Total	0	0	5 408	-2 480	0	-58	2 871	10	2 880
Actions gratuites			653				653		653
Variation sur auto-contrôle					170		170		170
Affectation du résultat			-846	846			0		0
Divers				5			5	-5	0
Au 30/06/2017	8 125	1 353	9 790	-2 475	-482	197	16 506	244	16 750
Au 31/12/2016	8 125	1 353	4 576	-846	-652	254	12 808	239	13 047
Résultat Global									
Résultat consolidé de l'exercice				-6 728			-6 728	24	-6 704
Autres éléments du résultat global			3 607			-254	3 353	47	3 400
Sous Total	0	0	3 607	-6 728	0	-254	-3 375	71	-3 304
Augmentation du capital	6 714						6 714		6 714
Actions gratuites			544				544		544
Variation sur auto-contrôle					170		170		170
Variation périmètre							0	-240	-240
Affectation du résultat			-846	846			0		0
Divers			5				5	-5	0
Au 31/12/2017	14 838	1 353	7 886	-6 728	-482	-0	16 865	65	16 930
Au 31/12/2017	14 838	1 353	7 886	-6 728	-482	-0	16 865	65	16 930
Résultat Global									
Résultat consolidé de l'exercice				-375			-375	+1	-376
Autres éléments du résultat global			1 613				1 613	0	1 613
Sous Total	0	0	1 613	-375	0	0	1 238	+1	1 237
Augmentation du capital							0		0
Actions gratuites							0		0
Variation sur auto-contrôle							0		0
Variation périmètre							0		0
Affectation du résultat							0		0
Divers							0		0
Au 30/06/2018	14 838	1 353	9 499	-7 103	-482	-0	18 103	64	18 167

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

Sociétés	Siège	Siren	30/06/2018 Pourcentage d'intérêt du Groupe	31/12/2017
EEM	Paris	602 036 782		
Secteur immobilier :				
Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses	Paris	308 410 547	96,66%	96,66%
Les Vergers	Paris	399 552 272	100,00%	100,00%
Snc Paris Croix des Petits-Champs	Paris	439 754 730	100,00%	100,00%

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 corrigés 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.

Evénements 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

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 incluant l'amendement relatif Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec			

N° Norme	Libellé	Observations	Date application
Amendements à IAS 28	Intérêts à long terme dans des entreprises associées et des coentreprises (modifications d'IAS 28)	Non adoptés UE	01/01/2019
IFRS 16	Contrats de location	Adoptée UE	01/01/2019
Améliorations annuelles (2015-2017) des IFRS	Améliorations annuelles (2015-2017) des IFRS	Non adoptées UE	01/01/2019
Amendements à IAS 19	Modification, réduction ou liquidation d'un régime	Non adoptés UE	01/01/2019
Amendements à IAS 28 et IFRS 10	Vente ou apport d'actifs entre un investisseur et une entreprise associée ou une coentreprise	Non adoptés UE	01/01/2016
Report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et IAS 28	Report de la date d'entrée en vigueur des amendements à IFRS 10 et IAS 28 (report des amendements intitulés "Vente ou apport d'actifs entre une entreprise associée et une coentreprise")	Non adopté UE	1er janvier 2005
Amendements à IFRS 10 et IAS 28	Vente ou apport d'actifs entre une entreprise associée et une coentreprise	Non adoptés UE	01/01/2016
Amendements à IFRS 3	Amendements limités à IFRS 3 intitulés "Définition d'une entreprise"	Non adoptés UE	01/01/2020
IFRS 14	Comptes de report réglementaires	Non adoptée UE	01/01/2016
IFRS 17 (version applicable à compter du 1er janvier 2021)	Contrats d'assurance	Non adoptée UE	01/01/2021
IFRIC 23	Incertitude relative aux traitements fiscaux	Adoptés UE	01/01/2019

2.2) Bases d'évaluation

Les états financiers sont établis selon la convention du coût historique et ont été établis en appliquant le principe de la continuité

Règles et méthodes d'évaluation

3) Recours à des estimations

Dans le cadre du processus d'établissement des comptes consolidés, l'évaluation de certains soldes du bilan ou du compte de résultat nécessite l'utilisation d'hypothèses et estimations. Il s'agit principalement dans le cas du Groupe des actifs d'impôts différés. Ces hypothèses, estimations ou appréciations établies sur la base d'informations ou situations existant à la date d'établissement des comptes, peuvent se révéler, dans le futur, différentes de la réalité.

Les Actifs d'impôt différé concernent les sociétés françaises. Ils ont été comparés aux plus values-latentes du Groupe imposables à ce jour et aux charges de structure. Il apparaît qu'aucun actif d'impôt ne puisse être pris en compte dans les comptes au 30/06/2018.

4) Tests de dépréciation

Les tests de dépréciation consistent à comparer la valeur nette comptable des UGT, y compris les écarts d'acquisition (goodwill), et la valeur recouvrable de chaque Unité Génératrice de Trésorerie.

Pour l'appréciation de la valeur des actifs à la clôture, le Groupe a retenu la segmentation de l'information sectorielle en fonction du découpage par secteurs d'activité suivant :

- Immobilier :

Les actifs correspondant au secteur immobilier sont valorisés selon les cas :

- 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.

PARTICULARITES PROPRES A L'ETABLISSEMENT DES 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 :

	31/12/2017	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Ecart de conversion	30/06/2018
Terrains	0					0
Constructions	0					0
Installations techniques	0					0
Autres immobilisations corporelles	142					142
Immobilisations en cours	0					0
Valeur brute	142	0	0	0	0	142
Terrains	0					0
Constructions	0					0
Installations techniques	0					0
Autres immobilisations corporelles	103	5				108
Amortissements & pertes de valeur	103	5	0	0	0	108
Valeur nette	39	-5	0	0	0	35

10) Immeubles de placement

	30/06/2018	31/12/2017
	Paris Croix des Petits Champs	Paris Croix des Petits Champs
Immeubles de placement, solde d'ouverture	3 201	3 602
Valeur brute	6 012	6 012
Cumul des amortissements	-2 811	-2 410
Cumul des pertes de valeur		
Cession-bail		
Investissements		
Cessions	0	0
Transferts en actifs détenus en vue de la vente		
Transferts des stocks		
Amortissements	-200	-400
Ecart de conversion		
Immeubles de placement, solde de clôture	3 001	3 201
Valeur brute	6 012	6 012
Cumul des amortissements	-3 011	-2 811
Cumul des pertes de valeur		
Juste valeur des immeubles de placement comptabilisée au coût historique (1)	8 574	8 231
Prix de cession		
Plus (moins-value) de cession	0	0

(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	16 180	3 463	19 643	14 567	667	15 234
Valeur historique	9 346	3 463	12 809	9 346	667	10 013
Cumul des gains ou pertes de valeur	6 834	0	6 834	5 221	0	5 221

Les principaux mouvements du semestre s'analysent comme suit :

Investissements : Prêt dans le cadre d'une opération au Pérou

Cessions, remboursements : remboursement d'avance dans le cadre du contrat de crédit-bail,

Augmentation (diminution) provenant des variations de la juste valeur : variation de la valeur de Gascogne et de SFC.

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

	30/06/2018		31/12/2017	
	Valeur brute	Valeur nette	Valeur brute	Valeur nette
Avance dans le cadre d'un contrat de crédit-bail	578	578	620	620
Prêt Péruvien	2 837	2 837		
Dépôts de garantie	48	48	47	47
	3 463	3 463	667	667

Celui des actifs disponibles à la vente comme suit :

	30/06/2018		31/12/2017	
	Valeur historique	Juste Valeur	Valeur 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 fiscale et déficits antérieurs à l'intégration).

13) Actifs financiers courants

	30/06/2018	31/12/2017
Titres à céder à moins d'un an		
Créances liées à des opérations immobilières (1)	3 271	2 256
Autres créances diverses	85	83
Valeur brute	3 355	2 338
A déduire : dépréciations (2)	-2 128	-2 062
Valeur nette	1 227	277
(1) Opérations Sofilot	893	877
Prêt Péruvien	949	
Prêt Val Thaurin	1 429	1 379
(2) Opérations Sofilot	-893	-877
Prêt Val Thaurin	-1 235	-1 185

14) Autres actifs courants

	30/06/2018	31/12/2017
Avances et acomptes versés	0	0
Créances sur l'Etat	135	144
Créances sur le personnel	3	3
Créances auprès des organismes sociaux		
Autres créances diverses (1)	1 207	1 206
Charges constatées d'avance	98	74
Valeur brute	1 443	1 427
A déduire : dépréciations (2)	-755	-784
Valeur nette	688	643
Dont :		
Immobilier	523	528
Hôtellerie	0	0
Divers	165	115
	688	643
(1) soit :		
Créances sur opérations immobilières	1 205	1 205
avance partie liée	1	1
débiteurs divers	1	1
(2) soit :		
sur créance sur opération immobilière	-755	-784

15) Capitaux propres

a) Capital

Le capital de la société est composé de la façon suivante :

	Nombre d'actions	dont actions à droit de vote double (*)	Valeur nominale
au 30/06/18	4 745 000	396 485	2,5
au 31/12/17	4 745 000	397 613	2,5
au 31/12/16	3 250 000	1 170 418	3
au 31/12/15	3 250 000	1 193 752	5
au 31/12/14	3 250 000	1 012 906	5

(*) droit accordé aux actions détenues sous la forme nominative depuis plus de 2 ans

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 Euros 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.

Il décide, dans les délais et limites prévus par la loi et la réglementation applicable 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

groupements d'intérêt économique qui lui sont liés au sens des dispositions de l'article L.225-197-2 du Code de commerce, d'actions ordinaires existantes ou à émettre de la Société. L'attribution des actions à leurs bénéficiaires sera définitive au terme d'une période d'acquisition minimale de deux (2) ans et que la durée minimale de conservation des actions par les bénéficiaires est fixée à deux (2) ans à compter de l'attribution définitive desdites actions.

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

- Pour une durée de 26 mois de décider, en une ou plusieurs fois, dans les proportions et aux époques qu'il appréciera, l'émission, dans la limite d'un montant nominal maximal de cinq cent mille euros (500 000 euros), d'actions ou de valeurs mobilières donnant accès au capital de la Société réservées aux adhérents à un plan d'épargne de la Société et des sociétés et groupements d'intérêt économique liés à la Société dans les conditions de l'article L.225-180 du Code de commerce. La décote offerte ne pourra excéder 20 % de la moyenne des derniers cours cotés de l'action de la Société lors des vingt jours de négociation précédant le jour de la décision fixant la date d'ouverture des souscriptions, et 30 % de la même moyenne lorsque la durée d'indisponibilité prévue par le plan est supérieure ou égale à dix ans.

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

16) Emprunts auprès des établissements de crédit, endettement financier net et instruments financiers

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.

Endettement financier net

		30/06/2018	31/12/2017
Emprunts à plus d'un an et moins de cinq ans		1 507	1 466
Emprunts à plus de cinq ans		2 200	2 407
Passifs financiers non courants	I	3 707	3 873
Emprunts à moins d'un an		327	318
Intérêts courus sur emprunts		0	0
Banques créditrices		30	34
Passifs financiers courants	II	357	352
Total Passifs financiers	III = I + II	4 065	4 225
dont Taux fixe		0	0
Taux variable		4 065	4 225
Certificats de dépôts		0	0
Disponibilités		1 102	5 829
Trésorerie et équivalents de trésorerie	IV	1 102	5 829
Endettement financier net	(III - IV)	2 962	-1 605

Echéances des emprunts :

	2018 -2019	2019 - 2020	2020 -2021	2021 -2022	2022 -2023	2023 -2024	2024 - 2025	2025 - 2026	2026 - 2027	TOTAL
Emprunts										
Taux Fixe										
Taux Variable	327	346	366	387	408	430	454	1 316		4 034
intérêts courus										
Découvert bancaire										
Taux variable	30									30
Total	357	346	366	387	408	430	454	1 316		4 065

30/06/2018 31/12/2017

Un crédit-bail de 6 000 000 € accordé par Natexis Lease le 27/12/2010 en refinancement sur 15 ans de l'immeuble de Paris Croix des Petits Champs Il porte intérêt au taux de Euribor 3 mois + 1,5% Il est garanti par une avance preneur de 1.200.000 € portant intérêt au taux de Euribor 3 mois.

Crédit-Bail	30/06/2018	31/12/2017
d'acquisition par le Crédit-bailleur	6 000	6 000
sements		
Cumul antérieur	2 805	2 405
Dotations de l'exercice	200	400
Nette	2 995	3 1

Redevances

Cumul antérieur	2 413	2 073
De l'exercice	182	339
Total	2 594	2 413
Restant à payer	(1)	(2)
à un an	374	366
de 2 à 5 ans	1 652	1 619
au-delà de 5 ans	1 047	1 268
TOTAL	3 073	3 253

Valeur résiduelle

à un an		
de 2 à 5 ans		
au-delà de 5 ans	1 200	1 200

(1) selon taux du 27/06/2018

(2) selon taux du 27/12/2017

Il est assorti d'une avance-preneur de 1.200 K€ laquelle est remboursée au rythme des redevances. Le montant restant au 30/06/2018 est de 663 K€.

17) Autres passifs non courants

	30/06/2018	31/12/2017
Dépôts de Garantie	29	28
Dettes SWAP de taux	474	503
Option SFC	123	531
Produits constatés d'avance	1 577	1 710
	2 203	2 773

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

	Produits opérationnels	Revenus financiers	Charges opérationnelles	Charges financières
Produit des activités ordinaires	114	0	148	262
Charges opérationnelles	-411	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	0	-692	-989
Autres produits et charges opérationnels non courants	118	0	1	119
Résultat opérationnel	-179	0	-691	-870
Produits financiers	52	0	494	546
Charges financières	-51	0	-2	-53
Quote-part des entreprises mises en équivalence				0
Résultat avant impôt	-178	0	-198	-376
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

	Immobilier	Hôtellerie	Structure	juin-17
Produit des activités ordinaires	138	0	105	243
Charges opérationnelles	-535	0	-2 227	-2 763
Dont charges externes	-81	0	-304	-385
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-337	0	-886	-1 223
Résultat opérationnel courant	-398	0	-2 122	-2 520
Autres produits et charges opérationnels non courants	117	0	0	117
Résultat opérationnel	-280	0	-2 122	-2 403
Produits financiers	101	0	16	117
Charges financières	-27	0	-216	-243
Quote-part des entreprises mises en équivalence				0
Résultat avant impôt	-206	0	-2 322	-2 529
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	0	73		73
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	-206	72	-2 322	-2 456

Toutes les activités sont en France sauf l'hôtellerie qui est en Asie du sud est (Cambodge).

c)Analyse du capital investi par activité

	30/06/2018		31/12/2017	
Répartition par activité :				
Immobilier	5 748	26,88%	2 107	13,52%
Hôtellerie	0	0,00%	0	0,00%
Structure	15 637	73,12%	13 478	86,48%
	21 385	100,00%	15 584	100,00%
Répartition géographique :				
France	21 385	100,00%	15 584	72,88%
Asie	0	0,00%	0	0,00%
	21 385	100,00%	15 584	100,00%
Réconciliation du capital investi :				
Capitaux propres	18 167		16 930	
A ajouter :				
Impôts différés	0		0	
Provisions courantes et non courantes	255		258	
Endettement financier net	2 962		-1 605	
	21 385		15 584	

d)Analyse sectorielle du bilan

	Immobilier	Hôtellerie	Structure	30/06/2018
Goodwill	0	0	-	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	16	0	18	35
Immeubles de placement	3 001	0	-	3 001
Actifs biologiques	0	0	-	-
Titres mis en équivalence	0	0	-	0
Autres actifs financiers	3 429	0	16 214	19 643
Actifs non courants et groupe d'actifs détenus en vue de la vente	0	0	-	0
Autres actifs non courants	0	0	-	0
Actifs non courants	6 446	0	16 232	22 679
Stocks et en-cours	0	0	-	0
Clients	73	0	16	89
Actifs financiers courants	1 227	0	0	1 227
Fournisseurs	-92	0	-341	-433
Dettes fiscales et sociales	-50	0	-100	-150
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	-	0	-	0
Autres actifs moins passifs courants et non courants	-1 856	0	-171	-2 028
Actifs moins passifs hors endettement net	-698	0	-596	-1 294
Capitaux investis	5 748	0	15 637	21 385

	Immobilier	Hôtellerie	Structure	31/12/2017
Goodwill	-	0	-	0
Immobilisations incorporelles	-	0	0	0
Immobilisations corporelles	19	0	21	39
Immeubles de placement	3 201	-	-	3 201
Actifs biologiques	-	-	-	0
Titres mis en équivalence	-	-	-	0
Autres actifs financiers	634	0	14 600	15 234
Actifs non courants et groupe d'actifs détenus en vue de la vente	-	0	-	0
Autres actifs non courants	0	0	0	0
Actifs non courants	3 853	0	14 621	18 474
Stocks et en-cours	0	0	-	0
Clients	41	0	13	54
Actifs financiers courants	277	-	0	277
Fournisseurs	-50	0	-361	-411
Dettes fiscales et sociales	-34	0	-148	-182
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	0
Autres actifs moins passifs courants et non courants	-1 981	0	-648	-2 628
Actifs moins passifs hors endettement net	-1 747	0	-1 143	-2 890
Capitaux investis	2 107	0	13 478	15 584

19) Autres produits et charges opérationnels non courants

	30/06/2018		30/06/2017	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Sortie de périmètre Viktoria Angkor				
Cession de titres Gascogne				
Etalement plus-value cession crédit-bail PCDPC		120		120
Litiges fiscaux			-4	4
Pertes sur créances				
Cession titres SCI				
Divers	-2	1	-2	
	-2	121	-6	123

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 provisions (engagements liés aux retraites et autres avantages accordés au personnel, litiges...).

Les engagements hors bilan et passifs éventuels sont listés ci-après, en milliers d'euros.

Type d'engagement	Société concernée	bénéficiaire / émetteur	30/06/2018	31/12/2017
Engagements donnés				
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
TOTAL			4 034	4 191
Engagements reçus				
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
TOTAL			1 379	1 405
Engagements réciproques				
	EEM	Grenat (hors taxes)	372	466
Garantie décennale couverte par assurance	LES VERGERS	Divers	mémoire	mémoire
TOTAL			372	466

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.

Valeurs brutes		30/06/2018			31/12/2017		
		Charges	Produits	Créances (dettes)	Charges	Produits	Créances (dettes)
EEM							
SOFILOT	Compte courant (1)		16	893		32	877
Verneuil et Associés (2)	Client et Fournisseur (1)					2	28
Verneuil Participations	Fournisseur						
	Compte courant						
Port La Nouvelle (Gr SFC)	Compte courant						
Foch Investissements (2)					1		-51
Magforce (2)							-100
SAIP							
Foch Investissements (2)	Client et Fournisseur						-2
Paris Croix des Petits Champs							
Foch Investissements (2)	Client et Fournisseur						-10
Les Vergers							
Foch Investissements (2)	Client et Fournisseur						-18
	Créances diverses (1)						335
TOTAL			16	893	1	34	1 060

(1) déprécié à 100%

(2) Ne sont plus des parties liées en 2018

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'Union Européenne au 30 juin 2018. A titre liminaire, il est précisé que les comptes du 30/06/2017 ont été corrigé de la sortie des filiales hôtelières dont le contrôle a été perdu en décembre 2017.

En outre, à la date du présent rapport

Les comptes 2017 n'ont pas encore été approuvés, Le résultat 2017 est présenté en réserves consolidées				
Les comptes semestriels résumés font apparaître				

un chiffre d'affaires de 262 K€ contre 243 K€ au 30 juin 2017

- o Un produit financier de 478 K€ trouvant son origine dans la variation des instruments financiers relatifs à la Société Française de Casinos pour 408 K€.

3.3. Evolution prévisible

VIKTORIA INVEST reste fidèle à sa stratégie d'investissement et d'accompagnement. La Société entend marquer son adhésion à des projets à forte création de valeur et poursuivre son redéploiement. Elle continue sa politique de réduction des coûts pour mettre en adéquation ses charges avec ses revenus.

Des discussions sont en cours au Pérou avec des partenaires pour créer un acteur immobilier de taille intermédiaire. Cette activité devrait permettre à notre Société un retour régulier de revenus.

Un projet d'investissement dans une PME non cotée devrait être finalisé fin d'année 2018 ou au premier trimestre 2019.

La Société poursuit ses actions pour recouvrer son actif hôtelier.

3.4. Marché du titre

La Société avait suspendu sa cotation depuis le mois de janvier 2017. Elle présentait une valeur boursière de 29,656 M€ le 31 décembre 2017 sur la base d'un cours de l'action de 6,25 €. Aucun historique des cours et de volume des transactions n'est pertinent. La reprise de la cotation est intervenue le 13 novembre 2018.

3.5. Gouvernance

Au 30 juin 2018 le Conseil d'administration était composé de quatre membres, à savoir :

- Valéry LE HELLOCO
- Anne-Claire LE FLECHE
- Sandrine BONNIOU
- Marie-Françoise PECH DE LACLAUSE
- Gaël MAUVIEUX (coopté en qualité d'administrateur par le Conseil d'administration du 4 mai 2018 en remplacement de M. Jorge Luiz SARABANDA DA SILVA FAGUNDES).

Aucune rémunération n'a été versée aux administrateurs et au Président-Directeur général.

3.6. Commentaires par branche d'activité

3.6.1. 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.

3.6.2. Immobilier

Dans le cadre des opérations immobilières avec la société SOFILOT, la créance de VIKTORIA INVEST, rémunérée à 4,5% l'an, a légèrement augmenté du fait des intérêts et se monte à 893 K€ au 30 juin 2018 (877 K€ au 31 décembre 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 décembre 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 juin 18 (idem au 31 décembre 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€ 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 (autre 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. Evénements 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 ;

Une demande émanant de certains actionnaires aux fins de nomination d'un administrateur à l'effet de convoquer l'assemblée générale d'approbation des comptes 2017 ; 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 642.515 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. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que

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.

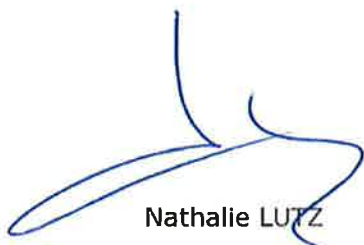
Vérification spécifique

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