

***VIKTORIA INVEST***

Société Anonyme au capital de 11.862.500 Euros  
Siège social : 48 Avenue Victor Hugo - 75116 PARIS

R.C.S. PARIS B 602 036 782

**ETATS FINANCIERS SEMESTRIEL AU 30 JUIN 2017**

- ✓ Rapport financier semestriel au 30 juin 2017
  
- ✓ Etats Financiers semestriels résumés au 30 juin 2017

# VIKTORIA INVEST

## Rapport financier semestriel au 30 juin 2017

### A. Principaux points

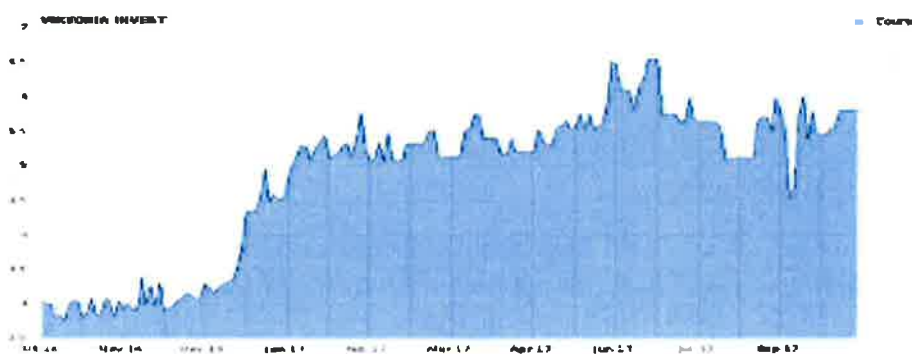
Le premier semestre 2017 a été marqué par :

- Les travaux relatifs à l'augmentation de capital,
- La mise en place de rémunération attractives pour les dirigeants de la société,
- Une forte amélioration du cours de l'action Gascogne dont VI détient 15,98% (4,7 € au 30/06/17 contre 3€ au 31/12/2016),
- La gestion de l'hôtel au Cambodge qui présente une baisse d'activité,
- Le suivi des opérations immobilières résiduelles.

Les principaux évènements postérieurs au 30 juin 2017, outre les deux derniers points cités supra sont :

- La finalisation de l'augmentation de capital de 5 M (Cf. annexe aux comptes semestriels résumés),
- Le changement complet du Conseil d'Administration suite à l'AG du 30 septembre 2017,
- La nomination de M. Valéry LE HELLOCO comme Président Directeur Général, fonction pour laquelle il n'est pas rémunéré.

La capitalisation boursière du groupe s'établissait au 30 juin 2017 à 18,67 M€ sur la base d'un cours de l'action à cette date de 5,74612€ (vs une valeur boursière de 11,79 M€ le 31 décembre 2016 sur la base d'un cours de l'action de 3,6 €). L'historique des cours et le volume des transactions figurent dans les graphiques ci-dessous :



## B. Remarques sur les Comptes résumés semestriels au 30 juin 2017

Les comptes semestriels résumés font apparaître :

1/ un chiffre d'affaires de 2.108 K€ contre 2.454 K€ au 30/06/2016, la baisse venant pour l'essentiel du secteur hôtelier avec un effet change de +70 K€ et un effet volume de -409 K€ (2.107 K\$ au 30/06/17 contre 2.550 K\$ au 30/06/16).

2/ un résultat global positif de 2.880 K€ dont les principaux agrégats sont :

- Une variation de la juste valeur de GASCOGNE de + 5.541 K€ laquelle est induite par la variation du cours de bourse de l'action Gascogne entre le 31/12/16 et le 30/06/17,
- Un résultat opérationnel courant de -2.452 M€ (-605 K€ au 30 juin 2016) lequel se ventile par activité selon le tableau ci-dessous.

En K€	Hôtellerie	Sociétés Immobilières	Viktoria Invest Opérations immobilières	Viktoria Invest hors immobilier	TOTAL
30/06/2017	150	-398	-845	-1.359	-2.452
30/06/2016	375	-326	16	-670	-605

Soit au 30/06/2017 :

- o -1.243 K€ pour les opérations immobilières dont -845 K€ sur l'opération avec SOFILOT,
- o -1.359 K€ sur les opérations hors immobilier de Viktoria Invest provenant essentiellement des charges externes (304 K€) et des charges de personnel (953 K€), le chiffre d'affaires hors groupe étant peu significatif.

3/ une faible variation de l'endettement financier net au 30 juin 2017 (4.157 K€) par rapport au 31 décembre 2016 (4.076 K€), le solde de l'emprunt auprès de la BRED de 99 K€ intérêts courus inclus restant non remboursé.

4/ Une variation des « Autres actifs financiers non courants » de 5.372 K€ due notamment à l'ajustement de la juste valeur de Gascogne pour + 5.541 K€ (Cf. supra).

## C. Gouvernance

La gouvernance de la société a évolué comme suit :

- Suite au Conseil du 16 décembre 2016, démission avec effet le 16 février 2017 de M. GONTIER comme Président et nomination de M Guy WYSER-PRATTE pour le remplacer,
- 6 avril 2017 : prise d'acte de la démission de M. François GONTIER comme Administrateur et cooptation de M. Jean LIATIS,
- 23 juin 2017 : démission de M Guy WYSER-PRATTE de ses fonctions de Président et nomination de M. Pierre NOLLET, Directeur Général comme Président Directeur Général,
- Assemblée Générale du 30 septembre 2017 : renouvellement complet du Conseil d'Administration puis nomination en Conseil de M. Valery LE HELLOCO comme Président Directeur Général.

Suite au Conseil du 15 mai 2017, les rémunérations mensuelles de certains membres du Conseil ont été fixées comme suit au cours du semestre :

- 14.500 € brut par mois pour M. Pierre NOLLET,
- 12.000 € brut par mois pour M. Jean LIATIS avec établissement d'un contrat de travail.

A cela s'ajoute suite à l'Assemblée Générale du 2 décembre 2016 et au Conseil du 15 mai 2017 l'attribution, sans conditions, d'actions gratuites et d'options de souscription selon tableau ci-dessous.

En nombre	Actions gratuites	Options
M. NOLLET	44.300	43.500
M. LIATIS	26.550	29.000

Caractéristiques des actions gratuites :

- Les attributions sont des promesses d'actions jusqu'au 15 mai 2019, date à laquelle elles seront transformées en actions,
- Les actions émises en représentation des promesses d'action seront indisponibles jusqu'au 15 mai 2021.

Caractéristiques des options :

- Durée de vie de souscription : 5 ans, soit jusqu'au 15 mai 2022,
- Période de souscription : du 1<sup>er</sup> janvier 2018 au 15 mai 2022,
- Prix d'exercice des options : 95% de la moyenne des 20 cours de bourse précédant la décision d'attribution, soit 5,5 € par action.

## D. Commentaires par branche d'activité

### D.1. Hôtellerie

Ce secteur est composé de l'hôtel Victoria Angkor (VAK), détenu à 75% par EEM et sa filiale Victoria Estate (VAE), propriétaire du terrain sur lequel il est construit, détenue à 49% par l'hôtel en raison des contraintes de la réglementation locale et dont la seule activité est d'être détentrice du bail consenti à l'hôtel.

Les résultats opérationnels courant de VAK issus des données sociales en devise locale se présentent comme suit :

En K\$	30/06/2016	30/06/2017
<i>Chiffre d'affaires, dont :</i>	2.550	2.107
• <i>chambres</i>	1.544	1.287
• <i>nourriture et boissons</i>	826	652
Achats consommés	-257	-218
Charges externes	-970	-843
Charges de personnel	-760	-723
Amortissements	-306	-309
Résultat Opérationnel Courant	257	14

La diminution du chiffre d'affaires est motivée par une baisse de la fréquentation, le taux d'occupation des chambres présentant une baisse de 20% par rapport au 30 juin de l'exercice précédent et s'établit à 49%. Le prix moyen des chambres quant à lui a progressé de 6%. Cette baisse de la fréquentation se répercute sur l'activité de restauration qui diminue dans la même proportion avec un prix moyen stable.

Les achats consommés restent stables en comparaison du Chiffre d'affaires : 10,35 % au 30 juin 2017 contre 10,09 % au 30 juin 2016.

L'effectif moyen est de 196 personnes (206 pour le 1<sup>er</sup> semestre 2016).

Par ailleurs, concernant la situation du terrain sur lequel est construit l'hôtel, la situation reste confuse et très complexe eu égard aux convoitises que suscite celui-ci et aux interventions des différentes parties au litige autour de Viktoria Angkor.

Concernant les litiges avec les minoritaires, deux sont pendants. Ils portent sur le pourcentage de détention de la filiale Viktoria Angkor par Viktoria INVEST (100% ou 75%). Une décision de la cour d'appel de Siem Reap penche pour les 100%. Elle a été soumise à la Cour Suprême par les actionnaires minoritaires, laquelle, s'agissant d'une question de fait, a débouté les minoritaires et a

renvoyé au fond à la même cour d'appel. Tant qu'une décision de justice non contestée, lui reconnaissant plus de 75% du capital, n'a pas été rendue, le Groupe s'en tient à ce pourcentage de 75%.

Du fait des litiges en cours, l'hôtel n'est actuellement pas cessible.

## **D.2. Immobilier**

Aucune opération immobilière nouvelle n'a été engagée au cours du semestre ni n'a été débouclée.

- SOFILOT' (opération réalisée par Viktoria Invest)

Viktoria Invest avait conclu, en 2011, avec la société Immo Vauban un accord lui permettant de participer, via des apports en compte-courant à une entité de ce dernier Groupe, Sofilot, à des opérations de rassemblement en une seule main de parts de SCI de multipropriété d'immobilier de loisirs débouchant sur leur liquidation, elle-même suivie de la revente des actifs immobiliers, en bloc ou à la découpe. Ce compte courant est productif d'intérêts conventionnels de 4,5% l'an.

Il restait au début de l'exercice une seule opération, sise sur la côte d'azur

Il avait été décidé l'an dernier de sortir de cette opération, dont le dénouement, certes prometteur, ne pourrait intervenir qu'à moyen terme et aurait dû s'accompagner d'un investissement complémentaire très significatif que la société, souhaitant procéder à l'extinction des opérations immobilières, ne souhaitait pas consentir. Eu égard à l'absence de réponse aux recouvrements et à la situation financière de la société IMMO VAUBAN, il a été considéré que la créance était risquée et devait être dépréciée en totalité.

- Affaire DUCLOIX de la Société Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIP)

La situation n'a pas évolué depuis le 31 décembre 2016. Les informations figurant dans l'annexe aux comptes semestriels résumés présentent les différentes étapes de l'opération.

- Immeuble sis rue Croix des Petits Champs

La SNC Paris Croix des Petits Champs est propriétaire de lots dans un immeuble sis rue Croix des Petits Champs dans le premier arrondissement (843 mètres carrés de surface habitable et 145 mètres carrés de surfaces annexes) sur lequel elle a réalisé le 27 décembre 2010 une opération de crédit-bail adossé sur 15 ans, la plus-value alors dégagée étant lissée sur la durée de vie du crédit-bail.

Tous les lots sont loués. Néanmoins, le locataire du local de la plus grande surface (517 m<sup>2</sup>) est en redressement judiciaire. La créance due lors de la déclaration de cessation des paiements est entièrement dépréciée. Les créances nées pendant la période d'observation et avant le 30 juin 2017 ont été réglées.

Dans les comptes consolidés, l'exploitation de l'immeuble présente un résultat opérationnel équilibré, le chiffre d'affaires étant de 138 K€ pour le semestre (130 K€ au 30/06/2016)

- Créance sur la SSCV VAL THAURIN (société Les Vergers)

Une créance de 1M€, consentie fin 2011 pour financer une opération immobilière complexe en Normandie (lotissement d'une propriété et construction sur les lots puis cession des immeubles construits), laquelle est garantie par une hypothèque de premier rang sur une maison incluse dans cette propriété, n'a pas été remboursée à son échéance de décembre 2012. Un jugement en première instance comportant exécution provisoire a été rendu en mars 2016 à l'encontre des trois associés de la SCCV du Val Thaurin bénéficiaire du prêt, qui ont été condamnés in solidum, outre le remboursement du prêt, à celui des intérêts conventionnels ; ces derniers ont interjeté appel.

Au cours du semestre, un accord a été signé avec l'un des associés de la SCCV lequel prévoit notamment le règlement par ce dernier d'une somme de 250 K€ pour solde de tout compte.

L'annexe aux comptes semestriels résumés donne tous les détails relatifs aux incidences financières sur le semestre.

- Bien immobilier sis à Rilly La Montagne

Au 30 juin 2017, la société LES VERGERS détient un bien acquis dans le cadre d'un réméré immobilier, un ensemble immobilier d'exploitation d'une maison de champagne à Rilly la Montagne. Le réméré n'a pas été débouclé à l'échéance contractuelle en juin 2014. LES VERGERS sont devenus, en conséquence, propriétaires de locaux situés à Rilly la Montagne ; ceux-ci étant loués, non au bénéficiaire du réméré, mais à une société sous procédures collectives, le montant dû à l'échéance du réméré a été intégralement provisionné et un recouvrement des montants dus est recherché par voie judiciaire.

Au 30 juin 2017, une promesse de cession du bien a été signée pour un montant de 435 K€. Néanmoins, une précédente promesse n'ayant pas abouti, il a été considéré comme prudent de conserver les dépréciations à 100% initialement constituées.

### D.3. Actifs financiers disponibles à la vente

- Gascogne

Cette participation est depuis le 1er juillet 2014 comptabilisée en actif financier et valorisée au cours de bourse.

On trouvera ci-après les principales données financières issues des états financiers semestriels de Gascogne.

En M€	1er semestre 2017	1er semestre 2016
Chiffre d'affaires	213,7	212,8
EBITDA <sup>(1)</sup>	15,3	11,7
Résultat opérationnel courant	10,2	7,0
Résultat opérationnel	6,8	6,0
Résultat financier	-1,6	-1,3
Résultat avant impôt	5,2	4,9
Résultat net consolidé	5,0	5,1

En M€	Division BOIS		Division EMBALLAGE		Dont branche Papier		Dont branche Sacs		Dont branche Flexible	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
	CA	37,9	38,8	175,8	173,9	56,7	53,1	56,4	56,8	62,7
EBITDA	1,7	0,0	13,6	11,7	5,8	3,3	3,3	3,6	4,5	4,7
Résultat Opérationnel Courant	1,3	-0,3	8,8	7,3	4,4	2,8	1,5	1,5	3,1	3,2

La participation de Viktoria INVEST dans GASCOGNE est « non liquide » jusqu'au 31 décembre 2017, et non productive de dividende, une des clauses de l'accord de conciliation étant la non distribution de dividendes tant que les échéances de remboursement anticipé des ORAN ne sont pas échues. De ce fait GASCOGNE demeure un actif prometteur mais gelé.

- Société Française de Casinos

Les principales données financières issues des états financiers semestriels de SFC sont les suivantes :

(en milliers d'euros)	30/04/2017 (6 mois)	31/10/2016 (12 mois)	30/04/2016 (6 mois)
Chiffre d'affaires	12 327	21 954	9 830
Résultat opérationnel courant	600	495	319
Résultat opérationnel	566	(227)	(726)
EBITDA	1 532	1 741	931
Coût de l'endettement financier net	(11)	(11)	(6)
Résultat net de la période	478	757	277
Résultat net de base par action	0,09	0,15	0,05



Il convient de noter que le Tribunal de Commerce de Paris a émis un avis favorable à la demande de modification du plan de continuation. Le plan d'apurement des créances se trouve modifié comme suit :

- ✓ 2016 : 7% (508 K€ : cette échéance a été payée le 11 mars 2017)
- ✓ 2017 : 10% (726 K€)
- ✓ 2018 : 20% (1.452 K€)
- ✓ 2019 : 25% (1.816 K€)
- ✓ 2020 : 15% (1.089 K€)

#### **E. Principaux facteurs de risques**

Les principaux risques auxquels le Groupe est exposé sont inchangés depuis le 31 décembre 2016, à savoir :

- Le risque de change sur le dollar au titre de sa détention de l'hôtel cambodgien,
- Le risque de cours relatifs aux actifs disponibles à la vente (Gascogne et SFC),
- Le risque de variation du prix de l'immobilier parisien relatif à la valorisation de l'immeuble de la rue Croix des petits champs.

Les autres risques relatifs aux opérations immobilières sont quasi inexistantes eu égard aux dépréciations pratiquées.

# **VIKTORIA INVEST**

**Société anonyme au capital de 8.125.000 euros**  
**Siège social: 48, avenue Victor Hugo -75116 Paris**  
**RCS Paris B 602 036 782**

**ETATS FINANCIERS SEMESTRIELS RESUMES**  
**AU 30 JUIN 2017**

## I. BILANS CONSOLIDES

(en milliers d'euros)	30/06/2017	31/12/2016	Ecart		Notes
			Valeur	%	
Ecarts d'acquisition - Goodwill					
Immobilisations incorporelles	980	1 082	-102	-10%	8
Immobilisations corporelles	4 847	5 397	-551	-11%	9
Immeubles de placement	3 401	3 602	-200	-6%	10
Titres mis en équivalence					
Autres actifs financiers non courants	17 156	11 784	5 372	31%	11
Autres actifs non courants					
Impôts différés					
<b>ACTIFS NON COURANTS</b>	<b>26 384</b>	<b>21 865</b>	<b>4 519</b>	<b>17%</b>	
Stocks et en-cours	89	103	-13	-15%	13
Clients	250	564	-314	-126%	
Actifs financiers courants	194	1 465	-1 271	-655%	14
Autres actifs courants	1 161	1 139	21	2%	15
Actif d'impôt exigible					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	344	541	-197	-57%	17
<b>ACTIFS COURANTS</b>	<b>2 038</b>	<b>3 812</b>	<b>-1 774</b>	<b>-87%</b>	
<b>ACTIFS NON COURANTS ET GROUPE D'ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE</b>					
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>28 422</b>	<b>25 677</b>	<b>2 746</b>	<b>10%</b>	
Capital	8 125	8 125		0%	16
Réserves consolidées	10 664	5 275	5 390	51%	
Ecarts de conversion	197	254	-58	-29%	
Résultat net part du Groupe	-2 480	-846	-1 634	66%	
Capitaux propres part du Groupe	16 506	12 808	3 698	22%	
Intérêts des minoritaires	244	239	5	2%	
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>16 750</b>	<b>13 047</b>	<b>3 703</b>	<b>22%</b>	
Emprunts auprès des établissements de crédit	4 034	4 191	-157	-4%	17
Autres passifs non courants	2 489	2 645	-157	-6%	
Provisions non courantes	29	29		0%	
Impôts différés					
<b>PASSIFS NON COURANTS</b>	<b>6 552</b>	<b>6 865</b>	<b>-313</b>	<b>-5%</b>	
Emprunts auprès des établissements de crédit	467	426	41	9%	17
Emprunts et dettes financières divers	8	77	-68		
Fournisseurs	1 104	1 188	-84	-8%	
Dettes fiscales et sociales	201	413	-211	-105%	
Autres dettes courantes	3 339	3 659	-319	-10%	
Provisions courantes	2	4	-2	-156%	
Passif d'impôt exigible					
<b>PASSIFS COURANTS</b>	<b>5 121</b>	<b>5 765</b>	<b>-644</b>	<b>-13%</b>	
<b>PASSIFS LIES AUX ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE</b>					
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>28 422</b>	<b>25 677</b>	<b>2 746</b>	<b>10%</b>	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

## II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	30/06/2017	31/12/2016	Corrigé 30/06/2016	Présenté 30/06/2016	Ecart 30/06 Valeur %		Notes
Chiffre d'affaires	2 108	4 756	2 454	2 454	-347	-14%	18
Autres produits opérationnels	0	0	0	0	0		
<b>PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES</b>	<b>2 108</b>	<b>4 756</b>	<b>2 454</b>	<b>2 454</b>	<b>-347</b>	<b>-14%</b>	
Charges opérationnelles :			0	0	0		
Achats consommés	-201	-456	-231	-231	30	-13%	
Charges externes	-1 067	-2 549	-1 134	-1 134	68	-6%	
Charges de personnel	-1 621	-1 990	-999	-999	-622	62%	
Impôts et taxes	-10	-29	-11	-11	1	-8%	
Dotations nettes aux amortissements	-451	-885	-440	-440	-11	3%	
Dépréciation d'actifs nets des reprises :			0	0	0		
Sur actifs financiers	-1 074	65	-1	-1	-1 072	98751%	
Sur actifs courants	56	-205	-197	-197	253		
Pour risques et charges	0	111	0	0	0	#DIV/0!	
Autres charges opérationnelles	-192	-87	-46	-46	-146	320%	
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>	<b>-2 452</b>	<b>-1 270</b>	<b>-605</b>	<b>-605</b>	<b>-1 847</b>	<b>305%</b>	18
Autres produits opérationnels non courants	125	5 123	311	311	-186	-60%	19
Autres charges opérationnelles non courantes	-7	-4 647	-187	-187	180	-96%	19
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>	<b>-2 333</b>	<b>-794</b>	<b>-481</b>	<b>-481</b>	<b>-1 852</b>	<b>385%</b>	
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	120	207	94	94	26	28%	
Coût de l'endettement financier brut	-31	-225	-234	-105	73	-70%	
<i>ST Coût de l'endettement financier net</i>	<i>88</i>	<i>-18</i>	<i>-141</i>	<i>-11</i>	<i>99</i>	<i>-889%</i>	
Autres produits financiers	0	80	0	0	0	-100%	
Autres charges financières	-211	-6	-71	-71	-140	196%	
<i>ST Autres produits et charges financiers (1)</i>	<i>-211</i>	<i>75</i>	<i>-71</i>	<i>-71</i>	<i>-140</i>	<i>196%</i>	
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	0	0	0	0	0		
<b>RESULTAT AVANT IMPOTS</b>	<b>-2 456</b>	<b>-738</b>	<b>-693</b>	<b>-563</b>	<b>-1 893</b>	<b>336%</b>	
Charge d'impôt sur le résultat	0	-66	-47	-47	47	-100%	
<b>RESULTAT APRES IMPOTS DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>	<b>-2 456</b>	<b>-804</b>	<b>-740</b>	<b>-610</b>	<b>-1 846</b>	<b>303%</b>	
Résultat net d'impôt des activités abandonnées (2)	0	0	0	0	0		
<b>RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE</b>	<b>-2 456</b>	<b>-804</b>	<b>-740</b>	<b>-610</b>	<b>-1 846</b>	<b>303%</b>	
Résultat net attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société mère	-2 480	-846	-803	-673	-1 807	268%	
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	24	42	63	63	-39	-62%	
Résultat net par action en euros des activités poursuivies	-0,76	-0,25	-0,23	-0,19			
Résultat dilué par action en euros des activités poursuivies	-0,71	-0,25	-0,23	-0,19			
Résultat net par action en euros des activités abandonnées	0,00	0,00	0,00	0,00			
Résultat dilué par action en euros des activités abandonnées	0,00	0,00	0,00	0,00			
Résultat net par action en euros de l'ensemble consolidé	-0,76	-0,26	-0,25	-0,21			
Résultat dilué par action en euros de l'ensemble consolidé	-0,72	-0,26	-0,25	-0,21			
(1) Dont : profit (pertes) de change	-211	75	-71	-71			
(2) Dont : profit (pertes) de change	0	0	0	0			

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

### III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	30/06/2017	31/12/2016	Corrigé	Présenté	Ecart		Notes
			30/06/2016	30/06/2016	Valeur	%	
<b>Résultat de l'ensemble consolidé (A)</b>	-2 456	-804	-740	-610	-1 846	303%	
Variation des écarts de conversion	-72	31	-13	-13	-59	454%	
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	5 408	654	-294	-294			
<b>Autres éléments du résultat global (B)</b>	5 337	684	-307	-307	5 644	-1838%	
<b>Résultat global de l'ensemble consolidé (A) + (B)</b>	<b>2 880</b>	<b>-120</b>	<b>-1 047</b>	<b>-917</b>	<b>3 798</b>	<b>-414%</b>	
Attribuable à:							
. Actionnaires de VIKTORIA INVEST SA	2 871	-168	-1 108	-978	3 849	-393%	
. Participations ne donnant pas le contrôle	10	48	61	61	-51	-84%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

## IV. TABLEAUX DE FINANCEMENT CONSOLIDÉS

(en Keuros)	30/06/2017	31/12/2016	30/06/2016	30/06/2016	Ecart		Notes
			Corrigé	Présenté	Valeur	%	
Résultat net de l'ensemble consolidé	-2 456	-804	-740	-610	-1 846	303%	
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	0	0	0	0	0		
Dotations (reprises) nettes d'amortissements et provisions	1 464	878	579	579	885	153%	
Autres (produits), charges calculés	116	0	-120	-120	236	-197%	14
Coût de financement	31	225	234	105	-73	-70%	
Produits financiers	-120	-207	-94	-94	-26	28%	
(Plus-values), moins-values de cession et de dilution	653	-3	0	0	653		
<b>Capacité d'autofinancement avant intérêts et impôts</b>	<b>-311</b>	<b>89</b>	<b>-139</b>	<b>-139</b>	<b>-172</b>	<b>124%</b>	
Variation des stocks	6	0	-4	-4	10	-225%	
Variation des clients	241	-74	292	292	-51	-17%	
Variation des fournisseurs	17	116	-21	-21	39	-181%	
Variation des autres actifs et passifs courants	-460	-140	-136	-136	-324	239%	
Intérêts reçus	43	81	2	2	42	2782%	
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE OPERATIONNELLE</b>	<b>-463</b>	<b>72</b>	<b>-7</b>	<b>-7</b>	<b>-456</b>	<b>6449%</b>	
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles	-82	-131	-38	-38	-44	116%	8 & 9
Acquisitions d'actifs financiers non courants	-2	-13	-13	-13	11	-85%	11
Cession de participation	0	0	0	0	0		
Cessions d'actifs financiers non courants	288	905	37	37	251	679%	11 & 14
Incidence des variations de périmètre	0	0	0	0	0		
Variation des autres actifs et passifs non courants	0	0	0	0	0	#DIV/0!	
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE D'INVESTISSEMENT</b>	<b>204</b>	<b>762</b>	<b>-14</b>	<b>-14</b>	<b>218</b>	<b>-1547%</b>	
Dividendes versés	0	0	0	0	0		
Variation des titres d'autocontrôle	170	150	0	0	170		
Souscriptions d'emprunts	0	0	150	150	-150	-100%	
Remboursement d'emprunts	-204	-801	0	0	-204	#DIV/0!	
Intérêts payés	-120	-210	-438	-438	318	-73%	
Trésorerie provenant des actifs en cours de cession	0	0	-112	-112	112		
<b>VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE DE FINANCEMENT</b>	<b>-154</b>	<b>-861</b>	<b>-400</b>	<b>-400</b>	<b>246</b>	<b>-61%</b>	
					0		
<b>IMPACT DES DIFFERENCES DE CHANGE</b>	<b>188</b>	<b>-76</b>	<b>59</b>	<b>59</b>	<b>129</b>	<b>219%</b>	
					0		
<b>VARIATION DE TRESORERIE</b>	<b>-225</b>	<b>-104</b>	<b>-362</b>	<b>-362</b>	<b>136</b>	<b>-38%</b>	
<b>TRESORERIE NETTE</b>							
à l'ouverture	511	615	615	615	-104	-17%	
à la clôture	285	511	253	253	32	13%	
Dont :							
Trésorerie et équivalents de trésorerie	344	541	284	284	60	21%	
Découverts bancaires	-59	-30	-31	-31	-28	91%	

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 31/12/2015 présenté	16 250	1 353	-3 831	369	-802	111	13 448	191	13 639
Résultat Global									
Résultat consolidé de l'exercice				-673			-673	63	-610
Autres éléments du résultat global			-294			-11	-305	-2	-307
Sous Total	0	0	-294	-673	0	-11	-978	61	-917
Affectation du résultat			369	-369			0		0
Divers							0	-0	-0
Au 30/06/2016 Présenté	16 250	1 353	-3 757	-673	-802	100	12 469	252	12 722
Au 31/12/2015 corrigé	16 250	1 353	-4 680	475	-802	232	12 826	191	13 017
Résultat Global									
Résultat consolidé de l'exercice				-673			-673	63	-610
Autres éléments du résultat global			-294			-11	-305	-2	-307
Sous Total	0	0	-294	-673	0	-11	-978	61	-917
Affectation du résultat			369	-369			0		0
Divers						0	0	-0	-0
Au 30/06/2016 Corrigé	16 250	1 353	-4 605	-567	-802	221	11 848	252	12 100
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

*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 16 octobre 2017 après examen du comité d'audit le 16 octobre 2017.

### *Périmètre de consolidation*

Sociétés	Siège	Siren	30/06/2017	31/12/2016
			Pourcentage d'intérêt du Groupe	
Viktoria Invest	Paris	602 036 782		
<b>Secteur hôtelier :</b>				
Victoria Angkor Co. Ltd	Cambodge		75,00%	75,00%
Angkor Real Estate	Cambodge		36,75%	36,75%
<b>Secteur immobilier :</b>				
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.

### Correction d'erreur

Au 30/06/2016, l'incidence d'un SWAP de taux dans le cadre du crédit-bail de la société Paris Croix des Petits Champs n'avait pas été prise en compte. Elle l'est depuis le 31/12/2016.

Aussi, les comptes antérieurs ont été corrigés et sont présentés en regard des comptes initiaux. Les incidences, lesquelles ne concernent, dans les comptes résumés présentés au 30/06/2016, que le compte de résultat sont les suivantes :

En K EUR	30/06/2016
Dette de SWAP	751
Variation de la dette de SWAP sur le 1 <sup>er</sup> semestre 2016	129



## Faits caractéristiques de la période

### a. Structure

Au cours de la période, le solde des 41.513 titres d'auto contrôle VIKTORIA INVEST ont été cédés pour 170 K€.

La dernière mensualité de l'emprunt BRED de 85 K€ dont le paiement était prévue au protocole de 2015 en juin 2016 sera payée au 2<sup>ème</sup> trimestre 2017. 654.546 titres GASCOGNE restent nantis pour garantir cet emprunt.

Suite à la démission de Monsieur François GONTIER lors du conseil d'administration du 16 décembre 2016, Monsieur Guy WYSER-PRAÏTE est devenu le 16 février 2017 Président de la société Viktoria Invest. Il a été remplacé à cette fonction le 23 Juin 2017 par Monsieur Pierre NOLLET lequel ainsi devenu Président Directeur Général de la société.

Suite aux délégations accordées par l'Assemblée Générale du 2 Décembre 2016, le Conseil :

- du 26/01/2017a délégué à l'administrateur Directeur Général, M. Pierre NOLLET, la détermination des modalités définitives de l'émission d'action pour peu que :

- Le montant des capitaux levés soit de l'ordre de 5M€
- La décote du prix d'émission par rapport à la moyenne des 20 bourses précédant la fixation des modalités soit d'environ 20%

- du 15 mai 2017 a attribué :

- 97.500 actions gratuites aux salariés et mandataires sociaux à effet au 15 mai 2019 avec une période d'indisponibilité de 2 ans
- 97.500 options de souscription ou d'achat d'actions de la société aux personnes aux mêmes personnes (durée de vie : 5 ans, période de souscription : 01/01/2018 au 15/05/2022, prix d'exercice : 5,5 € par action)

La nouvelle direction de la société considère que ces attributions sont intervenues dans des conditions et circonstances leur permettant d'en demander la nullité en justice. Néanmoins par prudence une charge de 653 K€ a été constatée pour les actions gratuites, celle concernant les options étant non significative.

### b. Gascogne

Au 31/12/2016 (derniers comptes publiés), le Groupe Gascogne présentait un résultat net consolidé positif de 7,4 M€. Ses capitaux propres se montaient à 100,4 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 4,7 € au 30/06/2017, ce qui valorise GASCOGNE à 15.320 K€ pour les 3.259.572 titres détenus. La différence positive de valeur par rapport au 31/12/2016, soit 5.541 K€ a été inscrite en Résultat global.

L'engagement d'incessibilité des titres Gascogne se poursuit jusqu'au 31/12/2017.

### c. Hôtellerie

Le Groupe a consolidé la société Victoria Angkor comme au 31 décembre 2016 en reconnaissant des intérêts minoritaires dans la société.

### 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 2,01 € au 30/06/2017, ce qui valorise SFC à 1.035 K€ pour les 510.000 titres détenus. La différence négative de valeur par rapport au 31/12/2016, soit 133 K€ a été inscrite en « Autres éléments du résultat global ».

### 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 861 K€ au 30/06/2017 (845 K€ au 31/12/2016). Compte tenu de l'évolution du dossier, et notamment des actions en recouvrement restées infructueuses, il a été considéré qu'il devait être entièrement déprécié. Aussi, une charge de 861 K€ impacte les comptes au 30 juin 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 31/12/16 (idem au 31/12/2015). 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 dépréciation de 446 K€ est ainsi constatée au 30/06/2017. Les frais engagés sont classés en autres actifs courants.

- 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. Il

s'en est suivi la constatation d'une perte sur les intérêts dus de 116 K€ au 30 Juin 2017 (laquelle figure au Compte de Résultat dans la rubrique « Autres charges opérationnelles »).

Le montant en principal restant dû soit 595 K€ (838 K€ au 31/12/2016) 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€ (620 K€ au 31/12/2016). Le montant des intérêts capitalisés pour un montant de 733 K€ est entièrement déprécié.

Les opérations sur le semestre se résument comme suit :

En K€	Capital	Intérêts	Dépréciation	Total
Solde initial	838	796	-1.014	620
Remboursements	-243	-7		-250
Perte sur créance (1)		-116		-116
Intérêts de la période (1)		60		60
Variation de la dépréciation (1)			-120	-120
Solde final	595	733	-1.134	194

(1) Avec incidence sur le résultat

Autres opérations :

Le bien immobilier de 600 K€ provenant d'un réméré terminé en 2014 est toujours utilisé par une société en procédure collective. Par prudence, le bien est déprécié à 100% depuis le 31/12/2014. Les créances de loyers de 200 K€ sont dépréciés à hauteur de 198 K€ (189 K€ au 31/12/2016). Un compromis de vente a été signé en Juin 2017 par lequel le bien serait vendu 435 K€ et les créances de loyer remises. Compte tenu des diverses promesses signées dans le passé et n'ayant pas abouti, il a été considéré que le profit serait constaté à la signature définitive des actes.

Suite à opération avec la SCI PASSAGE 99, la société Les Vergers détient enfin une créance de 200 K€ sur la société FOCH Investissements. Elle est dépréciée à 100% depuis le 31/12/2014.

- Paris Croix des Petits Champs

Le locataire VICTOIRE EDITIONS est en procédure judiciaire depuis janvier 2017. La dette de loyer antérieure se monte à 175 K€. Le hors taxe de 150 K€ est provisionné à 100% (146 K€ au 31/12/2016).

### *Evènements postérieurs à la clôture*

- Structure

Le 29 août 2017, le Conseil d'Administration a décidé les modalités de l'émission suivante avec droit préférentiel de souscription :

- 1.300.000 actions nouvelles, pouvant être porté si le nombre des souscriptions recueillies le permettait, à 1.495.000 actions nouvelles en cas d'exercice de l'option de sur-allocation et à 975.000 si l'émission est cantonnée à 75%, portant le capital de 8.125.000€ à 11.375.000 euros (11.862.500€ en cas d'exercice intégral de l'option de sur-allocation)
- cinq actions anciennes donneront droit à la souscription de deux actions nouvelles
- le prix d'émission des actions nouvelles sera de 4,5 €

L'augmentation de capital a été réalisée fin septembre 2017 pour 1.495.000 actions. Le capital est en conséquence passé de 8.125.000 € à 11.862.500 €. Le montant apporté est de 6.727.500 €.

L'Assemblée Générale mixte du 30 septembre 2017 a notamment :

- Révoqué l'ensemble des membres du Conseil d'Administration restant en place à l'ouverture de la séance,
- Nommé de nouveaux administrateurs,
- Annulé la quatrième résolution adoptée par l'assemblée du 2 décembre 2016 relative à l'autorisation consentie au Conseil d'Administration pour décider de l'émission de titres de capital ou donnant accès au capital avec droit préférentiel de souscription,
- Annulé la cinquième résolution adoptée par l'assemblée du 2 décembre 2016 relative à l'autorisation consentie au Conseil d'Administration pour décider de l'émission de titres de capital ou donnant accès au capital sans droit préférentiel de souscription.

Le Conseil d'Administration du 30 septembre 2017 a nommé Monsieur Valéry Le HELLOCO Président directeur général.

- Hôtellerie

La société Viktoria Angkor a reçu le 5 juillet 2017 une notification de l'administration fiscale pour la période du 1<sup>er</sup> septembre 2015 au 30 octobre 2016 pour un montant de 1.766 K\$ dont 785 K\$ de pénalités et intérêts. La direction de la société a estimé que compte tenu du peu de précisions et du contexte local, cette somme ne devait pas être provisionnée au 30 juin 2017.

La société est néanmoins exposée à un passif latent maximal de 1.766 K\$.

## 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 2017 sont établis en conformité avec les normes comptables internationales (IAS/IFRS) adoptées dans l'Union Européenne et applicables au 30 juin 2017, 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 2017. 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 2016 (cf. note 2 de l'annexe aux comptes consolidés au 31 décembre 2016) à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations, d'application obligatoire pour le Groupe au 1er janvier 2017, soit :

Néant

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 2017 ou dont l'application obligatoire est postérieure au 30 juin 2017 :

N° Norme	Libellé	Observations	Date application
Améliorations annuelles (2014-2016) des IFRS	Améliorations annuelles (2014-2016) des IFRS	Non adoptées UE	01/01/17 et 01/01/18
Amendements à IAS 7	Initiative concernant les informations à fournir	Non adoptés UE	01/01/2017
Amendements à IAS 12	Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes	Non adoptés	01/01/2005
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	01/01/1990
Amendements à IAS 40	Transferts d'immeubles de placement	Non adoptés UE	01/01/2018
Amendements à IFRS 2	Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions	Non adoptés UE	01/01/2018
Amendements à IFRS 4	Appliquer IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 Contrats d'assurance	Non adoptés UE	01/01/2018
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
IFRS 9	Instruments financiers	Adoptée UE	01/01/2018
IFRS 14	Comptes de report réglementaires	Non adoptée UE	01/01/2016
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
Clarifications d'IFRS 15	Clarifications d'IFRS 15	Non adoptées UE	01/01/2018
IFRS 16 (version applicable à compter du 1er janvier 2019)	Contrats de location	Non adoptée UE	01/01/2019
IFRS 17 (version applicable à compter du 1er janvier 2021)	Contrats d'assurance	Non adoptée UE	01/01/2021
IFRIC 22	Transactions en monnaie étrangère et contrepartie anticipée	Non adoptée UE	01/01/2018
IFRIC 23	Incertitude relative aux traitements fiscaux	Non adoptée 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 30/06/2017.

## 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 :



- Secteur hôtelier du Cambodge :

La valeur recouvrable retenue a été déterminée à partir des échanges effectués précédemment en vue d'une cession de l'hôtel.

- 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
- 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.

Cours de change utilisés :

Devises	Taux moyen 1er semestre 2017	Taux du 30.06.17
USD	1,0825	1,1412

### 8) Immobilisations incorporelles

Les mouvements de la période s'analysent ainsi :

	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Ecart de conversion	30/06/2017
Droits d'utilisation de terrains	1 360			-104	1 256
Marques et autres droits	0				0
Logiciels	122			-7	115
Divers	91			-7	84
<b>Valeur brute</b>	<b>1 572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-118</b>	<b>1 454</b>
Droits d'utilisation de terrains	319	9		-25	304
Marques et autres droits	0				0
Logiciels	110	8		-6	112
Divers	61	3		-5	59
<b>Amortissements et pertes de valeur</b>	<b>490</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>-36</b>	<b>474</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>1 082</b>	<b>-20</b>	<b>0</b>	<b>-82</b>	<b>980</b>

### 9) Immobilisations corporelles

Les mouvements de l'exercice s'analysent ainsi :

	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Ecart de conversion	30/06/2017
Terrains	782			-60	722
Constructions	6 589	14		-504	6 100
Installations techniques	2 531	24		-195	2 361
Autres immobilisations corporelles	2 204	44		-161	2 087
Immobilisations en cours	0				0
<b>Valeur brute</b>	<b>12 107</b>	<b>83</b>	<b>0</b>	<b>-919</b>	<b>11 270</b>
Terrains	0				0
Constructions	3 062	134		-241	2 955
Installations techniques	1 599	71		-126	1 544
Autres immobilisations corporelles	2 048	26		-150	1 924
<b>Amortissements &amp; pertes de valeur</b>	<b>6 709</b>	<b>230</b>	<b>0</b>	<b>-516</b>	<b>6 423</b>
<b>Valeur nette</b>	<b>5 397</b>	<b>-148</b>	<b>0</b>	<b>-403</b>	<b>4 847</b>



## 10) Immeubles de placement

	30/06/2017	31/12/2016
	Paris Croix des Petits Champs	Paris Croix des Petits Champs
Immeubles de placement, solde d'ouverture	3 602	4 002
Valeur brute	6 012	6 012
Cumul des amortissements	-2 410	-2 010
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
Ecarts de conversion		
Immeubles de placement, solde de clôture	3 401	3 602
Valeur brute	6 012	6 012
Cumul des amortissements	-2 610	-2 410
Cumul des pertes de valeur		
Juste valeur des immeubles de placement comptabilisée au coût historique (1)	8 590	7 317
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	30/06/2017	Actifs financiers disponibles à la vente	Prêts et créances au coût amorti	31/12/2016
Actifs financiers, solde d'ouverture	10 958	826	11 784	11 120	900	12 020
Valeur brute	9 344	826	10 170	10 160	900	56 986
Cumul des variations de valeur	1 614	0	1 614	960	0	-44 966
Investissements		0	0	13	0	13
Intérêts courus			0			0
Gain sur achat de créance			0			0
Augmentations dues aux variations de périmètre			0			0
Cessions, remboursements		-38	-38	-829	-74	-4 507
Transferts (vers) les actifs financiers courants			0			0
Transferts (vers) les stocks			0			0
Transferts entre actifs financiers et prêts			0			0
Transferts (vers) les autres actifs courants			0			0
Transferts de titres mis en équivalence			0			0
Augmentation (diminution) provenant des variations de la juste valeur	5 410		5 410	654		4 258
Augmentation (diminution) résultant des changements de taux de change						
Actifs financiers, solde de clôture	16 368	788	17 156	10 958	826	11 784
Valeur Brute	9 344	788	10 133	9 344	826	10 170
Cumul des pertes de valeur	7 024	0	7 024	1 614	0	1 614

Les principaux mouvements du semestre s'analysent comme suit :

- 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 :

	30/06/2017		31/12/2016	
	Valeur brute	Valeur nette	Valeur brute	Valeur nette
Avance dans le cadre d'un contrat de crédit-bail	743	743	781	781
Dépôts de garantie	44	44	44	44
	<b>788</b>	<b>788</b>	<b>826</b>	<b>826</b>

Celui des actifs disponibles à la vente comme suit :

	30/06/2017		31/12/2016	
	Valeur brute	Valeur nette	Valeur brute	Valeur nette
GASCOGNE	8 964	15 321	8 964	9 779
Société Française de Casinos	369	1 035	369	1 168
Divers	11	11	11	11
	<b>9 344</b>	<b>16 368</b>	<b>9 344</b>	<b>10 958</b>

La valeur brute au 31/12/2016 a été corrigée et calée sur la valeur lors du transfert en AFS

L'écart entre Valeur brute et Valeur nette correspond aux variations de valeur constatées en OCI

## 12) Actifs d'impôts différés

Au 30.06.17, les déficits fiscaux du groupe représentent 30 millions d'euros (29 M€ au 31/12/2016) appartenant à VIKTORIA INVEST (déficits d'intégration fiscale et déficits antérieurs à l'intégration).

## 13) Stocks

	30/06/2017			31/12/2016		
	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette
Matières premières et autres	89		89	103		103
Stock d'immeubles	600	-600	0	600	-600	0
	<b>689</b>	<b>-600</b>	<b>89</b>	<b>703</b>	<b>-600</b>	<b>103</b>
Dont :						
Immobilier	600	-600	0	600	-600	0
Hôtellerie	89		89	103		103
Divers						
	<b>689</b>	<b>-600</b>	<b>89</b>	<b>703</b>	<b>-600</b>	<b>103</b>

	30/06/2017		31/12/2016	
	Les Vergers	Total	Les Vergers	Total
Immeubles en stocks, solde d'ouverture	0	0		0
Valeur brute	600	600	600	600
Cumul des pertes de valeur	-600	-600	-600	-600
Dépenses ultérieures capitalisées		0		0
Pertes de valeur (comptabilisées) reprises dans le compte de résultat		0		0
Immeubles en stocks, solde de clôture	0	0	0	0
Valeur brute	600	600	600	600
Cumul des pertes de valeur	-600	-600	-600	-600
Juste valeur des immeubles de placement comptabilisés au coût historique		0		0
Prix de cession				
Marge bénéficiaire (déficitaire)				

#### 14) Actifs financiers courants

	30/06/2017	31/12/2016
Titres à céder à moins d'un an		
Créances liées à des opérations immobilières (1)	2 189	2 307
Autres créances diverses		
Valeur brute	2 189	2 307
A déduire : dépréciations (2)	-1 995	-842
Valeur nette	194	1 465
(1) Opérations Sofilot	861	845
Prêt Val Thaurin	1 328	1 634
(2) Opérations Sofilot	-861	
Prêt Val Thaurin	-1 134	-842

#### 15) Autres actifs courants

	30/06/2017	31/12/2016
Avances et acomptes versés	14	12
Créances sur l'Etat	268	275
Créances sur le personnel	6	5
Créances auprès des organismes sociaux		
Autres créances diverses (1)	1 331	1 352
Charges constatées d'avance	189	141
Valeur brute	1 808	1 784
A déduire : dépréciations (2)	-647	-645
Valeur nette	1 161	1 139
Dont :		
Immobilier	599	551
Hôtellerie	390	468
Divers	172	120
	1 161	1 139
(1) soit :		
Créances sur opérations immobilières	1 070	1 070
avance partie liée	1	1
débiteurs divers	260	282
(2) soit :		
sur créance sur opération immobilière	-647	-645

## 16) 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 30/06/17	3 250 000	1 170 418	2,5
au 31/12/16	3 250 000	1 170 418	2,5
au 31/12/15	3 250 000	1 193 752	5
au 31/12/14	3 250 000	1 012 906	5
au 31/12/13	3 250 000	952 139	5

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

Actions VIKTORIA INVEST auto détenues :

	Nombre d'actions	Prix unitaire	En euros
Actions autodétenues au 1er janvier	41 513	7,40	307 107
Acquisitions de la période	0		0
Cessions de la période	-41 513	7,40	-307 107
Actions auto détenues au 30/06/2017	0		0

### b) Décisions du Conseil

Le Conseil d'Administration du 15 mai 2017 a attribué :

- 97.500 actions gratuites aux salariés et mandataires sociaux à effet au 15 mai 2019 avec une période d'indisponibilité de 2 ans
- 97.500 options de souscription ou d'achat d'actions de la société aux personnes aux mêmes personnes (durée de vie : 5 ans, période de souscription : 01/01/2018 au 15/05/2022, prix d'exercice : 5,5 € par action)

La nouvelle direction de la société considère que ces attributions sont intervenues dans des conditions et circonstances leur permettant d'en demander la nullité en justice. Néanmoins par prudence une charge de 653 K€ a été constatée pour les actions gratuites, celle concernant les options étant non significative.

### 17) 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		30/06/2017	31/12/2016
Emprunts à plus d'un an et moins de cinq ans		1 426	1 387
Emprunts à plus de cinq ans		2 608	2 804
Passifs financiers non courants	I	4 034	4 191
Emprunts à moins d'un an		394	385
Intérêts courus sur emprunts		14	10
Banques créditrices		59	30
Passifs financiers courants	II	467	426
<b>Total Passifs financiers</b>	<b>III = I + II</b>	<b>4 501</b>	<b>4 617</b>
dont Taux fixe		99	96
Taux variable		4 402	4 521
Certificats de dépôts		0	0
Disponibilités		344	541
<b>Trésorerie et équivalents de trésorerie</b>	<b>IV</b>	<b>344</b>	<b>541</b>
<b>Endettement financier net</b>	<b>(III - IV)</b>	<b>4 157</b>	<b>4 076</b>

Echéances des emprunts :

	2017 - 2018	2018 - 2019	2019 - 2020	2020 - 2021	2021 - 2022	2022 - 2023	2023 - 2024	2024 - 2025	2025 - 2026	TOTAL
<b>Emprunts</b>										
Taux Fixe	85									85
Taux Variable	309	327	346	366	387	408	430	454	1 316	4 343
intérêts courus	14									14
<b>Découvert bancaire</b>										
Taux variable	59									59
<b>Total</b>	<b>467</b>	<b>327</b>	<b>346</b>	<b>366</b>	<b>387</b>	<b>408</b>	<b>430</b>	<b>454</b>	<b>1 316</b>	<b>4 501</b>

	30/06/2017	31/12/2016
Un crédit à moyen terme d'un montant de 6 000 000 €, accordé par la BRED Banque Populaire pour financer l'acquisition de valeurs mobilières. Les modalités de remboursement sont les suivantes : 8 échéances annuelles d'un montant de 750 K€ hors intérêts au taux fixe de 6.38% l'an (1ère échéance : 31 juillet 2008). Par avenant du 14/12/2015, il a été convenu que la dernière échéance de 750 K€ auxquels s'ajoutent des intérêts dus, soit 47,85 K€ et diminué par un paiement de 100 K€ du 31/07/15 serait payée en sept mensualités après une période de franchise de 4 mois, la première échéance étant au 31/12/2015 et la dernière au 30/06/2016. Cet emprunt est garanti par le nantissement de 654.546 titres Gascoigne	85	85
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.	4 343	4 491
	4 429	4 576

Crédit-Bail	30/06/2017	31/12/2016
<b>Valeur d'acquisition par le Crédit-bailleur</b>	6 000	6 000
<b>Amortissements :</b>		
Cumul antérieur	2 405	2 005
Dotations de l'exercice	200	400
<b>Valeur Nette</b>	3 395	3 595
<b>Redevances :</b>		
Cumul antérieur	2 073	1 734
De l'exercice	173	339
<b>Total</b>	2 246	2 073
<b>Restant à payer</b>	(1)	(2)
à un an	359	352
de 2 à 5 ans	1 587	1 558
au-delà de 5 ans	1 484	1 698
<b>TOTAL</b>	3 430	3 608
<b>Valeur résiduelle</b>		
à un an		
de 2 à 5 ans		
au-delà de 5 ans	1 200	1 200

(1) selon taux du 27/06/2017

(2) selon taux du 27/12/2016

Il est assorti d'une avance-preneur de 1.200 K€ laquelle est remboursée au rythme des redevances. Le montant restant au 30/06/2016 est de 741 K€.

## 18) Informations sectorielles

## a) Chiffre d'affaires

	1er semestre		2ème semestre		Cumul
Hôtellerie	1 947				
Immobilier	138				
Divers	23				
2017	2 108				
Hôtellerie	2 286	52%	2 141	48%	4 427
Immobilier	138	51%	130	49%	268
Divers	30	50%	31	50%	61
2016	2 454		2 302		4 756

## b) Analyse des résultats par activités

	Immobilier	Hôtellerie	Structure	juin-17
Produit des activités ordinaires	138	1 947	23	2 108
Charges opérationnelles	-535	-1 797	-2 227	-4 560
Dont charges externes	-81	-682	304	-1 067
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-337	-246	-886	-1 469
Résultat opérationnel courant	-398	150	-2 204	-2 452
Autres produits et charges opérationnels non courants	117	1	0	119
Résultat opérationnel	-280	151	-2 204	-2 333
Produits financiers	101	3	16	120
Charges financières	-27	0	-216	-243
Quote-part des entreprises mises en équivalence				0
Résultat avant impôt	-206	154	-2 404	-2 456
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	-206	154	-2 404	-2 456

	Immobilier	Hôtellerie	Structure	juin-16
Produit des activités ordinaires	138	2 286	30	2 454
Charges opérationnelles	-464	-1 911	-684	-3 059
Dont charges externes	-63	-762	-309	-1 134
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-401	-235	-2	-638
Résultat opérationnel courant	-326	375	-654	-605
Autres produits et charges opérationnels non courants	120	0	4	124
Résultat opérationnel	-206	376	-650	-481
Produits financiers	75	2	16	94
Charges financières	-221	0	-84	-306
Quote-part des entreprises mises en équivalence				0
Résultat avant impôt	-352	378	-718	-693
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	0	0		0
Charge d'impôt sur le résultat	-18	-47	18	-47
Résultat net de l'ensemble consolidé	-370	331	-700	-740



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

c) Analyse du capital investi par activité

	30/06/2017		31/12/2016	
<b>Répartition par activité :</b>				
Immobilier	2 163	10,33%	2 483	14,47%
Hôtellerie	3 058	14,61%	3 499	20,39%
Structure	15 716	75,06%	11 174	65,13%
	<b>20 937</b>	<b>100,00%</b>	<b>17 155</b>	<b>100,00%</b>
<b>Répartition géographique :</b>				
France	17 879	85,39%	13 656	65,23%
Asie	3 058	14,61%	3 499	16,71%
	<b>20 937</b>	<b>100,00%</b>	<b>17 155</b>	<b>100,00%</b>
<b>Réconciliation du capital investi :</b>				
Capitaux propres	16 750		13 047	
A ajouter :				
Impôts différés	0		0	
Provisions courantes et non courantes	30		32	
Endettement financier net	4 157		4 076	
	<b>20 937</b>		<b>17 155</b>	

d) Analyse sectorielle du bilan

	Immobilier	Hôtellerie	Structure	30/06/2017
Goodwill	0	0	-	0
Immobilisations incorporelles	0	980	0	980
Immobilisations corporelles	21	4 804	22	4 847
Immeubles de placement	3 401	0	-	3 401
Actifs biologiques	0	0	-	-
Titres mis en équivalence	0	0	-	0
Autres actifs financiers	755	0	16 401	17 156
Actifs non courants et groupe d'actifs détenus en vue de la vente	0	0	-	0
Autres actifs non courants	0	0	-	0
<b>Actifs non courants</b>	<b>4 178</b>	<b>5 784</b>	<b>16 423</b>	<b>26 384</b>
Stocks et en-cours	0	89	-	89
Clients	88	128	34	250
Actifs financiers courants	194	0	0	194
Fournisseurs	-164	-345	-595	-1 104
Dettes fiscales et sociales	-40	-20	-141	-201
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	-	0	-	0
Autres actifs moins passifs courants et non courants	-2 094	-2 577	-4	-4 675
<b>Actifs moins passifs hors endettement net</b>	<b>-2 015</b>	<b>-2 726</b>	<b>-707</b>	<b>-5 447</b>
<b>Capitaux investis</b>	<b>2 163</b>	<b>3 058</b>	<b>15 716</b>	<b>20 937</b>



	Immobilier	Hôtellerie	Structure	31/12/2016
Goodwill	-	0	-	0
Immobilisations incorporelles	-	1 082	0	1 082
Immobilisations corporelles	24	5 353	20	5 397
Immeubles de placement	3 602	-	-	3 602
Actifs biologiques	-	-	-	0
Titres mis en équivalence	-	-	-	0
Autres actifs financiers	793	0	10 991	11 784
Actifs non courants et groupe d'actifs détenus en vue de la vente	-	0	-	0
Autres actifs non courants	0	0	0	0
<b>Actifs non courants</b>	<b>4 419</b>	<b>6 435</b>	<b>11 011</b>	<b>21 865</b>
Stocks et en-cours	0	103	-	103
Clients	27	502	34	564
Actifs financiers courants	620	-	845	1 465
Fournisseurs	-202	-593	-393	-1 188
Dettes fiscales et sociales	-29	-193	-190	-413
Passifs liés aux actifs détenus en vue de la vente	-	-	-	0
Autres actifs moins passifs courants et non courants	-2 351	-2 755	-134	-5 241
<b>Actifs moins passifs hors endettement net</b>	<b>-1 936</b>	<b>-2 937</b>	<b>162</b>	<b>-4 710</b>
<b>Capitaux investis</b>	<b>2 483</b>	<b>3 499</b>	<b>11 174</b>	<b>17 155</b>

### 19) Autres produits et charges opérationnels non courants

	30/06/2017		30/06/2016	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Étalement plus-value cession crédit-bail PCDPC		120		120
Litiges fiscaux	-4	4	-14	14
Pertes sur créances VAL THAURIN				
Créance BEFED			-128	128
Divers	-3	2	-45	49
	<b>-7</b>	<b>125</b>	<b>-187</b>	<b>311</b>

### 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	30/06/2017	31/12/2016
<b>Engagements donnés</b>				
Nantissement de 100% des parts de SNC Paris Croix des Petits Champs et engagement de VI de conserver les titres de SAIP	SAIP & VI	Natixis Lease	4 343	4 491
Nantissement de 654.546 titres Gascogne en garantie d'emprunt de VI	VI	BRED	85	85
<b>TOTAL</b>			<b>4 429</b>	<b>4 576</b>
<b>Engagements reçus</b>				
Caution sur avance Marcoux	SAIP	M. Coencas	26	26
Hypothèque sur bien immobilier dans le cadre d'un prêt	LES VERGERS	SCI Val Thaurin	1 328	1 634
<b>TOTAL</b>			<b>1 354</b>	<b>1 660</b>
<b>Engagements réciproques</b>				
Loyers futurs	VI	Grenat (hors taxes)	547	698
Garantie décennale couverte par assurance	LES VERGERS	Divers	mémoire	mémoire
<b>TOTAL</b>			<b>547</b>	<b>698</b>

## 21) Informations relatives aux parties liées

Les conditions de rémunération des mandataires sociaux du groupe sont arrêtées par le conseil d'administration. L'ensemble des rémunérations et avantages assimilés accordés aux membres des organes d'administration et de la direction du groupe, s'établit comme suit :

	Rémunérations brutes	Charges sociales	30/06/2017	Rémunérations brutes	Charges sociales	31/12/2016
Avantages à court terme	116	77	194	461	207	668
Actions gratuites	544	109	653			
Indemnité de fin de contrat	0	0	0	0	0	0
	660	186	846	461	207	668

Par « avantages à court terme », il faut entendre la rémunération proprement dite, les congés payés, les primes, l'intéressement, les avantages en nature et la participation des salariés.

