



VIKTORIA INVEST

RAPPORT ANNUEL 2017

Sommaire

1. Déclaration des personnes physiques qui assument la responsabilité de ce rapport	4
2. Comptes annuels	5
3. Comptes consolidés	30
4. Rapport consolidé de gestion du Conseil d'administration (article L.225-100 du Code de commerce)	78
4.1 Informations relatives à l'activité de la Société et du Groupe	78
4.2 Informations portant sur les mandataires sociaux.....	100
4.3 Informations juridiques, financières et fiscales	100
4.4 Informations visées par l'article R.225-102 du Code de commerce (Tableau des résultats au cours de chacun des cinq derniers exercices)	108
4.5 Informations visées par l'article L.225-102-3 du Code de commerce (Rapport sur les paiements effectués au profit des Gouvernements)	108
5. Annexes au rapport de gestion	109
5.1 Rapport sur les options de souscription ou d'achat d'actions (article L.225-184 du Code de commerce)	109
5.2 Rapport sur les attributions gratuites d'actions (article L.225-197-4 du Code de commerce)	110
6. Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise (article L.225-37 dernier alinéa du Code de commerce)	111
6.1 Informations relatives à la composition et au fonctionnement des organes de direction, d'administration et de surveillance	111
6.2 Informations relatives à la rémunération des organes de direction, d'administration et de surveillance	124
6.3 Informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange	131
7. Rapport du Conseil d'administration sur les projets de résolutions présentées à l'assemblée générale (ordinaire/mixte)	133
8. Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux comprenant le rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise (L.225-235 dernier alinéa du Code de commerce)	137
9. Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes consolidés	147
10. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes	156

Message du Président Directeur Général

Chers actionnaires,

Le 8 novembre 2018, après de nombreuses difficultés, le Conseil d'administration a arrêté les comptes sociaux et consolidés de VIKTORIA INVEST (ci-après la « **Société** »).

Le présent rapport a pour objet de vous rendre compte de l'activité de la Société au cours de l'exercice écoulé dans le cadre de l'approbation des comptes sociaux et des comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

L'année 2017 a de nouveau été une année de transition et de grands changements pour notre Société.

Vous avez bien voulu donner votre confiance à une nouvelle équipe dirigeante en renouvelant l'ensemble du Conseil d'administration lors de l'assemblée générale mixte du 30 septembre 2017.

Notre objectif a été et demeure de mener à bien le retournement de ce Groupe qui était jusque là sclérosé grâce à notre programme d'économies et de réduction de charge.

L'exercice 2017 a été également marqué principalement par :

- la poursuite du désendettement du Groupe (-0,394M€) comme de la Société mère (-0,611M€) ;
- la survenance de contentieux avec les anciens membres de la direction suite aux modifications dans la gouvernance ;
- une décision de déconsolidation de la filiale cambodgienne VICTORIA ANGKOR CO LTD et de sa propre filiale VICTORIA ANGKOR REAL ESTATE avec effet au 18 décembre 2017 ;
- la survenance de nombreux contentieux venant perturber le bon fonctionnement du Groupe.

Nous avons en outre été contraints de solliciter une suspension de la cotation du titre Viktoria Invest en date du 23 janvier 2017 (communiqué Euronext du 22 janvier 2017) au regard des difficultés que nous avons rencontrées. La cotation a repris le 13 novembre 2018 à l'ouverture des marchés.

En 2017, VIKTORIA INVEST a également conduit une augmentation de son capital. Une nouvelle augmentation de capital a été décidée par le Conseil d'administration le 8 novembre dernier afin de renforcer les capitaux propres de la Société.

Ces apports successifs de trésorerie devraient permettre le retournement du Groupe.

Nous aurons ensuite à cœur de relancer les investissements de la Société et de valoriser les actifs restants de la Société.

Valéry Le Helloco, Président Directeur Général

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

Nom et fonction du responsable du rapport financier annuel :
Monsieur Valery Le Helloco, Président Directeur général

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes 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 de gestion figurant en page 7 présente 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 7 décembre 2018



Valery Le Helloco
Président Directeur Général

2. Comptes annuels

VIKTORIA INVEST

Société Anonyme au capital de 11.862.500 Euros
Siège social : 48 Avenue Victor Hugo - 75116 PARIS
RCS Paris B 602 036 782

COMPTES ANNUELS AU 31 DECEMBRE 2017

SOMMAIRE :

1. **BILAN ACTIF**
2. **BILAN PASSIF**
3. **COMPTE DE RESULTAT**
4. **TABLEAU DE FINANCEMENT**
5. **ANNEXE**

1 - BILAN ACTIF

En K euros	Montant net au		Variation		Notes
	31.12.2017	31.12.2016	Euros	%	
Concessions, brevets, licences					
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES					
Autres immobilisations corporelles	21	20		0%	
IMMOBILISATIONS CORPORELLES	21	20		0%	
Titres de participation	18 294	15 476	2 818	18%	
Créances rattachées à des participations	389	3 449	-3 060	-89%	
Titres immobilisés de l'activité de portefeuille					
Autres titres immobilisés		139	-139	-100%	
Autres immobilisations financières	44	889	-845	-95%	
IMMOBILISATIONS FINANCIERES	18 728	19 953	-1 225	-6%	2
ACTIF IMMOBILISE	18 748	19 973	-1 225	-6%	1
Créances clients et comptes rattachés	13	146	-133	-91%	
Autres créances	60	64	-4	-6%	3
Valeurs mobilières de placement	1 000		1 000		
Disponibilités	4 532	169	4 363	2583%	
Charges constatées d'avance	62	61	1	1%	
ACTIF CIRCULANT	5 668	441	5 227	1186%	
Ecarts de conversion Actif	1 492	1 170	322	27%	13
TOTAL	25 908	21 584	4 324	20%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers.

2 - BILAN PASSIF

En K euros	31.12.2017	31.12.2016	Variation		Notes
			Euros	%	
Capital	11 863	8 125	3 738	46%	
Primes d'émission, de fusion, d'apport	4 262	1 286	2 976		
Réserve légale	3 080	3 080			
Réserves réglementées	5 579	5 579			
Autres réserves	2 211	2 211			
Report à nouveau	-3 703	-3 745	42	-1%	
Bénéfice (Perte) de l'exercice	-2 706	42	-2 748	-6501%	
CAPITAUX PROPRES	20 587	16 579	4 008	24%	6
Provisions pour risques	1 492	1 170	322	28%	
Provisions pour charges	718	17	700		
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	2 210	1 187	1 022	86%	7
Emprunts auprès des établissements de crédit	5	97	-92	-95%	8
Emprunts et dettes financières divers	2 517	3 036	-519	-17%	9
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	281	234	48	20%	
Dettes fiscales et sociales	154	194	-40	-20%	
Autres dettes	87	163	-77	-47%	
Produits constatés d'avance	67	94	-27	-29%	
DETTES	3 112	3 818	-706	-18%	
Ecarts de conversion Passif					
TOTAL	25 908	21 584	4 324	20%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers.

3 - COMPTE DE RESULTAT

En K euros	31.12.2017	31.12.2016	Variation		Notes
			Euros	%	
Chiffre d'Affaires	230	306	-76	-25%	24
Reprise sur provisions et transferts de charges	16		16		
Autres produits				-50%	
PRODUITS D'EXPLOITATION	246	306	-60	-20%	
Autres achats et charges externes	1 053	628	425	68%	
Impôts, taxes et versements assimilés	16	22	-6	-28%	
Salaires et traitements	406	423	-16	-4%	
Charges sociales	203	210	-7	-3%	
Dotation aux amortissements sur immobilisations	4	5	-1	-19%	1
Dotation aux dépréciations sur actif circulant	329		329		
Autres charges		90	-90	-100%	
CHARGES D'EXPLOITATION	2 011	1 378	634	46%	
RESULTAT D'EXPLOITATION	-1 765	-1 072	-693	65%	
Produits financiers	3 969	1 381	2 588	187%	
Charges financières	4 844	97	4 747	4903%	
RESULTAT FINANCIER	-875	1 284	-2 159	-168%	21
RESULTAT COURANT AVANT IMPOT	-2 640	213	-2 853	-1342%	
Produits exceptionnels	75	4 613	-4 538	-98%	
Charges exceptionnelles	141	4 809	-4 668		
RESULTAT EXCEPTIONNEL	-66	-196	130	-66%	22
Impôt sur les bénéfices		-25	25	-100%	
BENEFICE (PERTE) DE L'EXERCICE	-2 706	42	-2 748	-6501%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers.

4 - TABLEAU DE FINANCEMENT

En K euros	31.12.2017	31.12.2016	Variation		Notes
			K Euros	%	
Résultat de l'exercice	-2 706	42	-2 748	-6501%	
Impact des différences de change					
Dotations (reprises) nettes d'amortissements & de provisions (Plus-values), moins-values de cession	1 176	-4 880	6 056	-124%	
Charges et (produits d'intérêts) IS	9	33	-24	-72%	
		-25	25		
Capacité d'autofinancement hors IS et intérêts	-1 383	-967	-416	43%	
Variation du fonds de roulement	-104	-92	-12	13%	
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DE (UTILISE DANS) L'EXPLOITATION	-1 487	-1 060	-428	40%	
Acquisitions d'immobilisations incorporelles & corporelles	-4	-3	-1	30%	1
Acquisitions d'immobilisations financières	-2	-13	11	-86%	2
Cessions d'immobilisations financières		960	-960	-100%	2
Variation des comptes courants Groupe hors ME (*) encaissement	781	4 257	-3 476	-82%	2
décaissement	-706	-3 571	2 865	-80%	2
FLUX DE TRESORERIE PROVENANT DES (AFFECTE AUX) OPERATIONS D'INVESTISSEMENT	69	1 608	-1 539	-96%	
Augmentation de capital	6 714				6
Acquisition d'actions propres					
Cession d'actions propres	170	150	20		
Augmentation (diminution) des dettes financières	-85	-518	433		
Intérêts payés	-20	-27	7		
Dividende payé					
FLUX PROVENANT DES (AFFECTE AUX) OPERATIONS DE FINANCEMENT	6 778	-395	7 173		
VARIATION DE TRESORERIE	5 359	153	5 207	3407%	
Trésorerie nette à l'ouverture	168	15	153	1011%	
Transfert de trésorerie à immobilisations financières					
Impact des différences de change					
TRESORERIE NETTE A LA CLOTURE	5 527	168	5 359	3191%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers.

5 - ANNEXE

A Faits caractéristiques de la période

Les comptes ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 8 Novembre 2018 après examen du comité d'audit du 8 Novembre 2018.

Les principales opérations de l'exercice ont porté sur :

A.1 Structure

- Suite à la démission de Monsieur François GONTIER lors du conseil d'administration du 16 décembre 2016, Monsieur Guy WYSER-PRATTE 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.
- Au cours du 1^{er} trimestre 2017, 41.513 titres d'auto contrôle VIKTORIA INVEST, de valeur initiale de 307 K€, ont été cédés pour 170 K€. Compte tenu des dépréciations antérieures, un gain de 31 K€ est constaté sur l'exercice.
- 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)
 - a augmenté le capital de 3.738 K€ assorti d'une prime d'émission de 2.976 K€.
- L'Assemblée Générale du 30 Septembre 2017 a voté un changement de la gouvernance, M. Le HELLOCO devenant Président.
- La nouvelle direction de la société considère que les attributions mentionnées ci-dessus sont intervenues dans des conditions et circonstances leur permettant d'en demander la nullité en justice. Néanmoins par prudence une charge de 185 K€ a été constatée pour les charges sociales liées.

A.2 Gascogne

Au 31/12/2017, le Groupe Gascogne présentait un résultat net consolidé positif de 8,2 M€ (7,4 M€ au 31/12/2016). Ses capitaux propres se montaient à 108,1 M€ (100,4 M€ au 31/12/2016).

Au 31 Décembre 2017, VIKTORIA INVEST détient 3.259.572 titres Gascogne, soit 15,98% du capital, ce qui représente une valeur de 17,3 M€ des capitaux propres. Le cours de bourse est de 3.98 € au 31/12/2017 (3 € au 31/12/2016), soit une valeur boursière pour la quote-part de VIKTORIA INVEST de 12.973 K€ (9.779 K€ au 31/12/2016), valeur nette retenue dans les comptes de VIKTORIA INVEST au 31/12/2017. Ainsi une reprise de provision de 3.194 K€ a été constatée sur l'exercice.

L'engagement d'inaccessibilité des titres Gascogne s'est terminé le 31/12/2017.

A.3 Victoria Angkor

En décembre 2017, la société a perdu le contrôle de Victoria Angkor. Aussi les titres (791 K€), les créances rattachées à des participations (2.263 K€) et les créances clients (77 K€) ont été dépréciés à 100%.

Cette perte de contrôle est motivée par des manœuvres présumées frauduleuses d'anciens dirigeants, sur plusieurs années qui ont conduit à trois décisions de justice cambodgienne (première instance, appel et Cour suprême) qui ont acté judiciairement une confusion entre EEM (actuel Viktoria Invest) et son représentant légal (François Gontier), ce dernier se voyant attribuer à titre personnel, les droits de la société qu'il représentait.

Depuis la décision de la Cour suprême et nonobstant diverses actions conduites par le Conseil d'administration avant et après le rendu de cette décision, la Société n'a plus accès aux comptes bancaires et aux éléments comptables de sa Filiale et se voit interdire l'accès aux locaux et à tous lien avec les salariés.

La Société a engagé différentes procédures tant en France qu'au Cambodge pour retrouver ses droits. A ce jour aucune n'a abouti.

Dès lors, actuellement, la société n'a plus :

- De rendements de la part de cette entité,
- La capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité qui avait fait l'objet de son investissement en vue d'influer sur le montant des rendements.

A.4 Investissements immobiliers

Dans le cadre des opérations immobilières avec la société SOFILOT, VIKTORIA INVEST a vu son compte courant, rémunéré à 4,5% l'an, augmenter des intérêts de l'exercice (32 K€uros) pour s'établir à 877 K€uros au 31/12/2017 (845 K€uros au 31/12/2016). Compte tenu de l'absence de réponse aux demandes de remboursement, des difficultés financières de l'actionnaire principal de SOFILOT et des liens entre les deux sociétés, par prudence, cette créance, classée en « Autres immobilisations financières » a été entièrement dépréciée au 31/12/2017.

A.5 Casinos

VIKTORIA INVEST détient au 31/12/2017 510.000 titres soit 10,01 % du capital de la SOCIETE FRANCAISE DE CASINOS (SFC) (idem au 31/12/2016).

La holding SOCIETE FRANCAISE DE CASINOS est dans la septième année de son plan de redressement homologué par le Tribunal de Commerce de Paris le 12 août 2011.

Le cours de bourse de l'action SFC est de 3,10 € par action au 31 décembre 2017 (2,29 € au 31/12/2016), ce qui porte la quote-part de VIKTORIA INVEST à 1.581 K€ (1.168 K€ au 31 décembre 2016) à comparer au prix d'acquisition des titres de 2.914 K€.

La Direction de VIKTORIA INVEST a considéré que la valeur de la participation de VIKTORIA INVEST dans SFC devait être ajusté au cours de bourse. La dépréciation des titres a en conséquence été ajustée de 413 K€ pour être portée à 1.333 K€ au 31/12/2017 (1.746 K€ au 31/12/2016).

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€. Afin de faire face à l'éventuel risque financier, une provision pour risque de la différence de valeur entre le cours de bourse et les 1.050 K€, soit 531 K€, a été constatée.

B Événements postérieurs

- La société a engagé de multiples procédures tant en France qu'au Cambodge pour recouvrer le contrôle de l'hotel. A ce jour elles n'ont pas abouti.
- Dans le cadre d'une augmentation de capital de Gascogne en juillet 2018, la société a souscrit à 642.518 actions pour un prix de souscription de 1.606 K€. A cette fin différents actionnaires ont apporté des fonds en compte courant.
- 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€.
- La société a entrepris différentes actions judiciaires contre des anciens dirigeants lesquels ont également engagé des procédures.
- Des salariés licenciés début 2018 ont engagé des procédures contre la société.

C Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels ont été établis en conformité avec les principes comptables en vigueur en France.

Les conventions comptables ont été appliquées conformément aux hypothèses de base :

- continuité de l'exploitation,
- permanence des méthodes comptables,
- indépendance des exercices,

et conformément aux règles générales d'établissement et de présentation des comptes annuels ainsi que du règlement de l'ANC n° 2014-03 du 5 juin 2014 modifié par les règlements ANC 2015-06 et ANC 2016-07.

La méthode des coûts historiques est celle retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité. Les états financiers ont été établis en appliquant le principe de la continuité d'exploitation.

Les principales méthodes utilisées sont les suivantes :

a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Elles recouvrent essentiellement des logiciels amortis sur 12 mois.

b) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût d'acquisition.

Les amortissements sont calculés sur la durée d'utilisation estimée des immobilisations selon les méthodes linéaires (L) ou dégressives (D) suivantes :

- Agencements et installations : L sur 3 à 10 ans,
- Matériel de bureau et informatique : L ou D, sur 2 à 5 ans,
- Mobilier de bureau : L sur 3 à 10 ans.

c) Participations et créances rattachées

Les titres de participation figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Les frais d'acquisition sont comptabilisés en charges au titre de l'exercice de l'acquisition des titres de participation. Lors de cessions ou d'annulations, les titres de participation sont valorisés au coût unitaire moyen pondéré (C.U.M.P.) calculé lors de chaque entrée.

Une dépréciation est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition. La valeur d'inventaire est déterminée en fonction des capitaux propres et des perspectives de rentabilité des sociétés et de la valeur probable de négociation.

d) Autres titres immobilisés

Les autres titres immobilisés figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Lors de cessions ou d'annulations, les autres titres immobilisés sont valorisés selon la méthode du « premier entré premier sorti » (P.E.P.S).

Une provision est constituée lorsque la valeur d'inventaire est inférieure au coût d'acquisition. La valeur d'inventaire est déterminée pour les titres cotés selon le cours de bourse et pour les titres non cotés selon la valeur probable de négociation.

e) Autres immobilisations financières

Les autres immobilisations financières figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Elles sont dépréciées en cas de risque d'irrécouvrabilité.

f) Créances

Les créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Une provision pour dépréciation est pratiquée s'il existe un risque de non-recouvrement.

g) Valeurs mobilières de placement

Les valeurs mobilières de placement figurent au bilan à leur coût d'acquisition. Une provision est constituée lorsque leur valeur de marché est inférieure au coût d'acquisition.

h) Opérations en devises

Les charges et produits exprimés en devises sont enregistrés, pour leur contre-valeur, en euros à la date de l'opération. Les dettes, créances, disponibilités en devises figurent au bilan pour leur contre-valeur en euros au cours de clôture. La différence résultant de la conversion des dettes et créances en devises à ce dernier cours est portée au bilan sur les lignes « Ecart de conversion ». Les pertes latentes non compensées font l'objet d'une provision pour risques.

i) Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges sont relatives principalement aux éléments suivants :

- engagements de versements de rentes pris antérieurement par la Société,
- risques de change,
- risques sur filiales,
- contrôles fiscaux,
- risques sociaux.

j) Consolidation

La société n'est pas consolidée par un autre groupe. En revanche elle établit des comptes consolidés comme tête d'un groupe. Les états financiers consolidés peuvent être obtenus sur le site : <http://www.viktoria-invest-group.com/>

D Compléments d'information sur le bilan et le compte de résultat

Les informations sont données, sauf indication contraire, **en milliers d'euros**.

1) Immobilisations

	Au 31/12/16	Augmentation	Diminution	Intérêts	Transfert	Variation de change	Au 31/12/17
Immobilisations Incorporelles	30						30
à déduire : amortissements et dépréciations	-30						-30
Valeur nette							
Immobilisations Corporelles	88	4					92
à déduire : amortissements	-68	-4					-72
Valeur nette	20						21
Immobilisations Financières	68 088	45	-989	46		-321	66 869
à déduire : dépréciations	-48 135	-3 930	3 923				-48 142
Valeur nette	19 953	-3 885	2 935	46		-321	18 728
TOTAL Valeur brute	68 206	49	-989	46		-321	66 992
Amortissements et dépréciations	-48 233	-3 934	3 923				-48 244
Valeur nette	19 973	-3 885	2 935	46		-321	18 748

2) Immobilisations financières

Secteur / société	Valeurs Brutes						Dépréciations					Net	
	Au 31/12/16	+	-	intérêts	Var Change	transfert	Au 31/12/17	Au 31/12/16	+	-	transfert	Au 31/12/17	Au 31/12/17
Titres de Participation													
Groupe Gascogne (1)	48 123						48 123	38 344		-3 194		35 150	12 973
Hotels :													
Victoria Angkor Co	791						791	791				791	
Immobilier :													
Les Vergers	3 696						3 696	3 696				3 696	
SNC Paris Croix des Petits Champs SAIP	3 738						3 738						3 738
Aquaculture :													
FMB-Aquapole	3 161						3 161	3 161				3 161	
Casinos :													
Société Française de Casinos	2 914						2 914	1 746		-413		1 333	1 581
Divers	619	2					620	619				619	2
Sous-Total	63 041	2					63 042	47 565	791	-3 607		44 748	18 294
(1) Nombre de titres	3 259 572						3 259 572						
Créances rattachées													
Groupe Gascogne													
Hotels :													
Victoria Angkor Co	2 859		-275		-321		2 263	2 263				2 263	
Immobilier :													
Les Vergers	992	44	-406	14			643	402		-148		254	389
SNC Paris Croix des Petits Champs (2) SAIP (3)													
Aquaculture :													
FMB-Aquapole													
Sous-Total	3 850	44	-681	14	-321		2 905	402	2 263	-148		2 516	389
(2) C/C créateur de :	-1 405	-100	627	-19			-897						
(3) C/C créateur de :	-1 474		36	-24			-1 463						
Autres Titres													
Actions d'autocontrôle (4) Immobilière Vauban	307		-307					168		-168			
Sous-Total	307		-307					168		-168			
(4) Nombre de titres	86 513		-86 513				0						
Autres immobilisations financières													
Dépôts et cautions	44						44						44
Prêt SOFILOT	845			32			877	877				877	
Sous-Total	889			32			922	877				877	44
TOTAL	68 088	45	-989	46	-321		66 869	48 135	3 930	-3 923		48 142	18 728

3) Autres créances

	31.12.2017	31.12.2016
Valeur brute	60	64
A déduire : provisions pour dépréciation		
Valeur nette	60	64
dont débiteurs divers		
brut	1	1
provision		

4) Produits à recevoir

Les produits à recevoir, inclus dans les postes de l'actif, sont les suivants :

	31.12.2017	31.12.2016
Créances rattachées à des participations		
Autres immobilisations financières		
Clients	63	22
Autres créances	16	14
Total	78	36

5) Etat des échéances des créances

ETAT DES CREANCES	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
De l'actif immobilisé	3 827	3 782	44
Créances rattachées à des participations	2 905	2 905	
Prêts	877	877	
Autres immobilisations financières	44		44
De l'actif circulant	279	279	
Créances clients	157	157	
Autres créances	60	60	
Charges constatées d'avance	62	62	
Total	4 106	4 062	44

6) Capitaux propres

Les capitaux propres ont évolué comme suit :

	31.12.2016	Affectation du résultat	Augmentation de capital	Résultat de l'exercice	31.12.2017
Capital	8 125		3 738		11 863
Prime d'émission	1 286		2 976		4 262
Réserve légale	3 080				3 080
Réserves réglementées	5 579				5 579
Autres réserves	2 211				2 211
Report à nouveau	-3 745	42			-3 703
Bénéfice (perte) de l'exercice	42	-42		-2 706	-2 706
Total	16 579		6 714	-2 706	20 587

L'affectation du résultat fait suite à l'Assemblée Générale du 30 septembre 2017.

Suite à augmentation de capital, au 31 décembre 2017, le capital est constitué de 4.745.000 actions (3.250.000 au 31 décembre 2016) et s'élève à 11.862.500 euros (8.125.000 au 31 décembre 2016).

Les actions d'autocontrôle de la société VIKTORIA INVEST ont évolué comme suit :

En Euros	Quantité	Valeur Brute	Dépréciation	Valeur Nette	Prix de vente
Au 31/12/2016	41.513	307.107	-168.100	139.007	
Cessions 2017	-41.513	-307.107	168.100	139.007	169.788
Au 31/12/2017	0	0	0	0	

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

- Pour une durée de 26 mois à compter du jour de l'assemblée et dans le cadre d'un montant maximal et global de 10.000.000 €uros de nominal pour :
 - décider l'émission, avec suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, par voie d'offres au public (i) d'actions de la Société, (ii) de valeurs mobilières (le cas échéant des titres de créance ou être associées à l'émission de tels titres, ou encore en permettre l'émission comme titres intermédiaires) donnant accès par tous moyens, immédiatement ou à terme, à des actions existantes ou à émettre de la Société dont la souscription pourra être opérée soit en espèces, soit par compensation de créances.

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

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

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

L'autorisation ayant été utilisée à hauteur de 3.737.500 € au cours de l'exercice, le solde disponible en nominal est de 6.262.500 au 31 décembre 2017.

- 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.

7) Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges concernent :	31.12.2017
les rentes à servir	2
les pertes de change	1 492
engagement de cession des titres SFC	531
charges sociales sur actions gratuites	185
Soit au total	2 210

Un tableau des variations des provisions est présenté note 12.

Les engagements de retraite, lesquels ne sont pas provisionnés dans les comptes sociaux, sont évalués, au 31 décembre 2017, à 16 K€, selon une méthode prospective en retenant pour le calcul les hypothèses suivantes :

- Age de la retraite : 65 ans,
- Turn-over moyen : 0,71 %,
- Revalorisation des salaires : 1 %,
- Actualisation financière : 0,8 %.

8) Emprunts auprès des établissements de crédit

Ils incluent les éléments suivants :

	31.12.2017	31.12.2016
Emprunts à l'ouverture	85	85
Emprunts souscrits au cours de la période (1)		
Remboursement de la période	-85	
Emprunts à la clôture		85
Intérêts courus sur emprunts		10
Banques créditrices	5	1
Total	5	97
Dont à moins d'un an	5	97
à plus d'un an		
Charge annuelle d'intérêt sur emprunt	10	24

(1) capitalisation d'intérêts

Par avenant du 14/12/2015 sur un contrat initial de 6.000 K€, un montant de 698 K€ devait être réglé entre le 31/12/2015 et le 30/06/2016. Cet emprunt était garanti par le nantissement de titres Gascogne. Le capital restant dû a été remboursé sur l'exercice.

9) Emprunts et dettes financières divers

Ce poste comprend :

- les comptes courants Groupe pour 2.359 K€ (Cf. §2),
- des dépôts de garantie reçus pour 7 K€,
- des dettes envers des sociétés liées pour 151 K€.

10) Etat des échéances des dettes

ETAT DES DETTES	Montant		A plus d'1an et 5 ans au plus	A plus de 5 ans
	brut	A 1 an au plus		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5	5		
Emprunts et dettes financières divers	2 517	2 517		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	281	281		
Dettes fiscales et sociales	154	154		
Autres dettes	87	87		
Produits constatés d'avance	67	27	40	
Total	3 112	3 071	40	

11) Charges à payer

Les charges à payer incluses dans les postes du passif sont les suivantes :

	31.12.2017	31.12.2016
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit	5	11
Emprunts et dettes financières divers		
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	114	98
Dettes fiscales et sociales	56	11
Autres dettes	80	160
TOTAL	254	280

12) Etat des provisions

	31/12/2016	Dotations	Reprises	Autre	31/12/2017	Non utilisée	Utilisée
Pensions	17		-16		2		-16
Risques généraux		716			716		
Risques de change	1 170	322			1 492		
Pour risques et charges	1 187	1 038	-16		2 210		-16
Titres de participation	47 565	791	-3 607		44 748	-3 607	
Créances rattachées à des participations	402	2 263	-148		2 516	-148	
Autres titres immobilisés	168		-168			-168	
Autres immobilisations financières		877			877		
Pour dépr. des actifs immob.	48 135	3 930	-3 923		48 142	-3 923	
Clients		144			144		
Autres créances							
Valeurs mobilières de placement							
Pour dépr. des actifs circul.		144			144		
Total	49 322	5 112	-3 939		50 495	-3 923	-16
Dont :							
Provisions d'exploitation		329	-16				
Provisions financières		4 783	-3 923				
Provisions exceptionnelles							

Les provisions pour risques généraux incluent une provision de 531 K€ relative au risque sur les titres SFC (Cf. A5).

13) Ecart de conversion

Les écarts de conversion, tant actif que passif, correspondent à la revalorisation des dettes et créances en devises au cours de clôture et portent principalement sur le dollar américain (Taux au 31 décembre 2017 : 1 €uro = 1,1993 USD - Taux au 31 décembre 2016 : 1 €uro = 1,0541 USD). Ils représentent une perte nette latente de 1.492 K€ provisionnée intégralement.

14) Exposition au risque de change

La Société est principalement exposée au risque de change sur le dollar américain par ses investissements dans cette devise. Les principales expositions au risque de change sont les suivantes :

	31.12.2017		31.12.2016	
	K\$	K€	K\$	K€
Créances rattachées à des participations	2 806	2 340	3 108	2 949
Disponibilités	2	2	2	2
Autres créances (dettes) diverses				
Total	2 808	2 341	3 110	2 951

15) Exposition au risque de taux

A la clôture de l'exercice, la Société possède uniquement des dettes à taux fixe hors celles mentionnées au paragraphe 8.

16) Impôt sur les sociétés

La Société est, depuis le 1^{er} janvier 2004, la Société mère d'un groupe de sociétés intégrées fiscalement. Il a été choisi d'enregistrer les charges d'impôts dans les filiales comme en l'absence d'intégration. Le principe retenu est de conserver dans la Société mère les éventuels profits liés à ce régime d'impôt. Le groupe fiscal dispose, au 31 décembre 2017, d'un déficit d'ensemble reportable de 27.449 K€ (déficits nés pendant l'intégration fiscale). Par ailleurs, VIKTORIA INVEST dispose, au niveau individuel, de déficits pré-intégration s'élevant au total à 7.554 K€. Le montant de l'engagement de restitution d'impôt sur les filiales déficitaires intégrées fiscalement s'élève à 328 K€. Aucune provision pour restitution des déficits n'est constatée car le reversement en trésorerie n'est pas estimé probable.

17) Engagements hors bilan

Engagements donnés	2017	2016
Engagement à soutenir financièrement sa filiale VICTORIA ANGKOR COMPANY LTD	mémoire	mémoire
Nantissement des titres SNC PCDPC au titre du crédit-bail souscrit par cette dernière	4 191	4 491
Dans le cadre d'un prêt auprès de la BRED Banque Populaire, la Société a nanti 654.546 titres de Gascogne au 31/12/15 (idem au 31/12/15)		85
Engagements financiers reçus	2017	2016
Engagement au titre des créances abandonnées, avec clause de retour à meilleure fortune, portant sur la société LES VERGERS	3 811	3 811

Compte personnel de formation (CPF)

Les droits individuels à la formation acquis par les salariés au 31 décembre 2017 représentent un volume d'heures de formation cumulé de 240 heures. Aucune demande de formation relative à ces droits n'est intervenue à la clôture de l'exercice.

Nantissement de titres Gascogne

Au 31 décembre 2017, 654.546 titres Gascogne (valeur 1.964 K€ au 31 décembre 2016) sont nantis au profit de la BRED en garantie d'un emprunt de VIKTORIA INVEST dont le montant nominal restant à rembourser au 31 décembre 2017 est nul. La levée du nantissement est en cours.

18) Effectif

La société emploie 4 personnes au 31 décembre 2017 :

Dont cadres : 3

Dont employés : 1

19) Rémunérations allouées aux membres des organes d'Administration et de Direction

	31.12.2017	31.12.2016
Direction (1)	462	578
Conseil d'Administration		90
Total	462	668

(1) y compris la rémunération versée aux administrateurs sous contrat

20) Impôts et taxes

	31.12.2017	31.12.2016
Impôts et taxes français	16	22
Impôts et taxes étrangers		
Total	16	22

21) Détail du résultat financier

	31.12.2017	31.12.2016
Revenus des créances Groupe	14	26
Revenus des créances hors Groupe	32	32
Revenus des obligations		
Autres produits financiers		
Reprises sur provisions (1)	3 923	1 322
Gains de change		1
Produits financiers	3 969	1 381
Dotations aux provisions (2)	-4 783	
Charges d'intérêts Groupe	-43	-67
Charges d'intérêts hors Groupe	-12	-24
Pertes de change	-6	-6
Charges financières	-4 844	-97
Résultat financier	-875	1 284
(1) soit :		
Gascogne	3 194	
Les Vergers	148	207
Société Française de Casinos	413	729
Titres d'auto contrôle	168	307
Change		79
(2) soit :		
Change	-322	
Société Française de Casinos	-531	
Victoria Angkor	-3 053	
Sofilot	-877	

22) Détail du résultat exceptionnel

	31.12.2017	31.12.2016
Sur opérations de gestion	75	90
Sur opérations en capital		960
Reprises sur provisions et transferts de charges		3 563
Produits exceptionnels	75	4 613
Sur opérations de gestion	-3	-35
Sur opérations en capital	-137	-4 774
Amortissements et provisions		
Charges exceptionnelles	-141	-4 809
Résultat exceptionnel	-66	-196

Par nature d'opérations	31.12.2017	
	Charge	Produit
Auto-contrôle	137	
Divers	3	75
Total	141	75

23) Eléments concernant les entreprises et les parties liées

- (1) Participations > 50%
 (2) Participations <50%
 (3) Entités avec dirigeant commun

31/12/2017	(1) Entreprises liées	(2) avec un lien de participation	(3) Parties liées sauf (1) et (2)	(4) autre	(5) = (1) + (2) + (3) + (4) TOTAL
Actif					
Participations (a)	11 385	51 037		620	63 042
Créances rattachées à des participations (a)	2 905				2 905
Créances clients et comptes rattachés	77		28	-92	13
Autres créances			1	59	60
Passif					
Emprunts et dettes financières divers (b)	2 359		150	8	2 517
Dettes fournisseurs et comptes rattachés				281	281
Autres dettes			80	7	87
Compte de résultat					
Chiffre d'Affaires	217		2	11	230
Autres produits					
Autres achats et charges externes			62	991	1 053
Autres charges (c)					
Produits de participation					
Autres produits financiers hors change & DAP (d)	14		32		46
Charges financières hors change & DAP (e)	19			36	55

(a) voir détail au § 2

(b) soit SNC PCDPC : 897 K€ et SAIPPPP : 1.463 K€ - Foch Investissement 50 K€ et MAGFORCE 100 K€

(d) dont Les Vergers 14 K€

(e) dont SNC PCDPC : 19 K€

24) Détail du chiffre d'affaires

Le chiffre d'affaires s'élève à 230 K€. Il s'agit :

- des refacturations de charges salariales, de la domiciliation et de la sous-location aux filiales (49 K€).
- de facturation de management fees à Victoria Angkor (132K€)
- de facturation de sous-location à des tiers (49 K€)

25) Charges et produits constatés d'avance

Les charges constatées d'avance, d'un montant de 62 K€, concernent des charges d'exploitation. Les produit constaté d'avance se montent à 67 K€ et concernant des produits d'exploitation.

26) Honoraires des commissaires aux comptes

Montants en €	31.12.17		31.12.16	
	en Charges	Payés TTC	en Charges	Payés TTC
EY	0		-6 828	73 342
Deloitte	96 408	63 132	59 265	
Exponens	90 192	132 750	52 495	73 174
Total	186 600	195 882	104 932	146 516

28) Tableau des filiales et participations (Montants exprimés en unités monétaires)

SOCIETES	Au 31/12/17		Réserves et Report à nouveau avant affectation du résultat	Valeur comptable des titres		Prêts et avances accordés Valeur Brute En Euros	Cautions et avals donnés	C.A. du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés
	% détenu	Capital		Brute	Nette					
En Monnaies locales										
Monnaie										
A. Renseignements concernant les filiales et participations										
1. Filiales										
SAIP (SA)	EUR	96.66	1 170 000	798 226	3 738 003	0	0	0	-22 078	
LES VERGERS (SARL)	EUR	100.00	38 112	-439 662	3 696 006	642 752	0	448 319	147 847	
FMB-AQUAPOLE (SA) (en liquidation judiciaire)	EUR	90.31	4 167 016	NC	3 160 765	0	0	NC	NC	
VICTORIA ANGKOR CO. (CAMBODGE)	US\$	75.00	1 000 000	NC	790 555	2 262 563	0	NC	NC	
2. Participations										
GASCOGNE (Groupe)	EUR	15,98	50 993 660	48 877 340	48 123 018	12 973 097	0	406 400 000	8 200 000	
PETROJET INTERNATIONAL (SA)	EUR	10.00	37 500	NC	618 558	0	0	NC	NC	
SOCIETE FRANCAISE DE CASINOS (Groupe)	EUR	10,01	11 764 000	6 808 000	2 913 541	790 500	0	26 586 000	929 000	
B. Renseignements concernant les autres filiales ou participations										
PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS (SNC)	EUR	1.00	20 000	-171 118	400	400	0	270 656	-157 812	
Total					63 040 846	17 502 000	2 905 315			

NC = non communiqué

29) Résultats financiers de la société au cours des 5 derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	1 ^{er} janvier 2013 au 31/12/2013	1 ^{er} janvier 2014 au 31/12/2014	1 ^{er} janvier 2015 au 31/12/2015	1 ^{er} janvier 2016 au 31/12/2016	1 ^{er} janvier 2017 au 31/12/2017
	I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE				
a) Capital social	16 250 000	16 250 000	16 250 000	8 125 000	11 862 500
b) Nombre d'actions émises	3 250 000	3 250 000	3 250 000	3 250 000	4 745 000
c) Nombre maximal d'actions futures à créer par remboursement des ORA	0	0	0	0	0
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
a) Chiffre d'affaires hors taxes (y compris les produits accessoires et les produits financiers) (1) (2)	716 262	399 018	414 607	364 028	276 188
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	-2 416 351	-186 508	-2 499 930	-4 862 708	-5 458 732
c) Impôts sur les bénéfices	15 489	8 951	330 928	25 271	0
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	-7 024 504	-372 922	1 380 308	42 270	-2 705 564
e) Montant des bénéfices distribués	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
III. RESULTATS PAR ACTION					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissements et provisions	-0,74	-0,05	-0,67	-1,49	-1,15
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	-2,16	-0,11	0,42	0,01	-0,57
c) Dividende versé à chaque action	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
IV. PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	5	5	4	4	4
b) Montant de la masse salariale	404 942	397 255	520 517	422 581	406 205
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales, etc ...)	206 136	197 979	208 897	210 185	203 111

(1) Le chiffre d'affaires comprend les prestations de services, les produits accessoires, les produits financiers sur participations et TIAP, les revenus des autres créances et valeurs mobilières de placement, les produits nets de cessions de valeurs mobilières de placement.

(2) Chiffre d'affaires dans la définition du plan comptable révisé

85 569 92 518 329 442 305 923 230 309

3. Comptes consolidés

VIKTORIA INVEST

Société Anonyme au capital de 11.862.500 €

Siège social : 48, avenue Victor Hugo - 75116 PARIS

RCS Paris B 602 036 782

COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2017

I. BILAN CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Ecart		Notes
			Valeur	%	
Ecarts d'acquisition - Goodwill					
Immobilisations incorporelles		1 082	-1 082		32
Immobilisations corporelles	39	5 397	-5 358	-13703%	33
Immeubles de placement	3 201	3 602	-400	-13%	34
Titres mis en équivalence					35
Autres actifs financiers non courants	15 234	11 784	3 450	23%	36
Autres actifs non courants					
Impôts différés					37
ACTIFS NON COURANTS	18 474	21 865	-3 391	-18%	
Stocks et en-cours		103	-103		38
Clients	54	564	-510	-942%	39
Actifs financiers courants	277	1 465	-1 189	-430%	40
Autres actifs courants	643	1 139	-496	-77%	41
Actif d'impôt exigible					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 829	541	5 288	91%	43
ACTIFS COURANTS	6 803	3 812	2 992	44%	
ACTIFS NON COURANTS ET GROUPE D'ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE					55
TOTAL DEL'ACTIF	25 278	25 677	-399	-2%	
Capital	11 863	8 125	3 738	32%	42
Réserves consolidées	11 730	5 275	6 456	55%	
Ecarts de conversion		254	-254		
Résultat net part du Groupe	-6 728	-846	-5 881	87%	
Capitaux propres part du Groupe	16 865	12 808	4 058	24%	
Intérêts des minoritaires	65	239	-174	-268%	
CAPITAUX PROPRES	16 930	13 047	3 884	23%	
Emprunts auprès des établissements de crédit	3 873	4 191	-318	-8%	43
Autres passifs non courants	2 773	2 645	128	5%	44
Provisions non courantes	17	29	-11	-67%	45
Impôts différés					
PASSIFS NON COURANTS	6 663	6 865	-202	-3%	
Emprunts auprès des établissements de crédit	351	426	-74	-21%	43
Emprunts et dettes financières divers	75	77	-2	-2%	
Fournisseurs	411	1 188	-777	-189%	46
Dettes fiscales et sociales	182	413	-231	-127%	47
Autres dettes courantes	424	3 659	-3 235	-763%	48
Provisions courantes	241	4	237	98%	49
Passif d'impôt exigible					
PASSIFS COURANTS	1 684	5 765	-4 081	-242%	
PASSIFS LIES AUX ACTIFS DETENUS EN VUE DE LA VENTE					55
TOTAL DUPASSIF	25 278	25 677	-399	-2%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

II. COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Ecart		Notes
			Valeur	%	
Chiffre d'affaires	887	520	368	41%	51
Autres produits opérationnels	0	0	0		
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	887	520	368	41%	
Charges opérationnelles :			0		
Achats consommés	-600	0	-600	100%	
Charges externes	-1 371	-803	-568	41%	
Charges de personnel	-1 153	-633	-521	45%	
Impôts et taxes	-64	-24	-40	63%	
Dotations nettes aux amortissements	-409	-410	1	0%	
Dépréciation d'actifs nets des reprises :			0		
Sur actifs financiers	-1 048	65	-1 113	106%	
Sur actifs courants	638	-205	842		
Pour risques et charges	-226	111	-337	149%	
Autres charges opérationnelles	-116	-90	-26	23%	
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	-3 463	-1 470	-1 994	58%	51
Autres produits opérationnels non courants	449	5 123	-4 674	-1041%	52
Autres charges opérationnelles non courantes	-155	-4 647	4 492	-2902%	52
RESULTAT OPERATIONNEL	-3 169	-994	-2 175	69%	
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	173	198	-25	-14%	
Coût de l'endettement financier brut	-64	-225	161	-250%	
<i>ST Coût de l'endettement financier net</i>	<i>109</i>	<i>-27</i>	<i>136</i>	<i>125%</i>	60
Autres produits financiers	0	80	-80		
Autres charges financières	-859	-6	-853	99%	
<i>ST Autres produits et charges financiers (1)</i>	<i>-859</i>	<i>75</i>	<i>-934</i>	<i>109%</i>	60
Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence	0	0	0		53
RESULTAT AVANT IMPOTS	-3 920	-946	-2 973	76%	
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0		54
RESULTAT APRES IMPOTS DES ACTIVITES POURSUIVIES	-3 920	-946	-2 973	76%	
Résultat net d'impôt des activités abandonnées (2)	-2 785	142	-2 927		55
RESULTAT NET DE L'ENSEMBLE CONSOLIDE	-6 704	-804	-5 900	88%	
Résultat net attribuable aux porteurs de capitaux propres de la société mère	-6 728	-846	-5 881	87%	
Résultat net attribuable aux participations ne donnant pas le contrôle	24	42	-18	-78%	
Résultat net par action en euros des activités poursuivies	-0,98	-0,29			
Résultat dilué par action en euros des activités poursuivies	-0,93	-0,29			
Résultat net par action en euros des activités abandonnées	-0,70	0,04			
Résultat dilué par action en euros des activités abandonnées	-0,66	0,04			
Résultat net par action en euros de l'ensemble consolidé	-1,68	-0,26			
Résultat dilué par action en euros de l'ensemble consolidé	-1,60	-0,26			
(1) Dont : profit (pertes) de change	-328	75			
(2) Dont : profit (pertes) de change	0	0			

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

III. ETAT DU RESULTAT GLOBAL

(en milliers d'euros)	31/12/2017	31/12/2016	Ecart		Notes
			Valeur	%	
Résultat de l'ensemble consolidé (A)	-6 704	-804	-5 900	88%	
Variation des écarts de conversion	-207	31	-238	115%	
Variation de la juste valeur des actifs financiers disponibles à la vente	3 607	654	2 954	82%	36
Autres éléments du résultat global (B)	3 400	684	2 716	80%	
Résultat global de l'ensemble consolidé (A) + (B)	-3 304	-120	-3 184	96%	
Attribuable à:					
. Actionnaires de VIKTORIA INVEST SA	-3 375	-168	-3 206	95%	
. Participations ne donnant pas le contrôle	71	48	23	32%	

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

IV. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE CONSOLIDE

(en Keuros)	31/12/2017	31/12/2016	Ecart		Notes
			Valeur	%	
Résultat net de l'ensemble consolidé	-6 704	-804	-5 900	733%	
Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence	0	0	0		53
Dotations (reprises) nettes d'amortissements et provisions	1 432	878	554	63%	
Variation instruments financiers	531	0	531		44
Coût de financement	64	225	-161	-71%	
Produits financiers	-173	-207	34	-16%	
(Plus-values), moins-values de cession et de dilution	544	-3	547	-18555%	
Capacité d'autofinancement avant intérêts et impôts	-4 306	89	-4 394	-4961%	
Variation des stocks	602	0	602		
Variation des clients	401	-74	475	-642%	
Variation des fournisseurs	-234	116	-350	-301%	
Variation des autres actifs et passifs courants	-460	-140	-320	229%	
Intérêts reçus	141	81	60	74%	
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE OPERATIONNELLE (1)	-3 856	72	-3 928	-5465%	
Acquisitions d'immobilisations incorporelles, corporelles	-83	-131	49	-37%	32 & 33
Acquisitions d'actifs financiers non courants	-2	-13	11	-87%	36
Cession de participation	0	0	0		
Cessions d'immeubles de placement	0	0	0		
Cessions d'actifs financiers non courants	332	905	-573	-63%	36 & 40
Incidence des variations de périmètre	2 818	0	2 818		
Variation des autres actifs et passifs non courants	-3	0	-3		
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE D'INVESTISSEMENT (2)	3 063	762	2 301	302%	
Augmentation de capital	6 714	0	6 714		
Dividendes versés	0	0	0		
Variation des titres d'autocontrôle	170	150	20	13%	
Souscriptions d'emprunts	0	0	0		
Remboursement d'emprunts	-539	-801	262	-33%	
Intérêts payés	-211	-210	0	0%	
Souscription (remboursement) d'autres dettes financières	0	0	0		
VARIATION NETTE DE LA TRESORERIE DE FINANCEMENT (3)	6 134	-861	6 995	-812%	
IMPACT DES DIFFERENCES DE CHANGE	-56	-76	20	-27%	
VARIATION DE TRESORERIE	5 285	-104	5 389	-5181%	
TRESORERIE NETTE					
à l'ouverture	511	615	-104	-17%	
à la clôture	5 796	511	5 285	1035%	
Dont :					
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 829	541	5 288	978%	
Découverts bancaires	-34	-30	-4	12%	

Dont activités abandonnées

(1)	-24	63
(2)	-79	-128
(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 31/12/2015	16 250	1 353	-4 680	475	-802	232	12 826	191	13 017
Résultat Global									
Résultat consolidé de l'exercice				-846			-846	42	-804
Autres éléments du résultat global			654			25	678	6	684
Sous Total	0	0	654	-846	0	25	-168	48	-120
Réduction du capital	-8 125		8 125				0		0
Variation sur auto-contrôle					150		150		150
Affectation du résultat			475	-475			0		0
Divers			2			-2	0	-0	-0
Au 31/12/2016	8 125	1 353	4 576	-846	-652	254	12 808	239	13 047
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

L'annexe jointe fait partie intégrante des états financiers consolidés

VI. ANNEXE

Approbation des comptes

Les comptes sociaux et consolidés ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 8 Novembre 2018 après examen du Comité d'Audit du 8 Novembre 2018. Ces comptes ne seront définitifs qu'après leur approbation par l'Assemblée Générale des actionnaires.

Périmètre de consolidation

Sociétés	Siège	Siren	31/12/2017	31/12/2016
			Pourcentage d'intérêt du Groupe	
EEM	Paris	602 036 782		
Secteur hôtelier :				
Victoria Angkor Co. Ltd	Cambodge			75,00%
Angkor Real Estate	Cambodge			36,75%
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%

Les sociétés sont consolidées par intégration globale

La déconsolidation du secteur hôtelier fait suite à une perte de contrôle consécutives à des agissements présumés frauduleux expliquée dans les faits caractéristiques de la période.

La filiale SARL EEM n'est pas consolidée du fait d'absence d'activité.

Note relative aux données du 31/12/2016

Conformément à la norme IFRS 5, les données comparatives du compte de résultat au 31/12/2016 ont été retraitées par rapport aux données publiées. Les données fournies replacent la société dans la situation qui aurait été la sienne si l'activité « hôtellerie » avait été classée en activité abandonnée au 31/12/2016.

Faits caractéristiques de la période

a. Structure

- Suite à la démission de Monsieur François GONTIER lors du conseil d'administration du 16 décembre 2016, Monsieur Guy WYSER-PRATTE 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.
- Au cours du 1^{er} trimestre 2017, 41.513 titres d'auto contrôle VIKTORIA INVEST, de valeur initiale de 307 K€, ont été cédés pour 170 K€.
- Suite aux délégations accordées par l'Assemblée Générale du 2 Décembre 2016, le Conseil :
 - du 26/01/2017 a 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)
 - a augmenté le capital de 3.738 K€ assorti d'une prime d'émission de 2.976 K€.
- L'Assemblée Générale du 30 Septembre 2017 a voté un changement de la gouvernance, M. Le HELLOCO devenant Président.
- La nouvelle direction de la société considère que les attributions mentionnées ci-dessus sont intervenues dans des conditions et circonstances leur permettant d'en demander la nullité en justice. Néanmoins par prudence une charge de 544 K€ a été constatée pour les actions gratuites et 185 K€ pour les charges sociales liées, celle concernant les options étant non significative.

b. Gascogne

Au 31/12/2017, le Groupe Gascogne présentait un résultat net consolidé positif de 8,2 M€ (7,4 M€ au 31/12/2016). Ses capitaux propres se montaient à 108,1 M€ (100,4 M€ au 31/12/2016).

Au 31 Décembre 2017, VIKTORIA INVEST détient 3.259.572 titres Gascogne, soit 15,98% du capital, ce qui représente une valeur de 17,3 M€ des capitaux propres. Le cours de bourse est de 3.98 € au 31/12/2016 (3 € au 31/12/2016), soit une valeur boursière pour la quote-part de VIKTORIA INVEST de 12.973 K€ (9.779 K€ au 31/12/2016), valeur retenue dans les comptes de VIKTORIA INVEST au 31/12/2017.

L'engagement d'incessibilité des titres Gascogne s'est terminé le 31/12/2017. Les titres figurent en actifs financiers disponibles à la vente.

c. Hôtellerie

A la suite de la perte de contrôle, les sociétés Victoria Angkor et Victoria Angkor Estate ont été déconsolidées en date du 18 Décembre 2017, date de la publication de la décision de la Cour suprême du Cambodge. Cette perte de contrôle est motivée par des manœuvres présumées frauduleuses d'anciens dirigeants, sur plusieurs années qui ont conduit à trois décisions de justice cambodgienne (première instance, appel et Cour suprême) qui ont acté judiciairement une confusion entre EEM (actuel Viktoria Invest) et son représentant légal (François Gontier), ce dernier se voyant attribuer à titre personnel, les droits de la société qu'il représentait.

Depuis la décision de la Cour suprême et nonobstant diverses actions conduites par le Conseil d'administration avant et après le rendu de cette décision, la Société n'a plus accès aux comptes bancaires et aux éléments comptables de sa Filiale et se voit interdire l'accès aux locaux et à tous lien avec les salariés.

La Société a engagé différentes procédures tant en France qu'au Cambodge pour retrouver ses droits. A ce jour aucune n'a abouti.

Dès lors, actuellement, la société n'a plus la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité qui avait fait l'objet de son investissement en vue d'influer sur le montant des rendements.

En conséquence, les critères de consolidation n'étant plus remplis et conformément à la norme IFRS 10, la déconsolidation de l'entité s'est imposée, malgré elle, à la société.

Conformément au §25 de l'IFRS 10, la participation et les créances rattachées ont été comptabilisées à sa juste valeur (estimée à zéro) à la date de déconsolidation, ce qui a entraîné une perte liée à la déconsolidation de 2.857 K€. En l'absence d'information à la date de déconsolidation au 18 décembre 2017 et dans la mesure où les seuls éléments chiffrés disponibles sont les comptes intermédiaires au 30 juin 2017, ces derniers ont été retenus dans la note 55 pour éclairer le lecteur des états financiers conformément à IFRS 5.

La société a classé l'ensemble des opérations liés aux sociétés Victoria Angkor et Victoria Angkor Estate conformément à IFRS 5 sur la ligne « Résultat net d'impôt des activités abandonnées » dans la mesure où la perte de contrôle était assimilable à une cession pour l'application d'IFRS 5 et qu'elles représentent une ligne d'activité principale et une région géographique distincte. Cette ligne au compte de résultat se décompose de la manière suivante :

	K€
Résultat de l'activité du 01/01/17 au 30/06/17	72
Perte liée à la déconsolidation des actifs chez Victoria Invest	-2.857
Total	-2.785

d. Casinos

VIKTORIA INVEST détient au 31/12/2017 510.000 titres soit 10,01 % du capital de la SOCIETE FRANCAISE DE CASINOS (SFC) (idem au 31/12/2016).

Cette participation est classée en Actifs disponibles à la vente. La Direction de VIKTORIA INVEST a considéré que la valeur de la participation de VIKTORIA INVEST dans la SFC devait être ajustée au cours de bourse. Une variation positive de la valeur de cet actif de 413 K€ a été ainsi constatée pour porter la valeur nette de 1.168 K€ au 31/12/2016 à 1.581 K€ au 31/12/2017.

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 option dont la valeur correspond à la différence entre le cours de bourse et les 1.050 K€, soit 531 K€, est un passif financier inscrit dans la rubrique « Autres passifs non courants ». La contrepartie figure en « Autres charges financières »

e. Immobilier

- Dans le cadre des opérations immobilières avec la société SOFILOT, VIKTORIA INVEST a vu son compte courant, rémunéré à 4,5% l'an, augmenter des intérêts de l'exercice (32 K€uros) pour s'établir à 877 K€uros au 31/12/2017 (845 K€uros au 31/12/2016). Compte tenu des difficultés financières de l'actionnaire principal de SOFILOT et des liens entre les deux sociétés, par prudence, cette créance a été entièrement dépréciée au 31/12/2017.

- Concernant la 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 31/12/17 (idem au 31/12/2016). 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 448 K€ est ainsi constatée au 31/12/2017. Les frais engagés sont classés en autres actifs courants.

- Concernant la société 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 31 Décembre 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 784 K€ est entièrement déprécié.

Les opérations sur l'année 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)		111		111
Variation de la dépréciation (1)			-171	-171
Solde final	595	784	-1.185	194

(1) Avec incidence sur le résultat

Autres opérations :

Le bien immobilier de 600 K€ provenant d'un réméré terminé en 2014 et précédemment déprécié à 100% a été cédé au second semestre pour 435 K€ et les créances clients liées à cette opération de 189 K€ et précédemment déprécié à 100% inscrites en créances irrécouvrables. Compte tenu des reprises de dépréciation, sur l'exercice l'opération entraîne un gain de 435 K€.

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.

Evénements postérieurs

- 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.
- Dans le cadre d'une augmentation de capital de Gascogne en juillet 2018, la société a souscrit à 642.518 actions pour un prix de souscription de 1.606 K€. A cette fin différents actionnaires ont apporté des fonds en compte courant.
- 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€.
- La société a entrepris différentes actions judiciaires contre des anciens dirigeants lesquels ont également engagé des procédures.
- Des salariés licenciés début 2018 ont engagé des procédures contre Viktoria Invest, les montants réclamés s'élèvent à 385 K€ que la société juge infondés.

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 de l'exercice 2017 sont établis en conformité avec les normes comptables internationales (IAS/IFRS) adoptées dans l'Union européenne et applicables au 31 décembre 2017, date de clôture de ces comptes. Ces normes sont appliquées de façon constante sur les exercices présentés.

2) 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 31 décembre 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

Ces principes comptables retenus sont cohérents avec ceux utilisés dans la préparation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2016 à l'exception de l'adoption des nouvelles normes et interprétations, d'application obligatoire pour le Groupe au 1^{er} janvier 2017 :

N° Norme	Libellé	Observations	Date application
Améliorations annuelles (2014-2016) des IFRS	Améliorations annuelles (2014-2016) des IFRS	Adoptées UE	01/01/17 et 01/01/18
Amendements à IAS 7	Initiative concernant les informations à fournir	Adoptés UE	1er janvier 2017
Amendements à IAS 12	Comptabilisation d'actifs d'impôt différé au titre de pertes latentes	Adoptés UE	1er janvier 2017

L'application de ces nouvelles normes et interprétations n'a pas d'impact significatif sur les comptes du Groupe au 31 décembre 2017.

Ces principes appliqués par VIKTORIA INVEST au 31 décembre 2017 ne diffèrent pas des normes IFRS telles que publiées par l'IASB ; en effet, l'application des amendements et interprétations dont la mise en œuvre est obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2017 dans le référentiel publié par l'IASB mais non encore obligatoire dans le référentiel tel qu'endossé par l'Union européenne serait sans incidence significative sur les comptes du Groupe.

Enfin, le Groupe n'a pas appliqué les normes et interprétations suivantes, qui n'ont pas été endossées par l'Union européenne au 31 décembre 2017 ou dont l'application obligatoire est postérieure au 31 décembre 2017 :

N° Norme	Libellé	Observations	Date application
Amendements à IAS 40	Transferts d'immeubles de placement	Adoptés UE	1er janvier 2018
Amendements à IFRS 2	Classification et évaluation des transactions dont le paiement est fondé sur des actions	Adoptés UE	1er janvier 2018
Amendements à IFRS 4	Appliquer IFRS 9 Instruments financiers avec IFRS 4 Contrats d'assurance	Adoptés UE	1er janvier 2018
Amendement à IFRS 7	Informations à fournir - Transferts d'actifs financiers	Adoptés UE	1er janvier 2018
Amendements à IFRS 9	Caractéristiques de remboursement anticipé avec rémunération négative	Adoptés UE	1er janvier 2018
Amendements à IFRS 11	Amendements à IFRS 11 : Comptabilisation des acquisitions d'intérêts dans une entreprise commune	Adoptés UE	01/01/2018
IFRS 15 y incluant l'amendement relatif au report de la date d'entrée en vigueur	Produits des activités ordinaires tirés de contrats conclus avec des clients	Adoptée UE	01/01/2018
Amendement à IFRS 15 (report au 1er janvier 2018)	Date d'entrée en vigueur d'IFRS 15 (report au 1er janvier 2018)	Adopté UE	01/01/2018
Clarifications d'IFRS 15	Clarifications d'IFRS 15	Adoptées UE	1er janvier 2018
IFRS 16	Contrats de location	Adoptée UE	1er janvier 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
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 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

Le processus de détermination par VIKTORIA INVEST des impacts potentiels sur les comptes consolidés du Groupe est en cours. Le Groupe n'anticipe pas, à ce stade de l'analyse, d'impact significatif sur ses comptes consolidés compte tenu des incertitudes pesant sur le processus d'adoption en Europe.

3) Bases d'évaluation

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

Méthodes de consolidation

4) Périmètre de consolidation

Les sociétés sur lesquelles le Groupe exerce le contrôle (filiales) sont consolidées par intégration globale.

La mise en équivalence s'applique à toutes les entreprises associées dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable par la présence d'un représentant dans les organes de direction.

Toutes les transactions internes sont éliminées en consolidation.

5) Regroupements d'entreprises

Les regroupements sont comptabilisés selon la méthode de l'acquisition. Ainsi, lors de la première consolidation d'une entreprise contrôlée exclusivement, les actifs, passifs et passifs éventuels de l'entreprise acquise sont évalués à leur juste valeur conformément aux prescriptions des normes IFRS. L'écart résiduel représentatif de la différence entre le coût d'acquisition et la quote-part des actifs nets évalués à leur juste valeur, est comptabilisé en écart d'acquisition.

6) Conversion des comptes exprimés en devises

Les bilans des sociétés dont la monnaie fonctionnelle n'est pas l'Euro sont convertis en Euro au taux de change de clôture et leurs comptes de résultat et flux de trésorerie au taux de change moyen de l'exercice. La différence de conversion en résultant est inscrite dans les capitaux propres au poste "Ecart de conversion".

Les écarts d'acquisition et ajustements de juste valeur provenant de l'acquisition d'une entité étrangère sont considérés comme des actifs et passifs de l'entité étrangère. Ils sont donc exprimés, lorsqu'ils sont significatifs, dans la devise fonctionnelle de l'entité et sont convertis au taux de clôture.

7) Conversion des transactions libellées en devises

Les transactions libellées en devises sont converties au taux de change en vigueur au moment de la transaction. En fin d'exercice, les actifs et passifs monétaires libellés en devises sont convertis au taux de change de clôture. Les écarts de conversion en résultant sont inscrits en compte de résultat (en autres produits et charges financiers).

Règles et méthodes d'évaluation

8) 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,
- de l'estimation des litiges et de la valeur recouvrable de certaines créances,
- des valeurs retenues dans le cadre des tests de dépréciation,

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 31/12/2017.

9) 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 compte tenu de la perte de contrôle de l'hôtel et de la difficulté à recouvrer les créances restantes.

- 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 31/12/2017),
- par une actualisation d'expertises réalisées antérieurement,
- par comparaison avec les prix du marché.

10) Ecarts d'acquisition – Goodwill

Le goodwill correspond à l'écart constaté à la date d'entrée d'une société dans le périmètre de consolidation, entre, d'une part, le coût d'acquisition des titres de celle-ci et, d'autre part, la part du Groupe dans la juste valeur, aux dates d'acquisition, des actifs, passifs majorés le cas échéant de certains passifs éventuels relatifs à la société.

Les goodwill relatifs aux sociétés contrôlées sont enregistrés à l'actif du bilan consolidé sous la rubrique écarts d'acquisition. Les écarts d'acquisition ne sont pas amortis mais font l'objet d'un test de valeur au minimum une fois par an et à chaque fois qu'apparaît un indice de perte de valeur. Lorsqu'une perte de

valeur est constatée, l'écart entre la valeur comptable de l'actif et sa valeur recouvrable est comptabilisé dans l'exercice en charge opérationnelle et est non réversible.

Les écarts d'acquisition négatifs (badwill) sont comptabilisés directement en résultat l'année de l'acquisition.

11) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles significatives au 31 décembre 2017 représentent des logiciels amortis sur une durée de 1 à 5 ans et les droits d'utilisation des terrains lesquels sont amortis linéairement sur la durée de la licence (entre 13 ans et 30 ans).

12) Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur coût historique d'acquisition pour le Groupe diminué des amortissements cumulés et des pertes de valeurs constatées.

Les différentes composantes d'une immobilisation corporelle sont comptabilisées séparément lorsque leur durée de vie estimée et donc leur durée d'amortissement sont significativement différentes.

Les amortissements sont généralement pratiqués en fonction des durées normales d'utilisation suivantes :

- Constructions : 20 à 50 ans,
- Ouvrages d'infrastructure : 8 à 10 ans,
- Installations techniques : 3 à 10 ans,
- Agencements et installations: 4 à 10 ans,
- Matériel de transport : 3 à 8 ans,
- Matériel de bureau et informatique : 2 à 5 ans,
- Mobilier de bureau : 3 à 10 ans.

Le mode d'amortissement utilisé par le Groupe est généralement le mode linéaire.

Il n'est pas tenu compte de la valeur résiduelle dans le montant amortissable.

13) Immeubles de placement

Les immeubles de placement sont les biens immobiliers détenus par le Groupe pour en retirer des loyers ou pour valoriser le capital ou les deux.

Echappent à cette définition les immeubles destinés à être vendus dans le cadre de l'activité ordinaire (marchands de biens). Dans ce cas, ils sont classés en stocks.

Les immeubles de placement sont enregistrés pour leur coût d'acquisition diminué du cumul des amortissements et des éventuelles comptabilisations de perte de valeur.

La durée normale d'utilisation s'établit, suivant la nature de l'immeuble, entre 40 ans et 50 ans, période sur laquelle l'immeuble est amorti linéairement.

14) Titres mis en équivalence

Les participations dans des entreprises associées sont initialement comptabilisées au coût et leur valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la quote-part du Groupe dans les résultats de l'entreprise détenue après la date d'acquisition. La quote-part du Groupe dans le résultat de l'entreprise détenue est comptabilisée sous la rubrique « Quote-part dans le résultat net des participations mises en équivalence » du compte de résultat. Les distributions reçues de l'entreprise détenue réduisent la valeur comptable de la participation. Des ajustements de la valeur comptable peuvent également être nécessaires

dans le cas de modifications de la valeur de la participation du Groupe dans l'entreprise détenue dues à des variations des capitaux propres de l'entité détenue qui n'ont pas été comptabilisées dans son résultat. De telles modifications sont notamment celles qui résultent de la réévaluation des immobilisations corporelles et des écarts de conversion. La quote-part de l'investisseur dans ces changements est comptabilisée directement dans les capitaux propres de l'investisseur.

A la fin de chaque exercice, la société détermine si la participation doit faire l'objet d'un impairment, au-delà des pertes déjà inscrites en résultat des sociétés mises en équivalence.

15) Autres actifs et passifs financiers

Les actifs financiers non courants comprennent les titres de participation (actifs financiers disponibles à la vente) et la part à plus d'un an des prêts et créances évalués au coût amorti.

Conformément à la norme IAS 39 "Instruments financiers", les actifs financiers disponibles à la vente sont comptabilisés à leur juste valeur. Les variations de juste valeur sont comptabilisées directement en capitaux propres. En cas d'indication objective d'une dépréciation de l'actif financier (notamment baisse significative ou durable de la juste valeur de l'actif), une provision pour dépréciation irréversible est constatée par résultat.

Les autres actifs financiers ont été classés en courant lorsque leur réalisation doit intervenir dans les 12 mois.

Les prêts sont comptabilisés au coût amorti. Ils peuvent faire l'objet d'une provision pour dépréciation s'il existe une indication objective de perte de valeur. La dépréciation correspondant à la différence entre la valeur nette comptable et la valeur recouvrable est comptabilisée en résultat et est réversible si la valeur recouvrable était amenée à évoluer favorablement dans le futur.

Les actifs sont dépréciés en cas de risque d'insolvabilité des créances révélés par les litiges en cours en application des dispositions d'IAS 39 (§58 et 63)

Les passifs financiers incluent en particulier les instruments financiers dont :

- la valeur des options émises en faveur de tiers relatives à des cessions de titres.
- les swaps de taux

16) Stocks et en-cours

Les stocks et en-cours sont évalués au plus bas de leur coût de revient (y compris les coûts indirects de production) et de leur valeur nette de réalisation.

Les coûts de revient sont généralement calculés selon la méthode du premier entré- premier sorti.

Les stocks de marchands de biens sont comptabilisés au prix de revient. Celui-ci inclut le prix d'achat, les frais d'acquisition et les travaux réalisés.

Une provision pour dépréciation est constituée lorsque la valeur de réalisation est inférieure à la valeur brute des stocks.

17) Trésorerie et équivalents de trésorerie

La trésorerie figurant dans le bilan consolidé comprend les disponibilités ainsi que les valeurs mobilières de placement et les placements à court terme, liquides et facilement convertibles en un montant déterminable de liquidité.

Les valeurs mobilières de placement sont évaluées et comptabilisées à leur juste valeur. Aucun placement n'est analysé comme étant détenu jusqu'à l'échéance. Ils sont considérés comme détenus à des fins de transaction et les variations de juste valeur sont comptabilisées systématiquement en résultat.

Les placements dans les actions cotées, les placements à plus de trois mois sans possibilité de sortie anticipée ainsi que les comptes bancaires faisant l'objet de restrictions (comptes bloqués) autres que celles liées à des réglementations propres à certains pays ou secteurs d'activités (contrôle des changes, etc.) sont exclus de la trésorerie.

La trésorerie et équivalents de trésorerie figurant à l'actif du bilan correspondent à la trésorerie telle que définie ci-dessus. La trésorerie et les équivalents de trésorerie n'y correspondant pas sont classés sous la rubrique « Autres actifs courants ». Le Groupe n'en détient pas à la clôture de l'exercice.

Les découverts bancaires sont inclus dans la trésorerie du tableau des flux de trésorerie. Ils figurent dans les passifs courants sous la rubrique « Emprunts auprès des établissements de crédit ».

18) Titres d'autocontrôle

Les titres d'autocontrôle sont enregistrés pour leur coût d'acquisition en diminution des capitaux propres. Les résultats de cession de ces titres sont imputés directement dans les capitaux propres, pour leur montant net d'impôt, et ne contribuent pas au résultat de l'exercice.

19) Provisions pour pensions, indemnités de fin de carrière et autres avantages du personnel

En accord avec les lois et pratiques de chaque pays dans lequel il est implanté, le Groupe participe à des régimes de retraites et d'indemnités de départs.

Pour les régimes à prestations définies, les provisions sont déterminées de la façon suivante : la méthode actuarielle utilisée est la méthode dite des unités de crédits projetés qui stipule que chaque période de service donne lieu à constatation d'une unité de droit à prestation et évalue séparément chacune de ces unités pour obtenir l'obligation finale. Ces calculs intègrent des hypothèses de mortalité, de rotation du personnel et de projection des salaires futurs. L'ensemble des écarts actuariels générés est immédiatement comptabilisé en résultat.

20) Autres provisions

Les autres provisions sont principalement relatives aux éléments suivants :

- litiges,
- engagement de versement de rentes pris antérieurement par la Société,
- risques sur contrôles fiscaux.

21) Impôts différés

Des impôts différés sont calculés sur toutes les différences temporelles entre la base imposable et la valeur en consolidation des actifs et passifs. La règle du report variable est appliquée et les effets des modifications des taux d'imposition sont inscrits dans les capitaux propres ou le résultat de l'exercice au cours duquel le changement de taux est décidé.

Des actifs d'impôts différés sont inscrits au bilan dans la mesure où il est probable qu'ils soient récupérés au cours des années ultérieures. Les actifs et passifs d'impôts différés ne sont pas actualisés.

Les passifs d'impôt différé ne sont constatés que s'il sont supérieurs aux actifs d'impôt comptabilisés.

22) Actifs et passifs courants et non courants

Un actif est classé en tant qu'actif courant lorsque le Groupe s'attend à pouvoir le réaliser, le vendre ou le consommer dans le cadre du cycle normal d'exploitation ou dans les douze mois suivant la clôture ou lorsqu'il est détenu essentiellement aux fins d'être négocié.

Un passif est classé en tant que passif courant lorsque le Groupe s'attend à le régler au cours de son cycle d'exploitation normal ou dans les douze mois suivant la clôture ou lorsqu'il est détenu essentiellement aux fins d'être négocié.

Tous les autres actifs et passifs sont classés en non courants.

23) Actifs non courants détenus en vue de la vente et activités abandonnées

Les actifs nets du Groupe cédés, destinés à être cédés ou les actifs corporels détenus en vue de la vente, comme définis par l'IFRS 5, sont comptabilisés en actifs destinés à la vente et dettes des activités abandonnées sans possibilité de compensation entre les actifs et les passifs concernés.

Dès lors qu'ils sont classés dans cette catégorie, les actifs non courants et groupes d'actifs et de passifs sont évalués au plus bas de leur valeur comptable et de leur juste valeur minorée des coûts de vente.

Les actifs concernés cessent d'être amortis. En cas de perte de valeur constatée sur un actif ou un groupe d'actifs et de passifs, une dépréciation est constatée en résultat.

En outre, lorsqu'un groupe d'actifs et de passifs destiné à la vente constitue un ensemble homogène de métiers, il est qualifié d'activité abandonnée. Les activités abandonnées incluent à la fois les activités destinées à être cédées, les activités arrêtées, ainsi que les filiales acquises exclusivement dans une perspective de revente.

L'ensemble des pertes et profits relatifs à ces opérations est présenté séparément au compte de résultat, sur la ligne « Résultat net d'impôt des activités arrêtées ou en cours de cession », qui inclut les résultats nets après impôt de l'activité, le résultat net après impôt lié à son évaluation à la valeur de marché minorée des coûts de vente, et le résultat net après impôt de la cession de l'activité.

24) Produit des activités ordinaires

Les revenus sont constitués essentiellement par :

- des ventes d'immeubles,
- des prestations hôtelières,
- des services divers,
- des revenus locatifs.

Le chiffre d'affaires est évalué à la juste valeur de la contrepartie reçue ou à recevoir.

Un produit est comptabilisé en chiffre d'affaires lorsque l'entreprise a transféré à l'acheteur les risques et avantages importants inhérents à la propriété des biens. En général, le chiffre d'affaires relatif à la vente de biens est comptabilisé lorsqu'il existe un accord formel avec le client, que la livraison est intervenue, que le montant du revenu peut être mesuré de façon fiable et qu'il est probable que les avantages économiques associés à cette transaction reviendront au Groupe.

Pour les transactions ne comprenant que des services ou des prestations de conseils, le chiffre d'affaires n'est comptabilisé que lorsque les services sont rendus.

Les revenus locatifs sont comptabilisés en produits de façon linéaire sur toute la durée du contrat de location.

25) Résultat opérationnel courant

La notion de résultat opérationnel s'apprécie avant les produits et charges opérationnels non courants (cf. infra), les produits et charges financiers, le coût de financement, les charges d'impôt sur les bénéfices, la quote-part dans les résultats des sociétés mises en équivalence et le résultat net des activités abandonnées.

26) Charges ou produits opérationnels non courants

La notion de charges ou produits opérationnels non courants recouvre notamment :

- les résultats de cessions d'actifs financiers, incorporels ou corporels,
- les plus et moins values de dilution,
- les dépréciations sur les sociétés mises en équivalence.

27) Produits financiers

Les produits d'intérêts sont enregistrés prorata temporis selon la méthode du taux d'intérêt effectif.

Les dividendes reçus sont comptabilisés dès lors que le droit à recevoir des dividendes est avéré.

28) Coût de financement

Le coût de financement inclut les charges et produits d'intérêts sur la dette nette consolidée, constituée des dettes auprès des établissements de crédit et de la trésorerie totale (trésorerie, équivalents de trésorerie et valeurs mobilières de placement).

29) Autres produits et charges financiers

Ils incluent notamment :

- les pertes et gains de change.
- Les charges et produits financiers liés aux instruments financiers

30) Résultat par action

Le résultat par action non dilué (résultat de base par action) correspond au résultat net part du Groupe, rapporté au nombre moyen pondéré des actions en circulation au cours de l'exercice, diminué des titres auto-détenus. Pour le calcul du résultat dilué par action, le nombre moyen d'actions en circulation est ajusté pour tenir compte de l'effet dilutif des instruments de capitaux propres émis par l'entreprise, tels que les obligations convertibles en actions ou les options de souscription et d'achat d'actions.

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

Les informations sont données, sauf indication contraire, en Milliers d'€.

31) Ecarts d'acquisition – Goodwill

Néant

32) Immobilisations incorporelles

	31/12/2017	31/12/2016
Valeur brute à l'ouverture	1 572	1 522
Acquisitions	0	1
Variation de périmètre	-1 424	0
Ecarts de conversion (1)	-118	49
Valeur brute à la clôture	30	1 572
Amortissements et pertes de valeur à l'ouverture	490	433
Dotations de l'exercice	20	41
Variation de périmètre	-444	0
Ecarts de conversion (1)	-36	15
Amortissements et pertes de valeur à la clôture	30	490
Valeur nette	0	1 082
Hôtellerie	0	1 082
Divers	0	0

Les mouvements de l'exercice s'analysent ainsi :

	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Ecarts de conversion	31/12/2017
Droits d'utilisation de terrains	1 360			-1256	-104	0
Marques et autres droits	0					0
Logiciels	122			-84	-7	30
Divers	91			-84	-7	0
Valeur brute	1 572	0	0	-1 424	-118	30
Droits d'utilisation de terrains	319	9		-304	-25	0
Marques et autres droits	0					0
Logiciels	110	8		-81	-6	30
Divers	61	3		-59	-5	0
Amortissements et pertes de valeur	490	20	0	-444	-36	30
Valeur nette	1 082	-20	0	-980	-82	0

33) Immobilisations corporelles

	31/12/2017	31/12/2016
Valeur brute à l'ouverture	12 107	11 593
Acquisitions	83	131
Diminutions	0	0
Variation de périmètre	-11 128	
Ecart de conversion (1)	-919	382
Valeur brute à la clôture	142	12 107
Amortissements et pertes de valeur à l'ouverture	6 709	6 048
Dotation de l'exercice	234	444
Variation de périmètre	-6 324	
Ecart de conversion (1)	-516	217
Amortissements et pertes de valeur à la clôture	103	6 709
Valeur nette	39	5 397
Dont :		
Immobilier	19	24
Hôtellerie	0	5 353
Divers	21	20
	39	5 397

Les mouvements de l'exercice s'analysent ainsi :

	31/12/2016	Augmentation	Diminution	Variation de périmètre	Ecart de conversion	31/12/2017
Terrains	782			-722	-60	0
Constructions	6 589	14		-6 100	-504	0
Installations techniques	2 531	24		-2 361	-195	0
Autres immobilisations corporelles	2 204	44		-1 945	-161	142
Immobilisations en cours	0					0
Valeur brute	12 107	83	0	-11 128	-919	142
Terrains	0					0
Constructions	3 062	134		-2 955	-241	0
Installations techniques	1 599	71		-1 544	-126	0
Autres immobilisations corporelles	2 048	30		-1 825	-150	103
Amortissements & pertes de valeur	6 709	234	0	-6 324	-516	103
Valeur nette	5 397	-151	0	-4 804	-403	39

34) Immeubles de placement

	31/12/2017	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	-400	-400
Ecarts de conversion		
Immeubles de placement, solde de clôture	3 201	3 602
Valeur brute	6 012	6 012
Cumul des amortissements	-2 811	-2 410
Cumul des pertes de valeur		
Juste valeur des immeubles de placement comptabilisée au coût historique (1)	8 231	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.

	31/12/2017	31/12/2016
	Paris Croix des Petits Champs	Paris Croix des Petits Champs
a) Produits et charges des immeubles de placement :		
Produits locatifs	243	246
Charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui ont généré des produits locatifs au cours de la période	27	41
Charges opérationnelles directes (y compris les réparations et la maintenance) occasionnées par les immeubles de placement qui n'ont pas généré de produits locatifs au cours de la période		
b) Contrats de location simple :		
Montant des paiements minimaux futurs à recevoir au titre de contrats de location simple non résiliables	131	273
A moins d'un an	108	120
A plus d'un an mais moins de cinq ans	23	153
A plus de cinq ans		
c) Montants totaux des loyers conditionnels comptabilisés en résultat		

35) Titres mis en équivalence

Néant

36) Autres actifs financiers non courants

	Actifs financiers disponibles à la vente	Prêts et créances au coût amorti	31/12/2017	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 historique	9 344	826	10 170	10 160	900	11 060
Cumul des gains ou pertes de valeur	1 614	0	1 614	960	0	960
Investissements	2	0	2	13	0	13
Augmentations dues aux variations de périmètre			0			
Cessions, remboursements		-77	-77	-829	-74	-903
Transferts (vers) les autres actifs courants		-83	-83			
Augmentation (diminution) provenant des variations de la juste valeur de l'exercice	3 607		3 607	654		654
Actifs financiers, solde de clôture	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

Les principaux mouvements 2017 s'analysent comme suit :

- Cessions, remboursements : remboursement de l'avance dans le cadre du crédit-bail immobilier (77 K€),
- Transferts vers les autres actifs courants : transfert de la part d'avance preneur de moins d'un an.
- variation de juste valeur : variation des valeurs des titres Gascogne (3.194 K€) et SFC (413 K€) pour les ajuster au cours de bourse.

Actifs financiers disponibles à la vente

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeur historique	Juste Valeur	Valeur historique	Juste Valeur
GASCOGNE	8 964	12 973	8 964	9 779
Société Française de Casinos	369	1 581	369	1 168
Viktoria Angkor				
Divers	13	13	11	11
	9 345	14 567	9 344	10 958

Prêts et créances au coût amorti

	31/12/2017		31/12/2016	
	Valeur brute	Valeur nette	Valeur brute	Valeur nette
Avance dans le cadre d'un contrat de crédit-bail	620	620	781	781
Dépôts de garantie	47	47	44	44
	667	667	826	826

37) Impôts différés actifs

Ils correspondent à l'activation des pertes fiscales reportables d'VIKTORIA INVEST limitées aux seuls impôts différés passifs constatés sur les différences temporelles des sociétés mises en équivalence.

	31/12/2017	31/12/2016
Déficits fiscaux reportables de l'ensemble EEM intégré fiscalement	27 449	21 379
Déficit activé	0	0
Taux d'impôt différé	33,33%	33,33%
Impôt différé actif	0	0
Déficits fiscaux restant reportables pour l'ensemble EEM intégré fiscalement	27 449	21 379

Le Groupe n'a pas activé d'impôts différés au titre des reports déficitaires d'VIKTORIA INVEST et de ses filiales qui totalisent environ 35 M€ au 31 décembre 2017.

38) Stocks et en-cours

	31/12/2017			31/12/2016		
	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette	Valeur brute	Perte de valeur	Valeur nette
Matières premières et autres	0		0	103		103
Stock d'immeubles	0	0	0	600	-600	0
	0	0	0	703	-600	103
Dont :						
Immobilier	0	0	0	600	-600	0
Hôtellerie	0		0	103		103
	0	0	0	703	-600	103

Les stocks d'immeubles concernent un ensemble immobilier détenu à des fins de transaction dans le cadre de l'activité de marchand de biens exercée par la société LES VERGERS et classée comme telle sous cette rubrique conformément aux normes IAS 40 § 9 et 2.8.

	31/12/2017		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
Diminutions dues aux ventes	-600	-600		0
Pertes de valeur (comptabilisées) reprises dans le compte de résultat	600	600		0
Immeubles en stocks, solde de clôture	0	0	0	0
Valeur brute	0	0	600	600
Cumul des pertes de valeur	0	0	-600	-600
Juste valeur des immeubles de placement comptabilisées au coût historique		0		0
Prix de cession	435			
Marge bénéficiaire (déficiaire)	-165			

39) Clients

	31/12/2017	31/12/2016
Créances clients et comptes rattachés	425	899
A déduire : dépréciations	-371	-335
Valeur nette	54	564
Dont :		
Immobilier	41	27
Hôtellerie	0	502
Divers	13	34
	54	564

Les créances clients ne portent pas intérêt.

Les provisions pour dépréciation des créances clients ont évolué comme suit :

	Evolution des dépréciations					31/12/2017
	31/12/2016	Variation de périmètre	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	
Immobilier	335		81	-189		227
Divers	0		144	0		144
Total	335	0	225	-189		371

Les créances clients présentent une ancienneté comme suit :

	31/12/2017	factures à établir	Créance née au 4 ^{ème} Trim 2016	Créance née au 3 ^è Trim 2016	Créance née au 1 ^{er} semestre 2016	créance antérieure au 01/01/2016
Immobilier	268	26	8	49	20	165
Divers	157	63	34	35	9	16
Total	425	88	42	85	29	181

40) Actifs financiers courants

	31/12/2017	31/12/2016
Titres à céder à moins d'un an		
Créances liées à des opérations immobilières (1)	2 256	2 479
Autres créances diverses	83	
Valeur brute	2 338	2 479
A déduire : dépréciations (2)	-2 062	-1 014
Valeur nette	277	1 465
(1) Opérations Sofilot	877	845
Prêt Val Thaurin	1 379	1 634
(2) Opérations Sofilot	-877	
Prêt Val Thaurin	-1 185	-1 014

SOFILOT : Au cours de l'exercice, il a été constaté 32 K€ de produits financiers.

41) Autres actifs courants

	31/12/2017	31/12/2016
Avances et acomptes versés	0	12
Créances sur l'Etat	144	275
Créances sur le personnel	3	5
Créances auprès des organismes sociaux		
Autres créances diverses (1)	1 206	1 352
Charges constatées d'avance	74	141
Valeur brute	1 427	1 784
A déduire : dépréciations (2)	-784	-645
Valeur nette	643	1 139
Dont :		
Immobilier	528	551
Hôtellerie	0	468
Divers	115	120
	643	1 139
(1) soit :		
Créances sur opérations immobilières	1 205	1 070
avance partie liée	1	1
débiteurs divers	1	1
(2) soit :		
sur créance sur opération immobilière	-784	-645

Les autres actifs courants ne portent pas intérêt. Les provisions ont évolué comme suit :

	Evolution des dépréciations					31/12/2017
	31/12/2016	Dotations	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	variation de périmètre	
sur créance sur opération immobilière	645	139	0			784
sur créances diverses et avances partie liée	0					0
sur débiteurs divers	0					0
Total	645	139	0	0	0	784

42) 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 31/12/17	4 745 000	397 613	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

a) 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 31/12/2017	0		0

b) Autorisations accordées

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

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

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

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

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

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

L'autorisation ayant été utilisée à hauteur de 3.737.500 € au cours de l'exercice, le solde disponible en nominal est de 6.262.500 au 31 décembre 2017.

- 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.

43) 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.

Endettement financier net			
		31/12/2017	31/12/2016
Emprunts à plus d'un an et moins de cinq ans		1 466	1 387
Emprunts à plus de cinq ans		2 407	2 804
Passifs financiers non courants	I	3 873	4 191
Emprunts à moins d'un an		318	385
Intérêts courus sur emprunts		0	10
Banques créditrices		34	30
Passifs financiers courants	II	352	426
Total Passifs financiers	III = I + II	4 225	4 617
dont Taux fixe		0	96
Taux variable		4 225	4 521
Certificats de dépôts		0	0
Disponibilités		5 829	541
Trésorerie et équivalents de trésorerie	IV	5 829	541
Endettement financier net	(III - IV)	-1 605	4 076

	31/12/2017	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 d'us, 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 était garanti par le nantissement de 654.546 titres Gascogne	0	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.	4 191	4 491
	4 191	4 576

Le crédit-bail, lequel correspond à un refinancement de l'immeuble de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS, présente les caractéristiques suivantes :

Crédit-Bail	31/12/2017	31/12/2016
Valeur d'acquisition par le Crédit-bailleur	6 000	6 000
Amortissements :		
Cumul antérieur	2 405	2 005
Dotations de l'exercice	400	400
Valeur Nette	3 195	3 595
Redevances :		
Cumul antérieur	2 073	1 734
De l'exercice	339	339
Total	2 413	2 073
Restant à payer	(1)	(2)
à un an	366	352
de 2 à 5 ans	1 619	1 558
au-delà de 5 ans	1 268	1 698
TOTAL	3 253	3 608
Valeur résiduelle		
à un an		
de 2 à 5 ans		
au-delà de 5 ans	1 200	1 200

(1) selon taux du 27/12/2017

(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 31/12/2017 est de 702 K€.

Les instruments financiers dont dispose le Groupe sont les suivants :

	Montant		Analyse par catégorie d'instruments financiers			
	Valeur comptable	juste valeur	juste valeur par résultat	prêts et créances	actifs financiers disponibles à la vente	dettes au coût amorti
Au 31/12/2017						
Autres actifs financiers non courants (1)	15 234	15 234		666	14 567	
Clients	54	54		54		
Actifs financiers courants	277	277		277		
Autres actifs courants	569	569		569		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	5 829	5 829	5 829			
Total Actifs financiers	21 963	21 963	5 829	1 566	14 567	0
Emprunts auprès des établissements de crédit >1 an	3 873	3 873				3 873
Emprunts auprès des établissements de crédit <1 an	351	351				351
Autres passifs non courants	1 063	1 063	1 034			29
Fournisseurs	411	411				411
Autres dettes courantes	158	158				158
Total Passifs financiers	5 856	5 856	1 034			4 822
Au 31/12/2016						
Autres actifs financiers non courants	11 784	11 784		826	10 958	
Clients	564	564		564		
Actifs financiers courants	1 465	1 465		1 465		
Autres actifs courants	999	999		999		
Trésorerie et équivalents de trésorerie	541	541	541			
Total Actifs financiers	15 352	15 352	541	3 853	10 958	
Emprunts auprès des établissements de crédit >1 an	4 191	4 191				4 191
Emprunts auprès des établissements de crédit <1 an	426	426				426
Autres passifs non courants	669	669	639			30
Fournisseurs	1 188	1 188				1 188
Autres dettes courantes	3 376	3 376				3 376
Total Passifs financiers	9 850	9 850	639			9 211

(1) Dont de niveau 1 : 14.567 K€

Les actifs financiers sont de niveau II à l'exception de celui mentionné ci-dessus.

Les gains et pertes ventilés par catégorie d'instruments financiers sont les suivants :

	2017	2016
Produits d'intérêt et assimilés	173	198
Charges d'intérêt et assimilés	-64	-225
Coût de l'endettement financier net	109	-27
Produits (Charges) de change (1)	-328	75
Produits (Charges) autres	-531	
Autres produits et charges financiers	-859	75
Charges financières	-750	48

Les évaluations de juste valeur sont classées selon 3 niveaux :

- Niveau 1: Instruments financiers cotés sur un marché actif,
- Niveau 2: Instruments financiers dont la juste valeur repose sur une technique d'évaluation intégrant quasi-exclusivement des données observables, soit directement (à savoir des prix) ou indirectement (à savoir des données dérivées de prix), et pour lesquelles l'impact de paramètres non observables est le cas échéant non significatif ;
- Niveau 3: Instruments financiers dont la juste valeur repose sur une technique d'évaluation intégrant pour une part significative des paramètres non observables.

Les justes valeurs sont déterminées ainsi :

- Actifs financiers courants et non courants hors prêts et créances : la juste valeur est déterminée par référence à leur cours coté sur un marché actif en date de clôture. S'il n'existe pas de marché actif et que la juste valeur ne peut être estimée de manière fiable au moyen de méthodes d'évaluation, ces titres sont évalués à leur cours d'acquisition, diminué de toute dépréciation cumulée.

Au 31 décembre 2017, les actifs financiers non courants hors prêts et créances concernent :

- les titres GASCOGNE lesquels sont valorisés au cours de bourse.
- Les titres SFC lesquels sont valorisés au cours de bourse.

Les actifs courants n'incluent que des créances sur opérations immobilières.

- Emprunts : la juste valeur correspond à la valeur des flux de trésorerie futurs générés par le remboursement du principal et des dettes, actualisés aux taux d'intérêt du marché à la date de la clôture, ajustés des conditions bancaires usuelles du Groupe.
- Créances et dettes d'exploitation : la juste valeur correspond à la valeur comptable au bilan car l'actualisation des flux de trésorerie présente un impact non significatif compte tenu des délais de paiement et de règlement.

Les principaux risques financiers auxquels le Groupe est soumis sont les suivants :

- Risque de crédit

La valeur comptable des actifs financiers, qui représente l'exposition maximale au risque de crédit, est de 21.963 K€ au 31 décembre 2017 contre 15.352 K€ au 31 décembre 2016. Le détail par type de créance figure au tableau « instruments financiers ».

L'analyse de chaque risque est exposée dans la rubrique de bilan concernée.

- Risque de liquidités

Le financement du Groupe repose principalement sur des emprunts et des lignes de découvert. Les échéances contractuelles résiduelles des emprunts s'analysent comme suit (hors paiement d'intérêts) :

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TOTAL
Emprunts											
Taux Fixe											
Taux Variable	318	337	356	376	397	419	442	1 546			4 191
intérêts courus											
Découvert bancaire											
Taux variable	34										34
Total	352	337	356	376	397	419	442	1 546			4 225

- La répartition des dettes financières par devise est la suivante :

	31.12.2017	31.12.2016
EUR	4 225	4 617
TOTAL	4 225	4 617

Par ailleurs, ainsi qu'il est dit à la note 50, au 31 décembre 2017 le Groupe n'est plus exposé au risque de change sur le dollar américain.

- Risque de taux

VIKTORIA INVEST ne pratique pas d'opérations de couverture du risque de taux sauf pour le crédit-bail immobilier pour lequel il y a un SWAP de taux. De ce fait, l'exposition au risque de taux d'intérêt pour le Groupe, sauf pour le crédit-bail immobilier, provient essentiellement de son endettement financier.

La répartition des dettes financières entre taux fixe et taux variable figure dans le tableau récapitulatif en tête de chapitre.

Si les taux variables avaient varié de 1 point sur l'exercice, les autres paramètres (par exemple les taux de change) restant inchangés, les charges financières auraient varié de 42 K€ en 2017 et de 45 K€ en 2016.

44) Autres passifs non courants

	31/12/2017	31/12/2016
Dépôts de Garantie	28	30
Dette SWAP de taux	503	639
Option SFC	531	0
Produits constatés d'avance	1 710	1 976
	2 773	2 645

Les dépôts de garantie sont des sommes reçues des locataires au titre de l'activité immobilière du Groupe. La date de sortie des locataires étant aléatoire, les échéances de ces dépôts ne peuvent être précisées.

L'« option SFC » correspond au passif financier lié à l'éventuelle d'acquisition (contestée par la société) par un tiers des titres SFC à un cours inférieur au cours de bourse. L'option inscrite correspond à la différence de valeur comme précisé dans les faits caractéristiques de la période.

Les produits constatés d'avance correspondent à la quote-part de plus-values de cession réalisée dans le cadre de la cession bail et qui est reprise sur la durée du contrat, soit 15 ans à compter du 27 décembre 2010.

45) Provisions non courantes

Les provisions non courantes, non directement liées aux cycles d'exploitation, concernent les éléments suivants :

	31/12/2016	Augmen- tation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	31/12/2017
Rentes à servir	17	0	-16		2
Avantages postérieurs à l'emploi	11	4	0	0	16
Total	29	4	-16	0	17

a) Rentes à servir

La provision pour rentes à servir au titre d'obligations contractées dans le passé par le Groupe a été calée sur le restant dû le dernier bénéficiaire étant décédé début 2018.

b) Avantages postérieurs à l'emploi

Le Groupe a la majorité de ses effectifs situés en Asie pour lesquels il n'existe pas d'avantages postérieurs à l'emploi. En conséquence, les avantages postérieurs à l'emploi, couverts par des provisions, concernent les engagements en matière d'indemnités de fin de carrière (IFC) du personnel employé en France qui sont des indemnités forfaitaires calculées en fonction du nombre d'années de service du salarié et de son salaire annuel au moment de son départ à la retraite. Les provisions sont calculées sur la base des hypothèses suivantes :

	31/12/2017	31/12/2016
Age de la retraite	65 ans	65 ans
Turn-over moyen	2,13%	2,13%
Taux d'actualisation	1,50%	1,50%
Taux de revalorisation des salaires	1,00%	1,00%
Durée active résiduelle moyenne probable des employés	10 ans	10 ans

Les provisions pour indemnités de retraite s'analysent ainsi :

Montants reconnus au bilan

	31/12/2017	31/12/2016
Charges à payer (passif net au bilan)	16	11
Charges constatées d'avance (actif net au bilan)		
Montant net reconnu au bilan	16	11

Evolution des engagements au cours de l'exercice (passifs)

	31/12/2017	31/12/2016
Situation en début d'exercice	11	27
Coûts des services rendus	1	2
Ecart actuariels	4	
Réduction		-18
Mouvement de l'exercice		-16
Situation en fin d'exercice	16	11

46) Fournisseurs et comptes rattachés

	31/12/2017	31/12/2016
Immobilier	50	202
Hôtellerie	0	593
Divers	361	393
	411	1 188

47) Dettes fiscales et sociales

	31/12/2017	31/12/2016
Dettes sociales	131	182
Dettes fiscales	51	231
Total	182	413
Dont :		
Immobilier	34	29
Hôtellerie	0	193
Divers	148	190
	182	413

48) Autres dettes courantes

	31/12/2017	31/12/2016
Avances et acomptes reçus	0	48
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	0	0
Avances en comptes courants (1)	151	3 325
Créditeurs divers	7	4
Produits constatés d'avance (2)	266	283
	424	3 659
Dont :		
Immobilier	239	256
Hôtellerie	0	3 223
Divers	185	180
	424	3 659
Dont :		
(1) minoritaires de Victoria Angkor		3 175
Foch investissements	51	50
Divers	100	100
(2) divers		
sur loyers	27	43
sur cession-bail immobilier	239	239

49) Provisions courantes

La variation des provisions courantes s'analyse ainsi :

	31/12/2016	Dotations	Reprises utilisées	reprises non utilisées	Ecart de change	31/12/2017
Risques						
divers	4		-4			0
Charges			0			
Charges sociale sur actions gratuites sur litige commercial		185 56				185 56
	4	241	-4	0	0	241
Dont :						
Immobilier	4	56	-4	0		56
Divers	0	185	0			185
	4	241	-4	0	0	241

50) Taux des devises et exposition au risque de change

Les devises et les taux utilisés pour la conversion des états financiers des filiales consolidées sont les suivants :

Devises	Taux moyen 2017 (1)	Taux du 31.12.17	Taux moyen 2016	Taux du 31.12.16
USD	1,0825	1,1993	1,1066	1,0541

(1) Le taux utilisé est celui du 1er semestre car les données sont relatives à cette période

Les activités industrielles et commerciales du Groupe à l'international sont réalisées essentiellement par des filiales qui opèrent dans la zone dollar. En conséquence, le Groupe est principalement exposé au risque de change sur le dollar américain par ses investissements dans cette devise.

Les principales expositions au risque de change sont les suivantes :

	USD	31/12/2017
Actifs non courants	0	0
Stocks, créances, dettes, provisions	0	0
Actifs et passifs à céder	0	0
Endettement financier net	0	0
Position nette	0	0

	USD	31/12/2016
Actifs non courants	0	0
Stocks, créances, dettes, provisions	2 971	2 971
Actifs et passifs à céder	870	870
Endettement financier net	0	0
Position nette	3 841	3 841

Le Groupe n'applique pas de politique de gestion du risque de change.

Une variation du cours moyen du dollar ou de son cours de clôture de 10% aurait eu pour conséquence une hausse (diminution) des capitaux propres et du résultat à hauteur des montants indiqués ci-dessous. Pour les besoins de cette analyse, toutes les autres variables et en particulier les taux d'intérêt, sont supposés rester constants.

	Compte de résultat		Capitaux propres	
	choc +10%	choc -10%	choc +10%	choc -10%
Exercice 2017				
Exercice 2016	-12	15	-81	99

51) Informations sectorielles

a) Analyse des résultats par activités

	Immobilier	Hôtellerie	Structure	déc-17
Produit des activités ordinaires	706	0	182	887
Charges opérationnelles	-1 007	0	-3 344	-4 351
Dont charges externes	-318	0	-1 053	-1 371
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	128	0	-948	-820
Résultat opérationnel courant	-301	0	-3 162	-3 463
Autres produits et charges opérationnels non courants	222	0	72	294
Résultat opérationnel	-79	0	-3 091	-3 169
Produits financiers	141	0	32	173
Charges financières	-53	0	-871	-924
Quote-part des entreprises mises en équivalence				0
Résultat avant impôt	10	0	-3 929	-3 920
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	0	72	-2 857	-2 785
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	10	72	-6 786	-6 704

	Immobilier	Hôtellerie	Structure	déc-16
Produit des activités ordinaires	268	0	252	520
Charges opérationnelles	-628	0	-1 362	-1 989
Dont charges externes	-175	0	-628	-803
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-545	0	-5	-550
Résultat opérationnel courant	-360	0	-1 110	-1 470
Autres produits et charges opérationnels non courants	251	0	225	476
Résultat opérationnel	-109	0	-885	-994
Produits financiers	166	0	112	278
Charges financières	-201	0	-30	-231
Quote-part des entreprises mises en équivalence				0
Résultat avant impôt	-144	0	-803	-946
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	0	142		142
Charge d'impôt sur le résultat	-23	0	23	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	-166	142	-780	-804

b) Analyse des résultats par zone géographique (*)

	France	Asie	2017
Produit des activités ordinaires	887	0	887
Charges opérationnelles	-4 351	0	-4 351
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-820	0	-820
Résultat opérationnel courant	-3 463	0	-3 463
Autres produits et charges opérationnels non courants	294	0	294
Résultat opérationnel	-3 169	0	-3 169
Produits financiers	173	0	173
Charges financières	-924	0	-924
Quote-part des entreprises mises en équivalence	0	-	0
Résultat avant impôt	-3 920	0	-3 920
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	-2 857	72	-2 785
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	-6 776	72	-6 704

	France	Asie	2016
Produit des activités ordinaires	520	0	520
Charges opérationnelles	-1 989	0	-1 989
Dont dotations nettes aux amortissements et aux dépréciations d'actifs	-550	0	-550
Résultat opérationnel courant	-1 470	0	-1 470
Autres produits et charges opérationnels non courants	476	0	476
Résultat opérationnel	-994	0	-994
Produits financiers	278	0	278
Charges financières	-231	0	-231
Quote-part des entreprises mises en équivalence	0	-	0
Résultat avant impôt	-947	0	-946
Résultat net des activités arrêtées ou en cours de cession	0	142	142
Charge d'impôt sur le résultat	0	0	0
Résultat net de l'ensemble consolidé	-947	142	-804

(*) Le découpage par zone présenté ci-dessus se réfère à la zone d'implantation des filiales.

c) Analyse du capital investi par activité

	31/12/2017		31/12/2016	
Répartition par activité :				
Groupe Gascogne	0	0,00%	0	0,00%
Immobilier	2 107	13,52%	2 483	14,19%
Hôtellerie	0	0,00%	3 499	4,97%
Structure	13 478	86,48%	11 174	80,84%
	15 584	100,00%	17 155	100,00%
Répartition géographique :				
France	15 584	100,00%	13 656	95,03%
Asie	0	0,00%	3 499	4,97%
	15 584	100,00%	17 155	100,00%
Réconciliation du capital investi :				
Capitaux propres	16 930		13 047	
A ajouter :				
Impôts différés	0		0	
Provisions courantes et non courantes	258		32	
Endettement financier net	-1 605		4 076	
	15 584		17 155	

d)Analyse sectorielle du bilan

	Gasconne	Immobilier	Hôtellerie	Structure	31/12/2017
Goodwill	-	0	0	-	0
Immobilisations incorporelles	-	0	0	0	0
Immobilisations corporelles	-	19	0	21	39
Immeubles de placement	-	3 201	0	-	3 201
Actifs biologiques	-	0	0	-	-
Titres mis en équivalence	-	0	0	-	0
Autres actifs financiers	0	634	0	14 600	15 234
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	0	3 853	0	14 621	18 474
Stocks et en-cours	-	0	0	-	0
Clients	-	41	0	13	54
Actifs financiers courants	-	277	0	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	-	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	0	2 107	0	13 478	15 584

	Gasconne	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	-	-	-	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
Actifs non courants	0	4 419	6 435	11 011	21 865
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	-	0
Autres actifs moins passifs courants et non courants	-	-2 351	-2 755	-134	-5 241
Actifs moins passifs hors endettement net	-	-1 936	-2 937	162	-4 710
Capitaux investis	0	2 483	3 499	11 174	17 155

e) Analyse sectorielle des actifs non courants par zone géographique

	France	Asie	31/12/2017
Goodwill	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	0	0
Immobilisations corporelles	39	0	39
Immeubles de placement	3 201	0	3 201
Actifs biologiques	-	0	-
Titres mis en équivalence	0	0	0
Autres actifs financiers	15 234	0	15 234
Actifs non courants et groupe d'actifs à céder	0	0	0
Autres actifs non courants	0	0	0
Actifs non courants	18 474	0	18 474

	France	Asie	31/12/2016
Goodwill	0	0	0
Immobilisations incorporelles	0	1 082	1 082
Immobilisations corporelles	44	5 353	5 397
Immeubles de placement	3 602	-	3 602
Actifs biologiques	0	-	0
Titres mis en équivalence	0	-	0
Autres actifs financiers	11 784	0	11 784
Actifs non courants et groupe d'actifs à céder	0	0	0
Autres actifs non courants	0	0	0
Actifs non courants	15 430	6 435	21 865

52) Autres produits et charges opérationnels non courants

	31/12/2017		31/12/2016	
	Charges	Produits	Charges	Produits
Cession de titres Gascogne			-4 429	4 564
Etalement plus-value cession crédit-bail PCDPC		239		239
Litiges fiscaux			-42	42
Pertes sur créances			-139	139
Cession titres SCI			-3	5
Divers	-155	210	-34	134
	-155	449	-4 647	5 123

53) Quote-part de résultat des sociétés mises en équivalence

Néant

54) Impôt sur les sociétés

a) Intégration fiscale

La société VIKTORIA INVEST et ses filiales IMMOBILIERE PARISIENNE DE LA PERLE ET DES PIERRES PRECIEUSES et PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS constituent un groupe fiscal intégré.

b) Ventilation de l'impôt sur les résultats

La charge d'impôts s'analyse ainsi :

	31/12/2017	31/12/2016
Impôt courant	0	0
Impôts différés		
(Impôt) crédit d'impôt	0	0

La charge d'impôt sur les sociétés correspond à l'impôt dû au titre de la période. A l'exception des impôts différés actifs, activés parallèlement aux impôts différés passifs sur les titres mis en équivalence, le Groupe n'a constaté aucun impôt différé actif au titre des reports fiscaux déficitaires. Ceux-ci s'élèvent à 35 M€ au 31 décembre 2017 (29 M€ au 31 décembre 2016).

c) Rapprochement entre le taux légal en France et le taux d'imposition effectif

	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net de l'ensemble consolidé	-6 704	-804
Charge (produit) d'impôt sur les sociétés	0	0
Amortissement (reprise) des écarts d'acquisition	0	0
Perte (profit) de dilution des sociétés mises en équivalence		
Résultat net d'impôt des activités abandonnées	2 785	-142
Résultat des sociétés mises en équivalence inclus dans le résultat des activités arrêtées ou en cours de cession		
Résultat des sociétés mises en équivalence	0	0
Résultat avant impôt et amortissement des écarts d'acquisition des activités poursuivies	-3 920	-946
Taux courant d'imposition en France	33%	33%
Charge (produit) d'impôt théorique	-1 306	-315
Effets sur l'impôt théorique :		
. des différences permanentes	4	10
. des différences temporaires	-942	-59
. des déficits fiscaux nés dans l'exercice et non activés	2 245	377
. des déficits fiscaux non reconnus précédemment	0	-12
. des taux d'impôts étrangers vs taux en France	0	0
. des éléments divers		
Charge (crédit) d'impôt réel	0	0
Taux effectif d'impôt		

55) Résultat des activités abandonnées ou en cours de cession

Bien que les sociétés Victoria Angkor et Victoria Angkor Estate ont été déconsolidées en date du 18 Décembre 2017 et dans la mesure où les seuls éléments chiffrés disponibles sont les comptes intermédiaires au 30/06/2017, ces derniers ont été retenus dans la note ci-dessous pour éclairer le lecteur des états financiers conformément à IFRS 5.

Le détail du résultat net d'impôt des activités abandonnées au 31/12/2017 s'établit ainsi :

	K€
Résultat de l'activité du 01/01/17 au 30/06/17	72
Perte liée à la déconsolidation des actifs chez Victoria Invest	-2.857
Total	-2.785

Le résultat des activités abandonnées ou en cours de cession s'analyse comme suit :

	31/12/2017	31/12/2016
	6 mois (1)	12 mois
Chiffre d'affaires	1 947	4 237
Autres produits opérationnels		3
PRODUITS DES ACTIVITES ORDINAIRES	1 947	4 239
Charges opérationnelles :		
Achats consommés	-201	-456
Charges externes	-764	-1746
Charges de personnel	-668	-1358
Dotation nette aux amortissements	-246	-475
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	68	200
Autres produits opérationnels non courants	2	
Autres charges opérationnelles non courantes	-1	
RESULTAT OPERATIONNEL	69	200
Produits de trésorerie et équivalents de trésorerie	3	9
Coût de l'endettement financier brut		
Coût de l'endettement financier net	3	9
RESULTAT AVANT IMPOTS	72	208
Charge d'impôt sur le résultat		-66
Résultat des activités abandonnées	72	142

(1) extrait des comptes au 30/06/2017 ayant fait l'objet d'un examen limité par les auditeurs de Victoria Angkor et en l'absence d'information financière disponible à la date de déconsolidation au 20/12/2017

Conformément au §25 de l'IFRS 10, la participation a été comptabilisé à sa juste valeur (estimée à zéro) à la date de déconsolidation, ce qui a entraîné une perte liée à la déconsolidation de 2.857 K€. En l'absence d'information à la date de déconsolidation au 18/12/2018 et dans la mesure où les seuls éléments chiffrés disponibles sont les comptes intermédiaires au 30/06/2017, ces derniers ont été retenus dans la note 55 pour éclairer le lecteur des états financiers conformément à IFRS 5.

56) Résultat par action

Le résultat de base par action est calculé en fonction du nombre moyen pondéré d'actions en circulation sur la période, déduction faite du nombre moyen pondéré d'actions auto-détenues.

(en euros)	31/12/2017	31/12/2016
Résultat net part du Groupe	-6 727 571	-846 393
Résultat après impôt des activités poursuivies	-3 919 542	-946 455
Nombre d'actions début de période	3 250 000	3 250 000
Nombre d'actions fin de période	4 745 000	3 250 000
Nombre moyen d'actions d'autocontrôle	0	41 513
Nombre d'actions pondérées	3 997 500	3 208 487
Actions potentielles dilutives :		
Options moyenne pondérée	97 500	0
Actions gratuites moyenne pondérée	97 500	0
Nombre pondéré d'actions et d'actions dilutives	4 192 500	3 208 487
Résultat net dilué par action	-1,68	-0,26
Résultat après impôt des activités poursuivies dilué par action	-0,98	-0,29

57) 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.

Type d'engagement	Société concernée	bénéficiaire / émetteur	31/12/2017	31/12/2016
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	4 191	4 491
Nantissement de 654.546 titres Cascogne en garantie d'emprunt d'EEM	EEM	BRED	0	85
TOTAL			4 191	4 576
Engagements reçus				
Cautions sur avance Marcoux	SAIP	M. Coencas	26	26
Hypothèque sur bien immobilier dans le cadre d'un prêt	LES VERGERS	SCI Val Thaurin	1 379	1 634
TOTAL			1 405	1 660
Engagements réciproques				
Loyers futurs	ANGKOR EEM	Grenat (hors taxes)	0 466	2 334 698
Garantie décennale couverte par assurance	LES VERGERS	Divers	mémoire	mémoire
TOTAL			466	3 032

58) Effectif et droit à la formation

Les effectifs du Groupe, hors activités abandonnées ou en cours de cession, ont évolué comme suit :

	31/12/2017	31/12/2016
Activités poursuivies (1)		
Cadres	3	3
Agents de maîtrise	0	0
Employés, ouvriers	1	1
TOTAL	4	4
Activités abandonnées (2)		
Cadres	0	12
Agents de maîtrise	0	30
Employés, ouvriers	0	165
TOTAL	0	207

(1) Frane, structure

(2) Hôtellerie, Asie

La loi du 4 mai 2004 ouvre pour les salariés des entreprises françaises un droit à la formation d'une durée de 20 heures minimum par an, cumulable sur une période de six ans.

Les dépenses engagées dans le cadre du compte personnel de formation (CPF) sont considérées comme des charges de la période et ne donnent pas lieu à la comptabilisation d'une provision, sauf situation exceptionnelle.

59) Informations relatives aux parties liées

a) Rémunérations allouées aux membres des organes d'Administration et de Direction

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	31/12/2017	Rémunérations brutes	Charges sociales	31/12/2016
Avantages à court terme	305	157	462	461	207	668
Actions gratuites	544	185	729	0	0	0
	849	342	1 191	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.

b) Autres transactions avec les parties liées

Les diverses transactions avec les parties liées, conclues aux conditions du marché, s'apprécient ainsi :

Valeurs brutes	31/12/2017			31/12/2016		
	Charges	Produits	Créances (dettes)	Charges	Produits	Créances (dettes)
EEM						
SOFILOT Compte courant (1)		32	877		32	845
Verneuil et Associés Client et Fournisseur (1)		2	28		17	26
Verneuil Participations Fournisseur						
Port La Nouvelle (Gr SFC) Compte courant						
Foch Investissements	1		-51			-50
Magforce			-100			-100
SAIP						
Foch Investissements Client et Fournisseur			-2	2		-2
Paris Croix des Petits Champs						
Foch Investissements Client et Fournisseur			-10	8		-10
Les Vergers						
Foch Investissements Client et Fournisseur			-18	18		-18
Créances diverses (1)			335			200
TOTAL	1	34	1 060	28	49	892

(1) déprécié à 100%

60) Charges financières

La ventilation des produits et charges financiers par nature est la suivante :

Catégorie d'instruments financiers	Intérêts	Juste valeur	TOTAL
2017			
Juste valeur par résultat	173		173
Prêts et créances		-859	-859
Dettes au coût amorti	-64		-64
Total gains et pertes financiers nets	109	-859	-750
2016			
Juste valeur par résultat	198		198
Prêts et créances		75	75
Dettes au coût amorti	-225		-225
Total gains et pertes financiers nets	-27	75	48

La ventilation des gains et pertes par catégorie comptable d'actifs et de passifs financiers se trouve à la note 43.

61) Autre information

Honoraires des Commissaires aux comptes	2017		2016	
	Certification des comptes	Autre (1)	Certification des comptes	Autre
EY France			-7	
Grant Thornton Cambodge			24	
Deloitte et Associés	71	25	52	
Synergie Audit - Exponens	85	12	65	
TOTAL (montants TVA incluse)	157	37	135	

(1) relatif à l'augmentation de capital

Montants inscrits en charge au cours de l'exercice

4. Rapport consolidé de gestion du Conseil d'administration (article L.225-100 du Code de commerce)

Conformément à l'article L.225-100-1.II du Code de commerce le présent rapport consolidé rend compte des informations pour l'ensemble des sociétés comprises dans la consolidation.

4.1 Informations relatives à l'activité de la Société et du Groupe

4.1.1 Informations visées par l'article L. 225-100-1 du Code de commerce.

Conformément à l'article L.225-100-1 du Code de commerce¹ sont exposés ci-dessous :

- 4.1.1.1 Analyse objective et exhaustive de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la Société et du Groupe, notamment la situation d'endettement, au regard du volume et de la complexité des affaires (incluant les renvois aux montants indiqués dans les comptes annuels et des explications supplémentaires y afférentes)

La gouvernance de la Société VIKTORIA INVEST a été modifiée le 30 septembre 2017 suite à l'assemblée générale mixte. La nouvelle direction a poursuivi à partir de cette date une politique de réduction des charges qui donnera pleinement des effets sur l'exercice 2018.

Une réduction du personnel a été engagée avec le licenciement du secrétaire général ainsi que du directeur général adjoint ; le nouveau président ne percevant aucune rémunération ; soit une diminution de 563.412€ (soit 343.608 € de rémunération brute et 219.804€ de charges patronales) en année pleine.

L'exercice 2017 constate pour autant une augmentation de 424.624€, soit 67,59%, des charges externes liées pour 374.800 € sur l'ensemble de l'exercice à l'augmentation des honoraires.

Les difficultés rencontrées auprès de notre filiale Victoria Angkor ont empêché le versement des managements fees à partir de juillet 2017.

La décision de la Cour suprême du Cambodge en date du 14 décembre 2017 a conduit à la perte de contrôle de notre filiale Victoria Angkor Cie Ltd. Cette situation trouve son origine dans des manœuvres présumées frauduleuses d'anciens dirigeants, sur plusieurs années qui ont conduit à trois décisions de justice cambodgienne (première instance, appel et Cour suprême) qui ont acté judiciairement une confusion entre EEM (ancienne dénomination de Viktoria Invest) et son représentant légal (François GONTIER), ce dernier se voyant attribuer à titre personnel, les droits de la Société qu'il représentait.

A la suite de la perte de contrôle, les critères de consolidation n'étant plus remplis et conformément à la norme IFRS 10, la déconsolidation des sociétés Victoria Angkor et Victoria Angkor Estate s'est imposée, malgré elle, à la société. En l'absence d'information à la date de déconsolidation au 18 décembre 2017 et dans la mesure où les seuls éléments chiffrés disponibles sont les comptes intermédiaires au 30 juin 2017, la participation et les créances rattachées ont été comptabilisées dans les comptes consolidés à leur juste valeur (estimée à zéro) à la date de déconsolidation, ce qui a entraîné une perte liée à la déconsolidation de 2.857 K€.

L'extinction naturelle des opérations immobilières complexes du Groupe a été poursuivie sur l'exercice ; certains dénouements d'opérations se sont avérés plus compliqués et plus tardifs qu'anticipés.

Au plan financier, la Société VIKTORIA INVEST a de nouveau réduit son endettement financier de 95% (-91.584 €), son endettement bancaire au 31 décembre 2017 est de 4.988€ à rembourser.

Les difficultés passagères de trésorerie ont été soldées avec le succès de l'augmentation de capital.

Avant la spoliation de l'hôtel, un remboursement de compte courant de l'hôtel d'Angkor de 275.295€ (300,000 USD) a été obtenu, de telle sorte que la Société mère soit en mesure à la fois de faire face à ses exigibilités et de soutenir sa sous-filiale SNC Paris Croix des Petits Champs à qui la défaillance d'un de ses locataires ne permettait plus d'assurer seule le remboursement du crédit-bail adossé assis sur l'immeuble qu'elle détient.

L'exercice social de 2017 a été clos avec une perte (-2,965M€ contre un résultat à l'équilibre de 0,042 M€ en 2016) et une perte consolidée de -6.173M€ (contre une perte consolidée de -0,804M€ en 2016).

Les capitaux investis du Groupe sont en diminution en raison de la déconsolidation des filiales cambodgiennes intervenue le 18 décembre 2017.

¹ Le Groupe constituant une petite entreprise au sens de l'article L.123-16 du Code de commerce, ne sont pas indiqués les indicateurs clefs de performance de nature non financière mentionnés au 2° et les indications mentionnées au 6° (à savoir les informations relatives à la comptabilité de couverture, ainsi que sur l'exposition aux risques de prix, de crédit, de liquidité et de trésorerie).

Le plus important actif du Groupe, sa participation dans Gascogne, n'apparaît pas dans le périmètre du Groupe alors qu'elle représente, comptabilisée au cours de bourse, 70,91% de la valeur nette des participations dans les comptes sociaux et 43,74% de la capitalisation boursière du Groupe au 31 décembre 2017.

Les fonds propres du Groupe ont quant à eux augmenté passant ainsi de 13,05M€ au 31 décembre 2016 à 16,671 M€ en 2017.

A l'issue de l'exercice 2017, l'actif net consolidé et social par action s'établissait respectivement à 3,51 € (4,01 € en 2016) et 4,28 € (5,10 € en 2016).

En termes économiques, les actifs du Groupe comportent désormais un actif important et un solde d'actifs à caractère immobilier dont la sortie a été et devrait être plus tardive que prévu, et pour une notable partie judiciaire.

La valeur boursière du Groupe, sur la base du dernier cours coté du 31 décembre 2017 de 6,25 €/action était de 29,656 M€ (capitalisation boursière au 31 décembre 2016 : 11,70M€).

La Société mère suit et gère tant ses propres litiges que ceux de ses filiales avec l'aide de conseils appropriés.

- VIKTORIA INVEST / LE HELLOCO : procédure en défense devant le Tribunal de commerce de PARIS sur l'assignation en annulation de l'Assemblée Générale du 2 décembre 2016

Par acte du 31 août 2017, Monsieur Valéry LE HELLOCO et les sociétés LE CLEZIO INDUSTRIE, FLECHE INTERIM et FINANCIERE VLH SARL qu'il contrôle, ont assigné votre Société devant le Tribunal de commerce de céans au visa des articles L.225-48, L.225-114 et R.225-105 et L.225-121 du Code de commerce, pour l'entendre prononcer les mesures suivantes :

«

- Constaté l'irrégularité du scrutin à l'occasion de l'Assemblée Générale Extraordinaire de la société VIKTORIA INVEST (anciennement ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR) du 2 décembre 2016 ainsi que l'absence d'établissement de feuille de présence à ladite assemblée ;

- Juger en conséquence que les modalités du scrutin ainsi que l'absence d'établissement d'une feuille de présence a porté grief aux actionnaires de la société VIKTORIA INVEST en rendant impossible la vérification des quorum et la comptabilisation exacte des votes exprimés au cours de ladite assemblée ;

- Constaté la nullité de la désignation de Madame GRANSAGNES en qualité d'administrateur faute de mention de cette proposition de désignation à l'ordre du jour ;

- Prononcer en application de l'article L.225-114 du Code de Commerce la nullité de ladite Assemblée Générale Extraordinaire du 2 décembre 2016 et des éventuelles décisions du Conseil d'administration de la société VIKTORIA INVEST prises conformément aux délégations conférées par ladite Assemblée,

- Constaté en application de l'article L.225-48 du Code de Commerce, la nullité de la désignation de Monsieur Guy WYSER-PRATTE en qualité de Président du Conseil d'administration par décision du Conseil d'administration en date du 16 décembre 2016 ;

- Prononcer en conséquence la nullité des actes et décisions prises par Monsieur Guy WYSER-PRATTE en qualité de président du Conseil entre la date du 17 février 2017 et la date de régularisation de la démission de celui-ci en qualité de Président du Conseil, et plus particulièrement constater la nullité des convocations du Conseil d'administration effectuées par Monsieur WYSER-PRATTE et par conséquence des nullités des décisions prises par le Conseil d'administration pendant cette période ;

- Ordonner l'exécution provisoire du Jugement à intervenir ;

- Condamner la société VIKTORIA INVEST à payer à Monsieur LE HELLOCO la somme de 10.000 Euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile »

Cette procédure judiciaire était toujours en cours au 31 décembre 2017.

Nous vous précisons qu'elle a donné lieu, le 11 mai 2018, à un Jugement ayant prononcé les mesures suivantes :

«

Dit nulle la nomination à l'Assemblée générale du 2 décembre 2016 de Mme GRANSAGNES en qualité d'Administrateur de la société VIKTORIA INVEST,

Dit nulle la nomination le 16 décembre 2016 de M. WYSER-PRATTE en tant que Président du Conseil d'administration de la Société,

Déboute les demandeurs du surplus de leurs demandes,

Dit n'y avoir lieu à faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ».

Nous vous précisons que ce jugement a été signifié à votre Société par acte d'Huissier du 9 octobre 2018, cette décision est aujourd'hui définitive.

- VIKTORIA INVEST / ADER & GAUTHIER

Nous avons conduit, au cours du 1er trimestre 2017, diverses investigations et recherches tendant à établir la faisabilité d'une action judiciaire en France à l'encontre des associés minoritaires de la filiale cambodgienne de Viktoria Invest, Messieurs ADER et GAUTHIER. L'objectif fixé par la Société était de permettre l'ouverture d'un front judiciaire. Nos conclusions ont été négatives au vu des pièces portées à notre connaissance.

- SARL LES VERGERS / SCCV DU HAMEAU DU VAL THAURIN

La SARL LES VERGERS est créancière de la Société Civile de Construction Vente du HAMEAU DU VAL THAURIN au titre d'un prêt accordé par acte notarié du 16 décembre 2011 à hauteur de 1.000.000,00 € assorti d'intérêts conventionnels au taux de 17% l'an devant être remboursé au plus tard le 15 décembre 2012.

Ce prêt n'a pas été remboursé à bonne date.

Plusieurs procédures en sont issues, opposant la SARL LES VERGERS tant à la SCCV DU HAMEAU DU VAL THAURIN qu'à ses trois associés, Messieurs Claude LECERF, Pascal PONTONNIER et Patrice COUSSEAU.

Le 25 juin 2013 la société LES VERGERS avait assigné Messieurs PONTONNIER, LECERF et COUSSEAU devant le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE aux fins de les voir condamner à payer chacun la somme de 1.000.000,00 € outre les intérêts contractuels au taux de 17% l'an courus depuis le 16 décembre 2011.

Par jugement rendu le 4 mars 2016 le Tribunal de Grande Instance de NANTERRE a débouté Messieurs COUSSEAU et PONTONNIER de leur demande de suspension de l'instance, déclaré la société LES VERGERS recevable en ses demandes formées à l'encontre de Messieurs COUSSEAU et PONTONNIER, débouté Monsieur LECERF de sa demande d'annulation de la clause d'intérêts conventionnels stipulée dans le contrat de prêt du 16 décembre 2011 et condamné Messieurs LECERF, COUSSEAU et PONTONNIER à payer chacun la somme de 333.333,33 € à la société LES VERGERS, avec intérêts calculés au taux de 17% à compter du 16 décembre 2011 et condamné la société HAMEAU DU VAL THAURIN à garantir Messieurs COUSSEAU et PONTONNIER des condamnations principales prononcées à leur encontre.

Messieurs COUSSEAU, LECERF et la société HAMEAU DU VAL THAURIN ont interjeté appel de ce jugement et l'affaire a été enrôlée devant la Cour d'Appel de VERSAILLES. Elle a été plaidée à l'audience du 11 avril 2018. Un arrêt confirmatif a été rendu le 7 juin 2018.

Le 4 avril 2016, la SARL LES VERGERS a fait pratiquer entre les mains de la SA CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL (CIC) à l'encontre de Monsieur Patrice COUSSEAU une saisie pour le recouvrement de la somme totale de 1.746.798,81 €. Cette saisie n'a porté que sur 1.028,59 €.

Le 9 mai 2016 Monsieur Patrice COUSSEAU a assigné la SARL LES VERGERS devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE afin de demander la nullité de cette saisie-attribution et, à titre subsidiaire, un délai de paiement de 24 mois sur base de mensualités de 1.000,00 €.

Le 9 juin 2016, la SARL LES VERGERS a fait pratiquer une seconde saisie attribution de droits d'associés et valeurs mobilières entre les mains de la BNP PARIBAS à l'encontre de Monsieur Patrice COUSSEAU. Cette saisie a été infructueuse.

Le 13 juillet 2016, Monsieur patrice COUSSEAU a assigné la SARL LES VERGERS devant le Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE afin de demander la nullité de cette saisie-attribution et, à titre subsidiaire, un délai de paiement de 24 mois sur base de mensualités de 1.000,00 €. Les deux procédures ont été jointes.

Par jugement du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PONTOISE rendu le 12 juin 2017, Monsieur Patrice COUSSEAU a été débouté de sa demande de mainlevée des saisies attributions pratiquées à son encontre le 4 avril 2016. Ces saisies ont été limitées au tiers de la dette de la société civile du HAMEAU DU VAL THAURIN soit 297.666,67 € augmentée des intérêts au taux de 17% à compter du 16 décembre 2011.

Monsieur Patrice COUSSEAU a également été débouté de sa demande de délai de paiement et a été condamné à verser 1.000,00 € à la SARL LES VERGERS.

Monsieur COUSSEAU a interjeté appel de cette décision devant la Cour d'Appel de VERSAILLES. Cette affaire a été plaidée à l'audience du 10 octobre 2018 devant la Cour d'Appel de VERSAILLES. Le délibéré est fixé au 22 novembre 2018.

Le 3 mars 2017 un accord transactionnel a été signé entre la société LES VERGERS et Monsieur Pascal PONTONNIER aux termes duquel Monsieur PONTONNIER avait dans un premier temps versé 96.093,39 € et devait verser 250.000 € pour le 5 avril 2017. A notre connaissance cet accord a été exécuté.

Le 14 décembre 2017 la société LES VERGERS a fait signifier un commandement de payer valant saisie immobilière du bien immobilier hypothéqué à son profit appartenant à la SCCV DU HAMEAU DU VAL THAURIN situé à BOULLEVILLE (27210) cadastré section B n°520, n°396 et 570.

Cette procédure était toujours en cours au 31 décembre 2017. L'audience d'orientation, pour statuer sur d'éventuelles contestations de la procédure et/ou sur une demande de vente amiable a été renvoyée au 25 février 2019.

- VIKTORIA INVEST/ Guy WYSER-PRATTE : procédure en défense devant le Tribunal de commerce de Paris sur l'assignation en annulation de l'Assemblée Générale du 30 septembre 2017 à l'initiative d'un actionnaire de référence.

Le 26 octobre 2017, Monsieur Guy WYSER-PRATTE, actionnaire de référence de votre Société, a saisi le Tribunal de commerce de PARIS aux fins d'annulation de l'Assemblée Générale du 30 septembre 2017.

Au terme de son acte introductif, Monsieur WYSER-PRATTE sollicite du Tribunal, au visa « notamment les articles L225-103, L225-104, R225-65 à 2225-73 du Code de commerce », de prononcer les mesures suivantes :

«

À titre principal

-Annuler l'Assemblée générale mixte de la société VIKTORIA INVEST tenue le 30 septembre 2017,

À titre subsidiaire

-Annuler la résolution H de l'Assemblée générale de la société VIKTORIA INVEST tenue le 30 septembre 2017

En tout état de cause

-Condamner VIKTORIA INVEST à payer 10 000 euros à M. Guy WYSER-PRATTE au titre de l'article 700 du Code de procédure civile

-Prononcer l'exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'appui de ses demandes, Monsieur WYSER-PRATTE invoque une série de griefs qu'il qualifie d'« irrégularités de convocation » (sic) auxquels votre Société a répliqué par déjà deux jeux de conclusions en défense.

Cette procédure judiciaire est actuellement toujours en cours et appelée à une prochaine audience de procédure fixée au 6 décembre 2018.

- VIKTORIA INVEST / OVER THE RAINBOW: procédure en demande aux fins de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire d'un bail de sous-location, expulsion de l'occupant et paiement d'indemnités d'occupations

Ce contentieux oppose votre Société à la société OVER THE RAINBOW, à laquelle les précédents dirigeants de VIKTORIA INVEST avaient consenti, le 29 juin 2015, un bail de sous-location portant sur une partie de son siège social.

Ce sous-locataire n'ayant jamais été à jour dans le règlement des loyers et charges depuis son entrée dans les lieux, votre Société a été contrainte de délivrer plusieurs commandements de payer visant la

clause résolutoire du bail, dont certains ont été suivis d'assignations en référé, pour être réglée de ses loyers.

Au 31 décembre 2017, une procédure d'appel était alors en cours à l'initiative de la Société OVER THE RAINBOW, à l'encontre d'une Ordonnance de référé réputée contradictoire rendue le 13 décembre 2016 par le Président du Tribunal de grande instance de Paris, qui venait de constater la résiliation du bail par l'effet de la clause résolutoire à compter du 28 mai 2016, d'ordonner l'expulsion de la société OVER THE RAINBOW à défaut de restitution des locaux dans les 15 jours de la signification de la décision, de fixer le montant de l'indemnité d'occupation et condamné la sous-locataire à payer votre Société la somme provisionnelle de 8.838,74 euros au titre des sommes dues au 30 juin 2016, outre 500 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile et les dépens, comprenant le coût du commandement de payer.

Par Arrêt du 8 février 2018, la Cour d'appel de Paris (pôle 1-chambre 2) a infirmé l'Ordonnance susvisée en toutes ses dispositions après avoir constaté que la société sous-locataire s'était acquittée des causes du commandement signifié le 27 avril 2016 dans le mois de cette signification. Votre Société a par ailleurs été condamnée à payer à la société OVER THE RAINBOW la somme de 1500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

Nous vous indiquons cependant qu'à la suite de cette décision, votre Société a pris l'initiative d'une nouvelle procédure de référé sur le fondement d'un autre commandement de payer délivré le 5 mai 2017 visant la clause résolutoire du bail, qui a donné lieu à une Ordonnance rendue le 15 octobre 2018, constatant l'acquisition de la clause résolutoire au 5 juin 2017, ordonnant l'expulsion de ce sous-locataire à défaut de restitution volontaire, fixant à titre provisionnel l'indemnité d'occupation due à compter de la résiliation du bail et jusqu'à la libération effective des lieux par la remise des clés à une somme égale au montant du loyer contractuel, outre les taxes, charges et accessoires, condamnant « par provision la société OVER THE RAINBOW à payer à (votre Société) la somme de 70 849.70 euros en principal à titre de solde de loyers, charges accessoires et indemnités d'occupation arriérés au 3 juillet 2018 (troisième trimestre inclus) avec intérêts au taux légal à compter du 5 mai 2017 sur la somme de 17 697,46 Euros et à compter du 18 juillet 2017 sur le surplus, ainsi que les indemnités postérieures ». La Société OVER THE RAINBOW a par ailleurs été condamnée au paiement à votre Société de la somme de 1.000 Euros au titre des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens comprenant le coût du commandement de payer du 5 mai 2017 et de la dénonciation aux créanciers inscrits.

Cette Ordonnance immédiatement exécutoire est actuellement en cours d'exécution contre la société OVER THE RAINBOW, dont nous ignorons à cette date si elle en interjettera appel.

- SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS / VICTOIRE EDITIONS

Plusieurs litiges étaient en cours au 31 décembre 2017 entre la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS et ce locataire qui a occupé des locaux pris à bail dans l'immeuble sis 38, rue Croix-des-Petits-Champs à Paris jusqu'à sa libération des lieux intervenue en février 2018.

Initiée aux fins de constatation de l'acquisition de la clause résolutoire du bail et d'expulsion de ce locataire, les contentieux en cours n'ont désormais plus pour objet « que » de faire les comptes entre les parties, avec la difficulté que la Société VICTOIRE EDITIONS est tombée en cours d'instance en redressement judiciaire et que l'Administrateur judiciaire revendique l'existence d'un accord transactionnel que la SNC Paris Croix-des-Petits-Champs conteste.

Il est ici rappelé que la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS avait consenti à la SA VICTOIRE un bail moyennant un loyer trimestriel fixé en dernier lieu à la somme de 34 370.15 euros hors-taxes soit 41 244.18 euros TTC, payable d'avance, outre un montant provisionnel de charges de 4250 euros.

À compter de l'année 2016, la SNC Paris Croix-des-Petits-Champs a été confrontée à des défauts de paiement de la SA VICTOIRE.

Un commandement de payer visant la clause résolutoire du bail a ainsi été signifié fin 2016, à l'encontre duquel la SA VICTOIRE a saisi le Juge du fond (18e chambre du Tribunal de Grande Instance de Paris), cette première procédure étant actuellement toujours en cours.

En parallèle, la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS avait par ailleurs engagé une procédure de référé aux fins de voir constater la résiliation du bail commercial, mais cette procédure a été suspendue par l'ouverture, par Jugement du 25 janvier 2017, d'une procédure de redressement judiciaire au profit de cette locataire, conduisant la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS à déclarer sa créance au passif, pour un montant arrêté initialement à la somme totale de 162 654.60 euros au 17 janvier 2017.

Le bail commercial ayant été poursuivi à la demande de l'Administrateur judiciaire, le loyer du premier trimestre 2017 a été réglé à partir du 25 janvier 2017, date du jugement d'ouverture, de même que le loyer du deuxième trimestre 2017. Il s'agit des derniers versements effectués par la SA VICTOIRE.

Le loyer du troisième trimestre 2017, payable d'avance, n'ayant pas été acquitté, non plus que les suivants, cette situation a conduit la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS à délivrer un nouveau commandement de payer visant la clause résolutoire que la SA VICTOIRE a, une fois de plus, contesté devant le Juge du fond du Tribunal de grande instance de Paris, cette deuxième procédure judiciaire étant actuellement toujours en cours.

Il est précisé que la SA VICTOIRE ayant fait valoir auprès de son bailleur un trop payé de charges, la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS a procédé le 8 septembre 2017 à une déclaration de créance rectificative, à titre privilégié, pour un montant ramené à la somme en principal de 120 437.79 euros.

Il est encore précisé que, désormais, un troisième contentieux oppose la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS à la SA VICTOIRE au sujet d'un prétendu « accord » dont se prévaut cette dernière, qui a donné lieu à un recours de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS à l'encontre d'une Ordonnance rendue le 8 novembre 2017 par le Juge-commissaire ayant entériné cet accord.

Des discussions sont en effet intervenues entre les parties au mois de septembre 2017, la SA VICTOIRE EDITIONS ayant décidé de se restructurer en cédant une partie de ses actifs avec le personnel y attaché et, par suite, n'ayant plus l'utilité de locaux aussi grands (550 m²).

Les échanges intervenus les 28 et 29 septembre 2017 entre l'avocat de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS et l'Administrateur judiciaire ont abouti à une « proposition d'accord » qui n'a jamais reçu l'assentiment de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS et qui restait en tout hypothèse à soumettre le cas échéant à l'autorisation du Juge commissaire. Ce projet de protocole prévoyait une résiliation anticipée du bail au 30 novembre 2017, l'abandon de la créance déclarée du bailleur et des loyers impayés, outre le versement d'une indemnité par votre Société à la SA VICTOIRE.

La SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS ayant constaté que l'accord qui lui était ainsi proposé lui occasionnerait une perte de près de 330 000 euros et, mieux encore, mettait en outre à sa charge divers règlements au bénéfice de la SA VICTOIRE alors même que c'est elle qui pâtissait de la situation de son locataire depuis bientôt deux ans, avait indiqué par son Avocat à l'Administrateur judiciaire, dès le 10 octobre 2017, qu'elle ne souhaitait pas transiger.

La SA VICTOIRE et son Administrateur judiciaire n'ont cependant pas tenu compte de la position de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS et ont soumis, sur le fondement de l'article L622-7 du Code de commerce, « l'accord » refusé à l'autorisation du Juge commissaire, qui l'a « autorisé » à posteriori par Ordonnance du 8 novembre 2017.

La SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS a donc formé un recours contre cette ordonnance.

Nous vous précisons qu'aux termes d'un Jugement du 29 mai 2018, et contrairement à l'avis du Parquet lequel avait adhéré à la thèse de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS, le Tribunal de commerce de Paris a confirmé l'Ordonnance du 8 novembre 2017, tout en prenant le soin d'indiquer qu'il n'avait « pas à trancher le caractère abusif ou non de la rétractation du 10 octobre 2017 » et que « de surcroît, le juge-commissaire dans l'ordonnance du 8 novembre 2017 autorise la transaction mais de l'ordonne pas ».

Ce Jugement a fait l'objet d'un appel de la part de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS, l'affaire étant actuellement toujours en cours.

La SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS considère en effet que le Juge-commissaire ne pouvait, au terme de son Ordonnance du 8 novembre 2017, autoriser une transaction, l'offre ayant été rétractée le 10 octobre 2017, dès lors que depuis la réforme du droit des contrats, l'offre même assortie d'une période irrévocabilité (ce qui n'était même pas le cas au cas d'espèce) peut toujours être rétractée tant qu'elle n'a pas été acceptée.

- SAIP/ DUCLOIX

Il est ici rappelé que Madame DUCLOIX a assigné, par exploits séparés des 9 et 12 octobre 2012, les sociétés KALITEA DEVELOPPEMENT, KALITEA IMMOBILIER RESIDENTIEL et la SOCIÉTÉ ANONYME IMMOBILIÈRE PARISIENNE DE LA PERLE ET DES PIERRES PRÉCIEUSES (ci-après SAIPP), Filiale de votre société, devant le Tribunal de céans aux fins de l'entendre prononcer à leur encontre les mesures suivantes :

«
- Dire et juger l'indemnité d'immobilisation définitivement acquise à Madame Chantal DUCLOIX,
- Condamner in solidum la société KALITEA DEVELOPPEMENT et la SOCIÉTÉ ANONYME IMMOBILIÈRE PARISIENNE DE LA PERLE ET DES PIERRES PRÉCIEUSES à payer à Madame Chantal DUCLOIX, à titre d'indemnisation de la perte locative, la somme de 7.280€, outre les intérêts au taux légal à compter du 26 juillet 2012, date de la mise en demeure,

- Condamner in solidum la société KALITEA DEVELOPPEMENT et la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE PARISIENNE DE LA PERLE ET DES PIERRES PRECIEUSES et la société KALITEA IMMOBILIER RESIDENTIEL à payer à Madame Chantal DUCLOIX la somme de 30.000€ à titre de dommages-intérêts à compter du 9 juillet 2012 jusqu'à la délivrance de la présente assignation,

Dans l'hypothèse où cette utilisation se poursuivrait après la délivrance de l'assignation :

- Condamner in solidum les défenderesses à supprimer toute utilisation de l'immeuble du 75 rue de Boulogne-Billancourt de son emplacement ou de son image même modifiée et ce, directement ou indirectement, sous quelque forme, sous quelque support et à quelque titre que ce soit, sous astreinte journalière de 5.000€ par infraction constatée, ainsi qu'à la somme de 10.000€ chaque mois à titre de dommages intérêts en réparation de son préjudice,

- Condamner in solidum la société KALITEA DEVELOPPEMENT et la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE PARISIENNE DE LA PERLE ET DES PIERRES PRECIEUSES et la société KALITEA IMMOBILIER RESIDENTIEL à payer à Madame Chantal DUCLOIX la somme de 8.000€ en vertu de l'article 700 du Code de procédure civile,

- Condamner in solidum la société KALITEA DEVELOPPEMENT et la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE PARISIENNE DE LA PERLE ET DES PIERRES PRECIEUSES et la société KALITEA IMMOBILIER RESIDENTIEL aux entiers dépens. »

Nous vous rappelons que la Société SAIPP avait repris le bénéfice d'une promesse unilatérale de vente portant sur un immeuble à Boulogne-Billancourt, sous condition suspensive de l'obtention d'un permis de construire pour une surface minimale de 1100 m2 habitables.

Or, il est avéré que cette condition était dès l'origine irréalisable, ainsi qu'une expertise judiciaire l'a établi.

La SAIPP s'est pourtant acquittée d'une somme de 450 000 euros effectivement déboursée à titre d'indemnité d'immobilisation auprès du vendeur, qui a donc saisi le Tribunal de grande instance de Nanterre pour qu'il soit jugé que cette somme lui reste acquise.

Cette procédure est actuellement toujours en cours, « en ouverture de rapport d'Expertise » et appelée à une prochaine audience de mise en état fixée au 20 novembre 2018, pour dépôt des conclusions récapitulatives du demandeur.

- Viktoria Invest (Demanderesse) c/ Sofilot (Défenderesse)

Accord « Term sheet » conclu le 27 juin 2012 entre les sociétés Sofilot, Immo Vauban et Electricité et Eaux de Madagascar (désormais « Viktoria Invest ») :

- Engagement de Viktoria Invest d'apporter à Sofilot la somme de 600.000 euros en compte courant au taux d'intérêt de 4,5 % l'an ;

- Objectif : porter la participation de Sofilot à plus de 2/3 du capital social de la SCI Domaine de la Bravade pour en provoquer la dissolution et procéder au rachat des biens immobiliers qu'elle détient à Saint-Tropez ;

- Versements de Viktoria Invest à Sofilot en compte courant : 600.000 euros le 16 juillet 2012 et 110.168,54 euros le 16 décembre 2015 soit un total de 710.168,54 euros

Procédure :

- 2 mai 2017 : Mise en demeure envoyée par Viktoria Invest à Sofilot d'avoir à rembourser le compte courant d'associé à hauteur de 835.831,23 euros ;

- 27 juillet 2017 : Sommation interpellative délivrée par Viktoria Invest à Sofilot dans laquelle il est demandé : le remboursement de la somme de 863.942,27 euros ; le nombre de parts détenues par Sofilot dans la SCI Domaine de la Bravade au 30 juin 2017 ; le traitement dans sa comptabilité de la créance de Viktoria Invest ; le dernier bilan de Sofilot et de la SCI Domaine de la Bravade ; les dividendes distribués par la SCI Domaine de la Bravade à Sofilot sur les exercices 2012 à 2016 ; les garanties éventuellement consenties par Sofilot sur les parts qu'elle détient dans la SCI Domaine de la Bravade.

- 20 septembre 2017 : Sommation délivrée par Viktoria Invest à Sofilot d'avoir à payer la somme de 863.942,27 euros ;

- Dernier acte non daté : Projet d'assignation en référé par Viktoria Invest contre Sofilot devant le Tribunal de commerce de Paris reprenant les demandes de la sommation du 27 juillet 2017.

A notre connaissance, votre Conseil d'administration a rencontré les dirigeants de Sofilot et il a été considéré que la délivrance d'une assignation en justice conduirait irrémédiablement Sofilot au dépôt de bilan, rendant alors la créance irrécouvrable.

4.1.1.2 Indicateurs clefs de performance de nature financière ayant trait à l'activité spécifique de la société, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel (incluant les renvois aux montants indiqués dans les comptes annuels et des explications supplémentaires y afférentes)

Cf. 4.1.1.1 ci-avant.

4.1.1.3 Description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée

RISQUES LIES À L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE GENERAL

Le Groupe a encore été présent pendant la durée de l'exercice sur des marchés qui sont sensibles à l'évolution de la conjoncture, notamment touristique, elle-même impactée par les aléas climatiques, voire les pandémies dans les zones où il se trouve.

La sortie de la consolidation de l'activité cambodgienne devrait réduire ce risque à l'avenir.

RISQUE PAYS

Le Groupe ne présente plus désormais de vrai risque pays hors ceux liés à la situation du Cambodge jusqu'à décembre 2017.

Le risque est atténué depuis la déconsolidation de la filiale cambodgienne.

RISQUES CONCURRENTIELS

La conjoncture a renforcé les barrières à l'entrée du marché des hôtels de charme qui est le créneau de la chaîne Victoria, ce qui a pu être vérifié en ce qui concerne l'hôtel VICTORIA ANGKOR une fois son positionnement prix réajusté.

Le risque est atténué depuis la déconsolidation de la filiale cambodgienne.

RISQUES LIES AUX ACTIVITES DU GROUPE

Risques réglementaires et juridiques

Les litiges en cours quant à la propriété des titres de VICTORIA ANGKOR CO LTD, et des anciens salariés et dirigeants de la Société sont susceptibles d'avoir une incidence significative sur l'activité, les résultats et la situation financière de la Société et du Groupe.

Le risque est atténué depuis la déconsolidation de la filiale cambodgienne.

Risque lié aux hommes clés du Groupe

Monsieur Valéry LE HELLOCO étant le seul Directeur général de la Société, il existe un risque lié à cette unicité de dirigeant.

Risques de taux

La Société VIKTORIA INVEST a un endettement constitué de comptes courants à taux variables. La Société n'a pas couvert ce risque dans la mesure où la nature de ce crédit en fait, désormais, un engagement à court terme.

Au niveau consolidé, l'endettement est à taux variable dont une partie est couvert par un swap.

Le crédit-bail adossé de la SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS, de décembre 2010, mis en place sur la partie occupée de l'immeuble détenu par cette Société, est à taux variable. Un swap de taux sur le crédit-bail adossé ci-dessus a été opéré concomitamment à sa conclusion, mais par acte séparé stipulé annexe au contrat (Euribor à 3 mois vs 2,80% l'an fixe) ; le coût de cette couverture, qui n'a jamais été utilisée, l'opération crédit-bail étant demeurée à taux variable depuis l'origine, est de 120K€/an depuis l'origine du contrat ; sa perception est effectuée dans le cadre de l'échéancier de remboursement du crédit-bail ; les évolutions constatées en matière de taux sont susceptibles d'amener le Groupe à rechercher une renégociation de son engagement, une fois cerné le risque sur les loyers issu de la défaillance de Victoire Editions.

Risque de cours

La Société VIKTORIA INVEST est soumise à un risque de cours :

- sur les actions SOCIETE FRANÇAISE DE CASINOS : cette participation a été fortement dépréciée ,
- sur les actions GASCOGNE : cette participation est désormais valorisée au cours de bourse et comptabilisée en actif financier ; cette participation est disponible à la vente mais n'est pas liquide.
- La participation SFC est également valorisée au cours de bourse

Risque de liquidité

Au 31 décembre 2017, il n'y a pas de risque de liquidité depuis l'augmentation de capital de septembre.

Risque de change

L'exposition au risque de change est décrite dans la note 14 de l'annexe aux comptes sociaux, et à la note 50 de celle aux comptes consolidés.

La Société VIKTORIA INVEST est en position de change permanente dans la mesure où son principal actif géré en 2017, l'hôtel VICTORIA ANGKOR, est situé dans la zone dollar.

Pour couvrir ce risque, VIKTORIA INVEST, pour le compte du Groupe, à chaque arrêté comptable, provisionne ou reprend des provisions à hauteur des variations de parité rapportées à ses actifs « dollarisés ».

Il est estimé, après analyse effectuée en liaison avec le Comité d'audit au cours de l'exercice que, pour le moment, cette méthode ne permet pas, car économiquement non viable, une couverture de change. En effet, en termes d'exploitation, la chaîne hôtelière évolue dans un contexte quasi entièrement « dollarisé » et il n'y a donc pas de risques pour le Groupe, hormis la remontée des résultats, celle-ci pouvant être effectuée par remboursement de compte courant pour des raisons historiques.

Ce type de risque peut être, en conséquence supposé maîtrisé et estimé soutenable par la direction du Groupe.

Le risque est atténué depuis la déconsolidation de la filiale cambodgienne.

Risques couverts par les assurances

La Société mère comme ses filiales ont recherché les couvertures assurancielles les mieux appropriées à leur activité ainsi qu'à la protection des investissements réalisés.

Les immeubles du Groupe sont couverts par des assurances pour un montant au moins égal à leur valeur dans les livres. Il n'existe pas d'assurance sur le versement des loyers par les locataires du Groupe ; on signalera que la défaillance du locataire Victoire Editions a conduit à produire une créance de 163K€ en 2017, dont les possibilités qu'ils puissent être recouverts sont faibles.

L'hôtel VICTORIA ANGKOR dispose d'une assurance pertes d'exploitation.

Le risque est atténué depuis la déconsolidation de la filiale cambodgienne.

Autres risques liés à l'exploitation

Il n'existe pas d'autres risques d'exploitation de nature à avoir une incidence significative sur l'activité, les résultats ou la situation financière de la Société et du Groupe.

Dans le cadre de la transaction de cession des hôtels vietnamiens, les droits à exploitation de la marque « VICTORIA HOTELS & RESORTS » ont été prorogés et son utilisation par l'hôtel VICTORIA ANGKOR préservée contractuellement sur une période de dix années à compter de 2012. De plus, le Groupe détient en propre la marque « *Victoria Angkor Hotel* ».

Le risque est atténué depuis la déconsolidation de la filiale cambodgienne.

4.1.1.4 Indications sur les risques financiers liés aux effets du changement climatique et la présentation des mesures que prend l'entreprise pour les réduire en mettant en œuvre une stratégie bas-carbone dans toutes les composantes de son activité

Le Groupe a encore été présent pendant la durée de l'exercice sur des marchés qui sont sensibles à l'évolution de la conjoncture, notamment touristique, elle-même impactée par les aléas climatiques, voire les pandémies dans les zones où il se trouve.

Le Groupe n'a pas mis en œuvre de stratégie bas-carbone particulière.

4.1.1.5 Principales caractéristiques des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société, relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière

La Société s'est attachée à garantir les procédures d'établissement de ses états financiers. A cet égard, l'information financière en provenance des filiales et participations a contribué au raccourcissement des processus.

Par ailleurs, la Société a disposé des modalités de *reporting* mises en place à savoir :

- Dans le secteur hôtelier, comptes rendus hebdomadaires et mensuels (plus détaillés) récapitulant les éléments d'exploitation du mois, leur comparaison avec le budget comme avec la même période de l'exercice précédent, les données cumulées de l'exercice comparées également avec les données budgétaires et la réalisation de l'exercice antérieur, avec explication des différences et élément de prévisions.
- Des éléments prévisionnels courants affectant la trésorerie sociale sont produits chaque fin de semaine, aux membres du Comité d'audit, l'examen de la trésorerie du Groupe étant effectué avant et pendant chaque Conseil.

La Société continue d'avoir recours, en raison de son effectif réduit à des conseils extérieurs, en se limitant à ceux qu'elle juge indispensable compte tenu de la volonté de limiter les frais généraux. Les états financiers ont été établis avec l'assistance d'experts comptables tiers indépendants.

Le Président Directeur général, assure le contrôle des filiales en utilisant trois leviers :

- Le contrôle des flux financiers, centralisé chez la Société mère qui dispense les flux financiers. La double signature des dépenses renforce la fiabilité des contrôles.
- La consolidation des filiales, via la fourniture d'états financiers homogénéisés, généralisée et homogénéisée en liaison avec les prestations comptables extérieurs, qui permet une revue détaillée de toutes les filiales au moins deux fois l'an.
- Le suivi à chaque conseil ou lors de consultations informelles des administrations de l'activité des filiales et des évolutions qu'elles connaissent.
 - a. L'hôtel Victoria Angkor : est soumis à une procédure budgétaire et à un contrôle de gestion qui permet à la Société d'évaluer rapidement sa performance et de prendre en temps quasi réel les décisions appropriées en liaison avec les responsables locaux. Cela n'est plus effectif depuis la perte de contrôle
 - b. Gascogne a été suivie directement par Monsieur Valéry Le Helloco. Le poste de censeur n'est plus ouvert. Le 18 juin 2015, l'assemblée générale a nommé M. Nicolas Lambert en remplacement de M. Gontier démissionnaire pour la durée du mandat restant à courir.
 - c. Société française de Casinos : le suivi est effectué normalement par Monsieur Valéry Le Helloco

4.1.2 Informations visées par l'article L. 232-1 du Code de commerce²

4.1.2.1 Situation de la Société et du Groupe durant l'exercice écoulé

Le chiffre d'affaires consolidé s'est établi à 0,887 M€ contre 0,52 M€ en 2016.

Les charges opérationnelles courantes s'établissent à 4,35 M€ (1,99M€ en 2016), en augmentation par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat opérationnel courant s'établit à -3,46 M€ contre -1,47M€, pour l'exercice 2016.

Le résultat opérationnel est de -3,17 contre-0,99M€ en 2016.

Le résultat net consolidé ressort négatif de -6,7M€, contre une perte de -0,80M€ sur l'exercice précédent.

Le résultat net part du Groupe s'établit à -6,73M€ contre -0,85M€ en 2016.

La contribution au résultat net consolidé des différents secteurs d'activité est résumée par le tableau suivant, exprimé en millions d'euros :

Exercice	2017	2016	2015
-----------------	-------------	-------------	-------------

² Les sociétés qui constituent des petites entreprises au sens de l'article L.123-16 et D.123-200 du Code de commerce sont exonérées de la publication des informations suivantes : activités en recherche et développement et succursales existantes (article L.232-1, V)

M€			
Hôtellerie	0,07	0,33	0,78
Immobilier	0,01	(0,16)	0,67
Structure	(6,79)	(0,97)	(0,83)
Total	(6,70)	(0,80)	0,57

Au 31 décembre 2017, l'endettement brut consolidé était de 4,22 (4,62M€ au 31 décembre 2016), et l'endettement financier net de -1,61 M€ (4,08M€ en 2016).

4.1.2.2 Evolution prévisible de la situation de la Société et du Groupe

VIKTORIA INVEST, reste fidèle à sa stratégie d'investissement et d'accompagnement. La Société entend marquer son adhésion à des projets à fortes créations 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 coté devrait être finalisé fin d'année 2018 / premier trimestre 2019.

La Société poursuit ses actions pour recouvrer son actif hôtelier.

4.1.2.3 Evènements importants survenus depuis la clôture de l'exercice

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.

La Société poursuit avec SOFILOT et son actionnaire principal des discussions en vue du remboursement de son compte courant. En effet, dans le cadre des opérations immobilières avec la société SOFILOT, VIKTORIA INVEST a vu son compte courant, rémunéré à 4,5% l'an, augmenter des intérêts de l'exercice (32 K€) pour s'établir à 877 K€ au 31 décembre 2017 (845 K€ au 31 décembre 2016). Compte tenu des difficultés financières de l'actionnaire principal de SOFILOT et des liens entre les deux sociétés, par prudence, cette créance a été entièrement dépréciée au 31 décembre 2017.

Elle maintient sa stratégie d'investissement autour de trois axes :

- financement d'entreprises de taille intermédiaire (ETI) ;
- accompagnement de PME cotées/non cotées dans une logique « active » ;
- intervention dans des situations spéciales, constitution de positions actionnariales dans une optique de création de valeur à court et moyen terme.

Dans le cadre d'une augmentation de capital de Gascogne en juillet 2018, la Société a souscrit à 642.518 actions pour un prix de souscription de 1.606 K€. A cette fin, différents actionnaires ont apporté des fonds en compte courant.

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€.

Concernant la SNC Paris Croix des Petits Champs, le 27 mars 2018, le principal locataire de l'immeuble sis rue Croix des Petits Champs a libéré les lieux. Depuis cette date et malgré le mandat donné à plusieurs sociétés, le bien n'a pas été reloué compte tenu de son état. La société a réalisé une étude pour rénover le bien et ainsi pouvoir le remettre sur le marché dans de bonnes conditions.

La Société a entrepris différentes actions judiciaires contre des anciens dirigeants lesquels ont également engagé des procédures (pour plus de détail, veuillez-vous référer au point 4.1.1.1 ci-dessus)

4.1.3 Informations visées par l'article L. 225-102-1, R.225-105³ et R.225-105-1 du Code de commerce⁴

A titre liminaire, nous notons que le présent rapport relatif à l'exercice ouvert le 1^{er} janvier 2017 de la Société est soumis à l'article L.225-102-1 du Code de commerce tel que modifié par l'ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017 (et qu'il n'est pas régi à l'ordonnance 2017-1180 du 19 juillet 2017 s'appliquant aux rapports afférents aux exercices ouverts à compter du 1^{er} août 2017).

L'ensemble des informations sociales environnementales et sociétales requises par l'article R.225-105 du Code de Commerce ne sont pas considérées comme pertinentes au regard de l'activité de la Société et de ses filiales. Elles n'ont en conséquence pas donné lieu à audit.

4.1.3.1 la manière dont la société prend en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité, incluant les conséquences sur le changement climatique de son activité et de l'usage des biens et services qu'elle produit

Le Groupe examine les risques financiers liés aux effets du changement climatique pour ses activités, qui peuvent être de plusieurs natures, comme des inondations ou périodes de canicule. Au vu de ses implantations actuelles, le Groupe n'a pas identifié de risque majeur lié aux conséquences climatiques à ce stade.

Le secteur de l'immobilier représentant près d'un quart des émissions de gaz à effet de serre, il est directement concerné par les exigences de réduction des émissions, et pourrait être impacté par un éventuel prix futur du carbone ou la mise en place de nouvelles normes réglementaires plus restrictives en termes d'émissions.

4.1.3.2 engagements sociétaux en faveur du développement durable, de l'économie circulaire, de la lutte contre le gaspillage alimentaire et en faveur de la lutte contre les discriminations et de la promotion des diversités

Compte tenu des activités du Groupe, aucun engagement sociétal de ce type n'a été pris.

La Société et ses filiales s'efforcent toutefois de lutter contre les discriminations de toutes sortes et de promouvoir les diversités, tant en interne que vis-à-vis de leurs prestataires ou partenaires externes. Les effectifs du Groupe reflètent cette mixité sociale.

Le respect des règles existantes en matière d'égalité hommes-femmes est plus particulièrement observé dans les domaines suivants :

- Recrutement et mobilité ;
- Formation et évolution professionnelle ;
- Rémunération ;
- Articulation entre l'activité professionnelle et l'exercice de la responsabilité familiale.

Les décisions de recrutement sont prises en fonction des compétences.

4.1.3.3 accords collectifs conclus dans l'entreprise et de leurs impacts sur la performance économique de l'entreprise ainsi que sur les conditions de travail des salariés

Aucun accord collectif n'a été conclu au niveau de la Société mère (qui est soumise à la convention collective des sociétés financières), ni au niveau des filiales.

4.1.3.4 actions menées et les orientations prises par la société et, le cas échéant, par ses filiales au sens de l'article L. 233-1 ou par les sociétés qu'elle contrôle au sens de l'article L. 233-3, pour prendre en compte les conséquences sociales et environnementales de son activité et remplir ses engagements sociétaux en faveur du développement durable

Les activités du Groupe ne sont pas des activités de production et de fabrication ayant un impact significatif sur l'environnement. VIKTORIA INVEST n'a aucune activité lui demandant la mise en œuvre de dispositions environnementales. Au siège social, dont la Société est locataire, le respect des normes environnementales au titre du chauffage et de la climatisation relève du propriétaire.

³ Modifié par Décret n°2017-1174 du 18 juillet 2017 (Version en vigueur du 20 juillet 2017 au 1 septembre 2017).

⁴ Tel que modifié par l'ordonnance n°2017-1162 du 12 juillet 2017.

Différentes actions ont été mises en place en interne au niveau du Groupe afin de prendre en compte les questions environnementales, à savoir :

- le recours systématique à la copie numérique permettant de diminuer la consommation de papier du Groupe, et
- la sensibilisation des collaborateurs à limiter leur consommation de papier.

Des indicateurs chiffrés sont suivis et les économies engendrées par les actions d'optimisation et de réduction sont clairement identifiées.

Les collaborateurs, lors de leur intégration dans le Groupe, sont notamment sensibilisés aux problématiques de consommation d'énergies et d'eau (éco-gestes ayant pour objectif de diminuer les consommations).

Prévention et gestion des déchets : mesures de prévention, de recyclage, de réutilisation, d'autres formes de valorisation et d'élimination des déchets.

Le Groupe a mené des actions en matière d'élimination des déchets tout en optimisant ses archives grâce à la destruction sécurisée de papier.

4.1.3.5 Présentation des données observées au cours de l'exercice clos et, le cas échéant, au cours de l'exercice précédent, de façon à permettre une comparaison entre ces données

Eu égard à l'activité du Groupe, aucune donnée quantifiable et pertinente n'a été dégagée par la société.

Au 31 décembre 2017, la Société employait 4 personnes dont 3 cadres (3 hommes) et une employée (femme).

Cet effectif (en diminution depuis la clôture suite au licenciement de deux personnes) se décomposait comme suit en termes de tranche d'âge : 4 personnes âgées 50 à 60 ans.

Aucun départ à la retraite n'est intervenu au cours de la période.

Aucune des filiales françaises de VIKTORIA INVEST n'a d'effectif salarié.

Les trois filiales et sous-filiales du Groupe (Société anonyme immobilière parisienne de la perle et des pierres précieuses (« SAIP »), SNC PARIS CROIX DES PETITS CHAMPS, LES VERGERS) sont domiciliées au siège social de VIKTORIA INVEST et font appliquer dans les immeubles dont elles sont propriétaires, les règles françaises en matière d'environnement et de développement durable.

4.1.3.6 Indication, parmi les informations mentionnées à l'article R. 225-105-1, celles qui, eu égard à la nature des activités ou à l'organisation de la société, ne peuvent être produites ou ne paraissent pas pertinentes, en fournissant toutes explications utiles

Eu égard à l'activité du Groupe, aucune donnée quantifiable et pertinente n'a été dégagée par la Société.

4.1.3.7 Informations mentionnées à l'article R. 225-105-1

Eu égard à l'activité du Groupe, aucune donnée quantifiable et pertinente n'a été dégagée par la Société.

4.1.4 Informations visées par l'article L. 233-6 du Code de commerce (activité et résultats de l'ensemble de la société, des filiales de la société et des sociétés qu'elle contrôle par branche d'activité)

a. Gascogne

Au 31 décembre 2017, le Groupe Gascogne présentait un résultat net consolidé positif de 8,2 M€ (7,4 M€ au 31 décembre 2016). Ses capitaux propres se montaient à 108,1 M€ (100,4 M€ au 31 décembre 2016).

Au 31 Décembre 2017, VIKTORIA INVEST détient 3.259.572 titres Gascogne, soit 15,98% du capital, ce qui représente une valeur de 17,3 M€ des capitaux propres. Le cours de bourse est de 3,98 € au 31 décembre 2017 (3 € au 31 décembre 2016), soit une valeur boursière pour la quote-part de VIKTORIA INVEST de 12.973 K€ (9.779 K€ au 31 décembre 2016), valeur nette retenue dans les comptes de VIKTORIA INVEST au 31 décembre 2017. Ainsi, une reprise de provision de 3.194 K€ a été constatée sur l'exercice.

On rappellera que signataire des accords de conciliation conclus en avril 2014, la Société a pris les engagements suivants vis-à-vis des autres signataires, et du consortium d'investisseurs, devenu actionnaire majoritaire de GASCOGNE regroupé au sein de la société Attis 2 :

- blocage de sa participation dans GASCOGNE jusqu'au 31 décembre 2017, et droit de préemption ensuite durant une année au bénéfice d'Attis 2,
- engagement de ne pas acquérir d'ORAN GASCOGNE,
- pas d'action de concert entre la Société et Attis 2,
- engagement d'Attis 2, en cas de cession de sa participation dans GASCOGNE pendant la période de blocage, de faire en sorte que la Société puisse céder sa participation dans les mêmes conditions.

L'engagement d'incessibilité des titres Gascogne s'est terminé le 31 décembre 2017. Les titres figurent en actifs financiers disponibles à la vente.

L'exercice 2017 de Gascogne a été marqué par la poursuite du retournement du Groupe. Les investissements réalisés sur les exercices précédents ainsi que les plans d'économie ont porté leurs fruits, amélioré significativement la rentabilité.

Sur un plan opérationnel, le Groupe a poursuivi les réorganisations et les investissements prévus dans son plan de retournement.

L'année a été principalement marquée par les événements suivants :

- Au sein de la division Bois : le lancement d'une série de mesures à court terme et la mise au point d'un plan bois annoncé au mois de juin destiné à redresser la rentabilité de cette division.
- Au sein de la division Emballage : Gascogne Papier a été retenue dans le cadre de l'appel d'offre biomasse pour la mise en œuvre d'une cogénération (production d'électricité à partir de vapeur) d'une puissance électrique de 19,38 MW.

Sur un plan financier, l'année a été marquée par la négociation de nouveaux financements et s'est achevée par la signature fin décembre d'un crédit de 110 M€ souscrit par un groupe de 7 banques de premier plan, qui traduit la confiance des partenaires financiers dans le retournement de Gascogne mis en œuvre depuis la fin de l'année 2014.

En 3 ans, l'EBITDA a été multiplié par 2,5, passant de 11 M€ en 2014 à 27,5 M€ en 2017.

Ce crédit de 110 M€ est remboursable sur 5 ans et comporte 3 tranches :

- Un prêt de refinancement de 50 M€ de l'endettement bancaire existant et permettant par là même l'entrée ;
- de nouveaux partenaires financiers ;
- Un crédit d'investissement de 50 M€ destiné à financer les investissements 2018-2020 ;
- Un crédit renouvelable de 10 M€ pour financer les besoins généraux d'exploitation.

Ce crédit est assorti de garanties et de clauses usuelles telles que le respect de ratios financiers à compter du 30 juin 2018.

Cette opération va donner les moyens à Gascogne de poursuivre son programme d'investissement afin de renforcer son outil industriel : après une 1ère tranche d'investissement d'un peu plus de 90 M€ sur la période 2014-2017, Gascogne va à nouveau investir 110 M€ sur la période 2018-2020 (financé pour moitié par le nouveau crédit d'investissements et pour moitié par l'autofinancement généré par les sociétés du Groupe), portant ainsi le total des investissements à 200 M€ sur 7 ans.

Afin d'accompagner ce plan, les banques ayant participé au refinancement ont demandé à ce qu'une augmentation de capital d'un montant de 10 M€ soit réalisée.

Aussi, le Groupe proposera lors de la l'Assemblée Générale d'approbation des comptes annuels et consolidés de l'exercice 2017, un projet de résolutions à titre extraordinaire dédié à une décision d'augmentation de capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription, d'un montant de 10 M€, garantie par l'actionnaire Attis 2, à réaliser avant la fin de l'année 2018.

ACTIVITES ET RESULTATS DU GROUPE GASCOGNE

Compte de résultat

En M€	2017	2016
Chiffre d'affaires	406,4	406,8
EBITDA	27,5	22,0
Résultat opérationnel courant	16,1	11,6
Résultat opérationnel	11,6	10,5
Résultat financier	-3,1	-3,1
Résultat avant impôt	8,7	7,7

Résultat net consolidé	8,3	7,4
------------------------	-----	-----

Le chiffre d'affaires est stable à 406,4 M€, la légère progression de la Division Emballage (+ 2,7 M€) a été compensée par la diminution de la Division Bois (-3 M€).

L'EBITDA 1 progresse de 25% de 22,0 M€ en 2016 à 27,5 M€ en 2017

Cette évolution favorable de 5,5 M€ résulte principalement :

- d'une marge brute stable
- de la poursuite des économies sur le poste énergie de 1,7 M€ (-8,2%) avec le fonctionnement en année pleine de la chaudière biomasse de Mimizan (mise en service mi 2016)
- de frais de personnel maîtrisés : en diminution de 2,1 M€ (- 2,4%), principalement par un moindre recours à l'intérim
- d'économies sur les frais de structure pour 1,7 M€

Le résultat opérationnel courant passe de + 11,6 M€ à + 16,1 M€. La progression du résultat opérationnel courant est moindre que celle de l'EBITDA car les amortissements augmentent mécaniquement de 1,5 M€ du fait des investissements importants réalisés (90 M€ en 4 ans).

Le résultat opérationnel s'établit à 11,6 M€ et intègre des autres produits et charges opérationnels pour un montant de - 4,5 M€.

Ce montant comprend principalement :

- le coût du Plan de Sauvegarde de l'Emploi de la Division Bois pour 4,7 M€ et d'un plan social dans la filiale allemande de la Activité Flexible pour 1,3 M€
- des reprises de provisions non utilisées relatives à des litiges soldés pour 2,4 M€
- les frais d'émission d'emprunts correspondant au refinancement pour 1 M€

Le résultat financier s'élève à - 3,1 M€, stable par rapport à 2016.

L'impôt sur les sociétés s'élève à - 0,4 M€ en 2017 contre - 0,3 M€ en 2016.

Le résultat net de l'ensemble consolidé est positif pour la 3ème année consécutive et en progression à 8,3 M€ contre 7,4 M€ en 2016.

1 EBITDA : Résultat opérationnel courant + dotations nettes aux amortissements + dotations nettes aux provisions et dépréciations d'exploitation

Situation financière

Bilan	2017	2016
Capitaux propres (M€)	108,2	100,4
Capitaux propres par actions (€)	5,3	4,9
Endettement net (M€)	90,3	98,4
Besoin en Fonds de Roulement (M€)	84,2	87,9
Tableaux de flux	2017	2016
Cash-flow d'exploitation (M€)	23,6	18,7
Investissements (M€)	-18,4	-21,4
Produit de cession	1,4	0,1
Cash-flow financement (M€)	12,4	8,4
Variation de trésorerie (M€)	19,2	6,2

Le cash-flow d'exploitation s'améliore de 4,8 M€ (+ 26%) grâce à la progression de l'EBITDA.

Il s'établit à 23,6 M€ : l'EBITDA de 24,8 M€ (hors CICE et CIR non cash) et la baisse du BFRE de - 4,6 M€ permettant de dégager un flux positif de 29,4 M€ en partie consommé par le remboursement du moratoire social et fiscal (1,2M€), le paiement des intérêts financiers (2,4 M€) et le paiement de charges exceptionnelles non directement liées à l'exploitation pour 1,3 M€.

Le cash-flow d'investissement s'établit à -16,8 M€ : - 18,4 M€ de dépenses d'investissement et 1,6 M€ de produits de cessions, principalement constitués de la cession des actifs de l'activité Murs à Ossature Bois.

En 2017, les flux d'exploitation couvrent largement les flux d'investissement, dégageant un solde positif de 6,8 M€.

Le cash-flow de financement s'établit à 12,4 M€ et comprend :

- le remboursement des lignes de crédit pour – 6,8 M€
- la diminution des financements factor pour – 0,7 M€
- les remboursements des locations-financement pour – 1 M€
- l'opération de refinancement finalisée en décembre 2017 : un nouveau prêt de 50 M€ a été mis en place en refinancement de 35,6 M€ de prêts existants et de 15,6 M€ de lignes de découverts non tirées à la date du refinancement, dégageant un flux net des frais positif de 13 M€
- la mise en place d'un nouveau préfinancement du CICE pour 2,6 M€
- le remboursement de l'avance de l'ADEME suite à l'obtention du projet de cogénération auprès de la CRE pour – 1,7 M€
- l'avance en compte courant consentie par l'actionnaire Attis 2 pour 7,1 M€ dans la perspective de
- l'augmentation de capital de 10 M€ prévue en 2018

b. Hôtellerie

A la suite de la perte de contrôle, les sociétés Victoria Angkor et Victoria Angkor Estate ont été déconsolidées en date du 18 Décembre 2017, date de la publication de la décision de la Cour suprême du Cambodge. Cette perte de contrôle est motivée par des manœuvres présumées frauduleuses d'anciens dirigeants, sur plusieurs années qui ont conduit à trois décisions de justice cambodgienne (première instance, appel et Cour suprême) qui ont acté judiciairement une confusion entre EEM (actuel Viktoria Invest) et son représentant légal (François Gontier), ce dernier se voyant attribuer à titre personnel, les droits de la société qu'il représentait.

Depuis la décision de la Cour suprême et nonobstant diverses actions conduites par le Conseil d'administration avant et après le rendu de cette décision, la Société n'a plus accès aux comptes bancaires et aux éléments comptables de sa Filiale et se voit interdire l'accès aux locaux et à tous liens avec les salariés.

La Société a engagé différentes procédures tant en France qu'au Cambodge pour retrouver ses droits. A ce jour aucune n'a abouti.

Dès lors, actuellement, la société n'a plus la capacité d'exercer son pouvoir sur l'entité qui avait fait l'objet de son investissement en vue d'influer sur le montant des rendements.

En conséquence, les critères de consolidation n'étant plus remplis et conformément à la norme IFRS 10, la déconsolidation de l'entité s'est imposée, malgré elle, à la société.

Conformément au §25 de l'IFRS 10, la participation et les créances rattachées ont été comptabilisées à sa juste valeur (estimée à zéro) à la date de déconsolidation, ce qui a entraîné une perte liée à la déconsolidation de 2.857 K€. En l'absence d'information à la date de déconsolidation au 18 décembre 2017 et dans la mesure où les seuls éléments chiffrés disponibles sont les comptes intermédiaires au 30 juin 2017, ces derniers ont été retenus dans la note 55 pour éclairer le lecteur des états financiers conformément à IFRS 5.

La société a classé l'ensemble des opérations liés aux sociétés Victoria Angkor et Victoria Angkor Estate conformément à IFRS 5 sur la ligne « Résultat net d'impôt des activités abandonnées » dans la mesure où la perte de contrôle était assimilable à une cession pour l'application d'IFRS 5 et qu'elles représentent une ligne d'activité principale et une région géographique distincte. Cette ligne au compte de résultat se décompose de la manière suivante :

	K€
Résultat de l'activité du 01/01/17 au 30/06/17	72
Perte liée à la déconsolidation des actifs chez Victoria Invest	-2.857
Total	-2.785

c. Casinos

VIKTORIA INVEST détient au 31 décembre 2017 510.000 titres soit 10,01 % du capital de la SOCIETE FRANCAISE DE CASINOS (SFC) (idem au 31 décembre 2016).

Cette participation est classée en Actifs disponibles à la vente. La Direction de VIKTORIA INVEST a considéré que la valeur de la participation de VIKTORIA INVEST dans la SFC devait être ajustée au cours de bourse. Une variation positive de la valeur de cet actif de 413 K€ a été ainsi constatée pour porter la valeur nette de 1.168 K€ au 31/12/2016 à 1.581 K€ au 31/12/2017.

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 option

dont la valeur correspond à la différence entre le cours de bourse et les 1.050 K€, soit 531 K€, est un passif financier inscrit dans la rubrique « Autres passifs non courants ». La contrepartie figure en « Autres charges financières »

d. Immobilier

Aucune opération nouvelle relevant de ce secteur n'a été engagée au cours de l'exercice 2017.

Le secteur immobilier a représenté 13,52 % des capitaux investis du Groupe (14,47% en 2016) et en volume de 2,11M € (3,50M€ en 2016). Il correspond à 20,43% de la valeur nette des participations dans les comptes sociaux, donnée qui inclut Gascogne (26,17% en 2016).

L'accord conclu par la Société avec la société IMMO VAUBAN, via SOFILOT, lui permettant de participer, via des apports en compte courant, 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, n'a connu en 2017 aucun développement, il demeure à l'intérieur de cet accord un seul dossier. Le compte courant apporté devait servir à acquérir les titres de la SCI la Bravade, SOFILOT n'a pas respecté ses engagements, ce qui a empêché l'investissement complémentaire significatif que VIKTORIA INVEST n'a pas convenance à consentir. La société réclame à SOFILOT le solde de ce compte courant qui s'élevait, au 31 décembre 2017, à 877.057€ (845.099€ au 31 décembre 2016).

C'est pourquoi VIKTORIA INVEST a poursuivi au cours de l'exercice 2017 et poursuit encore sa négociation avec son partenaire IMMO VAUBAN dans SOFILOT en vue d'une reprise de son compte courant afin de dénouer définitivement cette opération.

Compte tenu de l'absence de réponse aux demandes de remboursement, des difficultés financières de l'actionnaire principal de SOFILOT et des liens entre les deux sociétés, par prudence, cette créance, classée en « Autres immobilisations financières » a été entièrement dépréciée au 31 décembre 2017.

Concernant la SA Immobilière Parisienne de la Perle et des Pierres Précieuses (SAIP)

Comme lors des exercices précédents, SAIP n'a pas eu de chiffre d'affaires au cours de l'exercice 2017.

Les charges d'exploitation sont en diminution par rapport à l'exercice précédent, elles se sont établies à 46.029€ (209K€ en 2016).

Le résultat d'exploitation a été de (46.075€) contre (114.184€) en 2016.

Le résultat net de l'exercice ressort à (22.078€) contre (81.692€) en 2016.

Au 31 décembre 2017, les fonds propres de SAIP étaient de 1,95M€ (1,97M€ au 31 décembre 2016) et son endettement bancaire de 109€ (106 € en 2016).

On rappellera que dans le cadre de la cession bail réalisée par sa filiale SNC Paris Croix des Petits Champs, la SAIP a nanti au bénéficiaire du crédit-bailleur l'intégralité de sa participation dans la SNC Paris Croix des Petits Champs.

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 décembre 2017 (idem au 31 décembre 2016). 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 448 K€ est ainsi constatée au 31 décembre 2017. Les frais engagés sont classés en autres actifs courants.

Concernant la société Croix des Petits Champs

Cette société, filiale à 96% de SAIP, détient dans un immeuble sis rue Croix des Petits Champs (75001) des lots représentant 846 m² de surface habitable et 116 m² de surfaces annexes, sur lesquels elle a réalisé, le 27 décembre 2010, une opération de crédit-bail adossé lui permettant de lisser sur sa durée (15 ans) la plus-value dégagée à cette occasion.

Sur l'exercice 2017, le chiffre d'affaires, uniquement composé de loyers, a atteint 270.661€ (268.017€ en 2016).

L'activité a été impactée de façon significative par la défaillance du locataire Victoire Editions en raison de difficultés économiques ; les loyers non perçus ont été comptabilisés en chiffre d'affaires, une provision étant pratiquée à hauteur de 214 K€ au titre du non perçu (246K€) restaient à devoir par ce

locataire au 31 décembre 2016; ce locataire étant depuis le 25 janvier 2017 en procédure collective, ce dernier montant a été produit.

En réalité, les loyers perçus effectivement ont baissé de près de 65% par rapport à l'exercice précédent ; cette situation a fragilisé financièrement la SNC et a amené la société-mère du Groupe à soutenir sa sous-filiale dans le règlement des loyers de crédit-bail et à obtenir du crédit bailleur un aménagement des loyers.

Les loyers de crédit-bail en retard au 30 septembre 2017 ont été soldés pour un montant de 86.382€ et une situation normalisée a été constatée.

Les charges d'exploitation enregistrent une légère baisse par rapport à l'exercice précédent (328.617€ contre 339.467€) en raison d'une baisse de provision (123.596€ contre 146.186€) et une stabilité des charges externes (188.627€ contre 186.963€).

Le résultat financier a été négatif de 99.856€ (négatif de 91.631€ en 2016). Le résultat net ressort fortement négatif de 157.812€ contre 153.560€ en 2016.

De ce fait, ses fonds propres deviennent négatifs de 308.930€ en 2017 contre 151.117€ en 2016.

Au 31 décembre 2017, l'endettement bancaire restait négligeable et au même niveau qu'en 2016 (28.318€ contre 29.232€ en 2016).

Au 31 décembre 2017, l'engagement résiduel de la société au titre du crédit-bail adossé était de 4.191.070€ (4.491.005€ en 2016) compensés pour partie par des produits constatés d'avance de 1.982.475€ contre 2.230.710€ en 2016 qui correspondent à la quote-part de plus-values de cession reprise sur la durée du contrat. Le montant résiduel de l'avance preneur était au 31 décembre 2017 de 702.428€ (779.481€ au 31 décembre 2016).

A la clôture de l'exercice, l'intégralité des lots de l'immeuble de la rue Croix des Petits Champs était louée, le lot loué le plus vaste n'étant pas productif de loyers en raison de la défaillance du locataire.

La valeur à dire d'expert telle que résultant d'une évaluation diligentée en 2015 par le crédit bailleur sur la fraction de l'immeuble sis rue Croix des Petits Champs conclut à une fourchette de prix à l'intérieur de laquelle demeure située la valeur sur la base de laquelle a été conclu le crédit-bail adossé.

Concernant la société Les Vergers

Détenue à 100% par Viktoria Invest, cette SARL, disposant de la qualité de marchand de biens, comptabilise en chiffre d'affaires les ventes d'immeubles qu'elle réalise. Ainsi la vente d'un bien, qui avait fait l'objet d'un réméré immobilier, a été réalisée au cours de l'exercice et son montant a été inclus dans le chiffre d'affaires.

Aucune autre opération immobilière n'a été réalisée au cours de l'exercice.

Le chiffre d'affaires des VERGERS s'est établi à 448.319€ dont 435.000€ de cession immobilière (16.682€ en 2016).

Les charges d'exploitation se sont établies à 887.282€ contre 70.058€ en 2016 (exercice impacté par le prix de revient et les frais de vente de Garnotel).

Le résultat d'exploitation ressort en conséquence à 350.036€ vs (53.376€) en 2016.

Le résultat financier est négatif de 129.498€ (positif de 129.22€ en 2016).

Le résultat net est un bénéfice de 147.847€ (206.550€ en 2016).

Au cours de l'exercice, LES VERGERS ont remboursé à VIKTORIA INVEST 348.799€ prêtés en compte courant.

A la clôture de l'exercice, les fonds propres des VERGERS étaient de -253.703€ (-401.550€ en 2016).

A cette même date, la société avait purgé son endettement bancaire.

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 remboursé à son échéance le 15 décembre 2012. Une action 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 Tribunal de grande instance 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 31 décembre 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 décembre 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 décembre 2016). Le montant des intérêts capitalisés pour un montant de 784 K€ est entièrement déprécié.

Les opérations sur l'année 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)		111		111
Variation de la dépréciation (1)			-171	-171
Solde final	595	784	-1.185	194

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.

4.1.5 Informations visées par l'article L. 225-102-2 du Code de commerce

La Société n'exploitant pas d'installations classées au sens de l'article L.536-36 du Code de l'environnement, le présent rapport ne comporte pas d'informations quant à la politique de prévention du risque d'accident technologique menée par la Société, la capacité de la Société à couvrir sa responsabilité civile vis-à-vis des biens et des personnes du fait de l'exploitation de ces installations ou les moyens prévus par la Société pour assurer la gestion de l'indemnisation des victimes en cas d'accidents technologiques engageant sa responsabilité.

4.1.6 Informations visées par l'article L. 225-102-4 du Code de commerce

La Société n'employant pas, à la clôture de deux exercices consécutifs, au moins cinq mille salariés en son sein et dans ses filiales directes ou indirectes dont le siège social est fixé sur le territoire français, ou au moins dix mille salariés en son sein et dans ses filiales directes ou indirectes dont le siège social est fixé sur le territoire français ou à l'étranger, le présent rapport ne comporte pas de plan de vigilance relatif à l'activité de la Société et de l'ensemble des filiales ou sociétés qu'elle contrôle.

4.1.7 Informations visées par l'article L. 441-6-1 et D.441-4 du Code de commerce (informations sur les délais de paiement des fournisseurs ou des clients)

4.1.7.1 Factures reçues et émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu (tableau prévu au I de l'article D.441-4 du Code de commerce)

Article D.441 I.1° : Factures reçues non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu							Article D.441 I.2° : Factures émises non réglées à la date de clôture de l'exercice dont le terme est échu						
0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1jour et plus)		

(A) Tranche de retard de paiement												
Nombre de factures concernées	9						11					
Montant total des factures concernées (préciser HT ou TTC)	TTC 68.961	TTC 68.529	TTC 432	TTC	TTC	TTC 68 961	TTC 101.247	TTC			TTC 101.247	TTC 101.247
Pourcentage du montant total des achats de l'exercice (préciser HT ou TTC)	TTC 6,549	TTC 6,508	TTC 0,041	TTC 0	TTC 0	TTC 6,549						
Pourcentage du chiffre d'affaires de l'exercice (préciser HT ou TTC)							TTC 43,961	TTC	TTC	TTC	TTC	TTC 43,961
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 30 jours						- Délais contractuels : comptant					

4.1.7.1 Factures reçues et émises ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice (tableau prévu au II de l'article D.441-4 du Code de commerce)

	Article D.441 II : Factures <u>reçues</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice						Article D.441 II : Factures <u>émises</u> ayant connu un retard de paiement au cours de l'exercice					
	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1jour et plus)	0 jour (indicatif)	1 à 30 jours	31 à 60 jours	61 à 90 jours	91 jours et plus	Total (1jour et plus)
(A) Tranche de retard de paiement												
Nombre cumulé de factures concernées	51						9					
Montant cumulé des factures concernées (préciser HT ou TTC)	TTC 338.295	TTC 124.403	TTC 17.389	TTC 122.111	TTC 74.392	TTC 338.295	TTC 21.004	TTC 1.142	TTC 14.944	TTC 4.918	TTC	TTC 21.004
Pourcentage du montant total des factures reçues dans l'années (préciser HT ou TTC)	TTC 32,127	TTC 11,814	TTC 1,651	TTC 11,596	TTC 7,065	TTC 32,127						
Pourcentage du montant total des factures émises dans l'années (préciser HT ou TTC)							TTC 9,120	TTC 0,496	TTC 6,489	TTC 2,135	TTC 0	TTC 9,120
(B) Factures exclues du (A) relatives à des dettes et créances litigieuses ou non comptabilisées												
Nombre de factures exclues												
Montant total des factures exclues (préciser HT ou TTC)												
(C) Délais de paiement de référence utilisés (contractuel ou délai légal – article L. 441-6 ou article L.443-1 du Code de commerce)												
Délais de paiement utilisés pour le calcul des retards de paiement	- Délais contractuels : 30 jours						- Délais contractuels : comptant					

4.1.8 Informations visées par l'article 511-6 du Code monétaire et financier (montants des prêts à moins de 2 ans consentis par la société à titre accessoire à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles la Société entretient des liens économiques le justifiant)

Au cours de l'exercice 2017, la Société n'a pas consenti de prêts à moins de deux ans à des microentreprises, des PME ou à des entreprises de taille intermédiaire avec lesquelles la Société entretient des liens économiques.

4.2 Informations portant sur les mandataires sociaux

4.2.1 Informations visées par l'article L. 621-18-2 du Code monétaire et financier et l'article 223-26 du règlement général de l'AMF (Etat récapitulatif des opérations des dirigeants et des personnes mentionnées à l'article L.621-18-2 du Code monétaire et financier sur les titres de la Société réalisées au cours de l'exercice)

L'état des opérations des dirigeants sur les titres de la Société est listé au point 4.3.3.2 des présentes.

- Monsieur Valery Le Helloco et les sociétés qu'il contrôle à savoir, Flèche Interim et le Clezio Industrie

Outre les franchissements de seuils opérés par Monsieur Valery Le Helloco et les sociétés qu'il contrôle à savoir, Flèche Interim et le Clezio Industrie tels que détaillé au point 4.3.3.2 des présentes, ces derniers ont participé à l'augmentation de capital constatée le 25 septembre 2017 à hauteur de leurs participations.

Il en résulte que Monsieur Valery Le Helloco détient directement ou indirectement plus de 25% du capital et des droits de vote.

- Frédéric Doulcet et les sociétés qu'il contrôle à savoir, FD Conseils et Participation

Au 31 décembre 2017, il ne détient plus indirectement ou directement que 10.000 titres représentant moins de 1% du capital social et des droits de vote. à noter que depuis le 31 décembre 2017, certains actionnaires ont vendu l'intégralité de leurs titres dans la Société. Il en résulte que :

- Verneuil Participations
- FD Conseils et Participation, Frédéric Doulcet

- Guy Wyser-Pratte agissant de concert avec Euro-Partners Arbitrage Fund, Bedford Property Inc.

Au 31 décembre 2017, il détient indirectement ou directement 1.155.720 titres représentant plus de 20% du capital social et des droits de vote.

4.2.2 Informations visées par les articles L.225-197-1 II et L. 225-185 du Code de commerce (mention des obligations de conservation d'actions imposées aux dirigeants mandataires sociaux jusqu'à la cessation de leurs fonctions par le Conseil d'administration lors de la décision d'attribution gratuite d'actions ou de stock-options)

Les dirigeants mandataires sociaux ne sont pas soumis à l'obligation de conservation d'actions jusqu'à la cessation de leurs fonctions par le Conseil d'administration qui aurait pu leur être imposée lors de la décision d'attribution gratuite d'actions ou de stock-options.

4.3 Informations juridiques, financières et fiscales

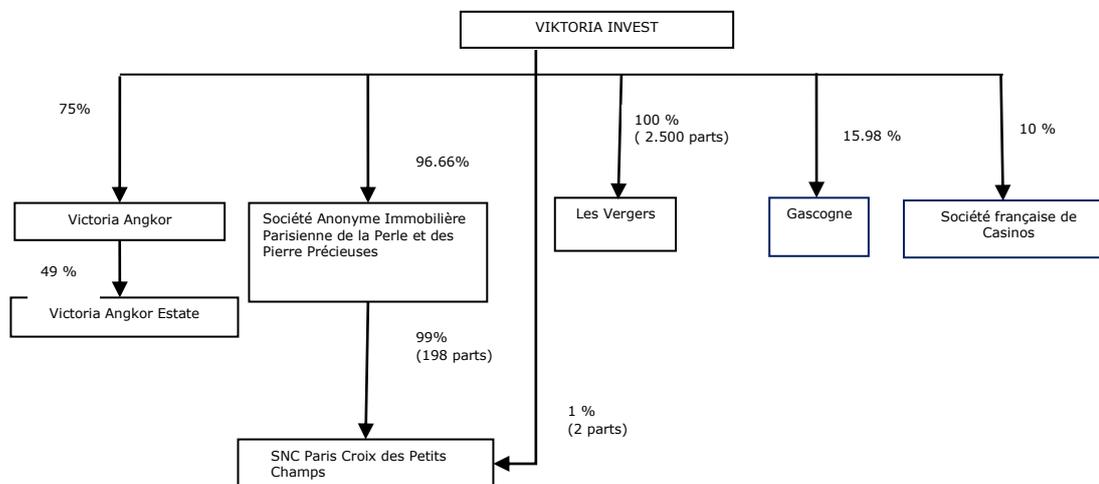
4.3.1 Informations visées par l'article L.225-102 du Code de commerce (état de participation des salariés au capital social au dernier jour de l'exercice)

Le nombre d'actions Viktoria Invest détenues directement ou indirectement par les salariés du Groupe au 31 décembre 2017 se décompose de la façon suivante :

	Nombre de titres	Nombre de titres en vote simple	Nombre de titres en vote double	Nombre total de voix
Monsieur Guillerand Pierre (secrétaire général)	10	0	10	20
TOTAL	10	0	10	20

4.3.2 Informations visées par l'article L.233-6 du Code de commerce (prises de participations représentant plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers ou de la moitié du capital ou de contrôle de sociétés ayant leur siège social sur le territoire français durant l'exercice)

L'organigramme du Groupe au 31 décembre 2017 est tel que suit :



Le contrôle de Victoria Angkor Co Ltd et par voie de conséquence de Victoria Angkor Estate a été perdu par la Société suite à un contentieux devant les juridictions cambodgiennes.

4.3.3 Informations visées par l'article L.233-13 du Code de commerce

4.3.3.1 Identité des personnes physiques ou morales détenant directement ou indirectement plus du vingtième, du dixième, du cinquième, du tiers, de la moitié, des deux tiers, des dix-huit vingtièmes ou des dix-neuf vingtièmes du capital social ou des droits de vote aux Assemblées générales de la Société

Au 31 décembre 2017, à la connaissance de la Société, les actionnaires suivants détiennent directement ou indirectement :

- Plus de 25% du capital et des droits de vote :
 - o Monsieur Valery Le Helloco et les sociétés qu'il contrôle, à savoir Fleche Interim et Le Clezio Industrie
- Plus de 20% du capital social et des droits de vote
 - o Euro-Arbitrage Fund, Bedford Property Inc et Mr Guy Wyser Pratte, agissant de concert.
- Plus de 10% du capital social et des droits de vote :
 - o Monsieur René Brillet
- Plus de 5% du capital et des droits de vote :
 - o Evermore Global Advisor LLC

Les principaux actionnaires de la société Viktoria Invest au 31 décembre 2017 et 31 décembre 2016 sont les suivants :

	2016				2017			
	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Droits de vote	Pourcentage des droits de votes	Nombre d'actions	Pourcentage de capital	Droits de vote	Pourcentage des droits de votes
Verneuil participations	450.949	13,88%	767.857	18,54%	0	0%	0	0%
Groupe Doulcet	428.094	13,17%	593.495	14,33%	0	0%	0	0%
Valery LE HELLOCO	253.220	7,79%	510.248	12,32%	246.834	5,20%	490.558	9,54%
René BRILLET	338.198	10,41%	338.198	8,17%	526.477	11,10%	526.477	10,24%
Guy WYSER	86.119	2,65%	86.1	2,08%	152.691	3,22%	152.691	2,97%

PRATTE			19					
Autocontrôle	41.513	0%		0%	0	0%	0	0%
Famille PANEL ⁵	56.756	1,75%	113.512	2,74%	94.590	1,99%	150.246	2,92%
Fleche Interim	0	0%		0%	571.783	12,05%	571.783	11,12%
Le Clezio Industrie	0	0%		0%	390.636	8.23%	390.636	7,60%
Evermore	0	0%		0%	470.240	9,91%	470.240	9,15%
Financière VLH	19.355	0,60%	19.355	0,47%	19.355	0,41%	19.355	0,38%
Bedford	139.901	4,30%	139.901	3,38%	473.166	9,97%	473.166	9,20%
Europartner Arbitrage Fund	454.662	13,99%	454.662	10,98%	529.863	11,17%	529.863	10,31%
Autres	981.233	30,19%	1.118.281	27%	1.269.365	26.75%	1.366.465	26,58 %
TOTAL	3.250.000	100%	4.141.628	100%	4.745.000	100%	5.141.613	100%

La participation des principaux actionnaires au 13 décembre 2017 a été établie sur la base de 4.745.000 actions, auxquelles sont attachés 5.141.613 droits de vote qui peuvent être exercés en Assemblée générale.

4.3.3.2 Indication des modifications intervenues au cours de l'exercice

La Société est informée de l'identité de ses actionnaires les plus importants par les dispositions légales de franchissement de seuil en actions ou en droits de vote.

Les franchissements de seuils légaux au cours de l'exercice 2017 sont tels que suit :

N° avis AMF	Date franchissement	Groupe	Nombre d'actions composant le capital	Nombre des droits de vote	Pourcentage du capital	Pourcentage des droits de vote	Commentaires
217C0150	6 janvier 2017	Euro-Partners Arbitrage Fund, Bedford Property Inc., Guy Wyser-Pratte	673.266	673.266	20,72	16,26	Ce franchissement de seuil résulte d'une acquisition d'actions sur le marché.
217C0314	23 janvier 2017	Monsieur Valery le Helloco, Le Clezio industrie, Flèche Intérim, Financière VLH	371.216	614.950	11,42%	14,85%	Ce franchissement de seuil résulte d'une acquisition d'actions sur le marché.
217C0475	14 février 2017	Monsieur Valery le Helloco, Le Clezio industrie, Flèche Intérim, Financière VLH	378.603	622.337	11,65%	15,03%	Ce franchissement de seuil résulte d'une acquisition d'actions sur le marché.
217C1001	12 mai 2017	Monsieur Valery le Helloco, Le	674.763	918.497	20,76%	22,18%	Ce franchissement de seuil résulte

⁵ Madame Anne-Marie Panel, Monsieur Christian Panel, Madame France-Anne Panel, Monsieur Jean-François Panel, Madame Marie-Line Panel.

		Clezio industrie, Flèche Intérim, Financière VLH					d'une acquisition d'actions hors marché.
217C1152	6 juin 2017	Monsieur Valéry le Helloco, Le Clezio industrie, Flèche Intérim, Financière VLH	823.099	1.066.833	25,33%	25,76%	Ce franchissement de seuil résulte d'une acquisition d'actions hors marché.
217C1225	29 novembre 2016 12 mai 2017 6 juin 2017	Verneuil Participations	0	0	0%	0%0	Ce franchissement de seuil résulte d'une acquisition d'actions hors marché.
217C1990	22 août 2017	Flèche Interim	195.583	1.066.910	6,02%	5,09%	
217C2004	5 juillet 2017	FD Conseils et Participation, Frédéric Doulcet	427.094	589.188	13,14%	15,33%	Franchissement de seuil passif
217C2475	16 octobre 2017	Flèche Intérim	598.883	598.883	12,62%	11,22%	
217C2475	16 octobre 2017	Monsieur Valéry Le Helloco	246.834	490.568	5,20%	9,19%	
217C2475	16 octobre 2017	Le Clezio Industrie	366.794	366.794	7,73%	6,87%	
217C2485	16 octobre 2017	FD Conseils et Participation, Frédéric Doulcet	504.872	666.966	10,64%	12,50%	
217C2731	22 novembre 2017	FD Conseils et Participation, Frédéric Doulcet	10.000	10.000	0,21%	0,19%	Ce franchissement de seuil résulte d'une acquisition d'actions hors marché.
217C2741	22 novembre 2017	Euro-Partners Arbitrage Fund, Bedford Property Inc., Guy Wyser-Pratte	1.155.720	1.155.720	24,36%	21,65%	Ce franchissement de seuil résulte d'une acquisition d'actions hors marché.
217C2753	22 novembre 2017	Evermore Global Advisors LLC	470.240	470.240	9,91%	8,81%	Ce franchissement de seuil résulte d'une acquisition d'actions hors marché.
217C2890	5 décembre 2017	René Brillet	526.477	526.477	11,10%	10,21%	Ce franchissement résulte d'une diminution du nombre total de droits de vote de la Société.

Il est à noter que depuis le 31 décembre 2017, certains actionnaires ont vendu l'intégralité de leurs titres dans la Société. Il en résulte que :

- Verneuil Participations
- FD Conseils et Participation, Frédéric Doulcet

N'ont plus de participations dans la Société.

4.3.3.3 Indication du nom des sociétés contrôlées et la part du capital de la société qu'elles détiennent

Aucune des sociétés contrôlées ne détient de participation dans le capital de la Société.

4.3.4 Informations visées par l'article L.233-29, L.233-30 et R. 233-19 du Code de commerce (aliénation d'actions effectuée par une société en application des articles L.223-29 et L.233-30 du Code de commerce intervenues à l'effet de régulariser les participations croisées)

Au cours de l'exercice, la Société n'a pas eu à aliéner les actions d'une autre société en application des articles L.223-29 et L.233-30 du Code de commerce à l'effet de régulariser les participations croisées.

4.3.5 Informations visées par l'article L.225-211 du Code de commerce (nombre des actions achetées et vendues au cours de l'exercice par application des articles L.225-208, L.225-209, L.225-209-2, L.228-12 et L.225-12-1 du Code de commerce, cours moyens des achats et des ventes, montant des frais de négociation, nombre des actions inscrites au nom de la Société à la clôture de l'exercice et leur valeur évaluée au cours d'achat, ainsi que la valeur nominale pour chacun des finalités, nombre des actions utilisées, éventuelles réallocations dont elle ont fait l'objet et la fraction du capital qu'elles représentent)

Monsieur Doulcet a cédé en 2017 494.872 actions pour un total de 3.612.565,60 euros.

Le tableau ci-dessous fait apparaître l'historique des mouvements de titres du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2017 :



**HISTORIQUE DES MOUVEMENTS DE TITRES EN DATE D'ACQUISITION
REPORT OF SECURITIES TRANSACTIONS ON PURCHASE DATE**

Date d'arrêté / Closing Date : 31/12/2017

Date d'édition / Edition Date : 05/12/2018

Période / Period : 01/01/2017 - 31/12/2017

Emetteur / Issuer : 62105 VIKTORIA INVEST
Nature de la valeur / Stock Type : ACTION
Code Valeur / Share Code : FR0000035719 VIKTORIA INVEST

(1) CCN : Compte Courant Nominatif / CCN : Registered Current Account Number

CCN (1) CCN (1)	Dénomination du titulaire Name of holder	Libellé Rubrique comptable Accounting category name	Nombre de Mouvements Number of transactions	Variation de Solde des mouvements Change in Balance of transactions	Quantité de titres du mouvement Number of securities for the tran- saction	Sens Direction	Libellé de l'opération Transaction name	Date d'acquisition Purchase date
8600734	MR ADER PIERRE	1210 NOM ADMINISTRÉ ORDINAIRE	1	-10	10	D	Adm. à porteur en direct	20/07/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600734 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600734 : -10								
8600765	MR BARTHELEMY RICHARD	1210 NOM ADMINISTRÉ ORDINAIRE	1	-5399	5399	D	Adm à porteur en direct	04/05/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600765 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600765 : -5 399								
8600791	MME BOURGEOIS FIM	1210 NOM ADMINISTRÉ ORDINAIRE	1	121	121	C	Porteur à adm.ord. en direct	01/05/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600791 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600791 : 121								
8600781	MR CHARLES ANTOINE	1210 NOM ADMINISTRÉ ORDINAIRE	1	-176	176	D	Adm à porteur en direct	10/10/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600781 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600781 : -176								
8600783	MR CHAROBERT JEAN LUC	1210 NOM ADMINISTRÉ ORDINAIRE	1	368	368	C	Porteur à adm.ord. en direct	31/10/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600783 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600783 : 368								
8600769	MR DE LA COUSSAYE ARNAUD CLAUDE	1210 NOM ADMINISTRÉ ORDINAIRE	1	-375	375	D	Adm. à porteur en direct	15/03/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600769 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600769 : -375								
8600774	MR DELCAIRE JEAN-FRANCOIS	1110 NOM PUR ORDINAIRE	1	4	4	C	SOUSCR. Entrée de Titres	20/09/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600774 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600774 : 4								
8600648	MR DENIZOT SYLVAIN	1110	1	12	12	C	SOUSCR. Entrée de Titres	26/09/2017

CCN (1) CCN (1)	Dénomination du Titulaire Name of holder	Libellé Rubrique comptable Accounting category name	Nombre de Mouvements Number of transactions	Variation de Solde des mouvements Change in Balance of transactions	Quantité de titres du mouvement Number of securities for the tran- saction	Sens Direction	Libellé de l'opération Transaction name	Date d'acquisition Purchase date
		NOM PUR ORDINAIRE						
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600648 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600648 : 12								
8600726	MR DOULCET FREDERIC OLIVIER SERGE	1101 NOM PUR ORD EN COURS DE VENTE	6	0	15000 5000 10000 5000 10000 15000	C C C D D D	Vente Bourse Vente Provisoire Vente Bourse Vente Provisoire Vente Bourse Vente Provisoire Vente Bourse Vente Définitive Vente Bourse Vente Définitive Vente Bourse Vente Définitive	20/11/2017 20/11/2017 20/11/2017 22/11/2017 22/11/2017 22/11/2017
8600726	MR DOULCET FREDERIC OLIVIER SERGE	1170 NOM PUR ISSU ATTRIBUTIONS	4	-40000	15000 10000 5000 10000	D D D D	Vente Bourse Vente Provisoire Vente Bourse Vente Provisoire Vente Bourse Vente Provisoire Pur 1178 AAG à Adm. 1276	20/11/2017 20/11/2017 20/11/2017 24/11/2017
8600726	MR DOULCET FREDERIC OLIVIER SERGE	1210 NOM ADMINISTRE ORDINAIRE	1	-10337	10337	D	Adm. à porteur en direct	23/11/2017
8600726	MR DOULCET FREDERIC OLIVIER SERGE	1270 NOM ADM ISSU ATTRIBUTIONS	2	0	10000 10000	C D	Pur 1178 AAG à Adm. 1278 Adm. Issu de PAGA à Porteur	24/11/2017 30/11/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600726 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600726 : -50 337								
8600870	SOCIETE ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR	1210 NOM ADMINISTRE ORDINAIRE	2	0	17922 17922	D C	Adm. à porteur en direct Adm. délégué Sté à Adm. Ordin.	06/01/2017 06/01/2017
8600870	SOCIETE ELECTRICITE ET EAUX DE MADAGASCAR	1220 NOM ADM DETENU PAR LA STE	1	-17922	17922	D	Adm. délégué Sté à Adm. Ordin.	06/01/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600670 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600670 : -17 922								
8600736	SOCIETE FD CONSEILS ET PARTICIPATIONS	1210 NOM ADMINISTRE ORDINAIRE	2	-111757	77778 33979	D D	Adm. à porteur en direct Adm. à porteur en direct	17/11/2017 17/11/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600736 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600736 : -111 757								
8600789	SOCIETE FD CONSEILS ET PARTICIPATIONS	1210 NOM ADMINISTRE ORDINAIRE	1	-265000	265000	D	Adm. à porteur AJ en direct	17/11/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600789 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600789 : -265 000								
8600794	AUTRE FLECHE INTERIM	1210 NOM ADMINISTRE ORDINAIRE	2	571783	169406 402377	C D	Porteur à adm ord en direct Porteur à adm ord en direct	15/06/2017 20/09/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600794 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600794 : 571 783								
8600654	MILLE GONDCAILLE DANIELLE	1110 NOM PUR ORDINAIRE	1	22	22	C	SOUSCR. Entrée de Titres	28/06/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600654 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600654 : 22								
8600585	MR GONTIER FRANCOIS	1270 NOM ADM ISSU ATTRIBUTIONS	5	-31505	10000 15000 5000 1455	D D D D	Adm. Issu de PAGA à Porteur Adm. Issu de PAGA à Porteur Adm. Issu de PAGA à Porteur Adm. Issu de PAGA à Porteur	23/10/2017 06/11/2017 16/11/2017 27/10/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600655 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600655 : -31 505								
8600588	MR GUIBERT JEAN-LOUIS	1110	1	8	8	C	SOUSCR. Entrée de Titres	28/09/2017

CCN (1) CCN (1)	Dénomination du Titulaire Name of holder	Libellé Rubrique comptable Accounting category name	Nombre de Mouvements Number of transactions	Variation de Solde des mouvements Change in Balance of transactions	Quantité de titres du mouvement Number of securities for the tran- saction	Sens Direction	Libellé de l'opération Transaction name	Date d'acquisition Purchase date
		NOM PUR ORDINAIRE						
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600688 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600688 : 8								
8600784	MR HERVE MARCEL	1210 NOM ADMINISTRE ORDINAIRE	1	-160	160	D	Mutation MP à natier	08/06/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600784 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600784 : -160								
8600792	MME HERVE MARTINE	1210 NOM ADMINISTRE ORDINAIRE	2	0	160 160	C D	Mutation MP à inscrire Adm. à porteur en direct	06/06/2017 20/06/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600792 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600792 : 0								
8600793	AUTRE LECLEZIO INDUSTRIE	1210 NOM ADMINISTRE ORDINAIRE	3	390636	381404 5390 2362	C C C	Porteur à adm ord en direct Porteur à adm ord en direct Porteur à adm ord en direct	15/06/2017 25/10/2017 13/12/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600793 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600793 : 390 636								
8600770	MR MANCENT THIBAUT	1110 NOM PUR ORDINAIRE	1	4	4	C	SOUSCR. Entrée de Titres	28/06/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600770 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600770 : 4								
8600708	MR MARMONT JULES	1110 NOM PUR ORDINAIRE	1	4	4	C	SOUSCR. Entrée de Titres	28/06/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600708 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600708 : 4								
8600671	MME MULLER LOUISE	1210 NOM ADMINISTRE ORDINAIRE	1	86	86	C	Porteur à adm ord en direct	17/10/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600671 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600671 : 86								
8600790	MR NOLLET PIERRE	1210 NOM ADMINISTRE ORDINAIRE	6	500	4540 1540 1000 500 500 500	C D D D D D	Porteur à adm ord en direct Adm. à porteur en direct	20/03/2017 18/10/2017 23/10/2017 23/10/2017 24/10/2017 03/11/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600790 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600790 : 500								
8600743	MME PANEL ANNE-MARIE	1210 NOM ADMINISTRE ORDINAIRE	1	6770	6770	C	Porteur à adm ord en direct	29/11/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600743 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600743 : 6 770								
8600745	MILLE PANEL FRANCE-ANNE	1210 NOM ADMINISTRE ORDINAIRE	2	3050	2740 308	C C	Porteur à adm ord en direct Porteur à adm ord en direct	29/11/2017 29/11/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600745 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600745 : 3 098								
8600744	MR PANEL JEAN-FRANCOIS	1210 NOM ADMINISTRE ORDINAIRE	2	2054	2045 9	C C	Porteur à adm ord en direct Porteur à adm ord en direct	29/11/2017 29/11/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600744 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600744 : 2 654								
8600746	MILLE PANEL MARIE-LINE	1210 NOM ADMINISTRE ORDINAIRE	2	3502	1728 1774	C C	Porteur à adm ord en direct Porteur à adm ord en direct	29/11/2017 29/11/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600746 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600746 : 3 502								
8600795	MR PAUL LOUIS-FRANCOIS JEAN	1210	2	260	200	C	Porteur à adm ord en direct	22/08/2017

CCN (1) CCN (1)	Dénomination du Titulaire Name of holder	Libellé Rubrique comptable Accounting category name	Nombre de Mouvements Number of transactions	Variation de Solde des mouvements Change in Balance of transactions	Quantité de titres du mouvement Number of securities for the tran- saction	Sens Direction	Libellé de l'opération Transaction name	Date d'acquisition Purchase date
		NOM ADMINISTRE ORDINAIRE						
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600795 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600795 : 280								
8600029	AUTRE SOCIETE CIVILE LAMBDA	1110 NOM PUR ORDINAIRE	2	22	2 20	C C	SOUSCR. Entrée de Titres SOUSCR. Entrée de Titres	28/09/2017 28/09/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600529 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600529 : 22								
8600752	MR VANCASSEL WILLIAM	1110 NOM PUR ORDINAIRE	1	2	2	C	SOUSCR. Entrée de Titres	28/09/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600752 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600752 : 2								
8600889	SOCIETE VERNEUIL PARTICIPATIONS	1110 NOM PUR ORDINAIRE	4	-355949	16550 14749 106037 33913	D D D D	Pur ord à adm ord avec BRN Pur ord à adm ord avec BRN Pur ord à adm ord avec BRN Pur ord à adm ord avec BRN	03/04/2017 03/04/2017 02/06/2017 02/06/2017
8600889	SOCIETE VERNEUIL PARTICIPATIONS	1210 NOM ADMINISTRE ORDINAIRE	12	-50000	500 5946 7943 3956 8900 15955 65500 147449 215949 33913 19037 140000	D D D D D D C C D C D	Adm à porteur en direct Adm à porteur en direct Pur ord à adm ord avec BRN Pur ord à adm ord avec BRN Adm à porteur en direct Pur ord à adm ord avec BRN Pur ord à adm ord avec BRN Adm à porteur en direct	23/01/2017 24/01/2017 25/01/2017 28/01/2017 27/01/2017 31/03/2017 03/04/2017 03/04/2017 15/05/2017 02/06/2017 02/06/2017 07/06/2017
Variation de Solde des quantités de titres pour (tout type de compte) pour l'actionnaire 8600689 / Change in balance of quantities of securities (for all account types) for shareholder 8600689 : -405 949								

4.3.6 Informations visées par l'article R.228-90, R.225-138 et R.228-91 du Code de commerce (mention des ajustements des bases de conversion et des conditions de souscription ou d'exercice des valeurs mobilières donnant accès au capital ou des options de souscription ou d'achat d'actions)

N/A

4.3.7 Informations visées par l'article L.464-2 du Code de commerce (mention des injonctions ou sanctions pour pratiques anticoncurrentielles ordonnées par l'Autorité de la concurrence)

L'Autorité de la concurrence n'a ordonné aucune injonction ou sanctions pour pratiques anticoncurrentielles à l'encontre de la Société ou d'une Société du Groupe.

4.3.8 Informations visées par l'article 243 bis du Code général des impôts

4.3.8.1 Montants des dividendes qui ont été mis en distribution au titre des trois exercices précédents et montants des revenus distribués au titre de ces mêmes exercices

Aucun dividende n'a été versé en 2017 au titre de l'exercice 2016, en 2016 au titre de l'exercice 2015 et en 2015 au titre de l'exercice 2014.

4.3.8.2 Modifications apportées au mode de présentation des comptes annuels

Les comptes de l'exercice 2017 sont établis conformément à la réglementation comptable française en vigueur. Les principes comptables retenus pour l'élaboration des comptes sociaux de l'exercice 2017 sont identiques à ceux de 2016 (ANC 2014-03 relatif au plan comptable général). Plus exactement, la Société applique les règlements ANC 2016 07 du 4 novembre 2016 relatifs à l'amortissement et à la dépréciation des actifs, à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs et à la définition des passifs.

4.3.9 Informations visées par l'article L.621-22 du Code monétaire et financier (observations faites par l'AMF sur les propositions de nomination ou de renouvellement des commissaires aux comptes)

L'AMF n'a pas formulé d'observation sur les propositions de nomination ou de renouvellement des commissaires aux comptes. Les mandats de ces derniers ont été renouvelés par la résolution de l'Assemblée générale du 30 septembre 2017.

4.4 Informations visées par l'article R.225-102 du Code de commerce (Tableau des résultats au cours de chacun des cinq derniers exercices)

NATURE DES INDICATIONS	1 ^{er} janvier 2013 au	1 ^{er} janvier 2014 au	1 ^{er} janvier 2015 au	1 ^{er} janvier 2016 au	1 ^{er} janvier 2017 au
	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
I. CAPITAL EN FIN D'EXERCICE					
a) Capital social	16 250 000	16 250 000	16 250 000	8 125 000	11 862 500
b) Nombre d'actions émises	3 250 000	3 250 000	3 250 000	3 250 000	4 745 000
c) Nombre maximal d'actions futures à créer par remboursement des ORA	0	0	0	0	0
II. OPERATIONS ET RESULTATS DE L'EXERCICE					
a) Chiffre d'affaires hors taxes (y compris les produits accessoires et les produits financiers) (1) (2)	716 262	399 018	414 607	364 028	276 188
b) Bénéfice avant impôts, amortissements et provisions	-2 416 351	-186 508	-2 499 930	-4 862 708	-5 458 732
c) Impôts sur les bénéfices	15 489	8 951	330 928	25 271	0
d) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	-7 024 504	-372 922	1 380 308	42 270	-2 965 064
e) Montant des bénéfices distribués	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
III. RESULTATS PAR ACTION					
a) Bénéfice après impôts, mais avant amortissements et provisions	-0,74	-0,05	-0,67	-1,49	-1,15
b) Bénéfice après impôts, amortissements et provisions	-2,16	-0,11	0,42	0,01	-0,62
c) Dividende versé à chaque action	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
IV. PERSONNEL					
a) Nombre de salariés	5	5	4	4	4
b) Montant de la masse salariale	404 942	397 255	520 517	422 581	406 205
c) Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux (Sécurité Sociale, oeuvres sociales, etc ...)	206 136	197 979	208 897	210 185	203 111

(1) Le chiffre d'affaires comprend les prestations de services, les produits accessoires, les produits financiers sur participations et TIAP, les revenus des autres créances et valeurs mobilières de placement, les produits nets de cessions de valeurs mobilières de placement.

(2) Chiffre d'affaires dans la définition du plan comptable révisé

85 569 92 518 329 442 305 923 230 309

4.5 Informations visées par l'article L.225-102-3 du Code de commerce (Rapport sur les paiements effectués au profit des Gouvernements)

L'article L.225-102-3 du Code de commerce soumet les grandes entreprises et les entités d'intérêt public actives dans les industries extractives ou l'exploitation des forêts primaires à l'obligation de rendre public dans un rapport annuel tout paiement égal ou supérieur à 100.000 euros effectué au profit des autorités des pays ou territoires où elles exercent leurs activités. Cette disposition n'est pas applicable aux activités du Groupe.

5. Annexes au rapport de gestion

5.1 Rapport sur les options de souscription ou d'achat d'actions (article L.225-184 du Code de commerce)

L'Assemblée générale du 2 décembre 2016 a autorisé le Conseil d'administration à attribuer des options de souscription ou d'achat d'actions aux salariés et mandataires sociaux du Groupe, à hauteur de 3% du capital soit des options dont la levée pourrait représenter un maximum de 97.500 actions.

Le Conseil d'administration a décidé le 15 mai 2017 d'utiliser intégralement la délégation lui ayant été consentie, les options attribuées ont les mêmes caractéristiques pour tous les bénéficiaires, à savoir :

- Durée des options : jusqu'au 15 mai 2022 ;
- Chacune des options donne droit à l'achat ou à la souscription d'une action Viktoria Invest ;
- Prix des options : 95% de la moyenne des 20 derniers cours consécutifs ayant précédé la date d'octroi des options, soit en l'espèce 5,5 euros par action (moyenne des 20 derniers cours du 13 avril 2017 au 15 mai 2017 inclus : 5,7835 euros/action) ;
- Période de levée des options : du 1^{er} janvier 2018 au 15 mai 2022
- Bénéficiaires des options :
 - o Pierre NOLLET 43.500 options
 - o Jean LIATIS 29.000 options
 - o Pierre GUILLERAND 18.000 options
 - o Sophie COMBET 3.500 options
 - o Gilles LONSAGNE 3.500 options

5.2 Rapport sur les attributions gratuites d'actions (article L.225-197-4 du Code de commerce)

L'Assemblée générale du 2 décembre 2016 a autorisé le Conseil d'administration à attribuer jusqu'à 97.500 actions (3% du capital) aux salariés et mandataires sociaux du Groupe.

Le Conseil d'administration du 15 mai 2017 a décidé d'utiliser intégralement cette délégation, dont les bénéficiaires sont les suivants :

- Pierre NOLLET 44.300 actions
- Jean LIATIS 26.650 actions
- Pierre GUILLERAND 17.750 actions
- Sophie COMBET 4.450 actions
- Gilles LONSAGNE 4.450 actions

6. Rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise (article L.225-37 dernier alinéa du Code de commerce)

Les informations présentes dans ce chapitre forment le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise, établi en application de l'article L.225-37 du Code de commerce.

6.1 Informations relatives à la composition et au fonctionnement des organes de direction, d'administration et de surveillance

6.1.1 Informations visées par l'article L.225-37-4 du Code de commerce

6.1.1.1 Liste de l'ensemble des mandats et fonctions exercés dans toute société par chaque mandataire social durant l'exercice 2017

Le tableau ci-dessous présente la liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par toutes personnes ayant exercé en 2017 mais n'exerçant plus de mandat social dans la société Viktoria Invest.

	Intitulé du mandat	Durée du mandat	Autres mandats dans toute autre société
François GONTIER	Président du Conseil d'administration	- nommé le 12.07.2000 - démission effective le 16.02.2017	- président directeur général de Magforce International SA - président du conseil d'administration de Duc SA - gérant de : Foch Investissements SARL, Matignon SNC, SCI Amaury, SCI Pavillon Belvédère, SCI Maillot Argentine, SCI Murillo Courcelles, Foncière Duc - représentant permanent de Foch investissements : en qualité de gérant de la SNC Verneuil & Associés, en qualité de gérant de la SCI Foch Schuman - représentant permanent de Maillot Argentine : en qualité de gérant de la SCI Boulogne Sèvres
René BRILLET	Administrateur	- nommé le 24.06.2011 - fin du mandat à l'AG du 30.09.2017	Administrateur de Carrefour
Anne GRANSAGNES	Administrateur	- nommé le 02.12.2016 - révocation du mandat à l'AG du 30.09.2017	Aucune information disponible
Jean LIATIS	Administrateur	- coopté le 06.04.2017 - absence de ratification de la cooptation le 30.09.2017	Gérant de la SARL SAGA INVESTMENT ADVISORS
Pierre NOLLET	Administrateur	- nommé le 30.09.2013 - révocation du mandat à l'AG du 30.09.2017	Gérant de : Oxym associates et de Las Ninas Picture
Pierre	Directeur	- nommé le	

NOLLET	général	24.06.2015 - révocation du mandat au CA du 30.09.2017	
Pierre NOLLET	Président du Conseil d'administratio n	- nommé par le CA du 26.03.2017 - révocation du mandat à l'AG du 30.09.2017	
Jean- François PANEL	Administrateur	- nommé le 25.06.2012 - révocation du mandat à l'AG du 30.09.2017	Gérant de la SCI 123ENERGIE.MOTOCULTUR E et de la SCI 123ENERGIE IMMO
Guy WYSER- PRATTE	Administrateur	- nommé le 24.06.2015 - révocation du mandat à l'AG du 30.09.2017	Aucune information disponible
Guy WYSER- PRATTE	Président du Conseil d'administratio n	- élu le 16.12.2016 - prise de fonction le 17.02.2017 - démission le 23.06.2017 (CA du même jour)	
Frédéric DOULCET	Administrateur	- nommé le 30.09.2017 - fin du mandat le 24.11.2017	Gérant de la SARL F D CONSEILS ET PARTICIPATIONS
Jorge Luiz SARABANDA DA SILVA FAGUNDES	Administrateur	- nommé le 30.09.2017 (AG 30.09.2017) - fin du mandat le 08.12.2017 (démission entérinée par le CA 29.12.2017)	Administrateur de Bedivere SA Brazil depuis 2015. Administrateur de Guarda Brazil depuis 2016. Partner de FA Incorporações depuis 2012.
Leopoldo CAJAHUANCA	Administrateur	- nommé le 30.09.2017 (AG 30.09.2017) - fin du mandat le 09.12.2017 (CA 29.12.2017)	Néant.

NB : Madame Joana FREITAS nommée le 30 septembre 2017 par l'Assemblée générale de cette même date a finalement renoncé aux fonctions qui lui ont été confiées et n'a jamais exercé son mandat d'administratrice. Il vous sera demandé de prendre acte de ce refus.

Le tableau ci-dessous présente la liste des mandats et fonctions exercés dans toute société par les mandataires sociaux au 31 décembre 2017.

Valery LE HELLOCO	Administrateur et président du Conseil d'administration et directeur général	- nommé le 30.09.2017	Gérant Financière VLH Sarl depuis 2002 Gérant SCI Wounick depuis 2002 Gérant VLH Immobilier Sarl depuis 2005
Anne-Claire LE FLECHE	Administrateur	- nommé le 30.09.2017	Gérant Flèche Intérim Sarl depuis 2003 Gérant Fleche Immobilier Sarl 2005 Gérant Kreizh Formation depuis 2016
Sandrine BONNIOU	Administrateur	- nommé le 30.09.2017	Néant
Marie- Françoise PECH DE LACLAUSE	Administrateur	- nommé le 30.09.2017	Néant

NB : M. Gaël MAUVIEUX a été coopté en qualité d'administrateur par le Conseil d'administration du 4 mai 2018 en remplacement de M. Jorge Luiz SARABANDA DA SILVA FAGUNDES. Il vous sera demandé de vous prononcer sur la ratification de cette cooptation.

6.1.1.2 Conventions intervenues, directement ou par personne interposée, entre, d'une part, l'un des mandataires sociaux ou l'un des actionnaires disposant d'une fraction des droits de vote supérieure à 10 % d'une société et, d'autre part, une autre société dont la première possède directement ou indirectement plus de la moitié du capital, à l'exception des conventions portant sur des opérations courantes et conclues à des conditions normales

1. Conventions et engagements approuvés au cours des exercices antérieurs dont l'exécution s'est poursuivie au cours de l'exercice écoulé
 - a. Avec les sociétés Les Vergers, SAIP, SNC Croix des Petits Champs et Victoria Angkor

Le conseil d'administration a autorisé la conclusion de comptes-courants entre la Société et les sociétés mentionnées ci-dessous. Les montants desdits comptes-courants sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Avances et prêts consenties par Viktoria Invest et reçues par :	Montants nets au 31 décembre 2017 (y compris intérêts courus et hors dépréciation)	Conditions	Produits comptabilisés
Les Vergers	642.752		13.798
Victoria Angkor Co	2.262.563		0
Avances et prêts consenties à Viktoria Invest et consenties par :	Montants nets au 31 décembre 2017 (y compris intérêts courus et hors dépréciation)	Conditions	Charges comptabilisés
SAIP	1.462.525		24.413

SNC Paris Croix des Petits Champs	896.558		19.033
-----------------------------------	---------	--	--------

b. Contrat intragroupe de management fees

Les frais intragroupe correspondant à des prestations des services et au paiement des loyers pour l'exercice 2017 sont tels que suit :

	Paiement en contrepartie des prestations de services rendues par Viktoria Invest à :	Paiement à Viktoria Invest des loyers
SAIP	10.000	1.600
SNC Paris Croix des Petits Champs	20.000	1.600
Victoria Angkor	132.207,70	-
Les Vergers	14.000	1.600

La Société détient au 31 décembre 2017 une créance de 77.133,08 euros sur la société Victoria Angkor au titre des management fees.

c. Avec les sociétés Verneuil Participations et Verneuil & Associés dont Monsieur François Gontier, administrateur et Président du Conseil d'administration de la Société jusqu'au 16 février 2017, est également associé et/ou dirigeant

Les comptes mentionnent une créance de 491,25 € au nom de Verneuil Participations au titre d'intérêts courus sur compte courant.

Au titre d'une convention de sous-location de bureaux, la Société détient sur Verneuil & Associés une créance de 28.447,48 euros et a facturé 2.322,94 euros de loyers et charges.

Cette convention ne répond plus à la qualification de convention règlementée au regard des modifications dans l'actionnariat à compter du 31 décembre 2017.

d. Avec la société Foch Investissements, dirigée par François Gontier, administrateur et Président du Conseil d'administration de la Société jusqu'au 16 février 2017

Le Conseil d'administration du 25 avril 2016 a validé l'engagement de Foch Investissements, dont le gérant était administrateur et président du Conseil d'administration de la Société jusqu'au 16 février 2017, de fournir à la Société, à hauteur de 300.000 euros maximum, les facilités de caisse nécessaires afin de fluidifier la trésorerie de la Société.

Cet engagement est rémunéré sous forme d'intérêts sur le compte courant ainsi ouvert entre Foch Investissements et la Société, calculés à Euribor 3 mois +2%. Au 31 décembre 2017, le solde du compte courant de la société Foch Investissements est débiteur de 51.389 euros. Des charges financières de 1.389 euros ont été constatées en 2017.

Cette convention ne répond plus à la qualification de convention règlementée au regard des modifications dans la gouvernance.

2. Conventions et engagements autorisés au cours de l'exercice écoulé

a. Avec M. Liatis, administrateur coopté depuis le 6 avril 2017

Le Conseil d'administration du 6 avril 2017 qui a coopté Monsieur Jean Liatis à la fonction d'administrateur a confirmé la convention d'assistance en vue de la recherche d'investisseurs, la qualifiant dès lors de convention règlementée. Cette convention a été conclue le 23 janvier 2017 et a pris fin le 31 mai 2017.

Une somme de 25.152 euros a été pris en charge au titre de l'exercice 2017.

Cette convention ne répond plus à la qualification de convention règlementée au regard des modifications dans la gouvernance, la cooptation de Monsieur Liatis n'ayant pas été ratifiée.

3. Conventions et engagements non autorisés préalablement mais approuvés par l'assemblée générale

- a. Avec la société MAG Force BE dirigée par François Gontier, administrateur et Président du Conseil d'administration du 1^{er} janvier au 16 février 2017

La société Magforce Belgique a apporté une somme de 100.000 euros à la Société. Cette somme figure en dette à la clôture de l'exercice 2017.

Aucune somme n'a été versée au titre de l'exercice.

6.1.1.3 Tableau récapitulatif des délégations en cours de validité accordées par l'assemblée générale des actionnaires dans le domaine des augmentations de capital, par application des articles L. 225-129-1 et L. 225-129-2 du Code de commerce, et faisant apparaître l'utilisation faite de ces délégations au cours de l'exercice

Délégation		
<p>Aux termes d'une délibération en date du 2 décembre 2016, l'Assemblée générale extraordinaire a notamment décidé :</p> <p>(i) La délégation au Conseil d'administration pour décider l'émission de titres de capital ou donnant accès au capital, avec maintien du droit préférentiel de souscription pour les actionnaires</p> <p>(ii) La délégation au Conseil d'administration pour décider l'émission de titres de capital ou donnant accès au capital, avec suppression du droit préférentiel de souscription pour les actionnaires</p> <p>(iii) L'autorisation au Conseil d'administration à l'effet en cas d'émission d'actions de la société ou de valeurs mobilières donnant accès au capital avec ou sans suppression du droit préférentiel de souscription des actionnaires, d'augmenter le nombre de titres à émettre</p> <p>(iv) L'autorisation au Conseil d'administration de consentir des options de souscription ou d'achat d'actions</p>		
Modalités		
<p>- Aux termes d'une délibération en date du 29 août 2017, le Conseil d'administration a décidé de modifier les modalités de l'émission, à savoir :</p> <p>Emission avec droit préférentiel de souscription :</p> <p>Quotité d'émission : 2 nouvelles pour 5 anciennes</p> <p>Prix d'émission des actions nouvelles : 4,5 €</p> <p>Nombre d'actions à émettre : 1.300.000 (1.495.000 si l'option de surallocation est utilisée, et 975.000 si l'émission est cantonnée à 75 % de son montant)</p> <p>Capitaux levés : 5,85 M€ (6,73 M€ si option de surallocation et au minimum 4,39 M€)</p> <p>- Aux termes d'une délibération en date du 29 août 2017, le Président Directeur Général a décidé de réaliser l'augmentation de capital autorisée par l'Assemblée générale du 2 décembre 2016 et décidée par le Conseil d'administration du 29 août 2017 et a fixé les modalités de l'opération, à savoir :</p> <p>Augmentation de capital par l'émission, avec droit préférentiel de souscription de 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 surallocation prévue ci-dessus, portant le capital de 8.125.000 € à 11.375.000 € (11.862.500 € en cas d'exercice intégral de l'option de surallocation)</p> <p>5 actions anciennes donneront droit à souscription de 2 actions nouvelles</p> <p>Prix d'émission des actions nouvelles sera de 4,5 €</p> <p>Les souscriptions seront réservées aux propriétaires de droits préférentiels de souscription</p> <p>Le calendrier définitif de l'émission a été fixé dans la note d'opération dans sa version adressée le 29 août 2017 à l'AMF en vue du visa du prospectus</p> <p>La période de souscription sera de 10 jours calendaires, du 5 septembre au 14 septembre 2017</p> <p>Les actions nouvelles disposeront de mêmes droits que les actions anciennes auxquelles elles seront assimilées dès leur émission</p> <p>- Aux termes d'une délibération en date du 8 septembre 2017, le Conseil d'administration a décidé de modifier les modalités de l'émission qui seront les suivantes :</p> <p>Echéance de la période de souscription repoussée au 20 septembre 2017</p> <p>Echéance de la période de négociation des droits repoussée au 18 septembre 2017</p> <p>Octroi aux souscripteurs d'une faculté de rétractation de leurs ordres les 12 et 13 septembre 2017</p> <p>Report de la date de règlement-livraison au 28 septembre 2017</p> <p>Absence de participation des actions nouvelles à l'Assemblée générale du 30 septembre 2017</p> <p>- Aux termes d'une délibération en date du 8 septembre 2017, le Président Directeur Général a décidé de modifier les modalités de l'émission qui seront les suivantes :</p> <p>Echéance de la période de souscription repoussée au 20 septembre 2017</p> <p>Echéance de la période de négociation des droits repoussée au 18 septembre 2017</p> <p>Octroi aux souscripteurs d'une faculté de rétractation de leurs ordres les 12 et 13 septembre 2017</p> <p>Report de la date de règlement-livraison au 28 septembre 2017</p> <p>Absence de participation des actions nouvelles à l'Assemblée générale du 30 septembre 2017</p>		

Augmentation
Le Président Directeur Général a constaté le 30 septembre 2017, conformément à la délégation de compétence qui lui a été conférée par l'Assemblée générale du 2 décembre 2016 à cet effet, la souscription et libération de 1.495.000 actions nouvelles et, en conséquence la réalisation définitive de l'augmentation de capital correspondante, d'un montant total nominal de 3.737.500 Euros.

Au cours de l'exercice 2017, l'Assemblée générale n'a pas autorisé le Conseil d'administration à annuler les actions de la société.

6.1.1.4 Indication du choix fait de l'une des deux modalités d'exercice de la direction générale prévues à l'article L. 225-51-1 du Code de commerce

Depuis l'Assemblée générale du 30 septembre 2017, Monsieur Valery LE HELLOCO est administrateur. Depuis la réunion du Conseil d'administration du 30 septembre 2017, il assume la fonction de Président du Conseil d'administration et cumule également la fonction de Directeur général.

6.1.1.5 Composition, ainsi que les conditions de préparation et d'organisation des travaux du Conseil d'administration

La composition du Conseil d'administration a varié depuis le début de l'exercice 2017 comme suit :

- Du 26 janvier au 6 avril 2017 : il se composait de Monsieur François GONTIER, Madame Anne GRANSAGNES, Monsieur Pierre NOLLET, Monsieur Jean-François PANEL, Monsieur Guy WYSER-PRATTE, Monsieur René BRILLET ;
- Du 6 avril au 30 septembre 2017 : il se composait de Madame Anne GRANSAGNES, Monsieur Pierre NOLLET, Monsieur Jean-François PANEL, Monsieur Guy WYSER-PRATTE, Monsieur René BRILLET et Monsieur Jean LIATIS ;
- Du 30 septembre au 24 novembre 2017 : il se composait de Monsieur Frédéric DOULCET, Monsieur Valery LE HELLOCO, Madame Anne-Claire LE FLECHE, Monsieur Jorge Luiz SARABANDA DA SILVA FAGUNDES, Monsieur Leopoldo CAJAHUANCA, Madame Sandrine BONNIOU, Madame Marie-Françoise PECH DE LACLAUSE⁶ ;
- Du 24 novembre 2017 au 8 décembre 2017 : il se composait de Monsieur Valery LE HELLOCO, Madame Anne-Claire LE FLECHE, Monsieur Jorge Luiz SARABANDA DA SILVA FAGUNDES, Monsieur Leopoldo CAJAHUANCA, Madame Sandrine Bonniou, Madame Marie-Françoise PECH DE LACLAUSE ;
- Du 8 au 9 décembre 2017 : il se composait de Monsieur Valery LE HELLOCO, Madame Anne-Claire LE FLECHE, Monsieur Leopoldo CAJAHUANCA, Madame Sandrine BONNIOU, Madame Marie-Françoise PECH DE LACLAUSE ;
- Du 9 décembre 2017 au 4 mai 2018 : il se composait de Monsieur Valery LE HELLOCO, Madame Anne-Claire LE FLECHE, Madame Sandrine BONNIOU, Madame Marie-Françoise PECH DE LACLAUSE ;
- Depuis le 4 mai 2018 : il se compose de Monsieur Valery LE HELLOCO, Madame Anne-Claire LE FLECHE, Madame Sandrine BONNIOU, Madame Marie-Françoise PECH DE LACLAUSE et Monsieur Gaël MAUVIEUX.

Au 31 décembre 2017, le Conseil d'administration était donc composé de quatre membres, à savoir :

- Valery LE HELLOCO
- Anne-Claire LE FLECHE
- Sandrine BONNIOU
- Marie-Françoise PECH DE LACLAUSE

dont deux sont indépendants, Madame Sandrine BONNIOU et Madame Marie-Françoise PECH DE LACLAUSE. En effet, il est considéré par la Société qu'un administrateur est indépendant lorsqu'il remplit les critères retenus par le code AFEP-MEDEF.

Monsieur Valery Le Helloco est considéré comme dépendant puis qu'il est Président Directeur Général depuis le 30 septembre 2017. Anne-Claire Le Flèche est également considérée comme dépendante eu égard à ses fonctions opérationnelles au sein d'un actionnaire significatif la société FLECHE INTERIM, détenue par M. Le Helloco.

Règles internes et règlement intérieur du Conseil d'administration

⁶ Madame Joana FREITAS nommée le 30.09.2017 par l'AG de cette même date a finalement renoncé aux fonctions qui lui ont été confiées et n'a jamais exercé son mandat d'administratrice.

Les procédures régissant l'organisation et le fonctionnement du Conseil d'administration sont définies par le règlement intérieur du Conseil d'administration, adopté au cours de l'exercice 2012. Le Conseil d'administration se saisit de toutes questions intéressant la bonne marche de la Société et règle par sa délibération les affaires qui la concernent.

Ses missions

Les principales missions du Conseil d'administration consistent à :

- déterminer les orientations stratégiques de la Société, les examiner dans leur ensemble au moins une fois par an, sur proposition du Directeur général, et veiller à leur mise en œuvre et désigner également les mandataires sociaux chargés de gérer la Société dans le cadre de cette stratégie et revoir les délégations de pouvoir,
- contrôler la gestion du groupe et veiller à la qualité de l'information fournie aux actionnaires ainsi qu'au marché, à travers les comptes ou à l'occasion d'opérations importantes notamment sur les titres de l'entreprise
- approuver les projets d'investissements stratégiques et toute opération, notamment d'acquisitions ou de cessions, susceptible d'affecter significativement le résultat de l'entreprise, la structure de son bilan ou son profil de risque,
- examiner les comptes sociaux et consolidés et approuver le rapport de gestion ainsi que les chapitres du rapport annuel traitant de gouvernance d'entreprise et présentant la politique de suivie
- enfin, convoquer les Assemblées générales et proposer des modifications statutaires.

Ces missions mentionnées ci-dessus sont un résumé du règlement intérieur du Conseil d'administration.

Rapport d'activité du Conseil d'administration pour l'exercice 2017

Le Conseil d'administration s'est réuni 14 fois au cours de l'année 2017, avec un taux de présence de 87%.

Lors de ses réunions, le Conseil d'administration a abordé et débattu les points suivants :

- Le 26 janvier 2017, il a (i) approuvé le procès-verbal du 16 décembre 2016, (ii) approuvé la délégation à M. P. NOLLET de la détermination des modalités définitives d'une augmentation de capital avec maintien des droits préférentiels de souscription
- Le 6 avril 2017, il a (i) approuvé le procès-verbal du 26 janvier 2017, (ii) approuvé le protocole avec Monsieur François GONTIER (iii) pris acte de la démission de Monsieur François GONTIER de son mandat d'administrateur et coopté Monsieur Jean LIATIS
- Le 20 avril 2017, il a (i) approuvé le procès-verbal du 6 avril 2017 (ii) approuvé les états financiers sociaux et consolidés de l'exercice 2016 (iii) recommandé le renouvellement des commissaires aux comptes, (iv) fixé la date de l'Assemblée générale
- Le 15 mai 2017, il a approuvé la stratégie d'investissement à trois ans qui lui est proposée, approuvé la rémunération des dirigeants, approuvé l'attribution d'actions gratuites aux salariés et mandataires sociaux, décidé de proposer la nomination de trois administratrices
- Le 2 juin 2017, il a approuvé le procès-verbal du 15 mai 2017, n'a pas approuvé les projets de résolution présentés par Monsieur LE HELLOCO, de donner mandat au Directeur général aux fins de tenter de trouver un accord, de contacter Monsieur DOULCET afin d'examiner s'il souhaite intégrer le Conseil d'administration, d'étudier si y a lieu de demander au Tribunal l'autorisation de reporter l'Assemblée générale
- Le 5 juin 2017, il a décidé de demander en justice le report de l'Assemblée générale à une date qui serait fixée au plus tard le 30 septembre 2017
- Le 23 juin 2017, il a décidé d'approuver le procès-verbal du 5 juin 2017, a ratifié et validé les décisions prises par le Conseil d'administration et M. WYSER-PRATTE du 17 février 2017 au 23 juin 2017, a décidé de fixer au 27 septembre la date de l'Assemblée générale, a donné mandat au Président Directeur général pour organiser la défense de la Société face à deux procédures initiées par Monsieur Valéry LE HELLOCO et pour rechercher une solution de compromis avec ce dernier
- Le 29 août 2017, il a décidé d'arrêter les modalités de l'augmentation de capital et a donné pouvoir au Président Directeur général de mettre en œuvre le projet d'émission
- Le 8 septembre 2017, il a décidé de modifier les modalités de l'augmentation de capital et a donné pouvoir au Président Directeur général de mettre en œuvre le projet d'émission
- Le 30 septembre 2017, il a pris acte du non renouvellement de Monsieur Pierre NOLLET de son mandat d'administrateur, la fin de ses fonctions de président du conseil d'administration, a décidé de mettre fin à son mandat de directeur général, a décidé la nomination de Monsieur Valéry LE HELLOCO aux fonctions de Président du Conseil d'administration
- Le 3 octobre 2017, il a décidé d'annuler la convocation de l'Assemblée générale des actionnaires du 30 octobre 2017, a décidé de désigner les membres du Comité d'audit et le président du Comité d'audit
- Le 31 octobre 2017, il a été décidé d'arrêter et d'approuver les comptes sociaux et consolidés semestriels au 30 juin 2017. Il a été discuté de l'ensemble des problématiques rencontrées dans le cadre du changement de gouvernance et en particulier concernant le sujet du contrôle de la filiale VAK. Le conseil a notamment approuvé un déplacement au Cambodge et mandaté Messieurs Messieurs Valéry LE HELLOCO, Léopoldo CAJAHUNCA et Jorge L. SARABANDADA

SILVA FAGUNDES pour recouvrer l'ensemble des éléments juridiques des dossiers VI/VAK/VAE/LOPAN, mener des audits, rencontrer les conseils, les changer le cas échéant, rencontrer les auditeurs des filiales, etc et engager une défense des intérêts de la Société dans le cadre de la procédure auprès de la cour Supreme du Cambodge contre les minoritaires.

- Le 24 Novembre 2017, il a été fait un point complet de la situation au Cambodge, relevé l'impossibilité de récupérer les éléments essentiels sur la gestion des filiales, constater les connivences entre Messieurs WYSER PRATTE, GONTIER, NOLLET, SAN Kong Borom, Kao Soupha...
- Le 29 décembre 2017, il a été décidé et a constaté la démission de Messieurs F. DOULCET, J. L. SARABANDA DA SILVA FAGUNDES et L. CAJAHUANCA de leurs fonctions d'administrateur.

A la connaissance de la Direction en place depuis le 30 septembre 2018, les commissaires aux comptes ont été invités aux réunions du Conseil d'administration statuant sur les comptes.

Comme les années précédentes, le Conseil d'administration n'a pas procédé à une évaluation formelle de son activité, ni directement, ni par recours à un organisme tiers.

Comités du Conseil d'administration

Le Comité d'audit et le Comité de rémunération ont pour mission d'étudier et de préparer les principales délibérations du Conseil d'administration afin d'accroître son efficacité. Ils rendent des comptes au Conseil d'administration concernant leur travail et leurs observations et soumettent leurs avis, proposition et recommandations.

Comité d'audit

Le Comité d'audit assiste le Conseil d'administration en matière de règles comptables, de préparation des états comptables et financiers, de trésorerie et instruments de couverture, de contrôle interne et externe, de communication financière et de gestion des risques. Les membres du Comité d'audit sont choisis par le Conseil d'administration qui prend en considération :

- Leurs compétences et leurs expériences en matière comptable, financière et de gestion,
- Le temps qu'ils peuvent consacrer à ces fonctions compte tenu de leurs occupations,
- Leur connaissance de la Société et de ses filiales.

Depuis la réunion du Conseil d'administration du 3 octobre 2017, les membres du Comité d'audit sont Mesdames Marie-Françoise PECH DE LACLAUSE et Anne-Claire LE FLECHE. Elles sont nommées pour la durée de leur mandat d'administrateur. Le Président du Comité d'audit est Madame Marie-Françoise PECH DE LACLAUSE.

Comité de rémunération

Ce Comité a été créé par le Conseil d'administration dans sa séance du 13 janvier 2012. Il a été composé de Monsieur Patrice Decaix et de Jean Ducroquet jusqu'au 30 septembre 2013. Suite au non renouvellement de ces deux membres, le Conseil d'administration ne l'a pas reconstitué, il ne s'est donc pas réuni au cours des exercices 2016 et 2017.

Comité d'investissement

Le Conseil d'administration a décidé dans sa séance du 24 juin 2015, la création d'un Comité d'investissement constitué des administrateurs étant aussi actionnaires significatifs de la Société.

Les missions dévolues à ce Comité sont l'examen de nouvelles possibilités d'investissement dans la limite des liquidités actuelles et futures du Groupe, ainsi que la formulation de recommandations quant à leur financement, y compris par effet de levier le cas échéant.

Ce Comité n'a pas tenu de réunion au cours de l'exercice 2017 au cours duquel la Société s'est consacrée essentiellement à la valorisation des investissements déjà réalisés et à la poursuite de la sortie du Groupe des activités à caractère immobilier complexes (réméré et time share).

Depuis le 30 septembre 2017, il n'est donc plus composé que de Monsieur Valery Le Helloco. Il n'y a donc pas lieu de tenir de réunion.

6.1.1.6 Application du principe de représentation équilibrée des femmes et des hommes au sein du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration attache une importance particulière à sa composition et à celle de ces Comités. Le Conseil d'administration dans sa composition au 31 décembre 2017 compte ainsi parmi ses quatre membres, trois administrateurs féminins.

Ainsi, le seuil de 40% d'administrateurs de chaque sexe requis par l'article L. 225-18-1 du Code de commerce n'était pas atteint au 31 décembre 2017, mais l'est depuis la cooptation de Monsieur Mauvieux le 4 mai 2018.

6.1.1.7 Eventuelles limitations que le Conseil d'administration apporte aux pouvoirs du directeur général

Les pouvoirs de la direction générale ont été modifiés par la décision de l'Assemblée générale mixte du 30 septembre 2013 limitant statutairement les engagements qu'elle peut prendre directement à 15.000.000 euros.

6.1.1.8 Déclaration sur le code de gouvernement d'entreprise auquel la Société se réfère volontairement et raisons pour lesquelles des dispositions ont été écartées le cas échéant

La société Viktoria Invest poursuit une démarche active de gouvernement d'entreprise et, le Conseil d'administration a décidé de se référer au code AFEP-MEDEF de gouvernement d'entreprise des sociétés cotées.

Les recommandations du code AFEP-MEDEF qui ne sont pas suivies par la Société et les explications de ce choix sont les suivantes :

Recommandation	Référence au présent rapport ou explication si recommandation écartée
Référence à un code de gouvernement d'entreprise	
<p><u>1. La mise en œuvre de la règle « appliquer ou expliquer » par les sociétés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Indication si la société se réfère au code Afep-Medef ; indication dans une rubrique ou un tableau spécifique des recommandations du Code que la société n'applique pas, avec les explications afférentes - Si une société, ayant fait l'objet d'une recommandation du Haut Comité, décide de ne pas la suivre, elle doit mentionner dans son rapport annuel, l'avis de ce dernier et les raisons pour lesquelles elle aurait décidé de ne pas y donner suite 	Point 6.1.1.8
<u>La structure de gouvernance</u>	
<p><u>2. Mode de direction</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Mode de direction choisi : société à conseil d'administration (dissociation ou unicité des fonctions) ou à directoire et conseil de surveillance, puis exposé des motivations et justifications du choix, en particulier en cas de changement de gouvernance - En cas de dissociation des fonctions de président et de directeur général, description des missions confiées, le cas échéant, au président du conseil en sus de celles conférées par la loi - En cas de missions particulières confiées à un administrateur, notamment avec le titre d'administrateur référent ou de vice-président, description des missions ainsi que des moyens et prérogatives dont il dispose 	Point 6.1.1.4
<u>Le conseil d'administration</u>	
<p><u>3. Indépendance des membres du conseil d'administration</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nombre et nom des administrateurs indépendants - Critères d'indépendance retenus - Appréciation du caractère significatif des relations d'affaires et explicitation des critères ayant conduit à cette appréciation - Conclusion de l'examen relatif à l'indépendance 	Point 6.1.1.5
<p><u>4. Membres du conseil d'administration</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Date de début du mandat (mandat en cours ou premier mandat) et d'expiration du mandat - Durée du mandat et, le cas échéant, règles d'échelonnement - Age, sexe et nationalité de l'administrateur - Fonction principale - Liste des mandats et fonctions exercés dans d'autres sociétés françaises ou étrangères, faisant apparaître clairement celles qui sont cotées et celles qui appartiennent au même groupe - Nombre d'actions de la société détenues - Proportion de femmes au sein du conseil - Origine de l'élection ou de la désignation : L.225-17, L.225-23, 	Point 6.1

L.225-27, L.225-27-1 ou autre (sociétés privatisées, etc.)	
<u>5. Information sur les séances du conseil d'administration</u> - Nombre de séances - Taux de participation des membres - Pratique des réunions hors la présence des exécutifs	Point 6.1.1.5
<u>6. Évaluation du conseil d'administration</u> Réalisation des évaluations (débat lors d'une réunion du conseil ou évaluation formalisée) et, le cas échéant, suites données	Point 6.1.1.5
<u>7. Règlement intérieur du conseil d'administration</u> - Existence - Précisions concernant : les limitations que le conseil d'administration apporte aux pouvoirs du directeur général ; le principe selon lequel toute opération significative hors stratégie annoncée fait l'objet d'une approbation préalable du conseil les règles d'information du conseil en particulier sur la situation financière, la situation de trésorerie ainsi que les engagements de la société	Point 6.1.1.5 et 6.1.1.7
<u>Le conseil et la communication aux marchés</u>	
<u>8. Notation financière</u> Notations de la société par les agences de notation financière et changements intervenus au cours de l'exercice ou absence de changement	N/A
<u>Les comités du conseil</u>	
<u>9. Comité d'audit</u> - Existence - Précisions concernant ses attributions et ses modalités de fonctionnement - Composition (composition nominative et nombre d'administrateurs indépendants, Indication sur la compétence financière ou comptable des membres) - Rapport d'activité (nombre de réunions, taux de participation, compte rendu de l'activité du comité au cours de l'exercice écoulé (examen des méthodes comptables retenues, de l'efficacité des systèmes de contrôle interne, des risques et les engagements hors bilan significatifs de la société, des opérations significatives, etc.) ; information sur la procédure de sélection pour le renouvellement des commissaires aux comptes) - Méthodes de travail (délai minimum d'examen des comptes avant l'examen par le conseil, audition des commissaires aux comptes, des directeurs financier, comptable, de la trésorerie, audition des responsables de l'audit interne et du contrôle des risques, existence d'une possibilité de recours à des experts extérieurs)	Point 6.1.1.5
<u>10. Comité en charge des investissements</u> - Existence - Précisions concernant ses attributions et ses modalités de fonctionnement - Composition (composition nominative et nombre d'administrateurs indépendants ; modalités de l'association des dirigeants mandataires sociaux aux travaux du comité des nominations) - Rapport d'activité (nombre de réunions ; taux de participation ; compte rendu de l'activité au cours de l'exercice écoulé)	Point 6.1.1.5
<u>11. Comité en charge des rémunérations</u> - Existence - Précisions concernant ses attributions et ses modalités de fonctionnement - Composition (composition nominative et nombre d'administrateurs indépendants ; information sur la présidence du comité par un administrateur indépendant ; information sur la présidence du comité par un administrateur indépendant ; information sur la présidence du comité par un administrateur indépendant ; modalités de l'association des dirigeants mandataires sociaux exécutifs à la présentation au comité de l'information sur la politique de rémunération des principaux dirigeants non mandataires sociaux) - Rapport d'activité (nombre de réunions ; taux de participation ; compte rendu de l'activité au cours de l'exercice écoulé)	Point 6.1.1.5
<u>Le cumul d'un contrat de travail et d'un mandat social</u>	

<p><u>12. Contrat de travail/mandat social</u> - Cessation du contrat de travail (tableau 11 annexé au Code) - En cas de maintien du contrat de travail (suspendu), indication des justifications de la décision du conseil</p>	N/A
<p><u>L'obligation de détention d'actions des dirigeants mandataires sociaux</u></p>	
<p><u>13. Règles fixées par le conseil de conservation au nominatif d'un certain nombre d'actions de la société</u></p>	N/A
<p><u>Les rémunérations des mandataires sociaux</u></p>	
<p><u>14. Rémunération des membres du conseil d'administration</u> - Montant global et individuel des jetons de présence (tableau 3 annexé au Code) - Règles de répartition de ces jetons - Mention que la part variable liée à l'assiduité ou à la participation à un comité est prépondérante par rapport à la part fixe - Information sur les rémunérations exceptionnelles éventuellement allouées à un administrateur</p>	Point 6.2.2.1
<p><u>15. Rémunération fixe et variable annuelle des dirigeants mandataires sociaux</u> - Politique de détermination de la rémunération des dirigeants mandataires sociaux - Règles d'évolution de la part fixe - Règles d'attribution de la part variable annuelle, indication des critères de détermination de cette part variable : critères qualitatifs et quantifiables (sous réserve de confidentialité de certains éléments) limites fixées à la part qualitative quand elle est utilisée relation de la part variable annuelle à la part fixe (pourcentage maximum de la part fixe) indication de l'application des critères par rapport à ce qui avait été prévu au cours de l'exercice et mention de l'atteinte des objectifs personnels rémunération individuelle détaillée de chaque dirigeant mandataire social selon les tableaux de présentation standardisés des dirigeants figurant en annexe du Code (tableaux 1 et 2)</p>	Point 6.2.1.1
<p><u>16. Rémunération variable pluriannuelle des dirigeants mandataires sociaux</u> Règles d'attribution de la part variable pluriannuelle - Indication des critères de détermination de cette part variable : critères qualitatifs et quantifiables (sous réserve de confidentialité de certains éléments) et leurs poids respectifs - Indication du groupe de bénéficiaires du mécanisme de rémunération variable pluriannuelle - Lors du versement de la part variable pluriannuelle, indication de l'application des critères - Rémunération individuelle détaillée de chaque dirigeant mandataire social selon le tableau de présentation standardisé des dirigeants figurant en annexe du Code (tableau 10)</p>	Point 6.2.1.1
<p><u>17. Options d'actions</u> Pour les dirigeants mandataires sociaux : - Politique d'attribution - Nature des options (options d'achat ou de souscription) - Absence de décote - Indication du groupe de bénéficiaires des plans d'options - Périodicité des plans - Part rapportée au capital attribuée à chaque dirigeant mandataire social - Conditions de performance arrêtées par le conseil pour l'exercice des options (conditions internes à l'entreprise ou relatives, c'est-à-dire liées à la performance d'autres entreprises, d'un secteur de référence, etc., ces conditions internes et relatives étant combinées lorsque cela est possible et pertinent) - Présentation standardisée selon les tableaux figurant en annexe du Code (tableaux 4 et 5) en mentionnant la valorisation des options attribuées au cours de l'exercice selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (tableau 4) - Tableau récapitulatif des plans d'options en vigueur selon le tableau 8 figurant en annexe du Code - Mention de l'engagement formel du dirigeant de ne pas recourir à des opérations de couverture</p>	Point 6.2.1.1 Point 5.1

<ul style="list-style-type: none"> - Période d'interdiction d'exercice précédant la publication des comptes annuels et intermédiaires 	
<p><u>18. Actions de performance</u> Pour les dirigeants mandataires sociaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Politique d'attribution - Indication du groupe de bénéficiaires des plans d'actions de performance - Périodicité des plans - Part rapportée au capital attribuée à chaque dirigeant mandataire social - Conditions de performance arrêtées par le conseil pour l'acquisition des actions (conditions internes à l'entreprise ou relatives, c'est-à-dire liées à la performance d'autres entreprises, d'un secteur de référence, etc., ces conditions internes et relatives étant combinées lorsque cela est possible et pertinent) - Présentation standardisée selon les tableaux figurant en annexe du Code (tableaux 6 et 7) en mentionnant la valorisation des actions attribuées au cours de l'exercice selon la méthode retenue pour les comptes consolidés (tableau 6) - Tableau récapitulatif des attributions d'actions en vigueur selon le tableau 9 figurant en annexe du Code - Mention de l'engagement formel du dirigeant de ne pas recourir à des opérations de couverture - Période d'interdiction d'exercice précédant la publication des comptes annuels et intermédiaires 	N/A
<p><u>19. Indemnité de prise de fonctions</u> - Mention d'une indemnité de prise de fonctions accordée à un nouveau dirigeant mandataire social et explications afférentes</p>	N/A
<p><u>20. Indemnité de départ</u> - Indication des conditions de performance applicables - Mention que les conditions de performance sont appréciées sur deux exercices au moins - Indication que l'indemnisation du dirigeant n'est autorisée qu'en cas de départ contraint - Plafond de deux ans (rémunération fixe et variable annuelle) et inclusion dans ce plafond, le cas échéant, de l'indemnité de non-concurrence ou des indemnités liées à la rupture du contrat de travail</p>	Point 6.2.2.3
<p><u>21. Indemnité de non-concurrence</u> - Mention de la stipulation prévue, lors de tout nouvel accord, autorisant le conseil à renoncer à la mise en oeuvre de l'accord lors du départ du dirigeant - Plafond de deux ans (rémunération fixe et variable annuelle) et inclusion dans ce plafond, le cas échéant, de l'indemnité de départ - Motivations de l'accord s'il est conclu au moment du départ du dirigeant</p>	N/A
<p><u>22. Retraites supplémentaires</u> - Systèmes de retraite ou engagements provisionnés : existence ou non d'un dispositif de retraite spécifique pour les dirigeants mandataires sociaux - Principales caractéristiques du régime - Pour les régimes à prestations définies : le groupe de bénéficiaires plus large que les seuls mandataires sociaux ; la condition minimum d'ancienneté de deux ans pour en bénéficier ; le cas échéant, les conditions de performance permettant de définir annuellement l'acquisition de droits conditionnels ; la période de référence prise en compte pour le calcul des prestations qui doit être de plusieurs années ; l'existence d'un plafonnement à 45 % de la rémunération fixe et variable annuelle du revenu auquel donnerait droit le régime de retraite supplémentaire.</p>	Point 6.2.2.3

6.1.1.9 Modalités particulières de la participation des actionnaires à l'assemblée générale ou les dispositions des statuts qui prévoient ces modalités.

Les modalités de participation des actionnaires à l'Assemblée générale sont celles définies par la loi et les statuts.

A ce titre, on signalera que sur l'exercice 2017, la procédure des questions écrites n'a pas été utilisée par les actionnaires.

6.2 Informations relatives à la rémunération des organes de direction, d'administration et de surveillance

6.2.1 Informations visées par l'article L.225-37-2 du Code de commerce

6.2.1.1 Détail des éléments de rémunération mentionnés à l'article L.225-37-2, 1^{er} alinéa (principes et les critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux présidents successifs, directeurs généraux, en raison de leur mandat)

6.2.1.1.1 Politique de rémunération de Monsieur François GONTIER (Président directeur général du 1er janvier au 16 février 2017)

Monsieur François GONTIER a perçu une rémunération fixe jusqu'à la fin de son mandat de Président du Conseil d'administration le 16 février 2017. Il lui a été versé à ce titre en raison de son mandat sur la période concernée une rémunération de 24.000 euros.

Il est éligible aux distributions de jetons de présence alloués par l'Assemblée générale aux administrateurs, dans les conditions fixées par le règlement du Conseil d'administration.

Le solde de tout compte dû à Monsieur François GONTIER au titre de l'exercice 2017 et jusqu'à la fin de son mandat a été calculé et payé mais il existe une contestation.

6.2.1.1.2 Politique de rémunération de Monsieur Guy WYSER-PRATTE (président du Conseil d'administration du 17 février 2017 au 23 juin 2017)

Monsieur Guy WYSER-PRATTE ne percevra, ainsi qu'en a pris acte à sa demande le Conseil d'administration dans sa séance du 16 décembre 2016, ni rémunération fixe, ni rémunération variable, ni rémunération variable différée, ni rémunération exceptionnelle, ni indemnité de cession de fonction, ni avantage d'une quelconque nature.

Il est éligible comme les autres salariés et mandataires sociaux, aux attributions d'options de souscription ou d'achat d'actions gratuites que pourrait décider le Conseil d'administration en application des délégations qui lui seraient consenties par l'Assemblée générale.

Il est éligible aux distributions de jetons de présence alloués par l'assemblée générale aux administrateurs, dans les conditions fixées par le règlement du Conseil d'administration.

Aucune somme n'est due à Monsieur Guy WYSER-PRATTE au titre de l'exercice 2017 et jusqu'à la fin de son mandat.

6.2.1.1.3 Politique de rémunération de Monsieur Pierre NOLLET (Directeur général depuis le 24 juin 2015 et président directeur général du 23 juin 2017 au 30 septembre 2017)

Le Conseil d'administration dans sa séance du 25 juin 2015 n'a pas validé la rémunération mensuelle de Monsieur Pierre NOLLET.

Le Conseil d'administration a décidé dans sa séance du 21 septembre 2016 une augmentation du salaire direct de Monsieur Pierre NOLLET de 10.000 euros à 13.000 euros bruts mensuels (étant précisé qu'aucun Conseil d'administration n'avait précédemment fixé cette rémunération initiale de 10.000 euros) ; cette somme rémunère ses fonctions de Directeur Général puis de Président, ses fonctions d'animation de la Société et du Groupe et de détermination et de mise en œuvre de sa stratégie. Le Conseil d'administration a décidé le 15 mai 2017 d'augmenter le salaire de Monsieur Pierre NOLLET de 1.500 euros mensuels bruts (ce qui le porte à 14.500 euros mensuels) ; il était également décidé que ce salaire devrait être porté à 16.000 euros en cas de succès d'une opération en préparation. Sur ces bases, sa rémunération annuelle fixe serait de 123.750 euros. Une contestation est pendante devant une juridiction.

Monsieur Pierre NOLLET perçoit également, via sa société Oxym Associates, un honoraire mensuel de 8.500 dollars américains de la filiale cambodgienne, dont 6000 dollars mensuels rémunèrent ses fonctions de dirigeants de VIKTORIA INVEST, la différence, soit 2.500 dollars mensuel correspondant aux peines et soins consacrés par lui à la fois à la supervision quotidienne de la gestion de l'hôtel que de l'assistance dans la définition et la mise en place d'un plan marketing et d'un plan de développement (102.000 dollars annuels, soit 90.787 euros).

Sa rémunération brute annuelle fixe directe et indirecte serait de 266.287 euros.

Le Conseil d'administration du 15 mai 2017 lui a alloué une indemnité de cession de fonctions, s'élevant à 384.000 euros, due en cas de changement de contrôle du Groupe.

Le même Conseil d'administration lui a alloué :

- 44.300 actions gratuites (valeur instantanée sur la base des derniers cours des 20 bourses précédant l'attribution de 5,7835 euros : 258.209 euros)
- 43.500 options de souscription ou d'achats d'actions, chacune permettant de souscrire ou d'acquérir une action du 1^{er} janvier 2018 au 15 mai 2022 au prix unitaire de 5,5 euros (avantage instantané de 12.332 euros).

Ces rémunérations complémentaires (indemnité de cession de fonction et attributions d'actions gratuites et d'options de souscription) n'ont pas été validées par l'Assemblée générale du 30 septembre 2017.

Il ne perçoit ni rémunération variable, ni rémunération variable différée, ni avantage d'une quelconque nature.

Le Conseil d'administration se réserve la possibilité de lui octroyer une rémunération exceptionnelle au titre de missions spécifiques remplies avec succès et qui pourraient lui être confiées au cours de l'exercice.

Il était également éligible aux attributions gratuites et options de souscription ou d'achat d'actions qui seraient décidées par l'Assemblée générale.

Il est éligible aux distributions de jetons de présence alloués par l'Assemblée générale aux administrateurs, dans les conditions fixées par le règlement du Conseil d'administration.

Monsieur Pierre NOLLET a été révoqué de ses fonctions par l'Assemblée générale du 30 septembre 2017 avec effet immédiat.

Le solde de tout compte revenant à Monsieur NOLLET au titre de l'exercice 2017 et jusqu'à la fin de son mandat a été calculé et payé. La Société en demande toutefois en justice la restitution.

6.2.1.1.4 Politique de rémunération de Monsieur Valery LE HELLOCO (Président Directeur général du 30 septembre 2017 au 31 décembre 2017)

Conformément à la réunion de l'Assemblée générale du 30 septembre 2017 et la délibération du Conseil d'administration du 30 septembre 2017, Monsieur Valery LE HELLOCO, au titre de son mandat de Président Directeur général ne perçoit aucune rémunération fixe, ni rémunération variable, ni rémunération exceptionnelle, ni rémunération variable différée, ni avantage d'une quelconque nature.

Il n'existe ni d'options de souscription, ni de programme d'attribution gratuite d'actions au profit de l'actuel Président Directeur général. L'Assemblée générale du 2 décembre 2016 a consenti au Conseil d'administration les délégations permettant d'y procéder (à hauteur de 3% du capital), et il n'en a pas été fait usage à son profit.

6.2.1.2 Indication que le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels est conditionné à l'approbation par une assemblée générale ordinaire des éléments de rémunération de la personne concernée dans les conditions prévues à l'article L. 225-100 du Code de commerce

- Monsieur François GONTIER

Le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels de Monsieur François GONTIER étant conditionné à l'approbation par une assemblée générale ordinaire des éléments de rémunération dans les conditions prévues à l'article L. 225-100 du Code de commerce, le projet de résolution établi par le Conseil d'administration en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce soumis à l'Assemblée générale ordinaire se lit tel que suit :

« L'Assemblée générale ordinaire rappelle que les rémunérations et avantages de Monsieur François GONTIER au titre des exercices 2016 et 2017 ont d'ores et déjà été versés.

L'Assemblée générale ordinaire rappelle que les résolutions 14 et 16 de l'assemblée générale mixte du 30 septembre 2017 concernant les rémunérations et avantages de Monsieur François GONTIER au titre des exercices 2016 et 2017 ont été rejetées par 63,5% des actionnaires.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur François GONTIER, Président Directeur Général du 1er janvier au 16 février 2017, tels que figurant dans le Rapport Financier (point 6.2.1.1.1). »

Compte tenu du fait que les résolutions 14 et 16 de l'Assemblée générale mixte du 30 septembre 2017 concernant les rémunérations et avantages de Monsieur François GONTIER au titre des exercices 2016 et 2017 ont été rejetées par 63,5% des actionnaires, votre Conseil d'administration vous invite à ne pas approuver la présente résolution.

- **Monsieur Guy WYSER-PRATTE**

Le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels de Monsieur Guy WYSER-PRATTE étant conditionné à l'approbation par une assemblée générale ordinaire des éléments de rémunération dans les conditions prévues à l'article L. 225-100 du Code de commerce, le projet de résolution établi par le Conseil d'administration en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce soumis à l'Assemblée générale ordinaire se lit tel que suit :

« L'Assemblée générale ordinaire rappelle qu'ainsi qu'en a pris acte à sa demande le Conseil d'Administration dans sa séance du 16 décembre 2016, que Monsieur Guy WYSER-PRATTE ne percevra, ni rémunération fixe, ni rémunération variable, ni rémunération variable différée, ni rémunération exceptionnelle, ni indemnité de cessation de fonction, ni avantage d'une quelconque nature.

L'Assemblée générale ordinaire rappelle qu'aucune somme n'a été versée à Monsieur Guy WYSER-PRATTE au titre de son mandat de Président du Conseil d'Administration du 17 février au 23 juin 2017.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Guy WYSER-PRATTE, Président du Conseil d'Administration du 17 février au 23 juin 2017, tels que figurant dans le Rapport Financier (point 6.2.1.1.2) et, constatant qu'aucune rémunération (fixe, variable ou exceptionnelle) n'a été prévue, décide de confirmer l'absence de versement de rémunération (fixe, variable ou exceptionnelle) à Monsieur Guy WYSER-PRATTE au titre de l'exercice 2017 »

Votre Conseil d'administration vous recommande d'approuver cette résolution.

- **Monsieur Pierre NOLLET**

Le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels de Monsieur Pierre NOLLET étant conditionné à l'approbation par une assemblée générale ordinaire des éléments de rémunération dans les conditions prévues à l'article L. 225-100 du Code de commerce, le projet de résolution établi par le Conseil d'administration en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce soumis à l'Assemblée générale ordinaire se lit tel que suit :

« L'Assemblée générale ordinaire rappelle que les rémunérations et avantages de Monsieur Pierre NOLLET au titre des exercices 2016 et 2017 ont d'ores et déjà été versés. La Société en demande toutefois en justice la restitution.

L'Assemblée générale ordinaire rappelle que les résolutions 15 et 18 de l'assemblée générale mixte du 30 septembre 2017 concernant les rémunérations et avantages Monsieur Pierre NOLLET au titre des exercices 2016 et 2017 ont été rejetées par 59% des actionnaires.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Pierre NOLLET, Directeur Général du 1er janvier 2017 au 23 juin 2017 puis Président Directeur Général du 23 juin 2017 au 30 septembre 2017, tels que figurant dans le Rapport Financier (point 6.2.1.1.3).»

Compte tenu du fait que les résolutions 15 et 18 de l'assemblée générale mixte du 30 septembre 2017 concernant les rémunérations et avantages de Monsieur Pierre NOLLET au titre des exercices 2016 et 2017 ont été rejetées par 59% des actionnaires, votre Conseil d'administration vous invite à ne pas approuver la présente résolution.

- **Monsieur Valery LE HELLOCO**

Le versement des éléments de rémunération variables et exceptionnels de Monsieur Valery LE HELLOCO est conditionné à l'approbation par une assemblée générale ordinaire des éléments de rémunération dans les conditions prévues à l'article L. 225-100 du Code de commerce.

Cependant, le Président Directeur général ne reçoit pas de rémunération (fixe, variable ou exceptionnelle) au titre de l'exercice 2017. Ainsi, le projet de résolution établi par le Conseil d'administration soumis à l'Assemblée générale ordinaire se lit tel que suit :

« L'Assemblée générale ordinaire rappelle que conformément à la réunion de l'assemblée générale du 30 septembre 2017 et la délibération du Conseil d'administration du 30 septembre 2017, Monsieur Valery LE HELLOCO, au titre de son mandat de Président Directeur général ne perçoit aucune rémunération fixe, ni rémunération variable, ni rémunération exceptionnelle, ni rémunération variable différée, ni avantage d'une quelconque nature.

L'Assemblée générale ordinaire rappelle qu'aucune somme n'a été versée à Monsieur Valery LE HELLOCO au titre de son mandat de Président Directeur Général du 30 septembre au 31 décembre 2017.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Valery LE HELLOCO, Président Directeur général du 30 septembre 2017 au 31 décembre 2017, tels que figurant dans le Rapport Financier (point 6.2.1.1.4) et, constatant qu'aucune rémunération (fixe, variable ou exceptionnelle) n'a été prévu, décide de confirmer l'absence de versement de rémunération (fixe, variable ou exceptionnelle) à Monsieur Valery LE HELLOCO au titre de l'exercice 2017.»

Votre Conseil d'administration vous recommande d'approuver cette résolution.

6.2.1.3 Projet de résolution établi par le Conseil d'administration en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce (approbation des principes et des critères de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature, attribuables aux présidents successifs, directeurs généraux, en raison de leur mandat)

Le projet de résolution établi par le Conseil d'administration en application de l'article L. 225-37-2 alinéa 1 du Code de commerce soumis à l'Assemblée générale ordinaire se lit tel que suit :

« L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, décide que Monsieur Valery LE HELLOCO, au titre de son mandat de Président Directeur général à compter du 1er janvier 2018 ne percevra aucune rémunération fixe, ni rémunération variable, ni rémunération exceptionnelle, ni rémunération variable différée, ni avantage d'une quelconque nature et approuve les principes et critères ci-dessus de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Valery Le Helloco, et tels que figurant dans le Rapport Financier (point 6.2.1.3). »

Votre Conseil d'administration vous recommande d'approuver cette résolution.

6.2.2 Informations visées par l'article L. 225-37-3 du Code de commerce

6.2.2.1 Rémunération totale et les avantages de toute nature versés par la société durant l'exercice 2017 à chaque mandataire social de la société (description en distinguant les éléments fixes, variables et exceptionnels composant ces rémunérations et avantages ainsi que les critères en application desquels ils ont été calculés ou les circonstances à la suite desquelles ils ont été attribués, en faisant référence, le cas échéant, aux résolutions votées dans les conditions prévues à l'article L.225-82-2 du code de commerce)

6.2.2.1.1 Rémunération des administrateurs

6.2.2.1.1.1 Enveloppe globale et règles de répartition des jetons de présence

Le Règlement Intérieur de 2012 arrête la répartition des jetons de présence comme suit :

- 60% répartis au prorata des présences effectives
- 25% répartis également (par part virile) entre les administrateurs
- 10% répartis entre les membres du Comité d'audit
- 5% répartis entre les membres du Comité de rémunération.

Sur chacun des exercices, les jetons versés sont servis au titre de l'exercice antérieur. Chaque fois à partir d'une autorisation d'assemblée, les jetons ont été mis en paiement après déduction du montant voté de celui d'une prime annuelle d'assurance responsabilité civile mandataires sociaux de 10.000 euros.

Une enveloppe de 90.000 euros a été votée par l'Assemblée générale du 25 juin 2014 au titre des jetons afférents à l'exercice 2013. Compte tenu de la situation de trésorerie de la société-mère, ce montant a été reconduit depuis à chaque Assemblée. La prime annuelle d'assurance responsabilité civile mandataires sociaux de 10.000 euros a été versée de façon systématique. Les jetons afférents à l'exercice 2015 n'ont pas été versés au cours de l'exercice 2017, ceux afférents à l'exercice 2016 n'ont pas non plus été versés, suite au rejet de la résolution y afférente.

6.2.2.1.1.2 Tableau sur les jetons de présence et les autres rémunérations versées aux mandataires sociaux

Les montants figurant dans le tableau ci-dessous sont des montants bruts. Ils ne tiennent pas compte des retenues à la source fiscales et sociales, respectivement de 21 et 15,5%, disposées par la loi du 29 décembre 2017 et applicables aux jetons versés à compter du 1^{er} janvier 2013.

Montant brut (en euros)	Exercice 2016	Exercice 2017
François GONTIER ⁷ (PDG) - salaires nets - Jetons de présence - Remboursement de frais - Autres rémunération (assur.) Sous-total	180.000 12.471 3.772 196.243	24.000 24.000
René BRILLET ⁸ (administrateur) - Jetons de présence - Autres rémunération (assur.)	12.471	0
Jean-François PANEL ⁹ (administrateur) - Jetons de présence - Autres rémunération (assur.)	16.471	0
Guy WYSER-PRATTE ¹⁰ (administrateur) - Autres rémunération (assur.)	0	0
Catherine MELMER (administrateur) Remboursement de frais - Autres rémunération (assur.)	9.647	0
Pierre GUILLERAND (administrateur) - Jetons de présence - Salaires - Prestations de service TTC Sous-total	16.471 73.500 89.871	0 19.206 66.000 85.206
Pierre NOLLET ¹¹ (administrateur) - Jetons de présence - Salaires - Prestations de services TTC - Remboursement de frais - Autres rémunération (assur.) Sous-total	12.471 125.384 78.626 4.880 221.361	123.750 82.363* 3.360 209.473

⁷ Administrateur jusqu'à sa démission (Prise d'acte au CA du 06.04.2017)

⁸ Administrateur jusqu'à l'assemblée du 30.09.2017

⁹ Administrateur jusqu'à l'assemblée du 30.09.2017

¹⁰ Administrateur depuis le 24.06.2015 et jusqu'à l'assemblée du 30.09.2017

¹¹ Administrateur depuis le 30.09.2013 et jusqu'à l'assemblée du 30.09.2017

Jean LIATIS ¹² (administrateur) - salaires - Jetons de présence - Remboursement de frais - Prestations de service TTC Sous-total	N/A	74.031 0 1.174 28.800 104.005
Frédéric DOULCET ¹³ (administrateur) - Jetons de présence - Autres rémunération (assur.)	N/A	0
Jorge Luiz SARABANDA DA SILVA FAGUNDES ¹⁴ (administrateur) - Jetons de présence - Autres rémunération (assur.)	N/A	0
Leopoldo CAJAHUANCA ¹⁵ (administrateur) - Jetons de présence - Autres rémunération (assur.)	N/A	0
TOTAL	546.054	845.368

6.2.2.1.2 Rémunération des mandataires sociaux actuels

Montant brut	Exercice 2016	Exercice 2017
Valery LE HELLOCO ¹⁶ (Président Directeur général) - Salaires nets - Jetons de présence - Remboursement de frais - Autres rémunérations (assur.) Sous-total	N/A	Remboursement de frais courants
Anne-Claire LE FLECHE ¹⁷ (administrateur) - Jetons de présence - Autres rémunération (assur.)	N/A	Néant
Sandrine BONNIOU ¹⁸ (administrateur) - Jetons de présence - Autres rémunération (assur.)	N/A	Néant
Marie-Françoise PECH DE LACLAUSE ¹⁹ (administrateur) - Jetons de présence - Autres rémunération (assur.)	N/A	Néant

¹² Cooptation en tant qu'administrateur le 06.04.2017 (CA 06.04.2017) et absence de ratification de sa cooptation le 30.09.2017 (AG 30.09.2017)

¹³ Administrateur depuis le 30.09.2017 (AG 30.09.2017) et jusqu'au 24.11.2017 (CA 29.12.2017)

¹⁴ Administrateur depuis le 30.09.2017 (AG 30.09.2017) et jusqu'au 08.12.2017 (CA 29.12.2017)

¹⁵ Administrateur depuis le 30.09.2017 (AG 30.09.2017) et jusqu'au 09.12.2017 (CA 29.12.2017)

¹⁶ Administrateur et Président Directeur général depuis le 30.09.2017 (AG 30.09.2017)

¹⁷ Administrateur depuis le 30.09.2017 (AG 30.09.2017)

¹⁸ Administrateur depuis le 30.09.2017 (AG 30.09.2017)

¹⁹ Administrateur depuis le 30.09.2017 (AG 30.09.2017)

6.2.2.2 Mention, s'il y a lieu, de l'application des dispositions du second alinéa de l'article L.225-83

N/A

6.2.2.3 Mention des engagements de toute nature pris par la société au bénéfice de ses mandataires sociaux, correspondant à des éléments de rémunération, des indemnités ou des avantages dus ou susceptibles d'être dus à raison de la prise, de la cessation ou du changement de leurs fonctions ou postérieurement à l'exercice de celles-ci, notamment les engagements de retraite et autres avantages viagers

Le Conseil d'administration du 15 mai 2017 a alloué à Monsieur Pierre NOLLET une indemnité de cessation de fonctions s'élevant à 384.000 euros, due en cas de changement de contrôle du Groupe.

Lors de l'Assemblée générale du 30 septembre 2017, la résolution relative aux rémunérations et avantages à verser à Monsieur Nollet a été rejetée.

6.3 Informations relatives aux éléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange

6.3.1 Informations visées par l'article L. 225-37-5 du Code de commerce

6.3.1.1 La structure du capital de la société

La structure du capital social de la Société, ainsi que les participations dont la Société a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce, sont présentées ci-dessus au point 4.3.3.

6.3.1.2 Les restrictions statutaires à l'exercice des droits de vote et aux transferts d'actions ou les clauses des conventions portées à la connaissance de la société en application de l'article L. 233-11

Il n'a pas été porté à la connaissance de la Société de clause entrant dans le champ de l'article L.233-11 du Code de commerce.

6.3.1.3 Les participations directes ou indirectes dans le capital de la société dont elle a connaissance en vertu des articles L. 233-7 et L. 233-12

La structure du capital social de la Société, ainsi que les participations dont la Société a connaissance en vertu des articles L.233-7 et L.233-12 du Code de commerce, sont présentées ci-dessus au point 4.3.3.

6.3.1.4 La liste des détenteurs de tout titre comportant des droits de contrôle spéciaux et la description de ceux-ci

Il n'existe pas de titres comportant des droits de contrôle spéciaux.

6.3.1.5 Les mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel, quand les droits de contrôle ne sont pas exercés par ce dernier

Le nombre d'actions Viktoria Invest détenues directement ou indirectement par les salariés du Groupe au 31 décembre 2017 se décompose de la façon suivante :

	Nombre de titres	Nombre de titres en vote simple	Nombre de titres en vote double	Nombre total de voix
Monsieur Guillerand Pierre (secrétaire général)	10	0	10	20
TOTAL	10	0	10	20

Pour chacun de ces salariés, le droit de vote s'exerce individuellement.

6.3.1.6 Les accords entre actionnaires dont la société a connaissance et qui peuvent entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote

La Société n'a pas connaissance d'accords entre actionnaires qui pourraient entraîner des restrictions au transfert d'actions et à l'exercice des droits de vote de la Société.

6.3.1.7 Les règles applicables à la nomination et au remplacement des membres du Conseil d'administration ainsi qu'à la modification des statuts de la société

Aucune stipulation des statuts ou une convention conclue entre la Société et un tiers ne comporte de disposition particulière relative à la nomination et/ou au remplacement des administrateurs de la Société susceptible d'avoir une incidence en cas d'offre publique.

6.3.1.8 Les pouvoirs du Conseil d'administration, en particulier en ce qui concerne l'émission ou le rachat d'actions

Le Conseil d'administration a fait usage des délégations de compétence ou autorisations conférées par l'Assemblée générale en date du 2 décembre 2016. Aucune autre délégation n'a été conférée depuis.

6.3.1.9 Les accords conclus par la société qui sont modifiés ou prennent fin en cas de changement de contrôle de la société, sauf si cette divulgation, hors les cas d'obligation légale de divulgation, porterait gravement atteinte à ses intérêts

Bien qu'un certain nombre d'accords conclus par la Société comportent une clause de changement de contrôle, la Société estime qu'il n'existe pas d'accord visé au 9° de l'article L.225-37-5 du Code de commerce.

6.3.1.10 Les accords prévoyant des indemnités pour les membres du Conseil d'administration ou les salariés, s'ils démissionnent ou sont licenciés sans cause réelle et sérieuse ou si leur emploi prend fin en raison d'une offre publique d'achat ou d'échange.

Le Conseil d'administration du 15 mai 2017 a alloué à Monsieur Pierre NOLLET une indemnité de cessation de fonctions s'élevant à 384.000 euros, due en cas de changement de contrôle du Groupe. Monsieur Pierre NOLLET n'est plus administrateur depuis l'Assemblée générale du 30 septembre 2017 et aucune indemnité n'a été versée.

Lors de l'Assemblée générale du 30 septembre 2017, la résolution relative aux rémunérations et avantages à verser à Monsieur Nollet a été rejetée.

Aucun autre engagement n'a été pris au profit des actuels membres du Conseil d'administration ou des salariés en cas de départ contraint et lié à un changement de contrôle ou de stratégie.

7. Rapport du Conseil d'administration sur les projets de résolutions présentées à l'assemblée générale (ordinaire/mixte)

Nous vous avons réuni en Assemblée générale Mixte afin de soumettre à votre approbation les résolutions suivantes. Au total 15 résolutions sont soumises à votre vote par le Conseil d'administration²⁰.

Le présent rapport expose les projets de résolutions soumis à votre Assemblée générale.

I – Ordre du jour de la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

PREMIERE RESOLUTION (Approbation des comptes annuels et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et des rapports qui les concernent)

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur la situation et l'activité de la Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2017, du bilan, du compte de résultat et de l'annexe au 31 décembre 2017 ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes annuels de l'exercice écoulé, approuve les comptes annuels de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports.

L'Assemblée Générale, conformément aux dispositions de l'article 223 quater du Code général des impôts, prend acte qu'il n'y a pas eu au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 de dépenses et charges du type de celles visées à l'alinéa 4 de l'article 39 du Code général des impôts sous le nom de "Dépenses somptuaires" et que le montant des "Amortissements excédentaires" tels que ceux visés à ce même alinéa s'élève à 0 Euros. L'Assemblée Générale approuve le montant de ces dépenses et charges, ainsi que l'impôt d'environ 0 Euros supporté en raison de ces dépenses et charges.. »

Votre Conseil d'administration vous recommande d'approuver cette résolution.

DEUXIÈME RESOLUTION (Approbation des comptes consolidés et opérations de l'exercice clos le 31 décembre 2017 et des rapports qui les concernent)

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, connaissance prise du rapport de gestion du Conseil d'Administration sur la situation et l'activité de la Société au cours de l'exercice social clos le 31 décembre 2017, du bilan, du compte de résultat et de l'annexe au 31 décembre 2017 ainsi que du rapport du Commissaire aux comptes sur les comptes consolidés de l'exercice écoulé, approuve les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2017 tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites dans ces comptes ou résumées dans ces rapports. »

Votre Conseil d'administration vous recommande d'approuver cette résolution.

TROISIÈME RESOLUTION (Quitus aux administrateurs nommés à compter du 30 septembre 2017)

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, donne quitus aux administrateurs nommés depuis le 30 septembre 2017 de l'exécution de leurs mandats pour l'exercice clos le 31 décembre 2017. »

Votre Conseil d'administration vous recommande d'approuver cette résolution.

QUATRIÈME RESOLUTION (Affectation et répartition du résultat de l'exercice)

« L'Assemblée Générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, après avoir constaté que les comptes annuels de l'exercice écoulé font ressortir une perte nette comptable de 2.705.564,30 Euros, décide d'affecter ledit bénéfice net comptable en totalité au poste "Report à nouveau".

Rappel des dividendes distribués

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, l'Assemblée Générale ordinaire prend acte qu'il n'a été distribué aucun dividende au titre des trois exercices précédents »

Votre Conseil d'administration vous recommande d'approuver cette résolution.

²⁰ Hors projets proposés par Monsieur Guy WYSER-PRATTE non agréés par le Conseil d'administration.

CINQUIEME RESOLUTION (Rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L. 225-38 et suivants du Code de commerce ; approbation des conventions qui y sont mentionnées)

« L'Assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de commerce, en approuve les conclusions ainsi que les conventions qui y sont énoncées. »

Votre Conseil d'administration vous recommande d'approuver cette résolution.

SIXIEME RESOLUTION (Fixation des jetons de présence)

« L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, décide de ne pas allouer de jetons de présence au Conseil d'Administration au titre de l'exercice 2017. »

Votre Conseil d'administration vous recommande d'approuver cette résolution.

SEPTIEME RESOLUTION (Rémunération de Monsieur François GONTIER, président directeur général du 1er janvier au 16 février 2017)

« L'Assemblée générale ordinaire rappelle que les rémunérations et avantages de Monsieur François GONTIER au titre des exercices 2016 et 2017 ont d'ores et déjà été versés.

L'Assemblée générale ordinaire rappelle que les résolutions 14 et 16 de l'assemblée générale mixte du 30 septembre 2017 concernant les rémunérations et avantages de Monsieur François GONTIER au titre des exercices 2016 et 2017 ont été rejetées par 63,5% des actionnaires.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur François GONTIER, Président Directeur Général du 1er janvier au 16 février 2017, tels que figurant dans le Rapport Financier (point 6.2.1.1.1). »

Compte tenu du fait que les résolutions 14 et 16 de l'Assemblée générale mixte du 30 septembre 2017 concernant les rémunérations et avantages de Monsieur François GONTIER au titre des exercices 2016 et 2017 ont été rejetées par 63,5% des actionnaires, votre Conseil d'administration vous invite à ne pas approuver la présente résolution.

HUITIEME RESOLUTION (Rémunération de Monsieur Guy WYSER-PRATTE, Président du Conseil d'administration du 17 février au 23 juin 2017)

« L'Assemblée générale ordinaire rappelle qu'ainsi qu'en a pris acte à sa demande le Conseil d'Administration dans sa séance du 16 décembre 2016, que Monsieur Guy WYSER-PRATTE ne percevra, ni rémunération fixe, ni rémunération variable, ni rémunération variable différée, ni rémunération exceptionnelle, ni indemnité de cessation de fonction, ni avantage d'une quelconque nature.

L'Assemblée générale ordinaire rappelle qu'aucune somme n'a été versée à Monsieur Guy WYSER-PRATTE au titre de son mandat de Président du Conseil d'Administration du 17 février au 23 juin 2017.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Guy WYSER-PRATTE, Président du Conseil d'Administration du 17 février au 23 juin 2017, tels que figurant dans le Rapport Financier (point 6.2.1.1.2) et, constatant qu'aucune rémunération (fixe, variable ou exceptionnelle) n'a été prévue, décide de confirmer l'absence de versement de rémunération (fixe, variable ou exceptionnelle) à Monsieur Guy WYSER-PRATTE au titre de l'exercice 2017. »

Votre Conseil d'administration vous recommande d'approuver cette résolution.

NEUVIEME RESOLUTION (Rémunération de Monsieur Pierre NOLLET, directeur général du 1er janvier 2017 au 23 juin 2017 puis président directeur général du 23 juin 2017 au 30 septembre 2017)

« L'Assemblée générale ordinaire rappelle que les rémunérations et avantages de Monsieur Pierre NOLLET au titre des exercices 2016 et 2017 ont d'ores et déjà été versés. La Société en demande toutefois en justice la restitution.

L'Assemblée générale ordinaire rappelle que les résolutions 15 et 18 de l'assemblée générale mixte du 30 septembre 2017 concernant les rémunérations et avantages Monsieur Pierre NOLLET au titre des exercices 2016 et 2017 ont été rejetées par 59% des actionnaires.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Pierre NOLLET, Directeur Général du 1er janvier 2017 au 23 juin 2017 puis Président Directeur Général du 23 juin 2017 au 30 septembre 2017, tels que figurant dans le Rapport Financier (point 6.2.1.1.3). »

Compte tenu du fait que les résolutions 15 et 18 de l'Assemblée générale mixte du 30 septembre 2017 concernant les rémunérations et avantages Monsieur Pierre NOLLET au titre des exercices 2016 et 2017 ont été rejetées par 59% des actionnaires, votre Conseil d'administration vous invite à ne pas approuver la présente résolution.

DIXIEME RESOLUTION (Rémunération de Monsieur Valery Le Helloco, Président Directeur général du 30 septembre 2017 au 31 décembre 2017)

« L'Assemblée générale ordinaire rappelle que conformément à la réunion de l'assemblée générale du 30 septembre 2017 et la délibération du Conseil d'administration du 30 septembre 2017, Monsieur Valery LE HELLOCO, au titre de son mandat de Président Directeur général ne perçoit aucune rémunération fixe, ni rémunération variable, ni rémunération exceptionnelle, ni rémunération variable différée, ni avantage d'une quelconque nature.

L'Assemblée générale ordinaire rappelle qu'aucune somme n'a été versée à Monsieur Valery LE HELLOCO au titre de son mandat de Président Directeur Général du 30 septembre au 31 décembre 2017.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 225-100 du Code de commerce, approuve les éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Valery LE HELLOCO, Président Directeur général du 30 septembre 2017 au 31 décembre 2017, tels que figurant dans le Rapport Financier (point 6.2.1.1.4) et, constatant qu'aucune rémunération (fixe, variable ou exceptionnelle) n'a été prévu, décide de confirmer l'absence de versement de rémunération (fixe, variable ou exceptionnelle) à Monsieur Valery LE HELLOCO au titre de l'exercice 2017. »

Votre Conseil d'administration vous recommande d'approuver cette résolution.

ONZIEME RESOLUTION (Principe de la rémunération de Monsieur Valery LE HELLOCO, Président Directeur général à compter du 1er janvier 2018)

« L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, en application de l'article L. 225-37-2 du Code de commerce, décide que Monsieur Valery LE HELLOCO, au titre de son mandat de Président Directeur général à compter du 1er janvier 2018 ne percevra aucune rémunération fixe, ni rémunération variable, ni rémunération exceptionnelle, ni rémunération variable différée, ni avantage d'une quelconque nature et approuve les principes et critères ci-dessus de détermination, de répartition et d'attribution des éléments fixes, variables et exceptionnels composant la rémunération totale et les avantages de toute nature attribuables à Monsieur Valery Le Helloco, et tels que figurant dans le Rapport Financier (point 6.2.1.3). »

Votre Conseil d'administration vous recommande d'approuver cette résolution.

DOUZIEME RESOLUTION (Prise d'acte de l'absence d'entrée en fonction de Mme. Joana Freitas)

« L'Assemblée générale ordinaire rappelle que Madame Joana FREITAS a été nommée administrateur en cours de l'Assemblée générale du 30 septembre 2017. Elle a finalement renoncé aux fonctions qui lui ont été confiées et elle n'a jamais exercé son mandat d'administrateur.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de prendre acte de l'absence d'entrée en fonction d'administrateur de Madame Joana FREITAS. »

Votre Conseil d'administration vous recommande d'approuver cette prise d'acte.

TREIZIEME RESOLUTION (Ratification de la cooptation de M. Gaël Mauvieux)

« L'Assemblée générale ordinaire rappelle qu'en date du 4 mai 2018, le Conseil d'Administration a décidé de coopter Monsieur Gaël MAUVIEUX (demeurant 337 bis les Thivières, 44521 COUFFE) en

qualité d'Administrateur indépendant, en remplacement de Monsieur Jorge Luis SARABANDA DA SILVA FAGUNDES démissionnaire.

L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales ordinaires, décide de confirmer la cooptation de Monsieur Gaël MAUVIEUX (demeurant 337 bis les Thivières, 44521 COUFFE) à compter du 4 mai 2018 et ce pour le temps restant à courir du mandat de son prédécesseur, soit jusqu'à l'Assemblée Générale statuant en 2020 sur les comptes de l'exercice à clos le 31 décembre 2019. »

Votre Conseil d'administration vous recommande d'approuver cette résolution.

II – Ordre du jour de la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

QUATORZIEME RESOLUTION (Changement de dénomination sociale)

« L'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, décide d'adopter comme nouvelle dénomination sociale à compter de ce jour :

« Electricité et Eaux de Madagascar – EEM »

En conséquence, l'Assemblée générale, statuant aux conditions de quorum et de majorité requises pour les Assemblées générales extraordinaires, décide de modifier comme suit l'article 2 des statuts :

« Article 2 – Dénomination

La Société a pour dénomination sociale : Electricité et Eaux de Madagascar – EEM » »

Votre Conseil d'administration vous recommande d'approuver cette résolution.

QUINZIEME RESOLUTION (Pouvoirs pour les formalités)

« L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait de procès-verbal de la présente assemblée pour accomplir toutes formalités légales. »

Votre Conseil d'administration vous recommande d'approuver cette résolution.

- 8. Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes sociaux comprenant le rapport des commissaires aux comptes sur le rapport du Conseil d'administration sur le gouvernement d'entreprise (L.225-235 dernier alinéa du Code de commerce)**

EXPONENS CONSEILS & EXPERTISE
20, rue Brunel
75017 Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
Régionale de Paris

Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
Régionale de Versailles

VIKTORIA INVEST

Société anonyme

48, avenue Victor Hugo

75016 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

VIKTORIA INVEST

Société anonyme

48, avenue Victor Hugo

75016 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes annuels

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société VIKTORIA INVEST

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de la société VIKTORIA INVEST relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au comité d'audit.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n° 537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Valorisation des titres de participation et créances rattachées

Risque identifié

Comme indiqué dans les notes « C.c Participations et créances rattachées » et « D.2 Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, la valeur d'inventaire des titres de participation est déterminée en fonction des capitaux propres, des perspectives de rentabilité et de la valeur probable de négociation.

L'estimation de la valeur d'inventaire de ces titres requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les participations concernées, éléments qui peuvent correspondre selon les cas au cours de bourse, à une quote-part de situation nette ou à la valorisation des actifs détenus par les participations concernées.

Dans ce contexte, et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment à la valorisation des actifs détenus par les participations concernées, nous avons considéré que la correcte évaluation des titres de participation constituait un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'inventaire des titres de participation, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à vérifier que l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés et, selon les titres concernés, à :

- vérifier que les capitaux propres retenus concordent avec les comptes des entités qui ont fait l'objet d'un audit ou de procédures analytiques et que les ajustements opérés, le cas échéant, sur ces capitaux propres sont fondés sur une documentation probante ;
- vérifier les cours de bourse utilisés.

Perte de contrôle du secteur hôtelier cambodgien

Risque identifié

Comme indiqué dans la note « A.3 Victoria Angkor » de l'annexe aux comptes annuels, la société a perdu le contrôle de la société Victoria Angkor suite à trois décisions de justice cambodgiennes qui ont acté une confusion entre la société et son ancien représentant légal, ce dernier se voyant attribuer à titre personnel les droits de la société qu'il représentait. La société a tiré les conséquences de cette perte de contrôle, les titres (791 K€), les créances rattachées à des participations (2.263 K€) et les créances clients (77 K€) ont été dépréciés à 100%.

Nous avons considéré que l'appréciation de la perte de contrôle effective de la société Viktoria Angkor, est un point-clé de l'audit, dans la mesure où cette participation constituait un actif significatif de la société.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nous avons apprécié les analyses effectuées par la direction qui l'ont conduite à conclure à la perte de contrôle des sociétés Viktoria Angkor en examinant les éléments de fait considérés et en corroborant les analyses avec les correspondances reçues des avocats de la société.

Nos travaux ont également consisté à vérifier que les notes aux comptes annuels au 31 décembre 2017 donnaient une information appropriée.

Autres immobilisations financières

Risque identifié

Comme indiqué dans les paragraphes « C.e) Autres immobilisations financières » et « D.2 Immobilisations financières » de l'annexe aux comptes annuels, les créances financières sont dépréciées s'il existe un risque d'irrécouvrabilité.

L'estimation de la valeur d'inventaire de la créance SOFILOT, qui a fait l'objet d'une dépréciation de 877 K€, requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer pour déterminer le risque d'irrécouvrabilité de cette créance.

Dans ce contexte, et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment à la probabilité de recouvrement, nous avons considéré que la correcte évaluation de la créance constituait un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'inventaire des actifs concernés, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à apprécier si l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés et à :

- S'entretenir avec la direction et l'expert-comptable
- Circulariser les avocats
- Etudier la documentation juridique
- Apprécier le caractère raisonnable des hypothèses retenues pour l'estimation des risques

Vérification du rapport de gestion et des autres documents adressés aux actionnaires

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Informations données dans le rapport de gestion et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les autres documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

En application de la loi, nous vous signalons que votre conseil d'administration estime que l'ensemble des informations sociales environnementales et sociétales requises par l'article R.225-105 du Code de Commerce ne sont pas considérées comme pertinentes au regard

de l'activité de la Société et de ses filiales. Elles n'ont en conséquence pas donné lieu à certification par un organisme tiers indépendant.

Rapport sur le gouvernement d'entreprise

Nous attestons de l'existence, dans la section du rapport de gestion du conseil d'administration consacrée au gouvernement d'entreprise, des informations requises par les articles L.225-37-3 et L.225-37-4 du code de commerce.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-37-3 du code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

Concernant les informations relatives aux éléments que votre société a considéré susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique d'achat ou d'échange, fournies en application des dispositions de l'article L. 225-37-5 du code de commerce, nous avons vérifié leur conformité avec les documents dont elles sont issues et qui nous ont été communiqués. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'observation à formuler sur ces informations.

Autres informations

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle, à l'identité des détenteurs du capital ou des droits de vote et aux participations réciproques vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société VIKTORIA INVEST par l'assemblée générale du 19 décembre 2011 pour Deloitte & Associés et par celle du 23 juin 2016 pour EXPONENS Conseil & Expertise.

Au 31 décembre 2017, Deloitte & Associés était dans la 7^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet EXPONENS Conseil & Expertise dans la deuxième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la direction d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne

comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes annuels ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;

- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Rapport au comité d'audit

Nous remettons un rapport au comité d'audit qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes annuels de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n° 537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L.822-10 à L.822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous entretenons avec le comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

A Paris-La Défense et Paris, le 07 décembre 2018

Les commissaires aux comptes

EXPONENS Conseil & Expertise



Nathalie LUTZ

Deloitte & Associés



Vincent BLESTEL

9. Rapport des contrôleurs légaux des comptes sur les comptes consolidés

EXPONENS CONSEILS & EXPERTISE
20, rue Brunel
75017 Paris

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
Régionale de Paris

Deloitte & Associés
6 place de la Pyramide
92908 Paris-La Défense Cedex

Commissaire aux Comptes
Membre de la compagnie
Régionale de Versailles

VIKTORIA INVEST

Société anonyme

48, avenue Victor Hugo

75016 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

VIKTORIA INVEST

Société anonyme

48, avenue Victor Hugo

75016 PARIS

Rapport des commissaires aux comptes sur les comptes consolidés

Exercice clos le 31 décembre 2017

A l'assemblée générale de la société VIKTORIA INVEST,

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par l'assemblée générale, nous avons effectué l'audit des comptes consolidés de la société VIKTORIA INVEST relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2017, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes consolidés sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine, à la fin de l'exercice, de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

L'opinion formulée ci-dessus est cohérente avec le contenu de notre rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité d'audit

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance qui nous sont applicables, sur la période du 1er janvier 2017 à la date d'émission de notre rapport, et notamment nous n'avons pas fourni de services interdits par l'article 5, paragraphe 1, du règlement (UE) n°537/2014 ou par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes.

Justification des appréciations - Points clés de l'audit

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les points clés de l'audit relatifs aux risques d'anomalies significatives qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice, ainsi que les réponses que nous avons apportées face à ces risques.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes consolidés pris dans leur ensemble et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes consolidés pris isolément.

Perte de contrôle et déconsolidation du secteur hôtelier cambodgien

(Notes « Faits caractéristiques de la période », point c, et 55 « Résultat des activités abandonnées ou en cours de cession »)

Risque identifié

La direction de Viktoria Invest a décidé de déconsolider au 18 décembre 2017 ses participations de 75% et 36,75% respectivement dans les sociétés Viktoria Angkor et Viktoria Angkor Estate, afin de traduire la perte de contrôle de ces actifs suite à trois décisions de justice cambodgiennes qui ont acté une confusion entre la société et son ancien représentant légal, ce dernier se voyant attribuer à titre personnel les droits de la société qu'il représentait. Une perte de déconsolidation de 2 857 K€ a été comptabilisée à ce titre.

Assimilant cette perte de contrôle à la cession d'une activité principale et dans une région géographique distincte, la direction de la société a considéré que les dispositions de la norme IFRS 5 – *Actifs immobilisés détenus en vue de la vente et activités abandonnées* relatives aux activités abandonnées pouvaient être appliquées. Ainsi, l'ensemble des opérations liées aux sociétés Viktoria Angkor et Victoria Angkor Estate sont présentées sur une seule ligne au compte de résultat « Résultat net d'impôt des activités abandonnées »

(perte de 2.785 K€). Les participations et créances rattachées correspondantes sont quant à elles comptabilisées à leur juste valeur, estimée à zéro.

Nous avons considéré que l'appréciation de la perte de contrôle effective ayant conduit à la déconsolidation des sociétés Viktoria Angkor et Victoria Angkor Estate et la méthode de comptabilisation retenue constituent un point-clé de l'audit, dans la mesure où :

- ces participations représentaient un actif significatif de la société et sa principale source de chiffre d'affaires,
- leur déconsolidation a des incidences particulièrement importantes sur la présentation des comptes consolidés et des agrégats financiers consolidés au 31 décembre 2017,
- en l'absence de disposition spécifique dans les normes IFRS, la direction a dû exercer son jugement pour déterminer si les dispositions de la norme IFRS 5 relatives aux activités abandonnées s'appliquaient à une perte de contrôle sans cession.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Nous avons apprécié les analyses effectuées par la direction qui l'ont conduite à conclure à la perte de contrôle des sociétés Viktoria Angkor et Victoria Angkor Estate au sens de la norme IFRS 10 en examinant les éléments de fait considérés et en corroborant les analyses avec les correspondances reçues des avocats de la société.

Nous avons également vérifié le respect des critères prévus par la norme IFRS 5 pour le classement en activités abandonnées et pour les modalités de comptabilisation retenues. Dans ce cadre, nous avons vérifié que l'application à une perte de contrôle sans cession des dispositions de la norme relatives aux activités abandonnées est, en l'absence de méthode comptable prévue spécifiquement pour cette situation, conforme à la doctrine existante.

Suivi d'une créance immobilière litigieuse

(Notes « Faits caractéristiques de la période », point e, 15 « Autres actifs et passifs financiers » et 40 « Actifs financiers courants »)

Risque identifié

Les actifs financiers courants sont comptabilisés au coût amorti et une dépréciation est comptabilisée s'il existe un risque d'insolvabilité des débiteurs.

Dans le cadre des opérations immobilières réalisées avec la société SOFILOT, VIKTORIA INVEST a une créance financière d'un montant brut de 877 K€. Compte tenu des difficultés

financières de l'actionnaire principal de SOFILOT et des liens entre les deux sociétés, par prudence, cette créance non encaissées a été entièrement dépréciée au 31/12/2017.

L'estimation de la valeur d'inventaire de cette créance requiert l'exercice du jugement de la direction dans son choix des éléments à considérer selon les créances concernées.

Dans ce contexte et du fait des incertitudes inhérentes à certains éléments et notamment à la probabilité de recouvrement, nous avons considéré que la correcte évaluation des autres actifs financiers constituait un point clé de l'audit.

Procédures d'audit mises en œuvre en réponse à ce risque

Pour apprécier le caractère raisonnable de l'estimation des valeurs d'inventaire des actifs concernés, sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté principalement à apprécier si l'estimation de ces valeurs déterminées par la direction est fondée sur une justification appropriée de la méthode d'évaluation et des éléments chiffrés utilisés et à :

- S'entretenir avec la direction et l'expert-comptable
- Circulariser les avocats
- Etudier la documentation juridique
- Apprécier le caractère raisonnable des hypothèses retenues pour l'estimation des risques
- Vérifier le caractère approprié des informations fournies dans l'annexe.

Vérification des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe, données dans le rapport de gestion du conseil d'administration.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Informations résultant d'autres obligations légales et réglementaires

Désignation des commissaires aux comptes

Nous avons été nommés commissaires aux comptes de la société VIKTORIA INVEST par l'assemblée générale du 19 décembre 2011 pour Deloitte & Associés et par celle du 23 juin 2016 pour EXPONENS Conseil & Expertise.

Au 31 décembre 2017, Deloitte & Associés était dans la 7^{ème} année de sa mission sans interruption et le cabinet EXPONENS Conseil & Expertise dans la deuxième année.

Responsabilités de la direction et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes consolidés

Il appartient à la direction d'établir des comptes consolidés présentant une image fidèle conformément au référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes consolidés ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes consolidés, il incombe à la direction d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la société ou de cesser son activité.

Il incombe au conseil d'administration remplissant les fonctions du comité d'audit de suivre le processus d'élaboration de l'information financière et de suivre l'efficacité des systèmes de contrôle interne et de gestion des risques, ainsi que le cas échéant de l'audit interne, en ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par le conseil d'administration.

Responsabilités des commissaires aux comptes relatives à l'audit des comptes consolidés

Objectif et démarche d'audit

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes consolidés. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L. 823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre société.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit. En outre :

- Il identifie et évalue les risques que les comptes consolidés comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut

impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la direction, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes consolidés ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la direction de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la société à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes consolidés au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes consolidés et évalue si les comptes consolidés reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle ;
- concernant l'information financière des personnes ou entités comprises dans le périmètre de consolidation, il collecte des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour exprimer une opinion sur les comptes consolidés. Il est responsable de la direction, de la supervision et de la réalisation de l'audit des comptes consolidés ainsi que de l'opinion exprimée sur ces comptes.

Rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité d'audit

Nous remettons au conseil d'administration exerçant les missions du comité d'audit un rapport qui présente notamment l'étendue des travaux d'audit et le programme de travail mis en œuvre, ainsi que les conclusions découlant de nos travaux. Nous portons également à sa connaissance, le cas échéant, les faiblesses significatives du contrôle interne que nous avons identifiées pour ce qui concerne les procédures relatives à l'élaboration et au traitement de l'information comptable et financière.

Parmi les éléments communiqués dans le rapport au conseil d'administration exerçant les missions du comité d'audit, figurent les risques d'anomalies significatives que nous jugeons avoir été les plus importants pour l'audit des comptes consolidés de l'exercice et qui constituent de ce fait les points clés de l'audit, qu'il nous appartient de décrire dans le présent rapport.

Nous fournissons également au conseil d'administration exerçant les missions du comité d'audit la déclaration prévue par l'article 6 du règlement (UE) n°537-2014 confirmant notre indépendance, au sens des règles applicables en France telles qu'elles sont fixées notamment par les articles L. 822-10 à L. 822-14 du code de commerce et dans le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes. Le cas échéant, nous nous

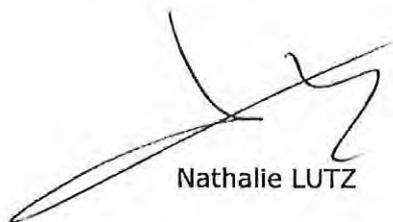
entretenons avec le conseil d'administration exerçant les missions du comité d'audit des risques pesant sur notre indépendance et des mesures de sauvegarde appliquées.

A Paris-La Défense et Paris, le 07 décembre 2018

Les commissaires aux comptes

EXPONENS Conseil & Expertise

Deloitte & Associés



Nathalie LUTZ



Vincent BLESTEL

10. Honoraires des contrôleurs légaux des comptes

Depuis l'Assemblée générale en date du 23 juin 2016 appelée à statuer sur les comptes clos le 31 décembre 2016, les commissaires aux comptes titulaires sont :

- Deloitte & Associés, société anonyme, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 572 028 041 et ayant son siège social au 185 avenue Charles de Gaulle 92200 Neuilly-sur-Seine ;
- Exponens Conseil et Expertise, société par actions simplifiée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 351 329 503, ayant son siège social au 20 rue Brunel 75017 Paris ; et

les commissaires aux comptes suppléants sont :

- Bureau d'études administratives sociales et comptables, société à responsabilité limitée, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 315 172 445, ayant son siège social au 7-9 villa Houssay 92200 Neuilly-sur-Seine ; et
- Corbic Yvan, né le 19 juin 1972 à Longjumeau (91) domicilié au 20 rue Brunel 75017 Paris.

jusqu'à l'exercice clos le 31 décembre 2016.

La durée des mandats des commissaires aux comptes titulaires et suppléants est fixée par la loi à six exercices renouvelables. Les mandats des commissaires aux comptes titulaires et suppléants ont expiré à l'issue de l'Assemblée générale des actionnaires appelée en 2017 à statuer sur les comptes de l'exercice le 31 décembre 2016.

Le conseil d'administration du 20 avril 2017 décide de recommander à l'Assemblée générale de voter le renouvellement des missions de commissaires aux comptes suppléant et titulaire.

Les résolutions 11 et 12 de l'Assemblée générale du 30 septembre 2017 ont renouvelé le mandat des commissaires aux comptes titulaires jusqu'à l'exercice clos le 31 décembre 2022.

Les honoraires perçus par les commissaires aux comptes sont tel que suit :

	Ernst & Young		Deloitte & Associés		Exponens conseil et expertise	
	Montants (Pourcentage)		Montants (Pourcentage)		Montants (Pourcentage)	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
Commissariat aux comptes, certifications, examen des comptes individuels et consolidés						
Viktoria Invest	73.341 (100%)		73.174 (100%)	92.500	N/A	78.084
Filiales intégrées globalement	0		0		N/A	
Autres diligences et prestations directement liées à la mission d'audit						
Viktoria Invest	0		0		N/A	
Filiales intégrées globalement	0		0		N/A	
Autres prestations juridiques, fiscale, sociale. Technologie de l'information. Audit interne						
Viktoria Invest	0		0		N/A	
Filiales intégrées globalement	0		0		N/A	

VIKTORIA INVEST

48, avenue Victor Hugo

Tél: +33 1 53 83 95 60 - Fax : +33 1 53 83 95 74

RCS Paris 602 036 782

E-mail : general@vikinv.com

Site Internet : www.viktoria-invest-group.com