

**VIKTORIA INVEST****COMMUNIQUE****ÉTATS FINANCIERS SOCIAUX ET CONSOLIDÉS  
EXERCICE 2017**

Le Conseil d'Administration a arrêté les états financiers sociaux et consolidés dans sa séance du 8 novembre 2018.

**CHIFFRES CLES DE L'EXERCICE**

<b>DONNEES CONSOLIDEES EN M€</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
CHIFFRE D'AFFAIRES	0,89	4,76	11,46
RESULTAT OPERATIONNEL COURANT	(3,46)	(1,27)	0,01
RESULTAT OPERATIONNEL	(3,17)	(0,79)	0,29
RESULTAT DES ACTIVITES MISES EN EQUIVALENCE	-	-	-
RESULTAT DES ACTIVITES POURSUIVIES	(3,92)	(0,80)	0,58
RESULTAT DES ACTIVITES ABANDONNEES OU CEDEES	(2,79)	-	-
RESULTAT NET CONSOLIDE	(6,70)	(0,80)	0,58
RESULTAT NET CONSOLIDE PART DU GROUPE	(6,73)	(0,85)	0,47
CAPITAUX PROPRES	16,93	13,05	13,02
ENDETTEMENT BRUT	4,23	4,62	5,42
ENDETTEMENT NET	(1,60)	4,08	4,78
RATIO D'ENDETTEMENT NET	-0,09x	0,31x	0,37x
ACTIF NET COMPTABLE PAR ACTION (€)	3,57	4,01€	4€
<b>DONNEES SOCIALES EN M€</b>			
CHIFFRE D'AFFAIRES	0,23	0,31	0,33
RESULTAT D'EXPLOITATION	(1,77)	(1,07)	(1,21)
RESULTAT FINANCIER	(0,88)	1,28	2,26
RESULTAT EXCEPTIONNEL	(0,07)	(0,19)	Pm
RESULTAT NET	(2,71)	0,04	1,38
CAPITAUX PROPRES	20,59	16,58	16,54
ENDETTEMENT BRUT	(0,01)	0,10	0,62
ENDETTEMENT NET	(4,53)	(0,07)	1,61
RATIO D'ENDETTEMENT NET	Nul	Nul	0,11
ACTIF NET COMPTABLE PAR ACTION (€)	4,34	5,10€	5,09€

**FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE*****COMPTES SOCIAUX***

Les comptes sociaux se traduisent par une perte de 2.706 K euros, contre un bénéfice de 42 K euros au titre de 2016.

***COMPTES CONSOLIDÉS***

Les comptes consolidés du groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2017 se traduisent par une perte consolidée de (6.704) K euros contre (804) K euros au titre de 2016.

Le Groupe VIKTORIA INVEST enregistre, au titre de l'exercice 2017, un chiffre d'affaires de 887 K euros. Le résultat opérationnel courant est de -3,46 millions d'euros, en baisse par rapport à l'exercice 2016.

Le résultat net est fortement impacté par la décision de déconsolidation de la filiale cambodgienne VICTORIA ANGKOR CO LTD et de sa propre filiale VICTORIA ANGKOR REAL ESTATE avec effet au 20 décembre 2017.

Il est rappelé une nouvelle fois que cette perte de contrôle est motivée par des manœuvres 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 (actuelle 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 de l'hôtel 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.

### ***SITUATION DES FILIALES PAR BRANCHE D'ACTIVITE***

#### **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 31/12/2016).

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 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 retenue dans les comptes de VIKTORIA INVEST au 31 décembre 2017.

#### **Hôtellerie**

A la suite de la perte de contrôle, les sociétés Victoria Angkor et Victoria Angkor Estate ont été déconsolidées en date du 20 décembre 2017. Dans la mesure où les seuls éléments chiffrés disponibles sont les comptes intermédiaires au 30/06/2017, ces derniers ont été retenus par défaut pour la consolidation au 31/12/2017.

Les titres et créances de Viktoria Invest sur Victoria Angkor figurent selon leur nature en autres actifs financiers non courants (791 K€), en créances clients (77 K€) et autres actifs courants (2.262 K€). Compte tenu du contexte rendant le recouvrement de ces créances difficile, elles ont été dépréciées entièrement.

#### **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).

Au regard de l'intention de céder cette participation, elle demeure classée en Actifs disponibles à la vente et est valorisée à une valeur de 1.168 K€.

## **Immobilier**

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

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

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

Les charges d'exploitation sont en augmentation par rapport à l'exercice précédent, elles se sont établies à 46 K€ (209 K€ en 2016).

Le résultat d'exploitation a été de (46 K€) contre (114 K€) en 2016.

Le résultat net de l'exercice ressort à (22 K€) contre (82 K€) en 2016.

Au 31 décembre 2017, les fonds propres de SAIPPPP étaient de 1,95M€ (1,97M€ au 31 décembre 2016).

### Concernant la société SNC Paris Croix des Petits Champs

Cette Société, filiale à 96% de SAIPPPP, détient dans un immeuble sis rue Croix des Petits Champs (75001) des lots représentant 846 m<sup>2</sup> de surface habitable et 116 m<sup>2</sup> de surfaces annexes, sur lesquels elle a réalisé, le 27 décembre 2010, une opération de crédit-bail.

Sur l'exercice 2017, le chiffre d'affaires, composé de loyers et de refacturation de charges, a atteint 271 K€ (268 K€ en 2016).

L'activité a été impactée de façon significative par la défaillance du locataire principal Victoire Éditions. Ce locataire est, depuis le 25 janvier 2017, en procédure collective.

Les loyers perçus 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 du paiement des loyers.

Le résultat financier a été négatif de 100 K€ (négatif de 92 K€ en 2016). Le résultat net ressort fortement négatif de 158 K€ contre 154 k€ en 2016.

Au 31 décembre 2017, l'engagement résiduel de la Société au titre du crédit-bail adossé était de 4.453 K€ (4.808 K€ en 2016) compensés pour partie par des produits constatés d'avance de 1.982 K€ contre 2.231 K€ 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 K€ (779 K€ au 31 décembre 2016).

Depuis la clôture de l'exercice, la Société a récupéré le local occupé par le locataire défaillant.

### 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 appartement, faisant 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 K€ dont 435 K€ de cession immobilière (17 K€ en 2016).

Le résultat d'exploitation ressort en conséquence à 350 K€ contre (53 K€) en 2016.

Le résultat net est un bénéfice de 148 K€ (207 K€ en 2016).

#### 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 a été entreprise en vue d'obtenir le remboursement de ce prêt.

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.

#### 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 2017 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€.

### ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS A LA CLOTURE –TENDANCES

Outre la poursuite des mesures d'économies en cours, le Conseil d'Administration a décidé de poursuivre sa stratégie d'investissement autour de deux axes :

- accompagnement actionnarial et financier de PME cotées et d'ETI, dans une logique active de création de valeur
- Investissement immobilier créateur de ressources financières régulières (investissement au Pérou notamment).

Depuis la clôture, la Société a également dû faire face à de très nombreuses attaques judiciaires des anciens dirigeants, organisés autour d'un groupe d'actionnaires. La justice a systématiquement débouté ces initiatives et encore en dernier lieu le 8 novembre 2018. Constatant tant l'arrêté des comptes que les décisions de justice, le **Conseil d'Administration a arrêté la date de l'Assemblée Générale des actionnaires au 29 décembre 2018 à 14 H dans les Salons de l'Etoile – 38, Avenue de Friedland – 75008 Paris.**

Siège social : 48, Avenue Victor Hugo – 75116 Paris – Tél : 01.53.83.95.60 – Fax : 01.53.83.95.74  
R.C.S Paris B 602 036 782

Retrouvez toute l'information sur VIKTORIA INVEST sur : [www.viktoria-invest-group.com](http://www.viktoria-invest-group.com)