

Jahresabschluss

zum 31. Dezember 2016

Victoria Real AG

Dessauerstraße 6

80992 München

Lagebericht 2016

der Victoria Real AG

- 1. Allgemeines**
- 2. Geschäftsverlauf im ersten Rumpfgeschäftsjahr 2016 und Lage der Gesellschaft**
- 3. Finanzlage**
 - 3.1 Entwicklung der Vermögens- und Kapitalstruktur inkl. Eigenkapitalspiegel**
 - 3.2 Ertragslage**
- 4. Chancen & Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung**
 - 4.1 Marktbezogene Chancen & Risiken**
 - 4.2 Unternehmensbezogene Chancen & Risiken**
 - 4.3 Risiken aus dem Konzernverbund**
 - 4.4 Risikomanagement**
- 5. Prognosebericht**
- 6. Nachtragsbericht**
- 7. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**
- 8. Versicherung des gesetzlichen Vertreters**

1. Grundlagen des Unternehmens

Der Unternehmensgegenstand der Victoria Real AG mit Sitz in München ist auf die strategische Führung, Steuerung, Koordination und Beratung von Tochtergesellschaften und Minderheitsbeteiligungen sowie in Ausnahmefällen von Drittunternehmen gerichtet.

Dabei liegt der Fokus der Aktivitäten auf solchen Unternehmen, bei denen eine Beteiligung als Mehrheit (Tochterunternehmen) oder Minderheit (Beteiligung) vorliegt bzw. erworben werden kann. Solche Unternehmen sind aus Sicht der Victoria Real AG somit gleichzeitig Kunden und Tochtergesellschaften oder Minderheitsbeteiligungen. Die jeweilige Beteiligung kann durch Erwerb der Beteiligung in Form von Kapitalzufuhr oder Anteilserwerb oder auch über die Erbringung von Beratungs- und Managementleistung oder einer Kombination aus beidem erfolgen.

Die Gesellschaft ist primär jedoch nicht ausschließlich darauf ausgerichtet, Sachwerte des Anlagevermögens wie beispielsweise Grundstücke und Immobilien zu erwerben, die Planung und Realisierung von Sachwertprojekten aller Art durchzuführen, die Projektweiterentwicklung zu betreiben, das strategische und operative Sachwertmanagement (Investment-, Portfolio-, Asset-, Property- und Facilitymanagement) zu übernehmen, diese zu verkaufen und alle damit in Zusammenhang stehenden operativen Geschäfte (beispielsweise Beratungs-, Bewertungs- und Finanzierungstätigkeiten) zu tätigen.

Die reine Bereitstellung von Kapital ohne jegliche operative Zusammenarbeit ist nicht Gegenstand der Geschäftstätigkeit der Victoria Real AG. Erlaubnispflichtige Tätigkeiten werden nicht ausgeübt. Geographisch beschränkt sich die Victoria Real AG dabei vornehmlich, aber nicht ausschließlich, auf den deutschsprachigen Raum (Deutschland, Österreich und Schweiz).

2. Geschäftsverlauf im ersten Rumpfgeschäftsjahr 2016 und Lage der Gesellschaft

Die Gesellschaft wurde am 04. Mai 2016 gegründet. Das Geschäftsergebnis des ersten Rumpfgeschäftsjahrs 2016 war in erster Linie geprägt von den Gründungskosten sowie den Aufwendungen im Zusammenhang mit der Börsennotierung, den Rumpfgeschäftsjahresabschluss und die freiwillige Abschlussprüfung. Umsätze oder Erträge aus Beteiligungen konnten noch nicht generiert werden. Evaluierungen erster Beteiligungsmöglichkeiten werden in 2017 erfolgen.

3. Finanzlage

3.1 Entwicklung der Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und die Kapitalstruktur ergeben sich aus der folgenden Zusammenstellung der Bilanzzahlen für den Abschlussstichtag 31. Dezember 2016.

Die Gesellschaft verfügt neben einer Vorsteuerforderung nur über ihr Bankguthaben bei der Bankhaus Gebrüder Martin AG, Göppingen.

Entwicklung der Vermögenslage zum 31.12.2016 in €

A. Umlaufvermögen

I.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	1.932,30
II.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	222.413,73
		<hr/>
		224.346,03

Entwicklung der Kapitalstruktur zum 31.12.2016 in €

A.	Eigenkapital	
I.	Gezeichnetes Kapital	250.000,00
II.	Jahresfehlbetrag	44.215,77
B.	Rückstellungen	5.850,00
C.	Verbindlichkeiten	12.711,80
		<hr/>
		224.346,03

Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 91,7%. Der Fehlbetrag im Rumpfgeschäftsjahr 2016 liegt bei 44.215,77 €.

Eigenkapitalspiegel
per 31.12.2016
lt. DRS 7

	Stand 04.05.2016 T€	Veränderung T€	Stand 31.12.2016 T€
Gezeichnetes Kapital	250	0	250
Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0	0	0
+ Kapitalrücklage	0	0	0
+ Erwirtschaftetes Eigenkapital	0	-44,22	-44,22
- Eigene Anteile, die zur Einziehung bestimmt sind	0	0	0
- Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind	0	0	0
= Eigenkapital zum 31.12.2016	250	-44,22	205,78

Die Reduzierung des Eigenkapitals beruht auf dem Rumpfgeschäftsjahresfehlbetrag vom 04.05.2016 bis zum 31.12.2016 in Höhe von insgesamt 44,22 T€.

3.3 Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt das folgende Bild der Ertragslage für das Rumpfgeschäftsjahr 2016.

Gewinn und Verlustrechnung vom 04.05.2016 bis 31.12.2016	
	EUR
1. sonstige betriebliche Aufwendungen	44.215,77
2. Ergebnis nach Steuern	44.215,77
3. Jahresfehlbetrag	<u>44.215,77</u>

Zeitraum vom 04. Mai 2016 bis zum 31. Dezember 2016 fielen nur Kosten für die Gründung der Gesellschaft sowie für Erstellung des Wertpapierprospektes, das Börsenlisting, die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses per 31.12.2016 an.

4. Chancen & Risiken der künftigen Geschäftsentwicklung

Die Victoria Real AG ist einer Reihe von Chancen und Risiken ausgesetzt, von denen die folgenden als wesentlich betrachtet werden können.

4.1. Marktbezogene Chancen und Risiken

- Der Immobilienmarkt ist von vielfältigen Faktoren und insbesondere der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung abhängig.
- Die Emittentin wird einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt sein. Es besteht das Risiko, dass sie sich im Wettbewerb um Immobilien, Projektentwicklungen oder sonstige immobilienbezogene Dienstleistungen nicht behaupten kann.
- Eine Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus könnte sich negativ auf den Erwerb von Immobilien bzw. darauf bezogene Sanierungs- und Optimierungsmaßnahmen durch die Emittentin auswirken.
- Der Erfolg der Investments hängt vom allgemeinen Börsenumfeld und von konjunkturellen Entwicklungen ab. Eine Verschlechterung der externen Bedingungen kann zu Verlusten aus der Investmenttätigkeit führen oder die Aufnahme von Kapital erschweren.
- Die Bewertung einzelner Investments kann sich durch eine veränderte Brancheneinschätzung von Marktteilnehmern und einer damit einhergehenden niedrigeren Branchenbewertungen der Teilnehmer des Kapitalmarktes verschlechtern.
- Schwankungen von Preisen auf dem Kapitalmarkt können die Werthaltigkeit der Investments negativ beeinflussen.
- Bei Beteiligungen außerhalb von Deutschland kann es zu erhöhten Risiken aus einer unterschiedlichen rechtlichen bzw. steuerlichen Situation kommen, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.
- Risikokapitalgeber, die im Wettbewerb zur Victoria Real AG stehen, können durch zusätzliche Kapitalaufnahme den Konkurrenzkampf um Beteiligungen verschärfen.
- Durch die Änderung des Zinsniveaus können sich sowohl die Bewertungen der Beteiligungen verändern, als auch eventuell aufgenommene, nicht zinsgebundene Fremdmittel verteuern.
- Bei Investments außerhalb des Euro-Raumes können Währungskursschwankungen den Wert von Beteiligungen negativ beeinflussen.

4.2 Unternehmensbezogene Risiken

- Die Werthaltigkeit von Investments kann trotz intensiver Prüfung durch die Gesellschaft nicht gewährleistet werden; Misserfolge können den Bestand der Gesellschaft gefährden.
- Die Gesellschaft ist in ihrem immobilienbezogenen Geschäftsbereich von der Verfügbarkeit geeigneter Immobilien abhängig.
- Wertbildende Faktoren bei Immobilienakquisition könnten falsch eingeschätzt werden.
- Die Gesellschaft ist abhängig von Informationen, die ihr vom Verkäufer bzw. der Zielunternehmung zur Verfügung gestellt werden. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass diese Informationen falsch oder irreführend sind.
- Die Zielunternehmen der Victoria Real AG befinden sich in einer frühen Phase ihrer Entwicklung, die ein hohes Risiko einer Insolvenz und damit Totalverlust für die Victoria Real AG mit sich bringt.
- Die Gesellschaft ist derzeit mit limitierten finanziellen Mitteln ausgestattet und könnte keine signifikante Beteiligung an einer Gesellschaft aus den vorhandenen Mitteln erwerben und somit ihren Geschäftszweck erst nach Zuführung neuer Mittel erfüllen.
- Aufgrund einer möglichen Minderheitsbeteiligung bei den Zielunternehmen wird die Gesellschaft nicht immer in der Lage sein, ihre Interessen bei den Beteiligungen durchzusetzen.
- Die Victoria Real AG hat erst im August 2016 ihre operative Tätigkeit aufgenommen und bis zum Datum dieses Prospektes noch keine Beteiligung erworben.
- Zukunftsgerichtete Aussagen sind naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet.
- Die Existenz der Gesellschaft ist abhängig von dem Verbleib von Schlüsselpersonen in der Gesellschaft.
- Die Gesellschaft verfügt über keinen eigenen Versicherungsschutz. Externe Ereignisse können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage nachhaltig negativ beeinflussen.
- Da die Victoria Real AG ihren Geschäftsbetrieb erst kürzlich aufgenommen hat, gibt es noch kein funktionierendes Risikomanagement in der Gesellschaft, was zur Folge haben kann, dass eine negative Entwicklung für das Unternehmen zu spät erkannt wird.
- Die Victoria Real AG beabsichtigt den Erwerb von Beteiligungen auch unter Aufnahme von Fremdmitteln durchzuführen. Die damit einzugehenden Verpflichtungen können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens stark negativ beeinflussen und sogar die Insolvenz der Gesellschaft auslösen.

- Die Emittentin unterliegt dem Risiko, dass sich die Rahmenbedingungen der Immobilienfinanzierung verschlechtern.

4.3 Risiken aus dem Konzernverbund

- Es bestehen Risiken aus dem beherrschenden Einfluss der Navigator Equity Solutions SE.
- Es bestehen Risiken im Falle des vollständigen oder teilweisen Verkaufs der Beteiligung der Navigator Equity Solutions SE.
- Die Identität der Organe der Emittentin und der Navigator Equity Solutions SE kann zu Interessenkonflikten führen.

4.4 Risikomanagement

Ein effizientes Risikomanagement soll Gefahren frühzeitig und systematisches erkennen, um rechtzeitig Gegenmaßnahmen ergreifen zu können und etwaige Risiken zu managen. Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil der werthaltigkeits- und wachstumsorientierten Führung der Victoria Real AG. In der Victoria Real AG werden daher im Rahmen des Risikomanagements bei allen wesentlichen Geschäftsvorgängen und -prozessen mögliche Risiken erfasst, analysiert und überwacht. Die Risikostrategie setzt stets eine Bewertung der Risiken einer Beteiligung und der mit ihr verbundenen Chancen voraus. Das Management der Gesellschaft geht darüber hinaus nur angemessene, überschaubare und beherrschbare Risiken ein, wenn sie gleichzeitig eine Steigerung des Unternehmenswertes beinhalten. Spekulationsgeschäfte oder sonstige Maßnahmen mit spekulativem Charakter sind grundsätzlich nicht zulässig. Die Eigenkapital- und Liquiditätssituation wird fortlaufend überwacht. Dem Aufsichtsrat wurde in Rumpfgeschäftsjahr 2016 detailliert über die Finanzlage berichtet. Dieses Vorgehen schafft eine optimale Transparenz und bildet so eine solide Basis für die Einschätzung von Chancen und Risiken. Dadurch sind Vorstand und Aufsichtsrat sofort in der Lage, entsprechende Maßnahmen im Sinne einer nachhaltig stabilen Finanz- und Liquiditätssituation des Unternehmens einzuleiten.

5. Prognosebericht

Die Gesellschaft plant noch in 2017, spätestens im Geschäftsjahr 2018 die ersten Beteiligungen und Immobilien zu erwerben. Dieses Ziel ist abhängig von den sich bietenden Beteiligungsmöglichkeiten und steht ferner unter dem Vorbehalt einer ausreichenden Finanzierungsmöglichkeit.

6. Nachtragsbericht

Die Aktien der Victoria Real AG (ISIN: DE000A2BPK34, WKN: A2BPK3) wurden am 03.01.2017 in den Handel im Freiverkehr der Börse Düsseldorf aufgenommen. Als Antragssteller fungierte die ACON Actienbank AG. Der erste Kurs wurde mit EUR 1,07 festgestellt.

7. Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Berichterstattung der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf (einschließlich des Geschäftsergebnisses) und die Lage des Unternehmens so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird, sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Unternehmens im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

München, den 10. Juli 2017



Robert Käß
Vorstand

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 04.05.2016 bis 31.12.2016

Victoria Real AG
München

Euro

1. sonstige betriebliche Aufwendungen

a) verschiedene betriebliche Kosten

44.215,77

2. Ergebnis nach Steuern

44.215,77-

3. Jahresfehlbetrag

44.215,77

Anhang
zum Jahresabschluss
der Victoria Real AG
für das Geschäftsjahr
vom 4. Mai bis 31. Dezember 2016

Allgemeine Angaben

Die Victoria Real AG hat ihren Sitz in München. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts München unter HRB 227401 eingetragen.

Der Jahresabschluss der Victoria Real AG wurde auf der Grundlage der Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuchs und aufgrund der Gliederungsvorschriften der §§ 266 ff. HGB und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft. Größenabhängige Erleichterungen gem. §§ 266, 288 HGB wurden zum Teil in Anspruch genommen.

Gliederung

- A. Angaben zur Bilanzierung und Bewertung
- B. Angaben zur Bilanz
- C. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung
- D. Sonstige Pflichtangaben

Angaben zur Bilanzierung und Bewertung einschließlich steuerrechtlicher Maßnahmen

A. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Der Grundsatz der Bewertungs- und Gliederungsstetigkeit wurde beachtet.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände, Guthaben bei Kreditinstituten und Wertpapiere wurden unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken zum Nominalwert bewertet.

In den sonstigen Rückstellungen sind alle im Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten mit den notwendigen Erfüllungsbeträgen berücksichtigt, die nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig sind.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag bilanziert.

B. Angaben zur Bilanz

Die Gliederung der Bilanz erfolgte gem. § 266 HGB.

Das Grundkapital der Gesellschaft beträgt 250.000,00 €. Es ist in 250.000 auf den Inhaber lautende Stückaktien eingeteilt (Aktien ohne Nennbetrag).

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital bis zum 30. April 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats durch Ausgabe von neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien einmal oder mehrmals gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen, jedoch insgesamt höchstens um bis zu Euro 125.000,00.

Einstellungen bzw. Entnahmen aus bzw. in die Kapitalrücklagen sowie Gewinnrücklagen sind nicht erfolgt.

Die Rückstellungen in Höhe von 5.850,00 € beinhalten im Wesentlichen Jahresabschluss- und Buchhaltungskosten 5.350,- EUR sowie sonst. Kosten 500,- EUR.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von Euro 12.711,80 haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Verbindlichkeiten gegen die Gesellschafterin bestehen zum Stichtag keine.

C. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. II HGB aufgestellt.

Überleitung:

Jahresfehlbetrag € 44.215,77
+/- Gewinnvortrag € 0,00
+/- Rücklagenveränderung € 0,00
= Bilanzverlust € 44.215,77

D. Sonstige Pflichtangaben

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen in Höhe von monatlich € 1.000,00 aus einem Investor Relations Beratungsvertrag.

Die Gesellschaft beschäftigt keine Arbeitnehmer.

Vorschüsse oder Kredite an Organmitglieder wurden im Berichtszeitraum nicht gewährt.

Der Vorstand erklärt, dass für im Berichtszeitraum mit verbundenen Unternehmen durchgeführte Rechtsgeschäfte und Maßnahmen nach den Umständen, die zum Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen und die Maßnahmen getroffen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten wurde und dadurch, dass Maßnahmen getroffen wurden, keine Benachteiligungen entstanden. Unterlassene Maßnahmen lagen im Berichtszeitraum nicht vor.

Vorstand der Gesellschaft im Geschäftsjahr

Robert Käß

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Jens Bodenkamp (Vorsitzender)
Erich Hoffmann (Stellvertreter)
Joachim Haedke

Die Navigator Equity Solutions SE, Laan van Diepenvoorde 3, 5582 LA Waalre ist das Mutterunternehmen, welches den Konzernabschluss aufstellt. Der Abschluss wird auf der Website der Gesellschaft unter www.navigator-equity.com veröffentlicht.

Unterschrift des Vorstands:

München, 12.07.2017



Robert Käß

**Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers
an die Firma Victoria Real AG**

Ich habe den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Victoria Real AG für das Rumpfgeschäftsjahr vom 4. Mai bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Augsburg, den 25. Juli 2017