

# **Jahresabschluss**

zum 31. Dezember 2017

**Victoria Real AG**

Dessauerstraße 6

80992 München

# **Lagebericht 2017**

## **der Victoria Real AG**

- 1. Grundlage des Unternehmens**
- 2. Geschäftsverlauf im Geschäftsjahr 2017 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 Chancen
  - 4.2 Risiken
    - 4.1.1 Marktbezogene Risiken
    - 4.2.2 Unternehmensbezogene Chancen & Risiken
    - 4.2.3 Risiken aus dem Konzernverbund
    - 4.2.4 Risikomanagement
- 5. Prognosebericht**
- 6. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**
- 7. 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.

Darüber hinaus ist der Unternehmensgegenstand der Victoria Real AG auf den Erwerb und die Veräußerung vor allem von Unternehmensbeteiligungen, die Durchführung der Planung, Weiterentwicklung und Realisierung von Immobilienprojekten aller Art, sowie das strategische und operative Immobilienmanagement gerichtet. Das immobilienwirtschaftliche Engagement der Victoria Real AG ist hierbei weitgesteckt zu verstehen und erfasst auch Beratungs-, Bewertungs- und Finanzierungstätigkeiten, soweit diese nicht einer gesetzlichen Erlaubnispflicht unterliegen. Zusätzlich ist die Gesellschaft berechtigt, die Entwicklung und Beurteilung von Finanzierungsmodellen und gesellschaftsrechtlichen Konzeptionen sowie die technische und wirtschaftliche Prüfung (Due Diligence) von Sachwertprojekten und -transaktionen, soweit diese Tätigkeiten nicht anderen Berufsgruppen vorbehalten sind, durchzuführen.

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 Geschäftsjahr 2017 und Lage der Gesellschaft**

Das Geschäftsergebnis im Geschäftsjahr 2017 war in erster Linie geprägt von Aufwendungen im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Börsennotierung sowie der Erstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2016 und dessen freiwilliger Abschlussprüfung. Umsätze oder Erträge aus Beteiligungen konnten noch nicht generiert werden. Evaluierungen erster Beteiligungsmöglichkeiten werden in 2018 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 2017.

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

#### Entwicklung der Vermögenslage zum 31.12.2017 in EUR

<b>A. Umlaufvermögen</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	64,60	1.932,30
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	186.375,96	222.413,73
	<hr/>	
	186.440,56	224.346,03

#### Entwicklung der Kapitalstruktur zum 31.12.2017 in EUR

<b>A. Eigenkapital</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
I. Gezeichnetes Kapital	250.000,00	250.000,00
II. Verlustvortrag	44.215,77	0,00
III. Jahresfehlbetrag	23.448,27	44.215,77
<b>B. Rückstellungen</b>	3.700,00	5.850,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>	404,60	12.711,80
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 404,60 (EUR 12.711,80)		
	<hr/>	
	186.440,56	224.346,03

Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 97,8 %. Der Fehlbetrag im Geschäftsjahr 2017 liegt bei EUR 23.448,27.

**Eigenkapitalpiegel**  
**per 31.12.2017**  
**lt. DRS 22**

	<b>Stand 31.12.2016 in TEUR</b>	<b>Veränderung in TEUR</b>	<b>Stand 31.12.2017 in TEUR</b>
Gezeichnetes Kapital	250	0	250
- Nicht eingeforderte ausstehende Einlagen	0	0	0
+ Kapitalrücklage	0	0	0
+ Erwirtschaftetes Eigenkapital	- 44,22	- 23,45	- 67,67
- Eigene Anteile, die zur Einziehung bestimmt sind	0	0	0
- Eigene Anteile, die nicht zur Einziehung bestimmt sind	0	0	0
<b>= Eigenkapital</b>	<b>205,78</b>	<b>- 23,45</b>	<b>182,33</b>

Die Reduzierung des Eigenkapitals beruht auf dem Jahresfehlbetrag vom 01.01.2017 bis zum 31.12.2017 in Höhe von insgesamt TEUR 23,45 sowie dem vorgetragenen Verlust aus dem Vorjahr in Höhe von insgesamt TEUR 44,22.

### 3.2 Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt das folgende Bild der Ertragslage für das Geschäftsjahr 2017.

**Gewinn und Verlustrechnung  
vom 01.01.2017 bis 31.12.2017  
in EUR**

	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
1. Rohergebnis	150,00	0,00
2. Sonstige betriebliche Aufwendungen	23.320,77	44.215,17
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	277,50	0,00
<b>4. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>- 23.448,27</b>	<b>- 44.215,77</b>
<b>5. Jahresfehlbetrag</b>	<b>23.448,27</b>	<b>44.215,77</b>

Im Geschäftsjahr 2017 fielen lediglich Kosten im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Börsennotierung sowie für die Erstellung und freiwillige Prüfung des Jahresabschlusses 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 Chancen

- Das Geschäftsmodell der Victoria Real AG birgt ein hohes Wertsteigerungspotenzial. Besonders dann, wenn es der Gesellschaft gelingt, die erworbenen Beteiligungen an Unternehmen oder Immobilienprojekte erfolgreich weiterzuentwickeln, besteht die Möglichkeit, dass diese überdurchschnittlich im Wert steigen.
- Der Immobilienmarkt in Deutschland wird weiterhin durch eine hohe Nachfrage von privaten und institutionellen Investoren geprägt sein, die sich neben Ballungszentren und Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern zunehmend auch auf B- und C-Lagen konzentriert. Dies kann zu weiteren Preissteigerungen führen, was sich positiv auf die Investments der Victoria Real AG auswirken könnte.
- Durch eine umfangreiche Due Diligence- Prüfung durch Experten mit langjähriger Erfahrung in den Bereichen Finanzen, Recht, Mergers & Acquisitions und Steuern, werden potenzielle Investments eingehend vorab geprüft. Dies dient der Risikominimierung und soll sicherstellen, dass nur Beteiligungen, welche dem Ziel-Profil der Victoria Real AG entsprechen, eingegangen werden.
- Bei der Erbringung von Dienstleistungen auf dem Gebiet der Unternehmensberatung werden in Abhängigkeit von der jeweiligen Unternehmensstrategie gezielt Stärken und Schwächen, insbesondere im Marktumfeld, erörtert. Daraufhin identifizierte Chancen- und Optimierungspotenziale werden dann für die beratenen Beteiligungen bzw. Unternehmen nutzbar gemacht.
- Ein positives Konjunktur- und/oder Branchenumfeld und/oder starke Finanzmärkte können sich positiv auf zu erzielende Verkaufspreise bei der Veräußerung von Beteiligungen bzw. Sachanlagen auswirken.
- Die fortlaufende Evaluierung neuer Chancenpotentiale ist ein elementarer Baustein der Strategie der Gesellschaft und kann zu Vorteilen gegenüber Wettbewerbern und zu einem erhöhten Marktanteil führen, was sich wiederum positiv auf die Erträge und das Ergebnis der Gesellschaft auswirken könnte.
- Im Falle einer unerwartet positiven Entwicklung von ökonomischen Bedingungen, Wachstumsaussichten, Zinsumfeld oder Wettbewerbsbedingungen in der Finanzdienstleistungsbranche, könnte dies zu höheren Erträgen führen.
- Sollten sich die allgemeinen Marktbedingungen, Preise und Volatilitäten sowie das Investorenverhalten besser als erwartet entwickeln, könnte sich dies positiv auf die Erträge und das Ergebnis der Gesellschaft auswirken.

## 4.2 Risiken

### 4.2.1 Marktbezogene 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.



## 4.2.2 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 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 sich das Risikomanagement der Victoria Real AG noch im Aufbau befindet, besteht das Risiko, dass eine negative Entwicklung für das Unternehmen zu spät erkannt wird.
- Die Victoria Real AG beabsichtigt den Erwerb von Beteiligungen gegebenenfalls 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.

### **4.2.3 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 von Teilen der Organe der Emittentin und der Navigator Equity Solutions SE kann zu Interessenkonflikten führen.

### **4.2.4 Risikomanagement**

Ein effizientes Risikomanagement soll Gefahren frühzeitig und systematisch erkennen, um rechtzeitig geeignete Maßnahmen ergreifen und etwaige Risiken kontrollieren zu können. 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 Teilprozesse des Risikomanagements bestehen dabei in der Identifikation, Bewertung, Steuerung und Kontrolle der Risiken sowie der laufenden Überwachung und ggf. Anpassung des Risikomanagementsystems selbst.

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.

Sämtliche Aufgaben und Prozesse werden aktuell durch den Vorstand wahrgenommen, wobei die Kontrollfunktion dem Aufsichtsrat obliegt. Wichtigstes Instrument des Risikomanagements in der aktuellen Phase ist aufgrund mangelnder Beteiligungen der laufende Abgleich der aktuellen Finanz- und Vermögenslage mit den Planzahlen. Besondere Berücksichtigung findet dabei die fortlaufende Kontrolle des Eigenkapitals und der Liquidität sowie darauf basierend die Analyse wesentlicher Abweichungen von den Soll-Werten.

Gemäß diesem Rahmenkonzept für das Risikomanagement wurde dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017 detailliert über die Finanzlage berichtet, wobei keine, den Fortbestand der Gesellschaft gefährdende Entwicklungen bzw. Risiken identifiziert wurden.

## **5. Prognosebericht**

Die Gesellschaft plant, 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.

Dementsprechend erwartet die Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 erstmals Erträge aus der operativen Tätigkeit in einem mittleren fünfstelligen Bereich. Unter Berücksichtigung von, insbesondere durch den Aufbau des operativen Geschäfts steigenden Kosten, wird für das Geschäftsjahr 2018 mit einem negativen Ergebnis in einer ähnlichen Größenordnung wie 2017 gerechnet.

## **6. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen**

Für das Geschäftsjahr 2017 hat die Gesellschaft gemäß § 312 AktG einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen erstellt, der mit folgender Erklärung des Vorstands schließt:

„Die Victoria Real AG hat nach den Umständen, die uns zu dem jeweiligen Zeitpunkt bekannt waren, in welchem Rechtsgeschäfte vorgenommen oder Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten und ist dadurch, dass Maßnahmen getroffen oder unterlassen wurden, nicht benachteiligt worden.“

## **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 19. Februar 2018

---

Robert Käß  
Vorstand

# BILANZ

## Victoria Real AG München

zum

31. Dezember 2017

### AKTIVA

### PASSIVA

	31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro		31.12.2017 Euro	31.12.2016 Euro
<b>A. Umlaufvermögen</b>			<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			I. Gezeichnetes Kapital	250.000,00	250.000,00
sonstige Vermögensgegenstände	64,60	1.932,30	II. Jahresüberschuss	0,00	44.215,77-
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	186.375,96	222.413,73	III. Bilanzverlust	67.664,04-	0,00
			- davon Verlustvortrag Euro -44.215,77 (Euro 0,00)		
			<b>B. Rückstellungen</b>		
			sonstige Rückstellungen	3.700,00	5.850,00
			<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
			Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	404,60	12.711,80
			- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr Euro 404,60 (Euro 12.711,80)		
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>		<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>
	<u>186.440,56</u>	<u>224.346,03</u>		<u>186.440,56</u>	<u>224.346,03</u>
	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>		<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>	<hr style="width: 100%; border: 0.5px solid black;"/>

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 01.01.2017 bis 31.12.2017

**Victoria Real AG**  
**München**

	Geschäftsjahr Euro	%	Vorjahr Euro
1. sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	150,00	0,00	0,00
2. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) verschiedene betriebliche Kosten	23.320,77	0,00	44.215,77
3. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>277,50</u>	0,00	<u>0,00</u>
<b>4. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>23.448,27-</b>	0,00	<b>44.215,77-</b>
	<hr/>		<hr/>
<b>5. Jahresfehlbetrag</b>	<b>23.448,27</b>	0,00	<b>44.215,77</b>
6. Verlustvortrag aus dem Vorjahr	44.215,77	0,00	0,00
	<hr/>		<hr/>
<b>7. Bilanzverlust</b>	<b>67.664,04</b>	0,00	<b>0,00</b>
	<hr/> <hr/>		<hr/> <hr/>

**Anhang**  
**zum Jahresabschluss**  
**der Victoria Real AG**  
**für das Geschäftsjahr**  
**vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017**

**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.

Gemäß den in § 267a HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine Kleinstkapitalgesellschaft. 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 EUR 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 EUR 125.000,00.

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

Die Rückstellungen in Höhe von EUR 3.700,00 beinhalten im Wesentlichen Jahresabschluss- und Buchhaltungskosten in Höhe von EUR 3.200,00 sowie sonst. Kosten in Höhe von EUR 500,00.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von EUR 404,60 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:

	in EUR
Jahresfehlbetrag	23.448,27
- Verlustvortrag	44.215,77
<u>+/- Rücklagenveränderung</u>	<u>0,00</u>
= Bilanzverlust	67.664,04

## D. Sonstige Pflichtangaben

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

Es bestehen sonstige laufende finanzielle Verpflichtungen in Höhe von jährlich EUR 3.500,00 aus einem Vertrag über die Notierungs-Betreuung sowie über EUR 2.500,00 jährlich für die Nutzung einer Publikationsplattform zur Veröffentlichungen von Investor Relations-Meldungen.

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](http://www.navigator-equity.com) veröffentlicht.

Zudem hat die Navigator Equity Solutions SE der Gesellschaft gemäß § 20 Abs. 1, 3 sowie 4 AktG mitgeteilt, dass ihr unmittelbar mehr als der vierte Teil der Aktien und eine Mehrheitsbeteiligung an der Gesellschaft gehört.

Unterschrift des Vorstands:

München, 19. Februar 2018

---

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 Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2017 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 08. März 2018