

Halbjahresbericht vom 01.01.2017 bis 30.06.2017

der Victoria Real AG



- 1. Allgemeines**
- 2. Geschäftsverlauf im ersten Halbjahr 2017 und Lage der Gesellschaft**
- 3. Finanzlage**
 - 3.1 Entwicklung der Vermögens- und Kapitalstruktur inkl. Eigenkapitalpiegel**
 - 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. Versicherung des gesetzlichen Vertreters**

Anlagen zum Halbjahresbericht 2017

Anlage 1: Zwischenbilanz zum 30. Juni 2017

Anlage 2: Gewinn- und Verlustrechnung für das 1. Halbjahr 2017

Anlage 3: Anhang

1. Allgemeines

Der Unternehmensgegenstand der Victoria Real AG 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 Halbjahr 2017 und Lage der Gesellschaft

Das Geschäftsergebnis im ersten Halbjahr 2017 war in erster Linie geprägt von den Aufwendungen im Zusammenhang mit der Börsennotierung und den Kosten im Zusammenhang mit dem Aufbau des operativen Geschäftes. Umsätze oder Erträge aus Beteiligungen konnten noch nicht generiert werden. Evaluierungen erster Beteiligungsmöglichkeiten werden im zweiten Halbjahr 2017 fortgesetzt.

3. Finanzlage

3.1 Entwicklung der Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Vermögenslage und die Kapitalstruktur ergeben sich aus der folgenden Zusammenstellung der Bilanzzahlen für den Stichtag 30. Juni 2017.

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

Entwicklung der Vermögenslage zum 30.06.2017 in €

	1.Halbjahr 2017 EUR
A. Umlaufvermögen	
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	570,00
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	191.975,78
B. Rechnungsabgrenzungsposten	3.541,67
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	0,00
	<hr/>
	196.087,45

Entwicklung der Kapitalstruktur zum 30.06.2017 in €

	1. Halbjahr 2017 EUR
1. Eigenkapital	
I. Gezeichnetes Kapital	250.000,00
II. Verlustvortrag	44.215,17
III. Jahresfehlbetrag	16.396,78
Nicht gedeckter Fehlbetrag	0,00
Buchmäßiges Eigenkapital	<hr/>
	189.387,45
2. Rückstellungen	6.700,00
C. Verbindlichkeiten	0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr 0,00 (EUR 3.645,27)	
	<hr/>
	196.087,45

Die Eigenkapitalquote beläuft sich auf 96,6%. Der Jahresfehlbetrag im ersten Halbjahr 2017 liegt bei 16.396,78 €.

Die Reduzierung des Eigenkapitals beruht auf dem Jahresfehlbetrag vom 01.1.2017 bis zum 30.06.2017 in Höhe von insgesamt 16,4 T€ sowie dem vorgetragenen Verlust aus dem Rumpfgeschäftsjahr vom 04.05.2016 bis zum 31.12.2016 in Höhe von insgesamt 44,2 T€.

3.2 Ertragslage

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

	1. Halbjahr 2017 EUR
1. Rohergebnis	150,00
2. Sonstige Betriebliche Aufwendungen	16.546,78
3. Ergebnis nach Steuern	<hr/> - 16.396,78
4. Jahresfehlbetrag	<hr/> 16.396,78

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 Zwischenberichts 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 im ersten Halbjahr 2017 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

Es fanden keine wesentlichen Sachverhalte nach dem Stichtag statt.

7. Versicherung des gesetzlichen Vertreters

Ich versichere nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Zwischenabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt und im Zwischenlagebericht 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 20. September 2017

Robert Käß

Anlagen zum Halbjahresbericht 2017

ZWISCHENBILANZ zum 30. Juni 2017

Victoria Real AG, München

AKTIVA

	EUR	Geschäftsjahr EUR
A. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	570,00	
II. Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	<u>191.975,78</u>	192.545,78
B. Rechnungsabgrenzungsposten		3.541,67
C. Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		0,00
		<hr/>
		196.087,45
		<hr/> <hr/>

ZWISCHENBILANZ zum 30. Juni 2017

Victoria Real AG, München

PASSIVA

	Geschäftsjahr EUR
A. Eigenkapital	
I. Gezeichnetes Kapital	250.000,00
II. Verlustvortrag	44.215,77-
III. Jahresfehlbetrag	16.396,78-
nicht gedeckter Fehlbetrag	0,00
	<hr/>
buchmäßiges Eigenkapital	189.387,45
B. Rückstellungen	6.700,00
C. Verbindlichkeiten	0,00
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 3.645,27)	
	<hr/>
	<u>196.087,45</u>

KONTENNACHWEIS zur ZWISCHENBILANZ zum 30.06.2017

Victoria Real AG, München

AKTIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR
	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1406	Abziehbare Vorsteuer 19%	2.763,74	
3820	Umsatzsteuervorauszahlungen	2.763,74-	
3840	Umsatzsteuer laufendes Jahr	<u>570,00</u>	570,00
	Kassenbestand, Bundesbank- guthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		
1800	Bankhaus Gebr. Martin # 52396		191.975,78
	Rechnungsabgrenzungsposten		
1900	Aktive Rechnungsabgrenzung		3.541,67
	Nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag		
	Kapitalfehlbetrag		0,00
	Summe Aktiva		<u>196.087,45</u>

KONTENNACHWEIS zur ZWISCHENBILANZ zum 30.06.2017

Victoria Real AG, München

PASSIVA

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR
	Gezeichnetes Kapital		
2900	Gezeichnetes Kapital		250.000,00
	Verlustvortrag		
2978	Verlustvortrag vor Verwendung		44.215,77-
	Jahresfehlbetrag		
	Jahresfehlbetrag		16.396,78-
	nicht gedeckter Fehlbetrag		
	Kapitalfehlbetrag		0,00
	Rückstellungen		
3070	Sonstige Rückstellungen	1.200,00	
3095	Rückstellungen für Abschluss u. Prüfung	<u>5.500,00</u>	6.700,00
	Verbindlichkeiten		
3300	Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen		0,00
	davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 0,00 (EUR 3.645,27)		
3300	Verbindl. aus Lieferungen u. Leistungen		
	Summe Passiva		<u>196.087,45</u>

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG vom 01.01.2017 bis 30.06.2017

Victoria Real AG, München

	Geschäftsjahr EUR
1. Rohergebnis	150,00
2. sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>16.546,78</u>
3. Ergebnis nach Steuern	16.396,78-

4. Jahresfehlbetrag	<u><u>16.396,78</u></u>

KONTENNACHWEIS zur G.u.V. vom 01.01.2017 bis 30.06.2017

Victoria Real AG, München

Konto	Bezeichnung	EUR	Geschäftsjahr EUR
	Rohergebnis		
4930	Erträge Auflösung von Rückstellungen		150,00
	sonstige betriebliche Aufwendungen		
5900	Fremdleistungen	13.796,00-	
6420	Beiträge	2.208,33-	
6825	Rechts- und Beratungskosten	0,00	
6827	Abschluss- und Prüfungskosten	500,00-	
6855	Nebenkosten des Geldverkehrs	<u>42,45-</u>	16.546,78-
	Jahresfehlbetrag		<u>16.396,78-</u>
	Jahresfehlbetrag		<u><u>16.396,78-</u></u>

**Anhang
zum Zwischenabschluss
der Victoria Real AG
für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis 30. Juni 2017**

Allgemeine Angaben

Der Zwischenabschluss 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.

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

Nach den in § 267 HGB angegebenen Größenklassen ist die Gesellschaft eine kleine Kapitalgesellschaft.

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 EUR 6.700,00 beinhalten im Wesentlichen Jahresabschluss- und Buchhaltungskosten in Höhe von EUR 5.500,00 sowie sonstige Rückstellungen in Höhe von EUR 1.200,00.

Verbindlichkeiten bestanden zum Stichtag keine.

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	EUR 16.396,78
+/- Gewinnvortrag	EUR 0,00
+/- Rücklagenveränderung	EUR 0,00
= Bilanzverlust	EUR 16.396,78

D. Sonstige Pflichtangaben

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse.

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)

Joach Haedke

Die Navigator Equity Solutions SE, Laan van Diepenvoorde 3, 5582 LA Waalre ist das Mutterunternehmen, welches den Konzernabschluss aufstellt.

München, den 20. September 2017

Robert Käß