



HALBJAHRESBERICHT
2020

20

HALBJAHRES BERICHT

GORE GERMAN
OFFICE REAL
ESTATE AG

20

01	Vorwort.....	4
02	Angaben zum Unternehmen.....	6
03	Organisation und Konzernstruktur	9
04	Fokus auf deutschen Immobilienmarkt	13
05	Asset Management	14
06	Derzeitiges Immobilienportfolio	17
07	Bilanzdarstellung	22
08	Grundlagen der Abschlusserstellung	26

VORWORT

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

wir freuen uns, Ihnen den ersten Halbjahresbericht der GORE German Office Real Estate AG präsentieren zu können. Die GORE ist ein Immobilieninvestor mit Fokus auf Gewerbeimmobilien in deutschen Ballungszentren und seit Dezember 2019 im Freiverkehr der Börse München im Handelssegment m:access notiert. Damit sind wir noch ein junger Akteur am Kapitalmarkt, blicken aber bereits auf diverse erfolgreiche Transaktionen zurück. In den vergangenen Monaten haben wir dazu wichtige Weichenstellungen vorgenommen – durch organisches und anorganisches Wachstum. Zu Beginn des Jahres 2020 konnten wir erfolgreich die Takko Holding GmbH Geschäftszentrale an einen institutionellen Immobilieninvestor veräußern, im Gegenzug stand der Erwerb einer Gewerbeimmobilie in Neuss mit rd. 3.210 qm vermietbarer Fläche. Damit konnten wir unser Portfolio um eine attraktive Immobilie ergänzen. Unser Portfolio zum Halbjahresende 2020 besteht aus vier Objekten mit einer vermietbaren Fläche von rund 27.900 Quadratmetern, somit verfügten wir bereits über eine solide Basis für weiteres Wachstum.

Trotz COVID-19-Pandemie hat sich unser Geschäftsmodell bewährt: Wir haben die Krise bisher gut gemeistert – unsere Geschäftstätigkeit im Berichtszeitraum war nur durch geringe Einschränkungen beeinflusst.

GORE verfolgt einen Manage to Core-Ansatz und erwirbt renditestarke Büroimmobilien in deutschen Metropolregionen, wie Frankfurt oder Düsseldorf. Dabei fokussieren wir uns vor allem auf Off-Market Transaktionen aus dem weitreichenden Immobilien- und Bankennetz-

werk unseres etablierten Partners und Asset Managers pubilty AG. Oftmals ergeben sich dadurch Möglichkeiten, Objekte unter Marktwert zu akquirieren; Wertpotenziale werden durch effizientes Asset Management gehoben. Teil des Geschäftsmodells von GORE sind überdies Objektveräußerungen. Unsere schlanken Strukturen ermöglichen uns schnelle und flexible Immobilieninvestitionen. Der Fokus der GORE lag zunächst auf Immobilieninvestitionen mit einem Volumen von bis zu 15 Mio. Euro. Künftig wollen wir aber zusätzlich in größere und höherpreisige Immobilien investieren. Im Juli 2020 – also unmittelbar nach Ende des Berichtszeitraums – hat sich hierfür eine ideale Möglichkeit ergeben: Wir konnten 89,9 % der PREOS Immobilien GmbH, die zu 100% von der pubilty-Konzerntochter PREOS Global Office Real Estate & Technology AG („PREOS“) gehalten wird, erwerben. Die Transaktion erfolgte im Rahmen einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage. PREOS wurde in diesem Zuge mit 59,9 Prozent Anteilsbesitz zum größten Aktionär unseres Unternehmens.

Durch die Übernahme wächst der Immobilienbestand der GORE um 12 attraktive Büroimmobilien. Auch in diesem Segment ist die Immobilienpipeline der pubilty AG wohlgefüllt und wir haben darauf Zugriff, so dass sich zahlreiche Opportunitäten zum Objekterwerb unter Marktwerten ergeben sollten. Die neue Größenordnung unseres Portfolios nach der Transaktion eröffnet uns zudem Zugang zu verbesserten Finanzierungsmöglichkeiten und geht mit Skaleneffekten und Synergien in der Immobilienbewirtschaftung und -verwaltung

einher. Diese Größenvorteile wollen wir ausbauen, denn am Immobilienmarkt gilt mehr denn je: Size matters.

Die gesellschaftliche Einbindung in den public-Konzern und in deren Netzwerk in der Finanzbranche sowie zu nationalen und internationalen Investoren ist dabei mit langfristigen Vorteilen für die GORE verbunden, die über den bestehenden Asset Management Vertrag hinausgehen. Wir haben entsprechend in den vergangenen Monaten unsere Positionierung am Immobilienmarkt weiter verbessert und damit wichtige Wachstumsimpulse gesetzt.

Des Weiteren verlief unter der Corona-Pandemie das erste Halbjahr 2020 erfolgreich für uns und war geprägt vom Unternehmensaufbau, der Realisierung eines Objektverkaufs und Objektankaufs sowie der Entwicklung unseres Bestandsportfolios.

Wir möchten uns bei unseren Aktionären und Geschäftspartnern dafür bedanken, dass Sie uns beim Aufbau der GORE auch in den ersten sechs Monaten des Jahres tatkräftig unterstützt haben. Wir konnten in den vergangenen Monaten beweisen, dass wir in der Lage sind, auch weiterhin zu wachsen. Wir sind zuversichtlich, dieses Wachstumsweg auch künftig zu gehen und freuen uns, wenn Sie uns als Aktionär dabei begleiten werden.



Ihr Jörg Reinhardt

ANGABEN ZUM UNTERNEHMEN

Die GORE German Office Real Estate AG (nachfolgend: GORE AG) hat ihren Sitz in Deutschland, Frankfurt am Main, Bockenheimer Landstraße 17-19. Sie ist unter der Handelsregisternummer HRB 117334 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main eingetragen. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Das Unternehmen ist im Freiverkehrssegment m:access der Börse München notiert. Die Zulassung erfolgte am 13. Dezember 2019.

Die GORE AG (vormals: Münchner Immobilien Center AG) ist eine Immobiliengesellschaft mit besonderem Anlagefokus auf Gewerbeimmobilien in Deutschland mit dem Schwerpunkt im Bereich von Büroimmobilien. Sie hat sich zum Ziel gesetzt, sich als Halter eines Bestands von renditestarken Gewerbeimmobilien im deutschen Markt zu positionieren.

Die GORE AG ist eine Holdinggesellschaft, die ihre Immobilien nicht direkt, sondern ausschließlich über Objektgesellschaften hält. Sie bündelt die wesentlichen Leitungsfunktionen, wozu insbesondere die Bestimmung der Unternehmensstrategie, die Investor Relations sowie das Reporting, die Auswahl der zu erwerbenden

Immobilien, die Unternehmens- und Immobilienfinanzierung, das Risikomanagement sowie die Steuerung des ausgelagerten Immobilien Asset Managements gehören. Die GORE AG investiert in Immobilien, bewirtschaftet diese und optimiert ihren Bestand jeweils über ein externes Asset und Property Management und verkauft ggf. Immobilienobjekte nach erfolgreicher Wertsteigerung.

Aufgrund ihrer Eigenschaft als Holdinggesellschaft fallen auf Ebene der Gesellschaft regelmäßig nur geringe Umsatzerlöse an, da die GORE AG selbst nicht operativ tätig ist. Die Umsätze werden vornehmlich auf Ebene der immobilienhaltenden Objektgesellschaften generiert.

Das Investmentportfolio der GORE konzentriert sich auf die Ballungszentren in Deutschland und umfasst eine ausgewogene Mischung aus stabilisierten- und „manage-to-core“ Gewerbeimmobilien, welche hohe Wertsteigerungspotentiale aufweisen.

Der Investmentansatz basiert auf der langjährigen Erfahrung und Teamexpertise der publicity AG, dem Investitionsberater:

1

Akquisearbeit

Einzigartige Expertise bei der Erkennung von Investitionspipelines dank eines Netzwerks von Bankbeziehungen und Maklern.

2

Qualitätsresearch

Das Investmentteam erlässt sich auf Erfahrungen aus erster Hand und einem umfangreichen Datenbestand aus bereits durchgeführten Transaktionen.

3

Progressive Portfolioerstellung und Vermarktung

Spezifische Kenntnisse und Prozesse, die es ermöglichen, den Wert erworbener Immobilien zu steigern.

GORE Investitionskriterien**Geographie**

100% Deutschland
(Fokus auf die „Big 7“ Städte)

Ziel-Investitionsgröße

1 – 15 Mio. € je Investition

Fokus auf **Büroimmobilien**

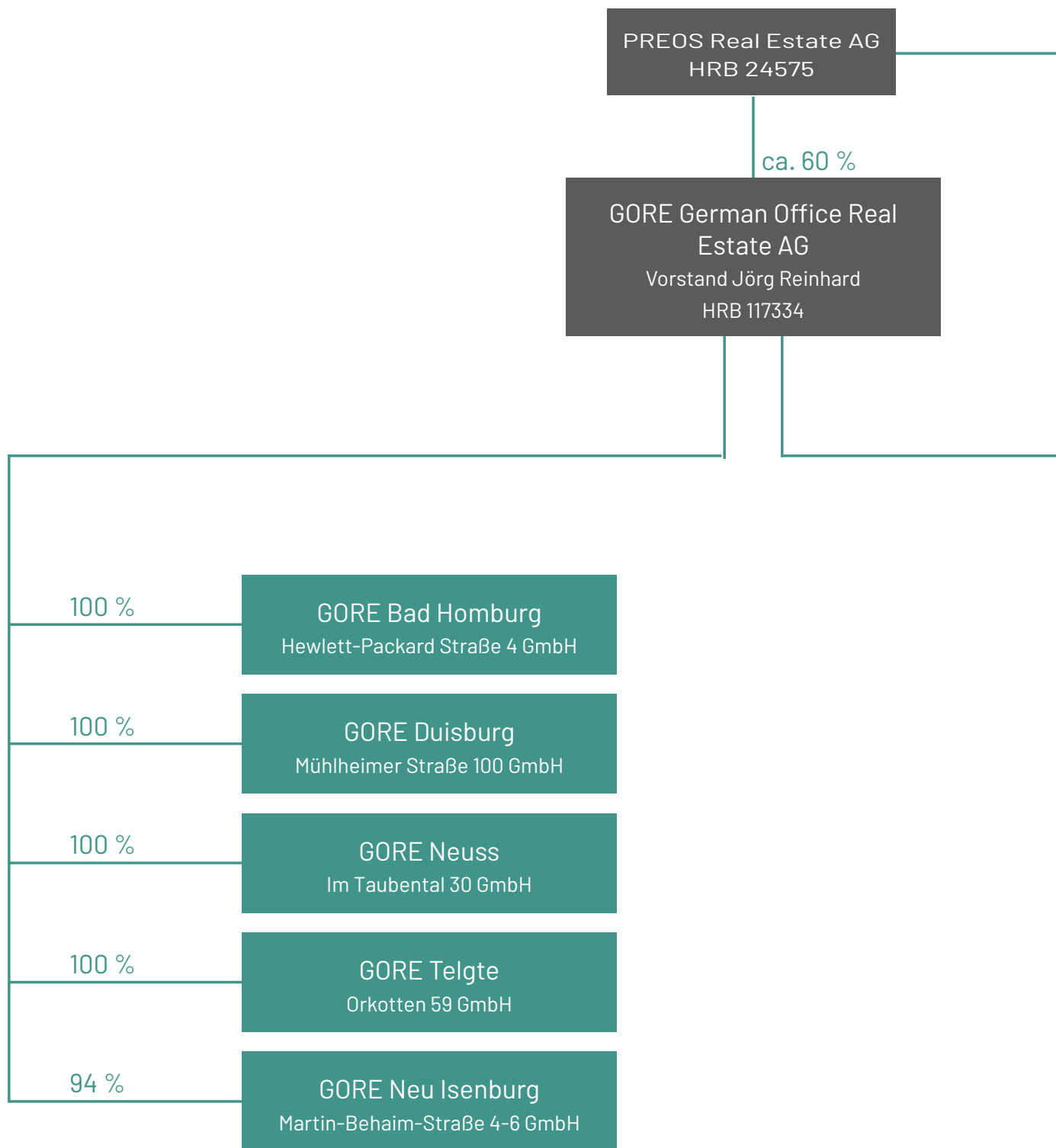


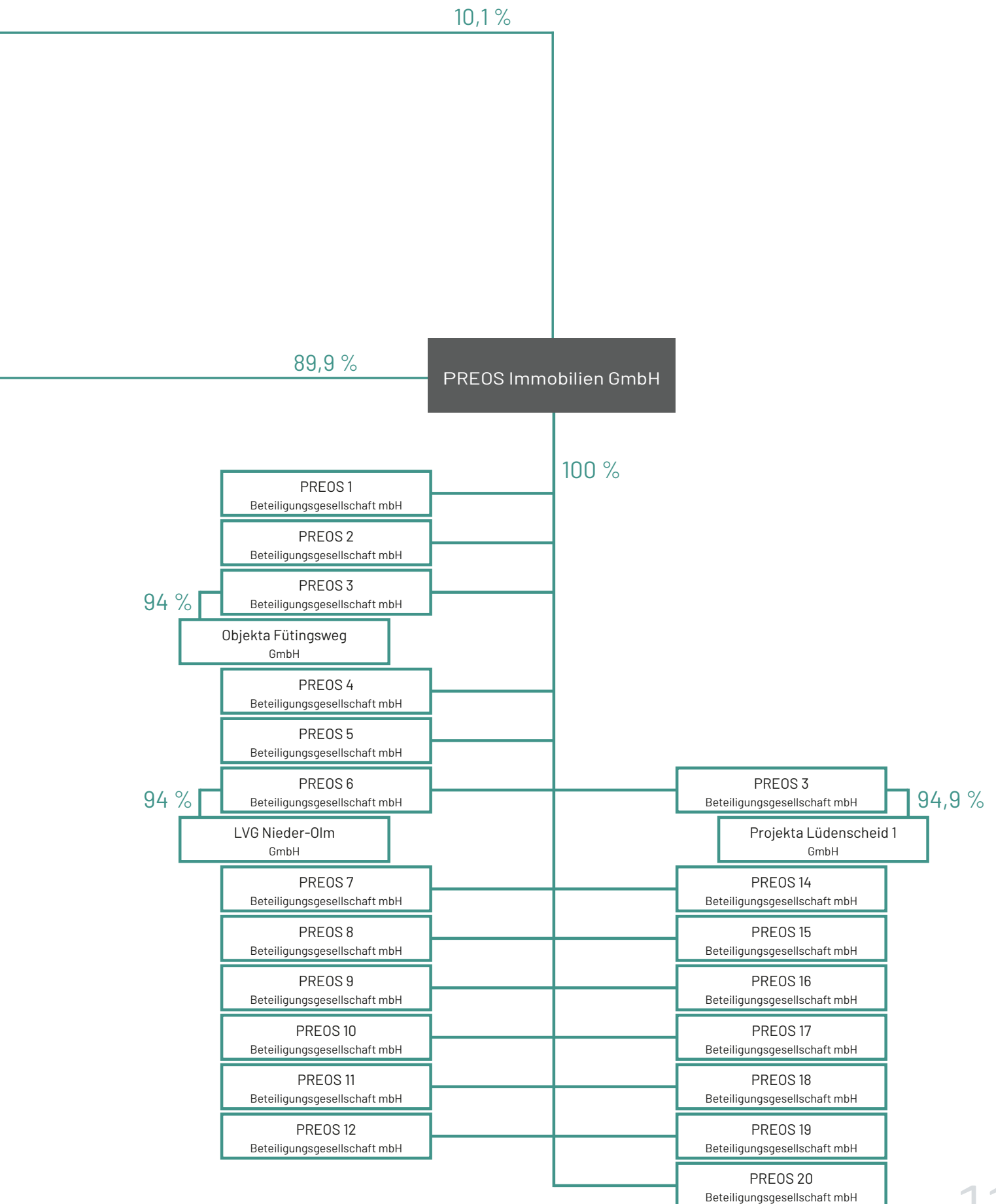
Am 16. Juli 2020 hat die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG mit der GORE German Office Real Estate AG („GORE“) einen Vertrag über die Einbringung von 89,9 % der Geschäftsanteile an der PREOS Immobilien GmbH (einer seinerzeit 100-prozentigen Tochtergesellschaft der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG) in die GORE im Wege einer Sacheinlage gegen Ausgabe neuer GORE-Aktien an die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG sowie einen entsprechenden Zeichnungsvertrag über die Zeichnung und

Übernahme von Stück 22.475.000 GORE-Aktien durch die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG geschlossen. Die Sachkapitalerhöhung der GORE wurde am 17. August 2020 in das Handelsregister eingetragen. Durch die Einbringung der 89,9 % der Geschäftsanteile an der PREOS Immobilien GmbH in die GORE hat die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG eine Beteiligung in Höhe von rund 59,9 % an der GORE erlangt, sodass die GORE nunmehr Teil der Unternehmensgruppe der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG ist.



ORGANISATION UND KONZERNSTRUKTUR





Die GORE AG ist die Obergesellschaft einer Unternehmensgruppe („GORE-Gruppe“). Sie hat vier direkte Tochtergesellschaften, an denen sie zu 100 % beteiligt ist. An einer weiteren Gesellschaft, der GORE Neu-Isenburg, Martin-Be-haim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH), hält die Gesellschaft 94 % der Geschäftsanteile.

Die Gewerbeimmobilien werden mittelbar über die jeweils separaten Objektgesellschaften gehalten. Der Erwerb der Gewerbeimmobilien erfolgt grundsätzlich entweder im Wege eines Anteilskaufs (sog. Share Deal) oder im Wege des Kaufs von Vermögenswerten (sog. Asset Deal). Von den derzeit im Portfolio der GORE-Gruppe gehaltenen Gewerbeimmobilien wurden drei Objekte im Wege von Asset Deals erstanden. Das Objekt Neu-Isenburg, wurde als Share Deal in Form des Erwerbs von 94 % der Geschäftsanteile an der GORE Neu-Isenburg, Martin-Be-haim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) erworben. Das von der GORE Telgte, Orkotten 59 GmbH erworbene Objekt Telgte wurde mit notariellem Kaufvertrag vom 8. Januar 2020 bereits wieder im Wege eines Asset Deals veräußert.

Zwischen der Gesellschaft und ihren Tochtergesellschaften bestehen derzeit keine Gewinn- bzw. Ergebnisabführungsverträge.

Die PREOS Immo fungiert -- als eine von zwei Zwischenholdings in der GORE PREOS-Gruppe. Sie ist jeweils zu 100 % an zwanzig Tochtergesellschaften beteiligt (PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH bis PREOS 20. Beteiligungsgesellschaft mbH). Drei der Tochtergesellschaften (die PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH,

die PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH und die PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH) halten zudem ihrerseits je 94 % bzw. im Fall der PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH 94,9 % der Geschäftsanteile an jeweils einer Immobiliengesellschaft (der Objekta Fütingsweg GmbH, der LVG Nieder-Olm GmbH bzw. der Projekta Lüdenscheid 1 GmbH).

Die von der PREOS Immo erworbenen Gewerbeimmobilien werden in der Regel mittelbar über die jeweils separaten Tochtergesellschaften erworben und gehalten. Der Erwerb der Gewerbeimmobilien erfolgt grundsätzlich entweder im Wege des Kaufs von Vermögenswerten (Asset Deal) oder im Wege eines Anteilskaufs (Share Deal). Von den bislang erworbenen Gewerbeimmobilien wurden drei Objekte jeweils im Wege eines Share Deals in Form des Erwerbs von Geschäftsanteilen an den drei Immobiliengesellschaften Objekta Fütingsweg GmbH, LVG Nieder-Olm GmbH und Projekta Lüdenscheid 1 GmbH erworben.

Die Objekta Fütingsweg GmbH hat einen Ergebnisabführungsvertrag mit der PREOS 3. Beteiligungsgesellschaft mbH und die LVG Nieder-Olm GmbH hat einen Ergebnisabführungsvertrag mit der PREOS 6. Beteiligungsgesellschaft mbH abgeschlossen. Die Projekta Lüdenscheid 1 GmbH hat bisher noch keinen Ergebnisabführungsvertrag mit der PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH geschlossen. Daneben haben fünfzehn Tochtergesellschaften der PREOS Immo (PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH bis PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH) jeweils einen Ergebnisabführungsvertrag mit der PREOS Immo abgeschlossen.

FOKUS AUF DEUTSCHEN IMMOBILIENMARKT

Das Unternehmen plant weiterhin ihren Investitionsschwerpunkt im deutschen Immobilienmarkt, insbesondere bei Gewerbeimmobilien, zu setzen. Nach unserer Einschätzung werden sich auch zukünftig beim Erwerb von Immobilien interessante Wertschöpfungspotentiale ergeben. Wir vertreten die Auffassung, dass das Know-how und die langjährige Erfahrung unseres Managements im Immobilien Asset Management, unserem Zugang zu Immobilien sowie zu potentiellen Erwerbern von Immobilien in Verbindung mit unserem Asset Manager publicity AG in der Weise einsetzen kann, dass attraktive Renditen erwirtschaftet werden können.

Die Entwicklung der Sars-CoV-2 Pandemie hat sich im bisherigen Verlauf des Geschäftsjahres 2020 jedoch auch auf den deutschen Büroimmobilienmarkt ausgewirkt. Dabei war insbesondere das zweite Quartal 2020 von beispiellosen Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie geprägt.

Die Auswirkungen der Sars-CoV-2 Pandemie haben sich teilweise in den klassischen Büromarkt-kennziffern niedergeschlagen. So betrug der Büroflächenumsatz in den TOP-7 Standorten Deutschlands in den ersten drei Quartalen 2020 rund 1,9 Mio. Quadratmeter, was einem Rückgang um 37,4 % gegenüber dem Vorjahresvergleichszeitraum der ersten drei Quartale 2019 bedeutete (JonesLangLasalle, Büromarktüberblick 3. Quartal 2020, S.5).

Ferner haben sich seit Ende 2019 die Leerstände im Bereich der Büroimmobilien um rund 357.000 Quadratmeter erhöht, was jedoch nur einem gemäßigten Anstieg auf 3,5 % entspricht. Bis zum Jahresende 2020 wird mit einem weiteren leichten Zuwachs in den Leerständen auf rund 3,7 % gerechnet. (JonesLangLasalle, Büromarktüberblick 3. Quartal 2020, S.4).

Daneben zeigten sich die Auswirkungen der Corona-Virus-Krise in einer erhöhten Zahl an Mietvertragsverlängerungen (vgl. Savills, Top-7-Büromärkte, Juli 2020, S. 1; BNP Paribas Real Estate, Büromarkt Deutschland Q2 2020, 30.06.2020, S. 1.)

Der Umfang der finanziellen Auswirkungen der weltweiten Verbreitung des Coronavirus auf den GORE Konzern kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden. Der Vorstand der GORE AG geht jedoch davon aus, dass sich keine bestandsgefährdenden Auswirkungen auf den Konzern ergeben werden.

05 ASSET MANAGEMENT

Zum Immobilien Asset Management gehören die Vermarktung der Immobilien, die Betreuung von Mietern und insoweit die Optimierung der Mietsituation sowie die Steuerung von Property und Facility Management, um dadurch den Wert der Immobilie zu sichern bzw. zu steigern.

Insbesondere durch den Abbau von Leerständen und durch die Optimierung bestehender Mietverträge soll die Attraktivität der Immobilie für potentielle Käufer gesteigert werden. Die Wert-schöpfung erfolgt durch Umsetzung eines Manage-to-Core-Ansatzes, also die Wertsteigerung der Immobilien durch gezielte Maßnahmen des Asset Managements, wie z.B. technische Auf-

wertung, Verbesserung der Vermietungsquoten und der Mietvertragssituation. Ausgangspunkt dabei ist ein möglichst günstiger Einkauf der Immobilien.

In diesem Bereich erbringt die pubilty AG für die GORE AG oder die jeweilige Zweckgesellschaft in Bezug auf die von der pubilty AG verwalteten Objekte unter anderem übliche und notwendige Portfolio- und Asset Management-, Entwicklungs-, Restrukturierungs-, Leasing-, Akquisition-, Sourcing-, Verkaufs-, Marketing und Konstruktions-Services sowie das Liquiditäts- und Risikomanagement.



UMSETZUNG DER OBJEKTSPEZIFISCHEN VERWERTUNGSSTRATEGIE

Im Rahmen des Verkaufsprozesses nach ggf. erfolgter Wertsteigerung eines Objekts greift die GORE AG ebenfalls auf die Dienstleistungen Dritter, insbesondere der publity AG, zurück. Diese identifiziert und überprüft potentielle Erwerber, leitet das Verkaufsangebotsverfahren und führt, strukturiert und koordiniert schließlich den Verkaufsprozess einschließlich Organisation und Betrieb des Datenraums sowie Organisation und Durchführung von Objektbesichtigungen mit Interessenten. Zur Realisierung des Werts der Assets nutzt die Gesellschaft folgende Verwertungswege:

- Direktverkauf an nationale und internationale private und institutionelle Investoren,
- Portfolioverkauf an nationale und internationale institutionelle Investoren und
- Veräußerung an Fondsgesellschaften

In Abhängigkeit vom Objektwert und der zu adressierenden Erwerber werden die Immobilien entweder als Einzeltransaktion oder im Rahmen eines Portfolioverkaufs veräußert. Hierzu werden neben dem eigenen Netzwerk an potentiellen Erwerbern auch international aktive Immobilienmakler und -dienstleister beauftragt.



DERZEITIGES IMMOBILIENPORTFOLIO

Das derzeitige Immobilienportfolio der GORE AG
umfasst 16 Immobilien.









BILANZ – AUSWERTUNG

ZUM 30. JUNI 2020

GORE German Office Real Estate AG – Frankfurt am Main

AKTIVA	EUR	EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		16.370,00
II. Finanzanlagen		
1. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	7.999.970,56	
2. Beteiligungen	4.600.000,00	12.599.970,56
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen – davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 45.000,00	240.106,44	
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	945.150,09	
3. Sonstige Vermögensgegenstände – davon gegen Gesellschafter EUR 15.392,54 – davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr EUR 24.170,89	244.067,34	1.429.323,87
II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks		1.173.650,10
C. Rechnungsabgrenzungsposten		300,80
Bilanzsumme/Summe Aktiva		1.5219.615,51

BILANZ – AUSWERTUNG

ZUM 30. JUNI 2020

GORE German Office Real Estate AG – Frankfurt am Main

PASSIVA	EUR	EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital		15.050.000,00
II. Gewinnrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklage		5.000,00
III. Verlustvortrag		-611.456,71
IV. Jahresfehlbetrag		-54.098,45
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	25.652,32	
2. Sonstige Rückstellungen	122.737,65	148.389,97
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 37.862,83	37.862,83	
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen – davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 13.012,96	13.012,96	
3. sonstige Verbindlichkeiten	466.367,69	517.243,48
– davon gegenüber Gesellschaftern EUR 422.572,49		
– davon aus Steuern EUR 12.172,29		
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr EUR 466.367,69		
Sonstige Passiva		164.546,22
		1.5219.615,51

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR 2020 BIS ZUM 30. JUNI 2020

GORE GERMAN OFFICE REAL ESTATE AG

FRANKFURT AM MAIN

	EUR	EUR
1. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter		30.000,00
2. sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Raumkosten	2.101,94	
b) Versicherungen, Beiträge und Abgaben	5.984,73	
c) Fahrzeugkosten	538,79	
d) Werbe- und Reisekosten	26.500,00	
e) verschiedene betriebliche Kosten	169.281,74	204.407,20
3. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00	384.743,20
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 384.743,20		
4. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		195.883,68
davon aus verbundenen Unternehmen EUR 195.883,68		
5. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		8.550,77
6. Ergebnis nach Steuern		-54.098,45
7. Jahresfehlbetrag		-54.098,45

Der vorliegende Zwischenabschluss umfasst den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2020. Er enthält dementsprechend nicht alle für einen Jahresabschluss erforderlichen Informationen und Angaben, sondern konzentriert sich auf aktuelle Entwicklungen und Ereignisse und wiederholt nicht bereits berichtete Informationen. Der vorliegende verkürzte Zwischenabschluss der GORE AG zum 30. Juni 2020 ist daher stets in Verbindung mit dem zum 31. Dezember 2019 aufgestellten Jahresabschluss zu lesen. Die Darstellungswährung des verkürzten Zwischenabschlusses der GORE AG ist der Euro (EUR). Soweit es nicht anders vermerkt wurde, werden alle Beträge in EUR angegeben.



ANHANG

GORE German Office Real Estate AG, Frankfurt
(vormals: Münchner Immobilien Center AG,
Grünwald)

Halbjahresabschluss für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar 2020 bis zum 30. Juni 2020

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Zur Identifikation der Gesellschaft:

Firmenname laut Registergericht:

GORE German Office Real Estate AG

Firmensitz laut Registergericht:

Frankfurt am Main

Registereintrag:

Handelsregister

Registergericht:

Frankfurt am Main

Register-Nr.:

HRB 117334

Der Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2020 der GORE German Office Real Estate AG (vormals: Münchner Immobilien Center AG), Firmensitz Frankfurt am Main (vormals: Grünwald), wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für kleine Kapitalgesellschaften (§§ 267 ff. HGB) erstellt.

Der Halbjahresabschluss ist in EUR aufgestellt.

Im vorliegenden Jahresabschluss wurde die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung gemäß § 266 HGB bzw. § 275 HGB eingehalten.

Die Gewinnermittlung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen wurden zu Anschaffungskosten angesetzt und soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen gemindert. Die Abschreibungen wurden nach der voraussichtlichen betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer der Vermögensgegenstände linear vorgenommen. Bewegliche und selbstständig nutzbare Gegenstände mit Anschaffungskosten zwischen EUR 250,00 und EUR 1.000,00 (Fortführung GWG-Pool) wurden gemäß den steuerlichen Vorschriften mit 20 % abgeschrieben (Fortführung). Es wurden keine Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Die Finanzanlagen wurden wie folgt angesetzt und bewertet:

- Anteile an verbundenen Unternehmen zu Anschaffungskosten
- Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie sonstige Ausleihungen zum Nennwert

Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert oder zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung aller erkennbaren Risiken bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen erfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten und sind mit dem Erfüllungsbetrag bewertet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist (§ 253 Abs. 1 Satz 2 HGB).

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Angaben zur Bilanz

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Gesellschaft hat Forderungen gegen Vorstandsmitglieder in Höhe von TEUR 0 (i.V. TEUR 15).

Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt TEUR 15.050 und ist in 15.050.000 Stückaktien, die auf Namen lauten, unterteilt. Unterschiedliche Aktiengattungen sind nicht gebildet.

Der Vorstand der Gesellschaft ist, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, durch Beschluss der Hauptversammlung vom 5. September 2019 ermächtigt, das Grundkapital bis zum 4. September 2024 um TEUR 7.525 gegen Bar und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals zu erhöhen,

wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2019/I).

Der Beschluss der Hauptversammlung vom 31. August 2017 ist das genehmigte Kapital 2017/I ist aufgehoben.

Bei den zum Stichtag ausgewiesenen Gewinnrücklagen handelt es sich um die gesetzliche Rücklage, welche aufgrund der Bestimmungen des AktG nicht an die Gesellschafter ausgeschüttet werden darf.

Angaben zu Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Verbindlichkeiten sind nicht gesichert durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im Berichtszeitraum fielen keine sonstigen betrieblichen Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung aus Forderungsverzichten an.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr fielen sonstige betriebliche Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung in Höhe von TEUR 70 an. Diese sind im Rahmen des in 2019 durchgeführten Börsengangs entstanden.

Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betreffen mit TEUR 385 (Vorjahr: TEUR 791) verbundene Unternehmen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen mit TEUR 196 (Vorjahr: TEUR 173) verbundene Unternehmen.

E. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen / Haftungsverhältnisse

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen belaufen sich in den kommenden Jahren auf TEUR 4 p.a.

Die Gesellschaft hält Anteile an Grundstücksunternehmen, die einen gemeinsamen Kreditvertrag mit einer Landesbank abgeschlossen haben. Die GORE German Office Real Estate AG hat in diesem Zusammenhang als Garantiegeber Haftungserklärungen abgegeben, die zum Stichtag mit TEUR 11.100 valutieren. Der Vorstand geht mit Verweis auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Tochtergesellschaften aktuell nicht von einer Inanspruchnahme aus dieser Garantie aus.

Weiterhin haftet die Gesellschaft für Schulden von Tochtergesellschaften gegenüber einem Kreditgeber für bis TEUR 18.500. Die Darlehen valutieren zum Stichtag mit TEUR 6.656. Eine Inanspruchnahme wird mit Verweis auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Tochtergesellschaften nicht gesehen.

Tochtergesellschaften der GORE German Office Real Estate AG haben einen langfristigen Asset Management Vertrag mit der publicity AG abgeschlossen. Sollten die Tochtergesellschaften ihren Zahlungsverpflichtungen aus diesem Asset Management Vertrag nicht nachkommen, so haftet die Gesellschaft für diese Schulden. Der Vorstand schätzt das Risiko aus einer Inanspruchnahme mit Verweis auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Tochtergesellschaften als gering ein.

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte neben dem Vorstand keine Arbeitnehmer.

Vorstand

Herr Jörg Reinhardt, CEO

Aufsichtsrat

Hans-Dieter Sacher,
Vorsitzender, Vorstand, ab 30. Juni 2020

Stephan Noetzel, Rechtsanwalt
(Syndikusrechtsanwalt), ab 17. Juli 2019

Christoph Blacha, Rechtsanwalt in eigener
Kanzlei, ab 17. Juli 2019