



GESCHÄFTSBERICHT
2020

**GESCHÄFTS
BERICHT**

2020

GORE GERMAN
OFFICE REAL
ESTATE AG

01	Vorwort.....	4
02	Bericht des Aufsichtsrats.....	6
03	Marktumfeld	10
04	Strategie der GORE	14
05	Nachhaltigkeitsbericht	18
06	Immobilienportfolio der GORE	20
07	Unternehmensgruppe	26
08	GORE am Kapitalmarkt.....	38
09	Konzernabschluss.....	42
10	Anhang	46
11	Bestätigungsvermerk.....	50
12	Finanzkalender	54
13	Standorte und Ansprechpartner.....	56

VORWORT

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

das Jahr 2020 war für die GORE German Office Real Estate AG in vielerlei Hinsicht durch Wandel, Veränderung und Justierung der Position geprägt. Natürlich ist in diesem Kontext die COVID-19-Pandemie zu nennen, die nicht nur das Lebensumfeld und die wirtschaftliche Entwicklung im Allgemeinen stark beeinflusst hat, sondern auch den Markt für Büroimmobilieninvestitionen im Besonderen. Aber unser Unternehmen hat das Geschäftsjahr auch genutzt, um den operativen Fokus zu schärfen und durch die Übernahme eines Immobilienportfolios in eine neue Größenordnung vorzustoßen.

Durch den Erwerb von insgesamt 12 Büroimmobilien von unserer Konzernmutter PREOS Global Office Real Estate & Technology AG ist das GORE-Portfolio im Berichtszeitraum auf 16 Objekte gewachsen. Unseren Investmentfokus haben wir begleitend zu diesem Wachstumsschritt auf deutsche Büroimmobilien mit einem Wert von bis zu 40 Mio. Euro ausgeweitet und stoßen damit in ein neues, attraktives Segment vor, das uns ein noch höheres Maß an institutionellen Transaktionen erlaubt.

Durch unsere mittelbare Großaktionärin, die pubity AG, können wir auf ein umfassendes Netzwerk in der Immobilienbranche in diesem Segment zurückgreifen und so Chancen bei renditestarken Off-Market-Transaktionen nutzen. Auch als Assetmanager liefert uns pubity beim Ausbau unseres Portfolios und dessen Wertentwicklung signifikanten Mehrwert. Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir neben der Einbringung der PREOS Immobilien GmbH und damit verbunden dem Erwerb von 12 Immobilien eine weitere attraktive Gewerbeimmobilie in Neuss mit einer Mietfläche von rund 3.210 Quadratmetern in der Corona-Pandemie erwerben.

Zu unserem soliden Geschäftsmodell zählt neben dem Portfolioausbau zudem die Veräußerung von Objekten mit Renditepotenzial. Hier konnten wir bereits einige Erfolge verbuchen, wie u. a. die Immobilienverkäufe der Takko-Zentrale in Telgte bei Münster im Berichtszeitraum und in Grafing bei München im Juni 2021 belegen. Die mehr als 4.000 Quadratmeter große Immobilie in Grafing ist zu 100 % langfristig an das Forschungsinstitut Nuvisan vermietet.

Mit guten Wachstumsaussichten und einer prall gefüllten Pipeline sehen wir uns bestens für die Zukunft gerüstet. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns als Aktionärinnen und Aktionäre auf unserem weiteren Weg begleiten. Für das zurückliegende Geschäftsjahr bedanken wir uns für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung, gerade in einer Zeit, in der es durch COVID-19 nicht immer einfach war. Wir freuen uns auf die nächsten Wachstumsschritte mit Ihnen an unserer Seite.



Herzlichst
Ihr Jörg Reinhardt

BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der GORE German Office Real Estate AG in seiner jeweiligen Zusammensetzung hat den Vorstand gemäß der ihm nach Gesetz und Satzung vorgeschriebenen Aufgaben umfassend überwacht, zeitnah beraten und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat war in alle wichtigen Entscheidungen für die Gesellschaft eingebunden.

Das Geschäftsjahr 2020 war bei der Bewältigung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft u. a. auch geprägt von der Corona-Pandemie und damit verbunden der Umsetzung der Corona-Verordnung zum Schutz der Angestellten. Der Aufsichtsrat hat sich davon überzeugt, dass die GORE German Office Real Estate AG alle Vorkehrungen getroffen hat, um den Betrieb der Gesellschaft zu gewährleisten. In der Umsetzung wurden die Möglichkeiten für den mobilen Arbeitsplatz der Mitarbeiter, die Einhaltung der Hygienevorschriften im Büro und nachweisliche Testmöglichkeiten geschaffen und somit das Sicherheitskonzept an die aktuelle Situation angepasst.

Im Berichtsjahr haben insgesamt acht Aufsichtsratssitzungen stattgefunden. Davon waren vier Präsenzsitzungen und 4 digitale bzw. Telefonkonferenzen. Da hierbei durch die Mitglieder des Aufsichtsrats sämtliche Themen behandelt werden konnten, wurden keine Ausschüsse gebildet.

Die erste Aufsichtsratssitzung fand am 30. März 2020 statt. Gegenstand waren die aktuelle Entwicklung der Geschäfte sowie die Verabschiedung der Geschäftsordnungen sowohl für den Aufsichtsrat als auch für den Vorstand der Gesellschaft. Die aufkommende Corona-

Pandemie und deren auch zukünftig mögliche Auswirkungen auf die Gesellschaft sowie die Branche wurden ebenfalls diskutiert.

In der Aufsichtsratssitzung vom 5. Juni 2020 wurde insbesondere der von Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, geprüfte HGB-Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 erörtert und im Beschlussverfahren gebilligt. Darüber hinaus wurden ebenso die einzelnen Tagesordnungspunkte der Hauptversammlung eingehend erörtert sowie der Vorschlag an die Hauptversammlung über die Verwendung des Bilanzgewinns. Ferner wurden mit dem Aufsichtsrat der aktuelle Geschäftsverlauf und die aktuellen Projekte diskutiert. Der Vorstand präsentierte dem Aufsichtsrat das Vorhaben der Erhöhung des Grundkapitals der Gesellschaft im Wege einer Sachkapitalerhöhung durch die Einbringung der PREOS Immobilien GmbH. Im Anschluss wurden die Hintergründe diskutiert und der Aufsichtsrat beschloss, der Durchführung der Transaktion zuzustimmen. Ferner wurde die Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung für den 14. Juli 2020 gebilligt, nachdem die in der Einladung zur Hauptversammlung aufgeführten Tagesordnungspunkte erörtert worden waren. Auch der Entwurf des Berichts des Aufsichtsrats an die ordentliche Hauptversammlung 2020 wurde vom Aufsichtsrat gebilligt.

Nachdem das Amtsgericht Frankfurt am Main durch Beschluss mich, Hans-Dieter Sacher, am 30. Juni 2020 mit sofortiger Wirkung als Mitglied dieses Aufsichtsrats bestellt hatte, kam der neue Aufsichtsrat am 7. Juli 2020 im Rahmen einer Telefonkonferenz zusammen. Es wurde beschlossen, dass der Vorsitz des Auf-

sichtsrats bis zum Ende der Amtsperiode durch meine Person ausgeübt wird.

In der Hauptversammlung vom 14. Juli 2020 wurde die Wahl meiner Person zum Mitglied des Aufsichtsrats durch die vorangegangene Hauptversammlung bestätigt und der fortgeführte Vorsitz des Aufsichtsrats gebilligt.

Im Nachgang an die Hauptversammlung informierte der Vorstand über die ersten Auswirkungen der Corona-Pandemie. Nach Einschätzung des Vorstands waren aufgrund des nicht einschätzbaren Risikos der Corona-Pandemie ein gehemmtes Agieren ausländischer Investoren sowie ein abwartendes Verhalten von Banken zu verzeichnen. Darüber hinaus wurde ebenso deutlich, dass die Umstellung der Arbeitnehmer ins Homeoffice für zahlreiche Unternehmen auf Grundlage der fehlenden Infrastruktur ein Problem darstellt und somit das Tagesgeschäft erschwert bzw. stark verzögert wird. Ebenso wurde prognostiziert, dass die Mietausfälle aufgrund der Corona-Pandemie voraussichtlich nicht das kalkulierte Mietausfallwagnis in Höhe von bis zu 3% übersteigen werden.

Am 17. September 2020 kam der Aufsichtsrat im Zuge einer Telefonkonferenz zusammen. Der Aufsichtsrat beschloss die Aufnahme zweier Darlehen, um die Refinanzierung der Liegenschaft in Neu-Isenburg gewährleisten zu können.

Am 14. Oktober 2020 fand eine weitere Aufsichtsratssitzung statt, bei welcher der Zwischenstand der Einbringung der PREOS Immobilien GmbH erläutert wurde. Vor dem Hintergrund der damaligen Geschehnisse um die Wirecard AG und der Marktkapitalisierungsvorhaben der Gesellschaft schaltete man den Wirtschaftsprüfer hinzu, um den Aufsichtsrat stärker in die laufenden Rechnungslegungspro-

zesse mit einzubeziehen. Es wurde unter anderem diskutiert, ob der Zeitplan für die Erstellung des Jahresabschlusses 2020 eingehalten werden kann. Weiterhin wurde über mögliche noch anstehende Ankäufe im laufenden Geschäftsjahr gesprochen.

In der Aufsichtsratssitzung vom 18. Dezember 2020, welche als Videokonferenz abgehalten wurde, berichtete die Abteilung Transaction über den Stand der aktuellen Transaktionen. Dabei wurde der Verkauf der Objekte Duisburg und Bad Homburg für Anfang 2021 angekündigt. Der Aufsichtsrat wurde von der Abteilung Finance über den aktuellen Stand der Finanzierungen in Kenntnis gesetzt.

Die letzte Aufsichtsratssitzung in 2020 fand am 22. Dezember 2020 als Telefonkonferenz statt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat, dass die Transaktion der Einbringung der PREOS Immobilien GmbH in die GORE German Office Real Estate erfolgreich abgeschlossen wurde und die entsprechenden Eintragungen im Handelsregister wurden beschlossen.

Neben diesen Sitzungen wurden mit dem Vorstand regelmäßig die laufende Geschäftsentwicklung besprochen und die strategische Ausrichtung für die nächsten Geschäftsjahre beraten. Geschäfte, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsgemäßer Bestimmungen der Genehmigung des Aufsichtsrats unterliegen, wurden vom Aufsichtsrat geprüft und über die Erteilung der Zustimmung zu diesen Geschäften entschieden.

Neben den Beratungen des Gremiums informierte der Vorstand den Aufsichtsratsvorsitzenden regelmäßig durch schriftliche und mündliche Berichte über die wesentlichen Entwicklungen der Gesellschaft. Der Aufsichts-

rat hat sich in regelmäßigen Abständen davon überzeugt, dass die Gesellschaft über ein funktionierendes und effizientes Risikomanagement verfügt und eine den wirtschaftlichen Verhältnissen angepasste Liquiditätsplanung unterhält.

Interessenkonflikte von Aufsichtsratsmitgliedern sind im Berichtszeitraum nicht aufgetreten.

Sämtliche Fragen des Aufsichtsrats im Berichtsjahr wurden durch den Vorstand umfassend beantwortet. Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 und den Lagebericht seinerseits geprüft und gebilligt. Der Jahresabschluss der GORE German Office Real Estate AG wurde damit gemäß § 172 Aktiengesetz festgestellt.

Außerdem erstellte der Vorstand für den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 24. Juni 2020 einen Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen gemäß § 312 AktG (Abhängigkeitsbericht). Dieser Bericht zeigt auf, dass die Gesellschaft bei den aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die der Gesellschaft im Zeitpunkt bekannt waren, in dem die genannten Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Der Abhängigkeitsbericht wurde durch die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, geprüft, die folgenden Bestätigungsvermerk erteilt hat:

[...] „die tatsächlichen Angaben des Berichts richtig sind, bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch waren oder Nachteile ausgeglichen worden sind.“

Dem Aufsichtsrat ging sowohl der Abhängigkeitsbericht als auch der Prüfungsbericht der Abschlussprüfer rechtzeitig zu.

Der Aufsichtsrat schließt sich aufgrund seiner eigenen Prüfung dem oben wiedergegebenen Ergebnis der Prüfung des Jahresabschlusses durch die Ebner Stolz GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Niederlassung Hamburg, an. Er erhebt keine Einwendungen gegen diesen Abschluss und billigt ihn.

Der Aufsichtsrat bedankt sich beim Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der GORE-Gruppe für den persönlichen Einsatz und ihre erbrachten Leistungen im Geschäftsjahr 2020.

Der Aufsichtsrat dankt den Aktionären für das der GORE German Office Real Estate AG entgegengebrachte Vertrauen.

Frankfurt, im September 2021


Hans-Dieter Sacher
Aufsichtsratsvorsitzender

03

MARKTUMFELD

GORE IM ATTRAKTIVEN MARKTUMFELD FÜR BÜROIMMOBILIEN UNTERWEGS

Im Jahr 2020 waren die Auswirkungen der Corona-Pandemie in einigen deutschen Städten zu spüren. Am Frankfurter Büromarkt beispielsweise stieg die Leerstandsquote auf 6,7% an und war damit doppelt so hoch wie in den anderen Top-7-Städten. Negative Auswirkungen auf die Mietpreise gab es hingegen in Frankfurt nicht – im Gegenteil: So stiegen die Spitzenmieten in der Bankenmetropole sogar um 6,7% auf 48 Euro pro Quadratmeter. Die Immobilienexperten von Savills begründen den Anstieg der Spitzenmieten damit, dass die qualitativen Ansprüche für die Arbeitsplätze und -flächen künftig tendenziell steigen werden. Die Bereitschaft, höhere Mieten für Spitzenobjekte zu zahlen, ist also prinzipiell da. Dies verdeutlicht, dass Core-Immobilien in attraktiven Lagen Deutschlands auch in herausfordernden Zeiten gefragt bleiben.

(Savills, Bürovermietungs- und Gewerbeinvestmentmarkt in Frankfurt, Q3 2020)

Der Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien entwickelte sich trotz Pandemie im Berichtszeitraum solide. Während das erste Halbjahr 2020 noch stark von den Folgen des Lockdowns beeinflusst wurde, konnte der Markt insbesondere im vierten Quartal 2020 einen spürbaren Aufwärtstrend verzeichnen. So lag das Transaktionsvolumen am deutschen Gewerbeimmobilienmarkt in Summe bei 59,2 Mrd. Euro – damit wurde das sechste Jahr in Folge die 50-Mrd.-Euro-Grenze überschritten. Rund 31% bzw. 18,2 Mrd. Euro an Investitionsvolumen fielen dabei auf das starke vierte Quartal. Auch bei den Assetklassen büßten Büroimmobilien trotz herausfordernder Pandemiezeiten nicht an Attraktivität ein. Im vierten Quartal 2020 erreichten Büroimmobilien einen Marktanteil von 46%. Obwohl der Trend immer stärker in Richtung Homeoffice und Remote-Arbeiten geht, wird das Büro laut Colliers dennoch nicht seine Existenzberechtigung verlieren. Bereits zum Ende des Jahres 2020 konnte am Büroimmobilienmarkt eine deutliche Erholung festgestellt werden. Konnten während der ersten Pandemiewelle viele Transaktionen aufgrund der Mobilitätseinschränkungen zunächst nicht abgewickelt werden, nutzte man ab der zweiten Jahreshälfte verstärkt digitale Möglichkeiten zum Abschluss der Transaktionen. Auch gab es gegen Ende 2020 einige bereits erste Nachholeffekte am Büroinvestmentmarkt.

(Colliers International: Bürovermietungs- und Investment Marktbericht 2020/2021)

AUSBLICK 2021

Laut Expertenmeinung von EY ist der deutsche Immobilienmarkt für Investoren weiterhin attraktiv und gilt als „sicherer Hafen“ im Vergleich zu anderen Standorten. Studienergebnisse von EY zeigen zudem, dass 65 % der Befragten mit überwiegend gleichbleibenden Preisen in Top-Bürolagen in 2021 rechnen; jeder Fünfte erwartet sogar steigende Preise. Zwar führe die Flexibilisierung der Arbeitsplatzmodelle zu einer Abnahme des Bedarfs an Büroflächen, gleichzeitig steigen aber die qualitativen Ansprüche an den Arbeitsplatz.

(EY, Kulminationsjahr 2021: Opportunistische Investoren begeben sich in Lauerstellung – Pressemitteilung zur Studie „Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt“ von EY Real Estate, Januar 2021)

Auch aktuelle Erhebungen des Immobilienspezialisten BNP Paribas Real Estate dokumentieren, dass der Investmentmarkt für Büroimmobilien sich spürbar erholt hat zum Jahresbeginn 2021. So wurden in Deutschland im ersten Quartal rund 3,5 Mrd. Euro in Büroobjekte investiert. Das

Ergebnis zeigt, dass die Marktteilnehmer trotz des anhaltenden Trends zum flexiblen, ortsunabhängigen Arbeiten ein hohes Vertrauen in die deutschen Bürostandorte haben. Dies liegt laut BNP Paribas unter anderem darin begründet, dass die Nachfrage auf Mieterseite wieder spürbar anzieht. Im Vergleich der Assetklassen stehen Büroobjekte deswegen bei Investoren auch weiterhin hoch im Kurs und stellen abermals mit etwa 34 % den größten Anteil des gewerblichen Investmentvolumens, deutlich vor Logistik (20 %) und Einzelhandel (15 %).

(Büro Investmentmarkt Deutschland Q1/2021, BNP Paribas Real Estate)

Da GORE sich auf Gewerbeimmobilien in sehr guten Lagen in Deutschland spezialisiert hat, ist die Gesellschaft in einem stabilen Marktumfeld unterwegs, das sich trotz der aktuellen Krise als robust erwiesen hat.



STRATEGIE DER GORE

GÜNSTIGER ANKAUF UND HOHE RENDITEN IM FOKUS

Die GORE German Office Real Estate AG ist ein Immobilieninvestor mit Fokus auf Gewerbeimmobilien in den Umgebungen von deutschen Metropolen wie Frankfurt oder Düsseldorf. Dabei verfolgt GORE einen Manage-to-Core-Ansatz: Renditestarke Gewerbeobjekte werden zu einem attraktiven Ankaufrispreis erworben und durch aktives Management im Wert gesteigert, z. B. durch eine Reduzierung der Leerstände und durch Mietvertragsoptimierungen. GORE profitiert dabei vor allem von dem gut ausgebauten Netzwerk und der weitreichenden Expertise der publity AG, die als Assetmanager und Investitionsberater für die Gesellschaft tätig ist. Dadurch können die meisten Transaktionen am Gewerbeimmobilienmarkt „off-market“ vollzogen werden – wobei Objekte oftmals unter Marktpreisen erworben werden können.

Seit der Übernahme eines Immobilienportfolios der PREOS Global Office Real Estate & Technology AG im Juli 2020 liegt der Fokus der Investitionen bei einem Volumen von bis zu 40 Mio. Euro. Zuvor lag das Transaktionsvolumen bei 1 bis 15 Mio. Euro. Im Rahmen der

Transaktion hat GORE 89,9 % am Stammkapital der PREOS-Tochtergesellschaft PREOS Immobilien GmbH, in der das genannte Immobilienportfolio gebündelt war, übernommen. Durch diesen angepassten Investitionsschwerpunkt ist GORE seither in der Lage, sich auch auf ein höherpreisiges Segment von Büroimmobilien zu fokussieren. Aufgrund der Übernahme des Immobilienportfolios konnte GORE außerdem sein Portfolio im Berichtszeitraum um 12 weitere attraktive Immobilien ausbauen.

Neben dem kontinuierlichen Ausbau des Immobilienportfolios ist auch die Veräußerung von Objekten mit Renditepotenzial Teil des Geschäftsmodells der Gesellschaft. Im Berichtszeitraum wurde eine Gewerbeimmobilie mit einer Mietfläche von über 3.000 Quadratmetern in der Nähe von Münster veräußert. Hauptmieter des Objekts ist die Takko Holding; der WALT lag beim Verkauf bei rund 13 Jahren. Darüber hinaus konnten auch nach Ende des Berichtszeitraums Büroimmobilien in Toplagen erfolgreich veräußert werden, so z. B. ein Objekt in Bad Homburg mit der Deutschen Bahn als Hauptmieter.

1

Akquisearbeit

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

2

Qualitätsresearch

Das Investmentteam verlässt sich auf Erfahrungen aus erster Hand und einen 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

Geografie

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

Ziel-Investitionsgröße

1 – 15 Mio. Euro je Investition

Fokus auf **Büroimmobilien**



NACHHALTIGKEITSBERICHT

Die GORE AG sieht Nachhaltigkeit als eine wichtige Voraussetzung für den zukünftigen Erfolg. Als Holdinggesellschaft möchte die GORE AG Nachhaltigkeit fest in ihrer Unternehmensstrategie verankern und somit Verantwortung übernehmen und einen Beitrag leisten. Dies möchte sie nicht nur in künftigen Investments, sondern auch in der nachhaltigen Entwicklung der Objekte in ihrem Bestand umsetzen. Die GORE AG hat hierfür klare Ziele definiert und fest in ihrer Unternehmensstrategie verankert. Ihr Assetmanager, die publity AG, setzt dies für die GORE AG operativ um.

Die GORE AG möchte ihre Objekte dafür nachhaltig weiterentwickeln und ihren Wert dadurch nachhaltig steigern.

Die 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen (UN) nutzt die GORE AG als Grundlage für ihr nachhaltiges Handeln. Zudem hatte sich der Assetmanager der GORE AG mit dem Unternehmen ESG Circle of Real Estate, kurz Ecore, zusammengesetzt. Ecore hat sich eine Erarbeitung und Etablierung eines belastbaren und marktfähigen Branchenstandards zur Messung der Nachhaltigkeits-Performance von Immobilien und Portfolios zum Ziel gesetzt.

Die Zufriedenheit der Mieter ist für die GORE AG ein zentraler Baustein des Unternehmensmodells. Hierfür beschäftigt die GORE AG einen

erfahrenen Assetmanager, der es als selbstverständlich betrachtet, die Mieter zufriedenzustellen. Um die Zufriedenheit der Mieter stetig zu gewährleisten, ist die Mieterkommunikation ein wichtiger Faktor und hierfür ist das Assetmanagement mit den Mietern vernetzt und geht auf die individuellen Wünsche der Mieter ein. Die GORE AG ist sich bewusst, dass sie mit dem Umgang ihrer Immobilien Verantwortung für die Umwelt trägt. Dementsprechend möchte das Unternehmen hier aktiv werden, Ressourcen schonend einsetzen und daran arbeiten, den Ausstoß von Treibhausgasen kontinuierlich zu verringern.

Eines der Ziele ist, den Gesamtenergiebedarf beispielsweise durch Solarpanels auf den Dächern zu reduzieren. Des Weiteren hat das Assetmanagement Pläne bezüglich der Reduktion des Wasserverbrauchs wie beispielsweise Wasserhähne mit Bewegungssensoren entwickelt. Das Assetmanagement erkennt Einsparungspotenziale, um Energie effizient nutzen zu können, und es werden gezielte Investitionen in Energieeffizienz getätigt. Die Müllentsorgung wurde in allen Objekten durch das Assetmanagement-Team optimiert und die Stromversorgung soll zeitnah auf Grünstrom umgestellt werden.

Die GORE AG sieht ihre Bemühungen zum nachhaltigen und schonenden Ressourceneinsatz als fortlaufenden Prozess.

IMMOBILIENPORTFOLIO DER GORE

Das Immobilienportfolio der GORE umfasste im Berichtszeitraum 16 Immobilien. Diese befinden sich in den Umgebungen der deutschen Metropolen Frankfurt am Main, München oder Düsseldorf. Der Investitionsschwerpunkt von GORE liegt auf attraktiven Büroimmobilien im Wert von bis zu 40 Mio. Euro. Mithilfe des starken Partners und Assetmanagers publity arbeitet GORE am stetigen Ausbau seines Immobilien-

bestands. Zu Beginn des Jahres 2020 konnte z.B. eine attraktive Gewerbeimmobilie mit einer Gesamtmietfläche von über 3.200 Quadratmetern in Neuss erworben werden. Weitere 12 Objekte kamen durch die mehrheitliche Übernahme der PREOS Immobilien GmbH im Berichtszeitraum hinzu und runden das GORE-Portfolio ab.







07 UNTERNEHMENSGRUPPE

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 entstanden. 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 20 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

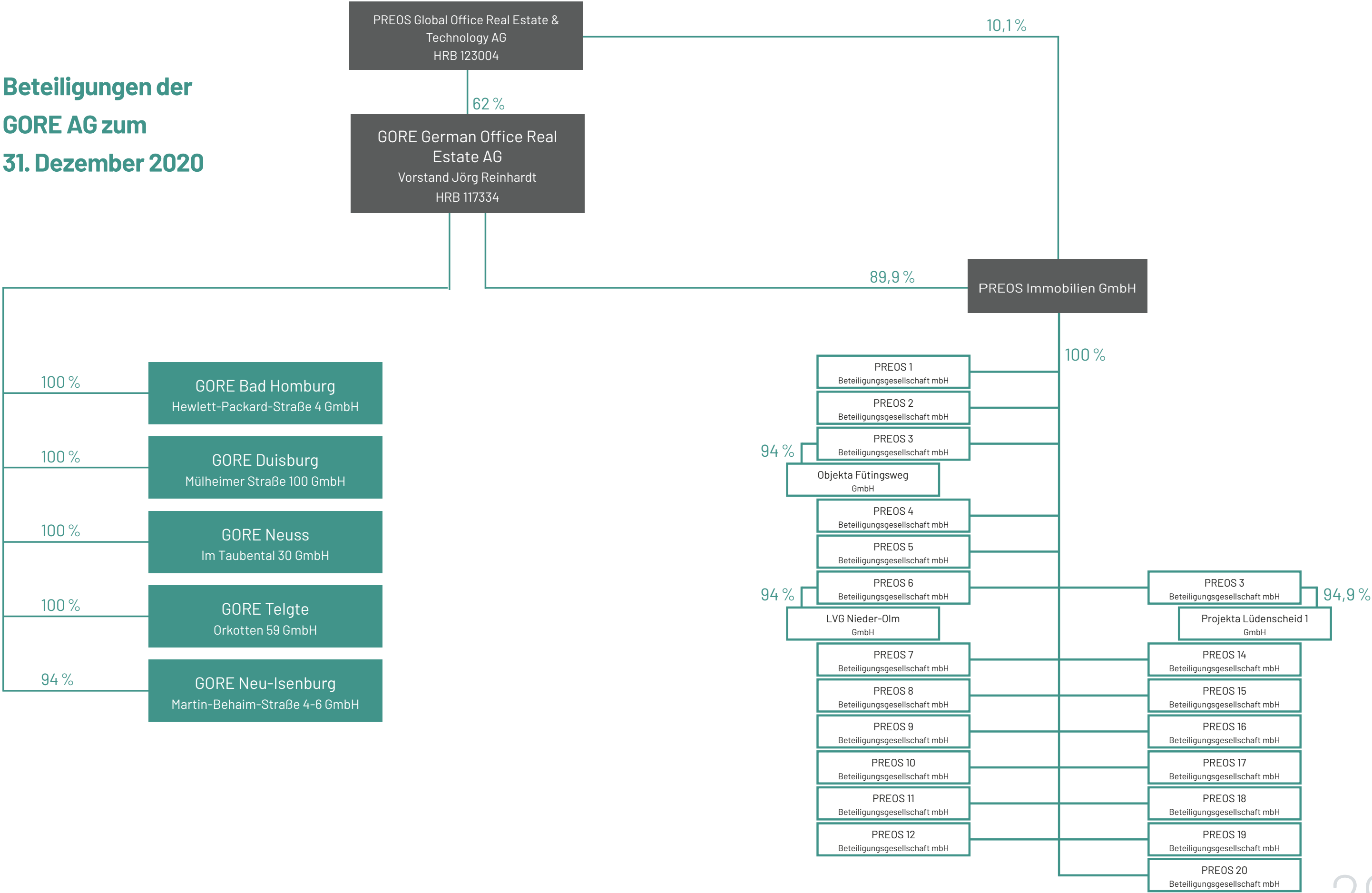
13. Beteiligungsgesellschaft mbH 94,9 % der Geschäftsanteile an jeweils einer Immobilien-gesellschaft (der Objekta Fütingsweg GmbH, der LVG Nieder-Olm GmbH bzw. der Projekta Lüdenschaid 1 GmbH).

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 Lüdenschaid 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 Lüdenschaid 1 GmbH hat bisher noch keinen Ergebnisabführungsvertrag mit der PREOS 13. Beteiligungsgesellschaft mbH geschlossen. Daneben haben 15 Tochtergesellschaften der PREOS Immo (PREOS 1. Beteiligungsgesellschaft mbH bis PREOS 15. Beteiligungsgesellschaft mbH) jeweils einen Ergebnisabführungsvertrag mit der PREOS Immo abgeschlossen.

In nachfolgendem Organigramm sind die aus Sicht der Gesellschaft wesentlichen Tochtergesellschaften und Enkelunternehmen sowie die wesentlichen Beteiligungen der GORE AG zum 31. Dezember 2020 dargestellt.

Beteiligungen der GORE AG zum 31. Dezember 2020



PREOS Global Office Real Estate & Technology AG verkauft Immobilienportfolio planmäßig an GORE für 200 Mio. Euro

- Portfolio mit 12 Objekten mit Marktwerten von 4,1 bis 19,2 Mio. Euro an GORE übertragen
- PREOS erhält im Gegenzug neue GORE-Aktien; PREOS-Anteil an GORE bei 59,9 %
- Weiterer Fokus von PREOS ausschließlich auf Premium-Büroimmobilien im Wert von über 50 Mio. Euro

Die PREOS Global Office Real Estate & Technology AG hat ein Immobilienportfolio in die GORE German Office Real Estate AG eingebracht. Übertragen wurden nun 12 Objekte mit Marktwerten von 4,1 bis 19,2 Mio. Euro. Dies trägt der Fokussierung von PREOS auf Premium-Büroimmobilien in Toplagen von Metropolen wie Frankfurt am Main und München mit einem Marktwert von jeweils über 50 Mio. Euro Rechnung.

Im Rahmen der Transaktion wurden 89,9 % der Anteile der PREOS-Tochter PREOS Immobilien GmbH, in der das Portfolio mit kleinteiligen PREOS-Objekten gebündelt ist, mit einem Wertansatz von 200 Mio. Euro an GORE übertragen. Im Gegenzug hat PREOS neue GORE-Aktien im Austauschverhältnis 1.000 : 1 erhalten. Das heißt, für je einen Geschäftsanteil an der PREOS Immo erfolgte die Übertragung von 1.000 neuen GORE-Aktien an PREOS. Infolge der Transaktion hält PREOS nunmehr 59,9 Prozent an GORE.

Die publity AG als Großaktionärin von PREOS – und durch die Transaktion auch mittelbare Großaktionärin von GORE – wird weiterhin als Assetmanagerin für PREOS und für GORE fungieren. GORE ist bereits Bestandhalter von Gewerbeimmobilien in Deutschland im Marktwert von jeweils bis zu 15 Mio. Euro und erweitert nun ihren Fokus auf Büroimmobilien in deutschen Metropolregionen im mittleren Preissegment von bis zu 40 Mio. Euro.

**Der Vorstand der GORE
German Office Real Estate & Technology AG**

Vorstandsmitglied	Jörg Reinhardt
Zuständigkeit	CEO
Erstbestellung	29. Juli 2019
Ablauf der derzeitigen Amtsperiode	30. April 2022

Jörg Reinhardt

Jörg Reinhardt ist seit über 30 Jahren im Immobilienbereich in verschiedenen Führungspositionen tätig und seit 2019 Vorstandsvorsitzender der GORE AG. Er ist ebenfalls in verschiedenen Aufsichtsratspositionen von Immobilienunternehmen tätig. Er ist gelernter Immobilienkaufmann.

Herr Reinhardt wurde 1960 in Essen geboren. Nach erfolgreichem Abschluss der Höheren Handelsschule Essen-Altenessen war Herr Reinhardt seit 1982 selbstständig im Bereich der Entwicklung, der Vermarktung, des An- und Verkaufs sowie der Vermietung und Verpachtung von Wohn- und Gewerbeimmobilien tätig und trug dabei bereits Personalverantwortung für bis zu zehn Mitarbeiter. 2001 gründete Herr Reinhardt die Jörg Reinhardt GmbH (seit 2013: Reinhardt Real Estate GmbH), deren Gesellschafter und Geschäftsführer Herr Reinhardt bis heute ist. Die Geschäftstätigkeit im Bereich Immobilien blieb durch die Gründung der Gesellschaft unverändert. Zwischen 2004 und 2010 war Herr Reinhardt daneben Mitglied des Aufsichtsrats (und zwischen 2007 und 2010 Aufsichtsratsvorsitzender) der pubity AG, die heute das Assetmanagement für die GORE AG erbringt. Von 2012 bis 2014 war Herr Reinhardt zudem Geschäftsführer der EMS GmbH (Leipzig), die sich auf den Vertrieb innovativer Technolo-



gien und Produkte spezialisiert hatte. Seit Februar 2019 ist Herr Reinhardt Vorstand der GORE AG und gleichzeitig Geschäftsführer von deren Tochtergesellschaften GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH, GORE Duisburg, Mülheimer Straße 100 GmbH, GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH und GORE Telgte, Orkotten 59 GmbH. Mit Gesellschafterbeschluss vom 12. November 2019 wurde Herr Reinhardt ebenfalls zum Geschäftsführer der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH (vormals: Gewerbepark Neu-Isenburg GmbH) bestellt.

Funktionen in der Unternehmensgruppe der GORE German Office Real Estate AG	von	bis
Vorstand der GORE German Office Real Estate AG	2019	heute
Geschäftsführer der GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der GORE Duisburg, Mülheimer Straße 100 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der GORE Neuss, Im Taubental 30 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der GORE Telgte, Orkotten 59 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der GORE Neu-Isenburg, Martin-Behaim-Straße 4-6 GmbH	2019	heute

Neben den Funktionen in der Unternehmensgruppe der GORE AG übt Herr Reinhardt folgende weitere wesentliche Tätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Geschäftsführer der Reinhardt Real Estate GmbH	1999	heute
Geschäftsführer der OG Invest GmbH	2016	heute

Der Aufsichtsrat der GORE
German Office Real Estate & Technology AG

		von	bis
Aufsichtsratsvorsitzender	Hans-Dieter Sacher	2020	2024
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats	Frank Schneider	2019	2024
Mitglied des Aufsichtsrats	Christoph Blacha	2019	2024

Hans-Dieter Sacher

Hans-Dieter Sacher, Vorsitzender, selbstständiger Sachverständiger für konstruktiven Ingenieurbau und Mängel im Hochbau, geboren am 7. Juli 1947, wohnhaft in Frankfurt am Main. Der gelernte Bauspar- und Finanzierungsexperte arbeitete als Berater bei dem Unternehmen Wüstenrot im Bereich Finanzierung Heimbau in Tübingen. Parallel schloss er die Ausbildung zum Bausachverständigen ab.



Funktionen in der Unternehmensgruppe der GORE German Office Real Estate AG	von	bis
Aufsichtsratsvorsitzender der GORE AG	2019	heute
Managing Partner der BVC GmbH	2012	heute

Frank Schneider

Herr Schneider wurde 1963 in Pinneberg, Schleswig-Holstein, geboren. Herr Schneider war von 1999 bis April 2018 bei der Wirtschaftskanzlei CMS Hasche Sigle als Rechtsanwalt mit dem Schwerpunkt im Immobilien- und Baurecht tätig – seit Januar 2004 als Partner. Zuvor war er unter anderem Justiziar beim Baukonzern HOCHTIEF. Herr Schneider verfügt über langjährige Erfahrung im juristischen Projektmanagement bei Immobilien-transaktionen und hat unter anderem die publity AG jahrelang bei Ankaufs- und Verkaufsprozessen von Immobilien rechtlich beraten und betreut. Von Oktober 2012 bis November 2014 war Herr Schneider Mitglied des Aufsichtsrats der publity AG, wobei er bis Mai 2014 den Vorsitz des Aufsichtsrats innehatte. Seit Dezember 2018 ist Herr Schneider Mitglied des Vorstands der publity AG. Neben seiner Aufsichtsrats-tätigkeit bei der GORE AG übt Herr Schneider folgende weitere wesentliche Tätigkeiten aus:



Funktionen in der publity Unternehmensgruppe	von	bis
Vorstandsmitglied der publity AG	2018	heute
Geschäftsführer der publity Performance GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Asset Management GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Investor GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Property Holding GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Property 1 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Property 2 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate Holding GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 1 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 2 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 3 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 4 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 5 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 6 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 7 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 7.1 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 8 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Real Estate 8.1 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity Theodor-Althoff-Straße 2 GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der publity WestendCarree GmbH	2020	heute
Geschäftsführer der GSP Centurion GmbH	2020	heute

Neben den Funktionen in der publity Unternehmensgruppe übt Herr Schneider folgende Organtätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktionen	von	bis
Aufsichtsrat der Diakonissenkrankenhaus Leipzig GmbH	2007	heute
Vorstand des Diakonissenhaus Leipzig e. V.	2007	heute

Christoph Blacha

Herr Blacha wurde 1957 in Münster, Nordrhein-Westfalen, geboren. Herr Blacha studierte an den Universitäten München und Münster und ist seit 1991 als selbstständiger Rechtsanwalt, seit Anfang 1995 in Leipzig, tätig. Herr Blacha war von 2004 bis 2007 Mitglied des Aufsichtsrats der pubity AG und wurde 2008 zum Vorstand der pubity AG berufen. 2012 wurde er zum Geschäftsführer der pubity Investor GmbH bestellt. Seit 2013 war Herr Blacha ebenfalls Geschäftsführer der pubity Performance GmbH. Seit 2009 war Herr Blacha innerhalb der pubity Unternehmensgruppe für die Entwicklung der Finanzprodukte, die Erstellung der wirtschaftlichen und rechtlichen Konzeptionen, die Aufstellung der Verkaufsprospekte sowie für die Erarbeitung der Verträge zwischen allen Beteiligten verantwortlich. Herr Blacha ist Inhaber der Rechtsanwaltskanzlei „Blacha. Rechtsanwälte“ in Leipzig. Mitte 2016 hat Herr Blacha sämtliche Ämter bei der pubity Unter-



nehmensgruppe niedergelegt. Seit Anfang 2019 ist Herr Blacha wieder gesamtvertretungsberechtigter Geschäftsführer der pubity Performance GmbH.

Neben seiner Aufsichtsrats Tätigkeit bei der GORE AG übt Herr Blacha folgende weitere wesentliche Tätigkeiten aus:

Gesellschaft / Funktion	von	bis
Blacha.Rechtsanwälte (Leipzig) / Inhaber, Rechtsanwalt	2005	heute
Geschäftsführer der pubity Performance GmbH	2019	heute
Geschäftsführer der Live Entertainment Beteiligungs-GmbH	2019	heute



GORE AM KAPITALMARKT

Die GORE-Aktie blieb von den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf die Aktienmärkte nicht verschont. Insgesamt verzeichnete die Aktie bis Jahresultimo ein Minus von 24,3 %.

Die Entwicklung der GORE-Aktie im zweiten Quartal des Berichtszeitraums verlief äußerst dynamisch, sodass am 9. Juni 2020 der Jahreshöchstkurs mit 11,90 Euro erreicht wurde. Der tiefste Schlusskurs auf Xetra wurde am 23. Dezember mit 4,20 Euro verzeichnet. Die GORE-Aktie beendete das Jahr mit einem Schlusskurs von 5,60 Euro, nach 7,00 Euro zum Jahresultimo 2019. Insgesamt wurden 7.048 Aktien an allen deutschen Börsen durchschnittlich gehandelt, davon entfielen rund 73 % auf Xetra.

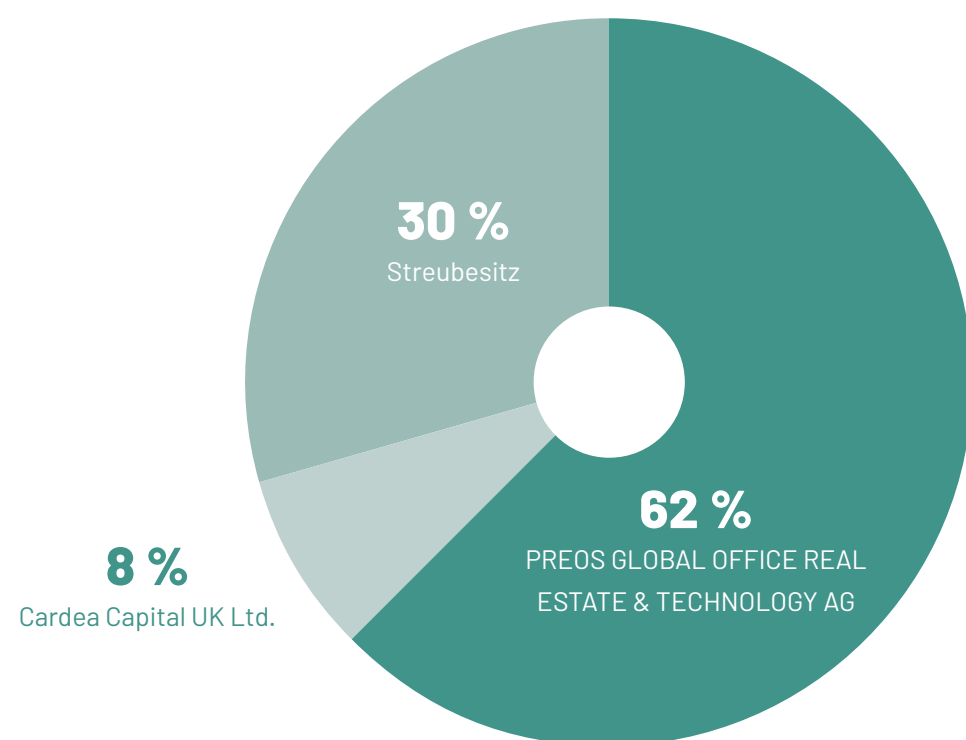
Neben GORE mussten auch viele andere deutsche börsennotierte Gewerbeimmobilienunternehmen im Pandemie-Jahr 2020 Kursverluste hinnehmen, die sich teilweise auf bis zu 30 % beliefen. Der deutsche Leitindex DAX, der die größten börsennotierten deutschen Unternehmen umfasst, entwickelte sich nach einem drastischen Kursrückgang im März 2020 im Jahresverlauf wieder sehr stabil. Bis Ende des Jahres erzielte der Leitindex ein Kursplus von 3,5 %. Auch der MDAX schloss zum Jahresende mit einem Kursgewinn von 7 %; der SDAX beendete das Jahr sogar mit einem Plus von über 16 %.

Daten zur Aktie

	31.12.2020
WKN	AOZ26C
ISIN	DE000AOZ26C8
Börsenkürzel	GAG
Gesamtzahl der Aktien	37.525.000
Gezeichnetes Kapital	37.525.000 Euro
Börsenlisting	Freiverkehr Börse München, m:access
Designated Sponsor	mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank
Research	First Berlin
Marktkapitalisierung 31.12.2020	210.140.000 Euro

Aktienkursentwicklung

im Jahr 2020 (Kurs in EUR)

**Aktionärsstruktur**

HAUPTVERSAMMLUNG UND SACHKAPITALERHÖHUNG IM JAHR 2020

Auf der ordentlichen Hauptversammlung der GORE am 14. Juli 2020 wurde allen Tagesordnungspunkten mit deutlicher Mehrheit von über 97 % zugestimmt. Neben der Wahl von Hans-Dieter Sacher in den Aufsichtsrat der Gesellschaft haben die Aktionäre der Gesellschaft den Erwerb von 89,9 % am Stammkapital der PREOS Immobilien GmbH im Rahmen einer Sachkapitalerhöhung beschlossen. Die Kapitalerhöhung wurde unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gegen die Ausgabe neuer Aktien durchgeführt. PREOS Immobilien ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der GORE-Muttergesellschaft PREOS Global Office Real Estate & Technology AG. Der Beschluss wurde mit einer Mehrheit von 97,63 % der Stimmen gefasst. Die Sachkapitalerhöhung erfolgte gegen Gewährung von 22.475.000 neuen Aktien zu einem Wert von 8,00 Euro je Aktie. Damit erhöhte sich die Anzahl der Aktien auf 37.525.000.

PREOS ist mit rund 59,9 % seitdem Mehrheitsaktionärin der GORE.

Investor Relations

Eine transparente Kapitalmarktkommunikation ist für GORE eine Selbstverständlichkeit. Deshalb berichtet die Gesellschaft regelmäßig über aktuelle Neuigkeiten und relevante Unternehmensentwicklungen in Form von Pressemitteilungen oder Ad-hoc-Meldungen. Nach der erstmaligen Veröffentlichung des Halbjahresberichts 2020 hat GORE in diesem Jahr auch zum ersten Mal einen Geschäftsbericht erstellt. Auch in Zukunft soll die Veröffentlichung von Halbjahres- und Geschäftsberichten erfolgen. Weitere Informationen zum Unternehmen, zur Aktie, zum Immobilienportfolio und zum Geschäftsmodell u. v. m. stehen auf der Website unter www.gore-ag.de zur Verfügung.

BILANZ
ZUM 31. DEZEMBER 2020

GORE German Office Real Estate AG – Frankfurt am Main

AKTIVA	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte	8.768,33	16.370,00
II. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	61.494.302,08	4.600.000,00
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	16.789.580,93	10.113.450,38
	78.283.883,01	14.713.450,38
	78.292.651,34	14.729.820,38
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00	240.106,44
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	186.816,58	813.059,23
3. Sonstige Vermögensgegenstände	433.735,84	60.753,00
	620.552,42	1.113.918,67
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks	3.729,99	328.609,92
	624.282,41	1.442.528,59
C. Rechnungsabgrenzungsposten	299,55	300,98
Bilanzsumme/Summe Aktiva	78.917.233,30	16.172.649,95

BILANZ
ZUM 31. DEZEMBER 2020

GORE German Office Real Estate AG – Frankfurt am Main

PASSIVA	31.12.2020 EUR	31.12.2019 EUR
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	37.525.000,00	15.050.000,00
II. Kapitalrücklage	33.712.500,00	0,00
III. Gewinnrücklagen		
Gesetzliche Gewinnrücklage	5.000,00	5.000,00
IV. Bilanzverlust	-1.672.988,13	-611.465,71
	69.569.511,87	14.443.534,29
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	0,00	25.652,32
2. Sonstige Rückstellungen	91.780,00	140.737,65
	91.780,00	166.389,97
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	118.689,58	309.318,86
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	8.983.342,41	817.039,14
3. Sonstige Verbindlichkeiten	153.909,44	436.367,69
	9.255.941,43	1.562.725,69
	78.917.233,30	16.172.649,95

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
VOM 1. JANUAR 2020 BIS ZUM 31. DEZEMBER 2020

GORE GERMAN OFFICE REAL ESTATE AG – FRANKFURT AM MAIN

	2019 EUR	2020 EUR
1. Umsatzerlöse	0,00	110,25
2. Sonstige betriebliche Erträge	17.983,90	93.632,04
	17.983,90	93.742,29
3. Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	90.000,00	16.550,58
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.601,67	1.458,87
5. Sonstige betriebliche Aufwendungen	868.367,58	695.244,90
	-947.985,35	-619.512,06
6. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	528.185,41	792.749,14
7. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	377.185,56	213.644,52
8. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-264.648,92	-81.495,00
9. Ergebnis nach Steuern	-1.061.634,42	-121.902,44
10. Sonstige Steuern	-112,00	4.606,31
11. Jahresfehlbetrag	-1.061.522,42	-126.508,75
12. Verlustvortrag	-611.465,71	-484.956,96
13. Bilanzverlust	-1.672.988,13	-611.465,71



ANHANG

für das Geschäftsjahr
vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020

A. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Zur Identifikation der Gesellschaft:

Firmenname:

GORE German Office Real Estate AG

Firmensitz:

Frankfurt am Main

Registereintrag:

Handelsregister

Registergericht:

Frankfurt am Main

Register-Nr.:

HRB 117334

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 der GORE German Office Real Estate AG, Firmensitz Frankfurt am Main, wurde nach den Vorschriften der §§ 242 ff. HGB unter Beachtung der ergänzenden Bestimmungen für kleine Kapitalgesellschaften (§§ 267 ff. HGB) erstellt.

Der Jahresabschluss ist in EUR aufgestellt.

Auf die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung finden die Vorschriften der §§ 266 und 275 HGB Anwendung.

Die Gewinnermittlung erfolgt nach dem Gesamtkostenverfahren.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Vermögensgegenstände und Schulden der Gesellschaft sind einzeln unter Beachtung des Vorsichtsprinzips bewertet worden. Bei der Bilanzaufstellung vorhersehbare Risiken und Verluste wurden berücksichtigt. Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden. Die auf die vorhergehenden Jahresabschlüsse angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Der Jahresabschluss wurde in Euro aufgestellt. Forderungen oder Verbindlichkeiten in fremder Währung bestehen nicht.

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt.

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.

Guthaben bei Kreditinstituten sind zum Nennwert angesetzt.

Die Rückstellungen umfassen alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verpflichtungen und sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Rückzahlungs- bzw. Erfüllungsbetrages bewertet.

Verbindlichkeiten wurden zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Aufwendungen und Erträge des Geschäftsjahres sind unabhängig von den Zeitpunkten der entsprechenden Zahlungen im Jahresabschluss berücksichtigt.

C. Angaben zur Bilanz

Anlagevermögen

Auf die detaillierte Aufgliederung des Anlagevermögens und dessen Entwicklung wird gemäß § 288 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 284 Abs. 3 HGB verzichtet.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

Eigenkapital

Die ordentliche Hauptversammlung hat am 14. Juli 2020 beschlossen das bestehende Grundkapital um EUR 22,475 Mio. unter Ausgabe von insgesamt 22,475 Mio. Stück neuen Aktien zum Ausgabebetrag von jeweils EUR 1,00 zu erhöhen (Sachkapitalerhöhung). Der den Ausgabebetrag übersteigende Betrag wurde in Kapitalrücklage nach § 272 Abs. 2 Nr. 4 HGB eingestellt.

Die Erhöhung des Grundkapitals wurde am 17. August 2020 im Handelsregister eingetragen.

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt nunmehr TEUR 37.525 und ist in 37.525.000 Stückaktien, die auf Namen lauten, unterteilt. Unterschiedliche Aktiengattungen sind nicht gebildet.

Der Beschluss der Hauptversammlung vom 5. September 2019 über das genehmigte Kapital 2019/I sowie das bedingte Kapital 2019/I wurde aufgehoben.

Bei den zum Stichtag ausgewiesenen Gewinnrücklagen handelt es sich um die gesetzliche Rücklage.

Verbindlichkeiten

Sämtliche Verbindlichkeiten haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Verbindlichkeiten sind nicht gesichert durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte. Die Gesellschaft hat Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von TEUR 8.966 (Vorjahr: TEUR 817).

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen belaufen sich im kommenden Jahr auf TEUR 4.

Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft hält Anteile an Grundstücksunternehmen, die zum Stichtag 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 6.512 valutieren. Die Darlehen wurden im Februar 2021 von den Tochterunternehmen zurückgeführt.

Weiterhin haftet die Gesellschaft für Schulden von Tochtergesellschaften gegenüber einem Kreditgeber für bis TEUR 1.785. Die Darlehen valutieren zum Stichtag mit TEUR 1.700. Das Darlehen wurde durch die Tochtergesellschaft im April 2021 getilgt.

Tochtergesellschaften der GORE German Office Real Estate AG haben langfristige Assetmanagement-Verträge mit der pubity AG abgeschlossen. Sollten die Tochtergesellschaften ihren Zahlungsverpflichtungen aus diesem Assetmanagement-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.

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im Geschäftsjahr fielen keine sonstigen betrieblichen Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung an.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Im Geschäftsjahr fielen mit Ausnahme einer Wertberichtigung auf Forderungen (TEUR 237) keine sonstigen betrieblichen Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung an.

Finanzergebnis

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betreffen in Höhe von TEUR 528 (Vorjahr: TEUR 791) Zinserträge von verbundenen Unternehmen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von TEUR 189 (Vorjahr: TEUR 173) Zinsen an verbundene Unternehmen.

E. Sonstige Angaben

Arbeitnehmer

Die Gesellschaft beschäftigte neben dem Vorstand keine Arbeitnehmer.

Vorstand

Herr Jörg Reinhardt, CEO ab 20. Februar 2019

Aufsichtsrat

Frank Schneider, Vorsitzender, Vorstand, ab 17. Juli 2019 bis 8. Juni 2020
Stephan Noetzel, Syndikusrechtsanwalt, ab 17. Juli 2019 bis 31. Dezember 2020

Hans-Dieter Sacher, Vorsitzender, Finanzvorstand ab 1. Juli 2020
Christoph Blacha, Rechtsanwalt, ab 17. Juli 2019
Frank Schneider, Vorstand, ab 29. Januar 2021

Konzern

Nach § 293 Abs. 1 HGB ist die GORE German Office Real Estate AG von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses gemäß § 290 HGB befreit. Soweit die PREOS Real Estate AG freiwillig oder gesetzlich einen Konzernabschluss aufstellt, wird die Gesellschaft in den Konzernabschluss einbezogen. In Vorjahren wurde der Konzernabschluss auf www.preos.de unter Investor Relations veröffentlicht. Ein gesetzlich verpflichtend zu erstellender Konzernabschluss wäre zudem im Bundesanzeiger unter www.bundesanzeiger.de abrufbar.

Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht

„Die Gesellschaft hat bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die der Gesellschaft im Zeitpunkt bekannt waren, in dem die genannten Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten. Berichtspflichtige Maßnahmen lagen im Geschäftsjahr 2020 nicht vor.“

Nachtragsbericht

Das Geschäftsjahr 2021 sieht der Vorstand von GORE German Office Real Estate AG aufgrund der unverändert bestehenden weltweiten Einschränkungen und Marktbedingungen vergleichbar anspruchsvoll bzw. herausfordernd wie 2020. Negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben sich bisher nach Bilanzstichtag jedoch nicht ergeben. Mit der GORE Bad Homburg, Hewlett-Packard-Straße 4 GmbH, der GORE Duisburg, Mülheimer Straße 100 GmbH, der PREOS 8. Beteiligungsgesellschaft mbH und der PREOS 9. Beteiligungsgesellschaft mbH konnten vier Tochterunternehmen die von Ihnen gehaltenen Immobilien in 2021 erfolgreich veräußern.

Weitere Ereignisse von wesentlicher Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

Frankfurt am Main, 11. August 2021

Jörg Reinhardt
Vorstand der
GORE German Office Real Estate AG

BESTÄTIGUNGSVERMERK

des unabhängigen Abschlussprüfers

An die GORE German Office Real Estate AG,
Frankfurt am Main

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der GORE German Office Real Estate AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses geführt hat.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss zu dienen.

Hinweis zur Hervorhebung eines Sachverhalts

Wir machen auf die Ausführungen in Abschnitt B des Anhangs aufmerksam, in welchem die Grundlagen zur Bilanzierung von Finanzanlagen erläutert werden. Die Werthaltigkeit der Finanz-

anlagen basiert unter anderem auf einer Wachstumsstrategie, die eine Erhöhung des Immobilienbestands in einer Tochtergesellschaft vorsieht. Sollten die vom Vorstand hierzu geplanten und vom Aufsichtsrat zu genehmigenden Maßnahmen nicht umgesetzt werden, so besteht das Risiko, dass der Wertansatz dieser Finanzanlage im Wert gemindert sein könnte. Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss ist diesbezüglich nicht modifiziert.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungsle-

gungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewendeten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss

aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Hamburg, 16. August 2021

Ebner Stolz GmbH & Co. KG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Heide

Wirtschaftsprüfer

Florian Riedl

Wirtschaftsprüfer



12

FINANZKALENDER

09.09.2021

Hauptversammlung der GORE
German Office Real Estate AG

07.12.2021

Halbjahresbericht 2021

07.-08.12.2021

Münchner Kapitalmarkt Konferenz

13

STANDORTE UND ANSPRECHPARTNER

Frankfurt am Main

Bockenheimer Landstraße 17–19

60325 Frankfurt am Main

Mail: info@gore-ag.de

Telefon: 069 271474-038

Impressum

GORE German Office Real Estate AG
Bockenheimer Landstraße 17-19
60325 Frankfurt am Main

Mail: info@gore-ag.de
Telefon: 069 271474-038

Vorstand: Jörg Reinhardt
Aufsichtsrat: Hans-Dieter Sacher, Frank Schneider, Christoph Blacha

Herausgeber: GORE German Office Real Estate AG, Frankfurt am Main

Layout: ADDON Technical Solutions GmbH