

# GORE

GERMAN OFFICE REAL ESTATE

HALBJAHRESBERICHT

2021

20

**HALBJAHRES  
BERICHT**  
GORE GERMAN  
OFFICE REAL  
ESTATE AG

# 21

|    |                                       |    |
|----|---------------------------------------|----|
| 01 | Brief des Vorstands .....             | 4  |
| 02 | Derzeitiges Immobilienportfolio ..... | 6  |
| 03 | Gore am Kapitalmarkt .....            | 11 |
| 04 | Finanzkalender .....                  | 14 |
| 05 | Bilanzdarstellung .....               | 15 |
| 06 | Anhang .....                          | 19 |
| 07 | Standorte und Ansprechpartner.....    | 22 |
| 08 | Impressum.....                        | 23 |

# BRIEF DES VORSTANDS

Sehr geehrte Aktionärinnen, sehr geehrte Aktionäre,

die vergangenen Monate standen bei der GORE German Office Real Estate AG ganz im Zeichen der geplanten strategischen Neuausrichtung. Der Fokus unserer Gesellschaft soll künftig auf dem Luxemburger Markt für Top-Gewerbeimmobilien liegen. Dazu haben wir unter Beteiligung unseres Mutterkonzerns PREOS Global Office Real Estate & Technology AG sowie unseres Asset Managers, der publity AG, nach dem Berichtszeitraums einen Letter of Intent (LOI) unterzeichnet. Geplant ist die Einbringung eines luxemburgischen Immobilien- und Immobilieninvestment-Portfolios im Wert von über 1 Mrd. EUR, das von einem General Partner verwaltet wird, in die GORE German Office Real Estate AG. Bei dem Portfolio handelt es sich um den Bestand einer Luxemburger Investmentgesellschaft mit eigenem Investorenkonsortium etablierter europäischer Versicherungen.

Die Einbringung soll durch eine Sachkapitalerhöhung erfolgen. Dies bedeutet, dass für die Übernahme der Immobilien neue GORE-Aktien ausgegeben werden sollen. Der gutachterlich zu ermittelnde Wert der GORE-Aktie wird voraussichtlich in einer Spanne von 2 bis 3 EUR je GORE-Aktie liegen. Im nächsten Schritt sollen die neu entstandenen GORE-Aktien in die PREOS gegen Ausgabe neuer PREOS-Aktien durch eine Sachkapitalerhöhung eingebracht werden. Die von PREOS im Anschluss an diese beiden Transaktionsschritte gehaltenen GORE-Aktien sollen schließlich von PREOS im finalen Schritt an institutionelle Investoren umplatziert werden. Mit diesen beabsichtigten Kapitalmarktschritten

wollen wir GORE und den Aktionären eine neue Perspektive am Immobilienmarkt bieten und die Wachstumsstrategie des Unternehmens weiter ausbauen.

Im Zuge der geplanten Transaktion und im Hinblick auf die Neufokussierung unserer Geschäftstätigkeit planen wir unser deutsches Immobilienportfolio zu veräußern und uns ausschließlich auf den Luxemburger Büroimmobilienmarkt zu fokussieren. Ein Multi-Tenant-Objekt in Neuss mit einer Gesamtmietfläche von 3.200 Quadratmetern und solider, langfristiger Mieterstruktur wurde im Rahmen unserer geplanten strategischen Neupositionierung im November 2021 erfolgreich veräußert.

Weitere wichtige Immobilientransaktionen konnten wir im Berichtszeitraum 2021 abschließen: So haben wir eine Gewerbeimmobilie in Grafing erfolgreich veräußern können. Das mehr als 4.000 Quadratmeter große Objekt im wirtschaftlich starken Ballungszentrum von München wurde durch den Manage-to-Core-Ansatz und mit Hilfe unseres Asset Managers publity über die Jahre erfolgreich aufgewertet. Eine in unserem Bestand befindliche Immobilie in Duisburg, die vom renommierten Star-Architekten Norman Foster geplant wurde, konnte ebenfalls im ersten Halbjahr mit Erfolg verkauft werden.

Weiterhin war das erste Halbjahr 2021 von der COVID-19-Pandemie und den Einschränkungen durch den staatlich verhängten Lockdown geprägt. In den ersten sechs Monaten des Jahres haben wir ein nahezu ausgeglichenes Ergebnis von -0,1 Mio. EUR erreicht. Das Eigenkapital bezifferte sich zum Bilanzstichtag auf 69,5 Mio. EUR.

Die geplante Neuausrichtung der GORE, mit Fokus auf den attraktiven Gewerbeimmobilienmarkt in Luxemburg, ist ein wichtiger Meilenstein für uns. Damit würden wir nicht nur eine neue, internationale Investorenbasis erhalten, die uns strategisch bei unserer Wachstumsstrategie unterstützen wird. Wir können uns auch als relevanter Player für Büroimmobilien in einer der Top-Finanzmetropolen Europas positionieren. Damit entwickeln wir uns weg vom Immobilieninvestor mit Fokus auf Gewerbeimmobilien im kleinerem Volumenbereich, hin zum Büroimmobilienunternehmen im Premium-Segment in attraktiven Luxemburger Lagen.

Auch personell sollen im Hinblick auf die neue Ausrichtung Veränderungen vorgenommen werden. So sollen die Aufsichtsratsposten bei der GORE neubesetzt und der Vorstand um eine Person erweitert werden. Hierdurch sollen der geplanten neuen Eigentümerstruktur Rechnung getragen und zudem die sich bietenden Chancen in Luxemburg genutzt werden. Der GORE stehen demnach spannende Zeiten bevor. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns als Aktionär weiter eng begleiten würden



Ihr  
Jörg Reinhardt (CEO)

# IMMOBILIENPORTFOLIO DER GORE

Das Immobilienportfolio der GORE umfasste im Berichtszeitraum 14 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. Zu Beginn des Jahres

2021 konnte z. B. eine attraktive Gewerbeimmobilie mit einer Gesamtfläche von über 25.000 Quadratmetern in Waltrop verkauft werden. Des Weiteren konnte eine Gewerbeimmobilie in Bad Homburg und eine Norman Foster Immobilie in Duisburg veräußert werden.











# GORE AM KAPITALMARKT

Die Aktienmärkte wiesen in der ersten Jahreshälfte 2021 eine positive Performance auf. Der deutsche Leitindex DAX verzeichnete zum Stichtag 30. Juni ein Plus von 13 % gegenüber dem Jahresanfang. Der Kleinstwerteindex SDAX beendete das Halbjahr mit 16.021 Punkten, was einem Plus von 8,5 % entspricht.

Aufgrund der COVID-19-Pandemie und der damit verbundenen Einschränkungen mussten viele deutsche Gewerbeimmobilienunternehmen Kursverluste hinnehmen und performten schwächer als DAX, SDAX & Co. Auch die GORE-Aktie blieb von diesen Entwicklungen nicht verschont. Die Aktie ging mit einem Kurs von 2,70 EUR aus dem Handel, nach 5,60 EUR zum Jahresende 2020. Der höchste Schlusskurs im ersten Halbjahr 2021 wurde am 4. Januar mit 4,90 EUR erreicht. Mit einem Kurs von 2,10 EUR wurde der tiefste Wert auf Schlusskursbasis am 20. Mai im Berichtszeitraum bei der GORE-Aktie festgestellt.

Insgesamt wurden 4.997 Aktien an allen deutschen Börsen durchschnittlich pro Tag gehandelt, davon entfielen rund 79,6 % auf das elektronische Handelssystem Xetra der Börse Frankfurt.

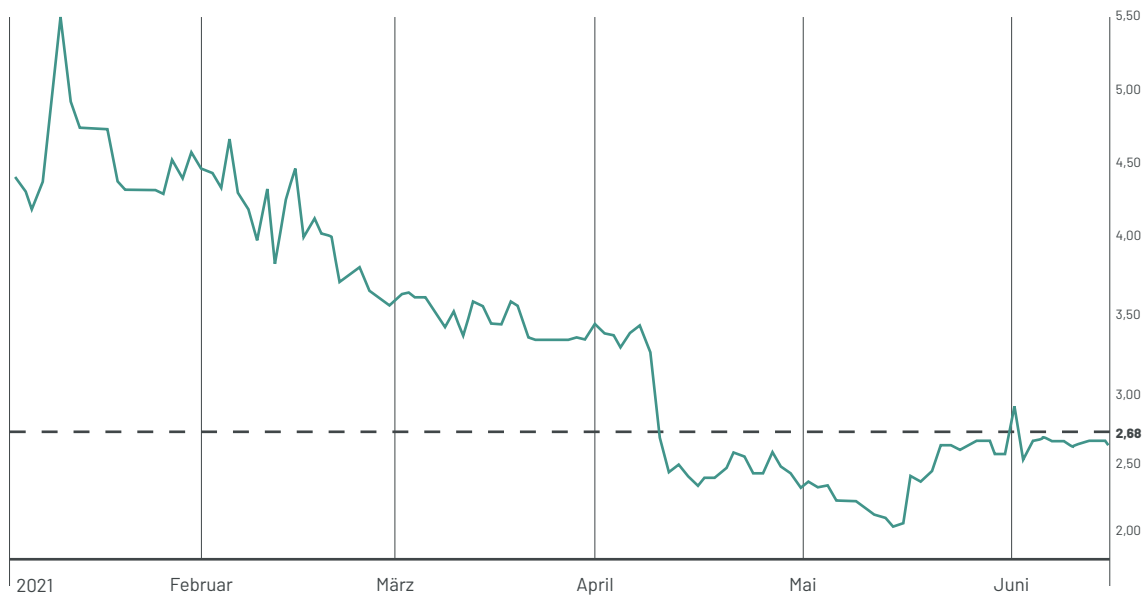
## Daten zur Aktie

30.06.2021

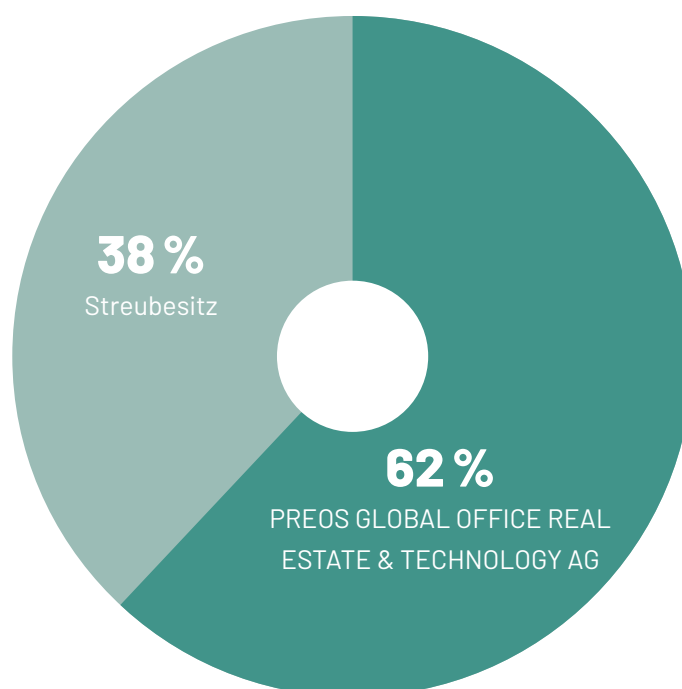
|                                    |                                     |
|------------------------------------|-------------------------------------|
| WKN                                | A0Z26C                              |
| ISIN                               | DE000A0Z26C8                        |
| Börsenkürzel                       | GAG                                 |
| Gesamtzahl der Aktien              | 37.525.000                          |
| Gezeichnetes Kapital               | 37.525.000 EUR                      |
| Börsenlisting                      | Freiverkehr Börse München, m:access |
| Designated Sponsor                 | mwb fairtrade Wertpapierhandelsbank |
| Research                           | First Berlin                        |
| Marktkapitalisierung<br>30.06.2021 | 101,31 Mio. EUR                     |

## Aktienkursentwicklung GORE-Aktie

1. Halbjahr 2021



## Aktionärsstruktur



# HAUPTVERSAMMLUNG 2021

Die ordentliche Hauptversammlung für das Geschäftsjahr 2020 der GORE fand am 9. September 2021 außerhalb des Berichtszeitraums statt. Die Aktionäre haben sämtlichen Tagesordnungspunkten mit mehr als 99 %

der Stimmen zugestimmt. Insgesamt waren rund 61,81 % des Grundkapitals vertreten. Die Hauptversammlung 2021 fand aufgrund der COVID-19-Pandemie erneut virtuell statt.





# FINANZKALENDER

## **08. Dezember 2021**

Münchner Kapitalmarkt Konferenz

## **Januar/Februar 2022**

Außerordentliche Hauptversammlung

# ZWISCHENBILANZ

## ZUM 30. JUNI 2021

GORE German Office Real Estate AG – Frankfurt am Main

### AKTIVA

**1. Halbjahr**  
vom 01.01.–30.06.2021  
**EUR**

**Vorjahr**  
vom 01.01.–31.12.2020  
**EUR**

|                                                                                  |                      |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                         |                      |                      |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände                                             | 6.040,17             | 8.768,33             |
| II. Finanzanlagen                                                                |                      |                      |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen                                            | 61.494.302,08        | 61.494.302,08        |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen                                        | 12.866.933,26        | 16.789.580,93        |
| Summe Anlagevermögen                                                             | 74.367.275,51        | 78.292.651,34        |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                         |                      |                      |
| I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                 |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                    | 0,00                 | 0,00                 |
| 2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen                                      | 118.137,05           | 186.816,58           |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                                                 | 517.992,77           | 433.735,84           |
| Summe Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                              | 636.129,82           | 620.552,42           |
| II. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks | 43.870,75            | 3.729,99             |
| Summe Umlaufvermögen                                                             | 680.000,57           | 624.282,41           |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                                             | 4.856,82             | 299,55               |
| <b>Zwischenbilanzsumme/Summe Aktiva</b>                                          | <b>75.052.132,90</b> | <b>78.917.233,30</b> |

# ZWISCHENBILANZ

## ZUM 30. JUNI 2021

GORE German Office Real Estate AG – Frankfurt am Main

| PASSIVA                                                | 1. Halbjahr<br>vom 01.01.–30.06.2021<br>EUR | Vorjahr<br>vom 01.01.–31.12.2020<br>EUR |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                 |                                             |                                         |
| I. Gezeichnetes Kapital                                | 37.525.000,00                               | 37.525.000,00                           |
| II. Kapitalrücklage                                    | 33.712.500,00                               | 33.712.500,00                           |
| III. Gewinnrücklagen                                   |                                             |                                         |
| 1. Gesetzliche Gewinnrücklage                          | 5.000,00                                    | 5.000,00                                |
| IV. Bilanzverlust                                      | -1.783.969,04                               | -1.672.988,13                           |
| Summe Eigenkapital                                     | 69.458.530,96                               | 69.569.511,87                           |
| <b>B. Rückstellungen</b>                               |                                             |                                         |
| 1. Sonstige Rückstellungen                             | 165.144,80                                  | 91.780,00                               |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                            |                                             |                                         |
| 1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 0,00                                        | 118.689,58                              |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 5.325.178,13                                | 8.983.342,41                            |
| 3. Sonstige Verbindlichkeiten                          | 103.279,01                                  | 153.909,44                              |
| Summe Verbindlichkeiten                                | 5.428.457,14                                | 9.255.941,43                            |
| <b>Zwischenbilanzsumme/Summe Passiva</b>               | <b>75.052.132,90</b>                        | <b>78.917.233,30</b>                    |

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG VOM 1. JANUAR 2021 BIS ZUM 30. JUNI 2021

GORE GERMAN OFFICE REAL ESTATE AG  
FRANKFURT AM MAIN

|                                                                              | 1. Halbjahr<br>vom 01.01.–30.06.2021<br>EUR | Vorjahr<br>vom 01.01.–31.12.2020<br>EUR |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1. Sonstige betriebliche Erträge                                             | 0,00                                        | 17.983,90                               |
| 2. Personalaufwand                                                           |                                             |                                         |
| Löhne und Gehälter                                                           | 60.000,00                                   | 90.000,00                               |
| 3. Abschreibungen                                                            |                                             |                                         |
| auf immaterielle Vermögensgegenstände<br>des Anlagevermögens und Sachanlagen | 2.728,16                                    | 7.601,67                                |
| 4. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                        | 127.414,59                                  | 868.367,58                              |
| 5. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                      | 430.465,71                                  | 528.185,41                              |
| 6. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                          | 351.303,87                                  | 377.185,56                              |
| 7. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag                                      | 0,00                                        | 264.648,92                              |
| <b>8. Ergebnis nach Steuern</b>                                              | -110.980,91                                 | -1.061.634,42                           |
| 9. Sonstige Steuern                                                          | 0,00                                        | -112,00                                 |
| <b>10. Jahresfehlbetrag</b>                                                  | -110.980,91                                 | -1.061.522,42                           |
| 11. Verlustvortrag                                                           | -1.672.988,13                               | -611.465,71                             |
| <b>12. Bilanzverlust</b>                                                     | <b>-1.783.969,04</b>                        | <b>-1.672.988,13</b>                    |

# ANHANG

GORE German Office Real Estate AG, Frankfurt  
(vormals: Münchner Immobilien Center AG,  
Grünwald)  
für das erste Halbjahr  
vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2021

## A. Allgemeine Angaben zum Halbjahresabschluss

Der Halbjahresabschluss zum 30. Juni 2021 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.

Die Gesellschaft wird unter der Registernummer HRB 117334 im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main geführt.

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 Halbjahresabschlusses ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden. Die auf die vorhergehenden Jahresabschlüsse angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden beibehalten. Der Halbjahresabschluss 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 Rückzahlungsbzw. 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 sonstigen Vermögensgegenstände haben – wie im Vorjahr – eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.

### Eigenkapital

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

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 aus Rahmendarlehensverträgen in Höhe von TEUR 5.325 (Vorjahr: TEUR 8.983).

### Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Mietverträgen belaufen sich im laufenden Jahr auf TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 4).

### **Haftungsverhältnisse**

Tochtergesellschaften der GORE German Office Real Estate AG haben langfristige Asset Management Verträge mit der publity 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.

### **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 keine sonstigen betrieblichen Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung an.

#### **Finanzergebnis**

Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge betreffen in Höhe von TEUR 430 (Vorjahr: TEUR 528) Zinserträge von verbundenen Unternehmen.

Die Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffen in Höhe von TEUR 350 (Vorjahr: TEUR 189) Zinsen an verbundene Unternehmen.

### **E. Sonstige Angaben**

#### **Arbeitnehmer**

Die Gesellschaft beschäftigte neben dem Vorstand keine Arbeitnehmer.

#### **Vorstand**

Jörg Reinhardt, CEO

#### **Aufsichtsrat**

Hans-Dieter Sacher, Vorsitzender,  
Finanzvorstand  
Christoph Blacha, Rechtsanwalt  
Frank Schneider, Vorstand

#### **Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag**

Wesentliche Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Stichtag zum 30. Juni 2021 haben sich nicht ergeben.

Frankfurt am Main, 15. Oktober 2021

Jörg Reinhardt  
Vorstand der  
GORE German Office Real Estate AG

# STANDORTE UND ANSPRECHPARTNER

## **Frankfurt am Main**

Bockenheimer Landstraße 17–19

60325 Frankfurt am Main

Mail: [info@gore-ag.de](mailto: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](mailto: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