

2024

**ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 31. MÄRZ**



GATEWAY
REAL ESTATE

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2024	01.01.– 31.03.2023
Ertragskennzahlen		
Umsatzerlöse	39.200	1.940
Gesamtleistung	28.932	41.613
EBIT adj.	10.047	12.463
EBT	-4.757	-2.131
Konzernergebnis	-5.800	-3.733
Ergebnis je Aktie in €	-0,03	-0,02
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen		
	31.03.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	1.369.684	1.384.797
Eigenkapital	207.042	212.842
Eigenkapitalquote	15,1%	15,4%
Liquide Mittel	4.076	8.121
Nettofinanzschulden	947.189	953.632
Portfoliokennzahlen		
	31.03.2024	31.12.2023
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (gdv) in Mrd. €	5	5
Anzahl Projekte (Ende März)	10	10

Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

ÜBER UNS

—

DIE GATEWAY REAL ESTATE AG MIT IHREN TOCHTERUNTERNEHMEN IST EINER DER FÜHRENDEN BÖRSENNOTIERTEN ENTWICKLER VON WOHNIMMOBILIEN UND STADTQUARTIEREN IN RESSOURCENSCHONENDER HOLZBAUWEISE IN DEUTSCHLAND. BEI DER ENTWICKLUNG UNSERER IMMOBILIEN STEHT NACHHALTIGKEIT UND DER VERANTWORTUNGSVOLLE UMGANG MIT RESSOURCEN IM ZENTRUM UNSERES HANDELNS. ZIEL IST ES, DURCH UMWELTBEWUSSTES BAUEN DIE SCHÄDLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT ZU MINIMIEREN. WIR LEISTEN SOMIT EINEN ERHEBLICHEN BEITRAG ZUR REDUKTION DER KOHLENSTOFFDIOXID-KONZENTRATION IN DER ATMOSPHERE.

WIR ENTWICKELN DEUTSCHLANDWEIT NACHHALTIGE UND MODERNE WOHNQUARTIERE IN HOLZBAUWEISE, VORWIEGEND IN DEN TOP-8-STÄDTEN SOWIE AUSGEWÄHLTEN WACHSTUMSSTARKEN REGIONEN.

WIR STEHEN FÜR HÖCHSTE PROFESSIONALITÄT UND NACHHALTIGKEIT IN DER PROJEKTENTWICKLUNG, MASSGESCHNEIDERTE RISIKOOPTIMIERTE LÖSUNGEN UND EIN ERFAHRENES MANAGEMENT. DIE ANFORDERUNGEN EINER ANSPRUCHSVOLLEN, MARKTGERECHTEN UND NACHHALTIGEN PROJEKTENTWICKLUNG VERLANGEN DIE INTENSIVE ZUSAMMENARBEIT VON SPEZIALISTEN, DIE SICH GEGENSEITIG ERGÄNZEN UND INSPIRIEREN. BEI DER ENTWICKLUNG DECKEN WIR DIE GESAMTE WERTSCHÖPFUNGSKETTE VON DER AKQUISE VON GRUNDSTÜCKEN UND PROJEKTEN ÜBER DIE ENTWICKLUNG UND DEN BAU BIS HIN ZUM VERKAUF DER OBJEKTE AB.

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS & STRATEGIE

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt – es ist jeweils immer der gesamte GATEWAY-Konzern gemeint) ist mit einer Marktkapitalisierung von rund 147 Mio. € (zum 31. März 2024) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Gegründet 2006 blickt GATEWAY auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück und entwickelt derzeit (Stand 31. März 2024) Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von über 5 Mrd. €.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-8-Städte Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Köln, Leipzig, München und Stuttgart sowie ausgewählte wachstumsstarke Regionen und deckt alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojektes mit eigenen Teams inhouse ab. GATEWAY verfolgt bei ihren Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren. Im Rahmen der erweiterten Unternehmensstrategie strebt GATEWAY vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese langfristig zu halten und zu bewirtschaften (build-to-hold), um damit nachhaltige Einnahmen aus Mieterlösen zu erzielen. Dementsprechend werden die Segmente „Bestandsimmobilien“ und „Wohnimmobilienentwicklung“ mittelfristig weiter ausgebaut. Bis auf drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin, die über den Zeitablauf verkauft werden, hat GATEWAY ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ nahezu aufgegeben, um sich im Bereich der Entwicklung mehr auf das Segment „Wohnimmobilien“ mit der Entwicklung von Wohnimmobilien und Stadtquartieren zu konzentrieren.

Im Zusammenhang mit der Kalkulation und dem Controlling aller Projekte und deren Finanzierungen führt GATEWAY regelmäßig Sensitivitätsanalysen durch, in denen die Auswirkungen möglicher Baukostensteigerungen untersucht und geeignete Gegenmaßnahmen zur Kompensation geprüft werden. Beim Ankauf werden alle Projekte grundsätzlich einzeln bewertet und analysiert. Um eine engmaschige Kostenkontrolle und Steuerung zu ermöglichen, findet zudem monatlich für jedes Projekt ein interner Jour fixe statt, in dem jeweils auch der Vorstand involviert ist. Bei allen Verkäufen von Immobilien und Entwicklungsprojekten ist vom Vorstand wiederum der Immobilienausschuss einzubinden, der aus zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates besteht und seine Genehmigung für die Transaktion erteilen muss.

Bei der Akquisition neuer Grundstücke konzentriert sich GATEWAY auf Flächen, die noch nicht über einen final genehmigten Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan verfügen. Dies erlaubt es GATEWAY, durch ihre langjährige Kompetenz in der Baurechtschaffung Wertpotenziale zu heben und früh den Planungsprozess von Developments selbst zu bestimmen. GATEWAY fokussiert sich bei Grundstückskäufen immer auf die Immobilienentwicklung und nicht auf den spekulativen Weiterverkauf unbebauter Grundstücke. Mit dem Neubau von dringend benötigten Wohnflächen in Deutschland erfüllt GATEWAY somit auch einen gesellschaftlichen Auftrag.

Beim Verkauf ihrer Development-Projekte adressiert GATEWAY ausschließlich institutionelle Investoren, agiert mit schlanken und wiederkehrenden Verkaufsstrukturen und setzt vorrangig auf ein Forward-Sales-Modell, bei dem der Verkauf der Objekte an Investoren mit Erhalt der Baugenehmigung erfolgt. GATEWAY stellt danach die Projekte fertig, erzielt aber bereits mit Abschluss des Vertrages über einen Forward Sale Erlöse entsprechend dem Baufortschritt. Diese Strategie, verbunden mit vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen, erlaubt es GATEWAY, mit Developments langfristige und stabile Cashflows zu generieren. Das bisherige Geschäft der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien setzt GATEWAY zur Risikodiversifizierung weiter fort.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

In den ersten drei Monaten 2024 konnten die vorhandenen Projektentwicklungen wie geplant vorangetrieben werden. Außerdem wurde der Verkauf des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße mit einem Kaufpreis von 35,0 Mio. € vollzogen und damit verbundene Finanzierungen zurückgeführt. Für die Bestandsimmobilie Duisburg wurde ein Kaufvertrag mit einem Kaufpreis von 6,8 Mio. € unterzeichnet und die Renditeimmobilie damit in einen verkaufsbereiten Zustand versetzt.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns zum 31. März 2024 vermindert sich leicht um 15,1 Mio. € auf insgesamt 1.369,7 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2023 (1.384,8 Mio. €).

Auf der Aktivseite ist der Rückgang auf die kurzfristigen Vermögenswerte zurückzuführen, die sich insgesamt um 9,4 Mio. € auf 1.061,4 Mio. € reduzierten. Bei dem Rückgang ist jedoch die gegenläufig wirkende Umgliederung der unter den Renditeimmobilien ausgewiesenen Bestandsimmobilie in Duisburg in Höhe von 6,8 Mio. € zu berücksichtigen. Diese konnte durch das Signing eines Kaufvertrages im ersten Quartal 2024 in einen verkaufsbereiten Zustand versetzt werden und wurde daher unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen. Der Wert der vom Konzern gehaltenen Renditeimmobilien betrug zum Berichtsstichtag damit 231,6 Mio. € (31. Dezember 2023: 238,5 Mio. €).

Aufgrund des im 1. Quartal 2024 durchgeführten Verkaufs des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße in Höhe von 35,0 Mio. € infolge des von der Stadt Hamburg ausgeübten Vorkaufsrechts reduzierten sich die Vorräte um insgesamt 11,2 Mio. €. Gegenläufig wirkten sich die über die Bestandsveränderungen erfassten Projektentwicklungskosten in Höhe von 24,1 Mio. € aus. Die liquiden Mittel verminderten sich um 4,0 Mio. € auf 4,1 Mio. €.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 158,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 156,5 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 120,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 119,1 Mio. €) entfiel.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 31. März 2024 insgesamt 1.004,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 1.015,5 Mio. €). Davon entfielen 161,2 Mio. € auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2023: 161,1 Mio. €), die unverändert blieben. Außerdem entfielen 796,8 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2023: 810,1 Mio. €). Diese verminderten sich im Wesentlichen durch die Rückführung der Finanzierung für die Projektentwicklung Hamburg Seevestraße um 35,0 Mio. €. Erhöhend wirkten sich aufgelaufene Zinsen und Zuführungen zu den weiteren Finanzierungen von Projektentwicklungen aus.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 31. März 2024 auf 207,0 Mio. € (31. Dezember 2023: 212,8 Mio. €). Der Rückgang resultiert aus dem negativen Konzerngesamtergebnis in Höhe von -5,8 Mio. €. Aufgrund der gesunkenen Bilanzsumme belief sich die Eigenkapitalquote des Konzerns zum 31. März 2024 auf 15,1% und ist damit leicht gesunken (31. Dezember 2023: 15,4%).

4. FINANZLAGE

Die in den ersten drei Monaten 2024 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einem Rückgang der Zahlungsmittel zum 31. März 2024, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit. Grund für die Auszahlungen sind Rückzahlungen aufgrund der zurückgeführten Finanzierung für das Projekt Hamburg Seevestraße in Höhe von 35,0 Mio. €. In gleicher Höhe führte die Veräußerung zu Mittelzuflüssen im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit. Diese reduzierten sich jedoch durch die fortschreitenden Bauaktivitäten und die damit verbundene Ausweitung des Vorratsvermögens.

— VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2024	01.01.– 31.03.2023
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	20.181	-38.423
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-524	-150
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-23.702	36.240
Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-4.045	-2.333
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	8.121	8.951
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	4.076	6.618

Der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug in den ersten drei Monaten 20,2 Mio. €. Der Mittelzufluss erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich um 58,6 Mio. €, was auf die Veräußerung des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße in Höhe von 35,0 Mio. € sowie die vergleichsweise geringere Ausweitung des Vorratsvermögens um 11,2 Mio. € (Q1 2023: 48,1 Mio. €) durch Bauaktivitäten von Projektentwicklungen zurückzuführen ist. Gleichzeitig wurden im Vorjahr noch offene Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4,1 Mio. € beglichen. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag mit -0,5 Mio. € durch Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien über dem Vorjahr.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -23,7 Mio. € begründet sich durch die Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 41,1 Mio. €, vor allem durch die Rückführung der Darlehensverbindlichkeit in Zusammenhang mit der Finanzierung des Projekts Hamburg Seevestraße in Höhe von 25,4 Mio. €.

Gegenläufig wirkten sich die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 17,5 Mio. € aus. Mit den Kreditmitteln wurden vor allem Bauaktivitäten für die Berliner Projektentwicklungen des Bereichs Gewerbeimmobilien finanziert.

Die Nettoabnahme betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2024 insgesamt -4,0 Mio. €, was dazu führte, dass sich die liquiden Mittel auf 4,1 Mio. € zum 31. März 2024 reduzierten. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 hatten die liquiden Mittel 8,1 Mio. € betragen.

5. ERTRAGSLAGE

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2024 erwirtschaftete der Konzern Gateway Real Estate AG Umsatzerlöse von insgesamt 39,2 Mio. € (Q1 2023: 1,9 Mio. €). Diese resultieren vor allem aus der Veräußerung des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße mit einem Kaufpreis in Höhe von 35,0 Mio. €. Gleichzeitig konnten die Vermietungsleistungen deutlich um 2,3 Mio. € auf 4,2 Mio. € gesteigert werden.

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von -11,0 Mio. € (Q1 2023: 37,3 Mio. €), die sich im Wesentlichen aus dem Abgang des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße in Höhe von -35,0 Mio. € und durch die laufenden aktivierten Bauleistungen und Bauzeitinsen zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 0,7 Mio. € (Q1 2023: 2,4 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 28,9 Mio. € (Q1 2023: 41,6 Mio. €).

Gegenüber der Vorjahresperiode reduzierten sich die Bestandsveränderungen aufgrund des oben genannten Abgangs des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße um 48,3 Mio. €. Bereinigt um diesen Effekt wären die Bestandsveränderungen aufgrund im Vergleich zur Vorjahresperiode rückläufigen Bauaktivitäten nur um 13,3 Mio. € zurückgegangen.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum entsprechend mit 14,7 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 12,1 Mio. € vermindert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (13,3 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (1,4 Mio. €). Der Personalaufwand in den ersten drei Monaten 2024 reduzierte sich aufgrund von zurückgegangenen Personalzahlen um 0,2 Mio. € auf 0,9 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich vor allem aufgrund erfasster Wertminderungen auf sonstige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 1,8 Mio. € auf 3,3 Mio. €. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2024 ein Betriebsergebnis in Höhe von 10,0 Mio. € (Q1 2023: 12,5 Mio. €).

Das Finanzergebnis der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2024 betrug -14,8 Mio. € (Q1 2023: -14,6 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 18,0 Mio. € (Q1 2023: 17,3 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 3,2 Mio. € (Q1 2023: 2,7 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag bei -4,8 Mio. € (Q1 2023: -2,1 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 1,0 Mio. € (Q1 2023: 1,6 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von -5,8 Mio. € (Q1 2023: -3,7 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von -0,03 € (unverwässert, Q1 2023: -0,02 €) beziehungsweise -0,03 € (verwässert, Q1 2023: -0,02 €). Das EBIT adjusted betrug 10,0 Mio. € (Q1 2023: 12,5 Mio. €).

6. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken, denen die Gateway Real Estate AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, sowie die Chancen, die sich für die Gesellschaft ergeben, wurden im Geschäftsbericht 2023 auf den Seiten 42–49 ausführlich beschrieben. Dabei wurde das Risikomanagementsystem des Konzerns erläutert, immobilienpezifische und unternehmensspezifische Risiken und jeweils deren Eintrittswahrscheinlichkeit wurden dargestellt sowie die potenziellen finanziellen Auswirkungen anhand einer Risikoklassifizierung kategorisiert.

Es bestehen insgesamt bestandsgefährdende Risiken in Bezug auf Finanzierung und Liquidität für die Gateway Real Estate AG und den Konzern aufgrund der Tatsache, dass Finanzierungen oder Erlöse aus Projektveräußerung nicht oder nicht rechtzeitig realisiert werden können. Nichtverlängerungen bei einzelnen Projekten würden jedoch einzeln betrachtet keine Auswirkung auf die Fortführung der Unternehmenstätigkeit haben. Aufgrund der geführten Gespräche und bislang getroffener Vereinbarungen geht der Vorstand gegenwärtig von einer überwiegend wahrscheinlichen Prolongation und einer Neuordnung der Finanzierungsstruktur aus. Entsprechend wurde der Konzernabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Angaben im Konzernanhang 2023 im Abschnitt „2.1 Grundlagen des Konzernabschlusses“ auf Seite 68, „3.7 Liquiditätsrisiko“ auf Seite 89, „6.11 Finanzverbindlichkeiten“ auf Seite 105, „7.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ auf Seite 124 sowie die Angaben im Konzernlagebericht 2023 in den Abschnitten „3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken“ auf Seite 43 und „3.2.3 Gesamteinschätzung der Risikolage“ auf Seite 48, in denen der Vorstand die in Bezug auf Finanzierung und Liquidität bestehenden bestandsgefährdenden Risiken beschreibt.

Durch wirtschaftliche Schwierigkeiten anderer Unternehmen können sich gegebenenfalls Chancen eröffnen, Immobilien in besonders attraktiven Lagen oder zu besonders günstigen Konditionen zu erwerben. Dies böte ebenfalls die Chance, Immobilien zu günstigeren Preisen als ursprünglich angenommen zu erwerben. Im Übrigen verweisen wir auf den Chancenbericht im Geschäftsbericht 2023 auf der Seite 49.

7. PROGNOSEBERICHT

AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 17. September 2024 hat GATEWAY eine qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2024 kommuniziert. Für das laufende Jahr 2024 erwartet die Gesellschaft aufgrund bereits erreichter Ergebnisse sowie der positiven Entwicklung jüngster Verhandlungen als Konzernergebnis ein EBIT adjusted von 20–30 Mio. € sowie ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von 2,5–7,5 Mio. €. Ausschlaggebend für die Geschäftsentwicklung sind im Wesentlichen die bereits eingetretenen und noch geplanten Verkäufe im Segment Wohnimmobilienentwicklung.

Aufgrund der geplanten Verkäufe geht der Vorstand von einem leicht sinkenden GDV auch in 2024 aus.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2024

IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 31. MÄRZ 2024

AKTIVA

in Tsd. €	31.03.2024	31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Sachanlagen	0	0
Renditeimmobilien	231.633	238.527
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	0	0
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	65.143	64.057
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	1.398	1.431
Latente Ertragsteuerforderungen	10.113	9.940
	308.287	313.955
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	908.699	919.906
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.172	989
Laufende Ertragsteuerforderungen	229	229
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	74.737	74.119
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	65.684	67.478
Liquide Mittel	4.076	8.121
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.800	0
	1.061.397	1.070.842
	1.369.684	1.384.797

PASSIVA

in Tsd. €	31.03.2024	31.12.2023
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	186.764	186.764
Kapitalrücklage	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	402.836	407.308
Nicht beherrschende Anteile	6.573	7.901
	207.042	212.842
Langfristige Schulden		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	120.069	119.135
Latente Ertragsteuerschulden	38.068	36.937
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	158	433
	158.295	156.505
Kurzfristige Schulden		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	3.892	3.881
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	796.757	810.147
Laufende Ertragsteuerschulden	6.441	6.557
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	161.177	161.113
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	34.282	32.038
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	1.798	1.714
	1.004.347	1.015.450
	1.369.684	1.384.797

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2024

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2024	01.01.– 31.03.2023
Umsatzerlöse	39.200	1.940
Bestandsveränderungen	-10.983	37.307
Sonstige betriebliche Erträge	715	2.366
Gesamtleistung	28.932	41.613
Materialaufwand	-14.650	-26.587
Personalaufwand	-935	-1.142
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	0	-85
Abschreibungen und Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-24	-71
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.276	-1.265
Betriebsergebnis	10.047	12.463
Zinserträge	3.226	2.684
Zinsaufwendungen	-18.030	-17.278
Finanzergebnis	-14.804	-14.594
Ergebnis vor Ertragsteuern	-4.757	-2.131
Ertragsteuern	-1.043	-1.602
Konzernergebnis	-5.800	-3.733
Sonstiges Ergebnis	0	0
Konzerngesamtergebnis	-5.800	-3.733
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-4.472	-3.674
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	-1.328	-59
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	-0,03	-0,02
Ergebnis je Aktie (verwässert)	-0,03	-0,02

IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2024

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2024	01.01.– 31.03.2023
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzerngesamtergebnis	-5.800	-3.733
Anpassungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	0	16
Abschreibungen auf Sachanlagen	0	53
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	0	85
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	23
Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	3.389	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	0	-2.111
Wertminderungen (Impairments)	1.962	1
Steueraufwendungen	1.042	1.602
Netto-Finanzierungsaufwendungen	14.800	14.594
Veränderungen bei:		
Vorräte	11.206	-48.141
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	-183	-758
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-247	-110
Nicht finanzielle Vermögenswerte	1.827	7.795
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	-668	-4.055
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	84	748
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	11	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-1.064	155
Gezahlte Zinsen	-5.978	-4.195
Erhaltene Ertragsteuern	0	6
Gezahlte Ertragsteuern	-200	-398
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	20.181	-38.423
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-524	-86
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	0	-18
Erwerb von Sachanlagen	0	-16
Veräußerung konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegebener liquider Mittel	0	-30
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-524	-150
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	17.482	41.436
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	-40	-41
Rückzahlungen von Darlehen	-41.144	-5.155
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-23.702	36.240
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds	-4.045	-2.333
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	8.121	8.951
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	4.076	6.618

IFRS-KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2024

in Tsd. €	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital			Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern- ergebnis			
Stand 01.01.2023	186.764	-389.131	573.257	370.890	8.159	379.049
Gewinn/Verlust	0	0	-3.674	-3.674	-59	-3.733
Veränderung des Konsolidierungskreises/ Anteilsveräußerung	0	0	-9	-9	-83	-92
Stand 31.03.2023	186.764	-389.131	569.574	367.207	8.017	375.224
Stand 01.01.2024	186.764	-389.131	407.308	204.941	7.901	212.842
Gewinn/Verlust	0	0	-4.472	-4.472	-1.328	-5.800
Stand 31.03.2024	186.764	-389.131	402.836	200.469	6.573	207.042

FINANZKALENDER

30. September 2024	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht
30. Oktober 2024	Hauptversammlung
29. November 2024	Veröffentlichung Quartalsmitteilung (Stichtag Q3)

IMPRESSUM

Herausgeber

Gateway Real Estate AG
Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

Tel. +49 30 40 363 47-0
Fax +49 30 40 363 47-99
info@gateway-re.de
www.gateway-re.de

Projektmanagement

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,
Frankfurt am Main

Gestaltung

2dKontor – Apenrade, Dänemark