

ZWISCHENBERICHT ZUM 31. MÄRZ 2019



AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Umsatzerlöse	11.611	3.028
Wertänderung von Renditeimmobilien	1.770	
EBIT (adjusted)	7.021	5.271
Konzernergebnis	-2.831	-1.246
Ergebnis je Aktie	-0,02	-0,08
	31.03.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	774.282	798.616
Eigenkapital	145.535	148.425

ÜBER UNS

Die Gateway Real Estate AG ist einer der führenden Entwickler von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland. Wir fokussieren uns deutschlandweit auf sieben Regionen mit einer starken Nachfrage nach hochwertigen Immobilien.

Bei der Entwicklung deckt die Gateway Real Estate AG mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette von der Akquise von Grundstücken und Projekten über die Entwicklung und den Bau bis hin zum Verkauf der Objekte ab. Ergänzend dazu verfügen wir über ein exzellentes Netzwerk und etablierte Partnerschaften. Für unsere Aktionäre generieren wir so attraktive Renditen.

INHALT

- 02 Vorstandsvorwort
- 04 IFRS-Konzernbilanz
- 06 IFRS-Konzerngesamtergebnisrechnung
- 08 IFRS-Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 10 IFRS-Konzernkapitalflussrechnung
- 12 IFRS-Konzernanhang
- 28 Finanzkalender/Impressum

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das Jahr 2019 war für die Gateway Real Estate AG bislang ebenso erfolgreich wie intensiv. Nachdem wir bereits im vergangenen Jahr die Weichen für eine Erweiterung unseres Geschäftsmodells gestellt hatten, ging es im ersten Quartal um die konkrete Umsetzung der neuen Strategie.

GATEWAY gehört jetzt zu den führenden Entwicklern von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland. Kurz nach Ende des ersten Quartals konnten wir unsere umfassende Entwicklungspipeline auf 4,1 Mrd. € Gross Development Volume (GDV), also den Bruttowert aller unserer gesicherten Entwicklungsprojekte, ausbauen. So werden wir für den amerikanischen IT- und Beratungskonzern IBM in Stuttgart einen Technocampus entwickeln. Auf rund 42.000 qm sollen 3.500 Mitarbeiter Platz finden. Die Fertigstellung des Vorzeigeprojektes ist bereits für das Jahr 2021 geplant. Hinzu kommen rund 1,4 Mrd. € an potenziellen Entwicklungsprojekten. Für mehrere unserer Entwicklungsprojekte befinden wir uns bereits in konkreten Verhandlungen über so genannte Forward Sales. Dabei verkaufen wir die mit Baugenehmigung entwickelten Objekte an Investoren und stellen diese anschließend fertig. Mit dem Abschluss des Vertrages über einen Forward Sale generieren wir dann für die GATEWAY Erlöse entsprechend dem Baufortschritt.

Drei Objektverkäufe konnten wir im ersten Quartal aus unserem Bestandsportfolio verzeichnen. Für weitere zahlreiche Objekte haben wir attraktive Letters of Intent abgeschlossen und befinden uns in intensiven Gesprächen mit potenziellen Käufern. Dementsprechend gehen wir von einem Vollzug der Verkäufe im Jahresverlauf aus.

Erfreuliche Erfolge haben wir auch im Finanzbereich bzw. bei unserer Kapitalmarktpräsenz erzielt. So wechselten wir mit der Notierung unserer Aktie von der Börse Stuttgart in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse. Wir sind nun in Deutschland im höchsten Qualitätssegment gelistet. Damit erhöhen wir die Visibilität unserer Aktie für nationale und internationale Investoren. Der Wechsel war der erste erfolgreiche Börsengang im Prime Standard in diesem Jahr. Zeitgleich hatten wir eine Kapitalerhöhung angekündigt. Zur Verfügung standen uns dazu bis zu 10 Prozent aus dem genehmigten Kapital, die wir bei institutionellen Anlegern aus Deutschland und anderen Ländern platzieren konnten. Die Kapitalmaßnahme wurde trotz eines herausfordernden Umfelds vom Markt mit großer Nachfrage angenommen. Mit dem Zufluss aus der Kapitalerhöhung werden wir unser künftiges Wachstum beschleunigen und unsere Finanzierungsstruktur verbessern. Dazu haben wir bereits für rund 50 Mio. € Darlehen aus Zwischenfinanzierungen zurückgeführt und dadurch unsere

Zinsaufwendungen um einen hohen einstelligen Millionenbetrag reduziert. Zwischenfinanzierungen nutzen wir beispielsweise zum Erwerb von Grundstücken für künftige Projekte oder im Rahmen von Projektentwicklungen, bis diese durch Forward-Sales oder Verkäufe refinanziert werden.

Im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung hat auch unser Mehrheitsaktionär Aktien aus seinem Bestand verkauft. Wir haben nun einen Freefloat von rund 25 Prozent. Damit erhöht sich die Liquidität der Aktie und sie ist besser handelbar. Entsprechend hat sich unser Aktionärskreis deutlich erweitert. Neben nationalen und europäischen Investoren konnten wir auf einer Roadshow in New York auch Anleger aus Übersee vom Geschäftsmodell der Gesellschaft überzeugen.

Mit der Anpassung unseres Geschäftsmodells und den erfolgreichen Kapitalmarkttransaktionen haben wir wesentliche Schritte für die erfolgreiche Zukunft und das künftige Wachstum der GATEWAY gemacht. Wir sehen einen unverändert hohen Bedarf an Gewerbe- und Wohnimmobilien in den Top-7-Städten und in den wachstumsstarken Metropolregionen in Deutschland. Von dieser hohen Nachfrage wollen wir weiter profitieren. Mit unseren erfolgreichen operativen Tochtergesellschaften, einem etablierten Netzwerk für alle Phasen der Projektentwicklung – dem Erwerb von Grundstücken, der Bauphase und dem Verkauf von Entwicklungsprojekten – sind wir bestens gerüstet für diesen Weg.

In Folge der verstärkten Ausrichtung auf das Projektgeschäft sind unsere Erlöse nun stärker durch den Verkauf und die Übergabe von Projekten beeinflusst. Abhängig vom jeweiligen Verkaufs-/Übergabezeitpunkt der Projekte können auch aufeinanderfolgende Quartalsergebnisse deutlich voneinander abweichen. So wurden – entsprechend unserer Planung – im ersten Quartal keine Projekte abgeschlossen bzw. übergeben. Dementsprechend lag das adjustierte EBIT bei 7.021 Tsd. €. Verkäufe von Entwicklungsprojekten und Bestandsimmobilien sowie die damit einhergehenden Umsatzerlöse werden wiederum innerhalb des Jahres erwartet.

Mit freundlichen Grüßen



Manfred Hillenbrand



Tobias Meibom

KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2019

IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 31. MÄRZ 2019

AKTIVA

in Tsd. €	Anhang	31.03.2019	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	6.1	39.897	39.900
Sachanlagen		3.238	469
Renditeimmobilien	6.2	98.530	238.197
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	6.3	34.027	35.668
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		6.366	9.570
Latente Ertragsteuerforderungen		2.900	4.826
		184.958	328.630
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	6.4	351.002	342.736
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.484	1.810
Laufende Ertragsteuerforderungen		635	652
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		13.071	11.740
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte		3.702	3.527
Liquide Mittel	6.5	36.904	73.931
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.6	182.526	35.590
		589.324	469.986
		774.282	798.616

PASSIVA

in Tsd. €	Anhang	31.03.2019	31.12.2018
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	6.7	169.785	169.785
Kapitalrücklage	6.7	-73.266	-73.266
Kumuliertes Konzernergebnis	6.7	46.242	49.313
Nicht beherrschende Anteile	6.7	2.774	2.593
		145.535	148.425
Langfristige Schulden			
Sonstige langfristige Rückstellungen		562	639
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.8	298.309	398.449
Latente Ertragsteuerschulden		16.943	22.831
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		2.353	
Sonstige langfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten		5	5
		318.172	421.924
Kurzfristige Schulden			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen		3.993	3.619
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.8	188.121	191.663
Laufende Ertragsteuerschulden		4.552	4.263
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen		9.140	10.587
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		2.275	3.137
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten		2.734	14.998
Schulden in direktem Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten	6.9	99.760	
		310.575	228.267
		774.282	798.616

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2019

in Tsd. €	Anhang	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.18
Umsatzerlöse	6.10	11.611	3.028
Bestandsveränderungen	6.11	8.266	6.898
Sonstige betriebliche Erträge	6.13	956	58
Gesamtleistung		20.833	9.984
Materialaufwand	6.12	-8.245	-1.868
Personalaufwand		-2.500	-1.850
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien		1.770	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-150	-15
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.13	-4.711	-980
Betriebsergebnis		6.997	5.271
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern		24	
Zinserträge		212	107
Zinsaufwendungen		-9.566	-6.606
Finanzergebnis	6.14	-9.330	-6.499
Ergebnis vor Ertragsteuern		-2.333	-1.228
Ertragsteuern	6.15	-498	-18
Konzernergebnis		-2.831	-1.246
Sonstiges Ergebnis			
Konzerngesamtergebnis		-2.831	-1.246
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		-2.836	-1.601
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		5	355
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	6.16	-0,02	-0,08
Ergebnis je Aktie (verwässert)	6.16	-0,02	-0,08

IFRS-KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2019

in Tsd. €	Anhang	
Stand 31.12.2017		
Verlust		
Sonstige		
Stand 31.03.2018		
Stand 31.12.2018		
Verlust		
Sonstige		
Stand 31.03.2019		

Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumuliertes Konzernergebnis	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
21.175	-20.601	16.173	16.747	405	17.152
		-1.601	-1.601	355	-1.246
21.175	-20.601	14.572	15.146	760	15.906
169.785	-73.266	49.313	145.832	2.593	148.425
		-2.836	-2.836	5	-2.831
		-235	-235	176	-59
169.785	-73.266	46.242	142.761	2.774	145.535

IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2019

in Tsd. €	Anhang	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzerngesamtergebnis		-2.831	-1.246
Anpassungen:			
Abschreibungen auf Sachanlagen		146	14
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte		3	
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		14	
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)		-1.770	
Gewinn- oder Verlustanteil an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern		-24	
Netto-Finanzierungsaufwendungen		9.554	6.499
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		-465	
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Tochterunternehmen		-832	
Steueraufwendungen		497	18
Veränderungen bei:			
Vorräten		-7.434	-33.289
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		4.017	4
nicht finanzielle Vermögenswerte		-257	-322
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		5.849	-2.559
nicht finanzielle Verbindlichkeiten		-12.008	474
sonstigen Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		297	219
Cash-Zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-5.244	-30.188
Gezahlte Zinsen		-2.049	-3.626
Erhaltene Ertragsteuern		218	
Gezahlte Ertragsteuern		-217	-9

in Tsd. €	Anhang	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-7.291	-33.823
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Erhaltene Zinsen		237	107
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		400	
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)		7.300	
Erwerb von Sachanlagen		-130	-2
Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		-2.581	-2.427
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		5.226	-2.322
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus anderen finanziellen Verbindlichkeiten		6.255	76.262
Gebühren für nicht in Anspruch genommene finanzielle Verbindlichkeiten		-51	-464
Rückzahlung von Ausleihungen		-32.058	-34.894
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-25.854	40.904
Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		-27.919	4.759
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds		-9.108	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.		73.931	14.504
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.03.		36.904	19.263

KONZERNANHANG ZUM 31. MÄRZ 2019

1. BERICHTENDES UNTERNEHMEN

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“ oder „Unternehmen“ genannt) und ihre Tochtergesellschaften haben sich auf die Entwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilien zum Verkauf sowie den opportunistischen An- und Verkauf von Gewerbebestandsimmobilien spezialisiert.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 93304 eingetragene GATEWAY hat ihren Sitz und ihre Geschäftsadresse in The Squire, Zugang 13, Am Flughafen, 60549 Frankfurt am Main.

Die Aktien der GATEWAY werden an der Frankfurter Börse gehandelt und insofern handelt es sich um eine börsennotierte bzw. kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne der aktien- und handelsrechtlichen Vorschriften.

Der Vorstand hat den Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2019 am 31. Mai 2019 aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

2. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Im Folgenden werden die diesem Abschluss zugrundeliegenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

2.1 GRUNDLAGEN

Dieser zusammengefasst dargestellte Konzernzwischenabschluss wurde in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard (IAS) 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt.

Der Konzernzwischenabschluss der Gesellschaft wurde nach den zum 31. März 2019 gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS, einschließlich der Interpretationen des IFRS IC), wie sie von der EU übernommen wurden, aufgestellt.

Die Anforderungen der IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Nach dem Periodisierungsprinzip sind Aufwendungen und Erträge unabhängig von ihrer Zahlung den jeweiligen Perioden zugeordnet.

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Eine Ausnahme hiervon bilden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Renditeimmobilien) und Derivate, die mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Die der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Die GATEWAY stellt ihren Konzernzwischenabschluss in Euro (€) auf. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem die GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften operieren und ist daher deren funktionale Währung. Die Beträge werden grundsätzlich in tausend Euro (Tsd. €) dargestellt und so kann es sowohl in den einzelnen Tabellen des Anhangs als auch im Vergleich der Werte des Anhangs mit den übrigen Abschlussbestandteilen zu Rundungsdifferenzen kommen.

Der Konzernzwischenabschluss ist im Zusammenhang mit dem geprüften und veröffentlichten IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 und dem darin enthaltenen Anhang zu lesen. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die der Konzern in diesem Konzernzwischenabschluss angewendet hat, entsprechen grundsätzlich denen, die im Konzernabschluss für das Jahr 2018 angewendet wurden.

2.2 ERSTANWENDUNG VON IFRS 16

Im Geschäftsjahr wird erstmals IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ angewendet, der im Januar 2016 durch das IASB veröffentlicht wurde. IFRS 16 ersetzt die vorhandenen Regelungen zu Leasingverhältnissen, inklusive IAS 17 „Leasingverhältnisse“, IFRIC 4 „Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält“, SIC-15 „Operating-Leasingverhältnisse-Anreize“ und SIC-27 „Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen“.

IFRS 16 führt ein einheitliches Rechnungslegungsmodell ein, wonach Leasingverhältnisse in der Bilanz des Leasingnehmers zu erfassen sind. Die bisherige Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasing nach IAS 17 für den Leasingnehmer entfällt. Ein Leasingnehmer erfasst ein Nutzungsrecht (Right of Use Asset), das sein Recht auf die Nutzung des zugrundeliegenden Vermögenswertes darstellt, sowie eine Schuld aus dem Leasingverhältnis, die seine zukünftige Zahlungsverpflichtung zu Leasingzahlungen darstellt.

Die Nutzungsrechte werden in den Bilanzpositionen ausgewiesen, in denen die dem Leasingvertrag zugrundeliegenden Vermögenswerte ausgewiesen worden wären, wenn sie im Eigentum der GATEWAY stehen würden. Die Nutzungsrechte werden daher zum Stichtag im Wesentlichen in den Posten der Grundstücke und Gebäude ausgewiesen. Das Nutzungsrecht entspricht grundsätzlich dem Barwert sämtlicher ausstehender Leasingzahlungen zuzüglich aller bei oder vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen, der anfänglichen direkten Kosten sowie möglicher Demontage- oder Wiederherstellungskosten. Erhaltene Leasinganreize sind von dem ermittelten Nutzungsrecht abzuziehen. Zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung gibt es keine Erkenntnisse bezüglich möglicher zukünftiger Demontage- oder Wiederherstellungskosten und die direkten Kosten bleiben zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung unberücksichtigt (IFRS 16 C10(d)). Das aktivierte Nutzungsrecht wird über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben sowie gegebenenfalls um Wertminderungen korrigiert.

Der erstmalige Ansatz der Leasingverbindlichkeit bestimmt sich als Barwert der zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung noch nicht geleisteten Leasingzahlungen aus den Leasingverhältnissen, die gemäß IAS 17 als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert wurden. Die Leasingzahlungen werden mit dem zum Zeitpunkt der Erstanwendung gültigen Grenzfremdkapitalkostensatz abgezinst, der die Laufzeit der einzelnen Assetklassen sowie die mit dem Geschäftsmodell zusammenhängenden Risiken berücksichtigt.

Die Bilanzierung beim Leasinggeber entspricht im Wesentlichen den ehemaligen Vorschriften des IAS 17. Leasinggeber müssen auch weiterhin auf Basis der Verteilung der Chancen und Risiken eine Klassifizierung in Finanzierungs- und Operating-Leasingverhältnisse vornehmen. Die Einführung des IFRS 16 führte zu keiner Anpassung der ursprünglichen Klassifizierung.

Die GATEWAY bilanziert Leasingverhältnisse erstmalig zum 01. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode. Dabei wird in Einklang mit den Übergangsvorschriften auf die Anpassung der Vorjahreszahlen verzichtet.

Die GATEWAY wendet beim Übergang auf den neuen Standard die folgenden von IFRS 16 gewährten Wahlrechte und Ermessensentscheidungen an:

- Zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung wurde nicht erneut beurteilt, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis darstellt oder beinhaltet. Stattdessen wurde IFRS 16 auf Vereinbarungen angewendet, die zuvor unter IAS 17 und IFRIC 4 als Leasingverhältnisse eingestuft wurden.
- Bei den bisher gemäß IAS 17 als Operating-Lease klassifizierten Leasingverträgen wird die Leasingverbindlichkeit mit dem Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen angesetzt, abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz zum 01. Januar 2019. Der gewichtete durchschnittliche Grenzfremdkapitalzinssatz betrug 1,61%. Das zugehörige Nutzungsrecht wird grundsätzlich in Höhe der Leasingverbindlichkeit erfasst. Eine Ausnahme ergibt sich für Vertragsverhältnisse, die vorschüssige Leasingzahlungen beinhalten.
- Leasingverhältnisse, die spätestens am 31. Dezember 2019 enden, werden unabhängig von der ursprünglichen Vertragslaufzeit als kurzfristige Leasingverhältnisse bilanziert.
- Für Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten (kurzfristige Leasingverhältnisse) wurde auf eine Erfassung des Nutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit verzichtet. Die mit diesen Leasingverhältnissen verbundenen Leasingzahlungen werden als Aufwand erfasst. Die Vereinfachungsregelung für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert wurde nicht angewandt.

- Eine Prüfung hinsichtlich möglicher Wertminderungen erfolgt nicht. Stattdessen werden vereinfachend die zum 31. Dezember 2018 gebildeten Rückstellungen hinsichtlich möglicher belasteter Leasingverhältnisse untersucht.
- Bei der Bewertung des Nutzungsrechts zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung bleiben die anfänglichen direkten Kosten unberücksichtigt.
- Bei der Bestimmung der Laufzeit und der Leasingzahlungen werden aktuelle Erkenntnisse in Bezug auf bestehende Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen berücksichtigt.

Im Rahmen der Erstanwendung von IFRS 16 zum 01. Januar 2019 wurden die Nutzungsrechte gemäß des Wahlrechts mit dem Betrag in Höhe der Leasingverbindlichkeit angesetzt.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Buchwerte der Nutzungsrechte zum 31. März 2019 aufgeführt:

in Tsd. €	31.03.2019
Nutzungsrechte an Grundstücken (Erbbaurechte)	94
Nutzungsrechte an Gebäuden und Einbauten	2.503
Nutzungsrechte an KFZ und Multifunktionsgeräten	187
Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen	2.784

Mit der Einführung von IFRS 16 werden die bislang als Aufwand erfassten Leasingzahlungen beim Leasingnehmer als Nutzungsrecht aktiviert, wodurch sich die operativen Aufwendungen reduzieren und die Abschreibungen sowie Zinsaufwendungen steigen. Hieraus ergibt sich im ersten Quartal ein unwesentlicher Effekt auf das EBIT adjusted.

3. KLASSEN DER FINANZINSTRUMENTE

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IFRS 9 überleitet und die beizulegenden Zeitwerte (Fair Value) der Finanzinstrumente angegeben.

					31.03.2019
	Buchwert				Fair Value
in Tsd. €	zwingend zu FVtPL	FVtOCI – Eigenkapitalinstrumente	Finanzielle Vermögenswerte – AmC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC	
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert					
Eigenkapitalinvestments		480			480
Eingebettete Derivate	2.690				2.690
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			1.484		1.484
Darlehen			3.889		3.889
Kauttionen für gemietete Büroräume			82		82
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte			12.297		12.297
Liquide Mittel			36.904		36.904
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden					
Kommanditkapital nicht beherrschende Anteile	151				151
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				206.899	206.899
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen				115.996	116.198
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten				144.903	156.931
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten				18.706	18.706
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				9.140	9.140
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten				2.275	2.275

3. KLASSEN DER FINANZINSTRUMENTE

	Buchwert				31.12.2018
	zwingend zu FVtPL	FVtOCI – Eigenkapitalinstrumente	Finanzielle Vermögenswerte – AmC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC	Fair Value
in Tsd. €					
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert					
Eigenkapitalinvestments		433			433
Eingebettete Derivate	4.071				4.071
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			1.810		1.810
Darlehen			7.550		7.550
Kautionen für gemietete Büroräume			82		82
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte			9.174		9.174
Liquide Mittel			73.931		73.931
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden					
Kommanditkapital nicht beherrschende Anteile	151				151
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				294.137	294.505
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen				135.624	135.624
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber nahestehenden Unternehmen				110.101	110.101
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten				33.810	33.810
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten				16.288	16.288
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				10.587	10.587
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten				3.137	3.137

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente werden nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in (Bewertungs-)Stufen eingeordnet.

Die Einordnung eines Finanzinstrumentes in eine Stufe erfolgt nach der Bedeutung seiner Inputfaktoren für seine Gesamtbewertung und zwar nach der niedrigsten Stufe, deren Berücksichtigung für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich ist. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswertes oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Die in der Konzernbilanz zum beizulegenden Zeitwert erfassten derivativen Finanzinstrumente werden auf Basis von Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2 und Stufe 3 bewertet. Daher handelt es sich bei dem beizulegenden Zeitwert, zu dem die derivativen Finanzinstrumente bewertet sind, um einen beizulegenden Zeitwert der Stufe 3. Bei diesen Finanzinstrumenten handelt es sich um eingebettete Derivate, die von den Schuldverschreibungen separiert wurden.

Die Bewertung erfolgt mittels eines für diesen Geschäftstyp anerkannten Optionspreismodells in Form eines Binomialmodells. Es gab keine Änderung des Bewertungsverfahrens in der Berichtsperiode. In das Modell fließen die jeweiligen relevanten Vertragsdaten ein, wie die Laufzeit, der Zinssatz, ggf. relevante Exitfees, das Nominalvolumen etc. Darüber hinaus werden Volatilitäten berücksichtigt, die sich beobachten lassen und somit der oben umschriebenen Stufe 2 zugeordnet sind. Des Weiteren fließt ein antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz in die Bewertung ein, der der Stufe 3 zuzuordnen ist, weil er auf Basis eines Peer Group-Vergleichs abgeleitet wurde. Finanzielle Schulden, deren Buchwert nicht annähernd gleich dem Fair Value sind, werden auf Basis von Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2 bewertet.

Da die im Konzern vorliegenden Eigenkapitalinvestments nicht börsennotiert sind und die neuesten verfügbaren Informationen nicht ausreichend sind, um den beizulegenden Zeitwert zu bestimmen, werden die Eigenkapitalinvestments im Konzern hilfsweise mit den Anschaffungskosten bewertet.

In der Berichtsperiode sind keine Transfers zwischen den einzelnen Stufen erfolgt.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Überleitung des Anfangsbestands auf den Endbestand für beizulegende Zeitwerte der Stufe 3.

in Tsd. €	derivative Finanz- instrumente
Stand zum 01.01.2018	4.361
In den Zinsaufwendungen erfasste Verluste	-2.917
Zugänge	2.627
Stand zum 31.12.2018	4.071
In den Zinsaufwendungen erfasste Verluste	-1.381
Zugänge	
Stand zum 31.03.2019	2.690

Für die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente hätte eine für möglich gehaltene Änderung bei einem der wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren, unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren, die nachstehenden Auswirkungen:

Derivative Finanzinstrumente

in Tsd. €	Gewinn oder Verlust	
	Erhöhung	Minderung
Stand zum 31.12.2018		
Antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz (1% Veränderung)	-853	1.095
Stand zum 31.03.2019		
Antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz (1% Veränderung)	-837	994

4. SCHÄTZUNGEN, ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND ANNAHMEN BEI DER BILANZIERUNG

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Bilanzierung Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Einschätzungen am Bilanzstichtag und beeinflussen die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie das Verständnis der zugrundeliegenden Risiken der Finanzberichterstattung. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. In den nachfolgenden Bereichen kommt es insbesondere zu kritischen Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeimmobilien, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) oder als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.2 und 6.5.
- Die Marktwerte der Renditeimmobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted Cashflow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen (Verfahren der Bewertungsstufe 3). Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze durch die GATEWAY in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.2.
- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung von Steuervorschriften, z.B. in Bezug auf die Behandlung steuerlicher Verlustvorträge bei unterjährigen Anteilseignerwechseln. Daher können Unterschiede

zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und unseren Annahmen oder künftige Änderungen unserer Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben. Des Weiteren setzt die Nutzbarkeit von aktiven latenten Steuern künftige steuerliche Ergebnisse voraus, sofern einer steuerlichen Einheit nicht zugleich passive latente Steuern in zumindest gleicher Höhe zuzurechnen sind. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.15.

- Ermessensspielräume ergeben sich bei der Bestimmung des Zeitpunktes und der Höhe der Umsatzrealisierung nach den Grundsätzen des IFRS 15. Sofern für eine in Entwicklung befindliche Immobilie bereits ein bindender Verkaufsvertrag vorliegt, kommt neben einer zeitpunktbezogenen, auch eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung nach Maßgabe des geschätzten Fertigstellungsgrades in Betracht. Dies gilt entsprechend für die Umsatzrealisierung von Unternehmen, die auf der Grundlage der Equity-Methode in den Abschluss einbezogen werden. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.3 und 6.10.
- Die Schätzung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Finanzinstrumente erfolgt auf Basis eines für diesen Geschäftstyp anerkannten Optionspreismodells in Form eines Binomialmodells. Wir verweisen auf Anhangangabe 3.

5. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der Vorschriften des IFRS 8 nach dem Management Approach. Dies bedeutet, dass die Segmentberichterstattung an die interne Berichterstattung an die Hauptentscheidungsträger anknüpft und die Informationen wiedergibt, die den Hauptentscheidungsträgern regelmäßig im Hinblick auf Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu den Segmenten und zur Bewertung der Ertragskraft vorgelegt werden. Die Ertragskraft wird auf Basis des „EBIT adjusted“ bewertet und gesteuert. Unter „EBIT adjusted“ versteht der Konzern das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen.

Es erfolgt kein Reporting nach geographischen Regionen, da sämtliche Aktivitäten des Konzerns in Deutschland ausgeübt werden. Die einzelnen Segmente werden nach der Produktart aufgeteilt und nachfolgend dargestellt:

- **Bestandsimmobilien:** Das Segment umfasst ein ertragreiches und diversifiziertes Portfolio von Bestandsimmobilien. Dieses Portfolio besteht aus Immobilien, die vor dem Erwerb der Development Partner AG im Oktober 2018 erworben wurden. Die Umsatzerlöse des Segments resultieren hauptsächlich aus den Mieterträgen der Renditeimmobilien.
- **Gewerbeimmobilienentwicklung:** Die Entwicklungsaktivitäten bei Gewerbeimmobilien werden im Segment Gewerbeimmobilienentwicklung zusammengefasst. Das Ziel dieses Segments ist es, attraktive und hochwertige Bürogebäude mit moderner Architektur und flexiblen Nutzungsformaten zu entwickeln. Geografisch konzentrieren sich die Aktivitäten in diesem Segment auf die Top-7-Städte in Deutschland (d.h. Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) und auf ausgewählte Metropolregionen wie z.B. Nürnberg.
- **Wohnimmobilienentwicklung:** In dem Segment Wohnimmobilienentwicklung konzentriert sich der Konzern auf Entwicklungsaktivitäten in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern, wie z.B. Dresden, Berlin, Erfurt, Frankfurt am Main, Leipzig und

München. Hier steht der Neubau von mittelgroßen Mehrfamilienhäusern für modernes Wohnen sowie von gemischt genutzten Immobilien und Grundstücken im Fokus. In diesem Segment werden regelmäßig Gemeinschaftsunternehmen mit lokalen Projektentwicklern und Generalunternehmern gegründet. In Zukunft will der Konzern jedoch den überwiegenden Teil seiner Assets in Eigenregie entwickeln. Obgleich die Größe des Segments keine gesonderte Berichterstattung erfordert, wurde es aufgenommen, da es als potenzielles Wachstumssegment gilt, das in der Zukunft wesentliche Beiträge zu den Erlösen des Konzerns erbringt.

Die Segmentinformationen werden auf der Grundlage der im Konzernabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ermittelt. Segmentvermögen sowie Erlöse und Aufwendungen, die aus intersegmentären Transaktionen resultieren, werden in der Spalte „Konsolidierung“ eliminiert.

Die Umsatzerlöse mit Dritten (Außenumsätze) stammen in Summe zu ca. 47% aus Mieterlösen von Renditeimmobilien (Segment Bestandsimmobilien) und Mieterlösen aus Vorratsimmobilien (Segment Gewerbeimmobilienentwicklung).

						31.03.2019
in Tsd. €	Bestandsimmobilien	Gewerbeimmobilienentwicklung	Wohnimmobilienentwicklung	Konsolidierung	Konzern	
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	10.259	1.352			11.611	
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)						
Umsatzerlöse	10.259	1.352			11.611	
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	2.438	4.195	362	2	6.997	
Finanzergebnis					-9.330	
Ergebnis vor Ertragsteuern					-2.333	

						31.03.2018
in Tsd. €	Bestandsimmobilien	Gewerbeimmobilienentwicklung	Wohnimmobilienentwicklung	Konsolidierung	Konzern	
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)		3.028			3.028	
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)						
Umsatzerlöse		3.028			3.028	
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)		5.271			5.271	
Finanzergebnis					-6.499	
Ergebnis vor Ertragsteuern					-1.288	

Der im Rahmen des umgekehrten Unternehmenserwerbs der GATEWAY durch die Development Partner AG erworbene Goodwill in Höhe von 39.881 Tsd. € wurde noch nicht zugeordnet und wird deshalb gesondert in der Spalte „Nicht zugeordnetes Vermögen“ ausgewiesen.

31.03.2019						
in Tsd. €	Bestandsimmobilien	Gewerbeimmobilienentwicklung	Wohnimmobilienentwicklung	Nicht zugeordnetes Vermögen	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögen	317.582	355.860	72.503	39.881	-11.545	774.282
Segmentsschulden	245.813	318.875	70.544		-6.486	628.747

31.12.2018						
in Tsd. €	Bestandsimmobilien	Gewerbeimmobilienentwicklung	Wohnimmobilienentwicklung	Nicht zugeordnetes Vermögen	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögen	354.443	345.711	69.624	39.881	-11.043	798.616
Segmentsschulden	282.958	306.481	66.820		-6.070	650.189

6. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

6.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	31.03.2019	31.12.2018
Goodwill	39.881	39.881
Sonstiges immaterielles Vermögen	16	19
	39.897	39.900

Mit Vertrag vom 09. Juli 2018 und mit Wirkung zum 05. Oktober 2018 hat die sn Beteiligungen Holding AG die Anteile an der Development Partner AG in die GATEWAY eingebracht und hierfür als Gegenleistung 148.610.491 Gesellschaftsanteile erworben. Aus diesem umgekehrten Unternehmenserwerb ist der unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesene Goodwill entstanden.

Eine Zuordnung des im Rahmen der umgekehrten Akquisition der GATEWAY durch die Development Partner erworbenen Goodwills (39.881 Tsd. €) konnte bislang nicht erfolgen. Dies korrespondiert mit der noch vorläufigen Kaufpreisallokation, die noch nicht als abgeschlossen, sondern als vorläufig iSd IFRS 3.45 ff. anzusehen ist, weil die Renditeimmobilien (insbesondere das erst kurz vor dem umgekehrten Unternehmenserwerb zugegangene April Portfolio) erst vorläufig bewertet wurden. Der Grund hierfür liegt darin, dass zum einen derzeit noch nicht alle relevanten Informationen für eine sachgerechte Zeitwertermittlung zum Zeitpunkt des Erwerbs vorliegen und zum anderen in der noch nicht abgeschlossenen Integration der Gesellschaften.

6.2 RENDITEIMMOBILIEN

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeimmobilien dar:

in Tsd. €	
Stand zum 31.12.2018	238.197
Umgliederungen in die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte	-139.667
Stand zum 31.03.2019	98.530

Die Umgliederung in die Position zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte betrifft die Immobilien folgender Gesellschaften:

Gesellschaft

- GTY 1te Düsseldorf KG
- GTY 1te Siegen KG
- GTY 1te Bünde KG
- GTY 1te Dresden KG
- GTY 1te Duisburg KG
- GTY 1te Hagen KG
- GTY 1te Hildesheim KG
- GTY 1te Kassel KG
- GTY 1te Lübeck KG
- GTY 1te Lüdenscheid KG
- GTY 1te Lünen KG
- GTY 1te Minden KG
- GTY 1te Oberhausen KG
- GTY 1te Pfronten KG
- GTY 1te Rosenheim KG
- GTY 1te Stralsund KG
- GTY 1te Wuppertal KG
- GTY 15te Hamm KG
- GTY 15te Kassel KG
- GTY 15te Dresden KG

Für diese Immobilien wird der Verkauf innerhalb von zwölf Monaten für hochwahrscheinlich angenommen bzw. bestehen Verkaufsverträge. Diese Immobilien sind bereits in der aktiven Vermarktung, die aufgrund der für diese Immobilien spezifischen Marktlage sehr erfolversprechend ist. Bei Immobilien, für die bereits ein Verkaufsvertrag vorliegt, wurde der Verkaufspreis angesetzt. Für die weiteren Immobilien wurden die im Wertgutachten zum 31. Dezember 2018 ermittelten Werte herangezogen. Insgesamt ergab sich aus diesem Vorgehen keine Zeitwertanpassung für die verbleibenden Immobilien.

Um die Effekte auf die Erträge und Aufwendungen aus der operativen Geschäftstätigkeit aus dem künftigen Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte besser einschätzen zu können, werden wesentliche Beträge der Gewinn- und Verlustrechnung für die zum 31. März 2019 verbleibenden Renditeimmobilien hier dargestellt:

in Tsd. €	31.03.2019
Mieterlöse	1.390
Erlöse aus Betriebskosten	416
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-712
	1.094

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen überwiegend auf vermietete Immobilien. Die den leerstehenden Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgte grundsätzlich auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3, d.h. nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierenden Faktoren (nicht beobachtbare Inputfaktoren). Für Immobilien, für die zum Stichtag bereits ein verbindlicher Kaufvertrag vorliegt, werden entsprechend die vereinbarten Verkaufspreise herangezogen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt dann auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 2, die sich für den Vermögenswert direkt (d.h. als Preis) beobachten lassen.

6.3 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE FINANZANLAGEN

Die Zusammensetzung der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

in Tsd. €	Assoziierte Unternehmen	Gemein- schaftsunter- nehmen	Gesamt
Stand zum			
31.12.2018	12.787	22.881	35.668
Abgänge		-1.665	-1.665
At-Equity Ergebnis	435	-411	24
Stand zum			
31.03.2019	13.222	20.805	34.027

Beim Erwerb der Anteile der LE Quartier 1 KG wurde eine variable Kaufpreiskomponente vereinbart. Die variable Kaufpreiskomponente bemisst sich an der erwirtschafteten Marge für bestimmte Forward Sales Verträge und wurde im Rahmen der Erwerbsbilanzierung auf Basis von relativen Fair Values den entsprechenden Vermögenswerten zugeordnet. Kommt es in der Folge gemäß entsprechendem Leistungsfortschritt im Konzernabschluss der LE Quartier 1 KG zu einer Ertragsrealisierung der Margen bei den entsprechenden Projekten erfolgt bei der at Equity Fortschreibung eine Auflösung der bereits durch die variable Kaufpreiskomponente erfassten Beträge. Im Ergebnis werden somit diese realisierten Margen nicht mehr in voller Höhe als Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, gezeigt.

6.4 VORRÄTE

Das Vorratsvermögen des Konzerns zum Stichtag betrifft die aktivierten Baukosten (inklusive Bauzeitzinsen) der Vorratsimmobilien, die gemäß IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert werden. Als Teil der Herstellungskosten wurden im 1. Quartal 2019 Bauzeitzinsen in Höhe von 6.459 Tsd. € aktiviert.

Der Bilanzwert aller Vorratsimmobilien beträgt zum 31. März 2019 insgesamt 351.002 Tsd. €. Auf Grund der Fokussierung auf die Entwicklung von Immobilien und dem damit zusammenhängenden Kauf mehrerer Vorratsimmobilien hat der Konzern das Vorratsvermögen weiter ausgebaut. Die Vorratsimmobilien bestehen im Wesentlichen aus der Projektentwicklung Breite Gasse GmbH (84.308 Tsd. €), der Immobilienbeteiligungsgesellschaft am Kennedydamm mbH (70.119 Tsd. €) und der Projektentwicklung Michaelkirchstraße GmbH (41.279 Tsd. €).

Die Entwicklung des Vorratsvermögens ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Tsd. €	31.03.2019	31.12.2018
GTY 1te Bochum GmbH & Co. KG		4.068
Imm.Bet.Ges. Kennedydamm mbH	70.119	68.678
Immobilien-gesellschaft Kennedydamm KG		
PE Breite Gasse GmbH	84.308	81.809
PE Rudolfplatz GmbH	32.822	30.819
PE Brotstraße GmbH	4.148	4.078
PE Uerdinger Str. Office GmbH	15.711	15.283
PE Uerdinger Str. Residential GmbH	2.436	2.427
PE Michaelkirchstr. GmbH	41.279	41.188
PE Michaelkirchstr. Bet.Ges. mbH	6.379	4.754
PE Himmelgeister Straße I GmbH	2.947	2.377
PE Himmelgeister Straße II GmbH	1.607	1.606
MUC Airport Living GmbH	14.737	12.367
Gew.Park Neufahrn GmbH	17.901	17.732
Bet.Ges. Berlin-Heinersdorf 18 GmbH	30.332	30.238
Movingstairs GmbH	6.884	6.884
PE Taunusstr. 52-60 GmbH	19.392	18.428
	351.002	342.736

6.5 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend täglich fällige Bankguthaben und belaufen sich zum 31. März 2019 auf 36.904 Tsd. € (31. Dezember 2018: 73.931 Tsd. €).

6.6 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt.

in Tsd. €	
Stand zum 31.12.2018	35.590
Umgliederungen aus Renditeimmobilien	139.667
Abgänge	-7.300
Marktwertveränderungen	1.770
Sonstige Aktiva der Veräußerungsgruppe	12.799
Stand zum 31.03.2019	182.526

Bezüglich der Umgliederungen aus den Renditeimmobilien verweisen wir auf den Punkt 6.2.

Die Bewertung der hier enthaltenen Immobilien erfolgte analog dem Vorgehen bei den Renditeimmobilien. Bei Immobilien, für die bereits ein Verkaufsvertrag vorliegt, wurde der Verkaufspreis angesetzt. Für die bereits verkauften Immobilien wurde der Verkaufspreis angesetzt. Für die weiteren Immobilien wurden die im Wertgutachten zum 31. Dezember 2018 ermittelten Werte herangezogen. Insgesamt ergab sich aus diesem Vorgehen im Berichtszeitraum eine ergebniswirksame Zeitwertanpassung von 1.770 Tsd. €. Zum Abschlussstichtag ergab sich für die hier ausgewiesenen Immobilien ein Zeitwert von 169.727 Tsd. €.

Zum 31. März 2019 waren auch sonstige Aktiva in dieser Position auszuweisen, da sich aus einem sich konkretisierenden Verkaufsprozess ergibt, dass es sich bei der Veräußerung um eine Veräußerungsgruppe im Sinne des IFRS 5 handelt. Der nachfolgenden Übersicht können die Gesellschaften entnommen werden, die einer entsprechenden Veräußerungsgruppe zuzuordnen sind.

Einzelveräußerung

- Gateway Vierte GmbH
- Gateway Fünfte GmbH

Veräußerungsgruppe

- Gateway Sechste GmbH
- GTY 1te Düsseldorf KG
- GTY 1te Siegen KG
- GTY 1te Bünde KG
- GTY 1te Dresden KG
- GTY 1te Duisburg KG
- GTY 1te Hagen KG
- GTY 1te Hildesheim KG
- GTY 1te Kassel KG
- GTY 1te Lübeck KG
- GTY 1te Lüdenscheid KG
- GTY 1te Lünen KG
- GTY 1te Minden KG
- GTY 1te Oberhausen KG
- GTY 1te Pfronten KG
- GTY 1te Rosenheim KG
- GTY 1te Stralsund KG
- GTY 1te Wuppertal KG
- GTY 15te Hamm KG
- GTY 15te Kassel KG
- GTY 15te Dresden KG

Um die Effekte auf die Erträge und Aufwendungen aus der operativen Geschäftstätigkeit aus dem künftigen Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte besser einschätzen zu können, werden wesentliche Beträge der Gewinn- und Verlustrechnung nur für die unter zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesenen Immobilien hier dargestellt:

in Tsd. €	31.03.2019
Mieterlöse	2.766
Erlöse aus Betriebskosten	600
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	15
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-1.336
	2.045

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen überwiegend auf vermietete Immobilien. Die den leerstehenden Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgte grundsätzlich auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3, d.h. nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierenden Faktoren (nicht beobachtbare Inputfaktoren). Für Immobilien, für die zum Stichtag bereits ein verbindlicher Kaufvertrag vorliegt, werden entsprechend die vereinbarten Verkaufspreise herangezogen.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt dann auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 2, die sich für den Vermögenswert direkt (d.h. als Preis) beobachten lassen.

6.7 EIGENKAPITAL

Für eine Darstellung der Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

6.8 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	31.03.2019	31.12.2018
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.587	45.797
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	106.560	110.860
Unternehmensanleihen Dritte	38.303	
Unternehmensanleihen Dritte (Zinsen)	4.905	
Unternehmensanleihen nahestehende Unternehmen		28.429
Unternehmensanleihen nahestehende Unternehmen (Zinsen)		5.491
Darlehen von Dritten	2.766	1.085
	188.121	191.663
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	171.087	248.340
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	9.436	24.764
Unternehmensanleihen Dritte	87.562	
Unternehmensanleihen Dritte (Zinsen)	14.133	33.810
Unternehmensanleihen nahestehende Unternehmen		64.810
Unternehmensanleihen nahestehende Unternehmen (Zinsen)		11.371
Darlehen von Dritten	15.940	15.203
Kommanditkapital nicht beherrschende Anteile	151	151
	298.309	398.449
Summe	486.430	590.112

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zwölf Monate. Sie beinhalten im Wesentlichen den kurzfristigen Teil der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien oder der Finanzierung der Entwicklungsprojekte. Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 298.309 Tsd. € betragen mehr als ein Jahr.

Zahlungsverzögerungen oder Vertragsbrüche bei Finanzverbindlichkeiten waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

Gegenwärtig bestehen keine Finanzverbindlichkeiten in fremder Währung. Zum Stichtag bestehen auch keine Zinssatzswaps oder andere eigenständige derivative Finanzinstrumente.

6.9 SCHULDEN IN DIREKTEM ZUSAMMENHANG MIT ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENEN VERMÖGENSWERTEN

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Schulden in direktem Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten dar.

in Tsd. €

Stand zum 31.12.2018	
Finanzverbindlichkeiten	84.267
Sonstige Passiva	15.493
Stand zum 31.03.2019	99.760

Für weitere Informationen verweisen wir auf den Abschnitt 6.6.

6.10 UMSATZERLÖSE

Für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. März 2019 erzielt der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 11.611 Tsd. €. Die Umsatzerlöse erzielt die GATEWAY im Wesentlichen aus der Vermietung von Vorratsimmobilien und Renditeimmobilien, dem Verkauf von Vorratsimmobilien sowie der Erbringung von Dienstleistungen. Weitere Ertragsquellen stellen die Betriebskostenabrechnungen und die erhaltenen Baukostenzuschüsse dar. Die Umsatzerlöse setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Mieterlöse gemäß IFRS 16		
Mieterlöse für Renditeimmobilien	1.390	
Mieterlöse für IFRS 5 Immobilien	2.766	
Mieterlöse Untervermietung DP AG	17	22
Mieterlöse für Vorratsimmobilien	1.319	2.548
	5.492	2.570
Umsatzerlöse gemäß IFRS 15		
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	4.900	
Erlöse aus Betriebskosten (Pauschalen, Abrechnungen)	427	198
Erlöse aus Betriebskosten (Pauschalen, Abrechnungen) IFRS 5	600	
Erlöse aus Weiterbelastungen und Baukostenzuschüsse IFRS 5	15	
Erlöse aus Dienstleistungen	145	260
Übrige	32	
davon zeitraumbezogen	145	260
davon zeitpunktbezogen	5.974	198
	6.119	458
Summe	11.611	3.028

Von den gesamten Umsatzerlösen fallen 6.119 Tsd. € in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und 5.492 Tsd. € in den Anwendungsbereich des IFRS 16. Bei den Umsatzerlösen im Anwendungsbereich des IFRS 15 erfolgt mit Ausnahme der Erlöse aus Dienstleistungen (Geschäftsbesorgungsverträge) die Umsatzrealisierung zum Zeitpunkt. Anders stellt sich dies bei den assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen dar. Hier erfolgt die Erlöserfassung im Wesentlichen zeitraumbezogen.

6.11 BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderung bezieht sich auf die aktivierten Herstellungskosten für die Vorratsimmobilien, in denen 6.459 Tsd. € (31. März 2018: 5.827 Tsd. €) aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten sind. Die wesentlichen Bestandsveränderungen stammen aus den Gesellschaften Projektentwicklung Breite Gasse GmbH (2.534 Tsd. €), muc Airport Living GmbH (2.370 Tsd. €) und Projektentwicklung Rudolfplatz GmbH (2.053 Tsd. €). Die Bestandsveränderung vermindert sich durch den Verkauf der Vorratsimmobilie Projektentwicklung Bochum. Die Bestandsveränderungen entwickelten sich im Detail wie folgt.

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Erhöhung des Bestandes durch Bautätigkeit und Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	12.334	6.898
Verkauf von Vorratsimmobilien	-4.068	
	8.266	6.898

6.12 MATERIALAUFWAND

Der ausgewiesene Materialaufwand umfasst im Wesentlichen die Herstellungskosten der Vorratsimmobilien, die Anschaffungskosten der Grundstücke sowie die Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien und setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Anschaffungskosten Grundstücke	445	
Fremdleistungen	2.973	786
Honorare/Projekte	1.215	1.048
Sonstige Projektkosten	4	
Bewirtschaftungskosten	2.069	
Sonstige Baukosten	1.540	35
	8.245	1.869

6.13 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Erlöse aus dem Verkauf von nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	465	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	90	
Versicherungsentschädigung, Schadenersatz	168	1
Weiterbelastungen	91	
Sonstige Erträge aus interner Verrechnung		5
Verrechnete sonstige Sachbezüge Kraftfahrzeuge	34	37
Erstattungen Aufwendungsausgleichsgesetz	14	15
Erträge Herabsetzung von Verbindlichkeiten	59	
Übrige	36	
	956	58

Die 465 Tsd. € entstammen dem Verkauf der nach der Equity-Methode bilanzierten Berlin Marienfelde Südmeile Objekt GmbH.

6. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Rechts- und Beratungskosten	375	55
Werbe-, Reise- und Fahrzeugkosten	465	430
Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	1.456	17
Raumkosten	146	115
EDV-, Büro- und Kommunikationskosten	54	13
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	60	76
Kosten einer Kaufvertragskündigung	600	
Kaufpreisanpassung	454	
Werbekosten Objekt	50	7
Ersatzfläche für ein vermietetes Objekt	37	
Sonstige Projektentwicklungskosten	45	30
Fremdarbeiten	99	138
Mietvermittlungsprovision	340	
Gutachterkosten		9
Fortbildungskosten	21	31
Sonstige Finanzierungskosten	2	
Veräußerungsverluste	13	
Sonstige Steueraufwendungen	8	
Periodenfremde Aufwendungen	67	
Übrige	419	59
	4.711	980

6.14 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Zinserträge	212	107
Zinsaufwendungen	-9.566	-6.606
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	24	
	-9.330	-6.499

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte sowie Bestandsimmobilien. Von diesen Zinsaufwendungen wurden 6.459 Tsd. € aktiviert, siehe Abschnitt 6.11. Die Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden in Abschnitt 6.3 erläutert.

6.15 ERTRAGSTEUERAUFWAND

Der Ertragsteueraufwand für das erste Quartal 2019 beträgt 498 Tsd. € (Q1 2018: 18 Tsd. €). Die effektive Steuerquote in Höhe von 19,1% wurde im Wesentlichen durch die Veränderung von Wertberichtigungen aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge, steuerfreie Erträge sowie steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen (insbesondere Zinsaufwand) beeinflusst. Für das erste Quartal 2018 ergab sich eine Steuerquote von 1,5%.

6.16 ERGEBNIS JE AKTIE

Als unverwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich:

in €	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Ergebnis je Aktie	-0,02	-0,08

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres: Im aktuellen Geschäftsjahr wurden bis zum 31. März 2019 keine zusätzlichen Aktien ausgegeben, wodurch die durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Stückaktien bei 169.785.000 liegt.

Die Berechnungsgrundlage des Ergebnisses je Aktie wird in der nachfolgenden Tabelle noch einmal zusammengefasst. Da keine Verwässerungseffekte bestehen, entspricht das unverwässerte Ergebnis je Aktie dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
Zurechnung des Gewinns auf Stammaktionäre		
Verlust, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	-2.836	-1.601
Verlust, den Inhabern der Stammaktien zurechenbar	-2.836	-1.601
in Tsd. Aktien	01.01.– 31.03.2019	01.01.– 31.03.2018
B. Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien	169.785	21.175

6.17 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

A. MUTTERUNTERNEHMEN UND OBERSTE BEHERRSCHENDE PARTEI

Die Development Partner AG wurde mit Vertrag vom 28. Juli 2017 durch die SN Beteiligungen Holding AG erworben. Mit Vertrag vom 09. Juli 2018 und mit Wirkung zum 05. Oktober 2018 hat die SN Beteiligungen Holding AG die Anteile an der Development Partner AG in die GATEWAY eingebracht und hierfür als Gegenleistung 148.610.491 Gesellschaftsanteile erworben. Dies entspricht einer Mehrheitsbeteiligung der SN Beteiligungen Holding AG von 87,5% an der GATEWAY. Die SN Beteiligungen Holding AG wird durch Norbert Ketterer kontrolliert. In Folge steht die GATEWAY ebenfalls unter Kontrolle von Norbert Ketterer.

B. BEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Es sind keine wesentlichen Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen in den Berichtszeiträumen Q1-2019 und Q1-2018 bekannt.

6.18 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Die GATEWAY hat am 10. April 2019 16.895.939 neue Aktien aus der am 20. März 2019 bekanntgegebenen Kapitalerhöhung zu einem Platzierungspreis von 4,00 € je Aktie im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren platziert. Im Zuge der Privatplatzierung wurden auch 28 Mio. Aktien der Gesellschaft aus dem Besitz des Hauptaktionärs, der SN Beteiligungen Holding AG, zum Platzierungspreis bei institutionellen Investoren platziert. Das Gesamtemissionsvolumen der Privatplatzierung lag bei rund 180 Mio. €. Durch die teilweise Ausübung der Greenshoe-Option liegt der Streubesitz bei rund 25%. Der Gesellschaft ist aus der Privatplatzierung ein Bruttoemissionserlös in Höhe von 67,6 Mio. € zugeflossen.

Aufgrund der Platzierung ist die GATEWAY im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert und somit ein kapitalmarktorientiertes Unternehmen.

Mit Kaufvertrag vom 26. April 2019 hat die GATEWAY eines ihrer Standing Assets in Düsseldorf verkauft. Hieraus ergibt sich aus der vorläufigen Kaufpreisfindung ein Mittelzufluss von ca. 3,1 Mio. €.

Im April 2019 hat die GATEWAY ein rund 69.000 qm großes Grundstück erworben. Auf diesem wird die Development Partner AG, eine hundertprozentige Tochtergesellschaft der Gateway Real Estate AG, den neuen IBM-Technologiecampus realisieren. In Ehningen werden die beiden Standorte Böblingen und Ehningen des IBM-Konzerns zusammengeführt. Nach der im Jahr 2021 geplanten Fertigstellung sollen dort etwa 3.500 Beschäftigte auf der vermietbaren Fläche von rund 42.000 qm arbeiten. Die GATEWAY rechnet damit eine geplante EBITDA Marge von mindestens 25% zu erzielen.

Frankfurt am Main, den 31. Mai 2019

(Der Vorstand)

Finanzkalender

21.08.2019	Hauptversammlung
26.09.2019	Veröffentlichung H1
28.11.2019	Veröffentlichung Q3

Impressum

Herausgeber
Gateway Real Estate AG
THE SQUAIRE – Zugang N°13
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 78808800-0
Fax +49 69 78808800-99

info@gateway-re.de
www.gateway-re.de

Gestaltung, Text und Umsetzung
Kirchhoff Consult AG, Hamburg