ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 31. MÄRZ 2023

GATEWAY
REAL ESTATE

AUF EINEN BLICK

—

FINANZKENNZAHLEN

in Tsd. €	01.01.–31.03.2023	01.01.–31.03.2022
Ertragskennzahlen		
Umsatzerlöse	1.940	2.348
Gesamtleistung	41.613	25.058
EBIT adj.	12.463	11.031
EBT	–2.131	–984
Konzernergebnis	–3.733	–2.809
Ergebnis je Aktie in €	–0,02	–0,02
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen	**31.03.2023**	**31.12.2022**
Bilanzsumme	1.475.066	1.431.550
Eigenkapital	375.224	379.049
Eigenkapitalquote	25,4%	27,0%
Liquide Mittel	6.618	8.951
Nettofinanzschulden	886.080	835.292
Portfoliokennzahlen		
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) in Mrd. €	6	6
Anzahl Projekte (Ende März)	8	8

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 ATMOSPHÄRE.

WIR ENTWICKELN DEUTSCHLANDWEIT NACHHALTIGE UND MODERNE WOHNQUARTIERE IN HOLZBAUWEISE, VORWIEGEND IN DEN TOP-9-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 608 Mio. € (zum 31. März 2023) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück und entwickeln derzeit (Stand 31. März 2023) Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von über 6 Mrd. €.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-9-Städte Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, 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 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 2023 konnten die vorhandenen Projektentwicklungen wie geplant vorangetrieben werden. Insbesondere für die Projektentwicklung SoHo Mannheim wurde das Closing eines weiteren Projektgrundstückes vollzogen. Die im vergangenen Jahr begonnenen Verhandlungen über die Prolongationen der Projektfinanzierungen in Mannheim und Köln dauern weiterhin an.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns zum 31. März 2023 erhöhte sich leicht um 43,5 Mio. € auf insgesamt 1.475,1 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2022 (1.431,6 Mio. €).

Auf der Aktivseite entfiel der Anstieg mit 55,6 Mio. € insbesondere auf die langfristigen Vermögenswerte, die in Summe 355,1 Mio. € betrugen. Der Anstieg der langfristigen Vermögenswerte ist insbesondere auf die Entkonsolidierung des Tochterunternehmens SKE Immo Sulzbach GmbH, Luxembourg und der im Konzern verbleibenden Darlehensforderung in Höhe von insgesamt 57,9 Mio. € zurückzuführen. Im Gegenzug gingen vor allem Vorräte in Höhe von 54,8 Mio. € ab. Grund für die Entkonsolidierung der Tochtergesellschaft war die durch übertragene Stimmrechte nicht mehr gegebene Beherrschung (Vergleich hierzu Seite 123 des Geschäftsberichts 2022). Aufgrund der Neubewertung der Darlehensforderung wurde das zunächst positive Entkonsolidierungsergebnis in Höhe von 6,2 Mio. € vollständig neutralisiert. Entsprechend ergaben sich keine Ergebnis- oder Zahlungsauswirkungen.

Trotz der wesentlichen Abgänge im Bereich der Vorräte reduzierten sich diese nur um –6,6 Mio. €, was im Wesentlichen auf die Bestandsveränderungen in Höhe von 37,3 Mio. € zurückzuführen ist. Aufgrund des Vollzugs eines Closings für ein Projektgrundstück der Projektentwicklung SoHo Mannheim wurden zudem die zuvor unter den sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Buchwerte in das Vorratsvermögen umgebucht, was im Wesentlichen den Rückgang der sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte um 5,7 Mio. € erklärt. Die liquiden Mittel verminderten sich um 2,3 Mio. € auf 6,6 Mio. €.

Insgesamt reduzierten sich die kurzfristigen Vermögenswerte damit leicht um 12,0 Mio. € auf 1.120,0 Mio. €.

Der Wert der vom Konzern gehaltenen Renditeimmobilien betrug zum Berichtsstichtag unverändert 271,2 Mio. €.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 449,9 Mio. € (31. Dezember 2022: 431,4 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 400,8 Mio. € (31. Dezember 2022: 383,8 Mio. €) entfiel. Der Anstieg um 4,4% resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Projektfinanzierungen.

Die kurzfristigen Schulden betrugen zum 31. März 2023 insgesamt 650,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 621,1 Mio. €). Davon entfielen 150,8 Mio. € auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2022: 154,5 Mio. €). Der Rückgang um 3,7 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus Rückzahlungen von offenen Projektrechnungen.

Außerdem entfielen 463,8 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2022: 432,0 Mio. €). Diese erhöhten sich im Wesentlichen durch aufgelaufene Zinsen und die zugeführten Darlehen zur weiteren Finanzierung der Projektentwicklungen.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 31. März 2023 auf 375,2 Mio. € (31. Dezember 2022: 379,1 Mio. €). Der Rückgang resultiert aus dem negativen Konzerngesamtergebnis in Höhe von 3,7 Mio. €. Damit einhergehend verminderte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns leicht von 26,5% zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 25,4% zum 31. März 2023.

4. FINANZLAGE

Die in den ersten drei Monaten 2023 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einem Rückgang der Zahlungsmittel zum 31. März 2023, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Grund für die Auszahlungen sind die voranschreitenden Bauaktivitäten und die damit verbundene Ausweitung des Vorratsvermögens. Gleichzeitig ergaben sich Mittelzuflüsse im Rahmen der Finanzierungstätigkeit durch die Aufnahme von Projektfinanzierungen.

—

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.–31.03.2023	01.01.–31.03.2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	–38.423	–34.754
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–150	–103
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	36.240	48.052
Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	**–2.333**	**13.195**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	8.951	16.457
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	6.618	29.652

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug in den ersten drei Monaten –38,4 Mio. €. Der Mittelabfluss erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um –3,7 Mio. €, was auf die Ausweitung des Vorratsvermögens um 48,1 Mio. € (Q1 2022: 19,2 Mio. €) durch Bauaktivitäten von Projektentwicklungen und Kaufpreiszahlungen von Projektgrundstücken zurückzuführen ist. Gleichzeitig wurden noch offene Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 4,1 Mio. € beglichen. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag mit –0,2 Mio. € nahezu auf dem Niveau des Vorjahres.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 36,2 Mio. € begründet sich durch die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 41,4 Mio. €. Mit den Kreditmitteln wurden vor allem Bauaktivitäten und der Kaufpreis eines Grundstückes für die Projektentwicklung SoHo Mannheim finanziert.

Gegenläufig wirkte sich die Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 5,2 Mio. € aus. In der Vorjahresperiode führten die Einzahlungen aus der Refinanzierung des Ankaufs einer Stadtquartiersentwicklung in Hamburg durch ein Schuldscheindarlehen zu einem um 11,9 Mio. € höheren Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.

Die Nettoabnahme betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2023 insgesamt –2,3 Mio. €, was dazu führte, dass sich die liquiden Mittel auf 6,6 Mio. € zum 31. März 2023 reduzierten. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 hatten die liquiden Mittel 9,0 Mio. € betragen.

5. ERTRAGSLAGE

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2023 erwirtschaftete der Konzern Gateway Real Estate AG Umsatzerlöse von insgesamt 1,9 Mio. € (Q1 2022: 2,3 Mio. €). Diese resultieren im Wesentlichen aus den leicht rückläufigen Vermietungsleistungen.

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 37,3 Mio. € (Q1 2022: 19,5 Mio. €), die sich im Wesentlichen durch aktivierte Bauleistungen und Bauzeitzinsen zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 2,4 Mio. € (Q1 2022: 3,2 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 41,6 Mio. € (Q1 2022: 25,1 Mio. €).

Gegenüber der Vorjahresperiode steigerten sich die Bestandsveränderungen aufgrund der fortschreitenden Bauaktivitäten bei der Projektentwicklung SoHo Mannheim und den drei Berliner Projektentwicklungen des Geschäftsbereichs Gewerbeprojektentwicklung deutlich um 17,8 Mio. €.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum entsprechend mit 26,6 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 15,3 Mio. € erhöht und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (17,4 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (7,3 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (1,9 Mio. €). Der Personalaufwand in den ersten drei Monaten 2023 erhöhte sich aufgrund von gestiegenen Personalzahlen um 0,1 Mio. € auf 1,1 Mio. €. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien betrug wie in der Vorjahresperiode –0,1 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 1,3 Mio. € (Q1 2022: 1,6 Mio. €). Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2023 ein Betriebsergebnis in Höhe von 12,5 Mio. € (Q1 2022: 11,0 Mio. €).

Das Finanzergebnis der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2023 betrug –14,6 Mio. € (Q1 2022: –12,0 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 17,3 Mio. € (Q1 2022: 13,8 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 2,7 Mio. € (Q1 2022: 1,8 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag bei –2,1 Mio. € (Q1 2022: –1,0 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 1,6 Mio. € (Q1 2022: 1,8 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2023 in Höhe von –3,7 Mio. € (Q1 2022: –2,8 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von –0,02 € (unverwässert, Q1 2022: –0,02 €) beziehungsweise –0,02 € (verwässert, Q1 2022: –0,02 €). Das EBIT adjusted betrug 12,5 Mio. € (Q1 2022: 11,0 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 2022 auf den Seiten 45–49 ausführlich beschrieben. Dabei wurde das Risikomanagementsystem des Konzerns erläutert, immobilienspezifische und unternehmensspezifische Risiken und jeweils deren Eintrittswahrscheinlichkeit wurden dargestellt sowie die potenziellen finanziellen Auswirkungen anhand einer Risikoklassifizierung kategorisiert.

Vor dem Hintergrund der noch nicht endgültig absehbaren Auswirkungen einer möglichen Wirtschaftskrise, sowie vor dem Hintergrund des Ukraine-Krieges bleibt die Risikolage im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr unverändert. Die grundsätzlichen Einschätzungen der Entwicklungen in den GATEWAY-Fokusstädten betreffend Bevölkerungsentwicklung und Nachfrageüberhang haben sich nicht verändert, allerdings können Ausmaß und Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie sowie des Ukraine-Krieges weiterhin nicht abschließend auf den Geschäftsverlauf eingeschätzt werden. Die gegenwärtige Situation der Wirtschaft und der Gesellschaft ist von erheblicher Unsicherheit geprägt, welche eine verlässliche Prognose unmöglich macht.

Die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie und des Ukraine-Krieges auf die Konjunktur – bis hin zu krisenhaften und rezessiven Entwicklungen – bieten für den GATEWAY-Konzern die Chance, dass sich im Bereich der Immobilien- und Grundstücksakquisition auch neue Möglichkeiten am Beschaffungsmarkt ergeben.

Durch wirtschaftliche Schwierigkeiten anderer Unternehmen können sich gegebenenfalls Chancen eröffnen, Immobilien in besonders attraktiven Lagen oder zu besonders günstigen Konditionen zu erwerben. Zudem kann die von der Pandemie und dem Krieg geprägte gesamtwirtschaftliche Entwicklung dazu führen, dass der Anstieg der Kaufpreise in bestimmten lokalen Immobilienmärkten bzw. Immobilienmarktsegmenten gedämpft wird bzw. das Preisniveau stagniert oder sogar nachgibt. Dies böte ebenfalls die Chance, Immobilien zu günstigeren Preisen als ursprünglich angenommen zu erwerben. Im Übrigen verweisen wir auf den Chancenbericht im Geschäftsbericht 2022 auf der Seite 49.

7. PROGNOSEBERICHT

AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 24. April 2023 hat GATEWAY eine qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2023 kommuniziert. Aufgrund der herausfordernden Marktbedingungen und einer erheblich reduzierten Transaktionsgeschwindigkeit, insbesondere infolge des geänderten Zinsumfelds, erwartet der Vorstand für das Gesamtjahr 2023 ein EBIT adjusted von 5–15 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von –10–0 Mio. €. Ausschlaggebend für die Geschäftsentwicklung sind im Wesentlichen die zukünftig geplanten Verkäufe im Segment Wohnimmobilienentwicklung. Aufgrund der prognostizierten Verkäufe geht der Vorstand von einem leicht sinkenden GDV aus. Angesichts der Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2023 hält der Vorstand an der Prognose fest.

KONZERN-ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2023

IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 31. MÄRZ 2023

AKTIVA

in Tsd. €	31.03.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	9.789	9.789
Sachanlagen	1	4
Renditeimmobilien	271.171	271.170
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	142	142
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	63.952	5.946
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	2.198	2.234
Latente Ertragsteuerforderungen	7.857	10.270
	355.110	**299.555**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	875.382	881.989
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.650	1.916
Laufende Ertragsteuerforderungen	2.141	2.140
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	166.886	165.042
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	66.279	71.957
Liquide Mittel	6.618	8.951
	1.119.956	**1.131.995**
	1.475.066	**1.431.550**

PASSIVA

in Tsd. €	31.03.2023	31.12.2022
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	186.764	186.764
Kapitalrücklage	–389.131	–389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	569.574	573.257
Nicht beherrschende Anteile	8.017	8.159
	375.224	**379.049**
Langfristige Schulden		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	400.793	383.841
Latente Ertragsteuerschulden	48.450	46.370
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	641	1.144
	449.884	**431.355**
Kurzfristige Schulden		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	463.762	432.020
Laufende Ertragsteuerschulden	5.520	5.824
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	150.834	154.466
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	27.502	27.273
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	2.340	1.599
	649.958	**621.146**
	1.475.066	**1.431.550**

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2023

in Tsd. €	01.01.–31.03.2023	01.01.–31.03.2022
Umsatzerlöse	1.940	2.348
Bestandsveränderungen	37.307	19.537
Sonstige betriebliche Erträge	2.366	3.173
Gesamtleistung	**41.613**	**25.058**
Materialaufwand	–26.587	–11.309
Personalaufwand	–1.142	–966
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	–85	–63
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	–71	–87
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–1.265	–1.602
Betriebsergebnis	**12.463**	**11.031**
Zinserträge	2.684	1.792
Zinsaufwendungen	–17.278	–13.807
Finanzergebnis	**–14.594**	**–12.015**
Ergebnis vor Ertragsteuern	**–2.131**	**–984**
Ertragsteuern	–1.602	–1.825
Konzernergebnis	**–3.733**	**–2.809**
Sonstiges Ergebnis	0	0
Konzerngesamtergebnis	**–3.733**	**–2.809**
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	–3.674	–2.978
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	–59	169
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	–0,02	–0,02
Ergebnis je Aktie (verwässert)	–0,02	–0,02

IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2023

in Tsd. €	01.01.–31.03.2023	01.01.–31.03.2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzerngesamtergebnis	–3.733	–2.809
Anpassungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	16	16
Abschreibungen auf Sachanlagen	53	71
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	85	63
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	23	18
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	–2.111	–353
Wertminderungen (Impairments)	1	0
Steueraufwendungen	1.602	1.825
Netto-Finanzierungsaufwendungen	14.594	12.015
Veränderungen bei:		
Vorräte	–48.141	–19.170
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	–758	–166
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	–110	–142
Nicht finanzielle Vermögenswerte	7.795	–3.148
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	–4.055	–20.437
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	748	–162
Veränderungen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	155	37
Gezahlte Zinsen	–4.195	–2.196
Erhaltene Ertragsteuern	6	6
Gezahlte Ertragsteuern	–398	–222
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	**–38.423**	**–34.754**
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilen	–86	–67
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	–18	0
Erwerb von Sachanlagen	–16	–36
Abgang konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegebener liquider Mittel	–30	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**–150**	**–103**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	41.436	56.436
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	–41	–39
Rückzahlungen von Darlehen	–5.155	–8.345
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**36.240**	**48.052**
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds	**–2.333**	**13.195**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	8.951	16.457
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	**6.618**	**29.652**

IFRS-KONZERNEIGENKAPITAL-VERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2023

	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital					
in Tsd. €	Gezeichnetes Kapital	Kapital-rücklage	Kumuliertes Konzern-ergebnis	Gesamt	Nicht beherr-schende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
Stand 01.01.2022	**186.764**	**–389.131**	**605.879**	**403.512**	**7.273**	**410.785**
Gewinn/Verlust	0	0	–2.978	–2.978	169	–2.809
Stand 31.03.2022	**186.764**	**–389.131**	**602.901**	**400.534**	**7.442**	**407.976**
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**

FINANZKALENDER

August 2023	Hauptversammlung
29. September 2023	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht
27.–29. November 2023	Deutsches Eigenkapitalforum
30. November 2023	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
Ligaturas GmbH – Reportdesign, Hamburg