

**ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 30. SEPTEMBER
2022**



GATEWAY
REAL ESTATE

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-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.

INHALT

—

02 — KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

- 02 — Grundlagen des Konzerns & Strategie
- 02 — Geschäftsverlauf
- 03 — Vermögenslage
- 03 — Finanzlage
- 04 — Ertragslage
- 05 — Risiken- und Chancenbericht
- 05 — Prognosebericht

06 — KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

- 06 — IFRS-Konzernbilanz
- 08 — IFRS-Konzerngesamtergebnisrechnung
- 10 — IFRS-Konzernkapitalflussrechnung
- 11 — IFRS-Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung

- 12 — Finanzkalender | Impressum

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 762 Mio. € (zum 30. September 2022) ein führender börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien und Stadtquartieren in ressourcenschonender Holzbauweise in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück. Das Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt derzeit (Stand 30. September 2022) inklusive der gesicherten Pipeline über 7 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 neben dem Verkauf auch vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese auch langfristig zu halten und zu bewirtschaften (build-to-hold), um damit nachhaltige Einnahmen aus Mieterlösen zu erzielen. Dementsprechend werden die Segmente „Bestandsimmobilien“ und „Wohnimmobilienentwicklung“ weiter ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2021 hat GATEWAY sämtliche Aktien der Development Partner AG veräußert mit dem Ziel, ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ bis auf drei Gewerbeentwicklungen in Berlin aufzugeben, um sich im Bereich der Entwicklung zukünftig nur mehr auf das Segment „Wohnimmobilien“ mit der Entwicklung von Wohnimmobilien und Stadtquartieren zu konzentrieren. Aufgrund einer notwendigen nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung verbleiben die drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Besitz von GATEWAY und werden über den Zeitablauf verkauft.

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 Deutschlands Wachstumsmetropolen 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.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

In den ersten neun Monaten 2022 konnten die vorhandenen Projektentwicklungen wie geplant weiter vorangetrieben werden und gleichzeitig der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für ein Teilgrundstück des im Vorjahr erworbenen Entwicklungsgrundstücks in Leipzig erfolgen. Außerdem wurde eine Bestandsimmobilie in Leipzig veräußert.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns zum 30. September 2022 erhöhte sich um 59,9 Mio. € auf insgesamt 1.409,5 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2021 (1.349,6 Mio. €).

Auf der Aktivseite entfiel der Anstieg mit 67,3 Mio. € insbesondere auf die kurzfristigen Vermögenswerte, die in Summe 1.074,2 Mio. € betragen. Die langfristigen Vermögenswerte verminderten sich um 7,4 Mio. € und bewegten sich mit 335,3 Mio. € unter dem Vorjahresniveau. Grund für den Rückgang sind Wertberichtigungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert und weiteren langfristigen Vermögenswerten des Geschäftsbereichs Bestandsimmobilien in Folge der jährlichen Werthaltigkeitsprüfung nach den Bestimmungen des IAS 36. Für die zum Stichtag zum Fair Value in Höhe von 286,5 Mio. € bilanzierten Renditeimmobilien nach IAS 40 werden planmäßig zum Ende des Geschäftsjahres Wertgutachten erstellt und deren Wertansatz überprüft.

Der Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte resultiert mit 96,8 Mio. € aus der Erhöhung der Vorräte. Neben den laufenden Bestandsveränderungen führte auch eine im zweiten Quartal 2022 erworbene Entwicklungsimpobilie in Leipzig zu deren Anstieg. Außerdem erhöhten sich mit 17,2 Mio. € die kurzfristigen Darlehensforderungen. Die sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte reduzierten sich um 5,2% bzw. 3,6 Mio. € auf insgesamt 66,4 Mio. € gegenüber dem Vorjahreswert (70,1 Mio. €). Grund hierfür ist der teilweise Vollzug des bereits notariell beurkundeten, aber bislang noch nicht vollzogenen Grundstückskaufvertrags. Durch den Ankauf der Projektteilflächen wurden die Anschaffungskosten nunmehr in die Vorräte umgebucht.

Die liquiden Mittel erhöhten sich um 2,2 Mio. € auf 18,7 Mio. €.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 283,2 Mio. € (31. Dezember 2021: 241,3 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 233,5 Mio. € (31. Dezember 2021: 186,7 Mio. €) entfiel. Der Anstieg um 25,1% resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme eines Schuldscheindarlehens im ersten Quartal.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 30. September 2022 insgesamt 730,8 Mio. € (31. Dezember 2021: 697,5 Mio. €). Davon entfiel ein wesentlicher Teil mit 144,8 Mio. € auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2021: 162,6 Mio. €). Der Rückgang um 17,8 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus den Tilgungen der Kaufpreisverbindlichkeit des Ankaufs der Projektentwicklungen Borussia Köln Deutz Quartiere und Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark.

Der größte Teil entfiel mit 551,3 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2021: 501,0 Mio. €). Diese erhöhten sich im Wesentlichen durch die zugeführten Darlehen zur weiteren Finanzierung der Projektentwicklungen.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 30. September 2022 auf 395,5 Mio. € (31. Dezember 2021: 410,8 Mio. €). Der Rückgang resultiert aus dem negativen Konzerngesamtergebnis in Höhe von -15,2 Mio. €. Damit einhergehend verminderte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns leicht von 30,4% zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 28,1% zum 30. September 2022.

4. FINANZLAGE

Die in den ersten neun Monaten 2022 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einem leichten Anstieg der Zahlungsmittel zum 30. September 2022, maßgeblich verursacht durch Mittelzuflüsse im Rahmen des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit, vor allem aufgrund der Aufnahme von einem Schuldscheindarlehen und weiteren Ziehungen von Hochbaufinanzierungstranchen. Außerdem wurde durch die Vereinnahmung eines Kaufpreises für eine Bestandsimmobilie in Leipzig ein positiver Cashflow aus der Investitionstätigkeit erzielt.

Gegenläufig wirkten die Mittelabflüsse im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit, die auf den weiteren Aufbau von Vorratsvermögen und die Begleichung von Kaufpreisverbindlichkeiten zurückzuführen sind.

Wie in der Ertragslage beschrieben wurden aufgrund neuer Erkenntnisse auch die Vorjahreszahlen der Kapitalflussrechnung angepasst.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021*
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-106.686	-62.064
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	40.867	61.246
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	68.038	-25.800
Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	2.219	-26.618
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	16.457	50.549
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	18.676	23.931

* Die Vorjahreszahlen wurden angepasst (siehe hierzu Anhang des Halbjahresfinanzberichts 2022 Kapitel 2.4).

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2022 –106,7 Mio. €. Der Mittelabfluss erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich um –44,6 Mio. €, was auf die zahlungswirksamen Ausweitung des Vorratsvermögens um 87,1 Mio. € (9M 2021: 56,8 Mio. €) durch Bauaktivitäten von Projektentwicklungen zurückzuführen ist. Gleichzeitig ergaben sich zahlungswirksame Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen durch die Begleichung von noch offenen Kaufpreisverbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von insgesamt 19,4 Mio. €. Im Vorjahr erhöhten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, was zu einem entgegengesetzten Effekt in Höhe von 17,6 Mio. € führte.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 40,9 Mio. € (9M 2021: 61,2 Mio. €) enthält den Zahlungszufluss aus der im dritten Quartal 2022 für 41,2 Mio. € veräußerten und unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Bestandsimmobilie in Leipzig. In der Vorjahresperiode waren im Wesentlichen die Einzahlungen der Kaufpreistraten aus der Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“, abzüglich der erworbenen und abgehenden liquiden Mittel in Höhe von 74,7 Mio. € enthalten. In den ersten neun Monaten 2022 ergaben sich in diesem Zusammenhang keine Zahlungsströme.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 68,0 Mio. € (9M 2021: –25,8 Mio. €) begründet sich durch die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 166,3 Mio. €. Im Wesentlichen wurde hierbei der Ankauf einer Stadtquartiersentwicklung in Hamburg durch ein Schuldscheindarlehen in der Berichtsperiode refinanziert. Gegenläufig wirkte sich die Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 98,0 Mio. € aus. Die Erhöhung von Aufnahmen und Rückzahlungen von Darlehen resultiert aus der Umfinanzierung von bestehenden Ankaufsfinanzierungen in Hochbaufinanzierungen. In der Vorjahresperiode führten insbesondere Rückzahlungen von Darlehen zu einem negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 25,8 Mio. €.

Die Nettozunahme betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows in den ersten neun Monaten 2022 insgesamt 2,2 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 18,7 Mio. € zum 30. September 2022 anstiegen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 hatten die liquiden Mittel 16,5 Mio. € betragen.

5. ERTRAGSLAGE

Wie bereits im Halbjahresfinanzbericht ausgeführt, wurden aufgrund von neuen Erkenntnissen im Zusammenhang mit dem im Vorjahr durchgeführten fast vollständigen Verkauf des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ die Vorjahreszahlen angepasst.

Im Folgenden werden daher die Veränderungen zwischen den aktuellen und den angepassten Vorjahreszahlen beschrieben.

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2022 erwirtschaftete der Konzern Gateway Real Estate AG Umsatzerlöse von insgesamt 7,2 Mio. € (9M 2021: 17,1 Mio. €). Diese resultieren im Wesentlichen aus den Vermietungsleistungen. Die Reduktion der Umsatzerlöse um 9,9 Mio. € auf 7,2 Mio. € geht auf die Anteilsveräußerung an der Development Partner AG inkl. ihrer Tochtergesellschaften im Rahmen der Aufgabe des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ in der Vorperiode zurück. Die Umsatzerlöse des aufgegebenen Geschäftsbereichs resultierten in der Vorjahresperiode vor allem aus dem Leistungsfortschritt von drei Forward Sales in Höhe von 8,9 Mio. € sowie aus Vermietungen in den Projektgesellschaften.

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 75,7 Mio. € (9M 2021: 51,0 Mio. €), die sich im Wesentlichen aus aktivierten Bauleistungen und Bauzeitinsen zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 9,2 Mio. € (9M 2021: 29,2 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 92,1 Mio. € (9M 2021: 97,2 Mio. €).

Die Reduktion der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 20,0 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode geht im Wesentlichen auf die in der Vorjahresperiode im Rahmen der Strategieanpassung durchgeführte Anteilsveräußerung an der Development Partner AG inkl. ihrer Tochtergesellschaften und den damit realisierten Ertrag aus Entkonsolidierung zurück. Durch die Berücksichtigung der oben beschriebenen Anpassung aufgrund der nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung reduzierte sich der Ertrag aus Entkonsolidierung im Vorjahr aufgrund der teilweisen Rückabwicklung der bereits vereinnahmten Anteilsveräußerung sowie der angepassten Entkonsolidierungseffekte um insgesamt 14,1 Mio. €.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 53,2 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 10,8 Mio. € erhöht und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (43,3 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (5,3 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (4,6 Mio. €). Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2022 reduzierte sich um 2,7 Mio. € auf 3,1 Mio. €. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrug –2,8 Mio. € und reduzierte sich aufgrund von Kaufpreisanpassungen. Aus der zum Stichtag durchgeführten Werthaltigkeitsprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts resultierten Wertberichtigungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert und weiteren langfristigen Vermögenswerten des Geschäftsbereichs Bestandsimmobilien in Höhe von 7,0 Mio. €, die unter den Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen ausgewiesen sind. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 4,7 Mio. € (9M 2021: 21,9 Mio. €). Im Vorjahr wurde vor allem die Vertragsstrafe in Höhe von 16,0 Mio. € nacherfasst, die aufgrund der nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung angefallen ist. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY in den ersten neun Monaten 2022 ein Betriebsergebnis in Höhe von 21,0 Mio. € (9M 2021: 25,3 Mio. €).

Das Finanzergebnis in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2022 betrug –36,7 Mio. € (9M 2021: –23,4 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 42,6 Mio. € (9M 2021: 27,8 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 5,9 Mio. € (9M 2021: 4,4 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) lag bei –15,7 Mio. € (9M 2021: 1,9 Mio. €). Nach Berücksichtigung der positiven Ertragsteuern von 0,4 Mio. € (9M 2021: 0,2 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für die ersten neun Monate 2022 in Höhe von –15,2 Mio. € (9M 2021: 2,1 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von –0,08 € (unverwässert, 9M 2021: 0,01 €) beziehungsweise –0,08 € (verwässert, 9M 2021: 0,01 €). Das EBIT adjusted betrug 21,0 Mio. € (9M 2021: 25,3 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 2021 auf den Seiten 57–62 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.

In diesem Zusammenhang sind im Geschäftsbericht 2021 noch mögliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie berücksichtigt worden. Inzwischen sind keine offiziellen Coronaregulationen mehr in Deutschland vorliegend, da rund 76,3% der Gesamtbevölkerung grundimmunisiert sind und rund 62,4% eine oder zwei Auffrischungsimpfungen erhalten haben (Stand 04. November 2022).

Weitere Rezessionsrisiken resultieren aus der Russland-Ukraine-Krise, welche zu einer Verschlechterung der Wirtschaftsaussichten und steigendem Inflationsdruck geführt hat. Inwiefern diese Krise Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage Deutschlands hat, ist aktuell nicht absehbar. Somit wäre eine aktuelle Bewertung des gesamten Marktes als auch des Immobiliensektors zu unpräzise.

Mit Blick auf die Chancen für den Konzern verweist GATEWAY darauf, dass eine deutliche Abkühlung der Konjunktur bis hin zu rezessiven Tendenzen, wie sie infolge der COVID-19-Pandemie eingetreten sind, im Bereich der Immobilien- und Grundstücksakquisition auch neue Möglichkeiten am Beschaffungsmarkt bereithält. Durch wirtschaftliche Schwierigkeiten anderer Unternehmen können sich gegebenenfalls Chancen ergeben, Immobilien in besonders attraktiven Lagen oder zu besonders guten Konditionen zu erwerben. Im Übrigen verweisen wir auf den Chancenbericht im Geschäftsbericht 2021 auf der Seite 62.

7. PROGNOSEBERICHT

AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 21. März 2022 hat GATEWAY eine qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2022 kommuniziert. Demnach erwartete der Vorstand für das Gesamtjahr 2022 ein EBIT adjusted von 125–140 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 70–85 Mio. €.

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 18. November 2022 hat der Vorstand von GATEWAY im Rahmen einer Neueinschätzung der Sales Pipeline festgestellt, dass die für das laufende Geschäftsjahr 2022 geplanten Verkäufe, insbesondere im Zuge von Forward Sales im Segment „Wohnimmobilien“, nicht wie erwartet abgeschlossen werden können. Damit werden Ergebnisbeiträge für das geplante EBIT adjusted (bislang 125 bis 140 Mio. €) bzw. für den geplanten Gewinn vor Steuern (EBT) (bislang 70 bis 85 Mio. €) in Höhe von jeweils ca. 90 Mio. € für das laufende Geschäftsjahr entfallen. Grund hierfür ist die deutliche Abkühlung der Konjunktur und eine erheblich reduzierte Vertriebsgeschwindigkeit insbesondere infolge des geänderten Zinsumfelds.

Die Gesellschaft weist als EBIT adjusted das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen aus.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2022

IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 30. SEPTEMBER 2022

AKTIVA

in Tsd. €	30.09.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	9.789	16.118
Sachanlagen	1	753
Renditeimmobilien	286.474	286.460
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	0	11
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	163	247
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	24.981	24.541
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	2.280	2.374
Latente Ertragsteuerforderungen	11.654	12.202
	335.342	342.706
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	843.966	747.189
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	817	418
Laufende Ertragsteuerforderungen	1.911	3.813
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	142.389	125.151
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	66.448	70.079
Liquide Mittel	18.676	16.457
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	43.800
	1.074.207	1.006.907
	1.409.549	1.349.613

PASSIVA

in Tsd. €	30.09.2022	31.12.2021
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	186.764	186.764
Kapitalrücklage	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	590.455	605.879
Nicht beherrschende Anteile	7.399	7.273
	395.487	410.785
Langfristige Schulden		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	233.537	186.658
Latente Ertragsteuerschulden	48.584	53.552
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	1.110	1.130
	283.231	241.340
Kurzfristige Schulden		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	551.285	501.028
Laufende Ertragsteuerschulden	8.310	5.851
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	144.759	162.565
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	25.952	26.912
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	525	1.132
	730.831	697.488
	1.409.549	1.349.613

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2022

in Tsd. €	01.01.–30.09.2022			01.01.–30.09.2021*		
	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt
Umsatzerlöse	7.195	0	7.195	6.805	10.253	17.058
Bestandsveränderungen	75.696	0	75.696	44.127	6.824	50.951
Sonstige betriebliche Erträge	9.188	0	9.188	827	28.366	29.193
Gesamtleistung	92.079	0	92.079	51.759	45.443	97.202
Materialaufwand	-53.189	0	-53.189	-29.792	-12.563	-42.355
Personalaufwand	-3.128	0	-3.128	-4.130	-1.677	-5.807
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	-2.828	0	-2.828	-1.107	0	-1.107
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-7.241	0	-7.241	-745	-34	-779
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.703	0	-4.703	-21.175	-679	-21.854
Betriebsergebnis	20.990	0	20.990	-5.190	30.490	25.300
Zinserträge	5.895	0	5.895	4.546	-105	4.441
Zinsaufwendungen	-42.558	0	-42.558	-24.325	-3.513	-27.838
Finanzergebnis	-36.663	0	-36.663	-19.779	-3.618	-23.397
Ergebnis vor Ertragsteuern	-15.673	0	-15.673	-24.969	26.872	1.903
Ertragsteuern	444	0	444	269	-94	175
Konzernergebnis	-15.229	0	-15.229	-24.700	26.778	2.078
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	-15.229	0	-15.229	-24.700	26.778	2.078
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-15.424	0	-15.424	-24.330	26.889	2.559
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	195	0	195	-370	-111	-481
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	-0,08	0,00	-0,08	-0,13	0,14	0,01
Ergebnis je Aktie (verwässert)	-0,08	0,00	-0,08	-0,13	0,14	0,01

* Die Vorjahreszahlen wurden angepasst (siehe hierzu Anhang des Halbjahresfinanzberichts 2022 Kapitel 2.4).

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2022

in Tsd. €	01.07.–30.09.2022			01.07.–30.09.2021*		
	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt
Umsatzerlöse	2.009	0	2.009	2.181	0	2.181
Bestandsveränderungen	34.564	0	34.564	16.346	0	16.346
Sonstige betriebliche Erträge	2.445	0	2.445	163	0	163
Gesamtleistung	39.018	0	39.018	18.690	0	18.690
Materialaufwand	-27.624	0	-27.624	-12.946	0	-12.946
Personalaufwand	-1.089	0	-1.089	-1.891	0	-1.891
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	-101	0	-101	245	0	245
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-7.070	0	-7.070	-89	0	-89
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.763	0	-1.763	-2.233	0	-2.233
Betriebsergebnis	1.371	0	1.371	1.776	0	1.776
Zinserträge	2.211	0	2.211	1.304	0	1.304
Zinsaufwendungen	-14.602	0	-14.602	-9.377	0	-9.377
Finanzergebnis	-12.391	0	-12.391	-8.073	0	-8.073
Ergebnis vor Ertragsteuern	-11.020	0	-11.020	-6.297	0	-6.297
Ertragsteuern	969	0	969	654	0	654
Konzernergebnis	-10.051	0	-10.051	-5.643	0	-5.643
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	-10.051	0	-10.051	-5.643	0	-5.643
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-9.784	0	-9.784	-5.283	0	-5.283
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	-267	0	-267	-360	0	-360
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	-0,08	0,00	-0,08	-0,03	0,00	-0,03
Ergebnis je Aktie (verwässert)	-0,08	0,00	-0,08	-0,03	0,00	-0,03

* Die Vorjahreszahlen wurden angepasst (siehe hierzu Anhang des Halbjahresfinanzberichts 2022 Kapitel 2.4).

IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2022

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2022	01.01.– 30.09.2021*
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzerngesamtergebnis	-15.229	2.078
Anpassungen:		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	48	65
Abschreibungen auf Sachanlagen	208	714
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	228	988
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)	2.600	119
Erhaltene Ausschüttungen von At-Equity-Gesellschaften	0	1.120
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35	-95
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-7.079	8.491
Wertminderungen	6.987	0
Steueraufwendungen	-444	-175
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen	25	-4
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf vollkonsolidierter Unternehmen	0	-27.954
Netto-Finanzierungsaufwendungen	36.663	23.397
Veränderungen bei:		
Vorräte	-87.141	-56.767
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	-349	-3.089
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-11.780	-12.851
Nicht finanzielle Vermögenswerte	9.090	-13.065
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	-19.396	17.647
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-607	1.462
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	0	-12
Veränderungen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-757	7.400
Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Schulden	0	4.250
Gezahlte Zinsen	-20.172	-14.822
Erhaltene Ertragsteuern	2.234	117
Gezahlte Ertragsteuern	-1.850	-1.078
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-106.686	-62.064
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten (Immobilien)	41.200	0
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-243	-7.708
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	-70	-144
Erwerb von Sachanlagen	-105	-156
Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten	0	-7.800
Auszahlungen für Zugänge im Konsolidierungskreis abzüglich erworbener liquider Mittel	85	2.487
Veräußerung konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegebener liquider Mittel	0	74.686
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden (IFRS 5)	0	-119
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	40.867	61.246
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	166.292	60.021
Rückzahlung für Leasingverbindlichkeiten	-261	-343
Sonstige Eigenkapitalmaßnahmen	0	-1.500
Rückzahlungen von Darlehen	-97.993	-83.978
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	68.038	-25.800
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds	2.219	-26.618
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	16.457	50.549
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	18.676	23.931

* Die Vorjahreszahlen wurden angepasst (siehe hierzu Anhang des Halbjahresfinanzberichts 2022 Kapitel 2.4).

IFRS-KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2022

in Tsd. €	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital			Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern- ergebnis			
Stand 01.01.2021	186.764	-389.131	557.411	355.044	4.776	359.820
Gewinn/Verlust	0	0	2.559	2.559	-481	2.078
Veränderung des Konsolidierungskreises/ Anteilsveräußerung	0	0	-2.447	-2.447	-1.289	-3.736
Stand 30.09.2021*	186.764	-389.131	557.523	355.156	3.006	358.162
Stand 01.01.2022	186.764	-389.131	605.879	403.512	7.273	410.785
Gewinn/Verlust	0	0	-15.424	-15.424	194	-15.229
Veränderung des Konsolidierungskreises/ Anteilsveräußerung	0	0	0	0	-68	-68
Stand 30.09.2022	186.764	-389.131	590.455	388.088	7.399	395.487

* Die Vorjahreszahlen wurden angepasst (siehe hierzu Anhang des Halbjahresfinanzberichts 2022 Kapitel 2.4).

FINANZKALENDER

28.-30. November 2022

Deutsches Eigenkapitalforum

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