

**ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 30. SEPTEMBER**

2023



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 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.

INHALT

02 — KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

02 — Grundlagen des Konzerns und Strategie

03 — Geschäftsverlauf

03 — Vermögenslage

04 — Finanzlage

04 — Ertragslage

05 — Risiken- und Chancenbericht

05 — Prognosebericht

06 — KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

06 — IFRS-Konzernbilanz

08 — IFRS-Konzerngesamtergebnisrechnung

10 — IFRS-Konzernkapitalflussrechnung

11 — IFRS-Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

12 — FINANZKALENDER

12 — 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 349 Mio. € (zum 30. September 2023) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien 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 2023) über 6 Mrd. €.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-9-Städte wie 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“ mittelfristig weiter ausgebaut.

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

Im dritten Quartal 2023 konnten die vorhandenen Projektentwicklungen wie geplant weiter vorangetrieben werden. Für ein Baufeld der Projektentwicklung SoHo Mannheim wurde am 15. August 2023 das Closing eines Forward-Sale-Kaufvertrags mit einem Fonds vollzogen. Durch die Akquisition von Anteilen an diesem Fonds durch die Gateway Real Estate AG ist es auch zu einer Konsolidierung des anteiligen Sondervermögens des Fonds im dritten Quartal bekommen. Die Projektentwicklung wird entsprechend der Halteabsicht dem Segment Bestandsimmobilien als Renditeimmobilie nach IAS 40 zugeordnet.

Gleichzeitig konnten in den ersten neun Monaten Kaufverträge für neue Projektentwicklungen geschlossen werden.

Die im vergangenen Jahr begonnenen Verhandlungen über die Prolongationen von Projektfinanzierungen führten für Köln zu einer Prolongation auf den 29. Februar 2024. Für die Projektfinanzierung in Mannheim dauern die Verhandlungen an.

Am 22. April 2022 hat Herr Norbert Ketterer der Gateway Real Estate AG das förmliche Verlangen gemäß §327a Abs. 1 Satz 1 AktG übermittelt, wonach die Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG über die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf Herrn Norbert Ketterer gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung beschließen soll (sog. aktienrechtlicher Squeeze-out). Bislang liegt ein Konkretisierungsschreiben noch nicht vor.

Im Übrigen hat Herr Norbert Ketterer mit Stimmrechtsmitteilung vom 06. Juni 2023 mitgeteilt, nur noch über 66,24% der Stimmrechte zu verfügen. Damit verfügt Herr Norbert Ketterer aktuell nicht über die nötigen Stimmzahl für einen Squeeze-out.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns zum 30. September 2023 erhöhte sich um 79,3 Mio. € auf insgesamt 1.510,8 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2022 (1.431,5 Mio. €).

Auf der Aktivseite entfiel der Anstieg mit 56,6 Mio. € insbesondere auf die langfristigen Vermögenswerte, die in Summe 356,2 Mio. € betragen. 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 (vergleiche 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. Außerdem wurden kurzfristige Darlehensforderungen in Höhe von 21,9 Mio. € aufgrund von vertraglichen Laufzeitverlängerungen in die langfristigen Vermögenswerte umgegliedert.

Der Wert der vom Konzern gehaltenen Renditeimmobilien betrug zum Berichtsstichtag 248,3 Mio. € und erhöhte sich aufgrund eines Baufeldes der Projektentwicklung SoHo Mannheim um 19,6 Mio. €. Das Baufeld war zuvor unter dem Vorratsvermögen ausgewiesen worden und aufgrund einer Nutzungsänderung im dritten Quartal in die Renditeimmobilien umgegliedert worden. Gegenläufig wirkte sich die Neubewertung eines Entwicklungsprojektes aus, das zu einer Abwertung in Höhe von 42,0 Mio. € führte.

Trotz der wesentlichen Abgänge im Bereich der Vorräte im Zuge der oben genannten Entkonsolidierung und Umgliederung stiegen diese um 42,7 Mio. €, was im Wesentlichen auf die Bestandsveränderungen in Höhe von 75,1 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 4,8 Mio. € erklärt. Die liquiden Mittel erhöhten sich um 2,6 Mio. € auf 10,8 Mio. €.

Insgesamt erhöhten sich die kurzfristigen Vermögenswerte damit um 22,6 Mio. € auf 1.154,6 Mio. €.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 178,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 431,4 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 126,2 Mio. € (31. Dezember 2022: 383,8 Mio. €) entfiel. Der Rückgang um 67,1% resultiert im Wesentlichen aus der Anpassung der Fristigkeiten von Darlehen.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 30. September 2023 insgesamt 994,8 Mio. € (31. Dezember 2022: 621,1 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 805,7 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2022: 432,0 Mio. €). Die Erhöhung um 373,7 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus der Anpassung von Fristigkeiten sowie der Erhöhung von aufgelaufenen Zinsverbindlichkeiten.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 30. September 2023 auf 338,0 Mio. € (31. Dezember 2022: 379,0 Mio. €). Der Rückgang resultiert aus dem negativen Konzerngesamtergebnis in Höhe von 46,0 Mio. €. Damit einhergehend verminderte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns von 26,5% zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 22,4% zum 30. September 2023.

4. FINANZLAGE

Die in den ersten neun Monaten 2023 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einem Anstieg der Zahlungsmittel zum 30. September 2023, maßgeblich verursacht durch Mittelzuflüsse im Rahmen der Finanzierungstätigkeit durch die Aufnahme von Projektfinanzierungen. Hierbei wirkten sich allerdings Belastungen aufgrund gestiegener Zinsen negativ aus.

Gleichzeitig ergaben sich Mittelabflüsse im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit, die auf den weiteren Aufbau von Vorratsvermögen und die Begleichung von Kaufpreisverbindlichkeiten zurückzuführen sind. Dabei wirkten sich Einzahlungen aufgrund von erhaltenen Zuschüssen der öffentlichen Hand für die Projektentwicklung SoHo Mannheim positiv aus.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2023	01.01.– 30.09.2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-85.356	-106.686
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.154	40.867
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	88.370	68.038
Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	1.860	2.219
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	8.951	16.457
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	10.811	18.676

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2023 -85,4 Mio. €. Der Mittelabfluss verminderte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 21,3 Mio. €.

Der Mittelabfluss ist insbesondere auf die deutliche Ausweitung des Vorratsvermögens um 126,2 Mio. € (9M 2022: 87,1 Mio. €) durch Bauaktivitäten von Projektentwicklungen zurückzuführen. Gleichzeitig reduzierten sich aber die Mittelabflüsse aus der Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten um 13,7 Mio. € auf -5,7 Mio. €. Positiv wirkten sich Einzahlungen aus dem Erhalt von Zuschüssen aus der öffentlichen Hand um 16,6 Mio. € aus.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 88,4 Mio. € begründet sich durch die Einzahlungen aus der Aufnahme bzw. dem Abruf von Finanzkrediten in Höhe von 145,1 Mio. €. Mit den Kreditmitteln wurden vor allem die

fortschreitenden Bauaktivitäten und der Kaufpreis eines Grundstückes für die Projektentwicklung SoHo Mannheim finanziert. Gegenläufig wirkte sich die Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 61,6 Mio. € aus. In der Vorjahresperiode waren Einzahlungen aus der Refinanzierung des Ankaufs einer Stadtquartiersentwicklung in Hamburg durch ein Schuldscheindarlehen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthalten.

Die Nettozunahme betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows in den ersten neun Monaten 2023 insgesamt 1,9 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 10,9 Mio. € zum 30. September 2023 anstiegen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 hatten die liquiden Mittel 9,0 Mio. € betragen.

5. ERTRAGSLAGE

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2023 erwirtschaftete der Konzern Gateway Real Estate AG Umsatzerlöse von insgesamt 10,7 Mio. € (9M 2022: 7,2 Mio. €). Diese resultieren im Wesentlichen aus den Vermietungsleistungen.

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 108,7 Mio. € (9M 2022: 75,7 Mio. €), die sich im Wesentlichen durch aktivierte Bauleistungen und Bauzeitinsen zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 9,3 Mio. € (9M 2022: 9,2 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 128,7 Mio. € (9M 2022: 92,1 Mio. €).

Gegenüber der Vorjahresperiode steigerten sich die Bestandsveränderungen aufgrund der fortschreitenden Bauaktivitäten bei der Projektentwicklung SoHo Mannheim und den drei Berliner Projektentwicklungen des Geschäftsberichts Gewerbebauprojektentwicklung deutlich um 33,0 Mio. €.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 72,8 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 19,6 Mio. € erhöht und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (58,9 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (8,6 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (5,3 Mio. €). Der Personalaufwand in den ersten neun Monaten 2023 erhöhte sich um 0,5 Mio. € auf 3,6 Mio. €. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrug -36,0 Mio. € und enthält vor allem eine Abwertung in Höhe von 42,0 Mio. € für ein Entwicklungsprojekt. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 13,0 Mio. € (9M 2022: 4,7 Mio. €) und enthalten Wertminderungen auf Darlehensforderungen in Höhe von 4,5 Mio. € (9M 2022: 0,0 Mio. €). Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY in den ersten neun Monaten 2023 ein Betriebsergebnis in Höhe von 3,2 Mio. € (9M 2022: 21,0 Mio. €).

Das Finanzergebnis in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2023 betrug –50,0 Mio. € (9M 2022: –36,7 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 59,3 Mio. € (9M 2022: 42,6 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 9,2 Mio. € (9M 2022: 5,9 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) lag bei –46,8 Mio. € (9M 2022: –15,7 Mio. €). Nach Berücksichtigung der positiven Ertragsteuern von 0,8 Mio. € (9M 2022: 0,4 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für die ersten neun Monate 2023 in Höhe von –46,0 Mio. € (9M 2022: –15,2 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von –0,25 € (unverwässert, 9M 2022: –0,08 €) beziehungsweise –0,25 € (verwässert, 9M 2022: –0,08 €). Das EBIT adjusted betrug 3,2 Mio. € (9M 2022: 21,0 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, immobilien-spezifische und unternehmensspezifische Risiken und jeweils deren Eintrittswahrscheinlichkeit wurden dargestellt sowie die potenziellen finanziellen Auswirkungen anhand einer Risikoklassifizierung kategorisiert.

Im Bereich Finanzierungsrisiko wurde auf mögliche Risiken mit bestehenden Fremdfinanzierungen und damit verbundene Kündigungsrechte der Finanzierungspartner bei wesentlicher Verschlechterung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns oder der Nichteinhaltung von bestimmten Kreditbedingungen hingewiesen. In diesem Fall könnte es zu einer Verwertung von Sicherheiten durch den jeweiligen Finanzierungspartner kommen. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls auf die Ausführungen im Halbjahresfinanzbericht zum 30. Juni 2023 auf die Seiten 10–11 verwiesen.

In den ersten neun Monaten 2023 ist es aufgrund von zum 30. September 2023 fälligen und nicht bezahlten Zinsen zu einer Nichteinhaltung von Kreditbedingungen gekommen. Hierzu ist der Vorstand in laufenden Verhandlungen mit dem Kreditgeber.

Im Folgenden geht der Vorstand auf die Weiterentwicklung der in den Kapiteln 6.9 und 6.20 des Halbjahresfinanzberichts 2023 genannten einzelnen Finanzierungsthemen ein.

Die im vergangenen Geschäftsjahr begonnenen Verhandlungen bezüglich der Verlängerung der fällig gewordenen Ankaufsfinanzierung für das Projekt SoHo Mannheim werden weiterhin fortgesetzt.

Nach dem Bilanzstichtag konnte zum 31. Oktober 2023 der Anteilsverkauf für die Projektentwicklung Baufeld 23 Entwicklungs GmbH vollzogen und die Gesellschaft entkonsolidiert werden.

Im Zuge der Zwischenmitteilung zum 30. September 2023 möchte der Vorstand der Gateway Real Estate AG ausdrücklich darauf hinweisen, dass auch zum 30. September 2023 keine externe Bewertung unserer Liegenschaften und Developments durchgeführt wurde. Dies erfolgt turnusmäßig zum Abschluss eines jeweiligen Geschäftsjahres. Die letzte externe Bewertung erfolgte im Zuge des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022.

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 in der Ukraine 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. Demnach erwartete der Vorstand für das Gesamtjahr 2023 ein EBIT adjusted von 5–15 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von –10–0 Mio. €.

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 23. November 2023 hat die Gesellschaft gemeldet, dass sie im Rahmen einer anstehenden Umfinanzierung eine Neubewertung eines als Renditeliegenschaft bilanzierten Entwicklungsprojekts beauftragt hat. Das vorläufige Ergebnis des unabhängigen Wertgutachtens, welches dem Vorstand an diesem Tag zuzuging, zeigt einen um ca. 42 Mio. € bzw. 30% niedrigeren Wert gegenüber dem bislang nach IAS 40 bilanzierten Wertansatz für diese Immobilie. Bei dem Projekt handelt es sich um die wesentliche als Renditeliegenschaft bilanzierte Projektentwicklung der Gesellschaft. Nach vorläufiger Einschätzung werden sich durch die Neubewertung das geplante EBIT adjusted (bisher 5 bis 15 Mio. €) bzw. das geplante Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) (bisher –10 bis 0 Mio. €) im Konzern für das laufende Geschäftsjahr um einen Betrag von jeweils ca. 42 Mio. € verringern.

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

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2023

IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 30. SEPTEMBER 2023

AKTIVA

in Tsd. €	30.09.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	9.789	9.789
Sachanlagen	0	4
Renditeimmobilien	248.288	271.170
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	142	142
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	87.132	5.946
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	2.093	2.234
Latente Ertragsteuerforderungen	8.747	10.270
	356.191	299.555
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	924.706	881.989
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.045	1.916
Laufende Ertragsteuerforderungen	154	2.140
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	148.740	165.042
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	67.146	71.957
Liquide Mittel	10.811	8.951
	1.154.602	1.131.995
	1.510.793	1.431.550

PASSIVA

in Tsd. €	30.09.2023	31.12.2022
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	186.764	186.764
Kapitalrücklage	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	526.060	573.257
Nicht beherrschende Anteile	14.306	8.159
	337.999	379.049
Langfristige Schulden		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	126.176	383.841
Latente Ertragsteuerschulden	46.757	46.370
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	638	1.144
Sonstige langfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	4.426	0
	177.997	431.355
Kurzfristige Schulden		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	4.081	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	805.650	432.020
Laufende Ertragsteuerschulden	5.015	5.824
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	144.980	154.466
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	33.466	27.237
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	1.605	1.599
	994.797	621.146
	1.510.793	1.431.550

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2023

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2023	01.01.– 30.09.2022
Umsatzerlöse	10.733	7.195
Bestandsveränderungen	108.687	75.696
Sonstige betriebliche Erträge	9.316	9.188
Gesamtleistung	128.736	92.079
Materialaufwand	-72.797	-53.189
Personalaufwand	-3.645	-3.128
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	-35.990	-2.828
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-109	-7.241
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.956	-4.703
Betriebsergebnis	3.239	20.990
Zinserträge	9.235	5.895
Zinsaufwendungen	-59.280	-42.558
Finanzergebnis	-50.045	-36.663
Ergebnis vor Ertragsteuern	-46.806	-15.673
Ertragsteuern	848	444
Konzernergebnis	-45.958	-15.229
Sonstiges Ergebnis	0	0
Konzerngesamtergebnis	-45.958	-15.229
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-47.188	-15.424
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	1.230	195
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	-0,25	-0,08
Ergebnis je Aktie (verwässert)	-0,25	-0,08

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2023

in Tsd. €	01.07.– 30.09.2023	01.07.– 30.09.2022
Umsatzerlöse	5.862	2.009
Bestandsveränderungen	33.535	34.564
Sonstige betriebliche Erträge	769	2.445
Gesamtleistung	40.166	39.018
Materialaufwand	-21.230	-27.624
Personalaufwand	-1.208	-1.089
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	-35.822	-101
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-20	-7.070
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.290	-1.763
Betriebsergebnis	-20.404	1.371
Zinserträge	3.389	2.211
Zinsaufwendungen	-19.046	-14.602
Finanzergebnis	-15.657	-12.391
Ergebnis vor Ertragsteuern	-36.061	-11.020
Ertragsteuern	3.986	969
Konzernergebnis	-32.075	-10.051
Sonstiges Ergebnis	0	0
Konzerngesamtergebnis	-32.075	-10.051
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-33.004	-9.784
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	929	-267
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	-0,25	-0,08
Ergebnis je Aktie (verwässert)	-0,25	-0,08

IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2023

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2023	01.01.– 30.09.2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzerngesamtergebnis	-45.958	-15.229
Anpassungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	17	48
Abschreibungen auf Sachanlagen	92	208
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	35.989	228
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)	0	2.600
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5	35
Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	16.630	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-914	-7.079
Wertminderungen (Impairments)	0	6.987
Steuererträge	-848	-444
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen	1	25
Netto-Finanzierungsaufwendungen	50.044	36.663
Veränderungen bei:		
Vorräte	-126.150	-87.141
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	-1.135	-349
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	299	-11.780
Nicht finanzielle Vermögenswerte	10.862	9.090
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	-5.738	-19.396
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	4.439	-607
Veränderungen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	812	-757
Gezahlte Zinsen	-24.759	-20.172
Erhaltene Ertragsteuern	1.989	2.234
Gezahlte Ertragsteuern	-1.033	-1.850
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-85.356	-106.686
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (Immobilien)	0	41.200
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-1.053	-243
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	-17	-70
Erwerb von Sachanlagen	-54	-105
Auszahlungen für Zugänge im Konsolidierungskreis abzüglich erworbener liquider Mittel	-30	85
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.154	40.867
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	145.095	166.292
Rückzahlung für Leasingverbindlichkeiten	-123	-261
Rückzahlungen von Darlehen	-61.602	-97.993
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von nicht beherrschenden Anteilen	5.000	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	88.370	68.038
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds	1.860	2.219
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	8.951	16.457
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	10.811	18.676

IFRS-KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2023

in Tsd. €	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital				Nicht beherr- schende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern- ergebnis	Gesamt		
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
Stand 01.01.2023	186.764	-389.131	573.257	370.890	8.160	379.049
Gewinn/Verlust	0	0	-47.188	-47.188	1.230	-45.958
Veränderung des Konsolidierungskreises/ Anteilsveräußerung	0	0	-9	-9	4.916	4.907
Stand 30.09.2023	186.764	-389.131	526.060	323.693	14.306	337.999

FINANZKALENDER

27.-29. November 2023

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, Apenrade, Dänemark