

# WERTE ERKENNEN

---

Geschäftsbericht 2017



G A T E W A Y

REAL ESTATE AG

## AUF EINEN BLICK

### KENNZAHLEN

in Tsd. €

	2017	2016	VERÄNDERUNG (IN %)
Umsatzerlöse	12.300	6.850	79,56
Wertänderung von Renditeimmobilien	20.423	11.692	74,67
EBT	24.728	9.958	148,32
Konzernergebnis	16.665	6.282	165,28
Bilanzsumme	282.447	139.925	101,85
Eigenkapital	43.337	26.698	62,32
Eigenkapitalquote (in %)	15,34	19,08	-19,60
Durchschnittlicher Zinssatz (in %)	2,03	2,03	0,00

## HIGHLIGHTS

**+79,6 %**

Umsatzerlöse

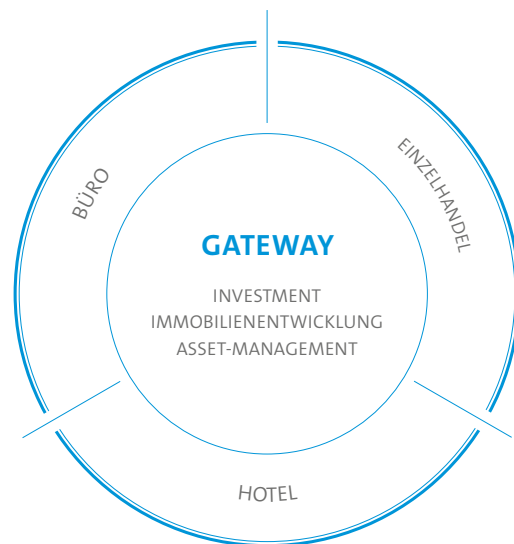
**+165,3 %**

Konzernergebnis

**+62,3 %**

Eigenkapital

## GESCHÄFTSMODELL



# WERTE ERKENNEN

---

Die Gateway Real Estate AG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen. Unser Ziel ist der Aufbau eines werthaltigen Immobilienportfolios. Dabei fokussieren wir uns auf die Asset-Klassen Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie Hotels in wirtschafts-starken Regionen in Deutschland.

Unsere besondere Stärke liegt in der Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette bei Immobilien. Diese beginnt beim Erwerb von Objekten (Investment) und geht über die Entwicklung von Bestandsimmobilien zur Wertsteigerung (Asset- und Property-Management) bis hin zum Verkauf von Objekten.

Unser Geschäftsmodell profitiert von Skaleneffekten eines wachsenden Portfolios, einem ausgezeichneten Netzwerk in die Immobilienbranche und unserem umfassenden Know-how. So erkennen wir Werte und schaffen nachhaltigen Erfolg für unsere Aktionäre.

## INHALT

### 2 AN UNSERE AKTIONÄRE

---

- 2 Der Vorstand
- 3 Vorstandsvorwort
- 6 Unsere Strategie
- 10 Unser Portfolio

### 22 KONZERNLAGEBERICHT

---

- 23 Grundlagen des Unternehmens
- 25 Wirtschaftsbericht
- 31 Prognosebericht
- 32 Risiko- und Chancenbericht

### 35 KONZERNABSCHLUSS

---

- 36 Konzernbilanz
- 38 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 39 Konzernkapitalflussrechnung
- 40 Konzerneigenkapitalentwicklung
- 42 Konzernsegmentberichterstattung
- 44 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2017

### 69 WEITERE INFORMATIONEN

---

- 69 Bestätigungsvermerk
- 70 Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung
- Finanzkalender/Impressum

# DER VORSTAND

---



**Tobias Meibom**  
*Vorstand (cfo)*

Mitglied des Vorstandes seit 2011 und zuständig für die Bereiche Finanzen, IR und Steuern | 15 Jahre Branchenerfahrung | Vorstandsfunktionen bei börsennotierten Immobilienunternehmen und Privatbanken | Breites Fachwissen in den Bereichen Kapitalmarkt, Roadshows, Finanzen und Steuern, Spezialgebiet Immobilien-transaktionen mit Volumen von über 2,5 Mrd. € | Dipl.-Kfm. und Steuerberater

**Manfred Hillenbrand**  
*Vorstand (CEO)*

Mitglied des Vorstandes seit 2016 und zuständig für das operative Geschäft, den Ankauf und die Portfoliooptimierung | Mehr als 25 Jahre Immobilienerfahrung im gewerblichen Investmentbereich mit einem Transaktionsvolumen von über 5 Mrd. € | Tätigkeiten als Gründer und Gesellschafter internationaler Unternehmen | Weitverzweigtes Netzwerk zu den großen Marktteilnehmern | Gutachter für Grundstücke, Mieten und Pachten sowie Master of Corporate Real Estate

*Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Aktionärinnen und Aktionäre,*

das Jahr 2017 war für die Gateway Real Estate AG ein überaus erfolgreiches Geschäftsjahr. Im operativen Geschäft haben wir mehrere im Vorjahr angekaufte Objekte in unseren Bestand übernommen und zum Teil bereits mit deutlichen Gewinnen weiterverkauft. Dieser Ausbau des Portfolios hat sich auch mit Blick auf unser Ergebnis ausgezahlt: Wir konnten sowohl unseren Jahresüberschuss mehr als verdoppeln als auch unsere Bilanzkennzahlen deutlich verbessern. Dieses Wachstum wollen wir auch in Zukunft fortsetzen, aber lassen Sie uns zunächst die Entwicklungen des vergangenen Jahres der Reihe nach beleuchten.

Zum Jahresende 2016 hatten wir den Erwerb zahlreicher Immobilien gemeldet. Die Übernahme dieser Objekte haben wir im Geschäftsjahr 2017 abgeschlossen. Dazu gehörte unter anderem der Ersterwerb eines kompletten Immobilienportfolios. Dabei handelte es sich um fünf Tagungsstätten an Standorten in ganz Deutschland. Diese Objekte dienen einerseits dem Auf- und Ausbau unseres Immobilienportfolios und andererseits dem gezielten Portfoliomanagement durch An- und Verkauf von Objekten. Zwei der fünf Objekte hatten wir unmittelbar für den Verkauf vorgesehen. Eine der beiden verkauften Immobilien – in Königs Wusterhausen – haben wir bereits mit einer deutlichen Rendite zum Einkaufspreis weiterverkauft. Das zweite Objekt in Neuss konnten wir im Dezember 2017 mit einem 15-jährigen Mietvertrag an die Polizei Nordrhein-Westfalen vermieten. Dieser langfristige Mietvertrag ist die Grundlage für den rentablen Weiterverkauf. Die drei weiteren Immobilien erweitern unseren Immobilienbestand um 35.000 qm.

Darüber hinaus haben wir im vergangenen Jahr ein Einkaufszentrum in Wilhelmshaven übernommen und erfolgreich in unser Portfolio integriert. Die Immobilie mit einer vermietbaren Fläche von 27.000 qm wird von einer Tochtergesellschaft des erfahrenen Centermanagers ece betreut und erfreut sich großer Akzeptanz in der Region. Auch ein Objekt in Offenbach ist neu im Bestand. Das Bürogebäude wird von uns derzeit umfassend revitalisiert. Mit der gleichen Vorgehensweise haben wir in Frankfurt am Main ein Objekt in zentraler Lage am Hauptbahnhof erfolgreich revitalisiert und mit einem deutlichen Gewinn im ersten Quartal 2018 verkauft.

Zum Jahresende 2017 umfasste das Portfolio der Gateway Real Estate AG damit 12 Immobilien mit einer vermietbaren Fläche von fast 160.000 qm und einem Wert von rund 264 Mio. €. Das Spektrum umfasst Büro- und Einzelhandelsimmobilien sowie Hotels, zu denen wir auch die Tagungseinrichtungen zählen. Das so erwirtschaftete operative Ergebnis ohne Neubewertungen belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 9,6 Mio. € und mit Neubewertung der Renditeligenschaften auf 30,1 Mio. €.

Unsere Geschäftstätigkeit schlägt sich unmittelbar positiv in unseren Finanzkennzahlen nieder. Der Umsatz stieg um 79,56% auf 12,3 Mio. €. Das EBIT erhöht sich 2017 um 20,9 Mio. € auf den Rekordwert von 30,1 Mio. €. Den Jahresüberschuss 2017 konnten wir mit einem Wert von 16,7 Mio. € mehr als verdoppeln.

Als Folge des guten Ergebnisses verbessert sich unser Eigenkapital. Mit 43,3 Mio. € liegt es deutlich über dem Vorjahr. Das entspricht einem Anstieg um 62,32 Prozent und resultiert aus den hohen Gewinnen in 2016 und 2017.

Mit dem Ausbau unseres Portfolios, insbesondere durch die im Mai 2018 erfolgte Akquisition eines großen Gewerbeimmobilienportfolios von 21 Objekten, befinden wir uns als Bestandsentwickler auf einem guten strategischen Weg. Diese Gewerbeimmobilien mit fast 100.000 qm vermietbarer Fläche sollen in der zweiten Jahreshälfte an uns übergehen. Das wird auch dadurch begünstigt, dass sich der deutsche Immobilienmarkt unverändert in einer Phase starker Preissteigerungen befindet. Deutschland ist aufgrund seiner zentralen Lage in Europa, einer stabilen wirtschaftlichen Entwicklung sowie der niedrigen Finanzierungskosten für inländische, aber auch für ausländische Investoren sehr interessant. Die hohe Nachfrage führt bei einem nur gering wachsenden Angebot dazu, dass die Kaufpreise nahezu über alle Bereiche steigen, während die Renditen für die Objekte sinken. Umso wichtiger ist es hier für uns, einen guten Zugang zu Objekten und eine klare Positionierung für Ankauf, Entwicklung und Verkauf von Objekten zu haben. Das bedeutet für Gateway Real Estate AG ganz konkret:

” *Das EBIT erhöht sich 2017 um 20,9 Mio. € auf den Rekordwert von 30,1 Mio. €.*“

**Tobias Meibom**  
Vorstand (cfo)

- Fokus auf Core- bzw. Core-Plus- oder Value-Added-Objekte, also Top-Immobilien, ergänzt um einige sehr chancenreiche Objekte, die jedoch einer Entwicklung bedürfen
- Konzentration auf die Objektklassen Büro- und Geschäftshäuser, Einkaufszentren und Fachmärkte sowie Hotels mit einem oder mehreren Mietern
- breite Standortauswahl
- ein Investitionsvolumen zwischen 10 und 150 Mio. €

Mit diesem Geschäftsmodell werden wir unser Immobilienportfolio sukzessive ausbauen. Zugleich minimieren wir die Risiken und können attraktive Renditen erwirtschaften. So wollen und werden wir zusätzlich attraktive Marktopportunitäten nutzen und Objekte verkaufen, wenn sich dafür gute Gelegenheiten ergeben. Diese Verkäufe tragen zwar zu unserer überaus erfolgreichen finanziellen Entwicklung bei, verzögern aber den Ausbau des Portfolios. Aus unserer Sicht ist das aber ein lohnender Weg für unsere Aktionäre und das Unternehmen.

Trotz des angespannten Marktumfeldes sehen wir die Gateway Real Estate AG auf einem guten Weg. Wir sind der Überzeugung, dass wir mit unserer Strategie weiter erfolgreich wachsen werden. Dementsprechend erwarten wir für das laufende Jahr einen leichten Umsatzanstieg aus der Vermietung gegenüber 2017 und einen deutlichen Umsatzanstieg aus dem Abverkauf von Asset oder Share Deals.

Der Erfolg des abgeschlossenen Geschäftsjahres und das künftige Wachstum wären nicht ohne unsere Mitarbeiter, unsere Geschäftspartner und die gute Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat möglich. Wir danken allen für ihr Engagement. Auch Ihnen, sehr geehrte Aktionäre und Aktionärinnen, danken wir für Ihr Vertrauen. Wir freuen uns, wenn Sie unseren Weg auch in Zukunft begleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Hillenbrand

Tobias Meibom

*„Wir sind der Überzeugung, dass wir mit unserer Strategie weiter erfolgreich wachsen werden.“*

**Manfred Hillenbrand**  
Vorstand (CEO)

# UNSERE STRATEGIE

---





**12**

Immobilien

**160.000**

Vermietbare Fläche in qm

**264**

Immobilienwert in Mio. €



## WACHSTUM DES IMMOBILIENPORTFOLIOS UND NACHHALTIGE WERTSTEIGERUNG

### GUTE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR IMMOBILIEN

Die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments in Deutschland sind unverändert gut. Eine wichtige Rolle spielen dabei die unverändert niedrigen Zinsen. In diesem Umfeld bieten Immobilien eine attraktive Rendite, denn eine hohe Nachfrage trifft auf ein weniger stark wachsendes Angebot. Auch in einem Umfeld mit einer weniger expansiven Geldpolitik werden Immobilien ein attraktives Anlageziel bleiben.

### KLARER FOKUS DER STRATEGIE

Die Strategie der Gateway Real Estate AG ist auf Wachstum bei Portfolioausbau und Rentabilität ausgerichtet. Dazu setzen wir unseren Fokus auf den Bestandsaufbau durch Erwerb von Immobilien, die Werterhöhung durch Entwicklung und Aufwertung von Immobilien sowie die langfristige Vermietung von Gewerbeflächen.

Zielbereiche für unseren Portfolioausbau sind die großen Immobiliensektoren Büro-, Hotel- bzw. Tagungsimmobilien sowie Einzelhandelsobjekte, wie Einkaufszentren und Fachmärkte. Räumlich gesehen sind wir breit aufgestellt und erwerben renditestarke Objekte an verschiedenen Standorten in ganz Deutschland. Durch die Streuung über

verschiedene Sektoren und Regionen geben wir unserem Portfolio zusätzliche Stabilität. In den genannten Sektoren sehen wir die größten Chancen und haben dort einen guten Zugang zu attraktiven Objekten mit einem ausgegogenen Chancen-Risiko-Profil. Dabei profitieren wir auch von einem etablierten und belastbaren Netzwerk, das uns den Zugang zu neuen Objekten ermöglicht.

### AUSBAU DES PORTFOLIOS DURCH IMMOBILIENERWERB

Beim Erwerb von Immobilien setzen wir gleichermaßen auf einzelne Objekte sowie auf die komplette Übernahme von Immobilienportfolios. Im vergangenen Jahr integrierten wir so erstmals gleich mehrere Schulungszentren bzw. -hotels in unseren Bestand. Im zweiten Halbjahr 2018 werden wir voraussichtlich 21 Objekte integrieren, aus einem Gewerbeimmobilienportfolio, das wir bereits im Mai erworben haben. Wir investieren in unseren drei Kernbranchen in Core-, Core-Plus- oder aber Value-Added-Objekte. Durch diese Streuung profitieren wir von unterschiedlichen Risiko-Rendite-Profilen und Ertragschancen in unserem Portfolio. Wichtig ist uns bei Core- und Core-Plus-Objekten ein hoher Vermietungsstand.

## STANDORTE UNSERER IMMOBILIEN

Stand 31. Mai 2018



### WERTSTEIGERUNGEN DURCH GEZIELTE VERKÄUFE

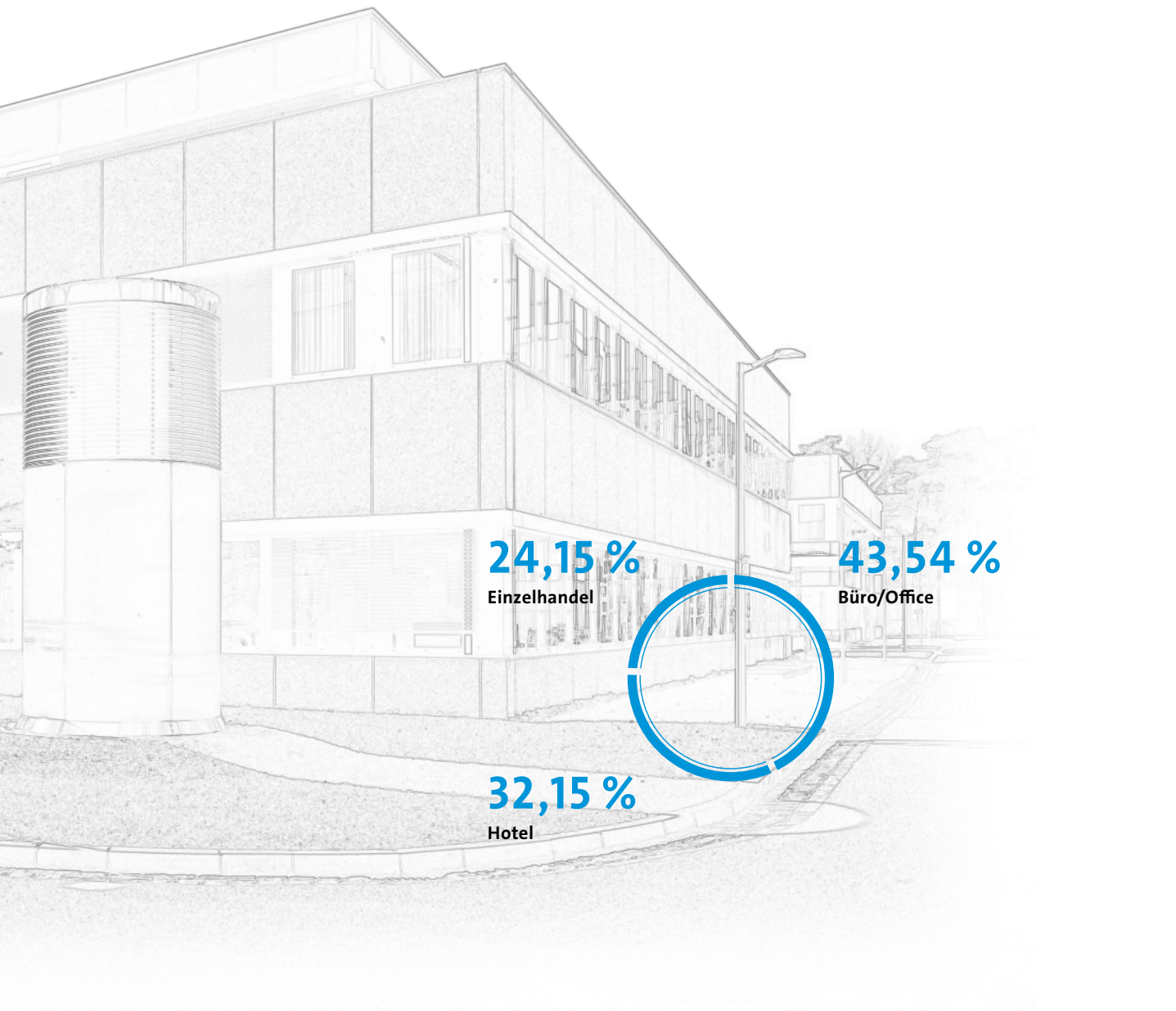
Bei der Optimierung unseres Portfolios und der angestrebten Wertsteigerung sind wir aber auch für zielgerichtete Verkäufe von Immobilien offen. Eine Option ist, dass Immobilien nach dem Erwerb unmittelbar weiterverkauft werden. Eine andere Option ist, dass wir die Immobilien zunächst aufwerten. Das kann durch den Abschluss eines Mietvertrages mit einem langfristig orientierten, bonitätsstarken Mieter oder durch Investitionen in die Substanz und die Mietflächen geschehen. Im ersten Quartal des laufenden Geschäftsjahres 2018 konnten wir so Verkaufsverträge für drei Objekte vereinbaren. Die Übergaben an die neuen Eigentümer erfolgen sukzessive bis zum Sommer 2018.

### GEZIELTE AUFWERTUNG DES PORTFOLIOS

Ein wichtiger Erfolgsfaktor und bedeutender Teil unserer Strategie ist unser eigenes Portfoliomanagementteam. Die Immobilienspezialisten sind Experten für die Revitalisierung und Neukonzeption von Immobilien in unserem Bestand. Durch gezielte Investitionen können wir so die Rendite einzelner Objekte und damit auch des gesamten Portfolios erhöhen. Beispiel für die erfolgreiche Umsetzung dieser Strategie ist das „Haus Hohenzollern“ in der Frankfurter Innenstadt. Das Objekt haben wir 2016 erworben, für mehrere Millionen Euro revitalisiert und im Frühjahr 2018 mit Gewinn verkauft.

# UNSER PORTFOLIO





**24,15 %**  
Einzelhandel

**43,54 %**  
Büro/Office

**32,15 %**  
Hotel



## BESTANDSAUSBAU UND WERTSTEIGERUNG DURCH ERWERB, PORTFOLIOMANAGEMENT UND GEZIELTE VERKÄUFE

Ziel der Gateway Real Estate AG ist der Aufbau eines nachhaltigen und renditestarken Immobilienportfolios. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir dazu gleich mehrere Immobilien neu ins Portfolio übernommen. Für einige der Objekte konnten wir bereits neue Mieter finden. Andere Objekte werden von uns zunächst einer Revitalisierung unterzogen.

Ende 2017 umfasste unser Portfolio 12 Objekte in den Asset-Klassen Büro, Einzelhandel und Tagungszentren bzw. -hotels. Im Frühjahr 2018 haben wir drei Objekte zu attraktiven Renditen an neue Eigentümer verkauft. Zwei weitere Objekte in unserem Besitz wurden nicht in unser Portfolio übernommen, sondern unmittelbar wieder für den Verkauf vorgesehen. Dieses geschieht im Rahmen der Portfoliooptimierung.

Aktuell besteht unser Gesamtportfolio aus zehn Objekten. Ein großes gewerbliches Immobilienportfolio, bestehend aus 21 Objekten, konnten wir vor Kurzem erwerben. Hierzu haben wir eine entsprechende Pressemitteilung bereits veröffentlicht und werden im nächsten Geschäftsbericht darüber ausführlich berichten. Unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge in 2018 bauen wir unseren Bestand auf rund 30 Objekte aus.

### ASSETS GATEWAY

STADT	NUTZUNGSART	BAUJAHR	VERMIETBARE FLÄCHE	ANZAHL MIETER
Eschborn	Büro	1995	8.006	13
Erlangen	Büro	1970/2008	47.055	2
Neuss	Hotel	1991/1998	16.611	1
Bad Honnef	Hotel	1980	6.366	1
Offenbach	Büro	1985	7.319	1
Abensberg	Einzelhandel	1990/2014	11.585	50
Wilhelmshaven	Einzelhandel	1997	27.260	70
Hamburg	Hotel	1974	14.909	1
Leipzig	Hotel	1996	13.487	1
Frankfurt am Main	Büro-/Geschäftshaus	1910	7.183	17

# ESCHBORN

Rudolf-Diesel-Straße 5–7

## Basisdaten

Vermietbare Fläche	<b>8.006 qm</b>
Büro	<b>7.016 qm</b>
Einzelhandel	<b>398 qm</b>
Lager	<b>592 qm</b>
Grundstück	<b>5.199 qm</b>
Parkplätze	<b>186</b>
Baujahr	<b>1995</b>

## Objekt

Das rund 8.000 qm große Bürogebäude besteht aus zwei gleich großen eigenständigen Gebäuden, verteilt auf fünf Geschosse. Des Weiteren verfügt das Objekt über eine zweigeschossige Tiefgarage mit direktem Zugang zu den Büroflächen.

## Lage

Das Objekt befindet sich im Herzen des Rhein-Main-Gebietes. Eschborn ist eine erstklassige Büroadresse mit perfekter Anbindung sowohl an die Finanzmetropole Frankfurt am Main als auch an Wiesbaden und die gesamte Region. Viele namhafte Unternehmen und Dienstleister, wie z. B. die Deutsche Börse, haben ihren Hauptsitz in Eschborn.

# ERLANGEN

**Paul-Gossen-Straße 100**



## Basisdaten

Vermietbare Fläche	<b>47.055 qm</b>
Büro	<b>46.850 qm</b>
Sonstiges	<b>205 qm</b>
Grundstück	<b>35.984 qm</b>
Parkplätze	<b>622</b>
Baujahr	<b>2008</b>

## Objekt

Das 2008 erbaute Bürogebäude mit 47.055 qm besteht aus drei Gebäudeteilen mit jeweils neun Etagen sowie einem Zwischengebäude und einem siebengeschossigen Parkhaus. Die AREVA-Gruppe, ein französischer Industriekonzern, der auf dem Gebiet der Herstellung und des Verkaufes von Energieerzeugungsanlagen tätig ist, belegt rund 88 Prozent der Mietfläche.

## Lage

Das Objekt befindet sich 2,5 km südlich des Innenstadtbereiches von Erlangen. Es besteht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die Autobahnen A 3 und A 73. Der Flughafen Nürnberg ist in 20 Fahrminuten gut erreichbar. Das Gebäudeensemble grenzt unmittelbar an das Milliardenprojekt „Siemens Campus“.



# BAD HONNEF

**Limbicher Weg 55**

## Basisdaten

Vermietbare Fläche	<b>6.366 qm</b>
Grundstück	<b>43.475 qm</b>
Parkplätze	<b>92</b>
Baujahr	<b>1980</b>

## Objekt

Das 1980 errichtete Tagungshotel besteht aus einem fünfgeschossigen Wohnbereich sowie einem zweigeschossigen Konferenzbereich. Das Hotel verfügt über 100 Zimmer und 15 Konferenz- und Tagungsräume. Für die Besucher stehen auf 6.366 qm Fläche ein Restaurant, eine Kaffeebar, ein Barbereich und eine Sauna zur Verfügung.

## Lage

Das Tagungshotel in Bad Honnef liegt etwas außerhalb am südöstlichen Stadtrand von Bad Honnef in einer großzügigen Grünanlage. Die Innenstadt ist nur gut 2 km entfernt. Der Anschluss ist mit dem Bahnhof Bad Honnef, der Stadtbahn S 6 sowie der nahen Autobahn gewährleistet.

# OFFENBACH

**Herrnrainweg 5**

## Basisdaten

Vermietbare Fläche	<b>7.319 qm</b>
Büro	<b>6.848 qm</b>
Lager	<b>471 qm</b>
Grundstück	<b>4.001 qm</b>
Parkplätze	<b>111</b>
Baujahr	<b>1985</b>

## Objekt

Das Bürogebäude wurde 1985 errichtet und verfügt auf 14 Stockwerken über 7.319 qm. Gateway Real Estate AG will das Gebäude revitalisieren und anschließend neu vermieten.

## Lage

Das Bürogebäude liegt im Offenbacher Stadtteil Kaiserlei direkt am Main. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bundesstraße 43 mit Anbindung an die Autobahn A 661 in Richtung Oberursel und Egelsbach. Die nächste S-Bahn-Station Offenbach Kaiserlei ist fußläufig innerhalb von zehn Minuten erreichbar.

# ABENSBERG

Straubinger Straße 42



## Basisdaten

Grundstück	22.414 qm
Vermietbare Fläche	11.585 qm
Baujahr	1990
Modernisierung	2014–2016
Parkplätze	276

## Objekt

Das zweigeschossige Einkaufszentrum zeichnet sich durch seine gute Lage aus. Das Objekt verfügt auf 11.585 qm über größere und kleinere Flächenangebote mit einem hohen Standard und richtet sich an ein breites Spektrum von Mietern. Über 70 Fachgeschäfte und große Fachmärkte in nur einem Gebäude schaffen Anreize für unterschiedlichste Käufergruppen.

## Lage

Das Objekt befindet sich in Abensberg im niederbayerischen Landkreis Kelheim und liegt etwa 30 km südwestlich von Regensburg. Abensberg zeichnet sich durch seine geringe Arbeitslosenquote von 1,8 Prozent aus. Das Einkaufszentrum ist von Obi-, Edeka- und A.T.U.-Filialen umgeben und hat sich in der Region fest etabliert. Die günstige Lage an der Autobahn A 93 und die direkte Anbindung an die B 16 gewährleisten eine gute Erreichbarkeit.

# WILHELMSHAVEN

**Bahnhofstraße 10**

## Basisdaten

Grundstück	<b>19.371 qm</b>
Vermietbare Fläche	<b>27.260 qm</b>
Baujahr	<b>1997</b>
Parkplätze	<b>600</b>

## Objekt

Die Nordseepassage ist ein zweistöckiges Einkaufszentrum mit einem angegliederten Bürotrakt in zentraler Lage unmittelbar an der Jadebucht. Seit der Öffnung im Jahr 1997 hat sich das Einkaufszentrum in Wilhelmshaven und der Region fest etabliert. Das Gebäude ist rund um den Bahnhof Wilhelmshaven gebaut und schließt ihn so optimal ein. Die Nordseepassage verzeichnet durchschnittlich über 22.000 Besucher pro Tag.

## Lage

Über die A 29 und B 210 ist Wilhelmshaven gut an das regionale Straßennetz angebunden, genauso wie an das Schienennetz der Bahn. Darüber hinaus verfügt die Stadt über ein dichtes Netz an Stadt- und Regionalbuslinien. Das Einkaufszentrum Nordseepassage mit umfangreichen Parkmöglichkeiten und optimaler Anbindung an den Nah- und Regionalverkehr profitiert von der hohen Akzeptanz der Besucher.

# NEUSS

**Humboldtstraße 2**

## Basisdaten

Vermietbare Fläche	<b>16.611 qm</b>
Grundstück	<b>40.063 qm</b>
Baujahr	<b>1991</b>

## Objekt

Die Hoteltagungsstätte wurde 1991 errichtet und verfügt auf einer Grundstücksfläche von 40.063 qm über eine vermietbare Fläche von 16.611 qm, aufgeteilt größtenteils 12 eingeschossige Einzelgebäude, die miteinander verbunden sind.

## Lage

Das denkmalgeschützte Tagungshotel liegt direkt am Rhein. Der Hauptbahnhof von Neuss befindet sich nur ca. 4 km und der Hauptbahnhof von Düsseldorf nur 12 km entfernt.

# FRANKFURT AM MAIN

Düsseldorfer Straße 1–7/Poststraße 2–4

## Basisdaten

Vermietbare Fläche	<b>7.183 qm</b>
Einzelhandel	<b>108 qm</b>
Büro	<b>4.096 qm</b>
Gastronomie	<b>1.463 qm</b>
Arztpraxen	<b>991 qm</b>
Lager	<b>525 qm</b>
Grundstück	<b>1.805 qm</b>
Parkplätze	<b>18</b>
Baujahr	<b>1910</b>

## Objekt

Das denkmalgeschützte Objekt befindet sich unmittelbar gegenüber dem Frankfurter Hauptbahnhof. Das ehemalige Hotel „Hohenzollern“ wurde in ein Multitenant-Büro- und -Geschäftshaus umgewandelt. Auf fünf Etagen stehen ca. 7.000 qm vermietbare Fläche zur Verfügung, die in Büroflächen in den Obergeschossen und Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschossbereich aufgeteilt sind.

## Lage

Die Rhein-Main-Region verfügt über eine exzellente Infrastruktur. Die zentrale Lage in Deutschland und Europa, das dichte Netz aus Autobahnen, der Eisenbahnknoten sowie der größte Flughafen in Deutschland ermöglichen die optimale Verbindung in alle Himmelsrichtungen. Als Wirtschafts- und Finanzregion finden sich hier zahlreiche Sitze von Unternehmen, Banken und Finanzdienstleistern.

# HAMBURG

**Oberer Landweg 27–29**

## Basisdaten

Vermietbare Fläche	<b>14.909 qm</b>
Grundstück	<b>17.090 qm</b>
Parkplätze	<b>211</b>
Baujahr	<b>1974</b>

## Objekt

Das Tagungshotel wurde 1974 errichtet und besteht aus einem siebengeschossigen Wohn- und Gästebereich, einem zweigeschossigen Konferenzbereich sowie einer Tiefgarage. Der Hotelbereich verfügt in Summe über 207 Zimmer sowie 42 Konferenz- und Tagungsräume. Zusätzlich stehen ein Restaurant, eine Bar, eine Sauna und Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Das Tagungshotel verfügt über eine Gesamtfläche von fast 15.000 qm.

## Lage

Das Tagungshotel liegt in der Metropolregion Hamburg mit 1,8 Mio. Einwohnern und jährlich rund 6,5 Mio. Besuchern. Der Stadtteil Bergedorf liegt rund 15 km von der Innenstadt entfernt und das Hotel ist durch S-Bahn, Bus sowie gute Zubringer zur Autobahn sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden.

# LEIPZIG

**Zschochersche Straße 69**

## Basisdaten

Vermietbare Fläche	<b>13.487 qm</b>
Grundstück	<b>7.583 qm</b>
Parkplätze	<b>68</b>
Baujahr	<b>1996</b>

## Objekt

Das Tagungshotel in Leipzig wurde 1996 errichtet. Der Gebäudekomplex mit 4–5 Geschossen besteht aus einem Verwaltungs- und Seminarbereich, zwei Wohnbereichen, einem Bildungsbereich im Innenhof und einer offenen Tiefgarage unter dem Innenhof. Es gibt 196 Zimmer und 30 Veranstaltungsräume. Neben dem Restaurant stehen auf 13.500 qm zusätzlich eine Bar mit Bistro, eine Sauna, ein Fitnessraum, eine Kegelbahn und ein Billardraum zur Verfügung.

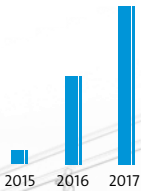
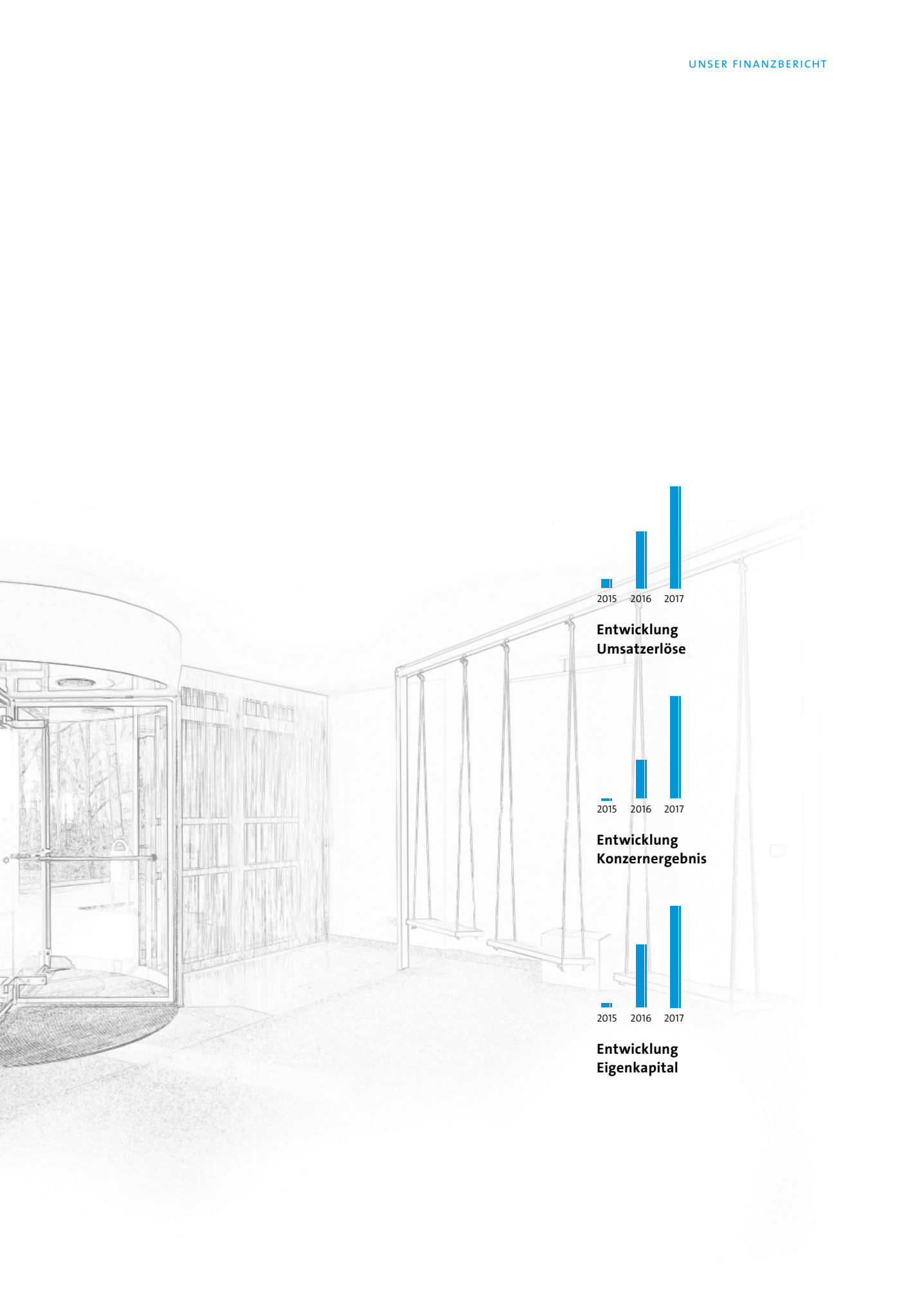
## Lage

Leipzig gehört zu den dynamischsten Wachstumsregionen in Deutschland. Das Tagungshotel liegt ungefähr 4 km von der Innenstadt entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr mit Bus, Straßen- und S-Bahn ist sehr gut. Ebenso die Erreichbarkeit der Autobahnen A 14 im Norden, A 38 im Süden und A 9 im Westen.

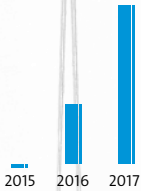
# UNSER FINANZBERICHT

---





**Entwicklung Umsatzerlöse**



**Entwicklung Konzernergebnis**



**Entwicklung Eigenkapital**

# KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

23	<b>GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS</b>
23	Unternehmensstruktur und Strategie
23	Beteiligungen
25	<b>WIRTSCHAFTSBERICHT</b>
25	Gesamtwirtschaftliche Lage
28	Geschäftsverlauf
28	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
31	<b>PROGNOSEBERICHT</b>
31	Allgemeine Wirtschaft
31	Ausblick Büromarkt und Einzelhandelsmarkt
31	Strategische Ausrichtung
32	Voraussichtliche Entwicklung und Ausblick
32	<b>RISIKO- UND CHANCENBERICHT</b>
32	Externe Risiken
33	Operative Risiken
34	Finanzwirtschaftliche Risiken
34	Strategische Risiken
34	Zusammenfassende Darstellung der Risikolage
34	Chancen der künftigen Entwicklung



## GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Gateway Real Estate AG (Börsenkürzel GTV, „GATEWAY“) ist eine Immobilienaktiengesellschaft mit einem klaren Fokus auf den Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland. Als im Freiverkehr der Stuttgarter Börse notiertes Unternehmen verbindet die GATEWAY privates Kapital durch bestehende Investoren und öffentliches Kapital durch potenzielle neue Investoren mit dem Immobiliensektor. Das Unternehmen verfolgt eine Buy-and-Hold-Strategie und ist als wachsender Bestandshalter tätig. Der Investitionsschwerpunkt liegt dabei auf Core-Plus- und Value-Added-Immobilien.

Bei Core-Plus-Immobilien steht die Anlage in bereits bestehende und vermietete Immobilien im Vordergrund. Bei der Auswahl von Standorten kommen solche mit künftigem Entwicklungspotenzial in Betracht, bei denen kurzfristige Mietvertragslaufzeiten gesucht werden, um bei Neuvermietungen durch die Steigerung der Mieterträge eine Wertschöpfung zu erzielen. Als Value-Added-Immobilien bezeichnet man das Investment in meistens unterbewertete Märkte und Objekte. Ziel ist es dann, diese Immobilien durch Renovierungsmaßnahmen und gegebenenfalls Mieterwechsel neu im Markt zu positionieren. Hierdurch werden ebenso Wertsteigerungen der Objekte generiert.

## UNTERNEHMENSSTRUKTUR UND STRATEGIE

Das Geschäftsjahr 2017 stand im Zeichen des Wachstums der Gesellschaft und der Übernahme und der Integration sämtlicher im Dezember 2016 und 2017 akquirierten Objekte in das eigene Asset Management. Weiterhin wurde eine große Projektpipeline in 2017 definiert, um in 2018 das Volumen der Objekte für die Bestandsverwaltung weiter auszubauen.

Die Unternehmensstrategie zielt grundsätzlich darauf ab, Mieteinnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien zu generieren. Einzelne akquirierte Objekte können auch kurzfristig weitergehandelt und mit Profit veräußert werden.

Die GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften beschäftigten zum Stichtag 31. Dezember 2017 insgesamt elf Mitarbeiter inklusive des Vorstandes. 2018 soll die Mitarbeiterzahl mit Blick auf das geplante Wachstum der Gesellschaft weiter aufgestockt werden.

Die Strategie des Unternehmens basiert auf folgenden Schwerpunkten:

- Ankauf, Verwaltung und Vermietung eines breiten Portfolios qualitativ hochwertiger Anlageimmobilien in Deutschland
- gezielte Risikodiversifizierung durch eine breite und wirtschaftlich sinnvolle regionale Aufstellung
- profitable und langfristig stabile Einnahmen durch eine Vielzahl an Mietern aus verschiedenen Branchen
- Revitalisierung und Neukonzeption bestehender Objekte im Hinblick auf veränderte Nutzungsprofile
- Realisierung von Wertsteigerungen
- größtmögliche Optimierung der Eigenkapitalrendite durch eigenes Portfoliomanagement mit großem Know-how im Bereich des Asset- und Property-Managements
- Finanzierung durch Banken und öffentliche Kapitalmärkte (Bonds und Wandelschuldverschreibungen)

## BETEILIGUNGEN

Die Immobilien der GATEWAY werden jeweils mit einer eigenen Objektgesellschaft (SPV) erworben. Folgende Beteiligungen gehörten im Geschäftsjahr 2017 zur GATEWAY:

**1. GATEWAY VERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH  
(„GATEWAY VERWALTUNG“)**

Die Gateway Verwaltung wurde im Geschäftsjahr 2011 gegründet. Sämtliche Gesellschaftsanteile werden von der Gateway Real Estate AG gehalten. Geschäftszweck der Gateway Verwaltung war ursprünglich die Übernahme der persönlichen Haftung bei Kommanditgesellschaften. Die Gateway Verwaltung verwaltet seit 2016 eine Gewerbeimmobilie in Erlangen mit einer Mietfläche von 47.055 qm.

**2. ABK WOHNRAUM GMBH & CO. KG („ABK“)**

Die Gateway Real Estate AG hält eine Beteiligung von 94,50 % der Kommanditanteile an der ABK mit Sitz in Leipzig. Die Gesellschaft befasst sich mit der Veräußerung ihres Wohnimmobilienbestandes. Zum 31. Dezember 2017 ist das Portfolio vollständig veräußert. Die Gesellschaftsanteile werden voraussichtlich noch in 2018 abverkauft.

**3. GATEWAY ERSTE GMBH („GATEWAY ERSTE“)**

Die Gateway Erste wurde im Geschäftsjahr 2014 als Vorratsgesellschaft erworben und dient weiterhin als Vorratsgesellschaft. Sämtliche Geschäftsanteile werden von der GATEWAY gehalten.

**4. GATEWAY ZWEITE GMBH & CO. KG („GATEWAY ZWEITE“)**

Die Gateway Zweite, als 100%ige Tochter der GATEWAY, ist im Besitz einer Büroimmobilie in Eschborn mit einer vermietbaren Fläche von 8.006 qm.

**5. GATEWAY VIERTE GMBH („GATEWAY VIERTE“),  
GATEWAY FÜNFTE GMBH („GATEWAY FÜNFTE“),  
GATEWAY SECHSTE GMBH („GATEWAY SECHSTE“),  
GATEWAY ACHTE GMBH („GATEWAY ACHTE“) UND  
GATEWAY NEUNTE GMBH („GATEWAY NEUNTE“)**

Die Gateway Vierte (Objektgesellschaft für die Immobilie in Hamburg), Gateway Fünfte (Objektgesellschaft für die Immobilie in Leipzig), Gateway Sechste (Objektgesellschaft für die Immobilie in Bad Honnef), Gateway Achte (Objektgesellschaft für die Immobilie in Neuss) und die Gateway Neunte (Objektgesellschaft für die Immobilie in Königs Wusterhausen) wurden im Juli und August 2016 als Vorratsgesellschaften gegründet. Sämtliche Gesellschaften sind 100%ige Tochtergesellschaften der Gateway. Mit notariellem Kaufvertrag vom 22. Dezember 2016 wurde das Commundo Hotelportfolio an den fünf Standorten in Leipzig, Hamburg, Neuss, Bad Honnef und Königs Wusterhausen erworben. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 143.791 qm bei einer derzeit vermietbaren Fläche von 55.346 qm. Der Übergang von

Nutzen und Lasten erfolgte im August 2017. Das Objekt in Königs Wusterhausen wurde bereits im Dezember 2017 an die Gemeinde Königs Wusterhausen mit Gewinn veräußert. Der Übergang des Objektes an die Gemeinde Königs Wusterhausen und auch die Gewinnrealisierung erfolgten im ersten Quartal 2018.

**6. GATEWAY SIEBTE GMBH („GATEWAY SIEBTE“)**

Die GATEWAY hat im August 2016 die Gateway Siebte als 100%ige Tochtergesellschaft gegründet. Der Geschäftszweck dieser Gesellschaft ist die Übernahme von persönlicher Haftung als Komplementärin der Gateway Zweite und möglicher anderer Kommanditgesellschaften.

**7. GATEWAY ZEHNTE GMBH („GATEWAY ZEHNTE“)**

Am 01. März 2016 hat die Gateway 100 % der Geschäftsanteile einer Vorratsgesellschaft der Gateway Zehnte erworben. Die Gateway Zehnte hat mit Kaufvertrag vom 08. August 2016 ein Büro- und Geschäftshaus in Frankfurt am Main, gegenüber dem Hauptbahnhof, erworben und verwaltet dieses Objekt seitdem.

**8. GATEWAY ELFTE GMBH („GATEWAY ELFTE“)**

Die Gateway Elfte wurde am 15. November 2016 in das Handelsregister als selbst gegründete Vorratsgesellschaft eingetragen. Sämtliche Gesellschaftsanteile werden von der Gateway Real Estate AG gehalten. Mit Kaufvertrag vom 03. August 2017 hat die Gateway Elfte ein Bürohaus in Offenbach am Kaiserlei mit einer Grundstücksfläche von 4.000 qm und vermietbaren Fläche von 7.319 qm erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im vierten Quartal 2017.

**9. GATEWAY ZWÖLFTE GMBH („GATEWAY ZWÖLFTE“)**

Die Gateway Zwölfte wurde am 31. Oktober 2016 gegründet. Am 29. Dezember 2016 hat die Gateway Zwölfte mit notariellem Kaufvertrag ein Einkaufszentrum in Wilhelmshaven erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01. Juli 2017. Die Gewerbeimmobilie verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 27.300 qm.

**10. GATEWAY BETRIEBSVORRICHTUNGEN DIENST-  
LEISTUNGEN MARKETING GMBH („GATEWAY BDM“)**

Die Gateway BDM, vormals Gateway Dreizehnte GmbH, wurde als 100%ige Tochtergesellschaft der GATEWAY am 31. Oktober 2016 gegründet. Der Geschäftszweck ist der Ankauf von Betriebsvorrichtungen der durch die GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften erworbenen Immobilien sowie Dienstleistungsaufträge und Marketingmaßnahmen der Tochtergesellschaften der GATEWAY.

#### 11. GATEWAY VIERZEHNTE GMBH („GATEWAY VIERZEHNTE“)

Die Gateway Vierzehnte wurde als 100%ige Tochtergesellschaft der GATEWAY am 31. Oktober 2016 für den Erwerb eines Einkaufszentrums in Abensberg gegründet. Mit notariellem Kaufvertrag vom 06. Dezember 2016 hat die Gateway Vierzehnte das Einkaufszentrum mit einer vermietbaren Fläche von ca. 11.585 qm erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte mit der vollständigen Kaufpreiszahlung Mitte Februar 2017.

#### 12. GATEWAY FÜNFZEHNTE GMBH („GATEWAY FÜNFZEHNTE“)

Die Gateway Fünfzehnte wurde am 07. Februar 2017 als Vorratsgesellschaft gegründet und im Handelsregister am 22. Februar 2017 eingetragen. Sämtliche Gesellschaftsanteile werden von der GATEWAY gehalten.

#### 13. GATEWAY SECHZEHNTE GMBH („GATEWAY SECHZEHNTE“)

Die Gateway Sechzehnte wurde am 07. Februar 2017 als Vorratsgesellschaft gegründet und im Handelsregister am 22. Februar 2017 eingetragen. Sämtliche Gesellschaftsanteile werden von der GATEWAY gehalten.

#### 14. GAM RETAIL PORTFOLIO HOLDING GMBH

##### („GAM RETAIL HOLDING“)

Die Gateway Real Estate AG hat im März 2016 42,15 % der Geschäftsanteile an der GAM Retail Holding erworben sowie 40 % der Geschäftsanteile an sechs weiteren Objektgesellschaften. Die GAM Retail Holding hielt wiederum weitere sechs Objektgesellschaften. Sämtliche 12 Objektgesellschaften haben jeweils im Jahr 2016 eine Einzelhandelsimmobilie erworben. Sämtliche Objektgesellschaften oder die Immobilien aus den Objektgesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016 veräußert.

#### 15. GAMWAY HOLDING GMBH („GAMWAY“)

Die GAMWAY wurde am 26. März 2016 gemeinsam mit einem Joint-Venture-Partner gegründet. Diese Gesellschaft diente als Vorratsgesellschaft für mögliche weitere gemeinsame Immobilientransaktionen mit dem Joint-Venture-Partner.

#### 16. GATEWAY ASSET MANAGEMENT GMBH

##### („GATEWAY ASSET MANAGEMENT“)

Die Gateway Asset Management wurde als 100%ige Tochter der GATEWAY im Juli 2016 gegründet. Der Zweck der Objektgesellschaft liegt in der Verwaltung und Bewirtschaftung von eigenen GATEWAY zugehörigen Immobilien und fremden Grundstücken und Gebäuden.

#### 17. BERLIN SÜDMEILE OBJEKT GMBH („BERLIN SÜDMEILE“)

Die GATEWAY hat mit Gesellschafts Kaufvertrag vom 18. Dezember 2017 50 % der Anteile an der Berlin Südmeile erworben. Die Berlin Südmeile hat wiederum mit Grundstücks Kaufvertrag vom 22. Dezember 2017 das Einkaufszentrum Südmeile in Berlin mit einer vermietbaren Fläche von ca. 9.838 qm erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist für das zweite oder dritte Quartal 2018 geplant.

#### 18. DUISBURG EKZ 20 OBJEKT GMBH („DUISBURG EKZ 20“)

Die GATEWAY hat mit Gesellschafts Kaufvertrag vom 18. Dezember 2017 50 % der Anteile an der Duisburg EKZ 20 erworben. Die Duisburg EKZ 20 hat wiederum mit Grundstücks Kaufvertrag vom 22. Dezember 2017 das Einkaufszentrum Duisburg EKZ 20 mit einer vermietbaren Fläche von ca. 11.422 qm erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist für das zweite Quartal 2018 geplant.

## WIRTSCHAFTSBERICHT

### GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die deutsche Wirtschaft hat ihren konstanten Wachstumskurs auch im Jahr 2017 fortgeführt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg 2017 um 2,5 % an, insbesondere gestützt von der Binnenkonjunktur durch anhaltend hohen Privatkonsum und erhöhte Konsumausgaben des Staates.

Ein geringes Haushaltsdefizit, ein solides Verhältnis von Schulden zum BIP sowie ein gutes Kreditrating haben Deutschland in den letzten vier Jahren von den anderen europäischen Ländern unterschieden. In Deutschland werden der robuste Arbeitsmarkt, das positive BIP-Wachstum, eine niedrige Inflation und ein anhaltendes Wachstum der Konsumausgaben von zurückhaltenden Investitionen in Maschinen und Anlagen begleitet.

Die wirtschaftlichen Perspektiven der südlichen Euro-Länder verbessern sich langsam. Dennoch gibt es Bedenken in Bezug auf die politische und wirtschaftliche Solidarität der EU, verursacht durch den erneuerten Fokus auf beschränkte, nationale Politik verschiedener Mitgliedsstaaten und den für 2019 geplanten „Brexit“, der in Ermangelung einer klaren Verhandlungsposition der britischen Regierung noch verschärft wird. In Verbindung mit breiten geopolitischen Spannungen nach der Krise in

der Ukraine, fehlenden Lösungen im Syrienkonflikt, Ungewissheiten wegen der unberechenbaren us-amerikanischen Politik und der Verlangsamung der chinesischen Wirtschaft führt dies jedoch, unter der Voraussetzung, dass die genannten Risiken nicht zu einer Störung führen, zu zunehmend positiven BIP-Wachstumsprognosen in Deutschland.

Die wesentlichen wirtschaftlichen Daten für die vergangenen zwei Jahre und Prognosen für 2018 bis 2021 sind wie folgt:

#### WIRTSCHAFTSINDIKATOREN<sup>1</sup>

	2016	2017	2018 <sup>2</sup>	2019 <sup>2</sup>	2020 <sup>2</sup>	2021 <sup>2</sup>
BIP-Wachstum (in %)	1,9	2,5	2,4	1,8	1,4	1,0
Arbeitslosenquote (ILO, in %)	6,1	5,7	5,5	5,4	5,5	5,5
Inflation (in %)	0,5	1,8	1,8	2,3	2,2	2,1
Konsumausgaben (in %)	1,9	2,3	1,8	1,6	1,3	1,0
Investitionen (in %)	2,9	4,5	4,7	3,3	2,3	1,4
Industrielle Produktion (in %)	1,2	3,3	3,1	2,2	1,4	0,8
US\$/€ (Mittelwert)	1,11	1,14	1,20	1,20	1,21	1,21
Zinsen: 3 Monate (in %)	-0,3	-0,3	-0,3	-0,2	0,1	0,3
Zinsen: 10 Jahre (in %)	0,1	0,4	0,6	1,0	1,3	1,6

<sup>1</sup> Jährliche Wachstumsrate, sofern nicht anders angegeben.

<sup>2</sup> Prognose.

Quelle: Oxford Economics, Dezember 2017.

#### VERMIETUNGSMARKT BÜROIMMOBILIEN

In 2017 führten die Märkte in München und Berlin gemeinsam das Feld der deutschen Bürohochburgen in Sachen Vermietungsleistung an. So wurden in München 997.200 qm Büroflächen und in Berlin 939.500 qm im Jahr 2017 neu angemietet. Damit ist das Vermietungsvolumen in München um rund 27 % und in Berlin um rund 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen, was für Berlin das höchste bislang registrierte Jahresergebnis darstellt.

Der dritthöchste Büroflächenumsatz bei den Top-5-Standorten wurde im Betrachtungszeitraum mit 729.600 qm in Frankfurt verzeichnet, was eine Steigerung gegenüber dem Jahr 2016 von rund 35 % bedeutet. Damit liegt der Flächenumsatz rund 60 % über dem Zehnjahresdurchschnitt und ist vor allem auf das letzte Quartal mit drei Großflächenanmietungen (insgesamt über 107.000 qm) zurückzuführen.

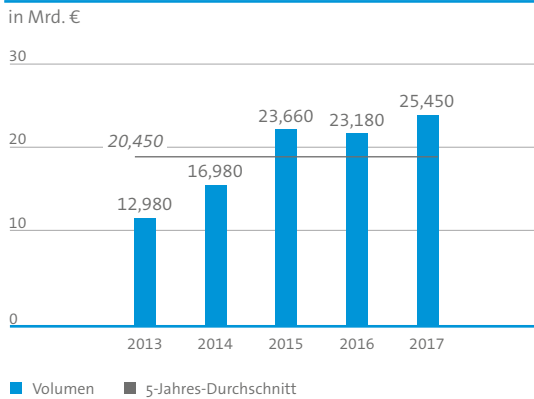
Mit einem Büroflächenumsatz in Höhe von 613.000 qm wurde in Hamburg die höchste je registrierte Vermie-

tungsleistung erzielt, die damit rund 13 % über dem Vorjahreswert lag und insbesondere durch Großflächenabschlüsse von insgesamt rund 100.000 qm bedingt war. Genau wie im Vorjahr auch schloss Düsseldorf mit einem Flächenumsatz von 378.000 qm das Jahr 2017 mit dem geringsten kumulierten Büroflächenumsatz unter den Top-5-Standorten in Deutschland ab, womit das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr (376.000 qm) fast konstant bleibt und leicht über dem Zehnjahresdurchschnitt liegt.

#### INVESTMENTMARKT BÜROIMMOBILIEN

Insgesamt wurden in Büroobjekte und Büroentwicklungen 25,5 Mrd. € neu investiert, womit das Vorjahresergebnis um 10 % übertroffen wurde. Gleichzeitig ist es das zweithöchste bisher registrierte Ergebnis, auch wenn der Abstand zu 2007 (31,1 Mrd. €) noch sehr deutlich ist. Die Spitzenrendite blieb mit 3,0 % in den ersten drei Quartalen in 2017 konstant auf dem Jahresendstand von 2016, bis sie Ende 2017 auf 2,8 % sank. Dies bedeutet einen Rückgang von rund 70 Basispunkten gegenüber dem Vorjahreswert.

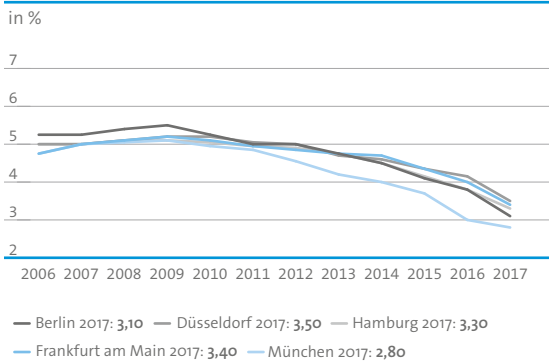
#### INVESTMENTVOLUMEN GEWERBEIMMOBILIEN DEUTSCHLAND



Quelle: Cushman & Wakefield LLP (2018).

Die hohe Nachfrage nach Immobilien und ein überwiegend begrenztes Angebot im Bereich von Core-Objekten schlug sich im vierten Quartal 2017 auf dem Markt für Büroobjekte in einer leicht sinkenden Spitzenrendite für Deutschland von 3,0 % zu Jahresbeginn auf 2,8 % im vierten Quartal nieder. Während in vielen der zentralen Bürolagen die Spitzenrenditen in den vergangenen drei Jahren vorwiegend angezogen haben, verzeichnen alle Top-5-Standorte in 2017 einen Rückgang in der Spitzenrendite von 7 bis 18 % gegenüber dem Vorjahr.

#### BÜRO SPITZENRENDITE



Quelle: Cushman & Wakefield LLP (2018).

#### VERMIETUNGSMARKT EINZELHANDEL

Das Jahr 2017 war für den Einzelhandelsmarkt in Deutschland vor allem durch den Markteintritt von zahlreichen internationalen Händlern u. a. aus der Kosmetik- und Modebranche sowie die Eröffnung von vielen gastronomischen Einrichtungen in Haupteinkaufslagen und

Shopping Centern geprägt. Auf der anderen Seite mussten größere Einzelhandelsfilialen wie die von Kaufhof schließen. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Deutschlands begehrten Innenstadtlagen, welche vor allem im Fokus internationaler Einzelhändler stehen, ist groß. Deren optimistische Stimmung stützt sich vor allem auf die unveränderte Attraktivität dieser zentralen Lagen, die Einfluss auf die deutschen Konsumenten ausübt.

Bei den Einzelhandels-Spitzenmieten ist im Jahresvergleich kein eindeutiger Trend bei den Top-5-Standorten Deutschlands zu verzeichnen. Mit 370,00 € pro qm wurde wie auch zum Jahresende in 2016 die höchste Spitzenmiete für das Einzelhandelsobjekt in München (Kaufinger/Neuhaus) erzielt und blieb genau wie die Spitzenmiete in Hamburg (Spitalerstraße) im Jahresvergleich konstant. In den übrigen Top-5-Standorten erfuhren die Einzelhandels-Spitzenmieten dagegen einen leichten Rückgang um 2 % oder einen leichten Anstieg zwischen 2 % und 3 % wie in Berlin in der Tauentzienstraße.

Bei den Shopping Centern wurde die höchste Spitzenmiete Ende des vierten Quartals 2017 in München mit 57,00 € pro qm erzielt und wies damit einen leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (58,00 € pro qm) auf. Die Spitzenmiete in den übrigen Top-5-Standorten für Shopping Center – mit Ausnahme von Berlin, wo eine Stagnation stattgefunden hat – sank um 1 % bis 2 %.

#### EINZELHANDEL INVESTMENTMARKT

In Einzelhandelsobjekte flossen im Jahresverlauf 12,89 Mrd. €, womit dieses Ergebnis 5 % über dem Vorjahresergebnis (12,23 Mrd. €) liegt. Dies ist vor allem dem starken vierten Quartal zu verdanken, in dem Käufe für 5,2 Mrd. € abgewickelt wurden.

Der anhaltende Renditedruck auf Einzelhandelsimmobilien, welcher im Laufe des Jahres 2016 beobachtet wurde, setzte sich auch in 2017 fort. Zudem ist auch weiterhin mit einem Absinken der Nettoanfangsrenditen zu rechnen. Das geringe Angebot und hohe Liquidität in den Märkten in Kombination mit attraktiven Renditen im Vergleich zu alternativen Investments sorgen für weiter sinkende Renditen. Speziell Renditen für Fachmarktzentren und Fachmärkte weisen weiterhin Potenzial aus. Die Nachfrage nach diesem Investmentsegment ist anhaltend hoch.

## GESCHÄFTSVERLAUF

### WESENTLICHE GESCHÄFTSEREIGNISSE 2017

Die GATEWAY konzentrierte sich im Geschäftsjahr 2017 auf die Umsetzung ihrer erweiterten Strategie mit dem vorrangigen Ziel, Mieteinnahmen aus Bestandsimmobilien zu erzielen. Im Vordergrund standen hierbei die Integrationen der Einkaufszentren in Abensberg und Wilhelmshaven sowie des Hotelportfolios der Commundo Hotelkette in Leipzig, Neuss, Hamburg, Bad Honnef und Königs Wusterhausen in die Strukturen der GATEWAY. Zudem wurde eine Büroimmobilie in Offenbach akquiriert und übernommen.

Die Gateway Vierzehnte wurde als 100%ige Tochtergesellschaft der GATEWAY am 31. Oktober 2016 für den Erwerb des Einkaufszentrums in Abensberg gegründet. Mit notariellem Kaufvertrag vom 06. Dezember 2016 hat die Gateway Vierzehnte dieses Einkaufszentrum erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im Februar 2017.

Ebenfalls im Dezember 2016 erwarb die GATEWAY mit ihren Tochtergesellschaften Gateway Vierte, Fünfte, Sechste, Achte und Neunte ein Hotelportfolio mit fünf Standorten in ganz Deutschland. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im zweiten Quartal 2017.

Für das Objekt in Neuss konnte im Dezember 2017 ein langjähriger Mietvertrag mit der Polizei in NRW abgeschlossen werden.

Das Objekt in Königs Wusterhausen der Gateway Neunte wurde im November 2017 bereits weiterveräußert an die Gemeinde Königs Wusterhausen. Der Übergang von Nutzen und Lasten und damit auch die Realisierung des Gewinnes erfolgte an den Erwerber im Februar 2018.

Am 28. Dezember 2016 hat die Gateway Zwölfte mit notariellem Kaufvertrag ein Einkaufszentrum in Wilhelmshaven erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01. Juli 2017.

Mit Kaufvertrag vom 03. August 2017 hat die Gateway Elfte ein Bürohaus in Offenbach am Kaiserlei mit einer Grundstücksfläche von 4.000 qm und vermietbaren Fläche von 7.319 qm erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im November 2017.

Im Oktober 2017 wurde der Bebauungsplan für unser Entwicklungsgrundstück in Monsheim bestandskräftig. Das Objekt kann jetzt in 2018 vermarktet werden.

Die GATEWAY hat mit Gesellschaftskaufvertrag im Dezember 2017 jeweils 50 % der Anteile an der Berlin Südmeile und an der Duisburg EKZ 20 erworben. Die Berlin Südmeile hat wiederum mit Grundstückskaufvertrag vom 22. Dezember 2017 das Einkaufszentrum Südmeile in Berlin mit einer vermietbaren Fläche von ca. 9.838 qm und die Duisburg EKZ 20 hat wiederum mit Grundstückskaufvertrag vom 22. Dezember 2017 das Einkaufszentrum Duisburg EKZ 20 mit einer vermietbaren Fläche von ca. 11.422 qm erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten der Objekte ist jeweils für das zweite oder dritte Quartal 2018 geplant.

### VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Der Konzernabschluss der börsennotierten GATEWAY zum 31. Dezember 2017 wurde auf freiwilliger Basis nach den zum 31. Dezember gültigen IFRS (einschließlich der Interpretationen des IFRS 1C), wie sie von der EU übernommen wurden, und den nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften, wie sie in der EU für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, aufgestellt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage war maßgeblich durch den Zugang von acht Gewerbeimmobilien und der damit verbundenen Darlehensaufnahme geprägt.

### VERMÖGENSLAGE

Der Konzern weist zum 31. Dezember 2017 eine Bilanzsumme von 282,4 Mio. € aus (Vj. 139,9 Mio. €). Die Veränderung der Bilanzstruktur ist wesentlich bedingt durch die Zugänge bei den Renditeimmobilien (sechs Gewerbeimmobilien) sowie die Finanzierung der Immobilienerwerbe. Weiterhin ergaben sich Zugänge im Bereich der Vorräte (Erwerb zweier zum Verkauf bestimmter Gewerbeimmobilien, Ankauf des Grundstücks in Monsheim sowie noch nicht abgerechnete Betriebskosten).

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich im Geschäftsjahr 2017 deutlich um 127,3 Mio. € auf 248,1 Mio. €. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus dem Zugang

von sechs Gewerbeimmobilien in Abensberg, Hamburg, Leipzig, Bad Honnef, Offenbach und Wilhelmshaven (107,4 Mio. €), der Marktbewertung der Renditeimmobilien zum 31. Dezember 2017 (20,4 Mio. €) sowie aktivierter latenter Ertragsteuerforderungen aus der Nutzung von Verlustvorträgen (0,3 Mio. €). Dagegen verminderten sich die Anteile an assoziierten Unternehmen aufgrund von Ausschüttungen (-1,0 Mio. €).

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 15,3 Mio. € auf 34,4 Mio. €. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Vorräte um 18,7 Mio. € aufgrund des Zugangs von zwei Gewerbeimmobilien (10,3 Mio. €), die Anschaffung des Grundstücks in Monsheim (5,8 Mio. €) sowie der Bestandserhöhung der noch nicht abgerechneten Betriebskosten (2,8 Mio. €). Weiterhin erhöhten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 3,2 Mio. € aufgrund einer zum Stichtag noch offenen Kompensationszahlung (3,0 Mio. €). Dagegen verminderten sich die liquiden Mittel um 6,8 Mio. € aufgrund des Eigenmittelanteils für die Immobilienerwerbe.

#### FINANZLAGE

Die GATEWAY weist bei einem um 16,6 Mio. € erhöhten Eigenkapital und einer um 142,5 Mio. € erhöhten Bilanzsumme eine leicht verminderte Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2017 von 15,3 % (Vj. 19,1%) aus. Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert in Höhe von 16,7 Mio. € aus dem positiven Konzernergebnis.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten mit 33,0 Mio. € (Vj. 32,6 Mio. €) die bis 2021 laufenden Unternehmensanleihen sowie mit 148,7 Mio. € (Vj. 64,8 Mio. €) den langfristigen Teil der Objektfinanzierungen für die Renditeimmobilien, die in Höhe von 18,5 Mio. € auf Darlehen von nahestehenden Unternehmen entfallen.

Weiterhin werden unter den langfristigen Schulden latente Ertragsteuerschulden mit 12,7 Mio. € (Vj. 5,0 Mio. €) ausgewiesen, die überwiegend aus der Marktwertanpassung der Renditeimmobilien resultieren. Die sonstigen Rückstellungen in Höhe von 1,5 Mio. € (Vj. 0,0 Mio. €) betreffen einen laufenden Rechtsstreit mit einem Dienstleistungsunternehmen wegen Akquisitionskosten für zwei Gewerbeobjekte.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen die Objektfinanzierung für die Gewerbeimmobilie in Hamburg und Leipzig (Gateway Vierte und Fünfte), die eine vertraglich vereinbarte Laufzeit bis Ende Juli bzw. Ende Oktober 2018 haben (12,8 Mio. €) sowie den kurzfristigen Anteil der Objektfinanzierungen der übrigen Gewerbeimmobilien (22,7 Mio. €). Auf die kurzfristigen Objektfinanzierungen entfallen 17,5 Mio. € auf Darlehen von nahestehenden Unternehmen.

Die Ertragsteuerschulden (0,8 Mio. €) betreffen die Gewerbesteuerverbindlichkeiten der Tochterunternehmen. Die sonstigen kurzfristigen finanziellen und nicht finanziellen Verbindlichkeiten erhöhten sich um 3,1 Mio. € auf 6,0 Mio. €, was im Wesentlichen auf erhöhte Umsatzsteuerverbindlichkeiten (1,4 Mio. €) sowie erhaltene Betriebskostenvorauszahlungen (2,3 Mio. €) zurückzuführen ist. Dagegen verminderten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 0,9 Mio. € auf 0,9 Mio. €.

Die notwendige Liquidität des Konzerns bestimmt sich durch die Investitionen in Immobilien und die Anzahl akquirierter Projektentwicklungen. Hierfür erhält die Gesellschaft finanzielle Mittel durch Begebung von Anleihen, durch Darlehen seitens nahestehender Unternehmen sowie durch Finanzierungen seitens deutscher Kreditinstitute. Der Stand der liquiden Mittel verminderte sich zum 31. Dezember 2017 um 6,8 Mio. € auf 11,0 Mio. €. Hauptursache für diese Veränderung sind die benötigten Eigenmittel für die Immobilienerwerbe.

Ziel des Finanzmanagementsystems ist es, dass die GATEWAY die jeweils erforderlichen Finanzmittel für das operative Wachstum und für die in diesem Zusammenhang erforderlichen Investitionen aus eigener Kraft erwirtschaftet. Weiterhin dient das im Rahmen der erfolgten außerordentlichen Hauptversammlung beschlossene genehmigte Kapital sowie die Ermächtigung zur Ausgabe von Schuldverschreibungen der Erreichung der Wachstumsziele der GATEWAY.

Die Verminderung der liquiden Mittel zum Vorjahr setzt sich zusammen aus den nachfolgend dargestellten Cashflows:

in Mio. €			
	31.12.2017	31.12.2016	VERÄND.
Liquide Mittel am Ende der Periode	11,03	17,87	-6,8
	01.01.– 31.12.2017	01.01.– 31.12.2016	VERÄND.
Cashflow			
aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-12,4	1,0	-13,4
aus der Investitionstätigkeit	-107,6	-104,0	-3,6
aus der Finanzierungstätigkeit	113,2	120,0	-6,8
Gesamt	-6,8	17,0	23,8

Die Abnahme des Cashflows aus laufender Geschäftstätigkeit auf -12,4 Mio. € (Vj. 1,0 Mio. €) resultiert hauptsächlich aus zwei erworbenen Gewerbeimmobilien, die für den kurzfristigen Wiederverkauf bestimmt sind (10,3 Mio. €), sowie den vorfinanzierten Grundstückskosten für die Logistikimmobilie in Monsheim (5,8 Mio. €). Aus dem Vermietungsgeschäft konnten aufgrund der relativ kurzen Laufzeit noch keine wesentlichen operativen Zahlungsüberschüsse generiert werden.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von -107,6 Mio. € (Vj. -104,0 Mio. €) ergibt sich im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr getätigten Investitionen in sechs weitere Renditeimmobilien.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beläuft sich in 2017 auf 113,2 Mio. € (Vj. 120,0 Mio. €). Er resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten (127,0 Mio. € Bankdarlehen, 62,5 Mio. € Darlehen von nahestehenden Unternehmen sowie 0,2 Mio. € Anleihen), denen Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten von 76,5 Mio. € (davon 21,5 Mio. € für Darlehen von nahestehenden Unternehmen) gegenüberstehen.

#### ERTRAGSLAGE

Die in 2017 erzielten Umsatzerlöse von 12,3 Mio. € (Vj. 6,8 Mio. €) basieren im Wesentlichen auf der Vermietung von Gewerbeimmobilien (12,1 Mio. €). Die Gesamtleistung in Höhe von 23,9 Mio. € (Vj. 4,7 Mio. €) beinhaltet neben den Umsatzerlösen die Bestandsveränderung

in Höhe von 8,5 Mio. € (Vj. -2,3 Mio. €), die überwiegend auf die Anschaffung des Grundstücks der Logistikimmobilie in Monsheim (5,8 Mio. €) sowie nicht abgerechnete Betriebskosten (2,8 Mio. €) entfallen. Weiterhin sind in der Gesamtleistung sonstige betriebliche Erträge von 3,1 Mio. € (Vj. 0,3 Mio. €) enthalten, die überwiegend auf Kompensationsleistungen entfallen. Das Betriebsergebnis entfällt mit 30,1 Mio. € (Vj. 9,1 Mio. €) ebenfalls zum größten Teil auf das Segment Gewerbeimmobilien. Hauptbestandteile des Betriebsergebnisses bildete dabei mit 20,4 Mio. € das Bewertungsergebnis für die Gewerbe-/Renditeimmobilien (Vj. 11,7 Mio. €) sowie mit 12,9 Mio. € das Bewirtschaftungsergebnis für die Gewerbeimmobilien. Die Segmente Wohnimmobilien (0,0 Mio. €) bzw. übrige Aktivitäten (0,0 Mio. €) hatten auf das Betriebsergebnis keinen Einfluss. Das Segment Logistikimmobilien und Holding-Tätigkeit wies unter Berücksichtigung von Konsolidierungseffekten (0,9 Mio. €) ein Betriebsergebnis von -1,2 Mio. € aus, was hauptsächlich auf die laufenden Verwaltungskosten sowie eine Schadenersatzleistung (0,6 Mio. €) zurückzuführen ist.

Die Aufwendungen für Personal haben sich in 2017 um 0,7 Mio. € auf 1,7 Mio. € erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich in 2017 um 3,1 Mio. € auf 2,1 Mio. €, was im Wesentlichen auf den Vorjahresverlust für die Gewerbeimmobilie in Bad Waldsee (3,8 Mio. €) zurückzuführen ist. Im Übrigen betreffen die Kosten im Wesentlichen Schadenersatzleistungen (0,6 Mio. €), Rechts- und Beratungskosten (0,3 Mio. €), Werbe- und Reisekosten (0,3 Mio. €), Abschluss- und Prüfungskosten (0,2 Mio. €) sowie Raumkosten (0,2 Mio. €).

Das Finanzergebnis (als Saldo des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen, der Zinserträge und Zinsaufwendungen) belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf -5,3 Mio. € (Vj. 0,9 Mio. €). Das negative Finanzergebnis resultiert vor allem aus den Zinsaufwendungen von 5,3 Mio. € (Vj. 2,6 Mio. €).

Der Konzern erzielte in 2017 ein Gesamtergebnis von 16,7 Mio. € (Vj. 6,3 Mio. €). Damit wurde die Vorjahresprognose deutlich übertroffen.

Das um nicht nachhaltige Effekte, wie dem Ergebnis aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien, abzüglich latenter Steuern (7,3 Mio. €), bereinigte operative Ergebnis beläuft sich auf 1,4 Mio. € (Vj. 2,1 Mio. €). Das leicht



reduzierte operative Ergebnis ist vor allem auf die deutliche Vergrößerung des Immobilienportfolios und damit verbundene Kosten zurückzuführen.

#### GESAMTAUSSAGE ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER GATEWAY REAL ESTATE AG

Die Bilanzsumme hat sich in 2017 gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Begründend hierfür waren die erfolgten Investitionen in Gewerbeimmobilien bei gleichzeitiger Aufnahme entsprechender Objektfinanzierungen (rund 70 % der Investitionssumme). Die Eigenmittel wurden bereits im Vorjahr aus der Kapitalerhöhung (18,6 Mio. €) bzw. der Ausgabe von Unternehmensanleihen (32,6 Mio. €) sowie Darlehen von nahestehenden Unternehmen (62,5 Mio. €) zur Verfügung gestellt. Die verbleibende Liquidität von 11,0 Mio. € steht als Liquiditätsreserve bzw. für die Eigenmittel weiterer zu erwerbender Immobilien zur Verfügung. Zum Bilanzstichtag bestehen allerdings keine weiteren finanziellen Kaufpreisverpflichtungen. Auch in Zukunft ist die Gesellschaft auf die Gewährung von Darlehen sowie Barkapitalerhöhungen bzw. die Ausgabe von Unternehmensanleihen angewiesen, um ihr Wachstum zu finanzieren.

### PROGNOSEBERICHT

#### ALLGEMEINE WIRTSCHAFT

Für das Jahr 2018 erwartet die Bundesregierung eine Zunahme des preisbereinigten BIP in Höhe von 2,4%. Damit setzt sich der Aufschwung kräftig fort. Der Beschäftigungsaufbau dürfte durch das knapper werdende Arbeitskräfteangebot etwas weniger schwungvoll verlaufen. Für Arbeitgeber wird es in vielen Branchen und Regionen schwieriger, die offenen Stellen in ihren Unternehmen erfolgreich zu besetzen. Dies erschwert die Ausweitung der Produktion. Deshalb geht die Bundesregierung für 2018 mit 2,4% von einer etwas geringeren Zunahme des BIP aus als im abgelaufenen Jahr. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung bleibt jedoch robust. Der Euroraum, Deutschlands wichtigster Absatzmarkt, steht erst am Anfang der zyklischen Erholung. Zudem befindet sich die deutsche Wirtschaft nur in einer leichten Überauslastung, sodass kein abrupter Abbruch des konjunkturellen Aufschwungs zu befürchten ist. Die Risiken und Chancen für die Wirtschaft sind gegenwärtig ausgeglichener als in der jüngeren Vergangenheit, auch wenn Unwägbarkeiten weiterhin beachtlich bleiben (Quelle: Jahreswirtschaftsbericht 2018 BfWuE).

### AUSBLICK BÜROMARKT UND EINZELHANDELSMARKT

#### AUSBLICK BÜROIMMOBILIENMARKT 2018

Spitzenmieten	Es wird erwartet, dass bei den Spitzenmieten in den Top-5-Standorten Deutschlands einige Mietpreiserhöhungen verzeichnet werden.	↗
Spitzenrenditen	Die Spitzenrenditen werden stagnieren oder leicht sinken.	→ ↘
Angebot	Trotz anhaltender Bauaktivitäten wird erwartet, dass das Angebot an verfügbaren Büroflächen abnehmen wird.	↘
Nachfrage	Es wird erwartet, dass die starke Nachfrage in den großen Wirtschaftsräumen anhält.	→

Quelle: Cushman & Wakefield LLP (2018).

#### AUSBLICK EINZELHANDELSMARKT 2018

Spitzenmieten	Es wird mit einem anhaltend stabilen Mietniveau in den meisten Einzelhandelslagen gerechnet.	→
Spitzenrenditen	Renditen könnten zufolge in einigen der größten Märkte sowie für Einzelhandelsobjekte und Fachmarktzentren leicht sinken.	→
Angebot	Einzelne Entwicklungen oder Renovierungen in den Top-5-Standorten sowie gut gefüllte Pipeline bei Supermärkten und kleinen Fachmarktzentren.	→
Nachfrage	Es wird erwartet, dass mit einer stabilen Nachfrage durch ausländische Einzelhändler sowie mit einer starken Nachfrage im F&B-Bereich in Haupteinkaufslagen zu rechnen ist.	→

Quelle: Cushman & Wakefield LLP (2018).

### STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die in den letzten Jahren erlebte und auch für die nächsten Jahre prognostizierte Stabilität des Gewerbeimmobilienmarktes bildet eine solide Grundlage für den weiterhin erfolgreichen Geschäftsverlauf der GATEWAY.

Die Gesellschaft kann sich durch das Netzwerk des Vorstandes und des Aufsichtsrates in dem definierten Markt-

umfeld gegenüber Wettbewerbern sehr gut positionieren, da das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft abgedeckt wird. Ebenfalls gewährleistet das eigene Asset Management eine qualitativ hochwertige Immobilienbetreuung.

Mit dem Fokus sowohl auf den Markt als auch auf das Produkt Gewerbeimmobilie erwartet die Gesellschaft, sich weiter als gefestigter und bekannter Anbieter positionieren zu können.

### **VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND AUSBLICK**

Die Ertragslage des Unternehmens wird insbesondere durch seine Fähigkeit bestimmt, neue gewerbliche Immobilien über Objektgesellschaften zu akquirieren und laufende Einnahmen aus den im Bestand befindlichen Objekten zu generieren. Bei der Finanzierung dieser Projekte ist das Unternehmen, neben der marktüblichen Objektfinanzierung, auch auf weiteres Eigenkapital oder weitere Darlehen angewiesen.

Standen für das Jahr 2017 die Integration und Übernahme der in diesem Jahr erworbenen Objekte im Vordergrund, zielt die GATEWAY 2018 auf die deutliche Ausweitung von Mieteinnahmen der akquirierten Objekte in den Tochtergesellschaften ab. Durch weitere Akquisitionen soll das langfristige Ertragspotenzial 2018 im Vergleich zu 2017 zudem deutlich gesteigert werden.

Für das Geschäftsjahr 2018 ist für den Konzernabschluss folglich mit einer deutlichen Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Vergleich zu 2017 zu rechnen. Der Vorstand geht davon aus, dass insbesondere durch Beteiligungserträge der Tochtergesellschaften, insbesondere solche, die dann schon mehr als 12 Monate zur Unternehmensgruppe der GATEWAY gehören, positive Gewinnbeiträge geleistet werden können und der Jahresüberschuss positiv beeinflusst werden kann. Der Vorstand erwartet ein leicht über dem Geschäftsjahr 2017 liegendes Konzernergebnis.

## **RISIKO- UND CHANCENBERICHT**

Die risikopolitischen Grundsätze der Gesellschaft sind darauf ausgerichtet, den Fortbestand und das nachhaltige Wachstum der GATEWAY zu sichern. Durch den Risikomanagementprozess wird dafür Sorge getragen, dass Risiken frühzeitig erkannt und bewertet werden. Der Eintritt der nachfolgend beschriebenen Einzelrisiken kann jeweils für sich oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der GATEWAY beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Die im weiteren Verlauf aufgeführten Risiken können durch gegenwärtig nicht bekannte oder als unwesentlich eingeschätzte Risiken erweitert werden und die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ebenfalls belasten.

### **EXTERNE RISIKEN**

#### **GESAMTWIRTSCHAFT UND IMMOBILIENBRANCHE**

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien abhängig. Die GATEWAY-Gruppe betätigt sich sowohl mit dem Erwerb und dem Verkauf von Immobilien als auch mit deren Vermietung. Sie ist daher insbesondere von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig.

Sollte sich in Zukunft die Konjunktur abschwächen oder ein höheres Zinsniveau die Nachfrage nach Immobilien sinken lassen, könnten hierdurch die Verkaufspreise von Immobilien und mögliche Mieteinnahmen aus dem Bestandsgeschäft deutlich geringer ausfallen.

Ein erhöhter Wettbewerb zwischen den im Markt agierenden Immobilieninvestoren könnte dazu führen, dass neue Immobilienprojekte gar nicht mehr bzw. nur gegen niedrigere Gewinnmargen realisiert werden können. Dies könnte die Ertragslage des Unternehmens beeinflussen. Hier gehen wir von einem mittleren Risiko aus.

#### **IMMOBILIENBEWERTUNG**

Die Renditeimmobilien der GATEWAY-Gruppe werden im Konzern grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Die Wertentwicklung von Immobilien ist dabei regelmäßig von der allgemeinen Entwicklung der konjunkturellen Lage, des Immobilienmarktes sowie grundstücksbezogenen Faktoren abhängig.

Im Falle einer negativen Marktentwicklung besteht das Risiko, dass der ermittelte Zeitwert den bilanziellen Wertansatz der Immobilie unterschreitet. Dies würde im schlimmsten Fall zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Ertragslage, der Stellung weiterer Sicherheiten für Finanzierungen sowie einer Einschränkung der Finanzierungsmöglichkeiten führen.

Unter den aktuell gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und bei einer stabilen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ist mit einer mittelhohen Wahrscheinlichkeit von rückläufigen Marktwerten zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wären mittelhoch.

#### REGULATORISCHE RISIKEN

Mögliche Risiken bestehen auch in Änderungen der Steuergesetzgebung, der gesetzlichen oder baurechtlichen Rahmenbedingungen sowie Änderungen anderer gesetzlicher Regelungen. Diese können schwerwiegende Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Unternehmens haben. Darüber hinaus bestehen Risiken aus Änderungen der Gesetzgebung oder der Rechtsprechung hinsichtlich der Tatsache, dass die Aktien des Unternehmens im Freiverkehr der Börse Stuttgart notiert sind. So könnte der Geschäftsverlauf des Unternehmens beispielsweise durch Anfechtungsklagen gegen Beschlüsse einer Hauptversammlung oder Kosten infolge der Nichtbeachtung von Regularien beeinträchtigt werden. Das Risiko wird jedoch als gering eingeschätzt.

#### RECHTLICHE RISIKEN

Durch den Verkauf von Immobilien ist die GATEWAY-Gruppe stets der Gefahr ausgesetzt, dass sie für etwaige Mängel der Immobilien in Anspruch genommen werden kann. Diese Gewährleistungsansprüche verjähren grundsätzlich erst zehn Jahre nach Eigentumsübergang der jeweiligen Immobilie. Zwar wird in der Regel ein vertraglicher Haftungsausschluss vereinbart, nichtsdestotrotz besteht stets die Gefahr, dass dieser im Einzelfall nicht greift.

Jede Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber der GATEWAY-Gruppe – insbesondere dann, wenn kein Rückgriff auf einen Dritten genommen werden kann – könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos wird als gering angesehen.

#### OPERATIVE RISIKEN

##### PERSONAL

Der wirtschaftliche Erfolg des Unternehmens ist maßgeblich von den Führungskräften und Mitarbeitern abhängig. Der Verlust von Leistungsträgern könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben. Angesichts der Maßnahmen zur strategischen Erweiterung der Gesellschaft, aber auch die Implementierung einer Vertretungsregelung, wird dieses Risiko als gering eingeschätzt. Die Auswirkung ist vom Einzelfall abhängig.

##### IT-RISIKEN

Es bestehen IT-Risiken, da die Geschäftsprozesse des Unternehmens weitgehend IT-gestützt sind. Um Datenverluste zu vermeiden, werden die vorhandenen IT-Systeme vor unberechtigten Zugriffen geschützt. Darüber hinaus werden die IT-Systeme hinsichtlich technischer Entwicklungen laufend geprüft und im Bedarfsfall entsprechend angepasst. Das Hosting der IT-Systeme erfolgt von zwei voneinander unabhängigen Standorten. Vor diesem Hintergrund wird das Risiko für die Gesellschaft als sehr gering betrachtet. Die Auswirkung ist vom Einzelfall abhängig.

##### IMMOBILIENVERMIETUNG

Für den Ausbau ihres Bestandsgeschäftes ist die GATEWAY-Gruppe auf Einnahmen aus Mietverträgen angewiesen. Dabei ist stets die Gefahr von Mietausfällen, Mietminderungen oder verringerten Mieteinnahmen aufgrund von Kündigungen von Mietverhältnissen gegeben. Sollte es der GATEWAY-Gruppe im Falle von Kündigungen von Mietverhältnissen nicht gelingen, adäquate Anschlussmietverträge abzuschließen, besteht die Gefahr eines erhöhten Leerstandes der Objekte.

Im Rahmen ihres Bestandsgeschäftes trägt die GATEWAY-Gruppe die Betriebs-, Energie- und sonstigen Kosten der jeweiligen Immobilien. Es besteht hierbei stets die Gefahr, dass steigende Kosten nicht entsprechend auf die Mieter des jeweiligen Objektes umgelegt werden können, wodurch sich die Rentabilität der einzelnen Mietobjekte deutlich verringern könnte.

Weitere Objektrisiken resultieren aus der Abnutzung der Immobilien und damit zusammenhängenden Kosten für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Daneben besteht die Gefahr,

dass diese Kosten nicht an die Mieter durch eine etwaige Anpassung des Mietzinses weitergereicht werden können.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken aus Immobilienvermietung sowie auch das Ausmaß wird als gering eingeschätzt.

### FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Finanzwirtschaftliche Risiken sind für die GATEWAY weiterhin von wesentlicher Bedeutung und können sich auch künftig erheblich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Auf folgende Risiken ist hinzuweisen:

#### LIQUIDITÄT UND FINANZIERUNG

Die GATEWAY-Gruppe benötigt zur Umsetzung ihrer Wachstumspläne ausreichendes Kapital. Hierbei besteht das Risiko, dass Eigen- oder Fremdkapital nicht im notwendigen Umfang oder nur zu nicht vertretbaren Konditionen zur Verfügung stehen.

Sollte die Finanzierung von abgeschlossenen Kaufverpflichtungen nicht aufgebracht werden, sind üblicherweise Vertragsstrafen wegen Nichterfüllung vereinbart.

Der steigende Verschuldungsgrad kann die Fähigkeit der GATEWAY-Gruppe, finanzielle Verpflichtungen durch die Aufnahme neuer oder die Verlängerung bestehender Finanzverbindlichkeiten zu refinanzieren, durch schlechtere Konditionen oder durch fehlende Finanzierungsmöglichkeiten negativ beeinträchtigen.

Insgesamt sind die Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken sowie das Ausmaß in ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit als mittelhoch einzustufen.

#### ZINSEN

Die Gesellschaft rechnet angesichts ihrer Wachstumsstrategie langfristig mit höheren Zinsaufwendungen. In diesem Zusammenhang würde sich ein erheblicher Anstieg des Zinsniveaus stark negativ auf die finanzielle Lage der Gruppe auswirken. Unter den gegebenen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Entwicklung mittelhoch.

### STRATEGISCHE RISIKEN

Die GATEWAY-Gruppe plant, sich verstärkt im Bereich der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien, d. h. bei deren Ankauf und anschließender Vermietung, zu betätigen. Um wirtschaftlich erfolgreich Immobilien zu vermieten, ist zum einen der Ankauf von geeigneten Immobilien zu günstigen Konditionen notwendig, zum anderen deren erfolgreiche Integration in die Unternehmensstruktur. Sollte die Integration der erworbenen oder zu erwerben den Immobilien scheitern, könnte dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Der Vorstand schätzt die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Szenarios als gering ein.

### ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER RISIKOLAGE

Insgesamt ist die Risikoexposition der GATEWAY-Gruppe als beherrschbar einzustufen. Zu den wesentlichen Risiken gehören die finanzwirtschaftlichen Risiken und Risiken, die sich aus dem operativen Geschäft ergeben. Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht. Die GATEWAY-Gruppe sieht sich in der Lage, Risiken steigernde Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt rechtzeitig zu erkennen und in ihrer Unternehmensplanung angemessen zu reagieren.

### CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Das niedrige Zinsniveau unterstützt die GATEWAY im Aufbau eines gut diversifizierten Portfolios vermieteter gewerblicher Immobilien. Hierdurch werden langfristig Mieteinnahmen für die Gesellschaft generiert.

Ebenso sind durch die Schnelligkeit und Flexibilität bei Akquisitionsprozessen Vorteile gegenüber anderen Marktteilnehmern zu sehen. Hinzu kommt das Netzwerk innerhalb der Unternehmensgruppe.

Der Vorstand geht bei unveränderter Marktlage davon aus, dass im Laufe des Geschäftsjahres 2018 weitere Immobilien akquiriert werden können.

Frankfurt am Main, den 24. Mai 2018

---

(Der Vorstand)

# KONZERNABSCHLUSS

36	<b>KONZERNBILANZ</b>
38	<b>KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG</b>
39	<b>KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG</b>
40	<b>KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG</b>
42	<b>KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG</b>
44	<b>KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017</b>
44	1 Grundlegende Informationen
44	2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungs- methoden
53	3 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten
57	4 Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Bilanzierung
58	5 Segmentberichterstattung
59	6 Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses
69	<b>BESTÄTIGUNGSVERMERK</b>

# KONZERNBILANZ (IFRS)

## ZUM 31. DEZEMBER 2017

### AKTIVA

in €

	ANHANG	31.12.2017	31.12.2016
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	2.4/6.1	15.843,00	17.012,00
Sachanlagen	2.5/6.2	111.039,00	50.754,00
Renditeimmobilien	2.7/6.3	246.140.000,00	118.298.200,64
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.8/6.4	185.774,37	1.232.468,20
Latente Ertragsteuerforderungen		1.600.000,00	1.197.000,00
		<b>248.052.656,37</b>	<b>120.795.434,84</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	2.11/6.5	18.922.567,34	261.096,18
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.12/6.6	3.189.720,89	27.306,96
Laufende Ertragsteuerforderungen	2.16	1.093.215,15	774.767,33
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.12/6.6	105.678,53	54.000,00
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	2.12/6.6	56.987,89	141.656,88
Liquide Mittel	2.13/6.7	11.025.867,15	17.871.072,84
		<b>34.394.036,95</b>	<b>19.129.900,19</b>
		<b>282.446.693,32</b>	<b>139.925.335,03</b>

## PASSIVA

in €

	ANHANG	31.12.2017	31.12.2016
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	6.8	21.175.000,00	21.175.000,00
Kapitalrücklage	6.8	457.837,08	483.413,80
Kumuliertes Konzernergebnis	6.8	21.704.445,60	5.039.582,01
		<b>43.337.282,68</b>	<b>26.697.995,81</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Sonstige Rückstellungen	2.14/6.9	1.504.400,00	0,00
Finanzverbindlichkeiten	2.15/6.10	181.689.853,31	97.440.975,25
Latente Ertragsteuerschulden	2.15/6.12	12.653.000,00	4.998.000,00
		<b>195.847.253,31</b>	<b>102.438.975,25</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Finanzverbindlichkeiten	2.15/6.10	35.543.806,32	6.083.834,26
Laufende Ertragsteuerschulden	2.16	811.191,42	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	2.15/6.11	862.697,37	1.781.407,85
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.15/6.11	1.865.114,47	2.233.000,00
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	2.15/6.11	4.179.347,75	690.121,86
		<b>43.262.157,33</b>	<b>10.788.363,97</b>
		<b>282.446.693,32</b>	<b>139.925.335,03</b>

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG (IFRS)

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

in €		ANHANG	2017	2016
Umsatzerlöse	6.13		12.299.837,26	6.849.644,69
Bestandsveränderungen	6.14		8.512.794,12	-2.316.730,10
Sonstige betriebliche Erträge	6.17		3.060.916,12	303.964,85
<b>Gesamtleistung</b>			<b>23.873.547,50</b>	<b>4.836.879,44</b>
Materialaufwand	6.15		-10.359.567,96	-1.115.596,85
Personalaufwand	6.16		-1.732.017,59	-1.067.546,99
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien	6.3		20.422.822,50	11.691.831,57
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	6.1/6.2		-45.287,34	-32.709,61
Wertminderungen (Impairments)			0,00	0,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.17		-2.100.864,57	-5.244.956,33
<b>Betriebsergebnis</b>			<b>30.058.632,54</b>	<b>9.067.901,23</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6.18		0,00	3.445.018,37
Zinserträge	3.5		4.954,92	22.961,84
Zinsaufwendungen	3.4		-5.335.532,45	-2.578.110,69
<b>Finanzergebnis</b>			<b>-5.330.577,53</b>	<b>889.869,52</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>			<b>24.728.055,01</b>	<b>9.957.770,75</b>
Ertragsteuern	6.19		-8.063.191,42	-3.676.000,00
<b>Konzernergebnis</b>			<b>16.664.863,59</b>	<b>6.281.770,75</b>
Sonstiges Ergebnis			0,00	0,00
<b>Konzerngesamtergebnis</b>			<b>16.664.863,59</b>	<b>6.281.770,75</b>
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend			16.664.863,59	6.281.770,75
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend			0,00	0,00
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	6.20		0,79	0,48



# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS)

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

in €		ANHANG	2017	2016
Konzernergebnis			16.664.863,59	6.281.770,75
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis			5.330.577,53	2.555.148,85
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Steuern		6.19	811.191,42	0,00
Wertveränderung der Renditeimmobilien		6.3	-20.422.822,50	-11.691.831,57
Ergebnis aus dem Abgang von Renditeimmobilien			0,00	3.805.550,00
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen		6.1/6.2	45.287,34	32.709,61
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten		6.18	0,00	-3.432.518,37
Gezahlte Beteiligungserträge aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten			1.075.364,47	2.917.430,00
Veränderung der Rückstellungen		6.9	1.504.400,00	0,00
Erfolgswirksame Veränderung der latenten Steuern		6.12/6.19	7.252.000,00	3.676.000,00
Erhaltene Zinsen			4.954,92	22.961,84
Gezahlte Zinsen			-4.818.623,04	-3.691.082,06
Ertragsteuerzahlungen			-318.447,82	-617.041,33
Veränderung der Vorräte, Forderungen und anderer Aktiva			-21.790.894,63	2.519.381,58
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva			2.202.629,88	-1.425.027,20
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>			<b>-12.459.518,84</b>	<b>953.452,10</b>
Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		6.1/6.2	-104.403,34	-61.094,61
Investitionen in assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte			-28.670,64	-40.915,20
Investitionen in Renditeimmobilien		6.3	-107.418.976,86	-103.929.919,07
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			<b>-107.552.050,84</b>	<b>-104.031.928,88</b>
Ein-/Auszahlungen aus der Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten		6.8	-25.576,72	18.580.257,96
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		6.10	189.691.000,00	104.074.900,00
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		6.10	-76.499.059,29	-2.654.989,98
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			<b>113.166.363,99</b>	<b>120.000.167,98</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel			-6.845.205,69	16.921.691,20
Liquide Mittel am Anfang der Periode		6.7	17.871.072,84	949.381,64
<b>Liquide Mittel am Ende der Periode</b>		6.7	<b>11.025.867,15</b>	<b>17.871.072,84</b>

# KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG (IFRS)

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

in €

	ANHANG	
<b>Stand 01. Januar 2016</b>		
Kapitalerhöhung		
Verrechnung Emissionskosten für Kapitalerhöhung		
Konzerngesamtergebnis 2016		
<b>Stand 31. Dezember 2016</b>		
Kapitalerhöhung	6.8	
Verrechnung Emissionskosten für Kapitalerhöhung	6.8	
Konzerngesamtergebnis 2017		
<b>Stand 31. Dezember 2017</b>		

## DEN GESELLSCHAFTERN DES MUTTERUNTERNEHMENS ZUSTEHENDES EIGENKAPITAL

GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	KUMULIERTES KONZERN- ERGEBNIS	SUMME	MINDERHEITEN- ANTEILE	GESAMT
3.025.000,00	53.155,84	-1.242.188,74	1.835.967,10	0,00	1.835.967,10
18.150.000,00	907.500,00	0,00	19.057.500,00	0,00	19.057.500,00
0,00	-477.242,04	0,00	-477.242,04	0,00	-477.242,04
0,00	0,00	6.281.770,75	6.281.770,75	0,00	6.281.770,75
21.175.000,00	483.413,80	5.039.582,01	26.697.995,81	0,00	26.697.995,81
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
0,00	-25.576,72	0,00	-25.576,72	0,00	-25.576,72
0,00	0,00	16.664.863,59	16.664.863,59	0,00	16.664.863,59
21.175.000,00	457.837,08	21.704.445,60	43.337.282,68	0,00	43.337.282,68

## KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG (IFRS)

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

in €

2017

	LOGISTIK- IMMOBILIEN UND HOLDING- TÄTIGKEIT	GEWERBE- IMMOBILIEN	WOHN- IMMOBILIEN	ÜBRIGE AKTIVITÄTEN	KONSOLIDIERUNG	KONZERN
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	0,00	12.137.837,26	162.000,00	0,00	0,00	12.299.837,26
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	1.021.999,33	769.501,03	0,00	0,00	-1.791.500,36	0,00
Umsatzerlöse	1.021.999,33	12.907.338,29	162.000,00	0,00	-1.791.500,36	12.299.837,26
Gesamtleistung	8.571.620,18	18.632.081,85	188.012,77	0,00	-3.518.167,30	23.873.547,50
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-2.021.212,32	31.256.085,04	-26.990,99	0,00	850.750,81	30.058.632,54
darin enthalten:						
Wertveränderung der Renditeimmobilien	0,00	20.422.822,50	0,00	0,00	0,00	20.422.822,50
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-10.575,18	-34.712,16	0,00	0,00	0,00	-45.287,34
Wertminderungen (Impairments)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Segmentvermögen	96.695.324,93	273.391.253,47	52.610,33	0,00	-87.692.495,41	282.446.693,32
Segmentschulden	79.763.768,87	249.948.553,22	1.526.560,66	0,00	-92.129.472,11	239.109.410,64
Segmentinvestitionen	0,00	-107.552.050,84	0,00	0,00	0,00	-107.552.050,84

2016						
LOGISTIK- IMMOBILIEN UND HOLDING- TÄTIGKEIT	GEWERBE- IMMOBILIEN	WOHN- IMMOBILIEN	ÜBRIGE AKTIVITÄTEN	KONSOLIDIERUNG	KONZERN	
0,00	4.397.707,39	180.450,00	2.271.487,30	0,00	6.849.644,69	
254.021,44	48.659,76	0,00	0,00	-302.681,20	0,00	
254.021,44	4.446.367,15	180.450,00	2.271.487,30	-302.681,20	6.849.644,69	
450.528,10	4.670.364,86	238.325,04	-74.997,93	-447.340,63	4.836.879,44	
-6.210.193,66	11.007.228,52	73.794,30	-74.997,93	4.272.070,00	9.067.901,23	
	3,10					
0,00	11.691.831,57	0,00	0,00	0,00	11.691.831,57	
-16.150,09	-16.559,52	0,00	0,00	0,00	-32.709,61	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
54.533.692,61	123.223.336,76	182.448,82	0,00	-38.014.143,16	139.925.335,03	
0,00	153.844.098,73	1.513.417,89	0,00	-42.130.177,40	113.227.339,22	
0,00	-104.031.928,88	0,00	0,00	0,00	-104.031.928,88	

# KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

## 1 GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“ oder „Unternehmen“ genannt) und ihre Tochtergesellschaften haben sich auf den Erwerb und die langfristige Vermietung von Gewerbeimmobilien als Renditeanlage spezialisiert. Daneben wird mit Wohnimmobilien gehandelt bzw. werden diese ggf. auch dauerhaft als Renditeanlage vermietet. Der Bereich der Projektentwicklung von Logistikimmobilien wird derzeit nicht weiter aktiv vorangetrieben.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichtes 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 sind im Freiverkehr der Stuttgarter Wertpapierbörse notiert. Die Notierung erfolgte zuvor an der Frankfurter Wertpapierbörse. Bei dieser Börsennotierung handelt es sich nicht um einen organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG. Insofern ist die GATEWAY keine börsennotierte bzw. kapitalmarkt-orientierte Gesellschaft im Sinne der aktien- und handelsrechtlichen Vorschriften.

Der Konzernabschluss wurde am 24. Mai 2018 vom Vorstand der Gesellschaft erstellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, am 28. Mai 2018 zur Veröffentlichung genehmigt.

## 2 WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

### 2.1 GRUNDLAGEN

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 wurde auf freiwilliger Basis nach den zum 31. Dezember 2017 gültigen IFRS (einschließlich der Interpretationen des IFRS 1C), wie sie von der EU übernommen wurden, und den nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften, wie sie in der EU für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend anzuwenden sind, 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.

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Eine Ausnahme hiervon bilden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Renditeimmobilien), 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.

Im IFRS-Konzernabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden folgende neue Rechnungslegungsstandards bzw. Interpretationen angewandt:

STANDARD	INHALT
Änderungen an IAS 7	Initiative zur Verbesserung von Angabepflichten
Änderungen zu IAS 12	Erfassung von latenten Steueransprüchen für nicht realisierte Verluste
Verbesserungen zu IFRS 2014–2016	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 12

Die erstmalige Anwendung hatte keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss bzw. auf die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage oder auf das Ergebnis je Aktie.

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Konzernabschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die EU vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag verpflichtend anzuwenden und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

STANDARD	INHALT	ERSTANWENDUNG VERPFLICHTEND FÜR GESCHÄFTS- JAHRE BEGINNEND AB
<b>EU-Endorsement erfolgt</b>		
Änderungen zu IFRS 4	Finanzinstrumente und Versicherungsverträge	01.01.2018
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019
Klarstellungen zu IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
Verbesserungen zu IFRS 2014–2016	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 1 und IAS 28	01.01.2018

STANDARD	INHALT	ERSTANWENDUNG VERPFLICHTEND FÜR GESCHÄFTS- JAHRE BEGINNEND AB
<b>EU-Endorsement noch ausstehend</b>		
Änderungen zu IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütung	01.01.2018
IFRIC 22	Geschäftsvorfälle in fremder Währung	01.01.2018
Änderungen zu IAS 40	Übertragungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	01.01.2018
Verbesserungen zu IFRS 2015–2017	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019
Änderungen zu IFRS 9	Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung	01.01.2019
Änderungen zu IAS 28	Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2019
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	Auf unbestimmte Zeit verschoben

Aus der Anwendung von IFRS 9 ergeben sich voraussichtlich keine Umstellungseffekte aus der Klassifizierung und Bewertung der Finanzinstrumente. Die Bankbestände bestehen vollständig aus täglich fälligen Bankguthaben. Aus Unwesentlichkeit wird für diese Bankguthaben keine Wertberichtigung berücksichtigt. Wenn ab 01. Januar 2018 Investitionen in Eigenkapitalinstrumente getätigt werden, würden diese zukünftig ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Darüber hinaus folgen aus der Anwendung von IFRS 9 erweiterte Anhangangabepflichten.

Aus der Anwendung von IFRS 15 ergibt sich zum Umstellungszeitpunkt kein Umstellungseffekt. Verträge, die im Zusammenhang mit der Aufnahme neuer Geschäftsfelder zukünftig abgeschlossen werden, werden nach den dann geltenden Standards bilanziert. Darüber hinaus folgen aus der Anwendung von IFRS 15 erweiterte Anhangangabepflichten.

Aus der Anwendung der weiteren künftigen Rechnungslegungsvorschriften erwartet die Gesellschaft derzeit keine materiellen Auswirkungen auf den Konzernabschluss bis auf zusätzliche Anhangangaben. Die Standards sollen angewendet werden, wenn sie erstmalig verpflichtend sind.

Alle Beträge werden grundsätzlich in Tausend Euro (Tsd. €) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Durch die Darstellung in Tsd. € kann es zu Rundungsdifferenzen sowohl in den einzelnen Tabellen des Anhangs als auch im Vergleich der Werte des Anhangs mit den übrigen Abschlussbestandteilen kommen.

## 2.2 KONSOLIDIERUNG

### A) TOCHTERUNTERNEHMEN

In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen der GATEWAY einbezogen, soweit sie nicht für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind. Bei den Tochterunternehmen handelt es sich um Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt beherrschen kann. Eine Aufstellung der einbezogenen Unternehmen findet sich im weiter unten dargestellten Abschnitt 2.2.B „Konsolidierungskreis“.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen, an dem die Möglichkeit der Beherrschung auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, an dem die Möglichkeit der Beherrschung nicht mehr gegeben ist.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS 3 nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbes entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt zuzüglich – soweit der Unternehmenserwerb noch den Regelungen des IFRS 3 (2004) unterlag – der dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten zum Zeitpunkt des Erwerbes der Kontrolle. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der Minderheitenanteile. Der Überschuss der Anschaffungskosten über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der negative Unterschiedsbetrag direkt in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Der Erwerb und Verkauf weiterer Anteile an Tochterunternehmen wird, sofern sich dadurch der Status als Tochterunternehmen nicht verändert, als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktion als Auszahlungen an außenstehende Gesellschafter bilanziert (sogenannter Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel). Die sich hieraus ergebenden Unterschiedsbeträge werden mit den noch nicht verwendeten Ergebnissen verrechnet.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen werden gegeneinander aufgerechnet. Konzerninterne Transaktionen, Salden und Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen sind eliminiert. Entsprechendes gilt für Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.



**B) KONSOLIDIERUNGSKREIS**

Die GATEWAY bezieht zum Stichtag die nachfolgend dargestellten Tochterunternehmen in den Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung ein:

TOCHTERUNTERNEHMEN	SITZ	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	BETEILIGUNGSQUOTE IN %
Gateway Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Asset Management GmbH	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00
ABK Wohnraum GmbH & Co. KG	Leipzig	Wohnimmobilien	94,50
GATEWAY Betriebsvorrichtungen Dienstleistungen Marketing GmbH (vormals: Gateway Dreizehnte GmbH)	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Erste GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Zweite GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Vierte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Fünfte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Sechste GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Siebte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Achte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Neunte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Zehnte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Elfte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	94,00
Gateway Zwölfte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Vierzehnte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Fünfzehnte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Sechzehnte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00

Für die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften entspricht der Abschlussstichtag dem des Mutterunternehmens. Die vorstehend als Tochtergesellschaften angeführten Personenhandelsgesellschaften, die in den Konzernabschluss einbezogen werden, sind nach § 264b HGB von den für Kapitalgesellschaften

geltenden Aufstellungs-, Prüfungs- und Offenlegungspflichten für Jahresabschluss und Lagebericht befreit.

Weiterhin werden folgende Unternehmen im Wege der Equity-Methode als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN	SITZ	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	BETEILIGUNGSQUOTE IN %
GAMWAY Holding GmbH	Berlin	Gewerbeimmobilien	50,00
GAM Retail Portfolio Holding GmbH	Berlin	Gewerbeimmobilien	42,15
Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG	Berlin	Gewerbeimmobilien	40,00
Retail Portfolio Wittenauer Straße UG	Berlin	Gewerbeimmobilien	40,00
Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG	Berlin	Gewerbeimmobilien	40,00

Die Finanzinformationen für diese Gesellschaften sind zum 31. Dezember 2017 folgende:

in Tsd. €

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN	VERMÖGENSWERTE	SCHULDEN	EIGENKAPITAL	ERGEBNIS
GAMWAY Holding GmbH <sup>1</sup>	–	–	–	–
GAM Retail Portfolio Holding GmbH <sup>1</sup>	–	–	–	–
Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG	26	650	–623	–9
Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt UG	224	997	–769	33
Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG	3	275	–272	–1

<sup>1</sup> Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 steht noch aus. In 2017 hat die Gesellschaft jedoch keine wesentliche Geschäftsaktivität ausgeübt.

### 2.3 FUNKTIONALE WÄHRUNG UND FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG

Die GATEWAY stellt ihren Konzernabschluss 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.

### 2.4 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

#### A) GOODWILL

Der Goodwill errechnet sich aus dem Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmens über dem Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt und wird als immaterieller Vermögenswert ausgewiesen. Der Goodwill stellt die erwarteten Synergieeffekte aus dem Unternehmenszusammenschluss für die Zahlungsmittel generierende Einheit dar, die dem Goodwill zugeordnet wird.

#### B) SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Hierunter fällt im Wesentlichen gekaufte Software. Sie wird mit den Anschaffungskosten aktiviert und linear über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für gekaufte Software beträgt in der Regel drei Jahre.

### 2.5 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwertes und Zugrundelegung folgender wesentlicher Nutzungsdauern:

- IT-Hardware: 3 Jahre
- Büroausstattung: 8 bis 20 Jahre

Die Restwerte und die wirtschaftlichen Restnutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und ggf. angepasst. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Alle anderen Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind. Sofern der Buchwert eines Vermögenswertes seinen geschätzten erzielbaren Betrag übersteigt, wird auf diesen Betrag abgeschrieben. Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen werden durch einen Vergleich des Veräußerungserlöses mit dem Buchwert zuzüglich direkt zurechenbarer Veräußerungskosten ermittelt und im betrieblichen Ergebnis erfasst.

### 2.6 WERTMINDERUNGEN VON NICHT FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Der Goodwill wird immer dann, wenn ein Anhaltspunkt für eine Wertminderung vorliegt, mindestens jedoch einmal jährlich, auf Wertminderung geprüft. Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist.

Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrages erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus dem Nettoveräußerungspreis

des Vermögenswertes und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert).

Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen. Die Prüfung des Goodwills erfolgt auf Ebene des Segmentes, dem er zugeordnet ist, da dies die kleinste Einheit ist, auf der Goodwills kontrolliert werden. Bei Werterholungen erfolgen Zuschreibungen höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten. Für den Goodwill werden keine Wertaufholungen berücksichtigt.

## 2.7 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

GATEWAY klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeimmobilien), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen.

Unter den Renditeimmobilien werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Die zur Veräußerung bestimmten Immobilien werden in der Bilanz getrennt von anderen Vermögenswerten gezeigt.

Immobilien, die langfristig gehalten werden sollen, jedoch nicht die Voraussetzungen einer Renditeimmobilie nach den Kriterien in IAS 40 erfüllen, werden unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Bei den Renditeimmobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden.

Die Renditeimmobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilie werden berücksichtigt,

soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilie beitragen.

Als zusätzliche Prämisse ist bei der Bewertung der Renditeimmobilien von der bestmöglichen Verwendung eines Objektes auszugehen. Geplante Nutzungsänderungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Bei einer Übertragung von den zur Veräußerung bestimmten Immobilien in den Bestand der Renditeimmobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert innerhalb des Bewertungsergebnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt jährlich zum 31. Dezember. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeimmobilien erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mithilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z. B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z. B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Kapitalisierungszinssätze.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden extern durch die mit der Erstellung des Konzernabschlusses beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sowie den Vorstand analysiert.

## 2.8 ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Assoziierte Unternehmen sind solche Unternehmen, auf die der Konzern maßgeblichen Einfluss nehmen kann, über die er aber keine Kontrolle ausüben kann. Maßgeblicher Einfluss wird grundsätzlich angenommen, wenn der GATEWAY direkt oder indirekt ein Stimmrechtsanteil von mindestens 20 % bis zu 50 % zusteht.

Anteile an assoziierten Unternehmen werden unter der Anwendung der Equity-Methode bilanziert und bei Erwerb mit ihren Anschaffungskosten angesetzt.

Der Anteil des Konzerns an Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen wird vom Zeitpunkt des Erwerbes an in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die kumulierten Veränderungen nach Erwerb werden mit dem Beteiligungsbuchwert verrechnet. Wenn der Verlustanteil des Konzerns an einem assoziierten Unternehmen dem Anteil des Konzerns an diesem Unternehmen, inklusive anderer ungesicherter Forderungen, entspricht bzw. diesen übersteigt, erfasst der Konzern keine weiteren Verluste, es sei denn, er ist für das assoziierte Unternehmen Verpflichtungen eingegangen oder hat für das assoziierte Unternehmen Zahlungen geleistet.

Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und assoziierten Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an den assoziierten Unternehmen eliminiert. Nicht realisierte Verluste werden ebenfalls eliminiert, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden assoziierter Unternehmen wurden – sofern notwendig – geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

## 2.9 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE (ÜBERBLICK)

Finanzielle Vermögenswerte werden in die folgenden Bewertungskategorien unterteilt:

- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (in der Berichtsperiode und im Vorjahr nicht vorhanden),
- Darlehen und Forderungen,
- bis zur Endfälligkeit zu haltende Vermögenswerte (in der Berichtsperiode und im Vorjahr nicht vorhanden) und
- zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte.

Die Klassifizierung hängt vom jeweiligen Zweck ab, für den die finanziellen Vermögenswerte erworben wurden. Das Management bestimmt die Klassifizierung der finanziellen Vermögenswerte beim erstmaligen Ansatz und überprüft die Klassifizierung zu jedem Stichtag. In der Berichtsperiode und der Vergleichsperiode hatte der Konzern nur finanzielle Vermögenswerte der Kategorien Darlehen und Forderungen.

## 2.10 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE (EINZELNE BEWERTUNGSKATEGORIEN)

### DARLEHEN UND FORDERUNGEN

Darlehen und Forderungen sind nicht derivative finanzielle Vermögenswerte mit fixen bzw. bestimmbareren Zahlungen, die nicht an einem aktiven Markt notiert sind. Sie entstehen, wenn der Konzern Geld, Güter oder Dienstleistungen direkt einem Schuldner bereitstellt, ohne die Absicht, diese Forderungen zu handeln.

Sie zählen zu den kurzfristigen Vermögenswerten, soweit deren Fälligkeit nicht 12 Monate nach dem Bilanzstichtag übersteigt. Andernfalls werden sie als langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Darlehen und Forderungen sind in der Bilanz in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen enthalten.

Darlehen und Forderungen werden nach der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Mit Ausnahme von kurzfristigen Forderungen, bei denen der Zinseffekt unwesentlich wäre, werden Zinserträge gemäß der Effektivzinsmethode erfasst.

### 2.11 VORRÄTE

Die Vorräte des Konzerns bestehen im Wesentlichen noch aus den zum Verkauf bestimmten erworbenen Immobilien sowie aus Immobilien, die durch den Konzern selbst errichtet und nach Fertigstellung veräußert werden sollen. Sie sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt.

Die Anschaffungskosten für zum Verkauf bestimmte Immobilien umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen. Die Herstellungskosten für in Ausführung befindliche Bauaufträge umfassen die dem Entwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie Fremdkapitalkosten, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten.

## 2.12 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Forderungen werden anfänglich zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt und in der Folge zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Verwendung der Effektivzinsmethode sowie unter Abzug von Wertminderungen bewertet.

Eine Wertminderung ist dann zu erfassen, wenn objektive Anzeichen dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind. Die Höhe der Wertminderung ermittelt sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst.

Bei vollständigem oder teilweisem Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben.

## 2.13 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind in der Bilanz mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Barmittel, Sichteinlagen bei Banken, sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als drei Monaten.

## 2.14 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Sonstige Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert, und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist.

Wenn die Gesellschaft die Erstattung eines zurückgestellten Betrages erwartet (bspw. aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Die Gesellschaft setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ist.

## 2.15 FINANZVERBINDLICHKEITEN, VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Finanzverbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert, nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug von Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleihe unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens 12 Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

## 2.16 LATENTE UND LAUFENDE ERTRAGSTEUERN

Latente Ertragsteuerforderungen und Ertragsteuerpflichtungen werden nach der Verbindlichkeitsmethode für temporäre Unterschiede zwischen dem Steuerwert und dem IFRS-Bilanzwert sowie aus Konsolidierungsbuchungen in Bezug auf Vermögenswerte und Schulden und für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Zur Bestimmung der latenten Ertragsteuern wird grundsätzlich der am Bilanzstichtag für den jeweiligen Zeitpunkt der Umkehrung gesetzlich geltende Steuersatz herangezogen. Latente Steueransprüche werden in dem Maße angesetzt, wie es wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis erzielt wird, gegen das temporäre Unterschiede oder ein Verlustvortrag verwendet werden können.

Die laufenden Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden werden mit dem Betrag bewertet, in dessen Höhe eine Erstattung von den bzw. Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Dabei werden die Steuersätze und Steuergesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

### 2.17 ERTRAGSREALISATION

Umsatzerlöse umfassen den für den Verkauf von Immobilien in Rechnung gestellten Betrag. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn die maßgeblichen mit dem Eigentum daran verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind.

Dies tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken ein. Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt regelmäßig mit dem Vollzug der Anteilsübertragung.

Erlöse aus Mieterträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Die Mieterträge aus den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen, die Mieterträge aus Immobilien des Handelsbestandes unter den sonstigen betrieblichen Erträgen.

Umsätze aus Dienstleistungen werden nach Maßgabe des Fertigstellungsgrades zum Bilanzstichtag des Geschäftes erfasst, sofern das Ergebnis aus dem Dienstleistungsgeschäft verlässlich geschätzt werden kann. Der Fertigstellungsgrad bestimmt sich durch die mit dem Auftraggeber vereinbarten Honorare für die einzelnen Aufträge bzw. Auftragsstufen.

Zinserträge vereinnahmt die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restschuld und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit.

### 2.18 LEASINGVERHÄLTNISSE

Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern als Leasingnehmer die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Eigentum am Leasingobjekt trägt, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert. Vermögenswerte aus Finanzierungsleasing werden zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses mit dem niedrigeren Wert aus ihrem beizulegenden Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen aktiviert. In gleicher Höhe wird zu diesem Zeitpunkt eine Leasingverbindlichkeit unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten erfasst. Der Teil der Leasingverbindlichkeit, der am Bilanzstichtag innerhalb von 12 Monaten fällig wird, ist jeweils in den

kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. In der Folge wird jede Leasingrate unter Berücksichtigung einer konstanten Verzinsung der jeweiligen Leasingrestschuld in einen Zins- und Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil der Leasingrate wird erfolgswirksam als Zinsaufwand in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Leasingverhältnisse als Leasingnehmer, die nicht als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind, behandelt die Gesellschaft als Mietleasing. Gegenstand der Mietleasing-Verträge sind Kraftfahrzeuge, Teile der Büro- und Geschäftsausstattung sowie Geschäftsräume. Die Verträge enthalten keine Kaufoptionen. Für angemietete Büroräume bestehen Verlängerungsoptionen zu Marktkonditionen.

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung der im Vorratsvermögen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Bei den Leasingverträgen handelt es sich um Operating Leases.

### 2.19 RESIDUALANSPRÜCHE UND DIVIDENDENAUSCHÜTTUNGEN

Der Konzern hält Anteile an einer Kommanditgesellschaft und einer GmbH (ABK GmbH & Co. KG und Gateway Elfte GmbH), an denen Minderheiten beteiligt sind.

Bei diesen Gesellschaftsformen ist aufgrund der bestehenden Kündigungsrechte der Gesellschafter die Gesellschafterposition als Schuld zu bilanzieren.

Zum Entstehungszeitpunkt werden diese Schulden mit dem Barwert des Abfindungsanspruches des Gesellschafters bewertet. In der Folge wird die Schuld entsprechend dem Ergebnis der Gesellschaft vor Erfassung der Änderung dieser Schuld im Ergebnis fortgeschrieben. Die Veränderung der Schuld, soweit sie nicht auf Einlagen und Entnahmen beruht, wird erfolgswirksam erfasst. Negative Minderheitenanteile, d. h. Forderungen gegen Minderheitsgesellschafter, werden nicht ausgewiesen, da diese keine Nachschussverpflichtung haben.

### 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

#### 3.1 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Es beinhaltet ein kontinuierliches, rollierendes Liquiditätscontrolling, das insbesondere auf die Vermeidung wesentlicher Forderungsausfälle und die Sicherung des Finanzbedarfes des laufenden Geschäftes gerichtet ist.

Zur Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten grundsätzlich erst nach Einzahlung des Kaufpreises auf ein Notaranderkonto an den Erwerber übertragen. Zinsänderungsrisiken spielen aufgrund der überwiegenden Kurzfristigkeit der Kreditaufnahmen keine wesentliche Rolle. Die quantitativen Angaben im Hinblick auf das Forderungsausfallrisiko werden in dem noch folgenden Unterabschnitt „Ausfallrisikomanagement“ dargestellt.

Die quantitativen Angaben im Hinblick auf das Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko werden in den noch folgenden Unterabschnitten „Liquiditätsrisiko“ und „Kreditrisiko“ dargestellt.

#### 3.2 KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern steuert sein Kapital – im Sinne des bilanziellen IFRS-KonzernEigenkapitals – mit dem Ziel, eine Eigenkapitalquote von rund 25 % bis 30 % und dementsprechend eine Fremdkapitalquote von rund 70 % bis 75 % einzuhalten. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Der Konzern überprüft regelmäßig im Rahmen der Erstellung von Jahres- und Zwischenabschlüssen seine Kapitalstruktur. Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

##### EIGENKAPITALQUOTE

in Tsd. €

	31.12.2017	31.12.2016
Eigenkapital	43.337	26.698
Bilanzsumme	282.447	139.925
Eigenkapitalquote (in %)	15,3	19,1

#### 3.3 KLASSEN DER FINANZINSTRUMENTE NACH IFRS 7

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IAS 39 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte (Fair Value) der Finanzinstrumente mit Bewertungsquelle je Klasse angegeben:

in Tsd. €

	31.12.2017			
	BUCHWERT	DAVON IM ANWENDUNGSBEREICH VON IFRS 7	BEWERTUNGSKATEGORIE <sup>1</sup>	FAIR VALUE IM ANWENDUNGSBEREICH VON IFRS 7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.190	3.190	LaR	3.190
Sonstige Vermögenswerte	162	105	LaR	57
Liquide Mittel	11.026	11.026	LaR	11.026
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	35.544	35.544	AmC	35.529
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	181.690	181.690	AmC	181.248
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	863	863	AmC	863
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	6.044	2.561	AmC	2.561

<sup>1</sup> AfS: Available-for-Sale Financial Assets (Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte);

LaR: Loans and Receivables (Darlehen und Forderungen);

AmC: Amortised Cost (Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden).

in Tsd. €

	31.12.2016			
	BUCHWERT	DAVON IM ANWENDUNGS- BEREICH VON IFRS 7	BEWERTUNGS- KATEGORIE <sup>1</sup>	FAIR VALUE IM ANWENDUNGS- BEREICH VON IFRS 7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27	27	LaR	27
Sonstige Vermögenswerte	196	54	LaR	54
Liquide Mittel	17.871	17.871	LaR	17.871
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.083	6.083	AmC	6.002
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	97.441	97.441	AmC	97.036
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.781	1.781	AmC	1.781
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.923	2.233	AmC	2.233

<sup>1</sup> AfS: Available-for-Sale Financial Assets (Zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte);

LaR: Loans and Receivables (Darlehen und Forderungen);

AmC: Amortised Cost (Finanzielle Verbindlichkeiten, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden).

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 Finanzinstrumente werden sämtlich aufgrund von Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2 bewertet.

Liquide Mittel, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Vermögenswerte haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie für die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten. Auch bei den Finanzverbindlichkeiten entspricht der Buchwert dem beizulegenden Zeitwert, da diese über kurze Restlaufzeiten verfügen und zum ganz überwiegenden Teil erst während des abgelaufenen Geschäftsjahres aufgenommen wurden.

Bei den sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten wird aus Wesentlichkeit Gesichtspunkten unterstellt, dass ihr Buchwert dem beizulegenden Zeitwert zum Stichtag entspricht.



### 3.4 NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar (Vorjahresbeträge in Klammern):

in Tsd. €				
	AFS	LAR	AMC	SUMME
Zinserträge	0 (0)	5 (18)	0 (0)	5 (18)
Zinsaufwendungen	0 (0)	0 (0)	-5.336 (-2.578)	-5.336 (-2.578)
Wertminderungen (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Nettoergebnis	0 (0)	5 (18)	-5.336 (-2.578)	-5.331 (-2.560)

### 3.5 ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Der in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene Zinsertrag setzt sich wie folgt zusammen:

#### SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

in Tsd. €		
	31.12.2017	31.12.2016
Zinsertrag verzinsliche Vermögenswerte	5	18
Veränderungen des sonstigen Kapitals der Gesellschafter	0	0
Gesamt	5	18

Der in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene Zinsaufwand setzt sich wie auch im Vorjahr ausschließlich aus Zinsen aus verzinslichen Schulden in Höhe von 5.336 Tsd. € (Vj. 2.578 Tsd. €) zusammen. Im Geschäftsjahr wurden keine Finanzierungsaufwendungen als Herstellungskosten in den Vorräten aktiviert. Der entsprechende Finanzierungskostensatz lag im Geschäftsjahr zwischen 1,65 % und 4,25 %.

Risiken aus Zinsänderungen existieren für den Konzern grundsätzlich in Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung des Ankaufs von Immobilien.

In den Darlehensverträgen wurde überwiegend eine feste Verzinsung der künftigen Darlehensverbindlichkeiten vereinbart. Zinnsicherungsgeschäfte zur Reduzierung des Risikos von Zinsänderungen wurden bisher nicht abgeschlossen.

Bei einer hypothetischen Erhöhung bzw. Senkung des Marktzinsniveaus um jeweils 50 Basispunkte hätten sich folgende Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern (EBT) ergeben, die ergebnisseitig das Finanzergebnis beeinflussen:

in Tsd. €			
	BASIS-PUNKTE	2017	2016
Verschiebung des Marktzinsniveaus	+50	-30	-142
	-50	30	142

### 3.6 AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartei und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten ein, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Der Konzern verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie seine eigenen Handelsaufzeichnungen, um seine Kunden zu bewerten. Das Risiko-Exposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht. Besondere Ausfallrisiken, die in der Regel bei wesentlichen Forderungen aus Immobilien- und Beteiligungsverkäufen sowie bei Maklerprovisionen gegenüber institutionellen Anlegern entstehen, werden separat betrachtet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche geografische Gebiete verteilten Kunden. In der

Regel handelt es sich um Privatpersonen bzw. Gewerbetreibende, die Immobilien des Konzerns mieten oder erworben haben.

Zum Stichtag bestehen im Hinblick auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte, die nicht im Wert gemindert sind und für die dem Konzern keine Sicherheiten gestellt wurden, folgende Altersstrukturen:

**ALTERSSTRUKTUR FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN**

in Tsd. €

	31.12.2017	31.12.2016
Nicht überfällige Forderungen	3.190	27
Bis zu 30 Tage überfällige Forderungen	0	0
Bis zu 90 Tage überfällige Forderungen	0	0
Bis zu 180 Tage überfällige Forderungen	0	0
Bis zu 360 Tage überfällige Forderungen	0	0
Mehr als 360 Tage überfällige Forderungen	0	0
<b>Summe</b>	<b>3.190</b>	<b>27</b>
Buchwert der im Wert geminderten Forderungen	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>3.190</b>	<b>27</b>

**ALTERSSTRUKTUR SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE**

in Tsd. €

	31.12.2017	31.12.2016
Nicht überfällige Forderungen	106	54
Bis zu 30 Tage überfällige Forderungen	0	0
Bis zu 90 Tage überfällige Forderungen	0	0
Bis zu 180 Tage überfällige Forderungen	0	0
Bis zu 360 Tage überfällige Forderungen	0	0
Mehr als 360 Tage überfällige Forderungen	0	0
<b>Summe</b>	<b>106</b>	<b>54</b>
Buchwert der im Wert geminderten Forderungen	0	0
<b>Gesamt</b>	<b>106</b>	<b>54</b>

Die zum Stichtag nicht überfälligen Forderungen bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität bzw. der Konzern erwartet hier keine nennenswerten Forderungsausfälle. Im Geschäftsjahr wurden keine Wertminderungsaufwendungen aus Forderungsverlusten für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund mangelnder Bonität der Kunden erfasst (Vj. o Tsd. €).

Im Bereich der sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte wurden ebenfalls keine Wertminderungsaufwendungen erfasst (Vj. 7 Tsd. €).

Alle Wertminderungen auf Forderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung grundsätzlich in dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ enthalten.

In der Segmentberichterstattung sind die Wertminderungen des Vorjahres (7 Tsd. €) in dem Segment „Logistikimmobilien und Holding-Tätigkeit“ erfasst.

Zum Stichtag bestehen keine wesentlichen Ausfallrisiken. Der Buchwert der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko dar.

**3.7 LIQUIDITÄTSRISIKO**

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen, Kreditlinien bei Banken und durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Die folgende Tabelle zeigt die vertragliche Restlaufzeit der in den Anwendungsbereich von IFRS 7 fallenden Verbindlichkeiten des Konzerns. Die Tabelle beruht auf undiskontierten Cashflows, basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann. Die Tabelle enthält sowohl Zins- als auch Tilgungszahlungen.

**RESTLAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN IM ANWENDUNGSBEREICH VON IFRS 7 (INKL. ZINSAUHLUNGEN)**

in Tsd. €

	31.12.2017	31.12.2016
Zahlungen (Zins und Tilgung) innerhalb von 12 Monaten	40.423	8.437
Zahlungen innerhalb von 12 bis 24 Monaten	57.522	5.181
Zahlungen innerhalb von 24 bis 60 Monaten	99.745	48.556
Tilgung nach mehr als 60 Monaten	43.520	54.701
<b>Gesamt</b>	<b>241.210</b>	<b>116.875</b>

Neben den Finanzverbindlichkeiten bestehen weitere Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7 in Höhe von 3.424 Tsd. € (Vj. 4.014 Tsd. €), die innerhalb von 12 Monaten fällig sind (vgl. Tabelle zu 3.3). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus dem eigenen operativen Cashflow, den zur Verfügung stehenden finanziellen Vermögenswerten und den durch nahestehende Unternehmen zur Verfügung gestellten Mitteln erfüllen kann.

### 3.8 FINANZIERUNGSRISIKO

GATEWAY ist für den Erwerb von Unternehmen und Immobilien sowie die laufende Geschäftstätigkeit auf die Gewährung von Bankkrediten, Anleihen sowie Darlehen nahestehender Unternehmen angewiesen.

Ebenso ist bei auslaufenden Krediten, insbesondere im Rahmen der Immobilienfinanzierung, die zum Teil nur kurzfristig erfolgt und regelmäßig prolongiert werden muss, eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht bzw. zu diesen oder anderen Konditionen möglich ist.

Das Marktrisiko für die Bankkredite ist relativ gering, da die bestehenden Kredite überwiegend fest verzinslich bzw. kurzfristig sind. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 0 Tsd. €.

Ziel des Finanzmanagementsystems ist es, dass die GATEWAY die jeweils erforderlichen Finanzmittel für das operative Wachstum und für die in diesem Zusammenhang erforderlichen Investitionen aus eigener Kraft erwirtschaftet. Bis dieses Ziel erreicht und umgesetzt ist, unterstützen nahestehende Unternehmen die GATEWAY durch die Zurverfügungstellung von ausreichend finanziellen Mitteln.

## 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 zugrunde liegenden 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.
- 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, vgl. Erläuterungen zu 3.3 auf Seite 53 und 54). 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. Die beizulegenden Marktwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag 246.140 Tsd. € (Vj. 118.298 Tsd. €).
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten 16.144 Tsd. € (Vj. 261 Tsd. €).
- 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.

## KONZERNANHANG

Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Bilanzierung  
Segmentberichterstattung

- Zum Stichtag beträgt der Buchwert für die laufenden Ertragsteuerforderungen 1.093 Tsd. € (Vj. 775 Tsd. €) und für laufende Ertragsteuerschulden 811 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €).
- Der Buchwert für die latenten Ertragsteuerforderungen beträgt zum Stichtag 1.600 Tsd. € (Vj. 1.197 Tsd. €) und für die latente Ertragsteuerschulden 12.653 Tsd. € (Vj. 4.998 Tsd. €).
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z. B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Prozessrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzierung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf 1.504 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) und betrifft laufende Prozessrisiken. Die Rückstellungsbemessung trägt dem aktuellen Kenntnisstand der Verfahren sowie der Einschätzung des Vorstandes Rechnung.
- Gewerbeimmobilien: Das zum 01. Januar 2015 neu eingeführte Segment Gewerbeimmobilien umfasst die Vermietung sowie den An- und Verkauf von Gewerbeimmobilien im gesamten Bundesgebiet. Mit der Vermietung sowie dem späteren Verkauf wird die Erzielung einer nachhaltigen Renditesteigerung verfolgt. Hierbei wird vor allem durch die Steigerung der Mieterträge sowie eine Verringerung des bestehenden Leerstandes eine Wertsteigerung der Objekte angestrebt.
- Wohnimmobilien: Das Segment Wohnimmobilien umfasst den An- und Verkauf sowie, wenn auch nur noch in geringem Umfang, die Vermietung von Wohnimmobilien im gesamten Bundesgebiet. Die Verkäufe erfolgen sowohl im Wege des Globalverkaufes als auch durch Verkauf einzelner Einheiten.
- übrige Aktivitäten (sonstige Segmente): Dieser Bereich beinhaltet bisher ausschließlich die Errichtung und den Betrieb einer Solaranlage, die bereits in 2016 aus dem Konzernvermögen abgegangen ist.

## 5 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung erfolgt nach IFRS 8 und orientiert sich an dem im Konzern im abgelaufenen Geschäftsjahr vorhandenen Reporting an das Management des Konzerns. Dabei erfolgt kein Reporting nach geografischen Regionen. Sämtliche Aktivitäten des Konzerns werden in Deutschland ausgeübt. Die einzelnen Segmente sind nachfolgend dargestellt:

- Holding-Tätigkeit/Logistikimmobilien: Das Segment Logistikimmobilien umfasst das Angebot von Dienstleistungen im Bereich von Logistikimmobilien. Neben der Abbildung des gesamten Zyklus der Logistikimmobilie erstreckt es sich auf die Dienstleistungen von der Projektentwicklung über das Investment bis hin zum Asset und Facility Management. Im Geschäftsjahr 2017 wies dieser Teil des Segmentes eine wieder gestiegene Aktivität auf. Die Holding-Tätigkeit besteht darüber hinaus in der Beschaffung und Zurverfügungstellung von Finanzmitteln für den Erwerb von Gewerbeimmobilien. Die benötigten Finanzmittel werden sowohl in Form von Eigenkapital als auch über Gesellschafterdarlehen an die Tochterunternehmen ausgereicht. Daneben erfüllt die Holding diverse Verwaltungsaufgaben für die Tochterunternehmen. Zur Erfüllung ihrer Aufgaben bedient sich die Holding dabei auch externer Dienstleister.

Der Außenumsatz zeigt den Umsatz der Unternehmensbereiche mit konzernexternen Unternehmen. Die Umsatzerlöse der Segmente Logistikimmobilien und Wohnimmobilien enthalten – analog zur Darstellung in der Gesamtergebnisrechnung – keine Erlöse aus der vorübergehenden Vermietung der Immobilien bis zum Verkauf. Diese Erlöse werden als sonstige betriebliche Erträge ausgewiesen.

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden entsprechend den Segmentverbindlichkeiten zugeordnet. Als Segmentergebnis wird das Betriebsergebnis laut Gesamtergebnisrechnung angegeben.

Das Segmentvermögen enthält sämtliche Vermögenswerte des Konzerns, die Segmentsschulden umfassen alle Rückstellungen und Verbindlichkeiten. Die Segmentinvestitionen zeigen alle Investitionen in langfristige Vermögenswerte. In der Spalte „Konsolidierung“ werden Erträge und Aufwendungen bzw. Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen den Segmenten eliminiert.

Aufgrund des noch im Aufbau befindlichen Gewerbeimmobilienportfolios und der relativ niedrigen erzielten Mieterträge überschreiten die mit einzelnen Mietern erzielten Mieterträge die Schwellenwerte für die Angaben bezüglich der Abhängigkeiten von einzelnen Großkunden. Von den insgesamt rund 125.000 qm

vermieteten Gewerbeflächen entfallen rund 73.600 qm (58,9 % der vermieteten Gesamtfläche) auf zwei Mieter (die Areva GmbH, Erlangen, ab 01. November 2017 New NP GmbH, mit rund 38.800 qm = 31,1 % sowie die GMC Generalmietgesellschaft mbH, Münster/Westfalen, mit rund 34.800 qm = 27,8 %). Die erzielten Mieterlöse mit diesen Mietern betragen im Berichtsjahr 6.259 Tsd. € bzw. 54,3 %, bezogen auf die gesamten Mieterlöse aus Gewerbeimmobilien (davon 43,3 % mit der Areva GmbH und 11,0 % mit der GMC). Mit der GMC werden die Mieterlöse seit dem 01. August 2017 erzielt. Für ein volles Geschäftsjahr gerechnet wäre der Anteil an den Gesamtjahresmieterlösen bei 19,9 % und für die Areva GmbH bei 32,7 %.

## 6 ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

### 6.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich in den letzten beiden Geschäftsjahren wie folgt entwickelt:

in Tsd. €			
	GOODWILL	SONSTIGES IMMATERIELLES VERMÖGEN	SUMME
<b>ANSCHAFFUNGSKOSTEN</b>			
Stand 01.01.2016	776	9	785
Zugänge	0	17	17
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2016	776	26	802
Zugänge	0	7	7
Abgänge	0	0	0
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>776</b>	<b>33</b>	<b>809</b>
<b>ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN</b>			
Stand 01.01.2016	776	9	785
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2016	776	9	785
Zugänge	0	8	8
Abgänge	0	0	0
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>776</b>	<b>17</b>	<b>793</b>
<b>BUCHWERTE</b>			
Stand 31.12.2016	0	17	17
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>16</b>

Der Goodwill von ursprünglich 776 Tsd. € entstand im Geschäftsjahr 2010 und resultierte aus dem Erwerb der ABK Wohnraum GmbH & Co. KG (Segment Wohnimmobilien). Der Goodwill wurde infolge des in 2010 durchgeführten Impairment-Tests vollständig wertgemindert.

### 6.2 SACHANLAGEN

Die Entwicklung der Sachanlagen zeigt die nachfolgende Darstellung:

in Tsd. €			
	BETRIEBSVOR- RICHTUNGEN	BETRIEBS- UND GESCHÄFTS- AUSSTATTUNG	SUMME
<b>ANSCHAFFUNGSKOSTEN</b>			
Stand 01.01.2016	0	151	151
Zugänge	0	44	44
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2016	0	195	195
Zugänge	83	14	97
Abgänge	0	0	0
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>83</b>	<b>209</b>	<b>292</b>
<b>ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN</b>			
Stand 01.01.2016	0	112	112
Zugänge	0	32	32
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2016	0	144	144
Zugänge	18	19	37
Abgänge	0	0	0
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>18</b>	<b>163</b>	<b>181</b>
<b>BUCHWERTE</b>			
Stand 31.12.2016	0	51	51
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>65</b>	<b>46</b>	<b>111</b>

### 6.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Bewertungsgewinne in Höhe von 20.423 Tsd. € (Vj. 11.692 Tsd. €) in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeimmobilien dar:

#### RENDITEIMMOBILIEN

in Tsd. €

	GEWERBE- IMMOBILIEN
<b>Stand 01.01.2016</b>	<b>6.482</b>
Zugang durch sonstige Erwerbe (zu Anschaffungskosten)	103.930
Abgänge	-3.806
Marktwertveränderungen	11.692
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>118.298</b>
Zugang durch sonstige Erwerbe (zu Anschaffungskosten)	107.419
Abgänge	0
Marktwertveränderungen	20.423
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>246.140</b>

Von den Renditeimmobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von 242.600 Tsd. € (Vj. 116.830 Tsd. €) mit Grundpfandrechten besichert.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für die Renditeimmobilien ausgewiesen:

in Tsd. €

	2017	2016
Mieterlöse	11.516	4.398
Erlöse aus Betriebskosten	198	-
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	155	-
Bestandsveränderung nicht abgerechnete Betriebskosten	2.779	-
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-4.456	-1.007
	<b>10.192</b>	<b>3.391</b>

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeimmobilien erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage des Discounted-Cashflow-Verfahrens. Dabei werden künftig erwartete Mietüberschüsse eines Objektes unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während als Mieterlöse in der Regel die Nettomieten herangezogen werden, bestehen die betrieblichen Aufwendungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Immobilien für das Segment Gewerbeimmobilien (die übrigen Segmente beinhalten keine Renditeimmobilien) und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

	2017	2016
Mietfläche in qm	143.173	62.104
Marktwert in Tsd. €	246.140	118.298
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p.a. in Tsd. €	16.081	7.958
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p.a. in Tsd. €	15.277	7.149
Vervielfältiger auf Vertragsmiete bzw. Marktmiete (Marktwert : erzielbare bzw. vertragliche Nettokaltmiete)	16,1/15,3	16,3/14,7
Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	12,7	8,3

#### BEWERTUNGSPARAMETER

Durchschnittliche Instandhaltungskosten p.a. in €/qm	1,0–8,50	7,50
Verwaltungskosten in % zu Mieterlösen	1,0–3,0	1,0
Nicht umlegbare Betriebskosten in % zu Mieterlösen	1,0–2,0	2,0
Leerstandskosten p.a. in €/qm	24,0–30,0	30,0
Struktureller (dauerhafter) Leerstand in %	1,2	1,2
Diskontierungszinssatz in %	4,60–7,80	5,25–8,25
Vervielfältiger bei Wiederverkauf (Jahr 10 bzw. 11)	14,3–20,0	14,3–20,0
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	4,50–7,5	4,50–7,0

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgte auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3 (vgl. 3.3 auf Seite 53 und 54), d. h. nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierenden Faktoren (nicht beobachtbare Inputfaktoren).

Das verwendete Discounted-Cashflow-Verfahren ist ein Mehrperiodenmodell. Zukünftige Erlös- und Kostensteigerungen werden explizit im zehnjährigen Detailplanungszeitraum abgebildet. Abweichungen zwischen den aktuell erzielten Mieterlösen (Vertragsmiete) und den geschätzten nachhaltig erzielbaren Mieterlösen (Marktmiete) sowie die Veränderung des Leerstandes wurden unter Berücksichtigung des Vermietungsstandortes und der Besonderheiten der jeweiligen Immobilie ermittelt. Kosten für die Neuvermietung (Mieterausbauten, Vermietungsprovisionen sowie Kosten für mietfreie Zeiten) wurden dabei auf der Basis von Erfahrungswerten berücksichtigt. Weiterhin wurden alle vom Eigentümer zu tragenden Kosten in Abzug gebracht (Instandhaltungs- und Verwaltungs-, Leerstandskosten usw.).

Die so ermittelten Reinerträge des Detailplanungszeitraumes (angenommener Zeitraum der Vermietung) wurden auf den Bewertungsstichtag, der mit dem Bilanzstichtag identisch ist, bewertet. Im Anschluss an den Detailplanungszeitraum wurde ein Wiederveräußerungswert auf Basis eines Vervielfältigers, bezogen auf den nachhaltig erzielbaren Jahresreinertrag, ermittelt. Von dem ermittelten Bruttoveräußerungswert wurden geschätzte Veräußerungskosten in Abzug gebracht und der daraus resultierende Nettoveräußerungswert auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Der Barwert der Reinerträge des Detailplanungszeitraumes zzgl. des Barwertes des Nettoveräußerungswertes ergeben den Marktwert der jeweiligen Immobilie. Lediglich für ein Objekt wurde nicht das beschriebene DCF-Verfahren angewendet, sondern alternativ auf den am Markt erzielbaren Veräußerungspreis des Objektes (Grundstückswert abzgl. Abrisskosten für das Gebäude) abgestellt, da dieser höher ausfällt. Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung des Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes um 0,25 % reduziert sich der beizulegende Zeitwert um 12.090 Tsd. € (Vj. 5.540 Tsd. €), bei einer Minderung um 0,25 % erhöht er sich um 11.130 Tsd. € (Vj. 5.850 Tsd. €). Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Variiert man die nachhaltigen Mieterlöse (Marktmiete) um +/-5 %, so verändert sich der Marktwert der Immobilien um rund +/-10.600 Tsd. €.

#### 6.4 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

Die Entwicklung der Anteile an assoziierten Unternehmen während der letzten beiden Jahre zeigt die nachfolgende Darstellung:

in Tsd. €	
ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN	BETRAG
<b>Stand 01.01.2016</b>	<b>0</b>
Zugang durch Erwerbe (zu Anschaffungskosten)	704
Zugang aufgrund von Gewinnansprüchen	1.204
Abgang aufgrund von Verlustanteilen	-676
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>1.232</b>
Abgänge aufgrund von Gewinnauszahlungen und Verkäufen	-1.046
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>186</b>

#### 6.5 VORRÄTE

Das Vorratsvermögen des Konzerns zum Stichtag betrifft die aktivierten Baukosten für eine Logistikimmobilie. Der Wohnimmobilienbestand der ABK Wohnbau wurde im Berichtsjahr vollständig veräußert (Vj. 168 Tsd. €). Weiterhin wurden zwei Objekte durch die Gateway Achte und Gateway Neunte (Hotelimmobilien in Neuss und Königs Wusterhausen) hinzuerworben, die kurzfristig wieder veräußert werden sollen und daher nicht als Renditeimmobilien klassifiziert worden sind. Das Objekt in Königs Wusterhausen wurde bereits im November 2017 mit einem Gewinn veräußert (Übergang Nutzen und Lasten erfolgte im Februar 2018).

in Tsd. €		
	31.12.2017	31.12.2016
Gewerbeimmobilie Gateway Achte	7.162	0
Gewerbeimmobilie Gateway Neunte	3.155	0
Logistikimmobilie Monsheim	5.827	92
Wohnimmobilien	0	169
Nicht abgerechnete Betriebskosten	2.779	0
	<b>18.923</b>	<b>261</b>

In der Berichtsperiode wurden Aufwendungen für Vorräte (Herstellungskosten für Bauprojekte von 5.734 Tsd. € sowie Aufwendungen aus Buchwertabgang für veräußerte Immobilien von 169 Tsd. €) in der Gesamtergebnisrechnung von 5.903 Tsd. € (Vj. 109 Tsd. €) erfasst. Aus

dem Verkauf der restlichen Wohnimmobilien resultierte ein Veräußerungsverlust von 7 Tsd. €.

Die Gesellschaft schätzt auf Basis der Verkaufszahlen des Geschäftsjahres, dass die Vorräte in den nächsten 12 Monaten weitestgehend liquidiert werden (Vj. sämtliche in 12 Monaten).

### 6.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Kompensationsleistungen für die vorzeitige Beendigung von Mietverträgen (2.975 Tsd. €) sowie aus laufenden Mietforderungen (215 Tsd. €). Gesonderte Wertberichtigungskonten werden derzeit nicht geführt.

Die sonstigen kurzfristigen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

in Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte:</b>		
Kautionen für gemietete Büroräume	52	52
Übrige	53	2
	<b>105</b>	<b>54</b>
<b>Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte:</b>		
Aktive Rechnungsabgrenzung	48	70
Umsatzsteuerguthaben	9	72
	<b>57</b>	<b>142</b>
	<b>162</b>	<b>196</b>

### 6.7 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend täglich fällige Bankguthaben.

### 6.8 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital beträgt zum 31. Dezember 2017 21.175.000,00 € und ist eingeteilt in 21.175.000 Stück nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Der Vorstand wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 03. März 2016 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 18.150.000,00 € gegen Bareinlage durch

Ausgabe von 18.150.000 Aktien zu erhöhen. Die neuen Aktien wurden mit Gewinnbezugsrecht ab dem 01. Januar 2016 zum Ausgabepreis von 1,05 € je Aktie vollständig platziert. Der Ausgabeaufschlag von 907.500,00 € wurde in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingestellt. Die mit der Kapitalerhöhung im Zusammenhang stehenden Kosten in Höhe von 477.242,04 € wurden gegen die Kapitalrücklage verrechnet. In 2017 wurden nachlaufende Kosten in Höhe von 25.576,72 € in 2017 gegen die Kapitalrücklage verrechnet.

Weiterhin wurde der Vorstand in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 03. März 2016 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 02. März 2021 durch Ausgabe von bis zu 10.587.500 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu 10.587.500,00 € zu erhöhen (genehmigtes Kapital 2016/I). Hiervon hat der Vorstand bisher keinen Gebrauch gemacht. Das mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2012 beschlossene bisherige genehmigte Kapital (genehmigtes Kapital 2012/I) wurde aufgehoben.

Darüber hinaus wurde der Vorstand in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 03. März 2016 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 02. März 2021 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/oder Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder eine Kombination dieser Instrumente im Gesamtnennbetrag von 30.000.000,00 € mit einer Laufzeit von längstens 20 Jahren auszugeben (Schuldverschreibungen). Der Vorstand wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates ermächtigt, die näheren Einzelheiten der Ausgabe und Ausgestaltung der Schuldverschreibungen festzulegen.

Je nach Ausgestaltung der Bedingungen der Schuldverschreibungen können zur Bedienung der Wandlungs- bzw. Optionsrechte wahlweise neue Aktien aus bedingtem Kapital, eigene Aktien oder auch ein Barausgleich erfolgen. Zur Gewährung neuer Aktien an die Inhaber der Schuldverschreibungen wurde das Grundkapital um bis zu 10.587.500,00 € neue auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von den Wandlungs- bzw. Optionsrechten der Inhaber der Schuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird. Weitere Einzelheiten zu den Schuldverschreibungen und dem



bedingten Kapital können der veröffentlichten Tagesordnung zur außerordentlichen Hauptversammlung vom 03. März 2016 entnommen werden.

<http://www.gateway-re.de/de/hauptversammlung.html>

Die zum Stichtag ausgewiesene Kapitalrücklage resultiert im Wesentlichen aus dem Agio aus Bar- und Sachkapitalerhöhungen abzüglich der dadurch entstandenen Kosten.

Das kumulierte Konzernergebnis betrifft die kumulierten und noch nicht verwendeten Konzernergebnisse des laufenden Geschäftsjahres und der Vorjahre.

Dividenden wurden durch die GATEWAY im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht ausgezahlt und sind auch für das derzeit laufende Geschäftsjahr bisher nicht vorgesehen.

## 6.9 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die Rückstellungen betreffen vollständig Schadenersatzleistungen für Gebühren aus einem gekündigten Assetmanagement-Vertrag, die im Rahmen eines Gerichtsverfahrens geltend gemacht werden, sowie Prozesskosten. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

## 6.10 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten:</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.225	6.018
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	18.252	0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen (Zinsen)	67	66
	<b>35.544</b>	<b>6.084</b>
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten:</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	125.184	64.829
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	23.472	0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	33.034	32.612
	<b>181.690</b>	<b>97.441</b>
	<b>217.234</b>	<b>103.525</b>

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis 12 Monate. Sie beinhalten im Wesentlichen den kurzfristigen Teil der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeimmobilien sowie abgegrenzte Zinsen. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind in Höhe von 17.224 Tsd. € (Vj. 6.018 Tsd. €) zugunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte besichert.

Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 181.690 Tsd. € (Vj. 97.441 Tsd. €) betragen mehr als ein Jahr. Sie sind in Höhe von 125.184 Tsd. € (Vj. 64.829 Tsd. €) zugunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte besichert.

Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Immobilien werden in der Regel kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt im Regelfall bei Prolongation der Darlehen. Die Darlehen sind überwiegend fest verzinslich (Darlehen mit einer Restvaluta zum 31. Dezember 2017 von 6.133 Tsd. € sind variabel verzinslich auf Basis des Eonia). Die Zinssätze lagen in 2017 zwischen 1,65 % bis 2,45 % für grundschuldbesicherte Bankdarlehen bzw. bei 4,25 % für nicht besicherte Unternehmensanleihen sowie Darlehen von nahestehenden Unternehmen.

Agios und zinslose Darlehen sind zum Stichtag nicht vorhanden. 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 derivative Finanzinstrumente.

## 6.11 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (863 Tsd. €) stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Kauf bzw. der Herstellung sowie der Vermietung von Immobilien.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich zum Stichtag wie folgt zusammen:

in Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten:</b>		
Verbindlichkeiten für ausstehende Rechnungen (OPEX)	614	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Peires AG bzw. der CWI Real Estate AG und ihren Tochtergesellschaften	476	563
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	156	161
Erhaltene Kautionen	151	65
Personalkosten	48	320
Verbindlichkeiten gegenüber der GIMH Capital GmbH (Einlageverpflichtungen bei assoziierten Unternehmen)	0	987
Übrige	420	137
	<b>1.865</b>	<b>2.233</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber der Peires AG bzw. der CWI Gruppe betreffen die ABK Wohnraum und werden im Rahmen des Verkaufes der Anteile an der ABK in 2018 abgelöst.

Erhaltene Mietkautionen sind auf gesonderten Bankkonten eingezahlt und müssen marktüblich am Vertragsende herausgegeben werden.

in Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
<b>Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten:</b>		
Erhaltene Vorauszahlungen aus Betriebskosten	2.283	0
Umsatz-/Lohnsteuer	1.429	21
Erhaltene Fördermittel	458	669
Übrige	10	0
	<b>4.180</b>	<b>690</b>

## 6.12 LATENTE STEUERN

Zum Stichtag werden in der Bilanz aktive (1.600 Tsd. €) und passive (12.653 Tsd. €) latente Steuern ausgewiesen.

Latente Steuerforderungen aus steuerlichen Verlustvorträgen werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist.

Für im Konzern bestehende gewerbsteuerliche Verlustvorträge von 13.852 Tsd. € (Vj. 12.425 Tsd. €) und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von rund 12.314 Tsd. € (Vj. 10.007 Tsd. €) wurden nur insoweit latente Steuerforderungen angesetzt, als mit ihrer Realisierung mit hinreichender Sicherheit gerechnet werden kann.

Die Aktivierung latenter Steuerforderungen erfolgt zum Stichtag in Höhe von 1.600 Tsd. € (Vj. 1.197 Tsd. €). In Höhe von 12.653 Tsd. € (Vj. 4.998 Tsd. €) wurden latente Steuerschulden (6.380 Tsd. € für Gewerbesteuer sowie 6.273 Tsd. € für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) aufgrund der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien (12.405 Tsd. €) bzw. anderer passiver Latenzen (248 Tsd. €) angesetzt.

## 6.13 UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2017	2016
Mieterlöse für Renditeimmobilien	11.516	4.235
Erlöse aus Betriebskosten (Pauschalen, Abrechnungen)	198	163
Erlöse aus Weiterbelastungen und Baukostenzuschüsse	154	0
Verkaufserlöse für Immobilien des Vorratsvermögens	162	2.426
Erlöse aus Dienstleistungen und sonstige Umsätze	270	26
	<b>12.300</b>	<b>6.850</b>

## 6.14 BESTANDSVERÄNDERUNG

Die Bestandsveränderung betrifft die Herstellungskosten für die im Vorratsvermögen ausgewiesene Logistikimmobilie, Erwerbskosten für zum Verkauf bestimmte Grundstücke sowie nicht abgerechnete Betriebskosten und setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2017	2016
Erhöhung des Bestandes durch Bautätigkeit	5.734	4
Erhöhung des Bestandes durch nicht abgerechnete Betriebskosten	2.779	0
	<b>8.513</b>	<b>4</b>

### 6.15 MATERIALAUFWAND

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

in Tsd. €	
	2017
<b>Bewirtschaftungskosten vermietete Immobilien:</b>	
Instandhaltung	674
Gas, Wasser, Strom	607
sonstige umlegbare Betriebskosten	593
Wartung	587
Reinigung/Abfall	384
Grundsteuer	370
Mieterausbauten	357
Facility Management	333
Bewachung, Brandschutz, Technik	178
Asset Management und -Verwaltung	136
Versicherung	117
Übriges	121
	<b>4.457</b>
Baukosten Logistikimmobilie Monsheim	5.734
Buchwertabgang verkaufte Wohnobjekte	169
	<b>10.360</b>

Aufgrund der starken Veränderung der Zusammensetzung der Bewirtschaftungskosten wird auf eine Darstellung der Vergleichszahlen des Vorjahres verzichtet.

### 6.16 PERSONALAUFWAND

Der Konzern hatte zum Ende der Berichtsperiode, neben den Vorständen, neun (Vj. sieben) und im Jahresdurchschnitt sieben (Vj. vier) Mitarbeiter. Die angefallenen Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €		
	2017	2016
Gehälter	1.617	1.012
Soziale Aufwendungen und Altersversorgung	115	56
	<b>1.732</b>	<b>1.068</b>

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind in etwa zur Hälfte Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung enthalten.

### 6.17 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €		
	2017	2016
Kompensationsleistungen für vorzeitige Vertragsbeendigungen	2.500	0
Mieteinnahmen aus Immobilien des Vorratsvermögens	305	75
Gewinn aus dem Abgang von Anteilen an assoziierten Unternehmen	216	118
Weiterbelastungen	1	59
Übrige	39	52
	<b>3.061</b>	<b>304</b>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €		
	2017	2016
Schadenersatz (Kündigung Assetmanagement-Vertrag)	609	0
Rechts- und Beratungskosten	318	209
Werbe-, Reise- und Fahrzeugkosten	302	134
Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	255	158
Vertriebskosten für Immobilien	168	54
Raumkosten	154	179
EDV-, Büro- und Kommunikationskosten	58	24
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	44	44
Kosten der Hauptversammlung	30	78
Vergebliche Anschaffungskosten	0	3.806
Kosten für assoziierte Unternehmen	0	431
Übrige	163	128
	<b>2.101</b>	<b>5.245</b>

### 6.18 ERGEBNIS ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

in Tsd. €		
	2017	2016
Gewinnanteil GAM Retail Portfolio Holding	0	4.121
Verlustanteile GAM Retail Portfolio Objektgesellschaften	0	-676
	<b>0</b>	<b>3.445</b>

Die in den Gesellschaften gehaltenen Objekte wurden bereits in 2016 veräußert. In 2017 ergaben sich keine wesentlichen Ergebnisauswirkungen mehr. Aus der Veräußerung von Anteilen wurde ein Gewinn in Höhe von 216 Tsd. € erzielt, der unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurde (vgl. 6.16).

### 6.19 ERTRAGSTEUERAUFWAND

Die Ertragsteuern werden nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften ermittelt. Der in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene Steueraufwand (Vj. Steuerertrag) betrifft überwiegend latente Ertragsteuern (Vj. latente Ertragsteuern):

in Tsd. €	2017	2016
Laufende Ertragsteuern	811	0
Latente aktivierte Ertragsteuern	-403	-1.026
Latente passivierte Ertragsteuern	7.655	4.702
	<b>8.063</b>	<b>3.676</b>

Die Überleitungsrechnung vom theoretischen zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

in Tsd. €	2017	2016
Ergebnis vor Ertragsteuern	24.728	9.958
Erwarteter Steueraufwand (Vj. Steuerertrag)	7.896	3.179
Steuerliche Effekte auf		
Steuerfreie Erträge bzw. steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	4	91
Ansatz latenter Steuern aus der Nutzung des Verlustvortrages	-59	-1.026
Nichtansatz latenter Steuern auf laufende Verluste	98	1.432
Wertberichtigungen/Entfall steuerlicher Verlustvorträge früherer Jahre	124	0
<b>Tatsächlicher Steueraufwand (+) bzw. Steuerertrag (-)</b>	<b>8.063</b>	<b>3.676</b>

Aus dem tatsächlichen Steueraufwand errechnet sich für das Geschäftsjahr ein effektiver Steuersatz von 32,9 % (Vj. 36,9 %).

Der theoretische Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

in %	2017	2016
Körperschaftsteuer	15,00	15,00
Solidaritätszuschlag	0,83	0,83
Gewerbesteuersatz	16,10	16,10
<b>Steuersatz</b>	<b>31,93</b>	<b>31,93</b>

### 6.20 ERGEBNIS JE AKTIE

Zum Stichtag bestehen wie im Vorjahr keine potenziell verwässernden Eigenkapitalinstrumente wie z. B. Stock-Options. 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 wie folgt:

in €	2017	2016
Konzernerfolg der Gesamtergebnisrechnung (auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend)	16.664.864	6.281.771
Durchschnittliche Anzahl der Aktien in Stück	21.175.000	13.169.110
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,79	0,48

Die Berechnung der durchschnittlichen Anzahl der Aktien errechnet sich wie folgt:

	2017	2016
Anzahl der Stammaktien zum 01. Januar 2017/2016	21.175.000	3.025.000
Anzahl der Stammaktien zum 31. Dezember 2017/2016	21.175.000	21.175.000
Auswirkung der im Juni 2016 ausgegebenen Aktien	-	10.144.110
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien	21.175.000	13.169.110

## 6.21 KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung wurde nach der indirekten Methode erstellt. Dabei wurde zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln setzt sich aus den Kassenbeständen und den Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

Nachfolgende Zahlungsströme sind in der Kapitalflussrechnung enthalten:

in Tsd. €	2017	2016
Gezahlte Zinsen	-4.818	-3.691
Erhaltene Zinsen	5	23
Gezahlte Steuern	-318	-617

## 6.22 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen aus Mietleasingverträgen über Geschäftsräume, Kraftfahrzeuge und Geschäftsausstattung. In der Gesamtergebnisrechnung wurden Miet- und Leasingaufwendungen für Operating Leasingverhältnisse in Höhe von 757 Tsd. € (Vj. 780 Tsd. €) erfasst. Es ergeben sich folgende zukünftige Verpflichtungen aus unkündbaren Operating Leasingverhältnissen:

in Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	161	156
Fälligkeit zwischen einem und fünf Jahren	596	624
	757	780

Aus noch nicht abgewickelten Immobilienkaufverträgen ergeben sich folgende finanzielle Verpflichtungen:

in Tsd. €	31.12.2017	31.12.2016
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	0	118.219
Fälligkeit zwischen einem und fünf Jahren	0	0
	0	118.219

## 6.23 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen des abgelaufenen Geschäftsjahres dargestellt (Geschäftsvorfälle mit Tochterunternehmen, die konsolidiert wurden, werden nicht dargestellt):

- Die GATEWAY hatte in 2017 ein projektbezogenes Darlehen in Höhe von 33.972 Tsd. € mit einer Verzinsung von 4,25 % durch die Ketom AG, St. Wollerau, Schweiz, die der GATEWAY nahesteht, erhalten. Die Laufzeit und Tilgungsleistung ist variabel. Das Darlehen valutierte zum 31. Dezember 2017 noch mit 20.472 Tsd. €. Die Zinsen beliefen sich in 2017 auf 415 Tsd. €.
- Die GATEWAY hatte in 2017 ein projektbezogenes Darlehen in Höhe von 18.500 Tsd. € mit einer Verzinsung von 4,25 % durch die Ketom AG, St. Wollerau, Schweiz, die der GATEWAY nahesteht, erhalten. Die Laufzeit und Tilgungsleistung ist variabel. Das Darlehen valutierte zum 31. Dezember 2017 noch mit 10.500 Tsd. €. Die Zinsen beliefen sich in 2017 auf 285 Tsd. €.
- Die GATEWAY hatte in 2017 ein projektbezogenes Darlehen in Höhe von 5.000 Tsd. € mit einer Verzinsung von 4,25 % durch die Ketom AG, St. Wollerau, Schweiz, die der GATEWAY nahesteht, erhalten. Die Laufzeit und Tilgungsleistung ist variabel. Das Darlehen valutierte zum 31. Dezember 2017 noch mit 5.000 Tsd. €. Die Zinsen beliefen sich in 2017 auf 38 Tsd. €.
- Die GATEWAY hatte in 2017 ein projektbezogenes Darlehen in Höhe von 5.000 Tsd. € mit einer Verzinsung von 4,25 % durch die Ketom AG, St. Wollerau, Schweiz, die der GATEWAY nahesteht, erhalten. Die Laufzeit und Tilgungsleistung ist variabel. Das Darlehen valutierte zum 31. Dezember 2017 noch mit 5.000 Tsd. €. Die Zinsen beliefen sich in 2017 auf 14 Tsd. €.
- Herr Norbert Ketterer ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der GATEWAY und zugleich Verwaltungsrat der Ketom AG. Für seine Tätigkeit als Vorsitzender des Aufsichtsrates erhält Herr Ketterer derzeit keine Vergütung.

## 6.24 ORGANE

Folgende Herren gehörten im Geschäftsjahr dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Norbert Ketterer, Kaufmann, Wollerau, Schweiz (Vorsitzender)  
Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:
  - Verwaltungsrat HFS Helvetic Financial Services AG, Schweiz
  - Verwaltungsrat Helvetic Private Investments AG, Schweiz
  - Verwaltungsrat Ketom AG, Schweiz
  - Aufsichtsrat Peires AG, Leipzig
  - Aufsichtsrat cwI Immobilien AG, Leipzig
  
- Thomas Kunze, Kaufmann, Leipzig  
Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:
  - Aufsichtsrat Peires AG, Leipzig
  - Aufsichtsrat cwI Immobilien AG, Leipzig
  
- Tomas Suter, Chief Financial Officer, Zürich, Schweiz  
Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:
  - Aufsichtsrat Peires AG, Leipzig
  - Aufsichtsrat cwI Immobilien AG, Leipzig
  - Verwaltungsrat ske Immobilien Holding AG, Schweiz

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr bestellt:

- Tobias Meibom, Finanzvorstand, Hamburg
- Manfred Hillenbrand, operativer Vorstand, Dreieich

Der Aufsichtsrat hat für das abgelaufene Jahr keine Vergütung erhalten. Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen für das Geschäftsjahr, einschließlich steuerlicher Nebenleistungen 1.355 Tsd. € (Vj. 821 Tsd. €).

## 6.25 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das im Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von insgesamt 27 Tsd. € (Vj. 52 Tsd. €) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen sowie sonstige Leistungen zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Das Honorar setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	BETRAG
Abschlussprüfungsleistungen	27
Andere Bestätigungsleistungen	0
Steuerberatungsleistungen	0
Sonstige Leistungen	0
<b>Summe</b>	<b>27</b>

## 6.26 MITGETEILTE BETEILIGUNGEN NACH § 20 AKTG

Die HPI Helvetic Private Investments AG, Wollerau, Schweiz, hat der Gesellschaft mit Schreiben vom 13. September 2011, zugegangen am 15. September 2011, mitgeteilt, dass sie gemäß § 20 Abs. 4 AktG mit einer Mehrheit an der Gesellschaft beteiligt ist. Mit weiterem Schreiben vom 21. Juni 2016 hat uns die HPI mitgeteilt, dass sie gem. § 20 Abs. 5 AktG nicht mehr mit einer Mehrheit an der Gesellschaft beteiligt ist. Damit besteht für das Geschäftsjahr 2017 kein Abhängigkeitsverhältnis mehr zur HPI.

## 6.27 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Die Logistikimmobilie wurde mit Notarvertrag vom 04. April 2018 veräußert. Der Verkauf wirkt sich positiv auf das Ergebnis und die Liquidität der GATEWAY aus. Die Übergabe erfolgt erst mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Weiterhin wurden mit Anteils- und Übertragungsvertrag vom 29. März 2018 100 % der Anteile an der Gateway Zehnte GmbH (Gewerbeimmobilie Frankfurt) veräußert. Der Verkauf wirkt sich positiv auf das Ergebnis und die Liquidität aus. Die Übertragung der Anteile erfolgt erst mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Das Objekt in Königs Wusterhausen wurde bereits im Dezember 2017 mit Gewinn veräußert. Der Übergang des Objektes und die Gewinnrealisierung erfolgte im ersten Quartal 2018. Insgesamt ergibt sich aus den genannten Geschäftsvorfällen ein positiver Ergebniseffekt im mittleren einstelligen Millionenbereich.

Frankfurt am Main, den 24. Mai 2018

\_\_\_\_\_  
(Der Vorstand)

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

An die Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main:

Wir haben den von der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und Konzernlagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Konzernabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Konzernabschluss unter Beachtung der anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und durch den Konzernlagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben im Konzernabschluss und in dem Konzernlagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen, der Abgrenzung des Konsolidierungskreises, der angewandten Bilanzierungs- und Konsolidierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und

des Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den IFRS insgesamt und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Nürnberg, den 24. Mai 2018

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

Danesitz	Wittstadt
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES AN DIE HAUPTVERSAMMLUNG

**SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE,  
SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,**

die Gateway Real Estate AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 ihre strategische Ausrichtung umgesetzt, die darauf abzielte, weitere Gewerbeimmobilien mit nachhaltigen Mieteinnahmen zu erwerben, in den Bestand zu übernehmen und zu entwickeln bzw. im Wert zu steigern. Mit einher gingen damit Anstrengungen für die Positionierung der Gesellschaft sowohl als Wettbewerber im Markt mit anderen Teilnehmern, die sich auf Gewerbeimmobilien fokussiert haben, als auch als börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft. Innerhalb dieser operativen Maßnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 hat der Aufsichtsrat den Vorstand in Erfüllung seiner ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben bei diesem dynamischen Umsetzungsprozess sehr eng begleitet.

Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG erstattet der Hauptversammlung folgenden Bericht gemäß § 171 AktG betreffend das Geschäftsjahr 2017.

## 1. SITZUNGEN UND SONSTIGE BESCHLUSSFASSUNGEN

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2017 zu vier Sitzungen, teilweise mit Beschlussfassungen, am 23. Januar 2017, am 20. März 2017, am 07. Juni 2017 und am 13. November 2017 zusammen, welche teilweise in Sitzungen und teilweise fernmündlich im Rahmen von Telefonkonferenzen abgehalten wurden. An den Sitzungen haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrates sowie des Vorstandes teilgenommen.

Des Weiteren wurden im Berichtszeitraum Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst.

## 2. RECHENSCHAFTSBERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER SEINE TÄTIGKEIT

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über relevante Fragen der Geschäftspolitik, der Planung, der Geschäftsentwicklung und der wirtschaftlichen Lage sowie über die Rentabilität der Geschäfte und des Eigenkapitals auf Ebene der Gateway Real Estate AG und auf Konzernebene informiert.

Durch die regelmäßigen Berichte des Vorstandes zum Geschäftsverlauf, zu wesentlichen Geschäftsvorfällen, insbesondere zu Grundstückserwerben und neuen Projekten, sowie zur Planung und zum Erreichen der geplanten Ziele hat sich der Aufsichtsrat von der Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung auf Ebene der Gateway Real Estate AG und der GATEWAY-Gruppe durch den Vorstand überzeugen können.

## 3. SCHWERPUNKTE DER ÜBERWACHUNG UND BERATUNG

In den vier beschlussfassenden Sitzungen bzw. Telefonkonferenzen hat der Aufsichtsrat sich jeweils über den Fortgang der Unternehmensentwicklung informieren lassen, Sachthemen und ggf. zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand erörtert. In eilbedürftigen Vorgängen wurden Aufsichtsratsbeschlüsse auch im Rahmen von zusätzlichen Telefonkonferenzen oder in schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

In der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 23. Januar 2017 berichtete der Vorstand über die Fortschritte der Integration der im Dezember 2016 erworbenen Objekte sowie über das laufende Projekt in Monsheim.

In der telefonischen Beschlussfassung vom 20. März 2017 beschloss der Aufsichtsrat unter anderem die Verlängerung des Vorstandmandates mit Herrn Tobias Meibom um weitere drei Jahre.

In der telefonischen bilanzfeststellenden Beschlussfassung des Aufsichtsrates vom 07. Juni 2017 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016, dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2016 sowie dem Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2016.

Des Weiteren berichtete der Vorstand über das Geschäftsjahr 2017. Inhalt des Berichtes waren insbesondere der Stand der Übernahme des Hotelportfolios Commundo sowie die Zustimmungen zu den einzelnen Darlehensverträgen dieses Hotelportfolios.



In der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 13. November 2017 wurden die kurzfristige Liquiditätsplanung verabschiedet sowie die Aktivitäten bezüglich potenzieller neuer Immobilien diskutiert.

Zudem wurden Umlaufbeschlüsse gefasst, wie am 03. Januar 2017 über das Vergütungsmodell für von Herrn Ketterer gewährte Bürgschaften sowie am 29. Mai 2017 über die Zustimmung zur Begebung einer weiteren Ausnutzung der Anleihe und 04. Juli 2017 die Verabschiedung der Tagesordnung zur Hauptversammlung. Zusätzlich wurden Genehmigungen zu Objektkäufen, insbesondere das Objekt in Offenbach, am 24. Juli 2017 und am 10. August 2017 gefasst.

#### 4. PRÜFUNGSaufträge für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017

Im Anschluss an die in der Hauptversammlung am 29. August 2017 erfolgte Wahl des Abschlussprüfers hat der Aufsichtsrat der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft (Rödl & Partner GmbH), Nürnberg, den Auftrag zur Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses der Gateway Real Estate AG zum 31. Dezember 2017 erteilt. Die Prüfung umfasste kraft Gesetzes auch die Prüfung des Berichtes des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach §§ 312 AktG für das Geschäftsjahr 2017.

#### 5. ERGEBNIS DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTES, DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTES DURCH DEN AUFSICHTSRAT

Den vom Vorstand nach den Grundsätzen des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellten Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss einschließlich des Konzernlageberichtes der Gateway Real Estate AG über das Geschäftsjahr 2017 hat der Abschlussprüfer Rödl & Partner GmbH geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die vorgenannten Unterlagen sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers wurden allen Mitgliedern des Aufsichtsrates rechtzeitig vor der bilanzfeststellenden Sitzung am 23. Juni 2018 zugesandt. Unter telefonischer Zuschaltung

eines Vertreters des Abschlussprüfers wurden diese Unterlagen von Aufsichtsrat und Vorstand in der Bilanzaufratssitzung detailliert besprochen. Der Abschlussprüfer berichtete über das Ergebnis seiner Prüfung und beantwortete sämtliche Fragen des Aufsichtsrates.

Nach Abschluss seiner eigenen Prüfung ist der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Einwendungen zu erheben sind. Daraufhin hat er den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2017 gebilligt. Der Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2017 ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und ihre Leistung im Berichtsjahr.

Für den Aufsichtsrat

Frankfurt am Main, im Juni 2018

---

Norbert Ketterer  
Aufsichtsratsvorsitzender

# FINANZKALENDER

---

MIPIM in Cannes	13.–16. März 2018
Veröffentlichung vorläufiger Zahlen zum Geschäftsjahr 2017	Anfang Juni 2018
Veröffentlichung testierter Jahresabschluss 2017	Ende Juni 2018
Veröffentlichung Geschäftsbericht 2017	Ende Juni 2018
Ordentliche Hauptversammlung	22. August 2018
Veröffentlichung 6-Monatsabschluss	Ende September 2018
EXPO REAL in München	08.–10. Oktober 2018

# 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

## KONZEPTION UND GESTALTUNG

Kirchhoff Consult AG, Hamburg

## FOTOGRAFIE

Olivier Hess, Frankfurt am Main  
Henning Kreft, Langen

## DRUCK

Beisner Druck GmbH & Co. KG,  
Buchholz in der Nordheide



Gateway Real Estate AG  
THE SQAIRE – Zugang N°13  
Am Flughafen  
60549 Frankfurt am Main  
Tel. +49 69 78808800-0  
info@gateway-re.de  
www.gateway-re.de