

HGB-JAHRESABSCHLUSS



GATEWAY REAL ESTATE AG
Jahresabschluss zum 31.12.2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVSEITE	31.12.2016		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Sachanlagen			
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		35.913,00	39.381,00
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	385.260,10		106.853,50
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	35.154.753,55		0,00
3. Beteiligungen	28.415,20		0,00
		35.568.428,85	
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Vorräte			
1. In Ausführung befindliche Bauaufträge		92.377,00	88.390,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		2.426,85
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	2.651.208,25		2.174.429,83
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	847.056,00		0,00
4. Sonstige Vermögensgegenstände	866.768,86		440.284,17
		4.365.033,11	
III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten, Schecks		13.477.082,80	866.374,03
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		20.116,95	19.754,55
		53.558.951,71	3.737.893,93

Bilanz zum 31. Dezember 2016

PASSIVSEITE	31.12.2016		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
A. EIGENKAPITAL			
I. Gezeichnetes Kapital		21.175.000,00	3.025.000,00
II. Kapitalrücklage		1.021.838,40	114.338,40
III. Verlustvortrag		768.014,05-	0,00
IV. Jahresfehlbetrag		4.306.032,19-	768.014,05-
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen		782.750,00	67.419,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Anleihe			
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	33.610.000,00		0,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	43.315,06		32.402,41
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	121.809,74		285.934,06
4. Sonstige Verbindlichkeiten			
– davon aus Steuern	1.878.284,75		980.814,11
EUR 86.404,22 (EUR 9.741,07)			
– davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr			
EUR 1.387.011,08 (EUR 251.061,07)			
– davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr			
EUR 491.273,67 (EUR 729.753,04)			
		35.653.409,55	
		53.558.951,71	3.737.893,93

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01.01. – 31.12.2016

	31.12.2016		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse		254.021,44	25.696,22
2. Erhöhung des Bestands in Ausführung befindlicher Bauaufträge		3.987,00	80.312,50
3. Sonstige betriebliche Erträge		192.519,66	270.800,67
4. Materialaufwand Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe für bezogene Waren		(8.128,53)	(158.277,32)
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	(995.231,11)		(320.296,77)
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung – davon für Altersvorsorge EUR 1.958,40 (EUR 11.856,00)	(54.278,79)		(32.700,78)
		(1.049.509,90)	
6. Abschreibungen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		(16.150,09)	(10.462,00)
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		(6.059.011,10)	(813.814,56)
8. Erträge aus Beteiligungen - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 123.102,26 (Vj.: EUR 103.179,50)		3.887.588,26	103.179,50
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 1.679.201,43 (Vj.: EUR 132.605,32)		1.702.156,70	135.458,15
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		676.464,63	0,00
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon aus verbundenen Unternehmen EUR 12.962,41 (Vj.: EUR 0,00)		(2.535.283,42)	(48.673,37)
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	(953,05)
13. Ergebnis nach Steuern		(4.304.274,61)	(767.824,71)
14. Sonstige Steuern		(1.757,58)	(189,34)
15. Jahresfehlbetrag		4.306.032,19	768.014,05

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Die Gateway Real Estate AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Handelsregisternummer HRB 93304 geführt.

Der Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) unter Berücksichtigung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den §§ 155 und 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren) gegliedert.

Die Gesellschaft ist gemäß § 267 HGB als kleine Kapitalgesellschaft einzuordnen. Zwar besteht eine Börsennotierung im Freiverkehr der Stuttgarter Wertpapierbörse, jedoch gilt dieses Börsensegment nicht als organisierter Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG.

Von den Erleichterungen bei der Aufstellung des Anhangs gemäß § 288 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Die Bewertung erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prinzip).

Erworbene immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen nach der linearen Methode bei einer Nutzungsdauer von in der Regel drei Jahren vermindert.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer zwischen in der Regel drei bis zehn Jahren und linear vorgenommen.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis zu 410 Euro werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten unter 150 Euro werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst.

Im Rahmen des Finanzanlagevermögens werden die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet. Soweit erforderlich, wird der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die Ausleihungen im Finanzanlagevermögen wurden zum Nennwert bewertet. Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden aktiviert, soweit diese der Herstellung eines Vermögensgegenstands zuzurechnen sind und auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger sind, werden diese angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Von dem Aktivierungswahlrecht gem. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB für latente Steuern wird kein Gebrauch gemacht.

Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage darstellen; die Auflösung des Posten erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt.

Verbindlichkeiten werden ebenfalls zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Sofern die Tageswerte über den Erfüllungsbeträgen liegen, werden die Verbindlichkeiten zum höheren Tageswert angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Anlagevermögen

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände im Jahr ist auf der nächstfolgenden Seite als Anlage zum Anhang dargestellt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Grundsätzlich haben sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen keine vertraglich fixierten Laufzeiten, sie sind jederzeit kurzfristig kündbar. Die Rückführung dieser Forderungen erfolgt in Abhängigkeit von der Liquiditätssituation des jeweiligen verbundenen Unternehmens.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind TEuro 254 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen sind antizipative Steuererstattungsansprüche aus im Folgejahr abziehbaren Vorsteuern in Höhe von 40 TEuro (Vj. 1 TEuro) enthalten.

Gezeichnetes Kapital

Das Grundkapital ist in 2016 im Wege einer Barkapitalerhöhung um 18.150 TEuro erhöht worden und beträgt zum 31. Dezember 2016 nunmehr 21.175 TEuro (Vj. 3.025 TEuro). Es ist eingeteilt in 21.175.000 Stück nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Der Vorstand wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 3. März 2016 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 2. März 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu 10.587 TEuro durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von bis zu 10.587.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016). Das mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2012 beschlossene bisherige genehmigte Kapital (Genehmigtes Kapital 2012) wurde aufgehoben.

Kapitalrücklage

Die Erhöhung der Kapitalrücklage um 908 TEuro (Vj. 55 TEuro) resultiert aus dem Aufgeld im Rahmen der durchgeführten Kapitalerhöhung.

Bilanzgewinn/-verlust

Die gemäß § 158 Abs. 1 AktG erforderliche Überleitungsrechnung zum Bilanzgewinn ermittelt sich wie folgt:

	31.12.2016 €	31.12.2015 €
Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres	-4.306.032,19	-768.014,05
Verlustvortrag aus dem Vorjahr	-768.014,05	-,00
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn zum Stichtag	-5.074.046,24	-768.014,05

Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten zurückgestellte Aufwendungen für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von 64 TEuro (Vj. 55 TEuro), für ausstehende Rechnungen und Einstandsverpflichtungen von 395 TEuro (Vj. 9 TEuro), für Aufbewahrungskosten von 3 TEuro (Vj. 3 TEuro) und Urlaub und Tantieme von 321 TEuro (Vj. 1 TEuro).

Verbindlichkeiten

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sind dem nachstehenden Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen:

Art der Verbindlichkeit Zum 31.12.2016	Gesamtbetrag	Davon mit einer Restlaufzeit		
		< 1 Jahr	1-5 Jahre	> 5 Jahre
	TEUR	EUR	EUR	EUR
Anleihen	33.610,0 (0,0)	0,0 (0,0)	33.610,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Lieferungen und Leistungen	43,3 (32,4)	43,3 (32,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Gegenüber verbundenen Unternehmen	121,8 (258,9)	121,8 (258,9)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	1.878,3 (980,8)	1.387,0 (251,1)	491,3 (729,7)	0,0 (0,0)
Summe	35.653,4 (1.299,1)	1.552,1 (569,4)	34.101,3 (729,7)	0,0 (0,0)

Vorjahreszahlen in Klammern.

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2016	Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2016	Bchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
A. Anlagevermögen										
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.126,63	0,00	0,00	9.126,63	9.126,63	0,00	0,00	9.126,63	0,00	0,00
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	9.126,63	0,00	0,00	9.126,63	9.126,63	0,00	0,00	9.126,63	0,00	0,00
II. Sachanlagen										
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	151.071,01	12.682,09	0,00	163.753,10	111.690,01	16.150,09	0,00	127.840,10	35.913,00	39.381,00
Summe Sachanlagen	151.071,01	12.682,09	0,00	163.753,10	111.690,01	16.150,09	0,00	127.840,10	35.913,00	39.381,00

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2016	Stand 01.01.2016	Zugänge	Abgänge	Stand 31.12.2016	Bchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
III. Finanzanlagen										
Anteile an verbundenen Unternehmen	1.469.128,50	315.906,60	352.500,00	1.459.535,10	1.389.275,00	0,00	315.000,00	1.074.275,00	385.260,10	106.853,50
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	35.154.753,55	0,00	35.154.753,55	0,00	0,00	0,00	0,00	35.154.753,55	0,00
Beteiligungen	0,00	705.679,83	800,00	704.879,83	0,00	676.464,63	0,00	676.464,63	28.415,20	0,00
Summe Finanzanlagen	1.496.125,50	36.176.339,98	353.300,00	37.319.168,48	1.389.275,00	676.464,63	315.000,00	1.750.739,63	35.568.428,85	106.853,50
Summe Anlagevermögen	1.656.326,14	36.189.022,07	353.300,00	37.492.048,21	1.510.091,64	692.614,72	315.000,00	1.887.706,36	35.604.341,85	146.234,50

SONSTIGE ANGABEN**Sonstige finanzielle Verpflichtungen**

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen zum einen in Form von Mietzahlungen für Geschäftsräume und Leasingverträgen für Kfz und Kopierer. Die Brutto-Verpflichtungen aus diesen Verträgen belaufen sich zum Stichtag auf 156 TEuro (Vj. 198 TEuro) innerhalb eines Jahres und auf 780 TEuro (Vj. 205 TEuro) insgesamt. Zudem besteht eine vertragliche Verpflichtung zur Weitergabe empfangener Fördermittel in Höhe von 724 TEuro in 36 gleichen Monatsraten, so dass hiervon 241 TEuro innerhalb eines Jahres zu zahlen sind.

Am 6. März 2014 wurde ein Kaufvertrag über ein Grundstück in Monsheim mit der aufschiebenden Bedingung, dass der Gateway Real Estate AG eine Baugenehmigung erteilt wird, abgeschlossen. Der Kaufpreis beträgt 5.000 TEuro und wird nach einer am 11. März 2016 beglaubigten Fristverlängerung ab dem 31. Mai 2016 fällig. Die Baugenehmigung steht zum Bilanzstichtag noch aus.

Haftungsverhältnisse

Zur Finanzierung einer Immobilie hat die Gateway Zweite GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, ein Bankdarlehen i.H.v. 3.250 TEuro aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG ist der Bank gegenüber Mithafter unter gesamtschuldnerischer Haftung. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Gateway Zweite GmbH & Co. KG ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

Die Gateway Zehnte GmbH, Frankfurt am Main, hat zur Finanzierung einer Immobilie ein Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 15.990 TEuro aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG haftet hierfür mit einer Bürgschaft von 2.550 TEuro. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Gateway Zehnte GmbH ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

Anteilsbesitz

Unternehmen	Sitz	Beteiligung	Eigenkapital 31.12.2016 In TEUR	Jahresergebnis 2016 In TEUR
Gateway Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a. M.	100,0 %	-690	-429
Gateway Asset Management GmbH	Frankfurt a. M.	100,0 %	-75	-100
ABK Wohnraum GmbH & Co. KG *	Leipzig	94,5 %	-1.331	-28
Gateway Erste GmbH	Frankfurt a. M.	100 %	-4.157	-4.091
Gateway Zweite GmbH & Co. KG	Frankfurt a. M.	100 %	27	123
Gateway Vierte GmbH	Frankfurt a. M.	100 %	9	-16
Gateway Fünfte GmbH	Frankfurt a. M.	100 %	9	-16
Gateway Sechste GmbH	Frankfurt a. M.	100 %	10	-15
Gateway Siebte GmbH	Frankfurt a. M.	100 %	23	-2
Gateway Achte GmbH	Frankfurt a. M.	100 %	9	-16
Gateway Neunte GmbH	Frankfurt a. M.	100 %	10	-15
Gateway Zehnte GmbH	Frankfurt a. M.	100 %	-175	-200
Gateway Elfte GmbH	Frankfurt a. M.	100 %	20	-5
Gateway Zwölfte GmbH	Frankfurt a. M.	100 %	5	-20
Gateway Dreizehnte GmbH	Frankfurt a. M.	100 %	20	-5
Gateway Vierzehnte GmbH	Frankfurt a. M.	100 %	-1	-26
GAMWAY Holding GmbH	Berlin	50,0 %		
GAM Retail Portfolio Holding GmbH *	Berlin	42,16 %	5.560	10.196
Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG	Berlin	40,0 %	-614	-614
Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt UG	Berlin	40,0 %	-802	-801
Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG	Berlin	40,0 %	-271	-270
Retail Portfolio Düsseldorf Objekt UG	Berlin	40,0 %	-143	-142

* Gemäß vorläufigem Abschluss

Abhängigkeitsbericht

Die Helvetic Private Investments AG, Wollerau, Schweiz, (im Folgenden auch "HPI" genannt) 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 bestand auch nur für die ersten 6 Monate des Geschäftsjahres 2016 ein Abhängigkeitsverhältnis zur HPI. Entsprechend den aktienrechtlichen Vorschriften ist damit für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2016 ein Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (sog. „Abhängigkeitsbericht“) zu erstellen. Die Schlusserklärung des Vorstandes zum Abhängigkeitsbericht lautet wie folgt:

„Hiermit erklären wir gemäß § 312 Abs. 3 AktG, dass unsere Gesellschaft bei den im vorstehenden Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der Helvetic Private Investments AG, Wollerau, Schweiz, und mit dieser Gesellschaft verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“

Aufsichtsrat

Folgende Herren gehörten im Geschäftsjahr 2016 dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

Norbert Ketterer, Kaufmann, Wollerau, Schweiz

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

Thomas 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

Der Aufsichtsrat hat für das abgelaufene Geschäftsjahr keine Vergütung erhalten.

Mitglieder des Vorstands

Zu Mitgliedern des Vorstands waren im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 folgende Herren bestellt:

Tobias Meibom, Vorstand, Hamburg
Manfred Hillenbrand, Vorstand, Dreieich (seit dem 1. März 2016)

Aufgrund der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB wurden keine Angaben zu den Gesamtbezügen des Vorstandes gemacht.

Mitgeteilte Beteiligungen nach § 20 AktG

Die HPI Helvetic Private Investments AG, Wollerau, Schweiz, (im Folgenden auch "HPI" genannt) 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.

Mitarbeiter

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte die Gesellschaft, neben dem Vorstand, durchschnittlich 6 angestellte Mitarbeiter (Vj. 2).

Konzernabschluss

Die Gateway Real Estate AG erstellt als Mutterunternehmen auf freiwilliger Basis einen Konzernabschluss nach internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS). In diesem Konzernabschluss erfolgen auch die Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers.

Nachtragsbericht

Der Übergang von Nutzen und Lasten des Einkaufszentrums in Abensberg, welches die Gateway Vierzehnte GmbH im Dezember 2016 mit notariellem Kaufvertrag erworben hatte, erfolgte mit Kaufpreiszahlung Mitte Februar 2017.

Der Vorstandsvertrag mit dem Vorstandsmitglied Tobias Meibom wurde am 23. März 2017 vorzeitig für weitere drei Jahre bis November 2020 verlängert.

Frankfurt am Main, 31.03.2017

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main:

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung des Jahresabschlusses nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung 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 Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung 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 der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung und Jahresabschluss überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses. 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 Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Nürnberg, den 1. Juni 2016

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft

Danesitz
Wirtschaftsprüfer

Wittstadt
Wirtschaftsprüfer



GATEWAY REAL ESTATE AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr zum 31.12.2016

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die GATEWAY REAL ESTATE AG (Börsenkürzel GTY, „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 potentielle 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 wird ebenso eine Wertsteigerung des Objektes generiert.

Unternehmensstruktur und Strategie

Das Geschäftsjahr 2016 stand im Zeichen des Wachstums der Gesellschaft. Ausgehend von einer Positionierung als reiner Projektentwickler wurden Maßnahmen zur Transformation hin zum Bestandshalter für Gewerbeimmobilien vorgenommen und umgesetzt.

Die Unternehmensstrategie zielt 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 2016 insgesamt neun Mitarbeiter inklusive des Vorstandes. 2017 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 in Hinblick auf veränderte Nutzungsprofile

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

- 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 2016 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 Gesellschaft hat 2012 ihren Zweck um die Herstellung eines Solardaches und das Betreiben dieses Solardaches erweitert. Das Solardach wurde 2014 veräußert und an den neuen Nutzer übergeben. Nach Erledigung der letzten Mängelarbeiten an der Dachhaut geht auch das Eigentum der Solaranlage an den Erwerber in der ersten Jahreshälfte 2017 über. Des Weiteren hat die Gateway Verwaltung mit notariellem Kaufvertrag vom 22. Dezember 2015 eine Gewerbeimmobilie in Erlangen mit einer Mietfläche von 47.055 qm erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten fand am 14. Juni 2016 statt.

2. Hanseatische Immobilien Börse HIB GmbH („HIB“)

Die Gateway Real Estate AG hielt eine Beteiligung von 100 % an der HIB. Die Löschung der Gesellschaft aus dem Handelsregister erfolgte am 3. August 2016.

3. 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 2016 umfasste das Portfolio fünf Wohneinheiten mit insgesamt 318 qm in Neuss.

4. Gateway Erste GmbH („Gateway Erste“)

Die Gateway Erste wurde im Geschäftsjahr 2014 als Vorratsgesellschaft erworben. Sämtliche Geschäftsanteile werden von der Gateway gehalten. Mit notariellen Kaufvertrag vom 21. Dezember 2015 hat die Gateway Erste in Bad Waldsee eine Gewerbeimmobilie mit einer Mietfläche von 49.355 qm erworben. Mit Schreiben vom 04. Oktober 2016 ist der Vertragspartner vom Kaufvertrag zurückgetreten. Die geleistete Anzahlung in Höhe von 10 % des ursprünglichen Kaufpreises hat der Verkäufer einbehalten.

5. 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 7.864 qm.

6. 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 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 144.611 qm bei einer derzeitig vermietbaren Fläche von 54.000 qm. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist für das zweite Quartal 2017 vorgesehen.

7. 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.

8. Gateway Zehnte GmbH („Gateway Zehnte“)

Am 1. März 2016 hat die Gateway 100 % der Geschäftsanteile einer Vorratsgesellschaft der Gateway Zehnte erworben. Die Gateway Zehnte hat mit Kaufvertrag vom 8. August 2016 ein Büro- und Geschäftshaus in Frankfurt am Main, gegenüber dem Hauptbahnhof erworben. Bereits am 01. September 2016 erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten.

9. 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.

10. 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 ist für das zweite Quartal 2017 geplant. Die Gewerbeimmobilie verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 27.300 qm.

11. Gateway Dreizehnte GmbH („Gateway Dreizehnte“)

Die Gateway Dreizehnte wurde als 100 %ige Tochtergesellschaft der Gateway am 31. Oktober 2016 gegründet. Der Geschäftszweck ist der Ankauf von Betriebsvorrichtungen der durch die Gateway und ihren Tochtergesellschaften erworbenen Immobilien.

12. 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 6. Dezember 2016 hat die Gateway Vierzehnte das Einkaufszentrum mit einer vermietbaren Fläche von 11.502 qm erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte mit der vollständigen Kaufpreiszahlung Mitte Februar 2017.

13. 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 Berichtsjahr veräußert.

14. GAMWAY Holding GmbH („GAMWAY“)

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

15. 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.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft hat ihren konstanten Wachstumskurs auch im Jahr 2016 fortgeführt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg 2016 um 1,9 % an, insbesondere gestützt von der Binnenkonjunktur durch anhaltend hohen Privatkonsum und erhöhte Konsumausgaben des Staates. In absoluten Zahlen lag das Bruttoinlandsprodukt 2016 bei 3,1 Billionen Euro. Der Wirtschaftsbereich mit dem größten Anteil war der Dienstleistungssektor mit 68,9 %, dies entspricht ca. 2,2 Billionen Euro. Die Arbeitslosenquote ging weiter auf nunmehr 6,1 % zurück (Quelle: Statista).

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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.

Wirtschaftsindikatoren *	2013	2014	2015	2016	2017 ^f
BIP-Wachstum (%)	0,3	1,6	1,5	1,7	1,5
Arbeitslosenquote (ILO%)	5,2	5,0	4,6	4,2	3,9
Inflation	1,5	0,9	0,2	0,5	2,1
Konsumausgaben	0,8	1,0	2,0	1,5	1,3
Investitionen	-1,3	3,5	1,6	3,1	2,5
Industrielle Produktion	0,1	1,5	0,5	1,0	1,1
US\$/EUR (Mittelwert)	1,33	1,33	1,11	1,10	1,06
US\$/EUR (Jahresende)	1,32	1,38	1,21	1,06	1,05
Zinsen: 3-Monate (%)	0,3 %	0,1 %	-0,1 %	-0,3 %	-0,2 %
Zinsen: 10-Jahre (%)	1,9 %	0,5 %	0,6 %	0,5 %	1,1 %

* Jährliche Wachstumsrate sofern nicht anders angegeben. ^f Prognose.

Quelle: Oxford Economics Ltd. and Consensus Economics Inc., Statistisches Bundesamt Q4 2016

Der Markt für Büroimmobilien

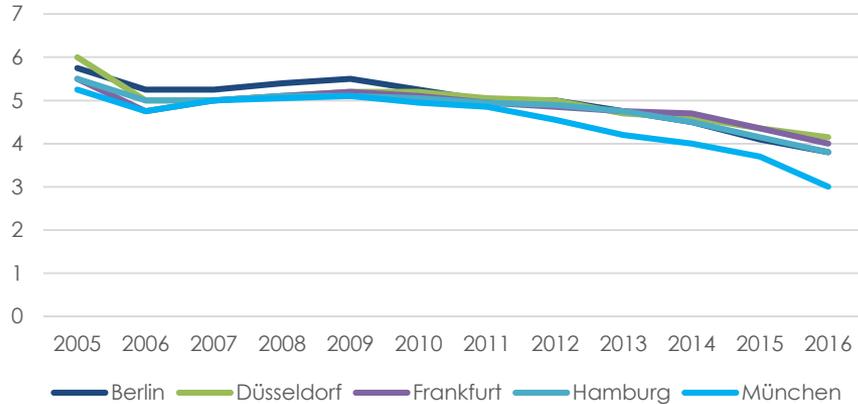
Der Büovermietungsmarkt in den sieben größten deutschen Immobilienzentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart beendete das Jahr 2016 mit einem Flächenumsatz von ca. 3,9 Mio. qm. Hier wurde ein Umsatzanstieg von 11,5 % im Vergleich zum Vorjahr erzielt. Stuttgart liegt im Vergleich mit einem Anstieg von rund 48 % an vorderster Stelle. Frankfurt und Köln verzeichneten Anstiege von 42 % bzw. 25 %, München und Berlin von 3,0 % und 2,4 % sowie Hamburg von 1,4 %. In Düsseldorf sank der Umsatz um 6,4 % im Vergleich zum Vorjahr.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Der Leerstand reduzierte sich ebenfalls in allen sieben Städten und lag Ende 2016 insgesamt bei 4,4 Mio. qm, was einem Durchschnitt von unter 5 % entspricht. Die geringste Quote wies dabei Stuttgart mit 2,8 % auf. Die höchsten Quoten verzeichneten Frankfurt und Düsseldorf, wobei sich in diesen Städten der Leerstand ebenfalls reduzierte.

Die Höchstmieten an den Top-Standorten lagen außer in München und Berlin über oder auf dem Vorjahresniveau. Die Spitzenmieten lagen zwischen 35,00 Euro und 37,50 Euro. Der Durchschnitt der Mieten lag zwischen 11,85 Euro und 18,70 Euro. An den Standorten Frankfurt und Köln waren die Büros Spitzenmieten leicht rückläufig. Aufgrund der Entwicklung des Büovermietungsmarktes sind Büroimmobilien die beliebteste Assetklasse unter den Investoren. 24,7 Milliarden Euro wurden vergangenes Jahr hier investiert (Quelle: Colliers). Die folgende Tabelle zeigt den Rückgang der Renditen in den letzten 10 Jahren.

Büro Spitzenrendite:

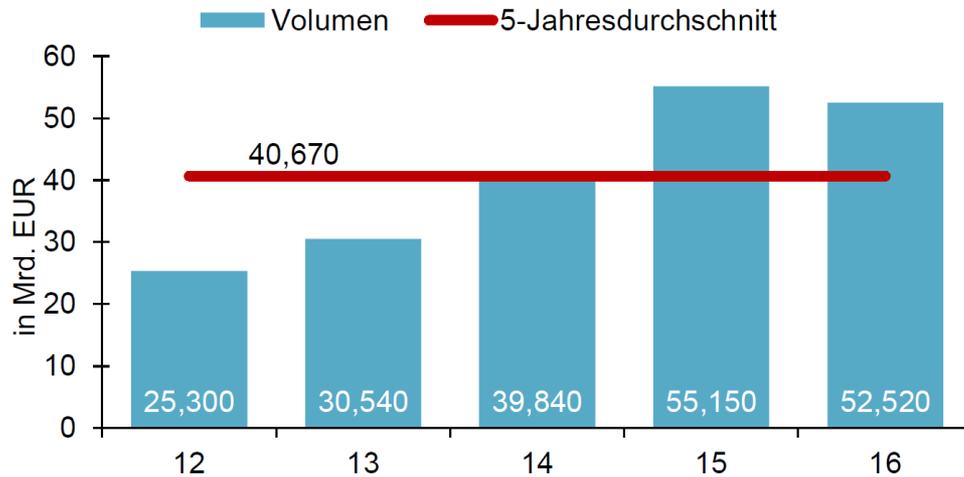


Investmentmarkt Gewerbeimmobilien Deutschland

2016 war für den Gewerbeimmobilienmarkt ein Jahr mit hohen Investitionsumsätzen, trotz schwieriger Startbedingungen und des geplanten Austrittes von Großbritannien aus der Europäischen Union. Investoren legten in diesem Umfeld noch mehr Wert auf die Produktqualität und gesicherte Cashflows. Die Renditeerwartungen wurden von durchschnittlich 4,1 % auf 3,7 % nach unten korrigiert, liegen damit aber immer noch weit über dem Zinsniveau von Bundesanleihen (Quelle: CBRE).

Experten gehen davon aus, dass die Europäische Zentralbank an der lockeren Geldpolitik festhält, um weitere Anreize für ausländische Investoren schaffen. Vier von fünf der größten Transaktionen innerhalb Europas fanden 2016 in Deutschland statt (Quelle: Savills).

Investmentvolumen Gewerbeimmobilien Deutschland:



2.2. Geschäftsverlauf

Wesentliche Geschäftsereignisse 2016

Die Gateway konzentrierte sich im Geschäftsjahr 2016 auf die Umsetzung ihrer erweiterten Strategie mit dem vorrangigen Ziel, Mieteinnahmen aus Bestandsimmobilien zu erzielen. Im Vordergrund standen hierbei die Akquisitionen der Objekte in Erlangen und Frankfurt am Main sowie im weiteren Jahresverlauf die Akquisitionen der Einkaufszentren in Abensberg und Wilhelmshaven, sowie des Hotelportfolios der Commundo Hotelkette in Leipzig, Neuss, Hamburg, Bad Honnef und Königs Wusterhausen.

Im Januar 2016 lud die Gateway zu einer außerordentlichen Hauptversammlung zur Genehmigung einer Barkapitalerhöhung im März ein.

Der Vorstand der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, hat mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlagen unter Gewährung eines mittelbaren Bezugsrechts um bis zu EUR 18.150.000 auf bis zu EUR 21.175.000 durch Ausgabe von bis zu 18.150.000 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital der Gesellschaft in Höhe von EUR 1,00 je Aktie zu erhöhen. Die neuen Aktien wurden zu einem Bezugspreis von EUR 1,05 ausgegeben und sind ab dem 1. Januar 2016 gewinnberechtigt.

Weiterhin wurde der Vorstand am Tag der außerordentlichen Hauptversammlung ermächtigt, nach Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 2. März 2021 einmalig oder mehrmals auf den Inhaber und/ oder Namen lautende Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen oder eine Kombination dieser Instrumente (die „Schuldverschreibungen“) im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 30.000.000,00 mit einer Laufzeit von längstens zwanzig Jahren auszugeben und den Inhabern beziehungsweise Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- beziehungsweise Optionsrechte für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gateway Real Estate AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu EUR 10.587.500,00 nach näherer Maßgabe der Wandel- bzw. Optionsanleihebedingungen zu gewähren.

Die Eintragungen der beiden Beschlüsse aus der Kapitalerhöhung in das Handelsregister erfolgten am 10. bzw. 30. Juni 2016.

Die Tochtergesellschaft „Gateway Verwaltungsgesellschaft“ hat im Juni 2016 den Kaufpreis für das Büroobjekt in Erlangen geleistet. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte somit auch im Juni 2016. Die Liegenschaft verfügt über eine vollständig vermietete Fläche von 47.055 qm.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Die Gateway Erste hatte am 21. Dezember 2015 einen notariellen Kaufvertrag über eine Immobilie in Bad Waldsee geschlossen. Auf den Kaufpreis hat die Tochtergesellschaft vereinbarungsgemäß EUR 3,3 Mio. angezahlt. Es war vorgesehen, dass diese Anzahlung im Falle der Zahlung des Restkaufpreises auf den Kaufpreis angerechnet wird. Zum 4. Oktober 2016 trat der Verkäufer der Immobilie wirksam vom Grundstückskaufvertrag zurück. Zu diesem Zeitpunkt befand sich die Gateway bereits in Verhandlungen mit einem internationalen REIT bzgl. des Erwerbs von Anteilen an der Gateway Erste.

Zwischen dem Verkäufer und der Gateway besteht eine Vereinbarung, dass die Anzahlung zurückgezahlt bzw. verrechnet wird, wenn ein anderer Käufer den Kaufpreis in gleicher Höhe akzeptiert.

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 6. Dezember 2016 hat die Gateway Vierzehnte dieses Einkaufszentrum erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte Mitte Februar 2017.

Ebenfalls im Dezember 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 ist im zweiten Quartal 2017 geplant.

Am 28. Dezember 2016 hat die Gateway Zwölfte mit notariellem Kaufvertrag ein Einkaufszentrum in Wilhelmshaven erworben. Der Besitzübergang ist für das zweite Quartal 2017 geplant.

Im März 2016 wurde Herr Manfred Hillenbrand auf dem Registerblatt HRB 93304 als neuer Vorstand der Gateway neben Herrn Tobias Meibom bestellt.

2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögenslage

Die Gateway Real Estate AG weist zum 31. Dezember 2016 ein Bilanzsumme von T€ 53.559 aus (Vj. T€ 3.738). In 2016 erfolgte eine Kapitalerhöhung und eine Anleihe (Inhaberschuldverschreibung) ist ausgegeben worden. Die dadurch vereinnahmten liquiden Mittel dienten der Finanzierung der in 2016 gegründeten Tochtergesellschaften und erworbenen Beteiligungen sowie dem Aufbau liquider Mittel. Demzufolge erhöhte sich die Bilanzsumme der Gesellschaft deutlich.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Das Anlagevermögen erhöhte sich im Geschäftsjahr 2016 deutlich von T€ 146 um T€ 35.458 auf T€ 35.604. Der Anstieg resultierte in Höhe von T€ 303 aus der Gründung neuer Tochtergesellschaften und in Höhe von T€ 35.155 aus Ausleihungen an Tochterunternehmen zur Finanzierung von Objektakquisitionen.

Das Umlaufvermögen erhöhte sich deutlich von T€ 3.571 um T€ 14.363 auf T€ 17.934. Aus dem laufenden Verrechnungsverkehr mit den Tochtergesellschaften ergaben sich Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von T€ 2.651, was einer Erhöhung um T€ 477 gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen von T€ 867 beinhalten im Wesentlichen Steuerforderungen.

Aus einer beschlossenen Gewinnausschüttung eines Joint Venture – Beteiligungsunternehmens bestehen zum Bilanzstichtag Forderungen in Höhe von T€ 847. Weiterhin besteht eine Körperschaftsteuerrückforderung aus einem Verlustrücktrag und anrechenbarer Kapitalertragsteuer aus erhaltenen Gewinnausschüttungen in Höhe von T€ 775.

Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über liquide Mittel (ohne Kautionen) in Höhe von T€ 13.424. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr beläuft sich auf T€ 12.592 und liegt begründet in den Barzuflüssen aus der Kapitalerhöhung und der begebenen Anleihe.

Die aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet die zeitanteilige Abgrenzung von Versicherungsbeiträgen und beträgt wie im Vorjahr T€ 20.

Finanzlage

Die Gateway weist eine Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2016 von 32,0% (Vj. 63,4%) aus. Durch die Kapitalerhöhung in 2016 erhöhten sich das gezeichnete Kapital von T€ 3.025 auf T€ 21.175 und die Kapitalrücklage von T€ 114 auf T€ 1.022. Daneben erhöhte sich das Fremdkapital durch eine ausgegebene Unternehmensanleihe in Höhe von T€ 33.610.

Die sonstigen Rückstellungen sind von T€ 67 um T€ 716 auf T€ 783 angestiegen. Die Erhöhung ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass in 2016 eine Rückstellung in Höhe von T€ 390 gebildet wurde für eine Ausgleichsverpflichtung von Verbindlichkeiten der Gateway Erste GmbH aus einem rückabgewickelten Immobiliengeschäft. Zudem wurde für ausstehende Tantiemen eine Rückstellung von T€ 320 gebildet.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Nach der vollständigen Rückführung im Vorjahr wurden in 2016 keine neuen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten begründet.

Der geringe Stand an Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen korrespondiert mit der Tatsache, dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr mit keinem neuen Bauprojekt begonnen hat.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von T€ 122 (Vj. T€ 286) betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Verrechnungskonten mit Tochtergesellschaften.

Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich von T€ 981 um T€ 897 auf T€ 1.878. Der Anstieg ist zurückzuführen auf Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit Beteiligungsunternehmen gegenüber einem Joint Venture Partner in Höhe von T€ 987. Die Verbindlichkeiten aus empfangenen und bis 2019 Jahre an den Mieter des Logistikobjekts Falkensee ratierlich weiterzureichenden Fördermitteln reduzierten sich auf T€ 724. Zum Bilanzstichtag bestanden des Weiteren Verbindlichkeiten aus den erst in 2017 gezahlten Zinsen für die Anleihe für die zweite Dezemberhälfte von T€ 67 und aus Umsatz-, Lohn- und Kirchensteuer von T€ 86.

Das Kapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 besteht neben dem Eigenkapital (T€ 17.123) aus Verbindlichkeiten aus der bis 2021 laufenden Unternehmensanleihe (T€ 33.610), ratierlich über fünf Jahre zu tilgende unverzinsliche Verbindlichkeiten (T€ 724) und sonstigem kurzfristigen unverzinslichen Fremdkapital (T€ 1.782).

Die notwendige Liquidität der Gesellschaft bestimmt sich durch die Anzahl der akquirierten Projektentwicklungen, die laufenden Kosten der Gesellschaft und die Immobilieninvestitionen in den Tochtergesellschaften, die durch die Gateway AG mit finanziert werden. Hierfür erhält die Gesellschaft finanzielle Mittel durch geplante Barkapitalerhöhungen, durch Begebung von Anleihen, aus Darlehen seitens der Großaktionärin und bei laufenden Projektentwicklungen aus Finanzierungen seitens deutscher Kreditinstitute. Der Stand der liquiden Mittel zum 31. Dezember 2016 betrug T€ 13.477 (Vj. T€ 866). Die Liquidität der Gesellschaft war und ist somit gesichert.

Ziel des Finanzmanagementsystems ist es weiterhin, dass die Gateway die jeweils erforderlichen Finanzmittel für das operative Wachstum und für die in diesem Zusammenhang erforderlichen Investitionen aus geplanten Kapitalmaßnahmen sowie aus eigener Kraft durch zukünftige Mieteinnahmen erwirtschaftet.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Ertragslage

Die Umsatzerlöse in 2016 in Höhe von T€ 254 (Vj. T€ 26) bestehen ausschließlich aus Managementleistungen an die Tochtergesellschaften, sonstige Umsatzerlöse waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen. Die Materialaufwendungen in Höhe von T€ 8 (Vj. T€ 158) bestehen aus Kosten für ein geplantes Projekt (Monsheim) sowie aus nachlaufenden Kosten für bereits abgewickelte Projekte.

Die Aufwendungen für Personal sind in 2016 aufgrund von Einstellungen neuer Mitarbeiter und der Berücksichtigung von Tantiemen von T€ 353 auf T€ 1.050 angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich deutlich von T€ 814 auf T€ 6.059 in 2016. Hierin enthalten sind Aufwendungen für Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen, in Höhe von T€ 4.035 (Vj. T€ 101) sowie Aufwendungen aus drohender Inanspruchnahme für Verbindlichkeiten eines verbundenen Unternehmens in Höhe von T€ 390 (Vj. T€ 0). Desweiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen Kosten der Kapitalerhöhung (T€ 477; Vj. T€ 61), Kosten in Zusammenhang mit der Finanzierung von Beteiligungen (T€ 431; Vj. T€ 0), Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (T€ 216; Vj. T€ 168), Werbe- und Reisekosten (T€ 115; Vj. T€ 99), Raumkosten (T€ 178; Vj. T€ 185), sowie Kosten für die Durchführung der Hauptversammlungen T€ 78 (Vj. T€ 21).

Das Finanzergebnis (als Saldo aus Zins- und Beteiligungserträgen sowie Zins- und Beteiligungsaufwendungen) belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf T€ 2.378 nach T€ 190 im Vorjahr. Den Finanzerträgen aus Ausschüttungen von Joint Venture – Beteiligungen in Höhe von T€ 3.764 (Vj. T€ 0), dem Gewinnanteil von der Gateway Zweite GmbH & Co. KG in Höhe von T€ 123 (Vj. T€ 103) und Zinserträgen von T€ 1.702 (Vj. T€ 135) stehen Abschreibungen von Einlagen zur paritätischen Finanzierung von Joint Venture – Beteiligungen von T€ 676 (Vj. T€ 0), Zinsen in Höhe von T€ 1.411 (Vj. T€ 49) sowie Bearbeitungsgebühren und Provisionen im Zusammenhang mit der Anleihe von T€ 1.124 (Vj. T€ 0) gegenüber.

Die Gateway Real Estate AG erzielte in 2016 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 4.306 nach einem Jahresfehlbetrag von T€ 768 im Vorjahr. Das Ergebnis des Geschäftsjahres ist geprägt durch verlorene Anzahlungen im Rahmen eines rückabgewickelten Immobilienerwerbs durch die Gateway Erste GmbH, Aufwendungen für die Generierung von eigen- und Fremdkapital sowie andererseits durch Erträge aus Beteiligungen.

Gesamtaussage zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gateway Real Estate AG

Die Gateway Real Estate AG hat im Berichtsjahr 2016 mit der Umsetzung der Strategie den Bestand der Immobilien deutlich erhöht. Hierdurch ist die Bilanzsumme um T€ 49.821 auf T€ 53.559 gestiegen. Die Eigenkapitalquote liegt mit 32,0% auf befriedigendem Niveau. Die Gesellschaft und der gesamte Konzern verfügen über ausreichend Liquidität und sind nach Einschätzung des Vorstandes wettbewerbsfähig finanziert.

3. PROGNOSEBERICHT

Allgemeine Wirtschaft

Die deutsche Wirtschaft soll die positive Entwicklung aus dem Jahr 2016 in 2017 moderat fortsetzen. Demnach dürfte sich das Bruttoinlandsprodukt leicht um 1,5 % erhöhen (Quelle: Statistisches Bundesamt). Wachstumstreiber bleiben die weiterhin lebhaftere Nachfrage im Inland sowie der Export. In den kommenden Jahren sollen sich die Rahmenbedingungen dann allerdings weniger günstig entwickeln (Quelle: Deutsche Bundesbank).

Mit der Zinswende in den USA und der Rückkehr von deutschen Staatsanleihen in den positiven Zinsbereich sind erste Anzeichen einer Trendwende für den derzeit sehr hohen Nachfragedruck in der Assetklasse Immobilien sichtbar. Der Immobilienmarkt sollte daher etwas entlastet werden, sich aber weiterhin auf einem hohen Niveau bewegen (Quelle: Colliers).

Branchenumfeld Bürovermietungs- und Investmentmarkt

Die günstige Angebotssituation, vor allem in den Metropolregionen, prägt derzeit den Gewerbeimmobilienmarkt. Viele Flächengesuche lassen auch für das Jahr 2017 auf hohe Aktivitäten auf dem deutschen Vermietungsmarkt schließen. Investoren werden vermehrt ihre Immobilienquote erhöhen und sich am lebhaften Vermietungsmarkt orientieren. Favorisiert werden weiterhin Immobilien in Top-Standorten und Metropolregionen, dennoch dürften 2017 außerhalb dieser Lagen die Investmentaktivitäten moderat zunehmen. Es wird ein Transaktionsvolumen von mehr als 20 Milliarden Euro im ersten Halbjahr prognostiziert, welches rund 1,3 Mrd. Euro über dem des Berichtsjahres liegen würde. Für das zweite Halbjahr wird ein leicht rückgängiger Markt erwartet. Der Investmentumsatz für das Jahr 2017 wird mit etwa 45 Mrd. Euro prognostiziert (Quelle: Savills).

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Ausblick Büroimmobilienmarkt 2017:

Spitzenmieten	Die Spitzenmieten der Kernstädte in Deutschland werden einige Mietpreiserhöhungen sowie Flächenabnahmen erleben	
Spitzenrenditen	Die Spitzenrenditen werden sich weiter verschärfen, unterstützt durch stabile Rahmenbedingungen auf der Mieterseite	
Angebot	Das Angebot fällt, da Projektentwickler mit dem Baubeginn warten bis eine bestimmte Höhe von Vorabvermietungen erreicht wird	
Nachfrage	Es wird erwartet, dass die starke Nachfrage in Premiumlagen anhält	

Quelle: Cushman & Wakefield LLP, Q4 2016

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 Real Estate AG.

Die Gesellschaft kann sich durch das Netzwerk des Vorstandes und des Aufsichtsrates in dem definierten Marktumfeld 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 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 Unternehmensanleihen angewiesen.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Standen für das Jahr 2016 erste größere Maßnahmen im Sinne der strategischen Weiterentwicklung im Vordergrund, zielt die Gateway 2017 auf die deutliche Ausweitung von Mieteinnahmen der akquirierten Objekte in den Tochtergesellschaften ab. Durch weitere Akquisitionen soll das langfristige Ertragspotenzial 2017 im Vergleich zu 2016 zudem deutlich gesteigert werden. Derzeit werden Gespräche mit neuen und weiteren potenziellen Mitarbeitern zur Umsetzung der Strategie geführt.

Für das Geschäftsjahr 2017 ist für den Einzelabschluss folglich mit einer deutlichen Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Vergleich zu 2016 zu rechnen. Der Vorstand geht davon aus, dass insbesondere durch Beteiligungserträge der Tochtergesellschaften, insbesondere solche, die dann schon mehr als zwölf Monate zur Unternehmensgruppe der Gateway gehören, positive Gewinnbeiträge geleistet werden können und der Jahresüberschuss positiv beeinflusst werden kann.

4. 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 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.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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 Immobilienmarkts 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 in Folge der Nichtbeachtung von Regularien beeinträchtigt werden. Das Risiko wird jedoch als gering eingeschätzt.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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 Bestandsgeschäfts 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 Leerstands der Objekte.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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 Objekts 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 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 in ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit als mittelhoch einzustufen.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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 erwerbenden 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.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

Der Vorstand geht bei unveränderter Marktlage davon aus, dass im Laufe des Geschäftsjahres 2017 weitere Immobilien akquiriert werden können. Auch sollen selbst entwickelte Objekte werden veräußert oder sollen in den Bestand genommen werden.

5. ABHÄNGIGKEITSBERICHT

Die Helvetic Private Investments AG (HPI) hat uns im Juni 2016 mitgeteilt, dass sie nicht mehr mit einer Mehrheit an der Gateway beteiligt ist. Entsprechend den aktienrechtlichen Vorschriften ist damit für die Zeit vom 1. Januar bis 30. Juni 2016 ein Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (sog. „Abhängigkeitsbericht“) zu erstellen. Die Schlusserklärung des Vorstandes zum Abhängigkeitsbericht lautet wie folgt:

„Hiermit erklären wir gem. § 312 Abs. 3 AktG, dass unsere Gesellschaft bei den im vorstehenden Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der Helvetic Private Investments AG, Wollerau, Schweiz, und mit dieser Gesellschaft verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“

Frankfurt am Main, den 31. März 2017

(Der Vorstand)