



G A T E W A Y

REAL ESTATE AG

# GATEWAY REAL ESTATE AG

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die GATEWAY REAL ESTATE AG (Börsenkürzel GTY, „Gateway“) ist eine Immobilienaktiengesellschaft mit Fokus auf den Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland. Als im Freiverkehr der Stuttgarter Börse notiertes Unternehmen verbindet Gateway privates und öffentliches Kapital mit dem Immobiliensektor. Das Unternehmen verfolgt die „Buy-and-Hold“-Strategie und ist als Bestandshalter tätig. Der Unternehmensschwerpunkt liegt dabei auf Core Plus und Value Added Immobilien.

### Unternehmensstruktur und Strategie

Das Geschäftsjahr 2015 stand im Zeichen der Erweiterung und Umsetzung der strategischen Ausrichtung der Gesellschaft. Ausgehend vom Stand als reine Projektentwickler wurden Maßnahmen zur Umsetzung hin zum Bestandshalter für Gewerbeimmobilien vorgenommen und umgesetzt.

Die Strategie zielt somit auf die Erzielung von Einnahmen überwiegend durch Bestandsimmobilien ab. Joint Ventures mit Marktteilnehmer werden ebenso regelmäßig analysiert.

Die Gateway beschäftigte zum Stichtag 31. Dezember 2015 insgesamt 3 Mitarbeiter inklusive des Vorstandes. In 2016 sollen mit dem geplanten Wachstum der Gesellschaft die Mitarbeiterzahl wieder aufgestockt werden.

Zur Strategie des Unternehmens gehören somit folgende Schwerpunkte:

- Ankauf, Verwaltung und Vermietung eines breiten Portfolios qualitativ hochwertiger Anlageimmobilien in Deutschland
- Buy-and-Hold Strategie
- gezielte Risikodiversifizierung durch eine breite und wirtschaftlich sinnvolle regionale Aufstellung
- profitable und überdurchschnittlich wachsende langfristige stabile Einnahmen durch eine Vielzahl an Mietern aus verschiedenen Branchen
- Revitalisierung und Neukonzeption bestehender Objekte in Hinblick auf veränderte Nutzungsprofile
- Realisierung von Wertsteigerungen
- größtmögliche Optimierung der Eigenkapitalrendite durch aktives Portfoliomanagement externer spezialisierter Asset- und Property-Manager
- Finanzierung durch Banken und öffentliche Kapitalmärkte (Bonds und Wandelschuldverschreibungen)

## Beteiligungen

Die Gateway wird seit der Neuausrichtung in 2011/2012 als operative Einheit geführt. Sämtliche Immobilienentwicklungsprojekte werden bisher innerhalb der Gesellschaft umgesetzt. Die Entwicklung eines Solardaches auf einer Logistikhalle wurde in einer 100%igen Tochtergesellschaft, der Gateway Verwaltungsgesellschaft mbH, projektiert.

Aktuelle und zukünftige Bestandsimmobilien werden bzw. sollen jeweils in einer eigenen Objektgesellschaft gehalten werden. Im Rahmen des Konzernverbundes wird die Erweiterung der Gesellschaft unter Position 3 diskutiert, da bereits Bestandsimmobilien mit Mieteinnahmen im Besitz sind bzw. notariell ohne Übergang Nutzen und Lasten erworben wurden. Folgende Beteiligungen gehörten im Geschäftsjahr 2015 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 in 2012 ihren Zweck um die Herstellung eines Solardaches und das Betreiben dieses Solardaches erweitert. Das Solardach wurde in 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 vor-aussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2016 über. Des Weiteren hat die Gateway Verwaltung mit notariellem Kaufvertrag vom 22.12.2015 eine Gewerbeimmobilie in Erlangen mit einer Mietfläche von 47.257 qm und einem Kaufpreis von EUR 76 Mio. erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird im zweiten Quartal 2016 erwartet.

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

Die Gateway Real Estate AG hält eine Beteiligung von 100% an der HIB. Die Gesellschaft, mit der ein Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag bestand, entfaltete im Berichtsjahr keine wesentlichen Aktivitäten mehr. Die Gateway hat am 12. Mai 2014 den Gewinnabführungs- und Beherrschungsvertrag gekündigt und die Gesellschaft liquidiert. Die Löschung der Gesellschaft wird im ersten Quartal 2016 erwartet.

### 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 2015 umfasste das Portfolio 7 Wohneinheiten mit insgesamt 500 qm an verschiedenen Stand-orten in Deutschland. Da auch die Aktivitäten der ABK nicht länger zum Geschäftsmodell passen, ist weiterhin beabsichtigt, die Gesellschaft zu veräußern.

### 4. Gateway Erste GmbH („Gateway Erste“)

Die Gateway Erste wurde im Geschäftsjahr 2014 als Vorratsgesellschaft erworben um eine Bestandsimmobilie zu erwerben. Sämtliche Geschäftsanteile werden von der Gateway gehalten. Mit notariellen Kaufvertrag vom 21.12.2015 hat die Gateway Erste in Bad Waldsee eine Gewerbeimmobilie mit einer Mietfläche von 49.355 qm und einem Kaufpreis von EUR 32,8 Mio. erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten wird im zweiten Quartal 2016 erwartet.

### 5. Gateway Zweite GmbH & Co. KG („Gateway Zweite“)

Die Gateway Zweite wurde ebenso wie die Gateway Erste im Geschäftsjahr 2014 als 100%ige Tochtergesellschaft als GmbH der Gateway erworben und in 2015 durch Rechtsformwechsel in eine GmbH & Co. KG umgewandelt. Die Gateway Zweite hat am 23.02.2015 die Gewerbeimmobilie in Eschborn erworben. Übergang Nutzen und Lasten war im Mai 2015.

## **2. WIRTSCHAFTSBERICHT**

### **2.1. Gesamtwirtschaftliche Lage**

Die deutsche Wirtschaft hat ihren konstanten Wachstumskurs auch zum Jahresende 2015 fortgeführt. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im letzten Quartal 2015 um 0,3%. Die konjunkturelle Lage Deutschlands war im vergangenen Jahr durch ein solides und stetiges Wachstum gezeichnet (jeweils + 0,3 % im dritten und vierten Quartal und + 0,4 % in den ersten beiden Quartalen des Jahres) (Quelle: destatis). Das Bruttoinlandsprodukt lag 2015 bei 3,03 Billionen Euro (Quelle: statista). Die Veränderung des BIP gegenüber dem Vorjahr betrug 1,7% (Quelle: cesifo). Der Wirtschaftsbereich mit dem größten Anteil war der Dienstleistungsbereich mit ca. 1,8 Bill. Euro (Quelle: statista). Das ifo Institut erhebt eine Konjunkturprognose für 2016 auf 1,9% des Wirtschaftswachstums. Die Stütze bleibt der private Konsum, begünstigt durch die Einkommensperspektiven und der verbesserten Arbeitsmarktlage sowie durch die niedrigen Ölpreise (Quelle: cesifo).

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

---

Im vergangenen Jahr 2015 kamen 1,1 Mio. Flüchtlinge nach Deutschland und somit die höchste Zahl an Zuwanderungen die jemals verzeichnet wurde (Quelle: welt). Schätzungen führender Wirtschaftsforschungsinstituten nach, sollen weitere 750.000 Flüchtlinge im Verlauf des Jahres hinzukommen (Quelle: wiwo). Diese Zahlen stellen Staat, Wirtschaft und Gesellschaft vor große Herausforderungen. (Quelle: bmwi)

Durch die gute wirtschaftliche Lage und die solide Finanzpolitik in Deutschland, kann Deutschland diese Maßnahmen aus den Asylpaketen 1 und 2 schultern ohne bereits geplante Maßnahmen in anderen Bereichen kürzen zu müssen (Quelle: bmwi).

Die stetig steigenden Zuwanderungszahlen durch Flüchtlinge tragen, wenn auch in über-schaubaren Größenordnungen, zur Nachfragesituation in Deutschland bei. Die am Arbeitsmarkt steigende Nachfrage bleibt nach wie vor unbegrenzt. Die Auswirkungen der momentanen Zuwanderungssituation durch Flüchtlinge auf den Arbeitsmarkt sind begrenzt (Quelle: bmwi). Ziel der Bundesregierung ist es, diese schnellstmöglich in den Arbeitsmarkt zu integrieren (Quelle: bundesregierung). Unserer Einschätzung nach kann eine verstärkte Zuwanderung von Arbeitskräften durch Flüchtlinge und deren Integration in den Arbeitsmarkt positive Auswirkungen mit sich bringen.

### **Der Markt für Büroimmobilien**

Der deutsche Bürovermietungsmarkt beendete das Jahr 2015 mit einem Flächenumsatz von ca. 3,5 Mio. m<sup>2</sup>. In den sieben größten deutschen Immobilienzentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart wurde ein Umsatzanstieg von 17% im Vergleich zum Vorjahr erzielt. Düsseldorf liegt im Vergleich mit einem Anstieg von rund 62% an vorderster Stelle. Berlin und München verzeichneten einen Anstieg von 20% bzw. 22%. Köln verzeichnete einen Umsatzanstieg um rund 11,5%. In Frankfurt, Stuttgart und Hamburg stieg der Umsatz um 6%, 4% und 3%.

Der Leerstand reduzierte sich ebenfalls in allen sieben Städten und lag in 2015 insgesamt bei 5,044 Mio. m<sup>2</sup>, was einem Durchschnitt von etwa 6,2% entspricht. Die geringste Quote wies Stuttgart mit 3,5% auf. Die höchsten Quoten verzeichneten Frankfurt, Köln und Düsseldorf, wobei sich in diesen Städten der Leerstand am deutlichsten reduzierte.

Die Spitzenmieten in den Top-Standorten lagen außer in München über oder auf dem Vorjahresniveau. Die Spitzenmieten lagen zwischen 21,20 Euro und 38,50. Euro. Der Durchschnitt der Mieten lag zwischen 11,80 Euro und 19,00 Euro. Aufgrund der positiven Entwicklung des Bürovermietungsmarktes sind Büroimmobilien die beliebteste Assetklasse unter den Investoren. 24,7 Mrd. Euro wurden vergangenes Jahr in diese investiert. Einzelhandelsimmobilien liegen mit einem Investmenteinsatz von 16 Mrd. Euro hinter den Büroimmobilien.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

---

Gewerbeimmobilien sind auch für internationale Investoren sehr attraktiv. Knapp die Hälfte des investierten Kapitals wurde von ausländischen Investoren investiert. Ausgangspunkt hierbei ist die stabile konjunkturelle Situation in Deutschland sowie die stetige zunehmenden Partizipation von ausländischen Investoren am Gewerbeimmobilienmarkt. Ein Drittel des investierten Kapitals stammt von Investoren aus den USA vor Großbritannien, Frankreich und Anlegern aus Asien (Quelle: colliers).

### **Der Markt für Logistikimmobilien**

Als einer der größten Volkswirtschaften in Europa zählt weiterhin Deutschland (Quelle: bundesregierung). Laut LPI (Logistik Performance Index, erstellt alle zwei Jahre durch die Weltbank) ist Deutschland in 2014 der weltweit führende Logistikstandort vor den Niederlanden und Belgien und zudem Sitz der größten Logistikunternehmen (Quellen: lpi.worldbank). Mit in 2014 rund 81 Mio. Einwohnern ist Deutschland das bevölkerungsreichste Land in der Europäischen Union und somit einer der attraktivsten Absatzmärkte. 2,89 Mio. Menschen arbeiten im Logistiksektor (Quelle: statista2; mwkel).

Aufgrund der stabilen wirtschaftlichen Situation ist Deutschland für viele nationale und internationale Investoren ein attraktiver Anlagemarkt. (Quelle: colliers) Jährlich steigt der Umsatz durchschnittlich um 3,3% (Quelle: Logistik und Immobilien 2015).

Der deutsche Logistikimmobilienmarkt verzeichnete in Jahr 2015 ein weiteres Rekordjahr. Insgesamt wurden 4 Mrd. Euro und demnach 11% mehr als im Vorjahr investiert. Der Anteil der Lager- und Logistikimmobilien liegt bei 2,7 Mrd. Euro sowie für Industrie- und Gewerbeflächen bei 1,3 Mrd. Euro. Mit einem Transaktionsvolumen im vierten Quartal 2015 in Höhe von 1,6 Mrd. Euro wurde das höchste je in einem Quartal realisierte Ergebnis erzielt (Quelle: colliers).

Internationale Anleger investieren insgesamt 2,1 Mrd. Euro in deutsche Logistikimmobilien. Dies entspricht einem Marktanteil von 53%. Vor allem Investoren aus den USA investierten rund 909 Mio. Euro (Quelle: colliers).

Das Rekordergebnis ist auf eine hohe Aktivität in allen Logistikregionen Deutschland zurückzuführen. Dies setzt dennoch die Bruttoanfangsrendite stark unter Druck. Den stärksten Rückgang haben Berlin und Düsseldorf zu verzeichnen. Hierbei sank die Rendite in den vergangenen 12 Monaten um 55 Basispunkte. An den anderen Standorten wurden Rückgänge von 25 und 50 Basispunkten festgestellt (Quelle: colliers).

Prognostizierend ist festzustellen, dass Logistik- und Industrieimmobilien weiterhin eine attraktive Anlageklasse für nationale wie auch internationale Investoren darstellen. Hier-bei profitierte der Logistikinvestmentmarkt von dem anhaltenden niedrigen Zinsniveau. Im Vergleich zu anderen Asset-Klassen sind die höheren Renditen ein entscheidendes Argument für Investitionen in diesem Segment(Quelle: colliers)).

### 2.2. GESCHÄFTSVERLAUF

#### Wesentliche Geschäftsereignisse 2015

Die Gateway konzentrierte sich neben der Fertigstellung der Logistik-Bauprojekte in Wustermark im Geschäftsjahr 2015 auf die Umsetzung ihrer erweiterten Strategie. Damit leitete die Gateway das strategische Ziel, Mieteinnahmen durch Bestandsimmobilien zu erzielen, ein. Im Vordergrund stand hierbei die Akquisitionen der Objekte in Bad Waldsee und in Erlangen.

Im Dezember 2015 hat die Gateway über ihre Tochtergesellschaft Gateway Erste einen Kaufvertrag über eine Immobilie in Bad Waldsee abgeschlossen. Mieter des Objektes mit einer Mietlaufzeit von mehr als 10 Jahren ist die Versandhaus Walz GmbH (Baby Walz) auf dem 84.000 Quadratmeter großen Grundstück mit einer vermietbaren Fläche von knapp 50.000 Quadratmetern. Der Übergang von Nutzen und Lasten des überwiegend als Logistikimmobilie genutzten Areals hat zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes noch nicht stattgefunden. Die Gesellschaft geht davon aus, dass dies im zweiten Quartal 2016 erfolgt.

Ebenso im Dezember 2015 erwarb die Gateway über ihre weitere Tochtergesellschaft die Gateway Verwaltung mit notariellem Kaufvertrag eine Immobilie in Erlangen. Mieter des Objektes sind mit einem Anteil von ca. 83% der französische Konzern Areva und zum anderen das DAX Unternehmen Siemens. Das knapp 36.000 Quadratmeter große Grundstück liegt als Grenzbebauung an dem Bauprojekt „Campus Erlangen“. Die vermietbare Fläche beträgt ebenso knapp 50.000 Quadratmeter mit reinen Bürogebäuden. Auch bei diesem Objekt ist der Übergang von Nutzen und Lasten noch nicht vollzogen, welcher jedoch auch im zweiten Quartal 2016 zu erwarten ist.

Zudem hat die Gateway zum 23. Februar 2015 mit notariellem Kaufvertrag über ihre Objektgesellschaft Gateway Zweite GmbH & Co. KG den Kaufvertrag über eine Gewerbeimmobilie mit einer vermietbaren Fläche von ca. 7.800 m<sup>2</sup> in Eschborn unterzeichnet. Das Bürogebäude liegt in der Rudolf-Diesel-Straße in Eschborn-Niederhöchstadt, angrenzend an das Gewerbegebiet West. Es besteht aus zwei eigenständigen Gebäuden mit je ca. 3.700 Quadratmeter. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im Mai 2015.

### 2.3. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

#### Vermögenslage

Die Gateway Real Estate AG weist zum 31. Dezember 2015 ein Bilanzsumme von T€ 3.738 aus (Vj. T€ 7.388). In 2015 ist die noch ausstehende Kaufpreisforderung für das in 2014 veräußerte Objekt Wustermark vereinnahmt worden und diente der Tilgung von Verbindlichkeiten. Mit der Entwicklung eines weiteren Bauprojekts wurde im Geschäftsjahr noch nicht begonnen. Demzufolge reduzierte sich die Bilanzsumme der Gesellschaft deutlich.

Das Anlagevermögen erhöhe sich im Geschäftsjahr 2015 von T€ 132 um T€ 14 auf T€ 146. Der Anstieg resultierte aus der Zuschreibung der Geschäftsanteile an der Gateway Verwaltungsgesellschaft mbH von T€ 25. Die im Vorjahr vorgenommene außerplanmäßige Abschreibung auf die Geschäftsanteile der Gateway Verwaltungsgesellschaft mbH konnte aufgrund der aus einem Objekterwerb Ende 2015 resultierenden Geschäftsaussichten für die Gesellschaft egalisiert werden. Die planmäßigen Abschreibungen auf das Sachanlagevermögen beliefen sich auf T€ 10.

Das Umlaufvermögen verminderte sich abermals von T€ 7.199 um T€ 3.627 auf T€ 3.572. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Reduktion der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die noch ausstehende Kaufpreisforderung für das Objekt Wustermark zum 31.12. des Vorjahres in Höhe von T€ 3.139 wurde in 2015 beglichen. Des Weiteren wurden außerplanmäßige Abschreibungen des Vorjahres auf Forderungen gegen die Gateway Verwaltungsgesellschaft mbH in Höhe von T€ 224 durch eine Zuschreibung in 2015 rückgängig gemacht, da der Vorstand aufgrund der verbesserten Geschäftsaussichten der Tochtergesellschaft von einer kurz- bis mittelfristigen Rückzahlung der Forderungen aus geht. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen belaufen sich zum Bilanzstichtag auf T€ 2.174 gegenüber T€ 852 zum Vorjahresende.

Weiterhin bestehen eine Körperschaftsteuerrückforderung aus einem Verlustrücktrag von T€ 158 und Umsatzsteuerforderungen gegenüber dem Finanzamt aus Vorsteuerbeträgen in Höhe von T€ 220 sowie ein Bankguthaben in Höhe von T€ 866 (Vorjahr T€ 2.182).

### Finanzlage

Die Gateway weist eine verbesserte Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2015 von 63,5% (Vj. 38,0%) bedingt durch die reduzierte Bilanzsumme des Geschäftsjahres aus. Die Kapitalrücklage erhöhte sich durch die Kapitalerhöhung in 2015 von T€ 59 auf T€ 114.

Die sonstigen Rückstellungen verminderten sich von T€ 208 um T€ 141 auf T€ 67. Die Reduktion ist im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass in 2015 eine Rückstellung für Tantiemen nicht gebildet wurde (Vj. T€ 120) und auch keine für 2015 gezahlt wird. Rückstellungen für nachlaufende Projektkosten waren nicht erforderlich (Vj. T€ 16).

Für die vollständige Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vj. T€ 176), die Reduktion der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen von T€ 778 um T€ 746 auf T€ 32 sowie den Abbau der sonstigen Verbindlichkeiten von T€ 2.952 um T€ 1.971 auf T€ 981 wurde die eingegangene Restkaufpreiszahlung für das Projekt Wustermark verwendet.

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€ 286 (Vj. T€ 57) betreffen im Geschäftsjahr im Wesentlichen Verrechnungskonten mit Tochtergesellschaften. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr ergibt sich größtenteils aus Vorsteuererstattungsansprüchen aus Anschaffungsnebenkosten für die erworbenen Objekte der Tochtergesellschaften Gateway Verwaltungsgesellschaft mbH (T€ 153) und Gateway Erste GmbH (T€ 73) im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft.

Die sonstigen Verbindlichkeiten verminderten sich von T€ 2.952 um T€ 1.971 auf T€ 981. Neben der gänzlichen Rückführung eines projektbezogenen Darlehens (T€ 1.593) reduzierten sich die Verbindlichkeiten auch aus empfangenen und über 5 Jahre an den Mieter des Logistikobjekts Falkensee weiterreichenden Fördermitteln auf T€ 965. Zum Bilanzstichtag bestanden des Weiteren Verbindlichkeiten aus Kreditkartenabrechnungen und Lohn- und Kirchensteuer (T€ 16).

Das Kapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 besteht neben dem Eigenkapital (T€ 2.371) aus ratierlich über fünf Jahre zu tilgende unverzinsliche Verbindlichkeiten (T€ 965) und sonstigem kurzfristigen unverzinslichen Fremdkapital (T€ 401).

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

---

Die notwendige Liquidität der Gesellschaft bestimmt sich durch die Anzahl der akquirierten Projektentwicklungen und die laufenden Kosten der Gesellschaft. Kurzfristig werden auch die Tochtergesellschaften und deren Immobilienobjekte finanziert. 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 2015 betrug T€ 866 (Vj. T€ 2.182). 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. Bis dieses Ziel erreicht und umgesetzt ist, unterstützt die Großaktionärin die Gateway durch die Zurverfügungstellung von ausreichend finanziellen Mitteln.

### **Ertragslage**

Die Umsatzerlöse in 2015 in Höhe von T€ 26 (Vj. T€ 9.359) bestehen aus nachlaufenden Projekterlösen sowie aus Mieterträgen. In den Materialaufwendungen in Höhe von T€ 158 sind nachlaufende Kosten für bereits abgewickelte Projekte in Höhe von T€ 55 enthalten, für ein geplantes Projekt (Monsheim) sind Aufwendungen von T€ 80 entstanden, die aktiviert wurden.

Die Aufwendungen für Personal haben sich aufgrund der verringerten Mitarbeiterzahl deutlich von T€ 1.208 auf T€ 353 verringert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verminderten sich von T€ 2.876 auf T€ 814 in 2015. Die Kosten betreffen im Wesentlichen Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (T€ 168; Vj. T€ 155), Werbe- und Reisekosten (T€ 99; Vj. T€ 192), Raumkosten (T€ 185; Vj. T€ 188), Kosten der Kapitalerhöhung (T€ 61; Vj. T€ 0) sowie Einzelwertberichtigungen, überwiegend auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen, in Höhe von T€ 101 (Vj. T€ 1.840).

Das Finanzergebnis (als Saldo aus Zins- und Beteiligungserträgen sowie Zins- und Beteiligungsaufwendungen) belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf T€ 190 nach T€ -72 im Vorjahr. Diese positive Entwicklung resultierte überwiegend aus gesunkenen Zinsaufwendungen und dem phasengleich vereinnahmten Gewinnanteil von der Gateway Zweite GmbH & Co. KG (T€ 103).

Die Gateway Real Estate AG erzielte in 2015 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von T€ 768 nach einem Jahresfehlbetrag von T€ 1.585 im Vorjahr.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

---

Das negative Ergebnis des Geschäftsjahres ist auf die Erweiterung der strategischen Ausrichtung als zukünftiger Bestandshalter rückzuführen und die Konzentration auf den Ausbau der Geschäftsaktivitäten in den Tochtergesellschaften.

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

Die Bilanzsumme hat sich in 2015 deutlich gegenüber dem Vorjahr vermindert und führte zu einer wesentlichen Erhöhung der Eigenkapitalquote. Begründend hierfür waren die Vereinnahmung von restlichen Kaufpreisgeldern und die Rückführung von aufgenommenen projektbezogenen Verbindlichkeiten. Auch in Zukunft ist die Gesellschaft von weiteren Darlehen oder Barkapitalerhöhungen abhängig, um Projekte akquirieren oder umsetzen zu können. Die Großaktionärin hat sich bereit erklärt, für ausreichend liquide Mittel zu sorgen, um geeignete Projekte umzusetzen sowie gegebenenfalls notwendige Liquidität für das operative Geschäft zur Verfügung zu stellen.

Die Prognose aus der Vorperiode ein ausgeglichenes Ergebnis zu erzielen wurde nicht erreicht, da die Gesellschaft sich durch die strategische Neupositionierung entschlossen hatte, das Objekt in Eschborn nicht zu veräußern. Der geplante Veräußerungsgewinn ist somit nicht eingetreten. Die stillen Reserven des Objektes liegen weiterhin in der Gesellschaft.

### **3. NACHTRAGSBERICHT**

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 sollen voraussichtlich zu einem Bezugspreis von EUR 1,05 ausgegeben werden und wären dann ab dem 1. Januar 2016 gewinnberechtigt. Die vorgeschlagene Barkapitalerhöhung soll vor dem Hintergrund der geplanten Erweiterung der strategischen Ausrichtung für den Aus- und Aufbau von gewerblichen Bestandsimmobilien erfolgen, um nachhaltige Mieteinnahmen aus renditestarken Immobilien zu erzielen und um unabhängig zu sein von volatilen Projektentwicklungsgeschäften.

Gleichzeitig wurde auf der außerordentlichen Hauptversammlung im März 2016 der Vorstand ermächtigt, nach Eintragung der Kapitalerhöhung im Handelsregister das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 2. März 2021 durch Ausgabe von bis zu 10.587.500 Stück neuen nennwertlosen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmalig oder

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

---

mehrmals um bis zu insgesamt EUR 10.587.500,00 zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/I). Die neuen Aktien sind dann den Aktionären zum Bezug anzubieten.

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.

### **4. PROGNOSEBERICHT**

#### **Allgemeine Wirtschaft**

Die deutsche Wirtschaft wird den moderaten Aufschwung aus dem Jahr 2015 auch 2016 fortsetzen. Demnach dürfte sich das Bruttoinlandsprodukt leicht um 1,8% erhöhen (Quelle: bundesbank). Wachstumstreiber ist die weiterhin lebhaftere Nachfrage im Inland sowie der Export, trotz Rückgängen aus wichtigen Schwellenländern. Begünstigt durch den niedrigen Eurokurs und der starken Nachfrage aus dem amerikanischen Markt wird die Entwicklung der deutschen Wirtschaft profitieren (Quelle: datev).

Auch gemäß den Prognosen der Bundesbank wird die deutsche Wirtschaft insgesamt zulegen. Es wird ein Wirtschaftswachstum für 2016 von 1,8% prognostiziert. Unter den Voraussetzungen der stärkeren Expansion des Euro-Raum-Marktes sowie der Erholung der deutschen Exportwirtschaft wird die Wirtschaft einen Aufschwung verzeichnen. Angesichts dieser Erwartung wird es in den kommenden Jahren zu einer überdurchschnittlichen Auslastung der deutschen Wirtschaft kommen. Weiterhin kann es am Arbeitsmarkt trotz des zuwanderungsbedingten höheren Angebots zu Engpässen kommen, mit der Folge von höheren Lohnzuwächsen (Quelle: bundesbank).

## **Branchenumfeld Bürovermietungs- und Investmentmarkt**

Die stabile Situation der deutschen Wirtschaft und auf dem Arbeitsmarkt sowie das gestiegene Konsumverhalten waren ein Indikator der hohen Anmietungsbereitschaft im vergangenen Jahr (Quelle: colliers). Viele Flächengesuche lassen 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, dennoch werden 2016 außerhalb dieser Lagen die Investmentaktivitäten zunehmen. Weiterhin ist mit einer Steigerung des Transaktionsvolumens durch größere Paketverkäufe im Verlauf des Jahres zurechnen (Quelle: colliers).

## **Branchenumfeld Logistik**

Basierend auf den allgemeinen wirtschaftlichen Aussichten, wird Deutschland seine starke Wettbewerbsposition halten. Der Titel „Logistikweltmeister“ unterstreicht das Qualitätsbewusstsein und die Leistungsbereitschaft der Logistikbranche des Standortes Deutschland. Hinsichtlich des Umsatzvolumens und des stetigen Wachstums der Logistikbranche zählt diese zu den wichtigsten Wirtschaftszweigen in Europa. In 2014 vereint Deutschland 24% der europäischen Logistikumsätze in Höhe von 940 Mrd. Euro auf sich. Dieser Erfolg basiert zum einen auf der optimalen geographischen Lage sowie auf dem sehr gut ausgebauten Netzwerk aller Transportträger. Indikator hierfür ist die stetig steigende Transportleistung über den Straßenverkehr. Durch das stetige Wachstum der Metropolregionen und der E-Commerce Branche kann es zunehmend zu Flächenkonkurrenz mit anderen Nutzungsarten sowie zu einem höheren Flächenbedarf kommen (Quelle: Berlin Hyp).

## **Strategische Ausrichtung**

Die Gateway Real Estate AG ist eine Immobilienaktiengesellschaft mit Fokus auf den Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland. Als im Freiverkehr der Stuttgarter Börse notiertes Unternehmen verbindet Gateway privates und öffentliches Kapital mit dem Immobiliensektor. Das Unternehmen verfolgt die „Buy- and -Hold“ Strategie und ist als Bestandshalter tätig. Der Unternehmensschwerpunkt liegt dabei auf Core Plus und Value Added Immobilien.

Die in den letzten Jahren erfahrene und auch für die nächsten Jahre prognostizierte Stabilität des Gewerbeimmobilienmarktes bilden für den weiterhin erfolgreichen Geschäftsverlauf der Gateway Real Estate AG eine stabile Grundlage.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

---

Die Gesellschaft kann sich durch das Netzwerk des Vorstandes und des Aufsichtsrates in dem definierten Marktumfeld gegenüber Wettbewerbern sehr gut positionieren, da hierdurch das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft abgedeckt wird.

Mit konsequentem Blick sowohl auf den Markt als auch auf das Produkt Gewerbeimmobilie erwartet die Gesellschaft, sich weiter als gefestigter und bekannter Anbieter durchsetzen zu können.

### **Voraussichtliche Entwicklung und Ausblick**

Die Ertragslage des Unternehmens wird u. a. derzeit durch seine Fähigkeit, neue gewerbliche Immobilien zu akquirieren, bestimmt. Bei der Finanzierung dieser Projekte ist das Unternehmen, neben der marktüblichen Objektfinanzierung, auch auf die Bereitstellung von Eigenmitteln durch die Großaktionärin, die Durchführung von geplanten Kapitalmaßnahmen oder andere Mezzaninegeber angewiesen. Beabsichtigt ist, neue Objekte in den Bestand zu übernehmen und nur bei sich ergebenden Gelegenheiten die Objekte weiter gewinnbringend zu veräußern.

Stand für das Jahr 2015 vorbereitenden Maßnahmen der strategischen Erweiterung im Vordergrund, zielt die Gateway in 2016 auf die deutliche Ausweitung von Mieteinnahmen der akquirierten Objekte ab. Durch nachhaltige Akquisitionen soll das Ertragspotenzial in 2016 deutlich gesteigert werden. Für das geplante Investitionsvolumen von mindestens EUR 112,8 Mio. liegen Finanzierungsbestätigungen aus Mezzaniniegeldern vor. Diese Mezzaniniegelder sollen kurzfristig durch Eigenkapital aus Barkapitalerhöhungen und durch zinsgünstigere Darlehen von Kreditinstituten abgelöst werden. Derzeit werden aktiv Gespräche mit potenziellen Mitarbeitern zur Umsetzung der Strategie geführt. Die Gesellschaft geht zeitnah davon aus Berichte über personelle Maßnahmen zu verkünden, um weiterhin für den geschäftlichen Erfolg gut gerüstet zu sein.

Unter der Voraussetzung, dass die geplanten Projekt- und Einkaufsziele planungsgemäß erreicht werden, rechnen wir für das Geschäftsjahr 2016 mit einer deutlichen Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Sollten die geplanten Kapitalmaßnahmen zum Erfolg führen, könnten sich hierdurch jedoch weitere erhebliche positive Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ergeben.

## 5. 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. Mit weiterem Wachstum wird ein einheitliches Risikomanagementsystem eingeführt werden. Der Eintritt der nachfolgend beschriebenen Einzelrisiken kann 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 unwesentlich eingeschätzte Risiken erweitert werden und können 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 eine Erhöhung des Zinsniveaus die Nachfrage nach Immobilien sinken lassen, könnten hierdurch die Verkaufspreise von Immobilien und mögliche Mieteinnahmen aus dem Bestandsgeschäft deutlich geringer ausfallen.

1. Steigende Baupreise können die Ertragskraft von Projektentwicklungen beeinträchtigen. Durch permanente Angebotseinholung werden im Vorfeld Preise verhandelt und somit liegt nur ein geringes Risiko vor.
2. Ein erhöhter Wettbewerb zwischen den im Markt agierenden Immobilieninvestoren könnte dazu führen, dass neue Immobilien nur zu höheren Einkaufspreisen oder 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.
3. Ähnlich könnten allgemeine konjunkturelle und/oder immobilienwirtschaftliche Marktverwerfungen zu einer nachlassenden Nachfrage seitens der Immobilieninvestoren und Banken führen, so dass Immobilienprojekte bei Fertigstellung nur schwer oder gegebenenfalls gar nicht mehr veräußert werden können. Im Vorfeld werden genaue Analysen durch unsere Gesellschaft vorgenommen, so dass auch hier nur von einem geringen Risiko ausgegangen wird.

### Immobilienbewertung

Die Renditeimmobilien der Gateway-Gruppe wird 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 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 aktuell gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und einer stabilen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt rechnen wir mit einer mittelhohen Wahrscheinlichkeit von rückgängigen Marktwerten. Die Auswirkungen auf die Erfolgslage wären mittelhoch.

### Regulatorische Risiken

Mögliche Risiken bestehen auch in Änderungen der Steuergesetze sowie 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 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 sehr gering eingeschätzt.

### Rechtliche Risiken

Durch den Verkauf von Immobilien ist die Gateway-Gruppe stets der Gefahr ausgesetzt, dass sie aus Gewährleistung 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.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

---

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 sehen wir als gering an.

Risiken aus Haftungsansprüchen können sich aus der Tochtergesellschaft HIB ergeben, mit der ein Ergebnisabführungsvertrag bestand, die in mehreren Gerichtsverfahren aus der Vergangenheit als ehemalige Komplementärin der ABK als Nebenbeteiligte herangezogen wurden. Nach Löschung der HIB aus dem Handelsregister, voraussichtlich im ersten Quartal 2016 besteht dieses Risiko nicht mehr. Bis zu diesem Zeitpunkt wird das Risiko einer weiteren Inanspruchnahme mit einem mittleren Risiko bewertet.

### **Operative Risiken**

#### Personal

Der wirtschaftliche Erfolg des Unternehmens ist maßgeblich von wenigen Führungs-kräften und Mitarbeitern abhängig. Der Verlust von unternehmenstragenden Personen könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben. Durch Maßnahmen zur strategischen Erweiterung der Gesellschaft verbunden mit dem Ziel, weitere Mitarbeiter aufzubauen, 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. Gegenüber unberechtigten Zugriffen und der Vermeidung des Verlusts von Daten werden die vorhandenen IT-Systeme geschützt. Darüber hinaus erfolgen ständig eine Prüfung der Systeme hinsichtlich technischer Entwicklungen und eine entsprechende Anpassung der IT-Systeme. Hier wird das Risiko für die Gesellschaft als gering betrachtet. Die Auswirkung ist vom Einzelfall abhängig.

#### Immobilienvermietung

Durch den Ausbau ihres Bestandsgeschäfts ist die Gateway-Gruppe vermehrt 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 2015

---

Durch ihr Bestandsgeschäft trägt die Gateway-Gruppe die Betriebs-, Energie- und sonstigen Kosten der jeweiligen Immobilien. Es besteht hierbei stets die Gefahr, dass bei einem Anstieg dieser Kosten, diese 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 die 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 schätzen wir als gering ein.

### **Finanzwirtschaftliche Risiken**

Finanzwirtschaftliche Risiken sind für die Gateway weiterhin von wesentlicher Bedeutung und können sich auch zukünftig, im Falle ihres Eintritts, erheblich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Auf folgende Risiken ist hinzuweisen:

#### Liquidität und Finanzierung

Die Gateway-Gruppe benötigt zur Umsetzung ihrer Wachstumsziele ausreichendes Kapital. Hierbei besteht das Risiko, dass das Eigenkapital oder Fremdkapital nicht im notwendigen Umfang oder zu vertretbaren Konditionen zur Verfügung steht.

In 2016 plant die Gruppe im Rahmen einer Barkapitalerhöhung bei Gateway Real Estate AG TEUR 18.150 an Eigenkapitalmitteln für die künftigen Investitionen in die Ausbau des Immobilienbestandes einzunehmen. Die bereits abgeschlossenen notariellen Kaufverträge über Immobilien in Bad Waldsee und Erlangen sowie geplante Immobilienerwerbe sollen zu einem Großteil durch Fremdkapital finanziert werden. Zudem ist die Ausgabe von Schuldverschreibungen möglich.

Sollte die Finanzierung von abgeschlossenen Kaufverpflichtungen nicht aufgebracht werden, sind Vertragsstrafen wegen Nichterfüllung üblicherweise vereinbart. Im Kaufvertrag Erlangen betragen diese TEUR 7.600, im Kaufvertrag Bad Waldsee TEUR 3.280.

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.

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

---

Insgesamt schätzen wir die Finanzierungs-/ Liquiditätsrisiken in ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit mittelhoch ein.

### Zinsen

Wir rechnen aufgrund unserer Wachstumsstrategie langfristig mit der Erhöhung des Kapitaldienstes. In diesem Zusammenhang würde ein erheblicher Anstieg des Zinsniveaus sich stark negativ auf die finanzielle Lage der Gruppe auswirken. Unter gegeben gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen gehen wir von einer mittelhohen Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Entwicklung aus.

### **Strategische Risiken**

Die Gateway-Gruppe plant sich zukünftig verstärkt im Bereich der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien, d.h. deren Ankauf und anschließende Vermietung, zu betätigen. Um wirtschaftlich erfolgreich erworbene 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 hohe negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin haben. Die Geschäftsführung schätzt die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Szenarios als gering ein.

### **Zusammenfassende Darstellung der Risikolage**

Insgesamt ist die Beurteilung der Risikosituation als überschaubar einzustufen. Zu den wesentlichen Risiken gehören die finanzwirtschaftlichen Risiken und Risiken die sich aus dem operativen Geschäft ergeben. Die Gateway –Gruppe sollte jederzeit die künftigen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt rechtzeitig erkennen und angemessen in ihrer Unternehmensplanung miteinbeziehen. Anderenfalls würde eine Fehlschätzung zu den mittelhohen negativen Auswirkungen auf Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage führen.

### **Chancen der zukünftigen Entwicklung**

Das niedrige Zinsniveau unterstützt die Gateway im Aufbau von vermieteten Bestandsimmobilien im Bereich der gewerblichen Immobilien. Hierdurch werden langfristig Mieteinnahmen für die Gesellschaft generiert.

Der Vorstand geht bei unveränderter Marktlage davon aus, dass im Laufe des Geschäftsjahres 2016 weitere Immobilienprojekte akquiriert bzw. auch entwickelt werden können. Auch selbst entwickelte Objekte werden veräußert oder sollen in den Bestand genommen werden.

Der Vorstand schließt aufgrund der im Februar 2016 beschlossenen Maßnahmen nicht aus, dass sich das Kapitalmarktumfeld noch weiter verbessert und sich hierdurch weitere Möglichkeiten von Kapitalerhöhungen neben der bereits geplanten Barkapitalerhöhung ergeben.

### **6. ABHÄNGIGKEITSBERICHT**

Die HPI hat uns in 2011 mitgeteilt, dass sie mit einer Mehrheit an der Gateway beteiligt ist. Entsprechend den aktienrechtlichen Vorschriften ist damit für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2015 ein Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen (sog. „Abhängigkeitsbericht“) zu erstellen. Die Schlussklärung 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 5. April 2016

(Der Vorstand)