
WIR WACHSEN MIT UNSEREN WERTEN

GESCHÄFTSBERICHT 2016



G A T E W A Y

REAL ESTATE AG

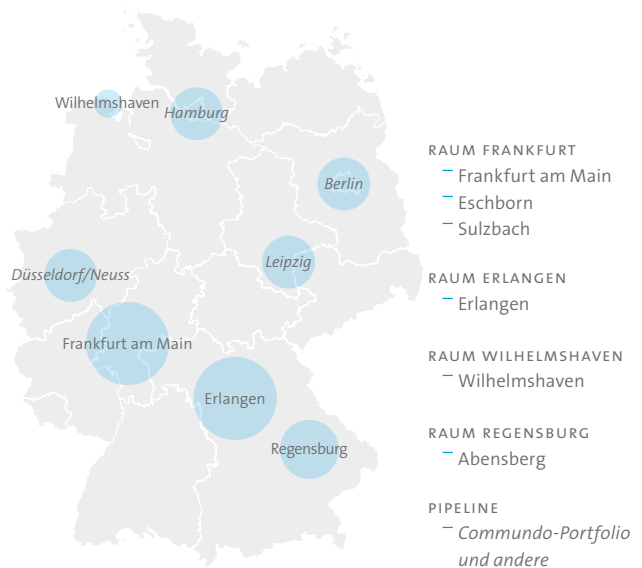
AUF EINEN BLICK

KENNZAHLEN

in Tsd. €

	2016	2015	VERÄNDERUNG
Umsatzerlöse	6.850	1.067	84,42 %
Wertänderungen von Renditeimmobilien	11.692	1.007	91,39 %
EBT	9.958	-215	102,16 %
Konzernergebnis	6.282	-340	105,41 %
Bilanzsumme	139.925	10.803	92,28 %
Eigenkapital	26.698	1.836	93,12 %
Eigenkapitalquote (in %)	19,08	17,00	10,93 %
Nettoverschuldung	94.097	4.855	94,84 %
LTV (Loan-to-Value, in %)	60,98	61,20	-0,36 %
Durchschnittlicher Zinssatz (in %)	2,03	2,5	-22,95 %

GESCHÄFTSMODELL STANDORTE



WIR WACHSEN MIT UNSEREN WERTEN

Die Gateway Real Estate AG ist ein börsennotiertes Immobilienunternehmen mit der Zielsetzung, ein werthaltiges Immobilienportfolio aufzubauen. Die GATEWAY investiert in den Asset-Klassen Büro- und Einzelhandelsimmobilien und Hotels an den wirtschaftsstarke Standorten der Bundesrepublik. Unsere Stärke liegt in der gesamten Abdeckung der Wertschöpfungskette des Immobilienmarktes. Wir investieren in Immobilien (Investment), wir entwickeln akquirierte Objekte (Development) und wir verwalten unsere Assets (Asset- und Property-Management). Dabei setzen wir auf ein nachhaltiges Wertschöpfungspotenzial durch ständige Optimierung unserer Immobilien und ein aktives Asset-Management. So schaffen wir langfristig stabile Werte für unsere Gesellschaft und für unsere Aktionäre.

INHALT

2 AN UNSERE AKTIONÄRE

- 2 Vorstand
- 3 Vorstandsvorwort
- 8 Unsere Strategie
- 14 Unser Portfolio

22 KONZERNLAGEBERICHT

- 23 Grundlagen des Unternehmens
- 25 Wirtschaftsbericht
- 30 Prognosebericht
- 32 Risiko- und Chancenbericht
- 34 Abhängigkeitsbericht

35 KONZERNABSCHLUSS

- 36 Konzernbilanz
- 38 Konzerngesamtergebnisrechnung
- 39 Konzernkapitalflussrechnung
- 40 Konzerneigenkapitalentwicklung
- 42 Konzernsegmentberichterstattung
- 44 Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2016

69 WEITERE INFORMATIONEN

- 69 Bestätigungsvermerk
- 70 Bericht des Aufsichtsrates
- Impressum/Finanzkalender



TOBIAS MEIBOM
VORSTAND (CFO)

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

MANFRED HILLENBRAND
VORSTAND (CEO)

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

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

das Geschäftsjahr 2016 war für die Gateway Real Estate AG geprägt von der gelungenen Umsetzung der Unternehmensstrategie, die Gesellschaft von einem Projektentwickler zu einer der führenden, bundesweit tätigen Gewerbeimmobilien-AGs auszubauen.

Im Vordergrund standen hierbei die Akquisition von geeigneten Immobilien mit nachhaltigen Mieterträgen und der Aufbau eines qualifizierten Arbeiterteams. Beides wurde erfolgreich umgesetzt. Unsere Mitarbeiter verfügen über langjährige Berufserfahrungen und detaillierte Kenntnisse in allen Bereichen des Immobilienmanagements.

Wir konnten bisher Büro- und Einzelhandelsobjekte an attraktiven Standorten der Bundesrepublik mit einem Wert von 118 Mio. € akquirieren und verfügen nunmehr über einen Bestand von ca. 62.069 qm vermietbarer Fläche. Vertraglich gesichert haben wir uns weiterhin Liegenschaften mit einem Akquisitionsvolumen von über 240 Mio. € und eine Fläche von ca. 140.000 qm.

Auch die Kapitalausstattung des Unternehmens wurde im Berichtsjahr grundlegend verändert. So konnte das Grundkapital der Gateway Real Estate AG durch Bareinlagen von 3,025 Mio. € auf 21,175 Mio. € erhöht werden. Darüber hinaus konnten wir binnen sehr kurzer Zeit eine Unternehmensanleihe über 100 Mio. € platzieren, welche wir in Tranchen – je nach Bedarf – zins-schonend bei den Investoren abgerufen haben oder noch abrufen können. Mit diesen Maßnahmen wurden die Voraussetzungen für die bisherigen und weiteren Ankäufe von Gewerbeimmobilien geschaffen.

Unsere Aktionäre unterstützen diese Maßnahmen und haben der Gesellschaft Ermächtigungen für die Ausgabe von Aktien und Wandel- oder Optionsanleihen aus genehmigtem und bedingtem Kapital von jeweils 10,588 Mio. € erteilt.

OPERATIVES ERGEBNIS VON 12,5 MIO. € UND ERGEBNIS JE AKTIE VON 0,48 € BESTÄTIGEN STRATEGIEWECHSEL

Der Konzernabschluss 2016 ist geprägt vom Ankauf mehrerer Objekte, während sich die steigenden Mieteinnahmen erst im laufenden Geschäftsjahr 2017 vollständig im Ergebnis zeigen werden. Hierbei belegt ein hohes Bewertungsergebnis schon jetzt deutlich, dass wir die Objekte zu attraktiven Konditionen erworben und das Entwicklungspotenzial richtig beurteilt haben.

Mit einem operativen Konzernergebnis von 12,5 Mio. €, einem Konzernjahresüberschuss von 6,2 Mio. €, einem unverwässerten Ergebnis je Aktie von 0,48 € weist die Gateway Real Estate AG bereits positive Resultate aus. Hierbei fielen die Mieteinnahmen mit 4,6 Mio. € aufgrund der kurzen Verweildauer bis zum Ende des Geschäftsjahres erwartungsgemäß noch sehr gering aus, während wir ein Ergebnis aus assoziierten Unternehmen (Beteiligungsquote unter 50 Prozent) von 3,5 Mio. € und ein Bewertungsergebnis von 11,7 Mio. € erwirtschafteten.

Eine erhebliche Ausweitung der Bilanzsumme auf 139,9 Mio. € war auf der Aktivseite geprägt durch den Aufbau des Immobilienbestandes auf 118,3 Mio. € und eine Erhöhung der liquiden Mittel auf 17,9 Mio. €, während auf der Passivseite das Eigenkapital auf fast 27 Mio. € stieg, bei langfristigen Verbindlichkeiten von 102,5 Mio. € und kurzfristigen Verbindlichkeiten von 10,8 Mio. €. Da wir uns in einer deutlichen Phase des Bestandsaufbaus befinden und unverändert eine sehr günstige Refinanzierungssituation besteht, sind wir mit diesen Bilanzrelationen zufrieden, werden mittelfristig aber darauf achten, das LTV-Ratio klar zu verbessern.

DEUTLICHES WACHSTUM FÜR 2017 ERWARTET

Wir sind mit den Asset-Klassen Büroimmobilien, Einzelhandelsobjekte und Hotels jeweils in Wachstumsmärkten positioniert. Hiervon und von unserer ausgezeichneten Vernetzung im Markt sowie der consequenten Umsetzung unserer Strategie wollen wir auch weiterhin profitieren. Die anhaltend positive Konjunktur und die Arbeitsmarktsituation in Deutschland sowie das absehbar niedrige Zinsniveau bieten dazu die allerbesten Voraussetzungen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2017 gehen wir von deutlich steigenden Mieteinnahmen sowie weiteren Investitionen in den Bestandsaufbau aus. Hier haben wir das Ziel vor Augen, ein Bestandsvolumen von 350 Mio. € zu erreichen. Darüber hinaus wollen wir sich bietende Möglichkeiten nutzen und uns gegebenenfalls von einzelnen Objekten trennen, um entsprechende Gewinnmöglichkeiten zu realisieren. Damit zeichnet sich ein weiteres deutliches Umsatz- und Ergebniswachstum im Konzern ab.

Auch im Einzelabschluss der Gateway Real Estate AG erwarten wir ein erkennbar positives Ergebnis, nachdem wir im Geschäftsjahr 2016 durch den dort entstandenen Verlust die Dividendenfähigkeit noch nicht erreicht haben.

Damit bieten sich für unsere Aktionäre weiterhin positive Aussichten auf entsprechendes Wachstum, nachdem die GATEWAY-Aktie im letzten Jahr bereits fast eine Verdreifachung des Aktienkurses zeigte und damit sicherlich zu den interessantesten deutschen Nebenwerten zählte.

Ein herzlicher Dank richtet sich an unsere Geschäftspartner und Kunden sowie an die Mitglieder des Aufsichtsrates für eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Ganz besonders bedanken wir uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne deren sehr hohes Engagement der Unternehmenserfolg nicht möglich wäre.

Es grüßt Sie Ihr Vorstand



MANFRED HILLENBRAND



TOBIAS MEIBOM

5,7 Mio. €

JÄHRLICHE MIETEINNAHMEN

Areva-Zentrale Deutschland
Paul-Gossen-Straße in Erlangen



UNSERE STRATEGIE

Der Umbruch vom Projektentwickler zu einer Gewerbeimmobilien-AG mit einem renditestarken Immobilienbestand wurde 2016 begonnen und sehr erfolgreich umgesetzt. Dabei wurde der Grundstein für ein diversifiziertes, wertstabiles Immobilienportfolio mit Bürohäusern, einer Shoppingmall und einem Nahversorgungszentrum gelegt.

AUSRICHTUNG AUF WACHSTUMSSTARKE UND WERTSTABILE IMMOBILIEN

Die Gateway Real Estate AG konnte sich im ausgelaufenen Geschäftsjahr erfolgreich zu einer Immobiliengesellschaft entwickeln, die auf den Ankauf, die Verwaltung und die Vermietung von Gewerbeimmobilien fokussiert ist. Nach dem Erwerb der ersten Büroimmobilie in Eschborn im Jahre 2015 konnte zunächst der Leerstand im Gebäude abgebaut werden. 2016 wurde das Immobilienportfolio durch weitere Zukäufe ausgebaut, daneben wurde die gesamte Unternehmensstruktur für das weitere Wachstum substanziell erweitert und angepasst. Mittlerweile verfügt die GATEWAY über zehn qualifizierte Mitarbeiter und ein ausgezeichnetes Netzwerk in der Branche. Mit der neu gegründeten Gateway Asset Management GmbH werden neben der Verwaltung und Betreuung der eigenen Immobilien auch Dienstleistungen für Dritte angeboten.

ZUKUNFTSFÄHIGE UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Die Gateway Real Estate AG verfolgt eine langfristig angelegte Buy-and-Hold-Unternehmensstrategie mit den Investitionsschwerpunkten auf Core-Plus- bzw. Value-Added-Gewerbeimmobilien. Im Mittelpunkt steht dabei die Orientierung auf eine stabile Ertrags- und Wertsteigerung durch Mieteinnahmen und durch die gezielte Entwicklung der Objekte. Investiert wird

100 Prozent vermietetes
Einkaufszentrum



Die **Core-Strategie** ist durch Fokus auf Standorte innerhalb von Zentren in Metropolen oder auch erstrangigen Großstädten gekennzeichnet. Es handelt sich um hochwertige Bestandsgebäude, die mit geringer Leerstandsquote, zahlungskräftigen Mietern und oft auch langen Vertragslaufzeiten punkten. Die einmalige Lage der betreffenden Immobilie ist die hervorstechendste Eigenschaft. Die Core-Strategie gilt als wenig bzw. deutlich unterdurchschnittlich riskanter Investmentansatz und wird vornehmlich von langfristig orientierten Bestandshaltern verfolgt.

Die **Core-Plus-Strategie** gewichtet, ähnlich wie die Core-Strategie, Sicherheitsaspekte stark, zugleich stehen aber auch Gesamtrenditen, die über denen der Core-Investments liegen, im Fokus. Es wird in einen Mix an Objekten investiert, die Core-Investments stellen dabei bis zu zwei Drittel des Gesamtportfolios. Die weiteren Investments verfügen über Aufwertungspotenzial, welches durch Modernisierung oder professionelles Asset-Management gehoben werden soll.

in Büro- und Geschäftshäuser, Einzelhandelsobjekte wie beispielsweise Fachmärkte, Shopping-Center oder SB-Märkte sowie in Hotels und Parkhäuser. Hinsichtlich der gewünschten Makrolage kommen A- und B-Standorte bundesweit einschließlich der Peripherie dieser Standorte infrage. Bei Betrachtung der Mikrolage sind die Kriterien vielfältiger, eine positive künftige Entwicklung der Standorte muss sich hierbei abzeichnen.

Eine überregionale geografische Streuung der Lagen der Objekte ist ebenso wichtig wie die Vermeidung der Abhängigkeit von einzelnen großen Mietern oder Branchen. Zudem interessiert die Gesellschaft der „richtige Mix“ bezüglich der Laufzeiten vorhandener Vermietungen, sie zielt diesbezüglich beim Erwerb von Objekten in den Bereichen Büro und Einzelhandel auch gerne auf nicht voll vermietete Immobilien ab. Damit stellt insgesamt betrachtet die Risikodiversifizierung das wesentlichste Merkmal der Unternehmensstrategie dar. Die GATEWAY



bewahrt sich mit den verschiedenen Investitionskriterien eine hohe Flexibilität und wägt beständig unter Renditeaspekten ab, ob Objekte langfristig in den Bestand überführt werden oder auch kurzfristig wieder veräußert werden, um Gewinnchancen zu realisieren.

ERFOLGSFAKTOR AKTIVES PORTFOLIO-MANAGEMENT DURCH EIGENES TEAM

Die GATEWAY realisiert Wertsteigerungen unter anderem durch eine Revitalisierung und Neukonzeption der bestehenden Objekte, auch im Hinblick auf veränderte Nutzungsprofile, wie z. B. Umnutzung von Hotelimmobilien zu Studentenwohnungen. Hier wird eine größtmögliche Optimierung der Eigenkapitalrendite durch eigenes Portfoliomanagement und durch das umfassende

Know-how der Mitarbeiter in den Bereichen Asset- und Property-Management erreicht. Das vorhandene, 2016 aufgebaute hervorragend vernetzte Team wird zukünftig weiter aufgestockt werden.

BREITE FINANZIERUNGSBASIS

Hinsichtlich der Finanzierung ihrer Investitionen verfügt die Gateway Real Estate AG über eine breite und starke Basis und kann hier auf eine Mischung aus Eigen- und Fremdkapital setzen. Als Aktiengesellschaft kann sie ihre Aktionäre und weitere potenzielle Investoren im Rahmen von Kapitalerhöhungen adressieren. Hierzu steht die GATEWAY ein genehmigtes und ein bedingtes Kapital, jeweils in Höhe von 50 Prozent des Grundkapitals, zur Verfügung. Das entsprechend geschaffene



Nachhaltiges Wertschöpfungspotenzial durch aktives Asset-Management „inhouse“ heben

Der **Value-Added-Strategieansatz** ist auf eine aktive Wertsteigerung grundsätzlich gut gelegener und intakter Immobilien gerichtet. Immobilienunternehmen, die diesen Ansatz verfolgen, erwerben diese Objekte mit Aufwertungspotenzial, heben das Potenzial über Modernisierung bzw. Neupositionierung und vollständige Vermietung mit Überlegungen, die Objekte in den langfristigen Bestand zu überführen oder in günstigen Marktphasen zu veräußern.

Eigenkapital bildet die Grundlage, um mittels zusätzlich aufzunehmenden Fremdkapitals neue Investitionen zu realisieren.

Über die eigene Aktie hinaus, welche sowohl gegen Bar- als auch Sachkapitaleinlagen ausgeben werden

kann, stehen der Gesellschaft am Kapitalmarkt viele weitere Finanzierungsoptionen zur Verfügung. So hat die Gateway Real Estate AG eine Anleihe über nominell 100 Mio. € begeben, die in Tranchen je nach Finanzierungserfordernis in Anspruch genommen werden kann. Die Begebung weiterer Anleihen, auch in Form von Wandel- oder Optionsanleihen, ist – abhängig von der Situation an den Kapitalmärkten – jederzeit denkbar. Darüber hinaus steht die Gesellschaft mit den Banken und Kreditinstituten in engen geschäftlichen Beziehungen.

Damit verfügt die Gateway Real Estate AG über vielfältige Optionen, um über die laufenden Ankäufe hinaus auch in der Zukunft Investitionen refinanzieren zu können, und vermeidet zudem die Abhängigkeit von einzelnen Finanzierungsquellen. Diese breite Basis ist ein elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie.

7.000 qm

VERMIETETE FLÄCHE





Haus Hohenzollern
Poststraße am Hauptbahnhof
in Frankfurt am Main

UNSER PORTFOLIO

Wir bauen unser Immobilienportfolio kontinuierlich aus und optimieren den Bestand durch aktives Portfoliomanagement.

KONSEQUENT AUF WACHSTUMSKURS

Die im zurückliegenden Geschäftsjahr 2016 begonnene Investitionsstrategie konnte wie geplant umgesetzt werden und die Gateway Real Estate AG erwarb eine klassische innerstädtische Einkaufspassage, ein hervorragendes denkmalgeschütztes Büro- und Geschäftshaus sowie ein etabliertes Nahversorgungszentrum. Die 2016 platzierte Unternehmensanleihe dient als Grundlage für

weitere Zukäufe und Investitionen in den Bestand der GATEWAY, sodass der konsequente Wachstumskurs auch 2017 fortgesetzt wird. Trotz eines weitverzweigten Netzwerkes und langjähriger Geschäftsbeziehungen zu den wichtigsten Marktteilnehmern muss sich die GATEWAY natürlich auch mit dem veränderten Marktumfeld, den stetig steigenden Immobilienpreisen und der starken Nachfrage ausländischer Investoren auseinandersetzen und ihre Strategie daran anpassen. Vor diesem Hintergrund befasst sich unsere Gesellschaft vermehrt auch mit Eigenentwicklungen wie z. B. der Umwandlung von älteren Immobilienobjekten und führt diesen neue Nutzungen zu. Aus dem Bestand der Projektentwicklungsphase verfügt die GATEWAY außerdem noch über umfangreiche Grundstücksareale, für die Baurecht geschaffen wurde und heute mieterspezifische Konzepte umgesetzt werden können.

GEPLANTER EIGENTUMSÜBERGANG FÜR 2017

STADT	GRUNDSTÜCKSFÄCHE IN QM	VERMIETBARE FLÄCHE IN QM	LEERSTAND IN %	JÄHRLICHE MIET- EINNAHMEN IN TSD. €
Hamburg	17.090	14.909	0,0	1.245
Leipzig	7.583	13.487	0,0	1.267
Bad Honnef	43.475	6.366	0,0	474
Neuss	40.063	15.500	0,0	660
Königs Wusterhausen	46.599	3.973	100	0
Wilhelmshaven	19.371	28.000	24,3	3.150



ESCHBORN – RUDOLF-DIESEL-STRASSE 5–7

BASISDATEN

Gesamtfläche	7.863,87 qm
Büro	7.499,61 qm
Lager	364,26 qm
Grundstück	5.199,00 qm
Stellplätze	186
Baujahr	1995

OBJEKT

Das Bürogebäude besteht aus zwei eigenständigen Gebäuden mit je 3.750 qm Mietfläche, verteilt auf fünf Geschosse. Des Weiteren verfügt das Objekt über eine zweigeschossige Tiefgarage mit direktem Zugang zu den Büroflächen.

LAGE

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen des Rhein-Main-Gebietes. Eschborn ist eine erstklassige Büroadresse mit perfekter Anbindung an die Finanzmetropole Frankfurt am Main. Viele sehr namhafte Unternehmen und Dienstleister, wie z. B. die Deutsche Börse, haben ihren Hauptsitz in Eschborn, was unter anderem für die Zentralität und Bedeutsamkeit des Standortes steht.



ERLANGEN – PAUL-GOSSEN-STRASSE 100

BASISDATEN

Gesamtfläche	47.055,00 qm
Büro	46.849,62 qm
Lager	205,38 qm
Grundstück	35.984,00 qm
Stellplätze	631
Baujahr	2008

OBJEKT

Das Bürogebäude besteht aus drei Gebäudeteilen mit jeweils neun Etagen sowie einem Zwischengebäude und einem siebengeschossigen Parkhaus. Unser Ankermieter, die AREVA-Gruppe (88 Prozent der Mietfläche), ist ein französischer Industriekonzern, der auf dem Gebiet der Herstellung und des Verkaufes von Energieerzeugungsanlagen tätig ist.

LAGE

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

BASISDATEN

Gesamtfläche	7.148,43 qm
Einzelhandel	2.562,41 qm
Büro	4.061,33 qm
Lager	524,69 qm
Grundstück	4.001,00 qm
Stellplätze	21
Baujahr	1910



FRANKFURT AM MAIN – DÜSSELDORFER STRASSE 1–7/
POSTSTRASSE 2–4

OBJEKT

Bei dem denkmalgeschützten Objekt, welches sich direkt gegenüber dem Frankfurter Hauptbahnhof befindet, handelt es sich um das ehemalige Hotel „Hohenzollern“, welches in ein Multitenant-Büro- und -Geschäftshaus umgewandelt wurde. Über fünf Etagen stehen ca. 7.000 qm vermietbare Fläche zur Verfügung, die in Büroflächen in den Obergeschossen und Einzelhandels- und Gastronomieflächen im Erdgeschossbereich aufgeteilt sind.

LAGE

Frankfurt am Main verfügt über eine exzellente Infrastruktur. Über die umliegenden Autobahnen A 3, A 5 und A 661 besteht eine optimale Verbindung in alle Himmelsrichtungen. Sämtliche namhaften Finanzdienstleister und Banken sind in Frankfurt am Main ansässig.



ABENSBERG – STRAUBINGER STRASSE 42

BASISDATEN

Gesamtfläche	23.360,00 qm
Vermietbare Fläche	11.502,00 qm
Baujahr	1990
Modernisierung	2012–2015
Stellplätze	276
Kaufkraftindex	101 %
Zentralitätskennziffer	137,3

OBJEKT

Das zweigeschossige Einkaufszentrum zeichnet sich durch seine etablierte Lage aus. Diverse größere und kleinere Flächenangebote verfügen über einen hohen Standard und richten sich an ein breites Spektrum an Mietern. Über 70 Fachgeschäfte und große Fachmärkte in nur einem Gebäude schaffen Anreize für unterschiedlichste Käufergruppen.

LAGE

Das Objekt befindet sich in Abensberg im niederbayerischen Landkreis Kelheim und liegt etwa 30 km südwestlich von Regensburg. Der Standort Abensberg mit seinem Einkaufszentrum und den umliegenden Obi-, Edeka- und A.T.U-Filialen hat sich seit vielen Jahren fest etabliert und zeichnet sich durch seine geringe Arbeitslosenquote von 1,8 Prozent aus. Die günstige Lage an der Autobahn A 93 und die direkte Anbindung an die B 16 gewährleisten eine schnelle Erreichbarkeit.



BASISDATEN

Gesamtfläche	19.371,00 qm
Vermietbare Fläche	27.514,00 qm
Baujahr	1997
Stellplätze	623
Kaufkraftindex	89,9 %
Zentralitätskennziffer	116,6

WILHELMSHAVEN – BAHNHOF WILHELMSTRASSE 10

OBJEKT

Die Nordseepassage ist ein zweistöckiges Einkaufszentrum mit einem angegliederten Bürotrakt in einer guten Lage unmittelbar an der Jadebucht. Seit 1997 hat sich das Einkaufszentrum in Wilhelmshaven etabliert und sich auch in der Umgebung einen Namen gemacht. Das Gebäude ist rund um den Bahnhof Wilhelmshaven gebaut und schließt ihn so optimal ein. Die Nordseepassage verzeichnet über 22.000 Besucher durchschnittlich pro Tag.


LAGE

Über die A 29 und B 210 ist Wilhelmshaven gut an das regionale Straßennetz angebunden, genauso wie an das Schienennetz der Bahn. Darüber hinaus verfügt die Stadt über ein dichtes Netz an Stadt- und Regionalbuslinien. Das Einkaufszentrum Nordseepassage ist mit seiner Lage im Innenstadtbereich eine etablierte Größe der Stadt und im Bewusstsein der Einwohner.

7.800 qm

VERMIETBARE FLÄCHE





Business-Center
Rudolf-Diesel-Straße
in Eschborn

KONZERNLAGEBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

23	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
23	Unternehmensstruktur und Strategie
24	Beteiligungen
25	WIRTSCHAFTSBERICHT
25	Gesamtwirtschaftliche Lage
27	Geschäftsverlauf
28	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
30	PROGNOSEBERICHT
30	Allgemeine Wirtschaft
30	Branchenumfeld Bürovermietungs- und Investmentmarkt
31	Strategische Ausrichtung
31	Voraussichtliche Entwicklung und Ausblick
32	RISIKO- UND CHANCENBERICHT
32	Externe Risiken
33	Operative Risiken
33	Finanzwirtschaftliche Risiken
34	Strategische Risiken
34	Zusammenfassende Darstellung der Risikolage
34	Chancen der künftigen Entwicklung
34	ABHÄNGIGKEITSBERICHT

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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

Bei Core-Plus-Immobilien steht die Anlage in bereits bestehende und vermietete Immobilien im Vordergrund. Bei der Auswahl von Standorten kommen solche mit künftigem Entwicklungspotenzial in Betracht, bei denen kurzfristige Mietvertragslaufzeiten gesucht werden, um bei Neuvermietungen durch die Steigerung der Mieterträge eine Wertschöpfung zu erzielen. Als Value-Added-Immobilien bezeichnet man das Investment in meistens unterbewertete Märkte und Objekte. Ziel ist es dann, diese Immobilien durch Renovierungsmaßnahmen und gegebenenfalls Mieterwechsel neu im Markt zu positionieren. Hierdurch 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 im Hinblick auf veränderte Nutzungsprofile
- Realisierung von Wertsteigerungen
- größtmögliche Optimierung der Eigenkapitalrendite durch eigenes Portfoliomanagement mit großem Know-how im Bereich des Asset- und Property-Managements
- Finanzierung durch Banken und öffentliche Kapitalmärkte (Bonds und Wandelschuldverschreibungen)

BETEILIGUNGEN

Die Immobilien der GATEWAY werden jeweils mit einer eigenen Objektgesellschaft (SPV) erworben. Folgende Beteiligungen gehörten im Geschäftsjahr 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 94,5 % 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 notariellem 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 Hamburg, Leipzig, Bad Honnef, Neuss und Königs Wusterhausen erworben. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 144.611 qm bei einer derzeit 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 01. März 2016 hat die GATEWAY 100 % der Geschäftsanteile einer Vorratsgesellschaft der Gateway Zehnte erworben. Die Gateway Zehnte hat mit Kaufvertrag vom 08. August 2016 ein Büro- und Geschäftshaus in Frankfurt am Main, gegenüber dem Hauptbahnhof, erworben. 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 Geschäftsanteile 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 ihre 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 06. 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 der GATEWAY zugehörigen Immobilien und fremden Grundstücken und Gebäuden.

WIRTSCHAFTSBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die deutsche Wirtschaft hat ihren konstanten Wachstumskurs auch im Jahr 2016 fortgeführt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg 2016 um 1,7 % an, insbesondere gestützt von der Binnenkonjunktur durch anhaltend hohen Privatkonsum und erhöhte Konsumausgaben des Staates. In absoluten Zahlen lag das BIP 2016 bei 3,1 Bio. €. Der Wirtschaftsbereich mit dem größten Anteil war der Dienstleistungssektor mit 68,9 %, dies entspricht ca. 2,2 Bio. €. Die Arbeitslosenquote ging weiter auf nunmehr 6,1 % zurück (Quelle: Statista).

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.

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN¹⁾

	2013	2014	2015	2016	2017 ²⁾
BIP-Wachstum (in %)	0,3	1,6	1,5	1,7	1,5
Arbeitslosenquote (ILO, in %)	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\$/€ (Mittelwert)	1,33	1,33	1,11	1,10	1,06
US\$/€ (Jahresende)	1,32	1,38	1,21	1,06	1,05
Zinsen: 3 Monate (in %)	0,3	0,1	-0,1	-0,3	-0,2
Zinsen: 10 Jahre (in %)	1,9	0,5	0,6	0,5	1,1

¹⁾ Jährliche Wachstumsrate, sofern nicht anders angegeben.

²⁾ Prognose.

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

DER MARKT FÜR BÜROIMMOBILIEN

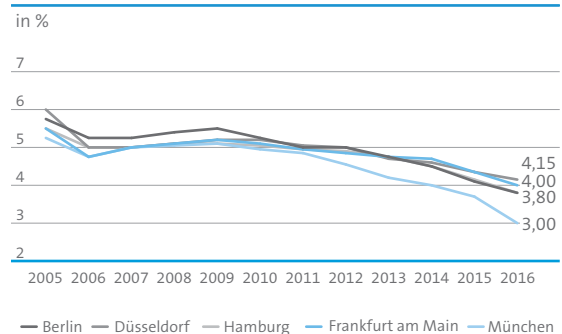
Der Bürovermietungsmarkt in den sieben größten deutschen Immobilienzentren Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart beendete das Jahr 2016 mit einem Flächenumsatz von ca. 3,9 Mio. qm. Hier wurde ein Umsatzanstieg von 11,5 % im Vergleich zum Vorjahr erzielt. Stuttgart liegt im Vergleich mit einem Anstieg von rd. 48 % an vorderster Stelle. Frankfurt am Main 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.

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 am Main 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 € und 37,50 € pro qm. Der Durchschnitt der Mieten lag zwischen 11,85 € und 18,70 € pro qm. An den Standorten Frankfurt am Main und Köln waren die Bürospitzenmieten leicht rückläufig. Aufgrund der Entwicklung des Bürovermietungsmarktes sind Büroimmobilien die beliebteste Asset-Klasse unter den Investoren. 24,7 Mrd. € wurden vergangenes Jahr hier investiert (Quelle: Colliers). Die folgende

Grafik zeigt den Rückgang der Renditen in den letzten zehn Jahren.

BÜRO SPITZENRENDITE



Quelle: Cushman & Wakefield LLP, Q4 2016.

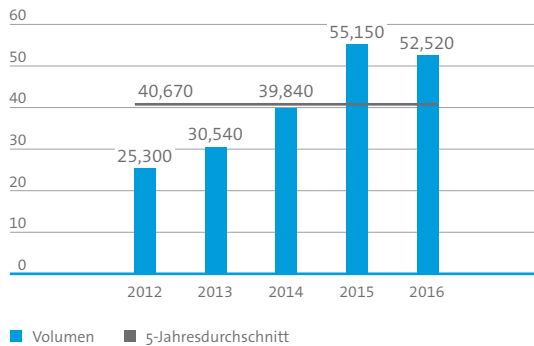
INVESTMENTMARKT GEWERBEIMMOBILIEN
DEUTSCHLAND

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 zu schaffen. Vier von fünf der größten Transaktionen innerhalb Europas fanden 2016 in Deutschland statt (Quelle: Savills).

INVESTMENTVOLUMEN GEWERBEIMMOBILIEN DEUTSCHLAND

in Mrd. €



Quelle: Cushman & Wakefield LLP, Q4 2016.

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 Aufsichtsrates beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bareinlagen unter Gewährung eines mittelbaren Bezugsrechtes um bis zu 18.150.000 € auf bis zu 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 1,00 € je Aktie zu erhöhen. Die neuen Aktien wurden zu einem Bezugspreis von 1,05 € ausgegeben und sind ab dem 01. 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 02. 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 30.000.000,00 € mit einer Laufzeit von längstens zwanzig Jahren auszugeben und den Inhabern bzw. Gläubigern dieser Schuldverschreibungen Wandlungs- bzw. Optionsrechte für auf den Inhaber lautende Stückaktien der Gateway Real Estate AG mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von insgesamt bis zu 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 mbH 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.

Die Gateway Zehnte hat mit Kaufvertrag vom 08. 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.

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 3,3 Mio. € angezahlt. Es war vorgesehen, dass diese Anzahlung im Falle der Zahlung des Restkaufpreises auf den Kaufpreis angerechnet wird. Zum 04. 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 Erwerbes 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 06. 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 für das zweite 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.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Der Konzernabschluss der börsennotierten GATEWAY zum 31. Dezember 2016 wurde auf freiwilliger Basis nach den zum 31. Dezember gültigen IFRS (einschließlich der Interpretationen des IFRS 10), wie sie von der EU übernommen wurden, und den nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften, wie sie in der EU für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend sind, aufgestellt.

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

VERMÖGENSLAGE

Der Konzern weist zum 31. Dezember 2016 eine Bilanzsumme von 139,9 Mio. € aus (Vj. 10,8 Mio. €). Die Veränderung der Bilanzstruktur ist wesentlich bedingt durch die Zugänge bei den Renditeimmobilien sowie die Finanzierung der Immobilienerwerbe. Weiterhin ergaben sich Zugänge im Bereich der assoziierten Unternehmen sowie Abgänge im Bereich der Vorräte (zur Veräußerung

gehaltene Wohneinheiten sowie die 2016 abgegangene Photovoltaikanlage). Neue Projekte im Bereich der Herstellung von Logistikimmobilien, die unter den Vorräten ausgewiesen werden, hatten 2016 noch keine wesentliche Auswirkung auf die Bilanz der GATEWAY, da sie sich nach wie vor in einem sehr frühen Entwicklungsstadium befinden.

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich im Geschäftsjahr 2016 deutlich um 114,0 Mio. € auf 120,8 Mio. €. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus dem Zugang der Gewerbeimmobilien in Frankfurt am Main und Erlangen (100,5 Mio. €), der Marktbewertung der Renditeimmobilien zum 31. Dezember 2016 (11,7 Mio. €) sowie aktivierter latenter Ertragsteuerforderungen aus der Nutzung von Verlustvorträgen (1,0 Mio. €).

Die kurzfristigen Vermögenswerte erhöhten sich um 15,0 Mio. € auf 19,1 Mio. €. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der liquiden Mittel um 17,0 Mio. €, der Erhöhung der laufenden Ertragsteuerforderungen um 0,6 Mio. € sowie der Verminderung der Vorräte um 2,4 Mio. € aufgrund des Abgangs der Photovoltaikanlage.

FINANZLAGE

Die GATEWAY weist bei einem um 24,9 Mio. € erhöhten Eigenkapital und einer um 129,1 Mio. € erhöhten Bilanzsumme eine leicht verbesserte Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2016 von 19,1 % (Vj. 17,0 %) aus. Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert in Höhe von 18,6 Mio. € aus der Kapitalerhöhung sowie in Höhe von 6,3 Mio. € aus dem positiven Konzernergebnis.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten mit 32,6 Mio. € (Vj. 0,0 Mio. €) die bis 2021 laufenden Unternehmensanleihen sowie mit 64,8 Mio. € (Vj. 3,2 Mio. €) den langfristigen Teil der Bankfinanzierungen für die Renditeimmobilien, die hauptsächlich 2016 aufgenommen wurden.

Weiterhin werden unter den langfristigen Schulden die latenten Ertragsteuerschulden mit 5,0 Mio. € (Vj. 0,2 Mio. €) ausgewiesen, die überwiegend aus der Marktwertanpassung der Renditeimmobilien resultieren.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten beinhalten im Wesentlichen die Bankfinanzierung für die 2015 erworbene Gewerbeimmobilie in Eschborn, die eine vertraglich

vereinbarte Laufzeit bis Mai 2017 hat (3,2 Mio. €), sowie den kurzfristigen Anteil der Bankfinanzierungen der übrigen Gewerbeimmobilien (2,8 Mio. €).

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stiegen um 0,3 Mio. € auf 1,8 Mio. €, was im Wesentlichen bedingt ist durch die Nebenkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Gewerbeimmobilien.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten verminderten sich um 1,1 Mio. € auf 2,9 Mio. €, was sich im Wesentlichen durch die Auflösung der Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen für die Photovoltaikanlage (2,2 Mio. €) sowie die sukzessive Rückzahlung von Fördermitteln (0,2 Mio. €) begründet. Dagegen erhöhten sich die Verbindlichkeiten aufgrund ausstehender Einlageverpflichtungen und Kosten gegenüber dem Joint-Venture-Partner im Zusammenhang mit der Beteiligung an der GAM Retail Holding und den weiteren Objektgesellschaften um 1,0 Mio. €.

Die notwendige Liquidität des Konzerns bestimmt sich durch die Investitionen in Immobilien, die Anzahl der akquirierten Projektentwicklungen sowie die laufenden Kosten der Gesellschaft. Hierfür erhält die Gesellschaft finanzielle Mittel durch Begebung von Anleihen, durch Darlehen seitens der Großaktionärin und bei Immobilienkäufen sowie laufenden Projektentwicklungen durch Finanzierungen seitens deutscher Kreditinstitute. Der Stand der liquiden Mittel erhöhte sich zum 31. Dezember 2016 um 17,0 Mio. € auf 17,9 Mio. €. Wesentliche Ursachen für diese Veränderung sind die im Juni durchgeführte Kapitalerhöhung (Zufluss 18,6 Mio. €) sowie die im Juni ausgegebenen Unternehmensanleihen (Zufluss 33,6 Mio. €).

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

Die Erhöhung der liquiden Mittel im Vergleich zum Vorjahr setzt sich zusammen aus den nachfolgend dargestellten Cashflows:

in Mio. €			
	31.12.2016	31.12.2015	VERÄND.
Liquide Mittel am Ende der Periode	17,9	0,9	17,0
	01.01.– 31.12.2016	01.01.– 31.12.2015	VERÄND.
Cashflow			
aus der laufenden Geschäftstätigkeit	1,0	2,6	-1,6
aus der Investitionstätigkeit	-104,0	-5,4	-98,6
aus der Finanzierungstätigkeit	120,0	1,5	118,5
Gesamt	17,0	-1,3	18,3

Die Abnahme des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit auf 1,0 Mio. € (Vj. 2,6 Mio. €) resultiert im Wesentlichen aus vorausgezahlten Zinsen in Form von einmaligen Bearbeitungsentgelten für die Aufnahme der Bankfinanzierungen (1,4 Mio. €) sowie vorausgezahlten Steuern, die wiedererstattet werden (0,7 Mio. €). Aus dem Vermietungsgeschäft konnten aufgrund der relativ kurzen Laufzeit noch keine wesentlichen operativen Zahlungsüberschüsse generiert werden.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit von -104,0 Mio. € (Vj. -5,4 Mio. €) ergibt sich im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr getätigten Investitionen in Gewerbeimmobilien.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beläuft sich 2016 auf 120,0 Mio. € (Vj. 1,5 Mio. €). Er resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme von langfristigen Finanzverbindlichkeiten (Bankfinanzierungen und Unternehmensanleihen) von 104,1 Mio. € sowie Einzahlungen aus der erfolgten Kapitalerhöhung von 18,6 Mio. €, denen Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten von 2,7 Mio. € gegenüberstehen.

ERTRAGSLAGE

Die 2016 erzielten Umsatzerlöse von 6,8 Mio. € (Vj. 1,1 Mio. €) basieren im Wesentlichen auf der Vermietung von Gewerbeimmobilien (4,4 Mio. €) bzw. der Veräußerung der Photovoltaikanlage (2,3 Mio. €). Die Gesamtleistung entfällt mit 4,7 Mio. € nahezu ausschließlich auf Gewerbeimmobilien. Das Betriebsergebnis entfällt mit 11,0 Mio. € ebenfalls zum größten Teil auf die

Gewerbeimmobilien. Hauptbestandteile des Betriebsergebnisses bildeten mit 11,7 Mio. € das Bewertungsergebnis für die Gewerbe-/Renditeimmobilien, mit 3,1 Mio. € das Bewirtschaftungsergebnis für die Gewerbeimmobilien sowie mit –3,8 Mio. € das Veräußerungsergebnis (Abgangsverlust für die Immobilien in Bad Waldsee). Die Segmente Wohnimmobilien (0,1 Mio. €) bzw. übrige Aktivitäten/Photovoltaikanlage (0,1 Mio. €) waren für das Betriebsergebnis von untergeordneter Bedeutung. Das Segment Logistikimmobilien und Holding-Tätigkeit wies unter Berücksichtigung des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen (3,4 Mio. €) sowie Konsolidierungseffekten (4,3 Mio. €) ein Betriebsergebnis von –1,9 Mio. € aus.

Die Aufwendungen für Personal haben sich 2016 um 0,7 Mio. € auf 1,1 Mio. € erhöht.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich 2016 um 4,3 Mio. € auf 5,2 Mio. €. Die Erhöhung resultiert überwiegend aus dem Verlust für die geleisteten Anzahlungen und Nebenkosten für die Gewerbeimmobilie in Bad Waldsee (3,8 Mio. €). Im Übrigen betreffen die Kosten im Wesentlichen Kosten für assoziierte Unternehmen (0,4 Mio. €), Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten (0,4 Mio. €) sowie Raumkosten (0,2 Mio. €).

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

Der Konzern erzielte 2016 ein Gesamtergebnis von 6,3 Mio. € (Vj. –0,3 Mio. €). Das um nicht nachhaltige Effekte, wie das Ergebnis aus der Marktbewertung der Renditeimmobilien, abzüglich latenter Steuern (8,0 Mio. €), und den Abgangsverlust aus der Gewerbeimmobilie Bad Waldsee (3,8 Mio. €), bereinigte operative Ergebnis beläuft sich auf 2,1 Mio. € und liegt damit deutlich über dem bereinigten operativen Ergebnis des Vorjahres. Die Prognose, aus der Vorperiode ein leicht positives operatives Ergebnis zu erzielen, wurde damit übertroffen.

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

Die Bilanzsumme hat sich 2016 gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht. Begründend hierfür waren die erfolgten Investitionen in Gewerbeimmobilien bei gleichzeitiger Aufnahme entsprechender Objektfinanzierungen (rd. 70 % der Investitionssumme). Die Eigenmittel wurden aus der Kapitalerhöhung (18,6 Mio. €) bzw. der Ausgabe von Unternehmensanleihen (32,6 Mio. €) zur Verfügung gestellt. Die verbleibende Liquidität von 17,9 Mio. € deckt in etwa die Hälfte der benötigten Eigenmittel für die 2017 zu leistenden Kaufpreise für weitere Gewerbeimmobilien. Auch in Zukunft ist die Gesellschaft somit auf die Gewährung von Darlehen sowie Barkapitalerhöhungen bzw. die Ausgabe von Unternehmensanleihen angewiesen, um ihr dynamisches Wachstum zu finanzieren.

PROGNOSEBERICHT

ALLGEMEINE WIRTSCHAFT

Die deutsche Wirtschaft soll 2017 die positive Entwicklung aus dem Jahr 2016 moderat fortsetzen. Demnach dürfte sich das BIP leicht um 1,5 % erhöhen (Quelle: Statistisches Bundesamt). Wachstumstreiber bleiben die weiterhin lebhaft 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 Asset-Klasse 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 Mrd. € im ersten Halbjahr prognostiziert, welches rd. 1,3 Mrd. € 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. € prognostiziert (Quelle: Savills).

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.

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 Konzernabschluss mit einem annähernd gleichbleibenden positiven Ergebnis und der damit guten Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Vergleich zu 2016 zu rechnen. Der Vorstand geht davon aus, dass insbesondere durch positive Erträge der Tochtergesellschaften, insbesondere solche, die dann schon mehr als 12 Monate zur Unternehmensgruppe der GATEWAY gehören, positive Gewinnbeiträge geleistet werden können und der Jahresüberschuss weiterhin positiv beeinflusst werden kann.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

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

EXTERNE RISIKEN

GESAMTWIRTSCHAFT UND IMMOBILIENBRANCHE

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

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

Ein erhöhter Wettbewerb zwischen den im Markt agierenden Immobilieninvestoren könnte dazu führen, dass neue Immobilienprojekte gar nicht mehr bzw. nur gegen niedrigere Gewinnmargen realisiert werden. 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 von der allgemeinen Entwicklung der konjunkturellen Lage und des Immobilienmarktes sowie von 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 anderer gesetzlicher Regelungen. Diese können schwerwiegende Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Unternehmens haben. Darüber hinaus bestehen Risiken aus Änderungen der Gesetzgebung oder der Rechtsprechung hinsichtlich der Tatsache, dass die Aktien des Unternehmens im Freiverkehr der Börse Stuttgart notiert sind. So könnte der Geschäftsverlauf des Unternehmens beispielsweise durch Anfechtungsklagen gegen Beschlüsse einer Hauptversammlung oder Kosten infolge der Nichtbeachtung von Regularien beeinträchtigt werden. Das Risiko wird jedoch als gering eingeschätzt.

RECHTLICHE RISIKEN

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

Jede Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber der GATEWAY-Gruppe – insbesondere dann, wenn kein Rückgriff auf einen Dritten genommen werden kann – könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die 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 mit der Implementierung einer Vertretungsregelung, wird dieses Risiko als gering eingeschätzt. Die Auswirkung ist vom Einzelfall abhängig.

IT-RISIKEN

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

IMMOBILIENVERMIETUNG

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

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

Weitere Objektrisiken resultieren aus der Abnutzung der Immobilien und damit zusammenhängenden Kosten für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Daneben besteht die Gefahr, dass diese Kosten nicht an die Mieter durch eine etwaige Anpassung des Mietzinses weitergereicht werden können.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken aus der 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.

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 ihre erfolgreiche Integration in die Unternehmensstruktur. Sollte die Integration der erworbenen oder zu erwerbenden Immobilien scheitern, könnte dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und die 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 die Risiken, die sich aus dem operativen Geschäft ergeben. Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht. Die GATEWAY-Gruppe sieht sich in der Lage, risikosteigernde Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt rechtzeitig zu erkennen und in ihrer Unternehmensplanung angemessen zu reagieren.

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

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

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

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

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 01. Januar bis 30. Juni 2016 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 01. Juni 2017

(Der Vorstand)

KONZERNABSCHLUSS

36	KONZERNBILANZ
38	KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG
39	KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG
40	KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG
42	KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG
44	KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016
44	1 Grundlegende Informationen
44	2 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
53	3 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten
57	4 Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Bilanzierung
58	5 Segmentberichterstattung
59	6 Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses
69	BESTÄTIGUNGSVERMERK

KONZERNBILANZ (IFRS)

ZUM 31. DEZEMBER 2016

AKTIVA

in €

	ANHANG	31.12.2016	31.12.2015
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	2.4/6.1	17.012,00	0,00
Sachanlagen	2.5/6.2	50.754,00	39.381,00
Renditeimmobilien	2.7/6.3	118.298.200,64	6.482.000,00
Anteile an assoziierten Unternehmen	2.8/6.4	1.232.468,20	0,00
Latente Ertragsteuerforderungen	2.16/6.11	1.197.000,00	171.000,00
		120.795.434,84	6.692.381,00
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	2.11/6.5	261.096,18	2.673.066,47
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.12/6.6	27.306,96	8.202,77
Laufende Ertragsteuerforderungen	2.16	774.767,33	157.726,00
Sonstige kurzfristige Forderungen	2.12/6.6	195.656,88	322.172,36
Liquide Mittel	2.13/6.7	17.871.072,84	949.381,64
		19.129.900,19	4.110.549,24
		139.925.335,03	10.802.930,24

PASSIVA

in €

	ANHANG	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	6.8	21.175.000,00	3.025.000,00
Kapitalrücklage	6.8	483.413,80	53.155,84
Kumuliertes Konzernergebnis	6.8	5.039.582,01	-1.242.188,74
Langfristige Schulden		26.697.995,81	1.835.967,10
Finanzverbindlichkeiten	2.14/6.9	97.440.975,25	3.217.870,86
Latente Ertragsteuerschulden	2.15/6.11	4.998.000,00	296.000,00
		102.438.975,25	3.513.870,86
Kurzfristige Schulden			
Finanzverbindlichkeiten	2.15/6.9	6.083.834,26	0,00
Laufende Ertragsteuerschulden	2.16	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	2.15/6.10	1.781.407,85	1.451.598,98
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.15/6.10	2.923.121,86	4.001.493,30
		10.788.363,97	5.453.092,28
		139.925.335,03	10.802.930,24

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG (IFRS)

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

in €		ANHANG	2016	2015
Umsatzerlöse	6.12		6.849.644,69	1.066.970,06
Bestandsveränderungen	6.13		-2.316.730,10	80.312,50
Sonstige betriebliche Erträge	6.16		303.964,85	130.273,16
Gesamtleistung			4.836.879,44	1.277.555,72
Materialaufwand	6.14		-1.115.596,85	-946.765,79
Personalaufwand	6.15		-1.067.546,99	-352.997,55
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien	6.3		11.691.831,57	1.007.136,48
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen	6.1/6.2		-32.709,61	-10.462,00
Wertminderungen (Impairments)			0,00	-21.760,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.16		-5.244.956,33	-987.745,79
Betriebsergebnis			9.067.901,23	-35.039,72
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	6.17		3.445.018,37	0,00
Zinserträge	3.5		22.961,84	2.958,04
Zinsaufwendungen	3.4		-2.578.110,69	-183.800,58
Finanzergebnis			889.869,52	-180.842,54
Ergebnis vor Ertragsteuern			9.957.770,75	-215.882,26
Ertragsteuern	6.18		-3.676.000,00	-124.046,95
Konzernergebnis			6.281.770,75	-339.929,21
Sonstiges Ergebnis			0,00	0,00
Konzerngesamtergebnis			6.281.770,75	-339.929,21
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend			6.281.770,75	-339.929,21
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend			0,00	0,00
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	6.19		0,48 €	-0,11 €

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG (IFRS)

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

in €		ANHANG	2016	2015
Konzernergebnis			6.281.770,75	-339.929,21
Erfolgswirksam erfasstes Zinsergebnis			2.555.148,85	180.842,54
Erfolgswirksam erfasste tatsächliche Steuern		6.18	0,00	953,05
Wertveränderung der Renditeimmobilien		6.3	-11.691.831,57	-1.007.136,48
Ergebnis aus dem Abgang von Renditeimmobilien			3.805.550,00	0,00
Abschreibungen auf immaterielles Vermögen und Sachanlagen		6.1/6.2	32.709,61	10.462,00
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten		6.17	-3.432.518,37	48.448,78
Gezahlte Beteiligungserträge aus assoziierten Unternehmen und anderen finanziellen Vermögenswerten			2.917.430,00	0,00
Wertminderungen (Impairments)			0,00	21.760,79
Erfolgswirksame Veränderung der latenten Steuern		6.11/6.18	3.676.000,00	125.000,00
Erhaltene Zinsen			22.961,84	2.958,04
Gezahlte Zinsen			-3.691.082,06	-183.800,58
Ertragsteuerzahlungen			-617.041,33	-563.363,81
Veränderung der Forderungen und anderer Aktiva			2.519.381,58	4.484.486,77
Veränderung der Verbindlichkeiten und anderer Passiva			-1.425.027,20	-149.897,48
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			953.452,10	2.630.784,41
Investitionen in immaterielles Vermögen und Sachanlagen		6.1/6.2	-61.094,61	0,00
Investitionen in assoziierte Unternehmen und andere finanzielle Vermögenswerte			-40.915,20	0,00
Investitionen in Renditeimmobilien		6.3	-103.929.919,07	-5.474.863,52
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			-104.031.928,88	-5.474.863,52
Einzahlungen aus der Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten		6.8	18.580.257,96	268.817,44
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten		6.9	104.074.900,00	3.217.870,86
Auszahlungen aus der Tilgung von Finanzverbindlichkeiten		6.9	-2.654.989,98	-1.953.679,42
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			120.000.167,98	1.533.008,88
Zahlungswirksame Veränderungen der liquiden Mittel			16.921.691,20	-1.311.070,23
Liquide Mittel am Anfang der Periode		6.7	949.381,64	2.260.451,87
Liquide Mittel am Ende der Periode		6.7	17.871.072,84	949.381,64

KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG (IFRS)

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

in €

	ANHANG	
Stand 01. Januar 2015		
Kapitalerhöhung		
Verrechnung Emissionskosten für Kapitalerhöhung		
Saldierung Kapitalrücklage mit Verlustvortrag		
Konzerngesamtergebnis 2015		
Stand 31. Dezember 2015		
Kapitalerhöhung	6.8	
Verrechnung Emissionskosten für Kapitalerhöhung	6.8	
Konzerngesamtergebnis 2016		
Stand 31. Dezember 2016		

DEN GESELLSCHAFTERN DES MUTTERUNTERNEHMENS ZUSTEHENDES EIGENKAPITAL

	GEZEICHNETES KAPITAL	KAPITAL- RÜCKLAGE	KUMULIERTES KONZERN- ERGEBNIS	SUMME	MINDERHEITEN- ANTEILE	GESAMT
	2.750.000,00	7.752.027,37	-8.594.948,50	1.907.078,87	0,00	1.907.078,87
	275.000,00	55.000,00	0,00	330.000,00	0,00	330.000,00
	0,00	-61.182,56	0,00	-61.182,56	0,00	-61.182,56
	0,00	-7.692.688,97	7.692.688,97	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	-339.929,21	-339.929,21	0,00	-339.929,21
	3.025.000,00	53.155,84	-1.242.188,74	1.835.967,10	0,00	1.835.967,10
	18.150.000,00	907.500,00	0,00	19.057.500,00	0,00	19.057.500,00
	0,00	-477.242,04	0,00	-477.242,04	0,00	-477.242,04
	0,00	0,00	6.281.770,75	6.281.770,75	0,00	6.281.770,75
	21.175.000,00	483.413,80	5.039.582,01	26.697.995,81	0,00	26.697.995,81

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG (IFRS)

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

in €

2016

	LOGISTIK- IMMOBILIEN UND HOLDING- TÄTIGKEIT	GEWERBE- IMMOBILIEN	WOHN- IMMOBILIEN	ÜBRIGE AKTIVITÄTEN	KONSOLIDIERUNG	KONZERN
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	0,00	4.397.707,39	180.450,00	2.271.487,30	0,00	6.849.644,69
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	254.021,44	48.659,76	0,00	0,00	-302.681,20	0,00
Umsatzerlöse	254.021,44	4.446.367,15	180.450,00	2.271.487,30	-302.681,20	6.849.644,69
Gesamtleistung	450.528,10	4.670.364,86	238.325,04	-74.997,93	-447.340,63	4.836.879,44
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-6.210.193,66	11.007.228,52	73.794,30	-74.997,93	4.272.070,00	9.067.901,23
darin enthalten:						
Wertveränderung der Renditeimmobilien	0,00	11.691.831,57	0,00	0,00	0,00	11.691.831,57
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-16.150,09	-16.559,52	0,00	0,00	0,00	-32.709,61
Wertminderungen (Impairments)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Segmentvermögen	54.533.692,61	123.223.336,76	182.448,82	0,00	-38.014.143,16	139.925.335,03
Segmentschulden	0,00	153.844.098,73	1.513.417,89	0,00	-42.130.177,40	113.227.339,22
Segmentinvestitionen	0,00	-104.031.928,88	0,00	0,00	0,00	-104.031.928,88

2015						
LOGISTIK- IMMOBILIEN UND HOLDING- TÄTIGKEIT	GEWERBE- IMMOBILIEN	WOHN- IMMOBILIEN	ÜBRIGE AKTIVITÄTEN	KONSOLIDIERUNG	KONZERN	
7.873,52	513.496,54	545.600,00	0,00	0,00	1.066.970,06	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
7.873,52	513.496,54	545.600,00	0,00	0,00	1.066.970,06	
376.809,39	294.793,01	605.953,32	0,00	0,00	1.277.555,72	
-936.112,25	1.192.561,87	-110.858,61	-28.000,12	-152.630,61	-35.039,72	
0,00	1.007.136,48	0,00	0,00	0,00	1.007.136,48	
-10.462,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-10.462,00	
0,00	0,00	0,00	-21.760,79	0,00	-21.760,79	
3.908.041,43	6.687.729,31	299.348,09	2.478.638,80	-2.570.827,39	10.802.930,24	
1.441.102,58	4.862.374,91	1.577.718,85	3.545.413,69	-2.459.646,89	8.966.963,14	
0,00	5.474.863,52	0,00	0,00	0,00	5.474.863,52	

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2016

1 GRUNDLEGENDE INFORMATIONEN

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

Die in das Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main unter HRB 93304 eingetragene GATEWAY hat ihren Sitz und ihre Geschäftsadresse in The Square, Zugang 13, Am Flughafen, 60549 Frankfurt am Main. Muttergesellschaft und Mehrheitsaktionär der GATEWAY war bis zum 21. Juni 2016 die HPI Helvetic Private Investments AG, Wollerau, Schweiz (im Folgenden auch kurz „HPI“ genannt).

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

Der Konzernabschluss wurde am 01. Juni 2017 vom Vorstand der Gesellschaft erstellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, am 07. Juni 2017 zur Veröffentlichung genehmigt.

2 WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

2.1 GRUNDLAGEN

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 wurde auf freiwilliger Basis nach den zum 31. Dezember 2016 gültigen IFRS (einschließlich der Interpretationen des IFRS 1C), wie sie von der EU übernommen wurden, und den nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften, wie sie in der EU für kapitalmarktorientierte Unternehmen verpflichtend sind, aufgestellt.

Die Anforderungen der IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert.

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

Die der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

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

STANDARD	INHALT
Änderungen zu IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Anwendungen der Ausnahme von der Konsolidierungspflicht auf Investmentgesellschaften
Änderungen zu IAS 1	Initiative zur Verbesserung von Angabepflichten
Verbesserungen zu IFRS 2012–2014	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 5, IFRS 7, IAS 19, IAS 34
Klarstellung zu IAS 16 und IAS 38	Leitlinien zur Wahl von Abschreibungsmethoden, insbesondere erlösbasierte Methoden
Änderungen zu IFRS 11	Bilanzierung von Erwerben von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten

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

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

STANDARD	INHALT	ERSTANWENDUNG VERPFLICHTEND FÜR GESCHÄFTS- JAHRE BEGINNEND AB
EU-Endorsement erfolgt		
IFRS 9	Finanzinstrumente	01.01.2018
IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018

STANDARD	INHALT	ERSTANWENDUNG VERPFLICHTEND FÜR GESCHÄFTS- JAHRE BEGINNEND AB
EU-Endorsement noch ausstehend		
Änderungen zu IAS 7	Kapitalflussrechnungen: Angabeninitiative	01.01.2017
Änderungen zu IAS 12	Ertragsteuern: Klarstellungen	01.01.2017
Verbesserungen zu IFRS 2014–2016	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 12	01.01.2017
Verbesserungen zu IFRS 2014–2016	Änderungen und Klarstellungen an IFRS 1 und IAS 28	01.01.2018
Klarstellungen zu IFRS 15	Umsatzerlöse aus Verträgen mit Kunden	01.01.2018
Änderungen zu IFRS 2	Anteilsbasierte Vergütung	01.01.2018
Änderungen zu IFRS 4	Finanzinstrumente und Versicherungsverträge	01.01.2018
IFRIC 22	Geschäftsvorfälle in fremder Währung	01.01.2018
Änderungen zu IAS 40	Umgliederung	01.01.2018
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	unbestimmt

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

Die Beträge in den Erläuterungen und tabellarischen Übersichten werden im Wesentlichen in Tausend Euro (Tsd. €) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Durch die Darstellung in Tsd. € kann es zu Rundungsdifferenzen sowohl in den einzelnen Tabellen des Konzernanhangs als auch im Vergleich der Werte des Konzernanhangs mit den übrigen Abschlussbestandteilen kommen.

2.2 KONSOLIDIERUNG

A) TOCHTERUNTERNEHMEN

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

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

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS 3 nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbes entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt zuzüglich – soweit der Unternehmenserwerb noch den Regelungen des IFRS 3 (2004) unterlag – der dem Erwerb direkt zurechenbaren Kosten zum Zeitpunkt des Erwerbes der Kontrolle. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte,

Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der Minderheitenanteile. Der Überschuss der Anschaffungskosten über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der negative Unterschiedsbetrag direkt in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

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

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

B) KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

TOCHTERUNTERNEHMEN	SITZ	GESCHÄFTSTÄTIGKEIT	BETEILIGUNGSQUOTE IN %
Gateway Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Asset Management GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
ABK Wohnraum GmbH & Co. KG	Leipzig	Wohnimmobilien	94,50
Gateway Erste GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Zweite GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Vierte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Fünfte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Sechste GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Siebte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Achte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Neunte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Zehnte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Elfte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Zwölfte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Dreizehnte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00
Gateway Vierzehnte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00

Die Hanseatische Immobilien Börse HIB GmbH, Hamburg, wurde 2016 entkonsolidiert. Hieraus ergab sich keine wesentliche Auswirkung mehr auf das Ergebnis der GATEWAY. Die Löschung der HIB erfolgte mit Eintragung im Handelsregister am 03. August 2016.

Für die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften entspricht der Abschlussstichtag dem des Mutterunternehmens. Die vorstehend als

Tochtergesellschaften angeführten Personenhandels-gesellschaften, die in den Konzernabschluss einbezogen werden, sind nach § 264b HGB von den für Kapitalgesell-schaften geltenden Aufstellungs-, Prüfungs- und Offen-legungspflichten für Jahresabschluss und Lagebericht befreit.

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

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

Für diese Gesellschaften ergeben sich zum 31. Dezember 2016 folgende aggregierte Finanzinformationen:

in Tsd. €

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN	VERMÖGENSWERTE	SCHULDEN	EIGENKAPITAL	ERGEBNIS
GAMWAY Holding GmbH ¹⁾	–	–	–	–
GAM Retail Portfolio Holding GmbH	5.637	77	5.560	10.196
Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG	55	669	–614	–614
Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt UG	500	1.302	–802	–801
Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG	11	282	–271	–270
Retail Portfolio Düsseldorf Objekt UG	2.281	2.424	–143	–142

¹⁾ Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 steht noch aus. 2016 hat die Gesellschaft jedoch keine wesentliche Geschäftsaktivität ausgeübt.

2.3 FUNKTIONALE WÄHRUNG UND FREMDWÄHRUNGSUMRECHNUNG

Die GATEWAY stellt ihren Konzernabschluss in Euro (€) auf. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem die GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften operieren, und ist daher ihre funktionale Währung.

2.4 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

A) GOODWILL

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

B) SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

2.5 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die planmäßigen

Abschreibungen erfolgen linear unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwertes und Zugrundelegung folgender wesentlicher Nutzungsdauern:

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

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

2.6 WERTMINDERUNGEN VON NICHT FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

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

Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrages erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus dem Nettoveräußerungspreis des Vermögenswertes und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert).

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

2.7 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

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

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

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

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

Die Renditeimmobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der

Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu ihren beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilie beitragen.

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

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

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

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

2.8 ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

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

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

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

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

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

2.9 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE (ÜBERBLICK)

Finanzielle Vermögenswerte werden in die folgenden Bewertungskategorien unterteilt:

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

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

2.10 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE (EINZELNE BEWERTUNGSKATEGORIEN)

DARLEHEN UND FORDERUNGEN

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

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

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

2.11 VORRÄTE

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

Die Anschaffungskosten für zum Verkauf bestimmte Immobilien umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen. Die Herstellungskosten für in Ausführung befindliche Bauaufträge umfassen die dem

Entwicklungsprozess direkt zurechenbaren Kosten sowie Fremdkapitalkosten, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen.

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

2.12 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

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

Eine Wertminderung ist dann zu erfassen, wenn objektive Anzeichen dafür vorliegen, dass die fälligen Forderungsbeträge nicht vollständig einbringlich sind.

Die Höhe der Wertminderung ermittelt sich als Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem Barwert der geschätzten zukünftigen Cashflows aus dieser Forderung, diskontiert mit dem Effektivzinssatz. Die Wertminderung wird erfolgswirksam erfasst.

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

2.13 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

2.14 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Sonstige Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung

der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert, und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist. Wenn die Gesellschaft die Erstattung eines zurückgestellten Betrages erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

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

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

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

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

2.16 LATENTE UND LAUFENDE ERTRAGSTEUERN

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

temporäre Unterschiede oder ein Verlustvortrag verwendet werden können.

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

2.17 ERTRAGSREALISATION

Umsatzerlöse umfassen den für den Verkauf von Immobilien in Rechnung gestellten Betrag. Erlöse aus dem Verkauf von Immobilien werden erfasst, wenn die maßgeblichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Käufer übergegangen sind. Dies tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken ein. Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt regelmäßig mit dem Vollzug der Anteilsübertragung.

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

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

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

2.18 LEASINGVERHÄLTNISSE

Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern als Leasingnehmer die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Eigentum am Leasingobjekt trägt, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert. Vermögenswerte aus Finanzierungsleasing werden zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses mit dem niedrigeren Wert aus ihrem

beizulegenden Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen aktiviert. In gleicher Höhe wird zu diesem Zeitpunkt eine Leasingverbindlichkeit unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten erfasst. Der Teil der Leasingverbindlichkeit, der am Bilanzstichtag innerhalb von 12 Monaten fällig wird, ist jeweils in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. In der Folge wird jede Leasingrate unter Berücksichtigung einer konstanten Verzinsung der jeweiligen Leasingrestschuld in einen Zins- und einen Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil der Leasingrate wird erfolgswirksam als Zinsaufwand in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

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

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

2.19 RESIDUALANSPRÜCHE UND DIVIDENDENAUSSCHÜTTUNGEN

Der Konzern hält Anteile an einer Personengesellschaft, an denen Minderheiten beteiligt sind. Bei Personengesellschaften ist aufgrund der Kündigungsrechte der Kommanditisten die Gesellschafterposition grundsätzlich als Schuld zu bilanzieren. Dies betrifft aus Konzernsicht die Minderheitenanteile an Tochtergesellschaften in der Rechtsform der Personengesellschaft.

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

3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

3.1 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

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

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

3.2 KAPITALRISIKOMANAGEMENT

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

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

EIGENKAPITALQUOTE

in Tsd. €		31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital		26.698	1.836
Bilanzsumme		139.925	10.803
Eigenkapitalquote (in %)		19,1	17,0

3.3 KLASSEN DER FINANZINSTRUMENTE NACH IFRS 7

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

in Tsd. €

	31.12.2016			
	BUCHWERT	DAVON IM ANWENDUNGSBEREICH VON IFRS 7	BEWERTUNGSKATEGORIE ¹⁾	FAIR VALUE IM ANWENDUNGSBEREICH VON IFRS 7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	27	27	LaR	27
Sonstige kurzfristige Forderungen	196	124	LaR	124
Liquide Mittel	17.871	17.871	LaR	17.871
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.083	6.017	AmC	6.002
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	97.441	97.507	AmC	97.036
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.781	1.781	AmC	1.781
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.923	2.233	AmC	2.233

¹⁾ AfS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte);

LaR: Loans and Receivables (Darlehen und Forderungen);

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

in Tsd. €

	31.12.2015			
	BUCHWERT	DAVON IM ANWENDUNGS-BEREICH VON IFRS 7	BEWERTUNGS-KATEGORIE ¹⁾	FAIR VALUE IM ANWENDUNGS-BEREICH VON IFRS 7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8	8	LaR	8
Sonstige kurzfristige Forderungen	322	85	LaR	85
Liquide Mittel	949	949	LaR	949
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0	AmC	0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3.218	3.218	AmC	3.218
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.452	1.452	AmC	1.452
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.001	3.106	AmC	3.106

¹⁾ AFS: Available-for-Sale Financial Assets (zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte);

LaR: Loans and Receivables (Darlehen und Forderungen);

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

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente werden nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in (Bewertungs-)Stufen eingeordnet.

Die Einordnung eines Finanzinstrumentes in eine Stufe erfolgt nach der Bedeutung seiner Inputfaktoren für seine Gesamtbewertung und zwar nach der niedrigsten Stufe, deren Berücksichtigung für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich ist. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (d. h. als Preis) oder indirekt (d. h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswertes oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Die in der Konzernbilanz zum beizulegenden Zeitwert erfassten Finanzinstrumente werden sämtlich aufgrund von Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2 bewertet.

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

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

3.4 NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IAS 39 stellt sich wie folgt dar:

in Tsd. €				
	AFS	LAR	AMC	SUMME
Zinserträge	0 (Vj. 0)	18 (Vj. 3)	0 (Vj. 0)	18 (Vj. 3)
Zinsaufwendungen	0 (Vj. 0)	0 (Vj. 0)	-2.578 (Vj. -184)	-2.578 (Vj. -184)
Wertminderungen (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	0 (Vj. 0)	0 (Vj. -3)	0 (Vj. 0)	0 (Vj. -3)
Nettoergebnis	0 (Vj. 0)	18 (Vj. 0)	-2.578 (Vj. -184)	-2.560 (Vj. -184)

3.5 ZINSÄNDERUNGSRISIKO

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

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

in Tsd. €		
	31.12.2016	31.12.2015
Zinsertrag verzinsliche Vermögenswerte	18	3
Veränderungen des sonstigen Kapitals der Gesellschafter	0	0
Gesamt	18	3

Der in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene Zinsaufwand setzt sich wie auch im Vorjahr ausschließlich aus Zinsen aus verzinslichen Schulden in Höhe von 2.578 Tsd. € (Vj. 184 Tsd. €) zusammen. Im Geschäftsjahr wurden keine Finanzierungsaufwendungen als Herstellungskosten in den Vorräten aktiviert. Der entsprechende Finanzierungskostensatz lag im Geschäftsjahr zwischen 1,65 % und 20 %.

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

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

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

in Tsd. €			
	BASIS-PUNKTE	2016	2015
verschiebung des Marktzinnsiveaus	+50	-142	0
	-50	142	0

3.6 AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von über unterschiedliche geografische Gebiete verteilten Kunden. In der Regel handelt es sich um Privatpersonen bzw. Gewerbetreibende, die Immobilien des Konzerns mieten oder erworben haben.

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

ALTERSSTRUKTUR FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		
in Tsd. €		
	31.12.2016	31.12.2015
Nicht überfällige Forderungen	27	8
Bis zu 30 Tage überfällige Forderungen	0	0
Bis zu 90 Tage überfällige Forderungen	0	0
Bis zu 180 Tage überfällige Forderungen	0	0
Bis zu 360 Tage überfällige Forderungen	0	0
Mehr als 360 Tage überfällige Forderungen	0	0
Summe	27	8
Buchwert der im Wert geminderten Forderungen	0	0
Gesamt	27	8

ALTERSSTRUKTUR SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN		
in Tsd. €		
	31.12.2016	31.12.2015
Nicht überfällige Forderungen	124	85
Bis zu 30 Tage überfällige Forderungen	0	0
Bis zu 90 Tage überfällige Forderungen	0	0
Bis zu 180 Tage überfällige Forderungen	0	0
Bis zu 360 Tage überfällige Forderungen	0	0
Mehr als 360 Tage überfällige Forderungen	0	0
Summe	124	85
Buchwert der im Wert geminderten Forderungen	0	0
Gesamt	124	85

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

Im Bereich der sonstigen kurzfristigen Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen in Höhe von 7 Tsd. € (Vj. 3 Tsd. €) aufgrund mangelnder Bonität der Schuldner erfolgswirksam erfasst.

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

In der Segmentberichterstattung sind die Wertminderungen mit 7 Tsd. € (Vj. 3 Tsd. €) in dem Segment „Logistikimmobilien und Holding-Tätigkeit“ bzw. mit 0 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) im Segment „Wohnimmobilien“ erfasst.

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

3.7 LIQUIDITÄTSRISIKO

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

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

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

in Tsd. €		
	31.12.2016	31.12.2015
Zahlungen innerhalb von 12 Monaten	8.437	3.925
Zahlungen innerhalb von 12 bis 24 Monaten	5.181	3.258
Zahlungen innerhalb von 24 bis 60 Monaten	48.556	0
Tilgung nach mehr als 60 Monaten	54.701	0
Gesamt	116.875	7.183

Neben den Finanzverbindlichkeiten bestehen weitere Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7 in Höhe von 4.014 Tsd. € (Vj. 4.558 Tsd. €), die innerhalb von 12 Monaten fällig sind (vgl. Tabelle zu 3.3). Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus dem eigenen operativen Cashflow, den zur Verfügung stehenden finanziellen Vermögenswerten und den durch die Muttergesellschaft HP1 bzw. ihr nahestehende Unternehmen zur Verfügung gestellten Mitteln erfüllen kann.

3.8 FINANZIERUNGSRISIKO

Die GATEWAY ist für den Erwerb von Unternehmen und Immobilien sowie die laufende Geschäftstätigkeit auf die Gewährung von Bankkrediten bzw. Darlehen des Hauptaktionärs angewiesen.

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

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

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

4 SCHÄTZUNGEN, ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND ANNAHMEN BEI DER BILANZIERUNG

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Bilanzierung Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Einschätzungen am Bilanzstichtag und beeinflussen die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie das Verständnis der zugrunde liegenden Risiken der Finanzberichterstattung. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können

von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. In den nachfolgenden Bereichen kommt es insbesondere zu kritischen Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeimmobilien, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) oder als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.
- Die Marktwerte der Renditeimmobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens (Vj. Ertragswertverfahrens) unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen. Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze, durch die GATEWAY in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Marktwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag 118.298 Tsd. € (Vj. 6.482 Tsd. €).
- Bei der Schätzung der Nettoveräußerungspreise für Immobilien im Vorratsvermögen bestehen insbesondere im Hinblick auf die erzielbaren Verkaufspreise Schätzunsicherheiten. Zum Stichtag beträgt der Buchwert der Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten 261 Tsd. € (Vj. 2.673 Tsd. €).
- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung von Steuervorschriften, z. B. in Bezug auf die Behandlung steuerlicher Verlustvorträge bei unterjährigen Anteilseignerwechseln. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und unseren Annahmen oder künftige Änderungen unserer Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben.

- Zum Stichtag beträgt der Buchwert für die laufenden Ertragsteuerforderungen 775 Tsd. € (Vj. 158 Tsd. €) und für laufende Ertragsteuerschulden 0 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €).
- Der Buchwert für die latenten Ertragsteuerforderungen beträgt zum Stichtag 1.197 Tsd. € (Vj. 171 Tsd. €) und für die latenten Ertragsteuerschulden 4.998 Tsd. € (Vj. 296 Tsd. €).
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z. B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und die Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Prozessrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf 0 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €).

5 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

- Holding-Tätigkeit/Logistikimmobilien: Das noch im Vorjahr eigenständig ausgewiesene Segment Logistikimmobilien umfasst das Angebot von Dienstleistungen im Bereich von Logistikimmobilien. Zusätzlich zur Abbildung des gesamten Zyklus der Logistikimmobilie erstreckt es sich auf die Dienstleistungen von der Projektentwicklung über das Investment bis hin zum Asset- und Facility-Management. Im Geschäftsjahr 2016 war dieser Teil des Segmentes jedoch weitestgehend inaktiv. Die Hauptaufgaben der Holding-Gesellschaft bestehen derzeit in der Beschaffung und Zurverfügungstellung von Finanzmitteln für den Erwerb von Gewerbeimmobilien. Die benötigten Finanzmittel werden sowohl in Form von Eigenkapital als auch über Gesellschafterdarlehen an die Tochterunternehmen ausgereicht. Daneben erfüllt die Holding diverse Verwaltungsaufgaben für die Tochterunternehmen. Zur Erfüllung ihrer Aufgaben bedient sich die Holding auch externer Dienstleister.
- Gewerbeimmobilien: Das zum 01. Januar 2015 neu eingeführte Segment Gewerbeimmobilien umfasst die Vermietung sowie den An- und

Verkauf von Gewerbeimmobilien im gesamten Bundesgebiet. Mit der Vermietung sowie dem späteren Verkauf wird die Erzielung einer nachhaltigen Renditesteigerung verfolgt. Hierbei wird vor allem durch die Steigerung der Mieterträge sowie eine Verringerung des bestehenden Leerstandes eine Wertsteigerung der Objekte angestrebt.

- Wohnimmobilien: Das Segment Wohnimmobilien umfasst den An- und Verkauf sowie, wenn auch in geringerem Umfang, die Vermietung von Wohnimmobilien im gesamten Bundesgebiet. Die Verkäufe erfolgen sowohl im Wege des Globalverkaufes als auch durch Verkauf einzelner Einheiten.
- übrige Aktivitäten (sonstige Segmente): Dieser Bereich beinhaltet bisher ausschließlich die Errichtung und den Betrieb einer Solaranlage, die 2016 aus dem Konzernvermögen abgegangenen ist.

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

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

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

Aufgrund der 2015 erstmals erzielten, noch relativ niedrigen Mieterträge überschreiten die mit einzelnen Mietern erzielten Mieterträge die Schwellenwerte für die Angaben bezüglich der Abhängigkeiten von einzelnen Großkunden. Von insgesamt rd. 62.000 qm vermieteter Gewerbefläche entfallen rd. 47.000 qm auf zwei Mieter (die Siemens AG, München, mit 8.200 qm = 13,2 % sowie die Areva GmbH, Erlangen, mit rd. 38.800 qm = 61,3 % anteilig an gesamter vermieteter Gewerbefläche). Die erzielten Mieterlöse mit diesen beiden Mietern betragen

im Berichtsjahr 3.305 Tsd. € bzw. 75,1 %, bezogen auf alle Mieterlöse aus Gewerbeimmobilien (davon 8,8 % mit der Siemens AG und 66,4 % mit der Areva GmbH).

6 ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

6.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

in Tsd. €			
	GOODWILL	SONSTIGES IMMATERIELLES VERMÖGEN	SUMME
ANSCHAFFUNGSKOSTEN			
Stand 01.01.2015	776	18	794
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	-9	-9
Stand 31.12.2015	776	9	785
Zugänge	0	17	17
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2016	776	26	802
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN			
Stand 01.01.2015	776	18	794
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	-9	-9
Stand 31.12.2015	776	9	785
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2016	776	9	785
BUCHWERTE			
Stand 31.12.2015	0	0	0
Stand 31.12.2016	0	17	17

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

6.2 SACHANLAGEN

Die Entwicklung der Sachanlagen zeigt die nachfolgende Darstellung:

in Tsd. €			
	SOLARANLAGE IM BAU	BETRIEBS- UND GESCHÄFTS- AUSSTATTUNG	SUMME
ANSCHAFFUNGSKOSTEN			
Stand 01.01.2015	0	153	153
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	-2	-2
Stand 31.12.2015	0	151	151
Zugänge	0	44	44
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2016	0	195	195
ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN			
Stand 01.01.2015	0	103	103
Zugänge	0	11	11
Abgänge	0	-2	-2
Stand 31.12.2015	0	112	112
Zugänge	0	32	32
Abgänge	0	0	0
Stand 31.12.2016	0	144	144
BUCHWERTE			
Stand 31.12.2015	0	39	39
Stand 31.12.2016	0	51	51

6.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Bewertungsgewinne in Höhe von 11.692 Tsd. € (Vj. 1.007 Tsd. €) in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeimmobilien dar.

RENDITEIMMOBILIEN

in Tsd. €

	GEWERBE- IMMOBILIEN
Stand 01.01.2015	0
Zugang durch sonstige Erwerbe (zu Anschaffungskosten)	5.475
Marktwertveränderungen	1.007
Stand 31.12.2015	6.482
Zugang durch sonstige Erwerbe (zu Anschaffungskosten)	103.930
Abgang	-3.806
Marktwertveränderungen	11.692
Stand 31.12.2016	118.298

Von den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind im Berichtsjahr Immobilien mit einem Buchwert von 116.830 Tsd. € (Vj. 5.294 Tsd. €) mit Grundpfandrechten besichert.

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

in Tsd. €	2016	2015
Mieterlöse	4.398	513
Betriebliche Aufwendungen (Instandhaltungsaufwendungen, Hausbewirtschaftung, Grundsteuern usw.)	-1.007	-236
	3.391	277

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen überwiegend auf vermietete Immobilien. Die den leerstehenden Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeimmobilien erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage des Discounted-Cashflow-Verfahrens (Vj. Ertragswertverfahrens gemäß § 194 BauBG, §§ 17

bis 20 Immobilienwertverordnung). Dabei werden künftig erwartete Mietüberschüsse eines Objektes unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während als Mieterlöse in der Regel die Nettomieten herangezogen werden, bestehen die betrieblichen Aufwendungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

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

	2016	2015
Mietfläche in qm	62.104	7.904
Marktwert in Tsd. €	118.298	6.482
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p.a. in Tsd. €	7.958	700
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p.a. in Tsd. € (Vj. 01.05. bis 31.12.2015)	7.149	415
Vervielfältiger auf Vertragsmiete bzw. Marktmiete (Marktwert : erzielbare bzw. vertragliche Nettokaltmiete)	16,3/14,7	9,26/15,6
Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	8,3	69,0
BEWERTUNGSPARAMETER		
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p.a. in €/qm	7,50	8,86
Verwaltungskosten in % zu Mieterlösen	1,0	2,0
Nicht umlegbare Betriebskosten in % zu Mieterlösen	2,0	-
Leerstandskosten p.a. in €/qm	30,0	-
Struktureller (dauerhafter) Leerstand in %	1,2	23,9
Diskontierungszinssatz in %	5,25-8,25	8,25
Vervielfältiger bei Wiederverkauf (Jahr 10 bzw. 11)	14,3-20,0	-
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	4,50-7,0	-
Durchschnittliche Restnutzungsdauer in Jahren	-	30

Das verwendete Discounted-Cashflow-Verfahren ist ein Mehrperiodenmodell. Zukünftige Erlös- und Kostensteigerungen werden explizit im zehnjährigen

Detailplanungszeitraum abgebildet. Abweichungen zwischen den aktuell erzielten Mieterlösen (Vertragsmiete) und den geschätzten nachhaltig erzielbaren Mieterlösen (Marktmiete) sowie die Veränderung des Leerstandes wurden unter Berücksichtigung des Vermietungsstandortes und der Besonderheiten der jeweiligen Immobilie ermittelt. Kosten für die Neuvermietung (Mieterausbauten, Vermietungsprovisionen sowie Kosten für mietfreie Zeiten) wurden dabei auf der Basis von Erfahrungswerten berücksichtigt. Weiterhin wurden alle vom Eigentümer zu tragenden Kosten in Abzug gebracht (Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, Leerstandskosten usw.).

Die so ermittelten Reinerträge des Detailplanungszeitraumes (angenommener Zeitraum der Vermietung) wurden auf den Bewertungsstichtag, der mit dem Bilanzstichtag identisch ist, bewertet. Im Anschluss an den Detailplanungszeitraum wurde ein Wiederveräußerungswert auf Basis eines Vervielfältigers, bezogen auf den nachhaltig erzielbaren Jahresreinertrag, ermittelt. Von dem ermittelten Bruttoveräußerungswert wurden geschätzte Veräußerungskosten (Erwerbsnebenkosten) in Abzug gebracht und der daraus resultierende Nettoveräußerungswert auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Der Barwert der Reinerträge des Detailplanungszeitraumes zuzüglich des Barwertes des Nettoveräußerungswertes ergeben den Marktwert der jeweiligen Immobilie.

Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet. Bei einer Erhöhung des Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssatzes um 0,25 % reduziert sich der beizulegende Zeitwert um 5.540 Tsd. €, bei einer Minderung um 0,25 % erhöht er sich um 5.850 Tsd. €. Entsprechende Auswirkungen ergeben sich aus der Veränderung des künftigen Mietergebnisses in Abhängigkeit von Mieterträgen, Leerständen, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten. Variiert man die nachhaltigen Mieterlöse um +/-5 %, verändert sich der Marktwert der Immobilien um +/-4.600 Tsd. €.

6.4 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

in Tsd. €	
ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN	BETRAG
Stand 01.01.2016	0
Zugang durch Erwerbe (zu Anschaffungskosten)	704
Zugang aufgrund von Gewinnansprüchen	1.204
Abgang aufgrund von Verlustanteilen	-676
Stand 31.12.2016	1.232

6.5 VORRÄTE

Das Vorratsvermögen des Konzerns setzt sich zum Stichtag aus dem restlichen Wohnimmobilienbestand der ABK Wohnraum und den Vorlaufkosten für eine geplante Logistikimmobilie zusammen. Die noch im Vorjahr ausgewiesene Photovoltaikanlage ist 2016 abgegangen.

Die mit den zum Verkauf bestimmten Wohnimmobilien im Zusammenhang stehenden Finanzverbindlichkeiten wurden bereits im Vorjahr vollständig getilgt.

In der Berichtsperiode wurden Aufwendungen für Vorräte (Herstellungskosten für Bauprojekte von 8 Tsd. € sowie Aufwendungen aus Buchwertabgang für veräußerte Immobilien von 101 Tsd. €) in der Gesamtergebnisrechnung von 109 Tsd. € (Vj. 821 Tsd. €) erfasst. Wertminderungen auf Vorräte (Photovoltaikanlage) wurden in Höhe von 0 Tsd. € gebildet (Vj. 22 Tsd. €). Aus dem Verkauf der Photovoltaikanlage resultierte ein Veräußerungsverlust von 75 Tsd. €. Aus dem Verkauf von Wohnimmobilien resultierte ein Veräußerungsgewinn von 80 Tsd. €.

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

6.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Vermietungserlösen. Gesonderte Wertberichtigungskonten werden derzeit nicht geführt.

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

in Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Umsatzsteuer	72	231
Kautions für gemietete Büroräume	52	52
Aktive Rechnungsabgrenzung	70	20
Übrige	2	19
	196	322

6.7 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten in geringem Umfang Barbestände und überwiegend täglich fällige Bankguthaben.

6.8 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital beträgt zum 31. Dezember 2016 21.175.000,00 € und ist eingeteilt in 21.175.000 Stücknennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Der Vorstand wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 03. März 2016 ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das Grundkapital der Gesellschaft um bis zu 18.150.000,00 € gegen Bareinlage durch Ausgabe von 18.150.000 Aktien zu erhöhen. Die neuen Aktien wurden mit Gewinnbezugsrecht ab dem 01. Januar 2016 zum Ausgabepreis von 1,05 € je Aktie vollständig platziert. Der Ausgabeaufschlag von 907.500,00 € wurde in die Kapitalrücklage gemäß § 272 Abs. 2 Nr. 1 HGB eingestellt. Die mit der Kapitalerhöhung im Zusammenhang stehenden Kosten in Höhe von 477.242,04 € wurden gegen die Kapitalrücklage verrechnet.

Weiterhin wurde der Vorstand in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 03. März 2016 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 02. März 2021 durch Ausgabe von bis zu 10.587.500 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu 10.587.500,00 € zu erhöhen

(genehmigtes Kapital 2016/I). Hiervon hat der Vorstand bisher keinen Gebrauch gemacht. Das mit Beschluss der Hauptversammlung vom 29. August 2012 beschlossene bisherige genehmigte Kapital (genehmigtes Kapital 2012/I) wurde aufgehoben.

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

Je nach Ausgestaltung der Bedingungen der Schuldverschreibungen kann die Bedienung der Wandlungs- bzw. Optionsrechte wahlweise über neue Aktien aus bedingtem Kapital, eigene Aktien oder auch einen Barausgleich erfolgen. Zur Gewährung neuer Aktien an die Inhaber der Schuldverschreibungen wurde das Grundkapital um bis zu 10.587.500,00 € neue, auf den Inhaber lautende Stückaktien bedingt erhöht. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von den Wandlungs- bzw. Optionsrechten der Inhaber der Schuldverschreibungen Gebrauch gemacht wird. Weitere Einzelheiten zu den Schuldverschreibungen und dem bedingten Kapital können der veröffentlichten Tagesordnung zur außerordentlichen Hauptversammlung vom 03. März 2016 entnommen werden.

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

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

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

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

6.9 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten:		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.018	0
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	66	0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten:		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.829	3.218
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen	32.612	0
	103.525	3.218

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis 12 Monate.

Sie beinhalten im Wesentlichen den kurzfristigen Teil der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Renditeimmobilien. Die Darlehen sind überwiegend variabel verzinslich. Weiterhin beinhalten die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten abgegrenzte Zinsen für die Unternehmensanleihen (66 Tsd. €). Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten sind in Höhe von 6.018 Tsd. € (Vj. o Tsd. €) zugunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte besichert.

Finanzierungen bei den zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Immobilien werden in der Regel kurzfristig vereinbart. Eine Anpassung der Kreditkonditionen (Zinssätze, Tilgungen) erfolgt im Regelfall bei Prolongation der Darlehen.

Agios und zinslose Darlehen sind zum Stichtag nicht vorhanden. Zahlungsverzögerungen oder Vertragsbrüche bei Finanzverbindlichkeiten waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

Gegenwärtig bestehen keine Finanzverbindlichkeiten in fremder Währung. Zum Stichtag bestehen auch keine Zinssatzswaps oder andere derivative Finanzinstrumente.

Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 97.441 Tsd. € (Vj. 3.218 Tsd. €) betragen mehr als ein Jahr. Sie sind in Höhe von 64.829 Tsd. €

(Vj. 3.218 Tsd. €) zugunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte besichert.

6.10 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit der Herstellung bzw. Vermietung von Immobilien.

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

in Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Verbindlichkeiten gegenüber der GIMH Capital GmbH (im Wesentlichen Einlageverpflichtungen bei assoziierten Unternehmen)	987	0
Erhaltene Fördermittel	669	869
Verbindlichkeiten gegenüber der CWI Real Estate AG und ihren Tochtergesellschaften	563	718
Personalkosten	320	0
Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten	161	71
Erhaltene Kauttionen	65	35
Umsatzsteuer	60	16
Erhaltene Anzahlungen (Solaranlage)	0	2.246
Übrige	98	46
	2.923	4.001

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

6.11 LATENTE STEUERN

Zum Stichtag werden in der Bilanz aktive (1.197 Tsd. €) und passive (4.998 Tsd. €) latente Steuern ausgewiesen.

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

Für im Konzern bestehende gewerbesteuerliche Verlustvorträge von 12.425 Tsd. € (Vj. 4.968 Tsd. €) und körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von

rd. 10.007 Tsd. € (Vj. 2.246 Tsd. €) wurden nur insoweit latente Steuerforderungen angesetzt, als mit ihrer Realisierung mit hinreichender Sicherheit gerechnet werden kann.

Die Aktivierung latenter Steuerforderungen erfolgt zum Stichtag in Höhe von 1.197 Tsd. € (Vj. 171 Tsd. €). In Höhe von 4.998 Tsd. € (Vj. 296 Tsd. €) wurden latente Steuerschulden (2.520 Tsd. € für Gewerbesteuer sowie 2.478 Tsd. € für Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) aufgrund der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien (4.555 Tsd. €) bzw. anderer passiver Latenzen (443 Tsd. €) angesetzt.

6.12 UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2016	2015
Verkaufserlöse Immobilien des Vorratsvermögens	2.426	546
Mieterlöse für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	4.398	513
Erlöse aus Dienstleistungen und sonstige Umsätze	25	8
	6.849	1.067

6.13 BESTANDSVERÄNDERUNG

Die Bestandsveränderung betrifft die im Vorratsvermögen ausgewiesenen Logistikimmobilien (Bestandserhöhung um 4 Tsd. €) sowie die Photovoltaikanlage (Bestandsverminderung durch Abgang um 2.321 Tsd. €).

Die Position setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2016	2015
Erhöhung des Bestandes durch Bautätigkeit	4	80
Verminderung des Bestandes durch Verkauf	-2.321	0
	-2.317	80

6.14 MATERIALAUFWAND

Der ausgewiesene Materialaufwand umfasst im Wesentlichen die Herstellungskosten der in der jeweiligen Periode veräußerten Immobilien sowie Aufwendungen für die Vermietung der zum Verkauf gehaltenen Immobilien.

6.15 PERSONALAUFWAND

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

in Tsd. €	2016	2015
Gehälter	1.012	320
Soziale Aufwendungen und Altersversorgung	56	33
	1.068	353

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

6.16 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2016	2015
Mieteinnahmen aus Immobilien des Vorratsvermögens	75	100
Erträge aus Sachbezügen	9	0
Gewinn aus dem Abgang von Anteilen an assoziierten Unternehmen	118	0
Übrige	102	30
	304	130

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2016	2015
Vergebliche Anschaffungskosten	3.806	0
Kosten für assoziierte Unternehmen	431	0
Rechts-, Beratungs-, Prüfungskosten	350	225
Raumkosten	179	185
Werbe- und Reiseaufwendungen	115	99
Periodenfremde Aufwendungen	66	66
Vertriebskosten für Immobilien	54	52
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	44	45
Schadenersatz für Solaranlage	32	0
Miete Dachflächen für Solaranlage	26	25
Fahrzeugkosten	19	19
Wertminderungen Forderungen	7	3
Übrige	116	269
	5.245	988

6.17 ERGEBNIS ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

in Tsd. €	2016	2015
Gewinnanteil GAM Retail Portfolio Holding	4.121	0
Verlustanteile GAM Retail Portfolio Objektgesellschaften	-676	0
	3.445	0

6.18 ERTRAGSTEUERAUFWAND

Der in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene Steueraufwand (Vj. Steuerertrag) betrifft im Wesentlichen latente Ertragsteuern (Vj. latente Ertragsteuern):

in Tsd. €	2016	2015
Tatsächliche Ertragsteuern (Erstattung Vorjahre)	0	-1
Latente aktivierte Ertragsteuern	-1.026	-171
Latente passivierte Ertragsteuern	4.702	296
	3.676	124

Die tatsächlichen Steuern werden nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften ermittelt.

Die Überleitungsrechnung vom theoretischen zum tatsächlichen Steuerergebnis ist nachfolgend dargestellt:

in Tsd. €	2016	2015
Ergebnis vor Ertragsteuern	9.958	-216
Erwarteter Steueraufwand (Vj. Steuerertrag)	3.179	-69
Steuerliche Effekte auf		
Steuererstattungen (-) Vorjahre	0	-1
Steuerfreie Erträge bzw. steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	91	50
Ansatz latenter Steuern aus der Nutzung des Verlustvortrages	-1.026	-171
Nichtansatz latenter Steuern auf laufende Verluste	1.432	315
Tatsächlicher Steueraufwand (+) bzw. Steuerertrag (-)	3.676	124

Aus dem tatsächlichen Steueraufwand errechnet sich für das Geschäftsjahr ein effektiver Steuersatz von 36,9 %. Der theoretische Steuersatz ermittelt sich wie folgt:

in %	2016	2015
Körperschaftsteuer	15,00	15,00
Solidaritätszuschlag	0,83	0,83
Gewerbesteuersatz	16,10	16,10
Steuersatz	31,93	31,93

6.19 ERGEBNIS JE AKTIE

Zum Stichtag bestehen wie im Vorjahr keine potenziell verwässernden Eigenkapitalinstrumente wie z. B. Stock-Options. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres wie folgt:

in €	2016	2015
Konzernerfolg der Gesamtergebnisrechnung (auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend)	6.281.770,75	-339.929,12
Durchschnittliche Anzahl der Aktien	13.169.110	3.025.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,48	-0,11

Die Berechnung der durchschnittlichen Anzahl der Aktien ergibt sich aus der am 10. Juni 2016 erfolgten Kapitalerhöhung (3.025.000 Aktien für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 09. Juni sowie 21.175.000 Aktien ab dem 10. Juni 2016):

	2016
Stammaktien	3.025.000
Auswirkung der im Juni 2016 ausgegebenen Aktien	10.144.110
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien	13.169.110

6.20 KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Nachfolgende Zahlungsströme sind in der Kapitalflussrechnung enthalten:

in Tsd. €		
	2016	2015
Gezahlte Zinsen	-3.691	-184
Erhaltene Zinsen	23	3
Gezahlte Steuern	-617	-563
Erhaltene Steuern	0	1

6.21 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen aus Mietleasing-Verträgen über Geschäftsräume, Kraftfahrzeuge und Geschäftsausstattung. In der Gesamtergebnisrechnung wurden Miet- und Leasingaufwendungen für Operating Leasingverhältnisse in Höhe von 780 Tsd. € (Vj. 205 Tsd. €) erfasst. Es ergeben sich folgende zukünftige Verpflichtungen aus unkündbaren Operating Leasingverhältnissen:

in Tsd. €		
	31.12.2016	31.12.2015
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	156	198
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	624	7
	780	205

Zum 06. März 2014 hat die GATEWAY einen Kaufvertrag über ein Grundstück in Monsheim mit der aufschiebenden Bedingung, dass der GATEWAY eine Baugenehmigung erteilt wird, abgeschlossen. Der Kaufpreis beträgt 5.000 Tsd. € und wird mit Erteilung der Baugenehmigung voraussichtlich im 3. Quartal 2017 fällig werden.

Aus noch nicht abgewickelten Kaufverträgen für Gewerbeimmobilien ergeben sich zum 31. Dezember 2016 folgende Kaufpreisverpflichtungen:

in Tsd. €				
GESELLSCHAFT	OBJEKT	KAUFPREIS	NEBENKOSTEN	ERWERBSKOSTEN
Gateway AG	Grundstück Monsheim	5.000	-	5.000
Gateway Vierte	Immobilie Hamburg	8.211	531	8.742
Gateway Fünfte	Immobilie Leipzig	11.702	632	12.334
Gateway Sechste	Immobilie Bad Honnef	2.989	250	3.239
Gateway Achte	Immobilie Neuss	6.746	569	7.315
Gateway Neunte	Immobilie Königs Wusterhausen	2.500	212	2.712
Gateway Zwölfte	Immobilie Wilhelmshaven Betriebsvorrichtung	50.000	2.500	52.500
Gateway Dreizehnte	EKZ Abensberg	83	-	83
Gateway Vierzehnte	EKZ Abensberg	25.042	1.252	26.294
		107.273	5.946	118.219

Zusammenfassend ergeben sich aus den noch nicht abgewickelten Immobilienkaufverträgen folgende finanzielle Verpflichtungen:

in Tsd. €	31.12.2016	31.12.2015
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	118.219	113.800
Fälligkeit zwischen 1 und 5 Jahren	0	0
	118.219	113.800

6.22 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Nachfolgend sind die wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen des abgelaufenen Geschäftsjahres und des Vorjahres dargestellt:

- Die GATEWAY hatte 2016 ein projektbezogenes Darlehen in Höhe von 1.323 Tsd. € mit einer Verzinsung von 4,25 % durch die Ketom AG, St. Wollerau, Schweiz, die der HPI durch den gleichen Mehrheitsaktionär nahesteht, erhalten. Das Darlehen einschließlich Zinsen in Höhe von 1.330 Tsd. € wurde im Berichtsjahr vollständig zurückgeführt.
- Die GATEWAY hatte 2016 ein projektbezogenes Darlehen in Höhe von 3.800 Tsd. € mit einer Verzinsung von 4,25 % durch die Ketom AG, St. Wollerau, Schweiz, die der HPI durch den gleichen Mehrheitsaktionär nahesteht, erhalten. Das Darlehen einschließlich Zinsen in Höhe von 3.848 Tsd. € wurde im Berichtsjahr vollständig zurückgeführt.
- Die GATEWAY hatte 2016 ein projektbezogenes Darlehen in Höhe von 1.640 Tsd. € mit einer Verzinsung von 4,25 % durch die Ketom AG, St. Wollerau, Schweiz, die der HPI durch den gleichen Mehrheitsaktionär nahesteht, erhalten. Das Darlehen einschließlich Zinsen in Höhe von 1.656 Tsd. € wurde im Berichtsjahr vollständig zurückgeführt.
- Die Gateway Verwaltung hatte 2016 ein projektbezogenes Darlehen in Höhe von 3.800 Tsd. € mit einer Verzinsung von 20 % durch die Ketom AG, St. Wollerau, Schweiz, die der HPI durch den gleichen Mehrheitsaktionär nahesteht, erhalten. Das Darlehen einschließlich Zinsen in Höhe von 3.857 Tsd. € wurde im Berichtsjahr vollständig zurückgeführt.
- Die Gateway Erste hatte 2016 ein projektbezogenes Darlehen in Höhe von 1.640 Tsd. € mit einer Verzinsung von 20 % durch die Ketom AG, St. Wollerau, Schweiz, die der HPI durch den gleichen Mehrheitsaktionär nahesteht, erhalten. Das Darlehen einschließlich Zinsen in Höhe von 1.665 Tsd. € wurde im Berichtsjahr vollständig zurückgeführt.
- Die H1B, ist seit dem 12. Mai 2014 aufgelöst und seitdem ohne Geschäftsaktivitäten. Die Löschung der Gesellschaft im Handelsregister erfolgte nach Ende des Berichtszeitraumes am 03. August 2016. Verbindlichkeiten oder Verrechnungskonten existieren nicht mehr.
- Gegenüber der Gateway Verwaltung, bestanden zum 30. Juni 2016 Forderungen aus Darlehen von 27.740 Tsd. € sowie kurzfristig fällige Forderungen aus Zinsen von 4,25 % in Höhe von 416 Tsd. €.
- Gegenüber, der Gateway Erste GmbH, bestanden zum Ende des Berichtszeitraumes kurzfristig fällige Forderungen aus einem Darlehen von 3.630 Tsd. € sowie Zinsforderungen von 167 Tsd. € (4,25 %). Des Weiteren bestanden Verbindlichkeiten aus laufendem Verrechnungsverkehr und der umsatzsteuerlichen Organschaft in Höhe von 207 Tsd. €. Die GATEWAY hat mit Vereinbarung vom 15. Dezember 2015 gegenüber der Gateway Erste bis zur Höhe von 70 Tsd. € einen Rangrücktritt erklärt.
- Gegenüber, Gateway Zweite, bestanden zum 30. Juni 2016 Forderungen aus Darlehen in Höhe von 1.057 Tsd. € mit einer Verzinsung von 4,25 % und aus laufendem Verrechnungsverkehr in Höhe von 116 Tsd. €. Die Forderungen aus dem Verrechnungsverkehr wurden mit 3 % verzinst.
- Gegenüber der ABK, bestanden zum Stichtag Forderungen von insgesamt 749 Tsd. €, die im Wesentlichen aus einem Darlehen in Höhe von 1.400 Tsd. € resultieren, das mit 7 % p. a. verzinst wird. Der Buchwert der Forderungen beträgt nach vorgenommenen Wertberichtigungen von insgesamt 1.165 Tsd. € (davon im Berichtszeitraum 49 Tsd. €) zum Stichtag noch 749 Tsd. €. Als Sicherheit für die Rückzahlung schloss die HPI zum 14. Dezember 2015 gegenüber der GATEWAY eine Patronatserklärung über 750 Tsd. € ab, in welcher sie sich verpflichtet, den geschuldeten Betrag der offenen Forderungen auf Anfordern der GATEWAY unverzüglich zu begleichen.
- Herr Norbert Ketterer ist Vorsitzender des Aufsichtsrates der GATEWAY und zugleich

Mehrheitsaktionär der HPI. Für seine Tätigkeit als Vorsitzender des Aufsichtsrates erhält Herr Ketterer derzeit keine Vergütung.

- Die Gateway Zweite hat zur Finanzierung der Immobilie Eschborn am 11. Mai 2015 ein am 31. Mai 2017 endfälliges Darlehen i. H. v. 3.250 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG ist der Bank gegenüber Mithafter unter gesamtschuldnerischer Haftung.

6.23 ORGANE

Folgende Herren gehörten im Geschäftsjahr dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Norbert Ketterer, Kaufmann, Wollerau, Schweiz (Vorsitzender)
- Thomas Kunze, Kaufmann, Leipzig
- Tomas Suter, Chief Financial Officer, Zürich, Schweiz

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr bestellt:

- Tobias Meibom, Finanzvorstand, Hamburg
- Manfred Hillenbrand, operativer Vorstand, Dreieich (seit dem 01. März 2016)

Der Aufsichtsrat hat für das abgelaufene Jahr keine Vergütung erhalten. Die Gesamtbezüge des Vorstandes betragen für das Geschäftsjahr, einschließlich steuerlicher Nebenleistungen, 821 Tsd. € (Vj. 273 Tsd. €).

6.24 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das im Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von insgesamt 52 Tsd. € (Vj. 54 Tsd. €) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen sowie sonstige Leistungen zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Das Honorar setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	
ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN	BETRAG
Abschlussprüfungsleistungen	27
Andere Bestätigungsleistungen	25
Steuerberatungsleistungen	0
Sonstige Leistungen	0
Summe	52

6.25 MITGETEILTE BETEILIGUNGEN NACH § 20 AKTG

Die HPI Helvetic Private Investments AG, Wollerau, Schweiz, hat der Gesellschaft mit Schreiben vom 13. September 2011, zugegangen am 15. September 2011, mitgeteilt, dass sie gemäß § 20 Abs. 4 AktG mit einer Mehrheit an der Gesellschaft beteiligt ist. Mit weiterem Schreiben vom 21. Juni 2016 hat uns die HPI mitgeteilt, dass sie gemäß § 20 Abs. 5 AktG nicht mehr mit einer Mehrheit an der Gesellschaft beteiligt ist. Damit bestand auch nur für die ersten sechs Monate des Geschäftsjahres 2016 ein Abhängigkeitsverhältnis zur HPI.

6.26 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Der Übergang von Nutzen und Lasten des Einkaufszentrums in Abensberg, welches die Gateway Vierzehnte 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, den 01. Juni 2017

(Der Vorstand)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

An die Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main:

Wir haben den von der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, aufgestellten Konzernabschluss – bestehend aus Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung, Kapitalflussrechnung und Anhang – sowie den Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes nach den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315a Abs. 1 HGB anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften liegt in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht abzugeben.

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

die Würdigung der Gesamtdarstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

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

Nürnberg, den 01. Juni 2017

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Danesitz	Wittstadt
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

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

die Gateway Real Estate AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 ihre neue strategische Ausrichtung umgesetzt, die darauf abzielte, weitere Gewerbeimmobilien mit nachhaltigen Mieteinnahmen zu erwerben, in den Bestand zu übernehmen und zu entwickeln bzw. im Wert zu steigern. Mit einher gingen damit Anstrengungen für die Positionierung der Gesellschaft sowohl als Wettbewerber im Markt mit anderen Teilnehmern, die sich auf Gewerbeimmobilien fokussiert haben, als auch als börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft. Innerhalb dieser operativen Maßnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 hat der Aufsichtsrat den Vorstand in Erfüllung seiner ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben bei diesem dynamischen Umsetzungsprozess sehr eng begleitet.

Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG erstattet der Hauptversammlung folgenden Bericht gemäß § 171 AktG betreffend das Geschäftsjahr 2016.

1. SITZUNGEN UND SONSTIGE BESCHLUSSFASSUNGEN

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2016 zu vier Beschlussfassungen am 18. Januar 2016, am 09. Mai 2016, am 24. August 2016 und am 01. November 2016 zusammen, welche teilweise in Sitzungen und teilweise fernmündlich im Rahmen von Telefonkonferenzen abgehalten wurden. An den Sitzungen haben jeweils alle Mitglieder des Aufsichtsrates sowie des Vorstandes teilgenommen.

Des Weiteren wurden im Berichtszeitraum Beschlüsse im Umlaufverfahren gefasst.

2. RECHENSCHAFTSBERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER SEINE TÄTIGKEIT

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

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

3. SCHWERPUNKTE DER ÜBERWACHUNG UND BERATUNG

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

In einer telefonischen Beschlussfassung vom 18. Januar 2016 wurde der Vorschlag des Vorstandes zur Durchführung einer außerordentlichen Hauptversammlung einstimmig von den Mitgliedern des Aufsichtsrates beschlossen.

In der telefonischen bilanzfeststellenden Beschlussfassung des Aufsichtsrates vom 09. Mai 2016 befasste sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015, dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2015 sowie dem Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2015.

Des Weiteren berichtete der Vorstand über das Geschäftsjahr 2016. Inhalt des Berichtes war insbesondere der Stand des Wertpapierprospektes, der Zugang neuen Personals, der Sachstand über die angekauften und noch nicht übergebenen Objekte in Bad Waldsee und Erlangen und die weiteren Maßnahmen zur Planung des Geschäftsjahres 2016.

In der ordentlichen Aufsichtsratsitzung vom 24. August 2016 wurden die Aktivitäten bezüglich potenzieller neuer

Immobilien sowie der Aufbau eines eigenen Asset-Management-Teams diskutiert.

In der telefonischen Beschlussfassung vom 01. November 2016 befasste sich der Aufsichtsrat erneut mit den potenziellen neuen Objekten, die das Portfolio der Gesellschaft weitervergrößern sollen.

Zudem wurden Umlaufbeschlüsse gefasst, wie am 25. Februar 2016 über die Bestellung des Vorstandes Manfred Hillenbrand, am 09. Juni 2016 über die Zustimmung zur Kapitalerhöhung und am 01. Juli 2016 über die Zustimmung zur Begebung einer Anleihe.

4. PRÜFUNGSAUFRÄGE FÜR DEN JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2016

Im Anschluss an die in der Hauptversammlung am 24. August 2016 erfolgte Wahl des Abschlussprüfers hat der Aufsichtsrat der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatergesellschaft (Rödl & Partner GmbH), Nürnberg, den Auftrag zur Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses der Gateway Real Estate AG zum 31. Dezember 2016 erteilt. Die Prüfung umfasste kraft Gesetzes auch die Prüfung des Berichtes des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2016.

5. ERGEBNIS DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTES, DES BERICHTES DES VORSTANDES ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN NACH § 312 AKTG, DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTES DURCH DEN AUFSICHTSRAT

Den vom Vorstand nach den Grundsätzen des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellten Jahresabschluss und Lagebericht sowie den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss einschließlich des Konzernlageberichtes der Gateway Real Estate AG über das Geschäftsjahr 2016 hat der Abschlussprüfer Rödl & Partner GmbH geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die vorgenannten Unterlagen, der Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach § 312 AktG sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers

wurden allen Mitgliedern des Aufsichtsrates rechtzeitig vor der bilanzfeststellenden Sitzung am 06. Juni 2017 zugesandt. Unter telefonischer Zuschaltung eines Vertreters des Abschlussprüfers wurden diese Unterlagen von Aufsichtsrat und Vorstand in der Bilanzaufsichtsratssitzung detailliert besprochen. Der Abschlussprüfer berichtete über das Ergebnis seiner Prüfung und beantwortete sämtliche Fragen des Aufsichtsrates.

Nach Abschluss seiner eigenen Prüfung ist der Aufsichtsrat zu dem Ergebnis gekommen, dass keine Einwendungen zu erheben sind. Daraufhin hat er den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2016 gebilligt. Der Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2016 ist damit gemäß § 172 AktG festgestellt.

Für den vom Vorstand erstellten Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2016 gemäß § 312 AktG hat der Abschlussprüfer folgenden Bestätigungsvermerk erteilt:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch waren.“

Nach dem abschließenden Ergebnis der eigenen Prüfung durch den Aufsichtsrat sind keine Einwendungen gegen den Bericht des Vorstandes über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2016 nach § 312 AktG zu erheben.

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

Für den Aufsichtsrat

Frankfurt am Main, im Juni 2017

Norbert Ketterer
Aufsichtsratsvorsitzender

FINANZKALENDER

MIPIM in Cannes	14.–17. März 2017
Veröffentlichung vorläufiger Zahlen zum Geschäftsjahr 2016	Anfang Juni 2017
Veröffentlichung testierter Jahresabschluss 2016	Ende Juni 2017
Veröffentlichung Geschäftsbericht 2016	Ende Juni 2017
Ordentliche Hauptversammlung	29. August 2017
Veröffentlichung 6-Monats-Abschluss	Ende September 2017
EXPO REAL in München	04.–06. Oktober 2017

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Gateway Real Estate AG
The Squire – Zugang 13
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Tel. +49 (0) 69 788 088 00-0
Fax +49 (0) 69 788 088 00-99

info@gateway-re.de
www.gateway-re.de

KONZEPTION UND GESTALTUNG

Kirchhoff Consult AG, Hamburg

FOTOGRAFIE

Olivier Hess, Frankfurt am Main
Henning Kreft, Langen

DRUCK

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



Gateway Real Estate AG
60549 Frankfurt am Main
Tel. +49 (0) 69 788 088 00-0
info@gateway-re.de
www.gateway-re.de