

**ZWISCHENMITTEILUNG**  
**ZUM 31. MÄRZ 2020**



**GATEWAY**  
REAL ESTATE

# AUF EINEN BLICK

## Finanzkennzahlen

in Tsd. €

	01.01.-31.03.2020	01.01.-31.03.2019
<b>Ertragskennzahlen</b>		
Umsatzerlöse	27.224	11.611
Gesamtleistung	79.825	20.833
EBIT adj.	22.668	7.021
EBT	13.037	-2.333
Konzernergebnis	8.297	-2.831
Ergebnis je Aktie	0,04	-0,02
<b>Bilanz- und Liquiditätskennzahlen</b>	<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Bilanzsumme	961.172	1.039.965
Eigenkapital	333.879	325.991
Eigenkapitalquote	34,7%	31,3%
Liquide Mittel	92.055	216.045
Nettofinanzschulden	437.756	405.704
Verschuldungsgrad (Nettofinanzschulden/EBIT adj. LTM)	2,5	2,6
<b>Portfoliokennzahlen</b>	<b>31.03.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) in Mrd. €	5	5
Anzahl Projekte	24	24

## ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN DREI MONATE



Gateway Real Estate schließt das erste Quartal 2020 mit einem **positiven Konzernergebnis** ab

**EBIT adjusted**  
erreicht im ersten Quartal 2020

**22,7 Mio. €**

**Bruttoentwicklungsvolumen (GDV)** beträgt  
zum 31. März 2020

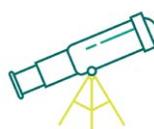
**5 Mrd. €**

**Ergebnis je Aktie**  
betrug in den ersten drei Monaten 2020

**0,04 €**

Gezahlte **Dividende je Stückaktie**  
für das Geschäftsjahr 2019

**0,30 €**



Aufgrund der COVID-19-Pandemie wird eine Prognose 2020 abgegeben, sobald dies möglich ist

## ÜBER UNS

**DIE GATEWAY REAL ESTATE AG MIT IHREN TOCHTERUNTERNEHMEN IST EINER DER FÜHRENDEN BÖRSENNOTIERTEN IMMOBILIENENTWICKLER MIT DER FOKUSSIERUNG AUF GEWERBE- UND WOHNIMMOBILIEN. DIE SPEZIALISIERUNG LIEGT AUF DER ENTWICKLUNG UND DEM NACHGELAGERTEN VERKAUF UNSERER IMMOBILIEN SOWIE DEM ERWERB UND DER LANGFRISTIGEN VERMIETUNG VON GEWERBEIMMOBILIEN ALS RENDITEANLAGE. WIR KONZENTRIEREN UNS BESONDERS AUF DAS DEVELOPMENT VON BÜROIMMOBILIEN UND INNERSTÄDTISCHEN GESCHÄFTSHÄUSERN IN DEN TOP-7-STÄDTEN DEUTSCHLANDS SOWIE BEI WOHNIMMOBILIEN IN AUSGEWÄHLTEN WACHSTUMSSTARKEN REGIONEN.**

**BEI DER ENTWICKLUNG DECKT DIE GATEWAY REAL ESTATE AG MIT IHREN TOCHTERGESELLSCHAFTEN DIE WERTSCHÖPFUNGSKETTE VON DER AKQUISE VON GRUNDSTÜCKEN UND PROJEKTEN ÜBER DIE ENTWICKLUNG UND DEN BAU BIS HIN ZUM VERKAUF DER OBJEKTE AB. ERGÄNZEND DAZU VERFÜGEN WIR ÜBER EIN EXZELLENTES NETZWERK UND ETABLIERTE PARTNERSCHAFTEN. FÜR UNSERE AKTIONÄRE GENERIEREN WIR SO ATTRAKTIVE RENDITEN.**

# INHALT

- 05 — Vorstandsvorwort
- 07 — Die GATEWAY-Aktie
- 10 — Konzernzwischenlagebericht
- 14 — IFRS-Konzernbilanz
- 16 — IFRS-Konzerngesamtergebnisrechnung
- 17 — IFRS-Konzernkapitalflussrechnung
- 18 — Finanzkalender | Impressum

# VORSTANDSVORWORT

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

die Gateway Real Estate AG ist von einer soliden Basis aus erfolgreich in das Geschäftsjahr 2020 gestartet. Die Voraussetzungen dafür hatten wir bereits während des Jahres 2019 mit einer sehr erfolgreichen Geschäftsentwicklung sowie einer gut gefüllten Projektpipeline geschaffen.

An diese positive Entwicklung konnten wir in den ersten Wochen und Monaten des Jahres 2020 nahtlos anknüpfen. So konnten wir eine weitere Projektentwicklung in Düsseldorf als Forward Sale veräußern. Darüber hinaus wurden die Entwicklungsprojekte in Augsburg sowie eine Projektentwicklung in Berlin geclosed und sind in unseren Bestand übergegangen. Neue Möglichkeiten zur Akquisition weiterer Baugrundstücke und Projekte sind uns zugetragen worden und werden von uns analysiert. Unser Brutto-Entwicklungsvolumen (GDV) beläuft sich auf 4,9 Mrd. € zum 31. März 2020.

Die Wachstumsdynamik von GATEWAY zeigt sich auch in der Geschäftsentwicklung im ersten Quartal. Die für uns zentrale Kennzahl EBIT adjusted, welche im Auftaktquartal 2019 noch bei rund 7,0 Mio. € gelegen hatte, betrug im ersten Quartal 2020 rund 22,7 Mio. € – ein Wert, der im Geschäftsjahr 2019 erst zur Jahresmitte erreicht wurde. Das EBT, also das Ergebnis vor Steuern betrug im abgelaufenen Quartal 13,0 Mio. €, nachdem es in der Vorjahresperiode mit –2,3 Mio. € noch negativ war. Auch das Konzernergebnis (Gewinn nach Steuern) war positiv und belief sich auf 8,3 Mio. € (Q1 2019: –2,8 Mio. €), was einem Ergebnis je Aktie von 0,04 € (Q1 2019: –0,02 €) entspricht.

Der Ausbruch der COVID-19-Pandemie führte spätestens ab Mitte März 2020 zu einschneidenden Veränderungen im sozialen wie im wirtschaftlichen Leben, wodurch die gegenwärtige Situation der Wirtschaft und der Gesellschaft von erheblichen Unsicherheiten geprägt ist. Auch wenn einige der staatlicherseits verordneten Beschränkungen mittlerweile wieder gelockert oder aufgehoben worden sind, ist damit zu rechnen, dass das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im zweiten Quartal deutlich zurückgehen wird. Bislang sind die negativen Effekte an den Immobilienmärkten Deutschlands vergleichsweise gering. Auch wenn wir bspw. noch keine Auswirkungen auf unseren Baustellen sehen und die in der Realisierung befindlichen Projekte sich planmäßig entwickeln, beobachten wir, dass sich bspw. Verkaufsprozesse verzögern. Wir gehen jedoch momentan davon aus, dass es sich hierbei lediglich um eine zeitliche Verschiebung handelt.

Wie wir bereits im Geschäftsbericht 2019 erläutert haben, beobachtet GATEWAY die aktuelle Entwicklung derzeit sehr genau, analysiert die Gegebenheiten, Risiken und Chancen im Rahmen des implementierten Risikomanagement-Systems und steuert Entscheidungen entsprechend der Ergebnisse. Entsprechend werden wir eine Prognose für 2020 abgeben, sobald dies möglich ist.

In diesem Zusammenhang möchten wir unseren Aktionärinnen und Aktionären ganz herzlich dafür danken, dass sie bei der Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG am 12. Mai 2020 sämtliche Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat mit sehr großen Mehrheiten angenommen und damit ihre Zustimmung zum strategischen Kurs der Gesellschaft dokumentiert haben.

Wir freuen uns über Ihr Vertrauen und über die weitere Zusammenarbeit mit unserem äußerst engagierten und erfahrenen Team.

Frankfurt am Main, im Mai 2020



Manfred Hillenbrand



Tobias Meibom

# DIE GATEWAY-AKTIE

## ENTWICKLUNG DER GATEWAY-AKTIE

Die Aktie der Gateway Real Estate AG musste sich im Berichtszeitraum in einem mit Blick auf die internationalen Kapitalmärkte historisch schwachen ersten Quartal behaupten, in dem auch die wichtigsten deutschen Indizes vor allem in der zweiten Hälfte des ersten Quartals 2020 bereits massiv unter den wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie litten.

Der DAX verzeichnete einen guten Jahresstart und legte zwischen dem 02. Januar und dem 19. Februar um vier Prozent von 13.234 auf 13.789 Punkte zu. Dann erfolgte nach Ausbruch der COVID-19-Pandemie auch in Europa der Absturz auf 9.936 Punkte zum 31. März 2020 – ein Kursverlust von knapp 28 Prozent innerhalb von sechs Wochen. Im Vergleich zum Jahresende 2019 notierte der DAX am Quartalsende um rund 25 Prozent niedriger. Während der letzten Wirtschaftskrise 2008/2009 erwies sich der deutsche Immobilienmarkt als robust und sogar als Anker für die Konjunktur – um auf einen historischen Vergleich zurückzugreifen. Dennoch blieben die Kurse börsennotierter Immobilienunternehmen damals nicht vor Verlusten bewahrt. So verhält es sich auch in der aktuellen Situation: Der FTSE EPRA Nareit Europe Index und der FTSE EPRA Nareit Germany Index fielen im ersten Quartal um 27 Prozent respektive um 14 Prozent. Alle drei Indizes zeigten zum Ende des ersten Quartals aber bereits Aufwärtstrends.

In diesem Vergleich, aber auch im Vergleich zum Abschwung einzelner deutscher Projektentwickleraktien, die als Mitbewerber von GATEWAY betrachtet werden können, zeigte sich die GATEWAY-Aktie im ersten Quartal 2020 und nach Ausbruch der COVID-19-Pandemie in Deutschland relativ stabil.

Zu Anfang des ersten Quartals 2020 lag der XETRA-Eröffnungswert der Aktie der Gateway Real Estate AG bei 4,40 €. Im Verlauf des ersten Quartals 2020 verlor die Aktie damit neun Prozent. Sie bewegte sich auf einer Kursbreite zwischen 3,42 € und 4,40 €.

Die Marktkapitalisierung von GATEWAY beträgt zum Stichtag 31. März 2020 rund 750,8 Mio. €.

## HAUPTVERSAMMLUNG & DIVIDENDENZAHLUNG

Am 12. Mai 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG erstmalig aufgrund der COVID-19-Pandemie als virtuelle Hauptversammlung statt. Der Gesetzgeber hat die rechtliche Grundlage dafür mit dem „Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie“ geschaffen. Während sich mehrere Mitbewerber unter den börsennotierten Immobiliengesellschaften angesichts der COVID-19-Pandemie zu einer Verschiebung ihrer Hauptversammlung entschlossen, fassten Vorstand und Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG den Beschluss, die Möglichkeit der virtuellen Hauptversammlung zu nutzen und somit vor allem am Dividendenvorschlag für das erfolgreiche Jahr 2019 und dessen Beschlussfassung durch die Hauptversammlung planmäßig festzuhalten.

Alle Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat wurden schließlich mit großer Mehrheit von der Hauptversammlung angenommen. Dazu zählte somit auch der Vorschlag, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 116.650.321,65 € eine Dividende in Höhe von 0,30 € je dividendenberechtigter Stückaktie (insgesamt 56.029.212,00 €) auszuschütten und den Restbetrag von 60.621.109,65 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Auch in Zukunft ist es das erklärte Ziel von GATEWAY, ihre Aktionäre angemessen am Geschäftserfolg zu beteiligen.

Weitere wichtige Beschlussfassungen der Hauptversammlung umfassten die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019, Änderungen der Satzung der Gesellschaft zur vereinfachten Durchführung von Aufsichtsratssitzungen und Hauptversammlungen sowie die Wahl des Abschlussprüfers für den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020.

Nähere Informationen und Details zu den Abstimmungsergebnissen der ordentlichen Hauptversammlung 2020 sind auf der Webseite der Gesellschaft abrufbar unter:

<https://gateway-re.de/investor-relations/hauptversammlung/hauptversammlung-2020/>

---

**STAMMDATEN DER GATEWAY-AKTIE**

ISIN / WKN	DE000A0JJTG7 / A0JJTG
Anzahl Aktien	186.764.040
Grundkapital	186.764.040,00 €
Ticker-Symbol	GTY
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Subsektor	Immobilien
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt am Main, Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart
Designated Sponsor	Credit Suisse
Eröffnungskurs (02. Januar 2020)	4,40 €
Schlusskurs (31. März 2020)	4,02 €
Periodenhöchstkurs (03. Januar 2020)	4,44 €
Periodentiefstkurs (19. März 2020)	3,42 €
Marktkapitalisierung (31. März 2020)	750,8 Mio. €

# KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS & STRATEGIE

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt – es ist jeweils immer der gesamte GATEWAY-Konzern gemeint) ist einer der führenden börsennotierten Immobilienentwickler mit der Fokussierung auf Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland. Die Spezialisierung liegt auf der Entwicklung und dem nachgelagerten Verkauf von Immobilien sowie dem Erwerb und der langfristigen Vermietung von Gewerbeimmobilien als Renditeanlagen. Beim Development der Gewerbeimmobilien konzentriert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-7-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, und bei Wohnimmobilien auf ausgewählte wachstumsstarke Regionen. Alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojekts werden mit eigenen Teams abgedeckt. Diese sind:

- die Identifizierung, die Beschaffung und der Erwerb von Immobilien und Grundstücken,
- die Planung und Steuerung des Entwicklungsprozesses und die Einholung von Genehmigungen, Lizenzen und Zulassungen,
- das Marketing und der Verkauf der Immobilien an institutionelle Investoren,
- die Koordination von Bauaktivitäten,
- das Angebot von Asset und Property Management nach Abschluss eines Entwicklungsprojektes.

GATEWAY verfolgt bei seinen Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren. Im Zusammenhang mit der Kalkulation und dem Controlling aller Projekte führt GATEWAY regelmäßig Sensitivitätsanalysen durch, in denen die Auswirkungen möglicher Baukostensteigerungen untersucht und geeignete Gegenmaßnahmen zur Kompensation identifiziert werden. Beim Ankauf werden grundsätzlich alle unserer Projekte einzeln bewertet und analysiert. Bei der Akquisition

neuer Grundstücke konzentriert sich GATEWAY auf Flächen, die noch nicht über einen final genehmigten Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan verfügen. Dies erlaubt es GATEWAY, durch seine langjährige Kompetenz in der Baurechtsschaffung Wertpotenziale zu heben und früh den Planungsprozess von Developments selbst zu bestimmen. GATEWAY fokussiert sich bei Grundstückskäufen auf die Immobilienentwicklung und nicht auf den spekulativen Weiterverkauf unbebauter Grundstücke.

Beim Verkauf der Development-Projekte adressiert GATEWAY ausschließlich institutionelle Investoren, agiert mit schlanken und wiederkehrenden Verkaufsstrukturen und setzt vorrangig auf ein Forward-Sales-Modell, bei dem der Verkauf der Objekte an Investoren mit Erhalt der Baugenehmigung erfolgt. GATEWAY stellt danach die Projekte fertig, erzielt aber bereits mit Abschluss des Vertrages Erlöse entsprechend dem Baufortschritt. Diese Strategie, verbunden mit vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen, erlaubt es GATEWAY, mit Developments langfristige und stabile Cashflows zu generieren.

Alternativ setzt GATEWAY bei ausgewählten Gewerbeimmobilienentwicklungen auf eine Integration in das erfolgreiche Geschäft der Bestandshaltung und entwickelt Objekte mit Vorvermietungsquoten von 50–60%. Das bisherige Geschäft der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien setzt GATEWAY zur Risikodiversifizierung fort.

Zum 31. März 2020 verfügt GATEWAY über eine diversifizierte Entwicklungspipeline mit einem gesamten Bruttoentwicklungsvolumen von rund 4,9 Mrd. € bei einer Aufteilung von 66% in Gewerbeimmobilien und 32% in Wohnimmobilienentwicklungen.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

Das erste Quartal 2020 konnte an das sehr erfolgreiche Geschäftsjahr 2019 anschließen. So konnte in den ersten drei Monaten eine weitere Projektentwicklung in Düsseldorf als Forward Sale veräußert werden. Im Hinblick auf Ankäufe wurden mit Zahlung der Kaufpreise die Projektentwicklung in Augsburg sowie eine Projektentwicklung in Berlin geclosed und sind in unseren Bestand übergegangen.

### 3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns reduzierte sich zum 31. März 2020 um 7,6% auf insgesamt rund 961,2 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2019 (1.040,0 Mio. €). Auf der Aktivseite lag dabei die Summe der langfristigen Vermögenswerte mit 81,4 Mio. € leicht über dem Wert zum Jahresende (31. Dezember 2019: 78,5 Mio. €). Die Summe der kurzfristigen Vermögenswerte lag demgegenüber mit 879,8 Mio. € deutlich niedriger als zum Bilanzstichtag zum Jahresende (31. Dezember 2019: 961,4 Mio. €).

Der Wert der vom Konzern gehaltenen Renditeimmobilien betrug zum Berichtsstichtag 10,8 Mio. €, nachdem er zum 31. Dezember 2019 noch bei 8,3 Mio. € gelegen hatte. Die Steigerung resultiert aus einer Fair-Value-Anpassung, die sich auf eine externe Bewertung zum 31. März 2020 stützt.

Der Buchwert der Vorräte, der zum 31. Dezember 2019 noch 581,6 Mio. € betragen hatte, stieg deutlich auf 626,5 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf die vom Konzern verstärkt betriebenen und neu übergegangenen Projektentwicklungen von Immobilien zurückzuführen.

Der Bestand an liquiden Mitteln lag zum 31. März 2020 bei 92,1 Mio. €, wobei der starke Rückgang gegenüber dem Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2019: 216,0 Mio. €) im Wesentlichen auf die Rückzahlung von Darlehen zurückzuführen ist.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 383,4 Mio. € (31. Dezember 2019: 361,5 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 359,1 Mio. € (31. Dezember 2019: 343,4 Mio. €) entfiel. Der leichte Anstieg erklärt sich im Wesentlichen durch die Neuaufnahme von Projektfinanzierungen.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 31. März 2020 insgesamt 243,9 Mio. € (31. Dezember 2019: 352,5 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 160,8 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2019: 272,6 Mio. €), deren Abnahme im Wesentlichen auf die Rückführung von Darlehen zurückzuführen ist. 60,8 Mio. € waren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die zum überwiegenden Teil im Zusammenhang mit den Projektentwicklungen des Konzerns angefallen sind.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 31. März 2020 auf 333,9 Mio. € (31. Dezember 2019: 326,0 Mio. €). Damit einhergehend erhöhte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns von 31,3 % zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 34,7 %.

### 4. FINANZLAGE

Die im 1. Quartal 2019 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einem Rückgang der Zahlungsmittel zum 31. März 2020, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit aufgrund von Darlehensrückzahlungen.

—

#### VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2020	01.01.– 31.03.2019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-10.196	-7.171
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-15.940	5.226
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-97.854	-25.974
<b>Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-123.990</b>	<b>-27.919</b>
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	0	-9.108
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	216.045	73.931
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. März	92.055	36.904

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich um 3,0 Mio. € im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und betrug im 1. Quartal 2020 -10,2 Mio. €. Zu einem Großteil resultiert die Entwicklung aus der Ausweitung des Vorratsvermögens um 44,9 Mio. €, was durch Kaufpreiszahlungen für zwei Entwicklungsprojekte als auch Bauaktivitäten von Projektentwicklungen begründet ist. Gegenläufig war ein Liquiditätszufluss von 32,1 Mio. €, bei dem es sich im Wesentlichen um eine Kaufpreistranzahlungen handelt.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 15,9 Mio. € beinhaltet im Wesentlichen eine kurzfristige Darlehensgewährung in Höhe von -15,1 Mio. €.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 97,9 Mio. € begründet sich im Wesentlichen durch die Rückzahlung von Darlehen von 146,4 Mio. €. Gegenläufig waren die Aufnahme von neuen Krediten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien und der Finanzierung der Entwicklungsprojekte in Höhe von insgesamt 48,8 Mio. €.

Der Nettoabfluss betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows im 1. Quartal 2020 insgesamt 124,0 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 92,1 Mio. € zum 31. März 2020 zurückgingen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2019 hatten die liquiden Mittel 216,0 Mio. € betragen.

## 5. ERTRAGSLAGE

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2020 erwirtschaftete der Konzern der Gateway Real Estate AG Umsatzerlöse von insgesamt 27,2 Mio. € (Q1 2019: 11,6 Mio. €). Diese setzten sich vor allem aus den bisherigen Leistungen zweier Forward Sales der Vorperiode in Düsseldorf und Köln (4,2 Mio. €) und einem neu abgeschlossenen Forward Deal eines Developmentprojektes in Düsseldorf (20,3 Mio. €) zusammen. Hinzu kommen Umsatzerlöse aus Vermietungsleistungen in Höhe von 2,3 Mio. €.

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 51,3 Mio. € (Q1 2019: 8,3 Mio. €), die sich im Wesentlichen durch die neu übergebenen Projektentwicklungen, aktivierte Bauleistungen sowie den Abgang durch die Forward Sales der Projektentwicklungen in Köln und Düsseldorf zusammensetzen sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von 1,3 Mio. € (Q1 2019: 1,0 Mio. €), ergab sich eine Gesamtleistung von 79,8 Mio. € (Q1 2019: 20,8 Mio. €). Im Vergleich zum ersten Quartal 2019 ergibt sich die gesteigerte Gesamtleistung aus den gesteigerten Verkaufs- und Akquisitionsaktivitäten von GATEWAY im ersten Quartal 2020, welche sich über alle Positionen der Gesamtleistung auswirken.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 65,7 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode deutlich um 57,4 Mio. € gesteigert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (14,1 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (51,1 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (0,5 Mio. €). Der gesteigerte Materialaufwand lässt vor allem auf das erhöhte Ankaufsvolumen und die gestiegenen Bauaktivitäten im Berichtszeitraum zurückzuführen. Der Personalaufwand im ersten Quartal 2020 beträgt 2,4 Mio. € und ist damit 0,1 Mio. € niedriger als im ersten Quartal 2019. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien betrug 15,9 Mio. € und basiert auf einer externen Bewertung aller Bestandsimmobilien zum 31. März 2020. Sonstige betriebliche Aufwendungen beliefen sich auf 4,8 Mio. € (Q1 2019: 4,7 Mio. €) und sind vor allem auf Aufwendungen für stille Gesellschafter sowie Rechts- und Beratungskosten und Buchführungs- bzw. Abschlusskosten zurückzuführen. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY im ersten Quartal 2020 ein Betriebsergebnis in Höhe von 22,7 Mio. € (Q1 2019: 7,0 Mio. €).

Das Finanzergebnis des ersten Quartals 2020 betrug -9,7 Mio. € (Q1 2019: -9,3 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von -10,1 Mio. € (Q1 2019: -9,6 Mio. €), die im Wesentlichen aus höheren Fremdmitteln als in der Vorjahresperiode resultieren. Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 0,5 Mio. € (Q1 2019: 0,2 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag bei 13,0 Mio. € (Q1 2019: -2,3 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 4,7 Mio. € (Q1 2019: 0,5 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für das erste Quartal 2020 in Höhe von 8,3 Mio. € (Q1 2019: -2,8 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,04 € (unverwässert, Q1 2019: -0,02 €) beziehungsweise 0,04 € (verwässert, Q1 2019: -0,02 €). Das EBIT adjusted betrug 22,7 Mio. € (Q1 2019: 7,0 Mio. €).

## 6. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken, denen die Gateway Real Estate AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, sowie die Chancen, die sich für die Gesellschaft ergeben, wurden im Geschäftsbericht 2019 auf den Seiten 54-57 ausführlich beschrieben. Dabei wurde das Risikomanagementsystem des Konzerns erläutert, immobilien-spezifische und unternehmensspezifische Risiken dargestellt und deren Eintrittswahrscheinlichkeit sowie die potenziellen finanziellen Auswirkungen anhand einer Risikoklassifizierung kategorisiert.

Mögliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die zum Veröffentlichungszeitpunkt Ende März 2020 in Deutschland erst begannen sich abzuzeichnen, wurden im Geschäftsbericht 2019 bereits berücksichtigt. Auch in Anbetracht der seither erfolgten ökonomischen und politischen Entwicklungen, der starken Reduktion wirtschaftlicher Aktivitäten in Deutschland und vielfältiger globaler Unsicherheiten rund um die COVID-19-Pandemie sieht GATEWAY im Vergleich zu den Erläuterungen im Geschäftsbericht 2019 keine wesentlichen Änderungen der Risiken und der betreffenden Einschätzung anhand der Risikoklassifizierung. Wir verweisen daher auf die Darstellung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019.

In Bezug auf Chancen für den Konzern betont GATEWAY, dass eine Wirtschaftskrise, wie sie derzeit als Folge der COVID-19-Pandemie prognostiziert wird, im Bereich der Immobilien- und Grundstücksakquisition auch neue Möglichkeiten am Beschaffungsmarkt bereithält. Durch wirtschaftliche Schwierigkeiten anderer Unternehmen können sich gegebenenfalls Chancen eröffnen, Immobilien in besonders attraktiven Lagen oder zu besonders guten Konditionen zu erwerben. Im Übrigen verweisen wir auf den Chancenbericht im Geschäftsbericht 2019 auf Seite 58.

## 7. PROGNOSEBERICHT

### VERÄNDERTE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN DURCH COVID-19

Durch die aktuellen Entwicklungen rund um die Ausbreitung des Coronavirus gibt es derzeit wenig verlässliche Wirtschaftsprognosen für 2020. Der Internationale Währungsfonds (IWF) rechnet in seiner Prognose vom 14. April 2020 mit der schwersten globalen Rezession seit fast hundert Jahren. Die weltweite Wirtschaftsleistung könnte 2020 um 3% zurückgehen, die Wirtschaftsleistung in der Eurozone sogar um 7,5%. Der prognostizierte Wirtschaftseinbruch wäre somit die schlimmste Rezession seit der Großen Depression und wesentlich schlimmer als die globale Finanzkrise von 2008 bis 2009.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie geht für 2020 von einem Rückgang des deutschen Bruttoinlandsprodukts um 6,3% (preisbereinigt) aus, wie aus der Frühjahrsprojektion vom 29. April hervorgeht. Für das Jahr 2021 wird im Zuge des Aufholprozesses sodann wieder ein Zuwachs in Höhe von 5,2% erwartet. Vor diesem Hintergrund hält die Europäische Zentralbank (EZB) an ihrer Niedrigzinspolitik fest. Weitere Maßnahmen zur Lockerung der Geldpolitik, wie beispielsweise umfangreiche Anleihekäufe, wurden bereits eingeleitet.

Die wirtschaftlichen Folgen wirken sich zusehends auch auf die Immobilienmärkte aus. Deutsche Bank Research beschreibt hierzu in seinem am 22. April 2020 veröffentlichten Papier „Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2020“ die sehr unterschiedlichen Folgen der Pandemie auf die einzelnen Assetklassen, wobei das Segment Wohnimmobilien als krisensicherer eingestuft wird, negative Auswirkungen auf das Segment Büroimmobilien aber als wahrscheinlich gelten. Unter der Voraussetzung, dass die COVID-19-Pandemie unter Kontrolle gebracht werden kann und in der zweiten Jahreshälfte 2020 langsam eine wirtschaftliche Erholung einsetzt, dürfte sich das fundamentale Umfeld im deutschen Wohnungsmarkt laut Deutsche Bank Research im Jahr 2020 kaum ändern. Denn das bundesweite Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bleibt weiterhin bestehen. Der Büromarkt jedoch, der in den Vorjahren von der starken Wirtschaftsleistung und dem damit verbundenen Beschäftigungswachstum in Deutschland profitierte, dürfte einen Nachfragerückgang spüren. So prognostizieren die Experten einen Rückgang der benötigten Fläche um 0,8 Mio. Quadratmeter bei gleichzeitigem Anstieg der Leerstandsquote.

Im Bereich Einzelhandel sind die Folgen der Pandemie bereits jetzt zu erkennen. Laut Statistischem Bundesamt sind aufgrund der Geschäftsschließungen in der Corona-Krise die Umsätze in einzelnen Einzelhandelsbranchen im März 2020 stark eingebrochen. Gleichzeitig sorgte die starke Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs zu erhöhten Umsätzen in anderen Bereichen, etwa in Supermärkten und Apotheken. Kalender- und saisonbereinigt lag der Umsatz im März 2020 im Vergleich zum Februar 2020 real um 5,6% und nominal um 5,7% niedriger. Das ist der stärkste Umsatzrückgang gegenüber einem Vormonat seit dem Januar 2007.

### AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Eine Prognose für das EBIT adjusted und das Konzernergebnis für das Gesamtgeschäftsjahr 2020 ist unter dem Eindruck der COVID-19-Pandemie weiterhin nicht möglich. Wir möchten hierzu auch auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2019 auf Seite 60 zur ursprünglichen Prognose verweisen, die der GATEWAY-Vorstand ohne Einfluss des weltweiten Ausbruchs des Coronavirus getätigt hätte und die bereits bei Berichterlegung des Geschäftsberichts 2019 aufgrund der COVID-19-Pandemie keinen Bestand mehr hatte.

Auch wenn sich die grundsätzliche Einschätzung in den GATEWAY-Fokusstädten betreffend Bevölkerungsentwicklung, Nachfrageüberhang sowie der Zinsentwicklung nicht geändert hat, können aufgrund der weiterhin bestehenden Unsicherheiten hinsichtlich Ausmaß und Dauer der Einschränkungen sowie der daraus resultierenden Entwicklungen in allen Wirtschafts- und Sozialbereichen zum jetzigen Zeitpunkt keine seriösen und verlässlichen Schätzungen möglicher quantitativer Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gateway Real Estate AG für das Gesamtjahr 2020 abgegeben werden.

Nach wie vor sieht der Vorstand den Konzern jedoch gut aufgestellt und sieht auf Basis der analysierten und bewerteten Risiken derzeit keine den Bestand gefährdenden Risiken.

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2020

## IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 31. MÄRZ 2020

### AKTIVA

in Tsd. €	31.03.2020	31.12.2019
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	39.895	39.891
Sachanlagen	3.016	2.518
Renditeimmobilien	10.800	8.270
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	7.081	8.832
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	15.635	15.415
Latente Ertragsteuerforderungen	4.986	3.615
	<b>81.413</b>	<b>78.541</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	626.506	581.602
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	931	1.823
Laufende Ertragsteuerforderungen	2.871	2.687
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	51.363	70.283
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	53.083	50.234
Liquide Mittel	92.055	216.045
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	52.950	38.750
	<b>879.759</b>	<b>961.424</b>
	<b>961.172</b>	<b>1.039.965</b>

**PASSIVA**

in Tsd. €	31.03.2020	31.12.2019
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	186.764	186.764
Kapitalrücklage	-22.804	-22.804
Kumuliertes Konzernergebnis	164.488	156.778
Nicht beherrschende Anteile	5.431	5.253
	<b>333.879</b>	<b>325.991</b>
<b>Langfristige Schulden</b>		
Sonstige langfristige Rückstellungen	621	629
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	359.063	343.389
Latente Ertragsteuerschulden	20.496	15.118
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	3.217	2.345
	<b>383.397</b>	<b>361.481</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	600	1.448
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	160.815	272.620
Laufende Ertragsteuerschulden	9.741	9.220
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	60.794	60.215
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.717	3.465
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	5.229	5.525
	<b>243.896</b>	<b>352.493</b>
	<b>961.172</b>	<b>1.039.965</b>

## IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2020

in Tsd. €	01.01.- 31.03.2020	01.01.- 31.03.2019
Umsatzerlöse	27.224	11.611
Bestandsveränderungen	51.306	8.266
Sonstige betriebliche Erträge	1.295	956
<b>Gesamtleistung</b>	<b>79.825</b>	<b>20.833</b>
Materialaufwand	-65.659	-8.245
Personalaufwand	-2.363	-2.500
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien	15.900	1.770
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-203	-150
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.756	-4.711
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>22.744</b>	<b>6.997</b>
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	-76	24
Zinserträge	457	212
Zinsaufwendungen	-10.088	-9.566
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-9.707</b>	<b>-9.330</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>13.037</b>	<b>-2.333</b>
Ertragsteuern	-4.740	-498
<b>Konzernergebnis</b>	<b>8.297</b>	<b>-2.831</b>
Sonstiges Ergebnis	0	0
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>8.297</b>	<b>-2.831</b>
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	7.772	-2.836
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	525	5
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,04	-0,02
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,04	-0,02

## IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2020

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2020	01.01.– 31.03.2019
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		
Konzerngesamtergebnis	8.297	-2.831
Anpassungen:		
Abschreibungen auf Sachanlagen	201	146
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	2	3
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15	14
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	-2.530	0
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)	-13.370	-1.770
Gewinn- oder Verlustanteil an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	76	-24
Erhaltene Ausschüttungen von At-Equity-Gesellschaften	1.693	0
Netto-Finanzierungsaufwendungen	9.631	9.554
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	0	-465
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Tochterunternehmen	0	-832
Steueraufwendungen	4.740	497
Veränderungen bei:		
Vorräten	-44.904	-7.434
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	995	4.017
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	32.148	0
nicht finanzielle Vermögenswerte	-2.667	-257
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	3.561	5.969
nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-197	-12.008
sonstigen Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-856	297
Cash-Abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-3.165	-5.124
Gezahlte Zinsen	-6.634	-2.049
Erhaltene Ertragsteuern	8	218
Gezahlte Ertragsteuern	-405	-217
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-10.196</b>	<b>-7.171</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		
Erhaltene Zinsen	16	237
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen langfristige Vermögenswerte (Immobilien)	0	7.300
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	0	400
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien die zur Veräußerung gehalten werden (IFRS 5)	-830	0
Erwerb von Sachanlagen	-53	-130
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	-5	0
Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten	-15.050	-2.581
Erwerb von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	-18	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-15.940</b>	<b>5.226</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	48.823	6.255
Transaktionskosten in Bezug auf Kredite und Ausleihungen	-20	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	-146.368	-32.058
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	-128	-120
Gebühren für nicht in Anspruch genommene finanzielle Verbindlichkeiten	-161	-51
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-97.854</b>	<b>-25.974</b>
<b>Nettozunahme/Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-123.990</b>	<b>-27.919</b>
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	0	-9.108
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	216.045	73.931
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. März</b>	<b>92.055</b>	<b>36.904</b>

# FINANZKALENDER

30.09.2020	Veröffentlichung H1
16.-18.11.2020	Eigenkapitalforum
30.11.2020	Veröffentlichung Q3

# IMPRESSUM

## **Herausgeber**

Gateway Real Estate AG  
The Squire N° 15  
Am Flughafen 1  
60549 Frankfurt am Main

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

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

## **Projektmanagement**

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,  
Frankfurt am Main

## **Gestaltung**

Ligaturas – Reportdesign, Hamburg