

ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 31. MÄRZ 2021



GATEWAY
REAL ESTATE

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN

in Tsd. €

	01.01. – 31.03.2021	01.01. – 31.03.2020
Ertragskennzahlen		
Umsatzerlöse	12.334	27.224
Gesamtleistung	63.388	79.825
EBIT adj.	40.845	22.668
EBT	32.809	13.037
Konzernergebnis	32.295	8.297
Ergebnis je Aktie in €	0,17	0,04
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen	31.03.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	1.144.572	1.117.626
Eigenkapital	390.139	359.820
Eigenkapitalquote	34,1%	32,2%
Liquide Mittel	22.715	50.549
Nettofinanzschulden	491.325	565.960
Verschuldungsgrad (Nettofinanzschulden/EBIT adj. LTM)	3,1	4,0
LTV inkl. zahlungsäquivalenten Forderungen	53,5%	65,4%
Portfoliokennzahlen	31.03.2021	31.12.2020
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (GBV) in Mrd. €	5	5
Anzahl Projekte (Ende März)	7	21

Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN DREI MONATE 2021



GATEWAY
schließt das erste Quartal mit einem
deutlich positiven Ergebnis ab

Bruttoentwicklungsvolumen (GDV)
beträgt zum 31. März 2021

> 5 Mrd. €

EBIT adjusted
erreicht in den ersten drei Monaten 2021

40,8 Mio. €

Konzernergebnis
erreicht in den ersten drei Monaten 2021

32,3 Mio. €

Ergebnis je Aktie
betrug in den ersten drei Monaten 2021

0,17 €

Prognose Geschäftsjahr 2021:

95–110 Mio. €
EBIT adjusted

70–80 Mio. €
EBT



ÜBER UNS

DIE GATEWAY REAL ESTATE AG MIT IHREN TOCHTERUNTERNEHMEN IST EINER DER FÜHRENDEN BÖRSENNOTIERTEN ENTWICKLER VON WOHNIMMOBILIEN UND STADTQUARTIEREN IN RESSOURCENSCHONENDER HOLZBAUWEISE IN DEUTSCHLAND. BEI DER ENTWICKLUNG UNSERER IMMOBILIEN STEHT NACHHALTIGKEIT UND DER VERANTWORTUNGSVOLLE UMGANG MIT RESSOURCEN IM ZENTRUM UNSERES HANDELNS. ZIEL IST ES, DURCH UMWELTBEWUSSTES BAUEN DIE SCHÄDLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT ZU MINIMIEREN. WIR LEISTEN SOMIT EINEN ERHEBLICHEN BEITRAG ZUR REDUKTION DER KOHLENSTOFFDIOXID-KONZENTRATION IN DER ATMOSPHERE.

WIR ENTWICKELN DEUTSCHLANDWEIT NACHHALTIGE UND MODERNE WOHNQUARTIERE IN HOLZBAUWEISE, VORWIEGEND IN DEN TOP-9-STÄDTEN SOWIE AUSGEWÄHLTEN WACHSTUMSSTARKEN REGIONEN.

WIR STEHEN FÜR HÖCHSTE PROFESSIONALITÄT UND NACHHALTIGKEIT IN DER PROJEKTENTWICKLUNG, MASSGESCHNEIDERTE RISIKOOPTIMIERTE LÖSUNGEN UND EIN ERFAHRENES MANAGEMENT. DIE ANFORDERUNGEN EINER ANSPRUCHSVOLLEN, MARKTGERECHTEN UND NACHHALTIGEN PROJEKTENTWICKLUNG VERLANGEN DIE INTENSIVE ZUSAMMENARBEIT VON SPEZIALISTEN, DIE SICH GEGENSEITIG ERGÄNZEN UND INSPIRIEREN. BEI DER ENTWICKLUNG DECKEN WIR DIE GESAMTE WERTSCHÖPFUNGSKETTE VON DER AKQUISE VON GRUNDSTÜCKEN UND PROJEKTEN ÜBER DIE ENTWICKLUNG UND DEN BAU BIS HIN ZUM VERKAUF DER OBJEKTE AB.

INHALT

06 — Vorstandsvorwort

08 — Die GATEWAY-Aktie

10 — KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

10 — Grundlagen des Konzerns und Strategie

10 — Geschäftsverlauf

11 — Vermögenslage

11 — Finanzlage

12 — Ertragslage

13 — Risiken- und Chancenbericht

13 — Prognosebericht

14 — KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

14 — IFRS-Konzernbilanz

16 — IFRS-Konzerngesamtergebnisrechnung

17 — IFRS-Konzernkapitalflussrechnung

18 — IFRS-Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

19 — Finanzkalender

19 — Impressum

VORSTANDSVORWORT

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

der politische und gesellschaftliche Druck auf die Branche, nachhaltig zu wirtschaften, wächst zunehmend. Bereits heute werden unsere Wohnimmobilien und Stadtquartiere in ressourcenschonender Holzbauweise entwickelt und errichtet. Wir folgen dabei den von uns definierten Nachhaltigkeitskriterien in Bezug auf die Projektentwicklung sowie den Einkauf sämtlicher Rohstoffe, Waren und Dienstleistungen, die das Grundgerüst unseres unternehmerischen Handelns bilden. Mit innovativer Verwendung des Naturprodukts „Holz“ schaffen wir mit unseren Quartiersentwicklungen eine starke Reduktion der CO₂-Belastung der Atmosphäre sowie langfristige Bindung von CO₂.

Alle unsere Immobilien entsprechen mindestens einem der bekannten Nachhaltigkeitsstandards, wie beispielsweise der DGNB Gold Standard-Norm. Es handelt sich um sogenannte Plus-Energiehäuser, da unsere Immobilien mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen. Durch Blockheizkraftwerke, Photovoltaik und Geothermie erreichen wir eine regenerative Erzeugung von Strom.

Die Verbindung von innovativem Design und Technologie mit nachhaltigen Ressourcen haben wir auch auf den Bauprozess übertragen. Bereits in der Planungsphase arbeiten wir eng mit dem Baumanagement zusammen und entwickeln Konzepte gemeinsam. Dies reduziert unser Kosten- und Entwicklungsrisiko und bildet die Grundvoraussetzung dafür, dass wir Umweltrisiken minimieren.

Unverändert bestimmt die COVID-19-Pandemie die aktuelle Situation mit nachhaltigen Auswirkungen auf Gesundheit, Beschäftigung und Lebensqualität sowie einschneidende Veränderungen im sozialen wie im wirtschaftlichen Leben. Die Einflüsse der Pandemie auf das Geschäftsleben sind weiterhin schwer berechenbar.

Dennoch sind wir mit dem Ergebnis des abgelaufenen ersten Quartals 2021 zufrieden, welches im Wesentlichen durch den im Februar erfolgten Verkauf unserer Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ geprägt war. Nachdem wir im Jahr 2020 unsere Strategie angepasst haben und uns zukünftig vermehrt auf die Entwicklung von Wohnimmobilien konzentrieren werden, konnten wir bereits im ersten Quartal 2021 vermelden, dass wir sämtliche Aktien der auf Gewerbeimmobilienentwicklung spezialisierten Tochtergesellschaft Development Partner sowie die Geschäftsanteile an drei weiteren Gewerbeprojektentwicklungen veräußert haben. Somit haben wir in dem aktuellen Pandemie-Umfeld unsere Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ vollständig aufgegeben, um uns zukünftig nur auf den Bereich Wohnimmobilien konzentrieren zu können.

Neben dem Verkauf haben wir im Februar 2021 zwei große wohnwirtschaftliche Entwicklungsgrundstücke mit insgesamt rund 540.000 qm Geschossfläche Entwicklungspotenzial in Köln und Dresden erworben. Darüber hinaus haben wir eine weitere wohnwirtschaftliche Projektentwicklung in Chemnitz im ersten Quartal 2021 erworben. Unser Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt ca. 5,3 Mrd. € zum 31. März 2021 und inklusive unserer zusätzlichen attraktiven Pipeline über 6 Mrd. €.

Die für uns zentrale Kennzahl EBIT adjusted, das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen, erreichte in den ersten drei Monaten 2021 insgesamt 40,8 Mio. € und das EBT, also das Ergebnis vor Steuern, betrug Ende März 2021 32,8 Mio. €. Das Konzernergebnis (Gewinn nach Steuern) belief sich auf 32,3 Mio. €, was einem Ergebnis je Aktie von 0,17 € entspricht.

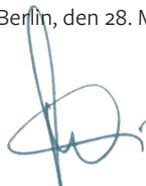
Unser Eigenkapital ist im Konzern auf 390,1 Mio. € angestiegen und der LTV beträgt inklusive der zahlungsäquivalenten Forderungen 53,5%. Unter Berücksichtigung von stillen Reserven auf unsere Entwicklungsobjekte im Umlaufvermögen würde sich der LTV vorsichtig geschätzt auf mindestens 43,0% reduzieren.

Auch personell hat es im ersten Quartal Veränderungen gegeben. Zu Beginn des Jahres 2021 wurde Herr Stefan Witjes zum neuen Mitglied des Vorstandes bestellt. Er wird die Geschäftsprozesse des Immobilienbereiches verantworten. Um die angepasste Strategie gut umsetzen zu können, haben wir unsere internen Projektentwicklungskapazitäten weiter ausgebaut und bis Ende Mai 2021 fünf neue Mitarbeiter eingestellt. Hier half uns insbesondere die Sitzverlegung nach Berlin, qualifizierte Mitarbeiter aus dem Bereich Projektentwicklung gewinnen zu können.

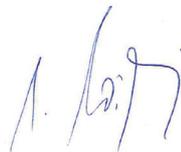
Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir unverändert ein EBIT adjusted von 95–110 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 70–80 Mio. €.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wir sind mit unserem Entwicklungsportfolio, mit unserer Unternehmensstrategie sowie unserem äußerst engagierten und erfahrenen Team für die Zukunft sehr gut aufgestellt. Wir freuen uns deshalb über Ihr Vertrauen sowie auf die nachhaltige und erfolgreiche Zusammenarbeit mit Ihnen.

Berlin, den 28. Mai 2021



Tobias Meibom



Stefan Witjes

DIE GATEWAY-AKTIE

ENTWICKLUNG DER GATEWAY-AKTIE

Die Aktie der Gateway Real Estate AG zeigte sich im ersten Quartal 2021 stabil und widerstand damit einem Negativtrend, dem viele deutsche Wohnimmobilienaktien in den ersten drei Monaten des Jahres 2021 unterworfen waren. Während allgemeine Indizes an das teilweise euphorische Schlussquartal 2020 anknüpften und durch positive Impulse wie die weltweit voranschreitenden Impfkampagnen im ersten Quartal 2021 sogar neue Höchststände verzeichneten, spiegelte sich diese positive Stimmung bei Immobilienaktien, die dafür im Pandemiejahr 2020 im Branchenvergleich eine deutlich schnellere Corona-Erholung gezeigt hatten, größtenteils nicht wider.

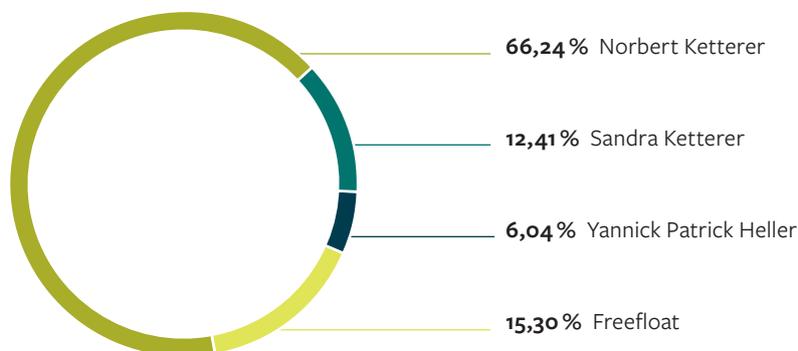
So präsentierte sich der deutsche Leitindex DAX im ersten Quartal 2021 mit einem Plus von rund 9,4 Prozent, der FTSE EPRA Nareit Germany Index dagegen verlor im gleichen Zeitraum rund 7,1 Prozent. Galten Wohnimmobilienaktien aus Deutschland, wie etwa die Titel der beiden größten Branchenteilnehmer Vonovia und Deutsche Wohnen, im Corona-Krisenjahr 2020 als „sicherer Hafen“ vieler internationaler Anleger, so machten sich Anfang 2021 Umschichtungstendenzen bemerkbar (Vonovia verlor rund 7 Prozent im ersten Quartal, Deutsche Wohnen sogar fast 9 Prozent). Diese Kapitalumverteilung hin zu Unternehmen, die 2020 weniger Beachtung fanden und nun als stärkere Profiteure eines baldigen Pandemieendes wahrgenommen werden, wurde zusätzlich begleitet durch die allgemeine Sorge wegen möglicherweise steigender Zinsen, die sich traditionell negativ im Immobiliensektor widerspiegelt.

GATEWAY konnte hier – wie auch schon oftmals in der Vergangenheit – mit seiner stabilen Aktionärsbasis gegenhalten. Nachdem das Jahr 2020 mit einem Schlusskurs von 2,98 € beendet wurde, startete GATEWAY mit einem Kurs von 3,06 € in den Handel des Jahres 2021 und schloss das erste Quartal am 31. März 2021 mit einem Schlusskurs von 3,10 € ab, woraus sich für das erste Quartal ein Plus von rund 4 Prozent für den GATEWAY-Aktienkurs ergibt. Die Höchstnotierung im ersten Quartal lag am 09. März bei 3,30 €, der tiefste Kurs der GATEWAY-Aktie in den ersten drei Monaten 2021 stand am 18. Januar bei 2,78 € (XETRA-Schlusskurse).

Die Marktkapitalisierung von GATEWAY beträgt zum Stichtag 31. März 2021 rund 579 Mio. €.

STAMMDATEN DER GATEWAY-AKTIE

ISIN/WKN	DE000A0JTG7/A0JTG
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 (04. Januar 2021)	3,06 €
Schlusskurs (31. März 2021)	3,10 €
Periodenhöchstkurs (09. März 2021)	3,30 €
Periodentiefstkurs (18. Januar 2021)	2,78 €
Marktkapitalisierung (31. März 2021)	579,0 Mio. €

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. MÄRZ 2021


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 Wohnimmobilien in Deutschland. Dabei konzentriert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-9-Städte Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart sowie ausgewählte wachstumsstarke Regionen und deckt alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojektes mit eigenen Teams in-house ab.

GATEWAY verfolgt bei ihren Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren. Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Unternehmensstrategie erweitert und das Unternehmen strebt vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese langfristig zu halten und zu bewirtschaften und damit nachhaltige Einnahmen aus Mieterlösen zu erzielen. Dementsprechend werden die Segmente „Bestandsimmobilien“ und „Wohnimmobilienentwicklung“ mittelfristig weiter ausgebaut und die Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ wurden durch den Verkauf sämtlicher Aktien der Development Partner AG sowie an drei weiteren Projektgesellschaften im Februar 2021 vollständig aufgegeben.

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 geprüft werden. Beim Ankauf werden alle Projekte grundsätzlich einzeln bewertet und analysiert. Um eine engmaschige Kostenkontrolle und Steuerung zu ermöglichen, findet zudem monatlich für jedes Projekt ein interner Jour fixe statt, in dem jeweils auch der Vorstand involviert ist. Bei allen Verkäufen von Immobilien und Entwicklungsprojekten ist vom Vorstand wiederum der Immobilienausschuss einzubinden, der aus zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates besteht und seine Genehmigung für die Transaktion erteilen muss.

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 ihre langjährige Kompetenz in der Baurechtsschaffung Wertpotenziale zu heben und früh den Planungsprozess von Developments selbst zu bestimmen. GATEWAY fokussiert sich bei Grundstückskäufen immer auf die Immobilienentwicklung und nicht auf den spekulativen Weiterverkauf unbebauter Grundstücke. Mit dem Neubau von dringend benötigten Wohnflächen in Deutschlands Wachstumsmetropolen erfüllt GATEWAY somit auch einen gesellschaftlichen Auftrag.

Beim Verkauf ihrer 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 über einen Forward Sale Erlöse entsprechend dem Baufortschritt. Diese Strategie, verbunden mit vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen, erlaubt es GATEWAY, mit Developments langfristige und stabile Cashflows zu generieren.

Zum 31. März 2021 verfügt GATEWAY über eine diversifizierte Entwicklungspipeline mit einem gesamten Bruttoentwicklungsvolumen von rund 5,3 Mrd. €.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die ersten drei Monate 2021 waren durch den im Februar erfolgten Verkauf der Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ (sämtliche Aktien der auf Gewerbeimmobilienentwicklung spezialisierte Tochtergesellschaft Development Partner sowie die Geschäftsanteile an drei weiteren Gewerbeprojektentwicklungen) geprägt. Außerdem wurden zwei große wohnwirtschaftliche Entwicklungsgrundstücke in Köln und Dresden erworben sowie eine weitere wohnwirtschaftliche Projektentwicklung in Chemnitz.

3. VERMÖGENSLAGE

Durch den Erwerb der beiden großen wohnwirtschaftlichen Entwicklungsgrundstücke in Köln und Dresden in den ersten drei Monaten des aktuellen Geschäftsjahres konnten die bilanziellen Auswirkungen des ebenfalls im ersten Quartal 2021 erfolgten Verkaufs der Tochtergesellschaften des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ auf die Vermögenslage zum 31. März 2021 weitestgehend aufgehoben werden.

Entsprechend erhöhte sich die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns zum 31. März 2021 leicht um 26,9 Mio. € auf insgesamt 1.144,6 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2020 (1.117,6 Mio. €).

Auf der Aktivseite entfiel der Anstieg mit 26,4 Mio. € insbesondere auf die langfristigen Vermögenswerte, die in Summe 284,1 Mio. € betragen. Die kurzfristigen Vermögenswerte verblieben mit einem leichten Anstieg von 0,5 Mio. € auf 860,5 Mio. € hingegen nahezu auf Vorjahresniveau.

Der Anstieg der langfristigen Vermögenswerte resultiert vor allem aus dem langfristigen Anteil der noch bestehenden Darlehensforderungen von 54,6 Mio. € gegen die veräußerten Gesellschaften des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“. Gegenläufig wirkte der Abgang des anteiligen Geschäfts- und Firmenwertes in Höhe von 24,0 Mio. € und die Abgänge der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen in Höhe von 7,1 Mio. €.

Der Wert der vom Konzern gehaltenen Renditeimmobilien betrug zum Berichtsstichtag 200,3 Mio. €. Die Steigerung um 15,4 Mio. € resultiert aus einer im ersten Quartal 2021 neu erworbenen Bestandsimmobilie in Duisburg.

Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte ging in Summe der Buchwert der Vorräte von 667,0 Mio. € um 587,5 Mio. € durch die Entkonsolidierungsmaßnahmen zurück. Kompensierend stiegen die Vorräte aber durch die erworbenen Entwicklungsprojekte an, was schließlich zu einem gesamten Rückgang in Höhe von 153,1 Mio. € führte. Daneben erhöhten sich auch die kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte um 181,1 Mio. €, was im Wesentlichen Ansprüche aus Gesellschafterdarlehen sind, die in den Verkäufergesellschaften verbleiben.

Da erhaltene Verkaufserlöse vollständig zur Darlehensrückführung verwendet wurden, lag der Bestand an liquiden Mitteln zum 31. März 2021 bei 22,7 Mio. € und reduzierte sich um 27,8 Mio. €. Davon resultieren 22,7 Mio. € aus den Entkonsolidierungsmaßnahmen.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 359,5 Mio. € (31. Dezember 2020: 197,2 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 324,6 Mio. € (31. Dezember 2020: 146,3 Mio. €) entfiel. Der deutliche Anstieg um 121,8% resultiert aus den neu erworbenen Pro-

jektgesellschaften (244,4 Mio. €) und der übernommenen Finanzierung der Bestandsimmobilie (5,0 Mio. €). Gleichzeitig verließen durch die Entkonsolidierungsmaßnahmen 74,8 Mio. € die Konzernbilanz.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 31. März 2021 insgesamt 394,9 Mio. € (31. Dezember 2020: 560,6 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 189,3 Mio. € auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2020: 68,6 Mio. €). Der deutliche Anstieg um 120,6 Mio. € resultiert aus den im Zuge des Erwerbs der Projektgesellschaft in Köln übernommenen offenen Grundstückskaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 59,1 Mio. € und den offenen Verbindlichkeiten des Anteilskaufs von 70,9 Mio. €.

Außerdem entfiel 181,5 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2020: 459,7 Mio. €). Diese reduzierten sich vor allem deutlich durch den Verkauf des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ um 287,0 Mio. € und durch Rückzahlungen. Gegenläufig wirkten sich auch hier die im Zuge der neu erworbenen Projektgesellschaften übernommenen Finanzierungen in Höhe von 53,7 Mio. € aus.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 31. März 2021 auf 390,1 Mio. € (31. Dezember 2020: 359,8 Mio. €). Der Anstieg resultiert weitestgehend aus dem positiven Konzerngesamtergebnis in Höhe von 32,3 Mio. €. Damit einhergehend erhöhte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns von 32,0% zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 34,1% zum 31. März 2021.

4. FINANZLAGE

Die in den ersten drei Monaten 2021 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einem Rückgang der Zahlungsmittel zum 31. März 2021, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit aufgrund von Rückzahlungen von Darlehen sowie durch die Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ abgehende liquide Mittel. Gleichzeitig ergaben sich Mittelzuflüsse durch den Geldeingang der Kaufpreisraten, die unter dem Cashflow aus Investitionstätigkeit erfasst wurden.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2021	01.01.– 31.03.2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-11.738	-10.196
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	24.076	-15.940
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-40.172	-97.854
Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-27.834	-123.990
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	50.549	216.045
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	22.715	92.055

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich um 1,5 Mio. € im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und betrug in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021 –11,7 Mio. €. Die negative Entwicklung im Vergleich zur Vorjahresperiode resultiert aus dem Abfluss von liquiden Mitteln durch die Ausweitung des Vorratsvermögens um 11,1 Mio. € (Q1 2020: 44,9 Mio. €) aus, was durch Bauaktivitäten von Projektentwicklungen begründet ist. Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 24,1 Mio. € beinhaltet im Wesentlichen die Einzahlungen der Kaufpreisen aus der Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“, abzüglich der erworbenen und abgehenden liquiden Mittel. Im ersten Quartal 2020 wurde hier noch ein Liquiditätsabfluss in Höhe von 15,1 Mio. € durch kurzfristige Darlehensgewährung ausgewiesen.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 40,2 Mio. € begründet sich durch die Rückzahlung von Darlehen von 44,5 Mio. €. Gegenläufig war die Aufnahme von neuen Krediten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien und der Finanzierung der Bauaktivitäten in Höhe von insgesamt 4,5 Mio. €. Der Nettoabfluss betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021 insgesamt –27,8 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 22,7 Mio. € zum 31. März 2021 zurückgingen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 hatten die liquiden Mittel 50,5 Mio. € betragen.

5. ERTRAGSLAGE

Die erfolgreiche Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ im Februar 2021 sowie die im März 2021 durchgeführte Entkonsolidierung der betroffenen Gesellschaften wirkte sich positiv auf die Ertragslage des Konzerns aus. Im ersten Quartal 2021 wurde ein positives Ergebnis aus der Entkonsolidierung in Höhe von 36,8 Mio. € unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen. Die laufenden Ergebnisse der noch bis März voll konsolidierten Tochtergesellschaften sind außerdem in der Konzerngesamtergebnisrechnung enthalten. Der Erwerb der beiden großen wohnwirtschaftlichen Entwicklungsgrundstücke in Köln und Dresden hatte keinen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage, da beide Projekte durch den Erwerb von Unternehmensanteilen realisiert wurden. Aufgrund des engen Zeitrahmens für die Berichterstellung kann es unter Umständen noch zu Anpassungen im Rahmen dieser Transaktionen kommen. Wir gehen derzeit davon aus, dass derartige Anpassungen keine wesentlichen Effekte auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage haben werden.

Die Umsatzerlöse reduzierten sich hingegen von insgesamt 27,2 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 12,3 Mio. €. In der Vorperiode konnte der Konzern im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ noch Umsatzerlöse in Höhe von 20,3 Mio. € aus einem neu abgeschlossenen Forward Deal eines Developmentprojektes in Düsseldorf erwirtschaften. Im Geschäftsjahr betragen die Umsatzerlöse aus dem Leistungsfortschritt der drei bestehenden Forward Sales insgesamt 8,9 Mio. €. Hinzu kommen Umsatzerlöse aus Vermietungsleistungen in Höhe von 3,2 Mio. € (Q1 2020: 2,3 Mio. €).

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 14,1 Mio. € (Q1 2020: 51,3 Mio. €), die sich im Wesentlichen durch aktivierte Bauleistungen und Bauzeitinsen zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 36,9 Mio. € (Q1 2020: 1,3 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 63,4 Mio. € (Q1 2020: 79,8 Mio. €).

Die im ersten Quartal erfolgreich durchgeführte Strategieanpassung und Ausrichtung auf die beiden Segmente „Wohnimmobilienentwicklung“ und „Bestandsimmobilien“ führt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zunächst zu einer niedrigeren Gesamtleistung.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 16,2 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode gleichlaufend zur Gesamtleistung um 49,4 Mio. € vermindert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (14,6 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (0,1 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (1,5 Mio. €). Der Personalaufwand in den ersten drei Monaten 2021 reduzierte sich leicht um 0,4 Mio. € auf 1,9 Mio. €. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien betrug –1,6 Mio. €. Sonstige betriebliche Aufwendungen beliefen sich auf 2,3 Mio. € (Q1 2020: 4,8 Mio. €) und sind vor allem auf Rechts- und Beratungskosten und Buchführungs- bzw. Abschlusskosten zurückzuführen. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2021 ein Betriebsergebnis in Höhe von 40,8 Mio. € (Q1 2020: 22,7 Mio. €).

Das Finanzergebnis der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2021 betrug –8,0 Mio. € (Q1 2020: –9,7 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von –8,8 Mio. € (Q1 2020: –10,1 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 0,8 Mio. € (Q1 2020: 0,5 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag bei 32,8 Mio. € (Q1 2020: 13,0 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 0,5 Mio. € (Q1 2020: 4,7 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 32,3 Mio. € (Q1 2020: 8,3 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,17 € (unverwässert, Q1 2020: 0,04 €) beziehungsweise 0,17 € (verwässert, Q1 2020: 0,04 €). Das EBIT adjusted betrug 40,8 Mio. € (Q1 2020: 22,7 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 2020 auf den Seiten 51–55 ausführlich beschrieben. Dabei wurden das Risikomanagementsystem des Konzerns erläutert, immobilienpezifische und unternehmensspezifische Risiken dargestellt und jeweils deren Eintrittswahrscheinlichkeit sowie die potenziellen finanziellen Auswirkungen anhand einer Risikoklassifizierung kategorisiert.

In diesem Zusammenhang sind im Geschäftsbericht 2020 auch mögliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie berücksichtigt worden. Wenngleich sich derzeit erste Erfolge der Impfkampagnen sowie der Präventionsmaßnahmen in Deutschland und anderen europäischen Ländern abzeichnen, gibt es bislang noch keinen Anlass für eine grundlegende Neubewertung der Situation. Vor diesem Hintergrund sieht GATEWAY im Vergleich zu den Ausführungen im Geschäftsbericht 2020 keine wesentlichen Änderungen der Risiken und der betreffenden Einschätzungen anhand der Risikoklassifizierung. Wir verweisen daher auf die Darstellung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020.

Mit Blick auf die Chancen für den Konzern verweist GATEWAY darauf, dass eine deutliche Abkühlung der Konjunktur bis hin zu rezessiven Tendenzen, wie sie infolge der COVID-19-Pandemie eingetreten sind, im Bereich der Immobilien- und Grundstücksakquisition auch neue Möglichkeiten am Beschaffungsmarkt bereithält. Durch wirtschaftliche Schwierigkeiten anderer Unternehmen können sich gegebenenfalls Chancen ergeben, Immobilien in besonders attraktiven Lagen oder zu besonders guten Konditionen zu erwerben. Im Übrigen verweisen wir auf den Chancenbericht im Geschäftsbericht 2020 auf den Seiten 55–56.

7. PROGNOSEBERICHT

AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 26. April 2021 hat GATEWAY eine qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2021 kommuniziert. Demnach erwartet der Vorstand für das Gesamtjahr 2021 ein EBIT adjusted von 95–110 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 70–80 Mio. €. Ausschlaggebend für die Geschäftsentwicklung sind der Verkauf des kompletten Gewerbeimmobilienportfolios im ersten Quartal 2021 sowie die künftig geplanten Verkäufe im Zuge von Forward Sales im Segment „Wohnimmobilienentwicklung“. Angesichts der Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2021 hält der Vorstand an der Prognose fest.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2021

IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 31. MÄRZ 2021

AKTIVA

in Tsd. €	31.03.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	16.153	40.429
Sachanlagen	1.326	3.501
Renditeimmobilien	200.320	184.920
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	28	7.130
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	60.368	8.817
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	2.527	2.562
Latente Ertragsteuerforderungen	3.345	10.285
	284.067	257.644
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	513.864	666.985
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.499	1.431
Laufende Ertragsteuerforderungen	3.507	3.616
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	209.628	28.525
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	55.142	54.726
Liquide Mittel	22.715	50.549
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	54.150	54.150
	860.505	859.982
	1.144.572	1.117.626

PASSIVA

in Tsd. €	31.03.2021	31.12.2020
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	186.764	186.764
Kapitalrücklage	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	589.988	557.411
Nicht beherrschende Anteile	2.518	4.776
	390.139	359.820
Langfristige Schulden		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	324.616	146.342
Latente Ertragsteuerschulden	33.451	47.836
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	1.441	3.009
	359.508	197.187
Kurzfristige Schulden		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	0	452
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	181.539	459.652
Laufende Ertragsteuerschulden	2.328	7.127
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	189.287	68.649
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.443	7.506
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	15.328	17.233
	394.925	560.619
	1.144.572	1.117.626

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2021

in Tsd. €	01.01.- 31.03.2021	01.01.- 31.03.2020
Umsatzerlöse	12.334	27.224
Bestandsveränderungen	14.148	51.306
Sonstige betriebliche Erträge	36.906	1.295
Gesamtleistung	63.388	79.825
Materialaufwand	-16.227	-65.659
Personalaufwand	-1.920	-2.363
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	-1.561	15.900
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-583	-203
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.252	-4.756
Betriebsergebnis	40.845	22.744
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	0	-76
Zinserträge	748	457
Zinsaufwendungen	-8.784	-10.088
Finanzergebnis	-8.036	-9.707
Ergebnis vor Ertragsteuern	32.809	13.037
Ertragsteuern	-514	-4.740
Konzernergebnis	32.295	8.297
Sonstiges Ergebnis	0	0
Konzerngesamtergebnis	32.295	8.297
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	32.577	7.772
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	-282	525
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,17	0,04
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,17	0,04

IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2021

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2021	01.01.– 31.03.2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzerngesamtergebnis	32.295	8.297
Anpassungen:		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	27	2
Abschreibungen auf Sachanlagen	556	201
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	1.502	-2.530
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)	60	-13.370
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21	15
Steueraufwendungen	514	4.740
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten	8	0
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen	-8	0
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf vollkonsolidierter Unternehmen	-36.758	0
Gewinn- oder Verlustanteil an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	0	76
Erhaltene Ausschüttungen von At-Equity-Gesellschaften	0	1.693
Netto-Finanzierungsaufwendungen	8.036	9.631
Veränderungen bei:		
Vorräte	-11.081	-44.904
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	-2.531	995
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-9.569	32.148
Nicht finanzielle Vermögenswerte	-1.616	-2.667
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	977	3.561
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	4.151	-197
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-12	-856
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7.398	0
Gezahlte Zinsen	-5.034	-6.634
Erhaltene Ertragsteuern	115	8
Gezahlte Ertragsteuern	-789	-405
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-11.738	-10.196
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-121	0
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	-2	-5
Erwerb von Sachanlagen	-58	-53
Auszahlungen für Zugänge im Konsolidierungskreis abzüglich erworbener liquider Mittel	2.488	0
Veräußerung konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegebener liquider Mittel	21.829	0
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden (IFRS 5)	-60	-830
Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten	0	-15.050
Erwerb von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	0	-18
Erhaltene Zinsen	0	16
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	24.076	-15.940
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	4.508	48.823
Transaktionskosten in Bezug auf Kredite und Ausleihungen	0	-20
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	-157	-128
Rückzahlungen von Darlehen	-44.523	-146.368
Gebühren für nicht in Anspruch genommene finanzielle Verbindlichkeiten	0	-161
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-40.172	-97.854
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds	-27.834	-123.990
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	50.549	216.045
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	22.715	92.055

IFRS-KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2021

in Tsd. €	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital			Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern- ergebnis			
Stand 01.01.2020	186.764	-22.804	156.778	320.738	5.253	325.991
Gewinn/Verlust	0	0	7.772	7.772	525	8.297
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsveräußerung	0	0	0	0	81	81
Sonstige	0	0	-62	-62	-428	-490
Stand 31.03.2020	186.764	-22.804	164.488	328.448	5.431	333.879
Stand 01.01.2021	186.764	-389.131	557.411	355.044	4.776	359.820
Gewinn/Verlust	0	0	32.577	32.577	-282	32.295
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsveräußerung	0	0	0	0	-1.976	-1.976
Stand 31.03.2021	186.764	-389.131	589.988	387.621	2.518	390.139

FINANZKALENDER

August 2021	Hauptversammlung
30. September 2021	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht
22.-24. November 2021	Deutsches Eigenkapitalforum
30. November 2021	Veröffentlichung Quartalsmitteilung (Stichtag Q3)

IMPRESSUM

Herausgeber

Gateway Real Estate AG
Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

Tel. +49 30 40 363 47-0
Fax +49 30 40 363 47-99

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

Projektmanagement

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,
Frankfurt am Main

Gestaltung

Ligaturas – Reportdesign, Hamburg