

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 31. MÄRZ 2022



GATEWAY
REAL ESTATE

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2022	01.01.– 31.03.2021
Ertragskennzahlen		
Umsatzerlöse	2.348	12.334
Gesamtleistung	25.058	63.388
EBIT adj.	11.031	40.845
EBT	-984	32.809
Konzernergebnis	-2.809	32.295
Ergebnis je Aktie in €	-0,02	0,17
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen	31.03.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	1.387.790	1.349.613
Eigenkapital	407.976	410.785
Eigenkapitalquote	29,4%	30,4%
Liquide Mittel	29.652	16.457
Nettofinanzschulden	745.172	699.271
Portfoliokennzahlen	31.03.2022	31.12.2021
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) in Mrd. €	6	6
Anzahl Projekte (Ende März)	8	8

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

ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN DREI MONATE 2022

GATEWAY

schließt das erste Quartal mit einem **leichten Verlust** ab

Bruttoentwicklungsvolumen (GDV)
beträgt zum 31. März 2022

>6 Mrd. €

Ergebnis je Aktie
betrug in den ersten drei Monaten 2022

-0,02 €

EBT in den ersten drei Monaten 2022 bei

-1,0 Mio. €

EBIT adjusted
erreicht in den ersten drei Monaten 2022

11,0 Mio. €

Prognose Geschäftsjahr 2022

125–140 Mio. €

EBIT adjusted

70–85 Mio. €

EBT

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 mit einer Marktkapitalisierung von rund 1.020 Mio. € (zum 31. März 2022) ein führender börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien und Stadtquartieren in ressourcenschonender Holzbauweise in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück. Das Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt derzeit (Stand 31. März 2022) inklusive der gesicherten Pipeline über 7 Mrd. €.

Dabei fokussiert 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 inhouse ab. GATEWAY verfolgt bei ihren Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren. Im Rahmen der erweiterten Unternehmensstrategie strebt GATEWAY vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese auch langfristig zu halten und zu bewirtschaften (build-to-hold), um damit nachhaltige Einnahmen aus Mieterlösen zu erzielen. Dementsprechend werden die Segmente „Bestandsimmobilien“ und „Wohnimmobilienentwicklung“ weiter ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2021 hat GATEWAY sämtliche Aktien der Development Partner AG veräußert mit dem Ziel ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ bis auf drei Gewerbeprojektentwicklungen in Berlin aufzugeben, um sich im Bereich der Entwicklung zukünftig nur mehr auf das Segment „Wohnimmobilien“ mit der Entwicklung von Wohnimmobilien und Stadtquartieren zu konzentrieren. Aufgrund einer notwendigen nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung verbleiben die drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Besitz von GATEWAY und werden über den Zeitablauf verkauft.

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 Baurechtschaffung 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.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

In den ersten drei Monaten 2022 konnten die vorhandenen Projektentwicklungen wie geplant vorangetrieben werden. Neue Projekte wurden im ersten Quartal 2022 nicht erworben. Zudem wurde der zum Jahresende 2021 erfolgte Ankauf einer Stadtquartiersentwicklung in Hamburg durch ein Schuldscheindarlehen in der Berichtsperiode refinanziert.

Nach Ende der Berichtsperiode hat Herr Norbert Ketterer am 22. April 2022 der Gateway Real Estate AG das förmliche Verlangen gemäß §327a Abs. 1 Satz 1 AktG übermittelt, wonach die Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG über die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf Herrn Norbert Ketterer gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung beschließen soll (sog. aktienrechtlicher Squeeze-Out).

Herr Norbert Ketterer hält nach eigenen Angaben 182.566.192 Aktien der Gateway Real Estate AG. Dies entspricht einem Anteil von rund 97,75% am Grundkapital der Gateway Real Estate AG. Herr Norbert Ketterer ist damit Hauptaktionär im Sinne des §327a Abs. 1 Satz 1 AktG. Der Übertragungsbeschluss soll in der nächsten Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG gefasst werden.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns zum 31. März 2022 erhöhte sich leicht um 38,2 Mio. € auf insgesamt 1.387,8 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2021 (1.349,6 Mio. €).

Auf der Aktivseite entfiel der Anstieg mit 37,5 Mio. € insbesondere auf die kurzfristigen Vermögenswerte, die in Summe 1.044,4 Mio. € betragen. Der Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte resultiert im Wesentlichen aus den Bestandsveränderungen, welche zu einem Anstieg der Vorräte in Höhe von 19,2 Mio. € führten. Zudem erhöhten sich die liquiden Mittel um 13,2 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte verblieben mit einem leichten Anstieg von 0,7 Mio. € auf 343,4 Mio. € hingegen nahezu auf Vorjahresniveau.

Der Wert der vom Konzern gehaltenen Renditeimmobilien betrug zum Berichtsstichtag 286,5 Mio. €, was dem Vorjahresniveau entspricht.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 289,2 Mio. € (31. Dezember 2021: 241,3 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 232,5 Mio. € (31. Dezember 2021: 186,7 Mio. €) entfiel. Der An-

stieg um 24,5% resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme eines Schuldscheindarlehens.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 31. März 2022 insgesamt 690,6 Mio. € (31. Dezember 2021: 697,5 Mio. €). Davon entfielen 142,4 Mio. € auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2021: 162,6 Mio. €). Der Rückgang um 20,2 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus den Tilgungen der Kaufpreisverbindlichkeit des Ankaufs der Projektentwicklungen Borussia Köln Deutz Quartiere und Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark.

Außerdem entfielen 514,3 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2021: 501,0 Mio. €). Diese erhöhten sich im Wesentlichen durch die zugeführten Darlehen zur weiteren Finanzierung der Projektentwicklungen.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 31. März 2022 auf 408,0 Mio. € (31. Dezember 2021: 410,8 Mio. €). Der Anstieg resultiert aus dem negativen Konzerngesamtergebnis in Höhe von 2,8 Mio. €. Damit einhergehend verminderte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns leicht von 30,4% zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 29,4% zum 31. März 2022.

4. FINANZLAGE

Die in den ersten drei Monaten 2022 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einem deutlichen Anstieg der Zahlungsmittel zum 31. März 2022, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus der Finanzierungsstätigkeit vor allem aufgrund der Aufnahme von einem Schuldscheindarlehen. Gleichzeitig ergaben sich Mittelabflüsse im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit, die auf den weiteren Aufbau von Vorratsvermögen und die Begleichung von Kaufpreisverbindlichkeiten zurückzuführen sind.

— VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2022	01.01.– 31.03.2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-34.754	-11.738
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-103	24.076
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	48.052	-40.172
Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	13.195	-27.834
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	16.457	50.549
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	29.652	22.715

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug in den ersten drei Monaten –34,8 Mio. €. Der Mittelabfluss erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich um –23,0 Mio. €, was auf die Ausweitung des Vorratsvermögens um 19,2 Mio. € (Q1 2021: 11,1 Mio. €) durch Bauaktivitäten von Projektentwicklungen zurückzuführen ist. Gleichzeitig wurden noch offene Kaufpreisverbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 20,4 Mio. € beglichen. Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit der Vorjahresperiode in Höhe von 24,1 Mio. € beinhaltet die im Wesentlichen die Einzahlungen der Kaufpreistraten aus der Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“, abzüglich der erworbenen und abgehenden liquiden Mittel. Im ersten Quartal 2022 ergaben sich in diesem Zusammenhang keine Zahlungsströme.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 48,1 Mio. € begründet sich durch die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 56,4 Mio. €. Im Wesentlichen wurde hierbei der Ankauf einer Stadtquartiersentwicklung in Hamburg durch ein Schuldscheindarlehen in der Berichtsperiode refinanziert. Gegenläufig wirkte sich die Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 8,4 Mio. € aus. In der Vorjahresperiode führten insbesondere Rückzahlungen von Darlehen zu einem negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 40,2 Mio. €.

Die Nettozunahme betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2022 insgesamt 13,2 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 29,7 Mio. € zum 31. März 2022 anstiegen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 hatten die liquiden Mittel 16,5 Mio. € betragen.

5. ERTRAGSLAGE

Im ersten Quartal des Geschäftsjahres 2022 erwirtschaftete der Konzern Gateway Real Estate AG Umsatzerlöse von insgesamt 2,3 Mio. € (Q1 2021: 12,3 Mio. €). Diese resultieren im Wesentlichen aus den Vermietungsleistungen. Die Reduktion der Umsatzerlöse in Höhe von 8,0 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode geht auf die Anteilsveräußerung an der Development Partner AG inkl. ihrer Tochtergesellschaften im Rahmen der Aufgabe des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ in der Vorperiode zurück. Die Umsatzerlöse des aufgegebenen Geschäftsbereichs resultierten vor allem aus dem Leistungsfortschritt von drei Forward Sales in Höhe von 8,9 Mio. €.

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 19,5 Mio. € (Q1 2021: 14,1 Mio. €), die sich im Wesentlichen durch aktivierte Bauleistungen und Bauzeitinsen zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 3,2 Mio. € (Q1 2021: 36,9 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 25,1 Mio. € (Q1 2021: 63,4 Mio. €).

Die Reduktion der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 33,7 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode geht im Wesentlichen auf die in der Vorjahresperiode im Rahmen der Strategieanpassung durchgeführte Anteilsveräußerung an der Development Partner AG inkl. ihrer Tochtergesellschaften und den damit realisierten Ertrag aus Entkonsolidierung zurück.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 11,3 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 4,9 Mio. € vermindert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (9,6 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (0,1 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (1,7 Mio. €). Der Personalaufwand in den ersten drei Monaten 2022 reduzierte sich um 0,9 Mio. € auf 1,0 Mio. €. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien betrug –0,1 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 1,6 Mio. € (Q1 2021: 2,3 Mio. €). Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2022 ein Betriebsergebnis in Höhe von 11,0 Mio. € (Q1 2021: 40,8 Mio. €).

Das Finanzergebnis der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2022 betrug –12,0 Mio. € (Q1 2021: –8,0 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 13,8 Mio. € (Q1 2021: 8,8 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 1,8 Mio. € (Q1 2021: 0,8 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) lag bei –1,0 Mio. € (Q1 2021: 32,8 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 1,8 Mio. € (Q1 2021: 0,5 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2022 in Höhe von –2,8 Mio. € (Q1 2021: 32,3 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von –0,02 € (unverwässert, Q1 2021: 0,17 €) beziehungsweise –0,02 € (verwässert, Q1 2021: 0,17 €). Das EBIT adjusted betrug 11,0 Mio. € (Q1 2021: 40,8 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 2021 auf den Seiten 57–62 ausführlich beschrieben. Dabei wurde das Risikomanagementsystem des Konzerns erläutert, immobilienpezifische und unternehmensspezifische Risiken und jeweils deren Eintrittswahrscheinlichkeit wurden dargestellt sowie die potenziellen finanziellen Auswirkungen anhand einer Risikoklassifizierung kategorisiert.

In diesem Zusammenhang sind im Geschäftsbericht 2021 noch mögliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie berücksichtigt worden. Inzwischen sind keine offiziellen Coronaregulationen mehr in Deutschland vorliegend, da rund 75,8% der Gesamtbevölkerung grundimmunisiert sind und rund 59,4% eine oder zwei Auffrischungsimpfungen erhalten haben (Stand 05. Mai 2022).

Weitere Rezessionsrisiken resultieren aus der Russland-Ukraine-Krise, welche zu einer Verschlechterung der Wirtschaftsaussichten und steigendem Inflationsdruck geführt hat. Inwiefern diese Krise Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage Deutschlands hat, ist aktuell nicht absehbar. Somit wäre eine aktuelle Bewertung des gesamten Marktes als auch von dem Immobiliensektor zu unpräzise.

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 erwerben. Im Übrigen verweisen wir auf den Chancenbericht im Geschäftsbericht 2021 auf der Seite 62.

7. PROGNOSEBERICHT

AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 21. März 2022 hat GATEWAY eine qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2022 kommuniziert. Demnach erwartet der Vorstand für das Gesamtjahr 2021 ein EBIT adjusted von 125–140 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 70–85 Mio. €. Ausschlaggebend für die Geschäftsentwicklung sind die zukünftig geplanten Verkäufe im Zuge von Forward Sales im Segment „Wohnimmobilienentwicklung“. Angesichts der Geschäftsentwicklung im ersten Quartal 2022 hält der Vorstand an der Prognose fest.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2022

IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 31. MÄRZ 2022

AKTIVA

in Tsd. €	31.03.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	16.101	16.118
Sachanlagen	717	753
Renditeimmobilien	286.464	286.460
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	11	11
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	163	247
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	24.752	24.541
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	2.386	2.374
Latente Ertragsteuerforderungen	12.840	12.202
	343.434	342.706
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	766.360	747.189
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	651	418
Laufende Ertragsteuerforderungen	3.805	3.813
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	126.873	125.151
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	73.215	70.079
Liquide Mittel	29.652	16.457
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	43.800	43.800
	1.044.356	1.006.907
	1.387.790	1.349.613

PASSIVA

in Tsd. €	31.03.2022	31.12.2021
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	186.764	186.764
Kapitalrücklage	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	602.901	605.879
Nicht beherrschende Anteile	7.442	7.273
	407.976	410.785
Langfristige Schulden		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	232.537	186.658
Latente Ertragsteuerschulden	55.577	53.552
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	1.130	1.130
	289.244	241.340
Kurzfristige Schulden		
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	514.259	501.028
Laufende Ertragsteuerschulden	6.064	5.851
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142.378	162.565
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	26.899	26.912
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	970	1.132
	690.570	697.488
	1.387.790	1.349.613

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2022

in Tsd. €	01.01.–31.03.2022			01.01.–31.03.2021		
	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt
Umsatzerlöse	2.348	0	2.348	2.327	10.007	12.334
Bestandsveränderungen	19.537	0	19.537	7.876	6.272	14.148
Sonstige betriebliche Erträge	3.173	0	3.173	123	36.783	36.906
Gesamtleistung	25.058	0	25.058	10.326	53.062	63.388
Materialaufwand	-11.309	0	-11.309	-4.112	-12.115	-16.227
Personalaufwand	-966	0	-966	-923	-997	-1.920
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	-63	0	-63	-1.561	0	-1.561
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-87	0	-87	-560	-23	-583
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.602	0	-1.602	-1.545	-707	-2.252
Betriebsergebnis	11.031	0	11.031	1.625	39.220	40.845
Zinserträge	1.792	0	1.792	853	-105	748
Zinsaufwendungen	-13.807	0	-13.807	-5.271	-3.513	-8.784
Finanzergebnis	-12.015	0	-12.015	-4.418	-3.618	-8.036
Ergebnis vor Ertragsteuern	-984	0	-984	-2.793	35.602	32.809
Ertragsteuern	-1.825	0	-1.825	-420	-94	-514
Konzernergebnis	-2.809	0	-2.809	-3.213	35.508	32.295
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	-2.809	0	-2.809	-3.213	35.508	32.295
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-2.978	0	-2.978	-3.042	35.619	32.577
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	169	0	169	-171	-111	-282
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	-0,02	0,00	-0,02	-0,02	0,19	0,17
Ergebnis je Aktie (verwässert)	-0,02	0,00	-0,02	-0,02	0,19	0,17

IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2022

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2022	01.01.– 31.03.2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzerngesamtergebnis	-2.809	32.295
Anpassungen:		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	16	27
Abschreibungen auf Sachanlagen	71	556
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	63	1.502
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)	0	60
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	18	21
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-353	0
Steueraufwendungen	1.825	514
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von immateriellen Vermögenswerten	0	8
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen	0	-8
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf vollkonsolidierter Unternehmen	0	-36.758
Netto-Finanzierungsaufwendungen	12.015	8.036
Veränderungen bei:		
Vorräte	-19.170	-11.081
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	-166	-2.531
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-142	-9.569
Nicht finanzielle Vermögenswerte	-3.148	-1.616
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	-20.437	977
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-162	4.151
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	0	-12
Veränderungen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	37	7.398
Gezahlte Zinsen	-2.196	-5.034
Erhaltene Ertragsteuern	6	115
Gezahlte Ertragsteuern	-222	-789
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-34.754	-11.738
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-67	-121
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	0	-2
Erwerb von Sachanlagen	-36	-58
Auszahlungen für Zugänge im Konsolidierungskreis abzüglich erworbener liquider Mittel	0	2.488
Veräußerung konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegebener liquider Mittel	0	21.829
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden (IFRS 5)	0	-60
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-103	24.076
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	56.436	4.508
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	-39	-157
Rückzahlungen von Darlehen	-8.345	-44.523
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	48.052	-40.172
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds	13.195	-27.834
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	16.457	50.549
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	29.652	22.715

IFRS-KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2022

in Tsd. €	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital			Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern- ergebnis			
Stand 01.01.2021	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 Konsolidierungskreises/ 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
Stand 01.01.2022	186.764	-389.131	605.879	403.512	7.273	410.785
Gewinn/Verlust	0	0	-2.978	-2.978	169	-2.809
Stand 31.03.2022	186.764	-389.131	602.901	400.534	7.442	407.976

FINANZKALENDER

August 2022	Hauptversammlung
30. September 2022	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht
28.-30. November 2022	Deutsches Eigenkapitalforum
30. November 2022	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 GmbH – Reportdesign, Hamburg