

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 30. SEPTEMBER 2019



AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018
Umsatzerlöse	26.941	8.133
Gesamtleistung	136.753	46.529
EBIT adj.	48.677	31.970
Konzernergebnis	20.852	9.705
Ergebnis je Aktie (in €)	0,11	0,45
	30.09.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	1.018.813	798.616
Eigenkapital	224.147	148.425
Eigenkapitalquote	22,0%	18,6%
Liquide Mittel	37.287	73.931

ÜBERBLICK DER ERSTEN NEUN MONATE



Gateway Real Estate AG
mit **weiterhin positiver
Geschäftsentwicklung**
in den ersten neun Monaten

EBIT adjusted
steigt in 9M 2019 auf

48,7 Mio. €

Q3 2019: 26,0 Mio. €

Projektportfolio (GDV)
beträgt zum 30. September 2019

5,7 Mrd. €

Konzerngesamtergebnis
erreicht in 9M 2019

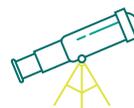
20,8 Mio. €

Q3 2019: 19,0 Mio. €

Aktuell in der Umsetzung
befinden sich

>1 Mio. qm

vermietbare Fläche



Prognose
Gesamtjahr

>130 Mio. €

EBIT adjusted

105-110 Mio. €

EBT

ÜBER UNS

Die Gateway Real Estate AG mit ihren Tochterunternehmen ist einer der führenden börsennotierten Entwickler von Gewerbe- und Wohnimmobilien. Die Spezialisierung liegt auf der Entwicklung und dem nachgelagerten Verkauf von Gewerbe- und Wohnimmobilien, sowie dem Erwerb und die langfristige Vermietung von Gewerbeimmobilien als Renditeanlage. Wir konzentrieren uns besonders auf das Development von Büroimmobilien und innerstädtischen Geschäftshäusern in den Top-7-Städten Deutschlands sowie in ausgewählten wachstumsstarken Regionen.

Bei der Entwicklung deckt die Gateway Real Estate AG mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte 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

2	Vorstandsvorwort
4	Die GATEWAY-Aktie
6	Konzernzwischenlagebericht
10	IFRS-Konzernbilanz
12	IFRS-Konzerngesamtergebnisrechnung
14	IFRS-Konzernkapitalflussrechnung
16	Impressum

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

wir blicken auf erfolgreiche neun Monate des Geschäftsjahres 2019 der Gateway Real Estate AG zurück. Die Positionierung als ein führender deutscher börsennotierter Entwickler von Büroimmobilien und innerstädtischen Geschäftshäusern erwies sich als richtige Entscheidung in einer Zeit, in der immer mehr börsennotierte Wohnimmobilienbestandhalter durch politische Entscheidungen Verunsicherung erfahren. Als Developer – auch bei unseren Wohnimmobilienprojekten – sind wir von Debatten wie dem „Berliner Mietendeckel“ aktuell in keiner Form betroffen und stehen durch die stetige Nachfrage nach unseren Produkten für eine Form von Stabilität. Das regional diversifizierte GATEWAY-Projektentwicklungsportfolio mit Fokus auf die Top-7-Städten Deutschlands sowie in ausgewählten wachstumsstarken Regionen mit einem Gross Development Volume (GDV) von aktuell rund 5,7 Mrd. € ist der Schlüssel für unsere erfolgreiche Entwicklung und die Fortführung des eingeschlagenen Wachstumskurses. In unserer Projektentwicklungspipeline befinden sich Großprojekte wie die in den ersten neun Monaten 2019 akquirierten Developments IBM-Technologiecampus Stuttgart, der Campus Park München, vier Projekte in Berlin sowie eines in Augsburg.

Hier aber noch ein Wort zu Berlin: Dieser Tage ist durch die Ankündigung des amerikanischen Elektroautokonzerns Tesla, eine seiner „Gigafactories“ im Berliner Umland sowie ein Entwicklungszentrum in Berlin selbst anzusiedeln eine neue Euphorie über Berlin als Wirtschaftsstandort entbrannt. Die Ankündigung wird weitere Firmenansiedlungen nach sich ziehen, die Berliner Büroimmobilien noch begehrter werden lassen. GATEWAY hatte dies früh erkannt und es ist uns gelungen im laufenden Geschäftsjahr vier attraktive Berliner Gewerbeimmobilien zu erwerben, die wir als Neuentwicklung in Bürogebäude und somit in hochmoderne Arbeitswelten umwandeln werden. Das Projektentwicklungsvolumen dieser vier neuen Büroentwicklungsprojekte beträgt mehr als 600 Mio. € und unterstreicht einmal mehr unser Bekenntnis zum Berliner Büromarkt.

Wir konnten im dritten Quartal Kaufverträge über drei Berliner Projekte, einem Projekt in München sowie ein Projekt in Augsburg unterzeichnen. Damit erhöht sich das GDV inkl. der gesigten Ankäufe auf rund 5,7 Mrd. € zum Stichtag 30. September 2019.

Die für uns zentrale Kennzahl EBIT adjusted, das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen, konnten wir in den neun Monaten 2019 auf rund 48,7 Mio. € steigern. Das Konzernergebnis (Gewinn nach Steuern) belief sich auf rund 21 Mio. €.

Das Development ist unser Wachstumstreiber der Zukunft, wird aber weiterhin durch Bestandsverkäufe und Mieteinnahmen aus Beständen flankiert. In den ersten drei Quartalen haben wir planmäßig Objekte aus unserem Bestandsportfolio verkauft, etwa in Düsseldorf, Bochum und Siegen. Der vollständige Abschluss des im August 2019 kommunizierten Bestandsportfolio-Verkaufs bestehend aus 21 Gewerbe- und Einzelhandelsliegenschaften mit einem Verkaufspreis von rund 242 Mio. € wird noch im Geschäftsjahr 2019 und somit im vierten Quartal erfolgen. Das bisherige Segment der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien führt GATEWAY weiterhin fort. In den ersten drei Quartalen 2019 trug das Segment Bestandsimmobilien rund 20,6 Mio. € zum Konzernumsatz bei.

Für das Gesamtjahr 2019 haben wir im September dieses Jahres erstmals eine Prognose bekannt gegeben. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2019 ein EBIT adjusted von mehr als 130 Mio. € und einen Gewinn vor Steuern (EBT) zwischen 105 Mio. € und 110 Mio. €. Wir halten weiterhin an dieser Prognose fest (siehe auch S. 9, „Prognosebericht“).

Besonders hat es uns auch gefreut, im August 2019 bei der ersten ordentlichen Hauptversammlung seit dem Wechsel der GATEWAY von der Börse Stuttgart in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse Aktionärinnen und Aktionäre persönlich zu treffen und in den direkten Austausch zu treten. Dem Beschluss zur Ausschüttung einer Dividende von 0,10 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2018 folgte wenige Tage nach der Hauptversammlung die Auszahlung von rund 18,7 Mio. € an dividendenberechtigte Aktionäre (siehe auch S. 4, „Hauptversammlung & Dividendenzahlung“). Diese attraktive Dividendenpolitik wollen wir jedenfalls fortführen und sind aufgrund des aktuellen positiven Geschäftsverlaufs optimistisch, für das Geschäftsjahr 2019 eine gegenüber dem Vorjahr erhöhte Dividende vorschlagen zu können.

Wir freuen uns, mit Ihnen gemeinsam unseren Weg weiterzugehen.

Frankfurt am Main, im November 2019



Manfred Hillenbrand



Tobias Meibom

DIE GATEWAY-AKTIE

ENTWICKLUNG DER GATEWAY-AKTIE

Die Aktie der Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt) startete in das dritte Quartal 2019 mit einem Eröffnungskurs von 3,95 € (Xetra) und zeigte Stabilität in einer Phase internationaler Unsicherheiten – von neuen Spannungen in der Golfregion, über weitere Unklarheiten beim Brexit und dem USA-China-Handelskonflikt. Diese wirtschaftlichen und weltpolitischen Unsicherheitsfaktoren wurden zwar von den internationalen Aktienmärkten über den gesamten Berichtszeitraum betrachtet sehr gut verkraftet, spiegelten sich aber teilweise in deutlich gestiegener Volatilität wider. Deutsche Immobilienaktien, vor allem Wohnungsbestandshalter mit einem Vermietungsportfolio in Berlin, stehen derweil noch immer unter dem Einfluss der Pläne des Senats, einen sogenannten „Mietendeckel“ für Berlin einführen zu wollen.

Die GATEWAY-Aktie bewegte sich auf der Handelsplattform Xetra im dritten Quartal 2019 auf einer Kursbandbreite zwischen 3,84 € und 4,18 €.

Auf Neunmonatsbasis bzw. seit Jahresbeginn muss die GATEWAY-Aktie unter den maßgeblichen Veränderungen betrachtet werden, die GATEWAY aufgrund der erfolgreichen Kapitalerhöhung, der Ausgabe neuer Aktien und des Wechsels vom Freiverkehr der Börse Stuttgart in das Qualitätssegment Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse vollzogen hat. Bis zur erfolgreichen Zulassung in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse am 12. April 2019 wurden die Aktien der GATEWAY ausschließlich im Freiverkehr der Stuttgarter Wertpapierbörse gehandelt.

Am Stichtag 30. September 2019 lag der Xetra-Schlusskurs der GATEWAY-Aktie bei 4,08 €, was einem Anstieg von 2 Prozent zum IPO-Preis vom 12. April 2019 (erster Handelstag im Prime Standard) entspricht. Inklusiv der im August 2019 ausgeschütteten Dividende in Höhe von 0,10 € je dividendenberechtigter Stückaktie ergibt sich ein Wertzuwachs von 4,5 Prozent.

Die Marktkapitalisierung von GATEWAY beträgt zum Stichtag 30. September 2019 rund 762 Mio. €.

HAUPTVERSAMMLUNG & DIVIDENDENZAHLUNG

Die erste ordentliche Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG seit dem Wechsel der Gesellschaft von der Börse Stuttgart in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse fand am 21. August 2019 statt. Alle Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat wurden mit großer Mehrheit von der Hauptversammlung angenommen. Dazu zählte auch der Vorschlag, den im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzgewinn der Gateway Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 19.156.410,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 0,10 € je dividendenberechtigter Stückaktie (insgesamt 18.676.404,00 €) zu verwenden und den Restbetrag von 480.006,00 € auf neue Rechnung vorzutragen. Die Dividendenauszahlung erfolgte schließlich am 26. August 2019.

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

Weitere wichtige Beschlussfassungen der Hauptversammlung behandelten die Wahl von Jan Hendrik Hedding und Marcellino Graf von und zu Hoensbroech in den Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG, die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals, die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen sowie die Zustimmung zum Abschluss eines Gewinnabführungsvertrags zwischen der Gateway Real Estate AG und der Development Partner AG.

Nähere Informationen und die Details zu den Abstimmungsergebnissen der ordentlichen Hauptversammlung 2019 sind auf der Website der Gesellschaft abrufbar unter: <https://gateway-re.de/investor-relations/hauptversammlung/hauptversammlung-2019/>

STAMMDATEN DER GATEWAY-AKTIE

ISIN	DE000A0JJTG7
WKN	A0JJTG
Anzahl Aktien	186.764.040
Grundkapital	186.764.040,00€
Ticker-Symbol	GTY
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Subsektor	Immobilien
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt, Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart
Designated Sponsor	Credit Suisse
Eröffnungskurs* (12. April 2019)	4,195 €
Schlusskurs* (30. September 2019)	4,08 €
Jahreshöchstkurs* (13. Mai 2019)	4,20 €
Jahrestiefstkurs* (4. Juni 2019)	3,47 €
Marktkapitalisierung* (30. September 2019)	762,0 Mio. €

* XETRA-Kurse | Der Wechsel in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und die Aufnahme in den XETRA-Handel erfolgten zum 12. April 2019 zu einem IPO-Preis von 4,00€.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS & 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 ein führender börsennotierter Entwickler von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland. Dabei konzentrieren sich GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf die Top-7-Standorte in Deutschland, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, sowie ausgewählte wachstumsstarke Regionen. Zudem wird das bisherige Geschäft der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien fortgeführt.

Durch den Erwerb der Development Partner AG in 2018 hat GATEWAY nicht nur die Größe und den geografischen Umfang des Geschäfts massiv ausweiten können, der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit wurde bereits in den abgelaufenen neun Monaten vom Bestandsimmobiliengeschäft hin zur Entwicklung von Immobilien für den Gewerbesektor – im Besonderen Büroimmobilien und innerstädtische Geschäftshäuser – verlagert.

Besonders unterstrichen wird diese strategische Fokussierung des Unternehmens durch den Verkauf eines Bestandsportfolios für rund 242 Mio. €, der im August 2019 bekanntgegeben wurde. Bei der Immobilienentwicklung verfolgt GATEWAY einen ganzheitlichen Ansatz, der die wichtigsten Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojektes abdeckt. 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 überwiegend an institutionelle Investoren
- Die Koordination von Bauaktivitäten
- Das Angebot von Asset und Property Management nach Abschluss eines Entwicklungsprojektes.

Zum 30. September 2019 verfügt GATEWAY über eine diversifizierte Entwicklungspipeline mit einem gesamten Bruttoentwicklungsvolumen von rund 5,7 Mrd. € (einschließlich at equity bilanzierte Unternehmen).

2. ERTRAGSLAGE, VERMÖGENSLAGE, FINANZLAGE

2.1 ERTRAGSLAGE

Bei der Darstellung der Ertragslage und der periodenbezogenen Erfolgskennziffern wurde im Rahmen des vorliegenden Konzernzwischenabschlusses zum 30. September 2019 auf einen Vergleich zum entsprechenden Vorjahreszeitraum aufgrund der fundamentalen Veränderung der Unternehmensstruktur verzichtet. Durch die im zweiten Halbjahr 2019 erfolgte Übernahme der Development Partner als sogenannte reverse Acquisition beinhalten die Zahlen für die ersten neun Monate 2018 lediglich den Teilkonzern der Development Partner AG und damit ist ein Vergleich nicht aussagekräftig.

Die Gateway Real Estate AG erwirtschaftete in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2019 **Umsatzerlöse** in Höhe von 26,9 Mio. €. Das Segment Bestandsimmobilien trug mit 20,6 Mio. € (ca. 76,5 Prozent) und das Segment Gewerbeimmobilienentwicklung mit 6,3 Mio. € (ca. 23,5 Prozent) zum Konzernumsatz bei. Die beiden wesentlichen Umsatzpositionen waren dabei die Mieterlöse in Höhe von 15,6 Mio. € (ca. 57,9 Prozent der Umsatzerlöse) sowie die Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien in Höhe von 4,9 Mio. € (ca. 18,2 Prozent der Umsatzerlöse). Zusammen mit den im Berichtszeitraum zu verbuchenden Bestandsveränderungen um rund 107,8 Mio. € sowie sonstigen betrieblichen Erträgen von rund 2,0 Mio. € entspricht dies einer **Gesamtleistung** in Höhe von 136,8 Mio. €.

Der **Materialaufwand** summierte sich in den ersten neun Monaten 2019 auf rund 93,4 Mio. €. Die Kosten entfallen auf Herstellungskosten der Vorratsimmobilien, auf Anschaffungskosten (inkl. Nebenkosten) unserer Developments sowie auf Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien. Der **Personalaufwand** im Berichtszeitraum belief sich auf 7,8 Mio. €. Das **Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung** der Renditeimmobilien betrug 20,2 Mio. € und bezog sich auf eine externe Bewertung aller Bestandsimmobilien zum 30. Juni 2019 sowie die Fair-Value-Anpassungen von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten auf den Kaufpreis. Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** in Höhe von 15,8 Mio. € setzten sich vor allem aus Rechts- und Beratungskosten sowie Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten zusammen, die u. a. im Zusammenhang mit dem erfolgten Börsengang angefallen sind.

Das **Betriebsergebnis** der ersten neun Monate 2019 belief sich auf 39,6 Mio. €. Hiervon entfallen auf das Segment Bestandsimmobilien 21,0 Mio. € und auf das Segment Gewerbeimmobilienentwicklung 15,4 Mio. €.

Das **EBIT adjusted**, das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen, lag nach den ersten drei Quartalen bei 48,7 Mio. €.

Das **Finanzergebnis der Berichtsperiode** betrug -17,6 Mio. €. Es beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 25,3 Mio. €, die im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte sowie der Bestandsimmobilien resultieren, sowie Ergebnisanteile konzernfremder Gesellschafter in Höhe von 2,5 Mio. €. Diesen standen Gewinn- und Verlustanteile (nach Steuern) aus nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen in Höhe von 9,1 Mio. € sowie Zinserträge in Höhe von 1,1 Mio. € gegenüber.

Das **Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)** belief sich auf rund 22,0 Mio. €. Hiervon entfallen auf das Segment Bestandsimmobilien 14,0 Mio. € und auf das Segment Gewerbeimmobilienentwicklung 7,4 Mio. €. Nach Abzug von Ertragsteuern in Höhe von 1,1 Mio. € ergab sich für die ersten neun Monate 2019 ein **Konzernergebnis** von rund 20,9 Mio. €. Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,11 € (unverwässert und verwässert).

2.2 VERMÖGENSLAGE

Die **Vermögenswerte** des Konzerns der Gateway Real Estate AG summierten sich zum 30. September 2019 auf insgesamt rund 1.018,8 Mio. €, was einer Erhöhung um 220,2 Mio. € beziehungsweise 27,6 Prozent gegenüber dem Bilanzstichtag des vorherigen Geschäftsjahres (798,6 Mio. €) entspricht. Das Segmentvermögen teilt sich dabei wie folgt auf: 454,4 Mio. € Bestandsimmobilien (31. Dezember 2018: 354,4 Mio. €), 518,1 Mio. € Gewerbeimmobilienentwicklung (31. Dezember 2018: 345,7 Mio. €), 169,1 Mio. € Wohnimmobilienentwicklung (31. Dezember 2018: 69,6 Mio. €) sowie -122,8 Mio. € Konsolidierungen (31. Dezember 2018: -11,0 Mio. €) sowie zum 31. Dezember 2018 zusätzlich 39,9 Mio. € nicht zugeordnetes Vermögen. Im Segmentvermögen der drei Segmente ist der Geschäfts- oder Firmenwert aus dem rechtlichen Erwerb der Development Partner AG in Höhe von 39,9 Mio. € enthalten. Dieser wurde zum 30. September 2019 erstmalig wie folgt auf die drei Segmente allokiert: 6,1 Mio. € Bestandsimmobilien, 24,0 Mio. € Gewerbeimmobilienentwicklung und 9,8 Mio. € Wohnimmobilienentwicklung.

Die Summe der **langfristigen Vermögenswerte** lag mit 106,7 Mio. € deutlich unter dem Wert zum Vorjahresende (31. Dezember 2018: 328,6 Mio. €), was vor allem auf die beabsichtigte Veräußerung des 21 Gewerbeimmobilien umfassenden Bestandsportfolios zurückzuführen ist. Die Summe der **kurzfristigen Vermögenswerte** lag dagegen mit 912,1 Mio. € deutlich höher als zum Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2018: 470,0 Mio. €).

Die Abnahme der Renditeimmobilien und die im Gegenzug erfolgte Zunahme der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte und der Vorräte spiegeln die strategische Neuausrichtung des Konzerns und dessen Fokussierung auf die Gewerbe- und Wohnimmobilienprojektentwicklung wider.

Durch die geplante Veräußerung reduzierte sich der Wert der vom Konzern gehaltenen **Renditeimmobilien** zum Berichtsstichtag auf 8,3 Mio. € (31. Dezember 2018: 238,2 Mio. €). Im Gegenzug erhöhte sich der Wert der **zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte** von 35,6 Mio. € zum Ende des vorigen Geschäftsjahres auf nunmehr 290,3 Mio. €.

Der Wert der **Vorräte** stieg von 342,7 Mio. € zum 31. Dezember 2018 auf 523,9 Mio. €.

Der Bestand an **liquiden Mitteln** betrug zum 30. September 2019 insgesamt 37,3 Mio. €. (31. Dezember 2018: 73,9 Mio. €).

Die langfristigen und kurzfristigen Schulden betragen zum 30. September 2019 insgesamt 794,7 Mio. € (31. Dezember 2018: 650,2 Mio. €). Die Segmentschulden teilen sich dabei wie folgt auf: 308,9 Mio. € Bestandsimmobilien (31. Dezember 2018: 283,0 Mio. €), 447,6 Mio. € Gewerbeimmobilienentwicklung (31. Dezember 2018: 306,5 Mio. €), 155,9 Mio. € Wohnimmobilienentwicklung (31. Dezember 2018: 66,8 Mio. €) sowie -117,8 Mio. € Konsolidierungen (31. Dezember 2018: -6,1 Mio. €).

Die **langfristigen Schulden** des Konzerns lagen zum Berichtsstichtag bei 298,4 Mio. € (31. Dezember 2018: 421,9 Mio. €). Davon entfiel der weitaus überwiegende Anteil auf **langfristige Finanzverbindlichkeiten** in Höhe von 281,3 Mio. € (31. Dezember 2018: 398,4 Mio. €).

Die **kurzfristigen Schulden** summierten sich zum 30. September 2019 auf 496,2 Mio. € (31. Dezember 2018: 228,3 Mio. €). Hiervon entfielen 294,0 Mio. € auf **kurzfristige Finanzverbindlichkeiten** (31. Dezember 2018: 191,7 Mio. €) und 136,5 Mio. € auf **Schulden in direktem Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten**. Letztgenannte Position ist auf die Umgliederung der Finanzverbindlichkeiten des verkauften Bestandsimmobilienportfolios zurückzuführen und war dementsprechend zum Ende des Vorjahres nicht vorhanden.

Das **Eigenkapital** des Konzerns der Gateway Real Estate AG belief sich zum 30. September 2019 auf 224,1 Mio. € (31. Dezember: 148,4 Mio. €). Die Veränderung ist vor allem durch die im ersten Halbjahr durchgeführte Kapitalerhöhung sowie die gezahlte Dividende im August 2019 begründet und führte zu einer Erhöhung der **Eigenkapitalquote des Konzerns** von 18,6 Prozent zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 22,0 Prozent.

2.3 FINANZLAGE

Die Kapitalflussrechnung weist für die ersten neun Monate 2019 einen Rückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente um 26,6 Mio. € aus. Vom 31. Dezember 2018 (73,9 Mio. €) bis zum 30. September 2019 verminderten sich die liquiden Mittel um 36,6 Mio. € auf 37,3 Mio. €, wobei 0,6 Mio. € auf konsolidierungskreisbedingte Änderungen sowie -10,6 Mio. € auf Änderungen der Zusammensetzung von Finanzmittel (Umgliederungen IFRS 5) aufgrund der geplanten Veräußerung entfielen.

Die wesentlichen Zahlungsmittelabflüsse sind im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit vor allem durch die Rückführung von Darlehen (112,4 Mio. €) sowie im Cashflow aus der Investitionstätigkeit durch den Erwerb von neuen Gesellschaften (Projekte) von insgesamt 34,5 Mio. € verursacht worden.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist geprägt von aktivierten Projektentwicklungskosten (106,7 Mio. €) sowie zahlungswirksamen Zinszahlungen von 14,3 Mio. €.

Dem stehen als wesentliche Zahlungsmittelzuflüsse, die Aufnahme von neuen Darlehen in Höhe von 173,4 Mio. €, Einzahlungen aus der Kapitalerhöhung in Höhe von 67,9 Mio. € und Kaufpreiszahlungen von Bestandsimmobilien in Höhe von 12,4 Mio. € gegenüber.

3. 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 Halbjahresfinanzbericht 2019 auf den Seiten 12–15 ausführlich beschrieben. Zum 30. September 2019 haben sich keine zusätzlichen Risiken und Chancen ergeben und es sind keine wesentlichen Veränderungen in Bezug auf die Darstellungen im Halbjahresfinanzbericht 2019 zu benennen. Die Einschätzung des Vorstandes bleibt insoweit unverändert.

4. PROGNOSEBERICHT

Im Halbjahresfinanzbericht 2019 (S. 15) prognostizierte der Vorstand für das Geschäftsjahr 2019 eine deutliche Steigerung des EBIT adjusted im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018. Das EBIT adjusted ist eine wichtige Kennzahl von GATEWAY und beinhaltet das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen.

Per Ad-hoc-Meldung vom 26. September 2019 konkretisierte der Vorstand der GATEWAY diese Guidance und prognostizierte für das Gesamtjahr 2019 ein EBIT adjusted von mehr als 130 Mio. € sowie einen Gewinn vor Steuern (EBT) zwischen 105 Mio. € und 110 Mio. €.

Aufgrund der positiven Geschäftsentwicklung der ersten neun Monate und des erwartungsgemäßen Verlaufs des dritten Quartals 2019 hält der Vorstand an seiner am 26. September 2019 veröffentlichten Prognose unverändert fest.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2019

IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 30. SEPTEMBER 2019

AKTIVA

in Tsd. €	30.09.2019	31.12.2018
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	39.890	39.900
Sachanlagen	2.573	469
Renditeimmobilien	8.310	238.197
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	42.274	35.668
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	11.574	9.570
Latente Ertragsteuerforderungen	2.058	4.826
	106.679	328.630
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	523.914	342.736
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	971	1.810
Laufende Ertragsteuerforderungen	2.429	652
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	33.898	11.740
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	23.359	3.527
Liquide Mittel	37.287	73.931
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	290.276	35.590
	912.134	469.986
	1.018.813	798.616

PASSIVA

in Tsd. €	30.09.2019	31.12.2018
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	186.764	169.785
Kapitalrücklage	-22.894	-73.266
Kumuliertes Konzernergebnis	51.503	49.313
Nicht beherrschende Anteile	8.774	2.593
	224.147	148.425
Langfristige Schulden		
Sonstige langfristige Rückstellungen	649	639
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	281.270	398.449
Latente Ertragsteuerschulden	14.416	22.831
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	2.103	-
Sonstige langfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-	5
	298.438	421.924
Kurzfristige Schulden		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	5.111	3.619
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	293.977	191.663
Laufende Ertragsteuerschulden	4.512	4.263
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	49.086	10.587
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.967	3.137
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	3.124	14.998
Schulden in direktem Zusammenhang mit zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten	136.451	-
	496.228	228.267
	1.018.813	798.616

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2019

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2019	01.01.– 30.09.2018	01.07.– 30.09.2019	01.07.– 30.09.2018
Umsatzerlöse	26.941	8.133	7.309	2.501
Bestandsveränderungen	107.791	24.437	72.897	6.880
Sonstige betriebliche Erträge	2.021	13.959	230	42
Gesamtleistung	136.753	46.529	80.436	9.423
Materialaufwand	-93.419	-5.197	-68.470	-173
Personalaufwand	-7.759	-5.329	-2.122	-1.847
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien	20.210	-	11.063	-
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-424	-478	-137	-95
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-15.778	-3.808	-3.482	-2.103
Betriebsergebnis	39.583	31.717	17.288	5.205
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	9.094	253	8.728	289
Zinserträge	1.138	438	692	175
Zinsaufwendungen	-25.318	-17.418	-7.081	-4.230
Ergebnisanteile konzernfremder Gesellschafter	-2.500	-	-2.500	-
Finanzergebnis	-17.586	-16.727	-161	-3.766
Ergebnis vor Ertragsteuern	21.997	14.990	17.127	1.439
Ertragsteuern	-1.145	-5.285	1.964	-3.574
Konzernergebnis	20.852	9.705	19.091	-2.135
Konzerngesamtergebnis	20.852	9.705	19.091	-2.135
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	20.764	9.618	18.977	-1.663
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	88	87	114	-472
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,11	0,45	0,10	-0,08
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,11	0,45	0,10	-0,08

IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2019

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	
Konzerngesamtergebnis	20.852
Anpassungen:	
Abschreibungen auf Sachanlagen	413
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	10
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	102
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	120
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)	-20.330
Gewinn- oder Verlustanteil an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	-9.094
Erhaltene Ausschüttungen von at Equity Gesellschaften	17.734
Gewinnanteil konzernfremder Gesellschafter	2.500
Netto-Finanzierungsaufwendungen	24.180
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	-455
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Tochterunternehmen	-832
Steueraufwendungen	1.145
Veränderungen bei:	
Vorräten	-106.714
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	9.506
Nicht finanzielle Vermögenswerte	-24.134
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	-2.667
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-8.031
Sonstigen Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	1.502
Cash-Zufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-94.193
Gezahlte Zinsen	-14.271
Erhaltene Ertragsteuern	333
Gezahlte Ertragsteuern	-2.220
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-110.351

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2019
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	
Erhaltene Zinsen	1.871
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	400
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (Immobilien)	12.420
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden (IFRS 5)	-3.111
Erwerb von Sachanlagen	-396
Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten	-17.846
Erwerb von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	-16.670
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-23.332
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	
Einzahlungen aus anderen finanziellen Verbindlichkeiten	173.419
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	67.914
Transaktionskosten in Bezug auf die Kapitalerhöhung	-563
Sonstige Ausschüttungen an konzernfremde Gesellschafter	-2.500
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-18.704
Gebühren für nicht in Anspruch genommene finanzielle Verbindlichkeiten	-64
Rückzahlung von Ausleihungen	-112.435
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	107.066
Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-26.616
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	563
Änderung Zusammensetzung Finanzmittelfonds (Umgliederung IFRS 5)	-10.591
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.	73.931
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30.06.	37.287

Impressum

Herausgeber
Gateway Real Estate AG
The Squire No 13 | Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 78 80 88 00-0
Fax +49 69 78 80 88 00-99

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

Text:
Gateway Real Estate AG,
RUECKERCONSULT GmbH

Gestaltung und Umsetzung:
Kirchhoff Consult AG, Hamburg