

**ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM
30. SEPTEMBER 2021**



GATEWAY
REAL ESTATE

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN

in Tsd. €

Ertragskennzahlen

	01.01. – 30.09.2021	01.01. – 30.09.2020
Umsatzerlöse	17.058	42.299
Gesamtleistung	95.634	178.341
EBIT adj.	51.611	32.207
EBT	31.254	12.875
Konzernergebnis	31.427	7.134
Ergebnis je Aktie in €	0,17	0,04

Bilanz- und Liquiditätskennzahlen

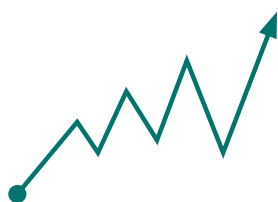
	30.09.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	1.163.163	1.117.626
Eigenkapital	387.771	359.820
Eigenkapitalquote	33,3%	32,2%
Liquide Mittel	22.389	50.549
Nettofinanzschulden	506.908	565.960
Verschuldungsgrad (Nettofinanzschulden/EBIT adj. LTM)	3,1	4,0

Portfoliokennzahlen

	30.09.2021	31.12.2020
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (GBV) in Mrd. €	6	5
Anzahl Projekte (Ende September)	8	21

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

ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN NEUN MONATE 2021



GATEWAY
steigerte das Konzernergebnis weiter
deutlich in den ersten neun Monaten

Konzernergebnis
erreicht in den ersten neun Monaten 2021

31,4 Mio. €

Bruttoentwicklungsvolumen (GDV)
beträgt zum 30. September 2021

6 Mrd. €

Ergebnis je Aktie
betrug in den ersten neun Monaten 2021

0,17 €

EBIT adjusted
erreicht in den ersten neun Monaten 2021

51,6 Mio. €

Prognose Gesamtjahr 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

07 — Die GATEWAY-Aktie

09 — KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

09 — Grundlagen des Konzerns und Strategie

09 — Geschäftsverlauf

10 — Vermögenslage

11 — Finanzlage

11 — Ertragslage

13 — Risiken- und Chancenbericht

13 — Prognosebericht

14 — KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

14 — IFRS-Konzernbilanz

16 — IFRS-Konzerngesamtergebnisrechnung

18 — IFRS-Konzernkapitalflussrechnung

19 — IFRS-Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

20 — FINANZKALENDER/IMPRESSUM

VORSTANDSVORWORT

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

auch im dritten Quartal 2021 bestimmte die COVID-19-Pandemie unverändert die aktuelle Situation des wirtschaftlichen wie auch des sozialen Lebens. Trotz zunehmender Vollimmunisierung in der Bevölkerung durch eine Corona-Schutzimpfung steigen die Inzidenzzahlen in Deutschland seit Mitte Juli 2021 erneut an und der Anstieg hat sich seit Mitte Oktober nochmal beschleunigt. Die Wirtschaftsdaten waren positiv mit guten Arbeitsmarktdaten und einer beeindruckenden Fortsetzung der COVID-19-Erholungseffekte in vielen Branchen, dennoch wird die Stimmung von zunehmenden Lieferengpässen, einer teilweisen dramatischen Verknappung bestimmter essentieller Komponenten für die Industrie und steigenden Energie- und Transportkosten getrübt.

Wir sind mit dem Ergebnis der abgelaufenen ersten neun Monate 2021 zufrieden. Neben der Veräußerung sämtlicher Aktien der auf Gewerbeimmobilienentwicklung spezialisierten Tochtergesellschaft Development Partner sowie der Geschäftsanteile an drei weiteren Gewerbeprojektentwicklungen zu Beginn des Jahres konnten wir weitere wohnwirtschaftliche Projektentwicklungen in der abgelaufenen Berichtsperiode erwerben. Dabei handelt es sich um drei weitere große wohnwirtschaftliche Stadtquartiersentwicklungen in Köln, Dresden und Leipzig sowie eine wohnwirtschaftliche Projektentwicklung in Chemnitz. Unser Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt inklusive der zusätzlichen attraktiven Pipeline über 6 Mrd. € zum 30. September 2021.

Die für uns zentrale Kennzahl EBIT adjusted, das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen, erreichte in den ersten neun Monaten 2021 insgesamt 51,6 Mio. € und das EBT, also das Ergebnis vor Steuern, betrug Ende September 2021 31,3 Mio. €. Das Konzernergebnis (Gewinn nach Steuern) belief sich auf 31,4 Mio. €, was einem Ergebnis je Aktie von 0,17 € entspricht.

Unser Eigenkapital im Konzern beträgt zum 30. September 2021 insgesamt 387,8 Mio. € und der LTV beträgt inklusive der zahlungsäquivalenten Forderungen 56,8 Prozent. Unter Berücksichtigung von stillen Reserven auf unsere Entwicklungsobjekte im Umlaufvermögen würde sich der LTV vorsichtig geschätzt auf mindestens 44,9 Prozent reduzieren.

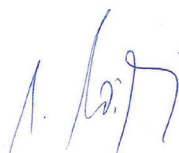
Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir unverändert ein EBIT adjusted von 95–110 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 70–80 Mio. €.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wir freuen uns über Ihr Vertrauen sowie auf die nachhaltige und erfolgreiche Zusammenarbeit mit Ihnen.

Berlin, den 30. November 2021



Tobias Meibom



Stefan Witjes

DIE GATEWAY-AKTIE

ENTWICKLUNG DER AKTIENMÄRKTE

Den internationalen Kapitalmärkten präsentierte sich auch im dritten Quartal 2021 ein gemischtes Bild, bei dem auf der einen Seite gute Arbeitsmarktdaten, eine beeindruckende Fortsetzung der COVID-19-Erholungseffekte in vielen Branchen und eine insgesamt positive konjunkturelle Entwicklung stehen. Auf der anderen Seite wird die Stimmung von zunehmenden Lieferengpässen, einer teilweise dramatischen Verknappung bestimmter für die Industrie essentieller Komponenten wie beispielsweise Halbleiter und steigenden Energie- und Transportkosten getrübt. In der für Deutschland so wichtigen Automobilindustrie ist von einer „Chipkrise“ die Rede und generell bergen die internationalen Lieferschwierigkeiten das Potenzial, die stark auf das verarbeitende Gewerbe ausgerichtete deutsche Wirtschaft auszubremsen und auch das Wachstum in den USA wurde im dritten Quartal 2021 bereits verlangsamt.

Starteten wichtige europäische Indizes wie der EURO STOXX 50 oder der deutsche Leitindex DAX noch euphorisch in das dritte Quartal 2021 und markierten Mitte August und Anfang September teilweise neue Höchststände, so verabschiedeten sie sich Ende September tieferstehend als zu Beginn des dritten Jahresquartals. Beim DAX fiel in diese Zeit die laut Definition der deutschen Börse „größte Indexreform in der Geschichte“ und die Erweiterung des Leitindizes mit Wirkung zum 20. September von 30 auf 40 Unternehmen.

ENTWICKLUNG DER GATEWAY-AKTIE

Die Aktie der Gateway Real Estate AG bewegte sich auf der Handelsplattform XETRA im dritten Quartal 2021 auf einer Kursbandbreite zwischen 2,63 € und 3,00 € (jeweils XETRA-Schlusskurse). Der Quartals-Höchststand wurde dabei am 21. Juli erreicht und der Tiefststand am 23. September 2021. Zum Stichtag 30. September 2021 lag der XETRA-Schlusskurs der GATEWAY-Aktie bei 2,69 € und somit nur um rund 0,37 Prozent tiefer als beim Eröffnungskurs zum dritten Quartal am 01. Juli 2021 (2,70 €).

Die Marktkapitalisierung von GATEWAY beträgt zum Stichtag 30. September 2021 rund 502 Mio. €.

HAUPTVERSAMMLUNG

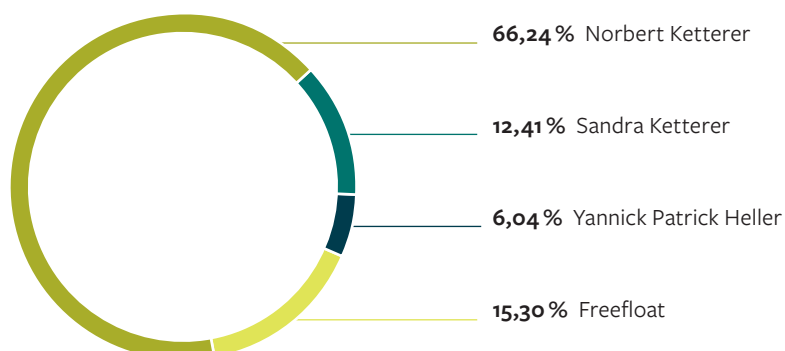
Am 25. August 2021 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG statt. Aufgrund der Coronavirus-Pandemie wurde die Hauptversammlung 2021 bereits zum zweiten Mal als virtuelle Veranstaltung durchgeführt. Alle Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat wurden mit großer Mehrheit von der Hauptversammlung angenommen. Dazu zählte auch die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020, der vollständig auf neue Rechnung vorgetragen wird und in weiteres Wachstum der Gesellschaft investiert werden soll. Weitere Beschlüsse der Hauptversammlung betrafen unter anderem die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020, Neuwahlen zum Aufsichtsrat sowie die Wahl des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021, bei der die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg gewählt wurde.

Nähere Informationen und Details zu den Abstimmungsergebnissen der ordentlichen Hauptversammlung 2021 sind auf der Webseite der Gesellschaft abrufbar unter: <https://www.gateway-re.de/investor-relations/hauptversammlung/hauptversammlung-2021/>

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 (30. September 2021)	2,69 €
Periodenhöchstkurs (13. April 2021)	3,50 €
Periodentiefstkurs (27. September 2021)	2,44 €
Marktkapitalisierung (30. September 2021)	502,4 Mio. €

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. SEPTEMBER 2021



KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS UND 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 mehr als 502 Mio. € (zum 30. September 2021) ein führender börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück und entwickeln derzeit Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von rund 6 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 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 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entscheidung gefasst, zukünftig Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand zu errichten (build-to-hold). Im Rahmen dieser erweiterten Unternehmensstrategie strebt GATEWAY vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese langfristig zu halten und zu bewirtschaften, um damit nachhaltige Einnahmen aus Mieterlösen zu erzielen. Dementsprechend werden die Segmente „Bestandsimmobilien“ und „Wohnimmobilienentwicklung“ mittelfristig weiter ausgebaut. Gemäß Ad-hoc-Mitteilung vom 03. Februar 2021 hat GATEWAY sämtliche Aktien der Development Partner AG sowie an drei weiteren Projektgesellschaften veräußert und gibt ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ damit vollständig auf, um sich zukünftig nur mehr auf den Bereich Wohnimmobilien zu konzentrieren.

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 einzu binden, 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 den Planungsprozess von Developments früh 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.

Das bisherige Geschäft der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien setzt GATEWAY zur Risikodiversifizierung weiter fort.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

In den ersten neun Monaten 2021 wurde die im Geschäftsjahr 2020 beschlossene, erweiterte Unternehmensstrategie umgesetzt, bei der die Gesellschaft zukünftig vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien anstrebt. So hat GATEWAY im Februar 2021 sämtliche Aktien der Development Partner AG sowie drei weiteren Projektgesellschaften veräußert und damit ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ vollständig aufgegeben. Ebenfalls im Februar 2021 wurden von GATEWAY zwei wohnwirtschaftliche Entwicklungsgrundstücke in Köln und Dresden erworben. Im weiteren Verlauf der ersten neun Monate hat die Gesellschaft zudem erfolgreich weitere wohnwirtschaftliche Entwicklungsgrundstücke in Chemnitz und eine Stadtquartiersentwicklung in Leipzig akquirieren können.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des dritten Quartals 2021 ist weiterhin von der erfolgreichen Umsetzung der Strategieweitere Anpassung und der Fokussierung auf den Bereich Wohnen geprägt. So führte bereits in den ersten drei Monaten der Erwerb der beiden großen wohnwirtschaftlichen Entwicklungsgrundstücke in Köln und Dresden und der im weiteren Jahresverlauf vollzogene Grundstücksankauf in Chemnitz zu einer nahezu vollständigen Aufhebung der bilanziellen Effekte aus dem Verkauf der Tochtergesellschaften des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ auf die Vermögenslage zum 30. September 2021.

Entsprechend erhöhte sich die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns zum 30. September 2021 leicht um 45,5 Mio. € auf insgesamt 1.163,2 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2020 (1.117,6 Mio. €).

Auf der Aktivseite entfiel der Anstieg mit 47,5 Mio. € insbesondere auf die langfristigen Vermögenswerte, die in Summe 305,1 Mio. € betragen. Die kurzfristigen Vermögenswerte reduzierten sich leicht um 0,2% bzw. 1,8 Mio. € und bewegten sich mit 858,1 Mio. € leicht unter dem Vorjahresniveau.

Der Anstieg der langfristigen Vermögenswerte resultiert vor allem aus dem langfristigen Anteil der noch bestehenden Darlehensforderungen (inklusive Zinsen) von 64,6 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 208,8 Mio. €. Die Steigerung um 23,9 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus einer Bestandsimmobilie in Duisburg, welche aufgrund des zusätzlichen Anteilerwerbs an der Gesellschaft Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH im ersten Quartal 2021 erstmals im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG einbezogen wurde und dem weiteren Baufortschritt eines im Bestand gehaltenen Bauprojekts.

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 drei erworbenen Entwicklungsprojekte in Köln, Dresden und Chemnitz und weitere laufende Entwicklungen an, was zum 30. September 2021 zu einem gesamten Rückgang in Höhe von 123,6 Mio. € führte.

Daneben erhöhten sich auch die kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte um 154,0 Mio. €, was im Wesentlichen Ansprüche aus Gesellschafterdarlehen sind, die in den Verkaufsgesellschaften verbleiben. In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 wurden bereits 52,4 Mio. € der ursprünglichen Ansprüche zurückgeführt.

Durch den vollzogenen Verkauf einer unter zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesenen und bereits zum Fair Value bewerteten Immobilie in Hamburg verringerte sich der Posten um 15,8 Mio. € auf 38,4 Mio. €.

Da die erhaltenen Verkaufserlöse vollständig zur Darlehensrückführung und weiteren Ankäufen verwendet wurden, lag der Bestand an liquiden Mitteln zum 30. September 2021 bei 22,4 Mio. € und reduzierte sich um 28,2 Mio. €. Davon resultieren 22,7 Mio. € aus den Entkonsolidierungsmaßnahmen.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 457,2 Mio. € (31. Dezember 2020: 197,2 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 421,0 Mio. € (31. Dezember 2020: 146,3 Mio. €) entfiel. Der deutliche Anstieg um 187,7% resultiert aus den neu erworbenen Projektgesellschaften (224,1 Mio. €) und der übernommenen Finanzierung der Bestandsimmobilie (5,0 Mio. €). Aufgrund von erfolgreichen Darlehensprolongationen und dem Tausch der im Halbjahr ausgelaufenen Anleihe in Höhe von 102,0 Mio. € erhöhten sich die langfristigen Finanzverbindlichkeiten noch deutlicher als zum Ende des ersten Quartals. Gleichzeitig verließen durch die Entkonsolidierungsmaßnahmen 74,8 Mio. € die Konzernbilanz.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 30. September 2021 insgesamt 318,2 Mio. € (31. Dezember 2020: 560,6 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 205,8 Mio. € auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2020: 68,6 Mio. €). Der deutliche Anstieg um 137,2 Mio. € resultiert aus den im Zuge des Erwerbs der Projektgesellschaft in Köln übernommenen offenen Grundstückskaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 63,0 Mio. € und den offenen Verbindlichkeiten des Anteilskaufs von 63,2 Mio. € inklusive Zinsen, an der Borussia Development GmbH. Im 3. Quartal wurden bereits 8,6 Mio. € zurückbezahlt.

Außerdem entfielen 98,2 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2020: 459,7 Mio. €). Diese reduzierten sich vor allem deutlich durch den Verkauf des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ um 361,5 Mio. € und durch Rückzahlungen. Außerdem führte die Verlängerung einer kurzfristig fälligen Anleihe bis 2025 zu einer Umgliederung von 102,0 Mio. € in den langfristigen Bereich. Gegenläufig wirkten sich auch hier die im Zuge der neu erworbenen Projektgesellschaften übernommenen Finanzierungen in Höhe von 79,6 Mio. € aus.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 30. September 2021 auf 387,7 Mio. € (31. Dezember 2020: 359,8 Mio. €). Der Anstieg resultiert weitestgehend aus dem positiven Konzerngesamtergebnis in Höhe von 31,4 Mio. €. Damit einhergehend erhöhte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns von 32,2% zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 33,3% zum 30. September 2021.

4. FINANZLAGE

Die in den ersten neun Monaten 2021 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einem Rückgang der Zahlungsmittel zum 30. September 2021, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit aufgrund von Rückzahlungen von Darlehen sowie von durch die Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ abgehenden liquiden Mitteln. Gleichzeitig ergaben sich Mittelzuflüsse durch den Geldeingang der Kaufpreistraten, die unter dem Cashflow aus Investitionstätigkeit erfasst wurden.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2021	01.01.– 30.09.2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-49.279	-92.411
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	59.665	-1.529
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-38.546	-67.500
Nettozunahme/Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-28.160	-161.440
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente zum 01. Januar	50.549	216.045
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente zum Periodenende	22.389	54.605

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit verringerte sich um 43,1 Mio. € im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und betrug in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 -49,3 Mio. €.

Die positive Entwicklung im Vergleich zur Vorjahresperiode resultiert aus der starken Ausweitung des Vorratsvermögens um 130,5 Mio. € im Vorjahr und dem damit verbundenen Abfluss liquider Mittel. Gleichzeitig flossen in der Vorjahresperiode noch Kaufpreistratenzahlungen von abgeschlossenen Forward Sales von drei Entwicklungsprojekten in Höhe von 79,2 Mio. € zu.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 59,7 Mio. € (9M 2020: -1,5 Mio. €) resultiert vor allem aus den Mittelzuflüssen der Kaufpreistraten aus der Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“, abzüglich der erworbenen und abgehenden liquiden Mittel in Höhe von 39,9 Mio. €. In der Summe enthalten sind auch die Einzahlungen aus den Tilgungen zweier Gesellschafterdarlehen in Höhe von 19,3 Mio. € im Q2 2021 und 33,1 Mio. € im Q3 2021, welche in der Verkäufergesellschaft verblieben sind.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von -38,5 Mio. € (9M 2020: -67,5 Mio. €) begründet sich im Wesentlichen durch die Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 83,0 Mio. €. Gegenläufig war die Aufnahme von neuen Krediten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien und der Finanzierung der Bauaktivitäten in Höhe von insgesamt 46,4 Mio. €. Der Nettoabfluss betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 insgesamt 28,2 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 22,4 Mio. € zum 30. September 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. Aufgrund der strategischen Entscheidung, sämtliche Aktivitäten des Segments einzustellen, erfüllte die Transaktion die Kriterien von IFRS 5 für einen Ausweis als aufgegebenen Geschäftsbereich. Entsprechend wurde die Darstellung auch für das Vorjahresquartal angepasst und alle Aufwendungen und Erträge separat in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Im ersten Quartal 2021 wurde ein positives Ergebnis aus der Entkonsolidierung in Höhe von 42,2 Mio. € unter den sonstigen betrieblichen Erträgen des aufgegebenen Geschäftsbereichs ausgewiesen. Die laufenden Ergebnisse der noch bis März 2021 voll konsolidierten Tochtergesellschaften sind außerdem in der Konzerngesamtergebnisrechnung enthalten und in separaten Spalten ausgewiesen.

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 in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 von 42,3 Mio. € im Vorjahreszeitraum auf nunmehr 17,1 Mio. €. Davon entfallen 10,3 Mio. € (9M 2020: 38,8 Mio. €) auf den aufgegebenen Geschäftsbereich, der sich mit 4,9 Mio. € (9M 2020: 32,8 Mio. €) auf das Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ und mit 5,4 Mio. € (9M 2020: 6,0 Mio. €) auf das Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ aufteilt. Die Umsatzerlöse des aufgegebenen Geschäftsbereichs resultieren für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2021 vor allem aus dem Leistungsfortschritt der drei bestehenden Forward Sales in Höhe von 9,2 Mio. €. Die restlichen Umsatzerlöse wurden im Wesentlichen durch Vermietungen in den Projektgesellschaften erzielt. In der Vorperiode konnte der Konzern für den aufgegebenen Geschäftsbereich noch Umsatzerlöse in Höhe von 21,2 Mio. € aus einem neu abgeschlossenen Forward Deal eines Developmentprojektes in Düsseldorf und dem Leistungsfortschritt zweier bestehender Projekte in Höhe von 12,8 Mio. € erwirtschaften.

Für den fortgeführten Geschäftsbereich resultieren die Umsatzerlöse vor allem aus Vermietungsleistungen in Höhe von 4,6 Mio. € (9M 2020: 2,9 Mio. €).

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 35,3 Mio. € (9M 2020: 133,1 Mio. €), die sich im Wesentlichen durch aktivierte Bauleistungen und Bauzeitinsen zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 43,2 Mio. € (9M 2020: 2,9 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 95,6 Mio. € (9M 2020: 178,3 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, da für die neu erworbenen Projekte noch keine Forward Deals abgeschlossen wurden.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 30,5 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode gleichlaufend zur Gesamtleistung um 113,8 Mio. € vermindert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (19,6 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (6,7 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (4,2 Mio. €).

Der Personalaufwand reduzierte sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 um 1,4 Mio. € auf 5,8 Mio. €. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien betrug -1,1 Mio. €. Sonstige betriebliche Aufwendungen beliefen sich auf 5,8 Mio. € (9M 2020: 9,3 Mio. €) und sind vor allem auf Rechts- und Beratungskosten und Buchführungs- bzw. Abschlusskosten zurückzuführen. In der Vorperiode war noch ein Entschädigungsaufwand von 1,9 Mio. € enthalten. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2021 ein Betriebsergebnis in Höhe von 51,6 Mio. € (9M 2020: 32,3 Mio. €). Davon entfallen 45,7 Mio. € auf den aufgegebenen Geschäftsbereich (9M 2020: 20,6 Mio. €).

Das Finanzergebnis der ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2021 betrug -20,4 Mio. € (9M 2020: -19,5 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von -25,6 Mio. € (9M 2020: -20,5 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 5,3 Mio. € (9M 2020: 1,9 Mio. €) gegenüber, die im Wesentlichen aus den neuen Verkäuferdarlehensforderungen resultieren.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) lag bei 31,3 Mio. € (9M 2020: 12,9 Mio. €). Nach Berücksichtigung der positiven Ertragssteuern von -0,2 Mio. € (9M 2020: 5,7 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 31,4 Mio. € (9M 2020: 7,1 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,17 € (unverwässert, 9M 2020: 0,04 €) beziehungsweise 0,17 € (verwässert, 9M 2020: 0,04 €). Das EBIT adjusted betrug 51,6 Mio. € (9M 2020: 32,2 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 51–56 ausführlich beschrieben. Dabei wurden das Risikomanagementsystem des Konzerns erläutert, immobilien-spezifische 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. Inzwischen sind in Deutschland rund 60% der Gesamtbevölkerung vollständig gegen das neuartige Coronavirus geimpft worden und rund 65% haben mindestens eine Impfdosis erhalten. Für die kommenden Wochen ist mit einem weiteren, jedoch zunehmend verlangsamten Anstieg der Impfquote zu rechnen. Gleichzeitig befürchten Experten eine schnellere Verbreitung des Virus unter Ungeimpften aufgrund der wachsenden Dominanz der sogenannten Delta-Variante des Virus, die im Vergleich zur ursprünglich dominierenden Virusvariante als ansteckender gilt. Sichtbaren Erfolgen bei der Pandemiebekämpfung stehen demnach weiterhin ernst zu nehmende Risiken gegenüber. Insofern gibt es weiterhin 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 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

Im Geschäftsbericht für das Jahr 2020 hat GATEWAY eine qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2021 formuliert. 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 in den ersten neun Monaten 2021 bestätigt der Vorstand seine Prognose.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2021

IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 30. SEPTEMBER 2021

AKTIVA

in Tsd. €	30.09.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	16.128	40.429
Sachanlagen	789	3.501
Renditeimmobilien	208.813	184.920
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	28	7.130
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	69.202	8.817
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	2.457	2.562
Latente Ertragsteuerforderungen	7.696	10.285
	305.113	257.644
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	543.381	666.985
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.881	1.431
Laufende Ertragsteuerforderungen	3.502	3.616
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	182.544	28.525
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	65.953	54.726
Liquide Mittel	22.389	50.549
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	38.400	54.150
	858.050	859.982
	1.163.163	1.117.626

PASSIVA

in Tsd. €	30.09.2021	31.12.2020
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	186.764	186.764
Kapitalrücklage	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	586.997	557.411
Nicht beherrschende Anteile	3.141	4.776
	387.771	359.820
Langfristige Schulden		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	420.976	146.342
Latente Ertragsteuerschulden	34.983	47.836
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	1.236	3.009
	457.195	197.187
Kurzfristige Schulden		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	0	452
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	98.163	459.652
Laufende Ertragsteuerschulden	4.213	7.127
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	205.810	68.649
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	8.922	7.506
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	1.089	17.233
	318.197	560.619
	1.163.163	1.117.626

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2021

in Tsd. €	01.01.–30.09.2021			01.01.–30.09.2020		
	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt
Umsatzerlöse	6.806	10.252	17.058	3.543	38.756	42.299
Bestandsveränderungen	24.735	10.597	35.332	90.542	42.578	133.120
Sonstige betriebliche Erträge	801	42.443	43.244	2.342	580	2.922
Gesamtleistung	32.342	63.292	95.634	96.427	81.914	178.341
Materialaufwand	-15.400	-15.125	-30.525	-92.111	-52.145	-144.256
Personalaufwand	-4.130	-1.677	-5.807	-2.478	-4.715	-7.193
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	-1.107	0	-1.107	15.350	0	15.350
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-745	-34	-779	-164	-427	-591
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.086	-719	-5.805	-5.301	-4.016	-9.317
Betriebsergebnis	5.874	45.737	51.611	11.723	20.611	32.334
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	0	0	0	35	-161	-126
Zinserträge	5.335	-87	5.248	885	1.055	1.940
Zinsaufwendungen	-20.850	-4.755	-25.605	-5.291	-15.200	-20.491
Übriges Finanzergebnis	0	0	0	-324	-457	-781
Finanzergebnis	-15.515	-4.842	-20.357	-4.695	-14.763	-19.458
Ergebnis vor Ertragsteuern	-9.641	40.895	31.254	7.027	5.848	12.875
Ertragsteuern	691	-518	173	-4.278	-1.463	-5.741
Konzernergebnis	-8.950	40.377	31.427	2.749	4.385	7.134
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	-8.950	40.377	31.427	2.749	4.385	7.134
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-8.462	40.495	32.033	2.735	4.097	6.832
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	-488	-118	-606	14	288	302
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,22	-0,05	0,17	0,02	0,02	0,04
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,22	-0,05	0,17	0,02	0,02	0,04

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2021

in Tsd. €	01.07.–30.09.2021			01.07.–30.09.2020		
	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt
Umsatzerlöse	2.181	0	2.181	1.284	5.852	7.136
Bestandsveränderungen	8.200	0	8.200	49.726	15.600	65.326
Sonstige betriebliche Erträge	134	0	134	293	0	293
Gesamtleistung	10.515	0	10.515	51.303	21.452	72.755
Materialaufwand	-6.443	0	-6.443	-50.963	-13.524	-64.487
Personalaufwand	-1.891	0	-1.891	-808	-1.462	-2.270
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	245	0	245	-60	0	-60
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-89	0	-89	-52	-152	-204
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.216	0	-2.216	-980	-900	-1.880
Betriebsergebnis	121	0	121	-1.560	5.414	3.854
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	0	0	0	0	-25	-25
Zinserträge	1.895	0	1.895	567	348	915
Zinsaufwendungen	-8.711	0	-8.711	-1.510	-3.172	-4.682
Übriges Finanzergebnis	0	0	0	-275	-176	-451
Finanzergebnis	-6.816	0	-6.816	-1.218	-3.025	-4.243
Ergebnis vor Ertragsteuern	-6.695	0	-6.695	-2.779	2.389	-390
Ertragsteuern	654	0	654	40	-265	-225
Konzernergebnis	-6.041	0	-6.041	-2.739	2.124	-615
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	-6.041	0	-6.041	-2.739	2.124	-615
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-5.691	0	-5.691	-2.679	1.983	-696
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	-350	0	-350	-60	141	81
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	-0,03	0,00	-0,03	-0,01	0,01	0,00
Ergebnis je Aktie (verwässert)	-0,03	0,00	-0,03	-0,01	0,01	0,00

IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2021

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2021	01.01.– 30.09.2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzerngesamtergebnis	31.427	7.134
Anpassungen:		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	65	6
Abschreibungen auf Sachanlagen	714	585
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	988	-2.277
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)	119	-13.073
Gewinn- oder Verlustanteil an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	0	126
Erhaltene Ausschüttungen von At-Equity-Gesellschaften	1.120	3.660
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf anderer finanzieller Vermögenswerte	0	-876
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-96	-44
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-509	-91
Übriges Finanzergebnis	0	781
Steueraufwendungen	-172	5.741
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen	-4	0
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf vollkonsolidierter Unternehmen	-42.107	-431
Netto-Finanzierungsaufwendungen	20.356	18.551
Veränderungen bei:		
Vorräte	-41.150	-130.529
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	-3.059	-4.910
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-14.030	37.444
Nicht finanzielle Vermögenswerte	-13.018	-4.964
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	18.430	10.482
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	2.542	2.059
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-12	-578
Veränderungen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-3.731	0
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte und Schulden	4.250	0
Gezahlte Zinsen	-10.536	-18.203
Erhaltene Ertragsteuern	117	1.058
Gezahlte Ertragsteuern	-983	-4.061
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-49.279	-92.411
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus dem Verkauf anderer finanzieller Vermögenswerte	0	15.050
Erhaltene Zinsen	0	163
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-7.708	0
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	-144	-363
Erwerb von Sachanlagen	-113	-202
Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten	-7.800	-15.050
Auszahlungen für Zugänge im Konsolidierungskreis abzüglich erworbener liquider Mittel	2.487	0
Veräußerung konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegebener liquider Mittel	73.062	0
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden (IFRS 5)	-119	-1.127
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	59.665	-1.529
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	-83.079	138.156
Rückzahlung von Ausleihungen	0	-148.853
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	-343	-307
Transaktionskosten in Bezug auf Kredite und Ausleihungen	0	-20
Gebühren für nicht in Anspruch genommene finanzielle Verbindlichkeiten	0	-447
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	-56.029
Sonstige Eigenkapitalmaßnahmen	-1.500	0
Rückzahlungen von Darlehen	46.376	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-38.546	-67.500
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds	-28.160	-161.440
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	50.549	216.045
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	22.389	54.605

IFRS-KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 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	6.832	6.832	302	7.134
Dividendenausschüttung	0	0	-56.029	-56.029	0	-56.029
Stand 30.09.2020	186.764	-22.804	107.581	271.541	5.555	277.096
Stand 01.01.2021	186.764	-389.131	557.411	355.044	4.776	359.820
Gewinn/Verlust	0	0	32.033	32.033	-606	31.427
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsveräußerung	0	0	-2.447	-2.447	-1.029	-3.476
Stand 30.09.2021	186.764	-389.131	586.997	384.630	3.141	387.771

FINANZKALENDER

22.-24. November 2021

Deutsches Eigenkapitalforum

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