



**ZWISCHENMITTEILUNG
zum 31. März 2026**

AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen

in Tsd. €

Ertragskennzahlen	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025
Umsatzerlöse	6.570	11.473
Gesamtleistung	12.501	27.835
EBIT adj.	4.164	8.612
EBT	13.755	-4.691
Konzernergebnis	13.235	-6.348
Ergebnis je Aktie in €	0,07	-0,03
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen	31.03.2026	31.12.2025
Bilanzsumme	1.233.086	1.240.583
Eigenkapital	205.634	192.399
Eigenkapitalquote	16,7%	15,5%
Liquide Mittel	3.002	13.830
Nettofinanzschulden	760.076	764.599
Portfoliokennzahlen	31.03.2026	31.12.2025
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) in Mrd. €	3	3
Anzahl Projekte (Ende März)	9	9

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

ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN DREI MONATE 2026

GATEWAY schließt das erste Quartal mit einem **positiven Konzernergebnis** ab

EBT in den ersten drei Monaten 2026 bei 13,8 Mio. €

Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt zum 31. März 2026 3 Mrd. €

EBIT adjusted erreicht in den ersten drei Monaten 2026 4,2 Mio. €

Ergebnis je Aktie betrug in den ersten drei Monaten 2026 0,07 €

Prognose Geschäftsjahr 2026 20-30 Mio. € EBIT adj. und 30-40 Mio. € EBT

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

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 Atmosphäre.

Wir entwickeln deutschlandweit nachhaltige und moderne Wohnquartiere in Holzbauweise, vorwiegend in 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.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

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 87 Mio. € (zum 31. März 2026) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Gegründet 2006 blickt GATEWAY auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück und entwickelt derzeit (Stand 31. März 2026) Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von 3,3 Mrd. €.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf Deutschlands 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 Geschäftsjahr 2020 hatten 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 seitdem 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. Im Jahr 2021 hat GATEWAY sämtliche Aktien der Development Partner AG veräußert und ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ bis auf drei Gewerbebauprojektentwicklungen in Berlin nahezu aufgegeben, um sich im Bereich der Entwicklung mehr auf das Segment „Wohnimmobilien“ mit der Entwicklung von Wohnimmobilien und Stadtquartieren zu konzentrieren. Aufgrund einer notwendigen nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung verblieben jedoch drei Gewerbebauprojektentwicklungen in Berlin weiterhin im Eigentum von GATEWAY und sollen über den Zeitablauf verkauft werden.

Im Zusammenhang mit der Kalkulation und dem Controlling aller Projekte und deren Finanzierungen 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 Deutschland erfüllt GATEWAY somit auch einen gesellschaftlichen Auftrag.

Beim Verkauf ihrer Development-Projekte adressiert GATEWAY vor allem 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 Immobilien zur Erzielung von stabilen und nachhaltigen Cashflows setzt GATEWAY zur Risikodiversifizierung weiter fort.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Im ersten Quartal 2026 konnten die vorhandenen Projektentwicklungen planmäßig weiter vorangetrieben werden. Aus dem fortschreitenden Bau- und Leistungsfortschritt des Projekts „SoHo Mannheim“ wurden Umsatzerlöse in Höhe von 2,6 Mio. € realisiert.

Auf der Finanzierungsseite konnte die Stabilisierung und nachhaltige Anpassung der Kapitalstruktur im ersten Quartal 2026 erfolgreich fortgeführt werden. Im März 2026 wurde mit den Anleihegläubigern eine Anpassung der Rückführungsvereinbarung vereinbart. Danach reduziert sich der ursprünglich ausstehende Rückführungsbetrag von 53,9 Mio. € auf 40,0 Mio. €. Hiermit ist ein Forderungsverzicht der Gläubiger in Höhe von 13,9 Mio. € verbunden. Die Rückführung des reduzierten Betrags erfolgt vorrangig aus den Erlösen der Entwicklung und Vermarktung des Baufelds Süd und ist spätestens bis zum 30. Dezember 2027 vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Anpassung der Rückführungsvereinbarung ergab sich im ersten Quartal 2026 ein positiver Ergebniseffekt von 18,2 Mio. €.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns verminderte sich zum 31. März 2026 leicht um 7,5 Mio. € auf 1.233,1 Mio. € (31. Dezember 2025: 1.240,6 Mio. €).

Auf der Aktivseite resultiert der Rückgang im Wesentlichen aus den kurzfristigen Vermögenswerten, die sich um 8,8 Mio. € auf 1.025,5 Mio. € reduzierten. Der Rückgang resultierte vor allem aus dem niedrigen Bestand an liquiden Mitteln, der sich infolge der beschriebenen Cashflows um 10,8 Mio. € auf 3,0 Mio. € verringerten. Das Vorratsvermögen nahm nur leicht um 1,2 Mio. € zu, bedingt durch die laufende Aktivierung von Bauleistungen und Bauzeitinsen in Höhe von 8,6 Mio. €, abzüglich des Abgangs von Projektkosten in Höhe von –3,1 Mio. € im Zusammenhang mit dem Forward Sale des Projekts SoHo Mannheim und der Vereinnahmung von Zuschüssen der öffentlichen Hand von –4,3 Mio. € die als Kürzung der Herstellungskosten ausgewiesen werden. Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich insbesondere um in den sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesene Darlehensforderungen und deren laufende Verzinsung um 1,3 Mio. €.

Auf der Passivseite beliefen sich die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag auf 341,1 Mio. € (31. Dezember 2025: 336,6 Mio. €). Der überwiegende Teil entfiel auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 238,2 Mio. € (31. Dezember 2025: 234,3 Mio. €). Die außergerichtliche Beilegung eines Rechtsstreits führte im ersten Quartal 2026 zu einer Umgliederung von den langfristigen Rückstellungen in die langfristigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen in Höhe von 14,5 Mio. €.

Die kurzfristigen Schulden reduzierten sich zum 31. März 2026 auf 686,3 Mio. € (31. Dezember 2025: 711,7 Mio. €). Davon entfielen 35,9 Mio. € auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2025: 41,8 Mio. €) sowie 634,1 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2025: 652,1 Mio. €). Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus Rückzahlungen von Finanzierungen von Projektentwicklungen. Außerdem reduzierten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten infolge der im März 2026 vereinbarten Anpassung der Rückführungsvereinbarung der SoHo-Mannheim-Anleihe. Die Restrukturierung führte zu einer Neubewertung der Verbindlichkeit und einem Rückgang ihres Buchwerts um 18,2 Mio. €.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 31. März 2025 auf 205,6 Mio. € (31. Dezember 2025: 192,4 Mio. €). Der Anstieg ist auf das positive Konzerngesamtergebnis in Höhe von 13,2 Mio. € zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf 16,7 % (31. Dezember 2025: 15,5 %).

4. FINANZLAGE

Die in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2026 angefallenen Zahlungsströme führten insgesamt zu einem Rückgang der Zahlungsmittel. Dieser resultierte im Wesentlichen aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der insbesondere durch die Rückführung von Verbindlichkeiten geprägt war.

Auch im Vorjahreszeitraum war der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit maßgeblich durch die Rückführung von Verbindlichkeiten beeinflusst. Demgegenüber fiel der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit aufgrund von die Darlehensrückzahlungen übersteigenden Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten deutlich positiv aus.

Verkürzte Kapitalflussrechnung:

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
in Tsd. €		
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-7.608	-14.898
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-244	-125
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.976	9.320
Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-10.828	-5.703
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	13.830	10.179
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	3.002	4.475

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2026 auf -7,6 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vorjahreswert von -14,9 Mio. €. Der Mittelabfluss resultierte im Wesentlichen aus der Ausweitung des Vorratsvermögens von 5,5 Mio. € sowie der Tilgung laufender Verbindlichkeiten von 4,9 Mio. €. Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus Fördermitteln der öffentlichen Hand im Berichtszeitraum in Höhe von 4,3 Mio. €.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war mit -0,2 Mio. € negativ und lag damit leicht unter dem Vorjahreswert von -0,1 Mio. €. Die Auszahlungen resultierten im Wesentlichen aus Investitionen in Renditeimmobilien.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf -3,0 Mio. € (Q1 2025: 9,3 Mio. €). Dieser resultierte im Wesentlichen aus der Rückzahlung von Darlehen in Höhe von -7,2 Mio. € (Q1 2025: -5,1 Mio. €) sowie Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 4,2 Mio. € (Q1 2025: 14,4 Mio. €).

Insgesamt ergab sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2026 eine Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente um -10,8 Mio. €. Die liquiden Mittel beliefen sich somit zum 31. März 2026 auf 3,0 Mio. € nach 13,8 Mio. € zum 31. Dezember 2025.

5. ERTRAGSLAGE

Im ersten Quartal 2026 erzielte der Konzern Umsatzerlöse von 6,6 Mio. € (Q1 2025: 11,5 Mio. €). Diese resultierten aus dem Leistungsfortschritt eines Forward-Sale-Vertrags für das Projekt „SoHo Mannheim“ in Höhe von 2,6 Mio. € (Q1 2025: 7,9 Mio. €). Die Umsätze aus Vermietungsleistungen blieben mit 3,9 Mio. € konstant (Q1 2025: 3,9 Mio. €).

Die Bestandsveränderungen in Höhe von 5,5 Mio. € (Q1 2025: 15,3 Mio. €) setzen sich im Wesentlichen durch laufende aktivierte Bauleistungen und Bauzeitinsen von insgesamt 8,6 Mio. € (Q1 2025: 22,4 Mio. €) zusammen.

Gegenläufig wirkte sich der Abgang von Projektkosten in Höhe von -3,1 Mio. € (Q1 2025: 7,1 Mio. €) des Projekts „SoHo Mannheim“ aus.

Zuzüglich der rückläufigen sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 0,4 Mio. € (Q1 2025: 1,1 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 12,5 Mio. € (Q1 2025: 27,9 Mio. €).

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 4,2 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 10,1 Mio. € vermindert und setzt sich im Wesentlichen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien von 2,9 Mio. € (Q1 2025: 9,2 Mio. €) sowie Wertberichtigungen von 0,0 Mio. € (Q1 2025: 3,8 Mio. €) und Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien von 1,3 Mio. € (Q1 2025: 1,3 Mio. €) zusammen.

Der Personalaufwand blieb in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2026 mit 1,4 Mio. € weitestgehend konstant (Q1 2025: 1,3 Mio. €). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bewegten sich mit 2,7 Mio. € unter dem Vorjahresniveau von 3,6 Mio. €. Dabei wurden Wertberichtigungen auf Forderungen von 1,4 Mio. € (Q1 2025: 1,4 Mio. €) erfasst. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2025 ein Betriebsergebnis in Höhe von 4,2 Mio. € (Q1 2025: -8,6 €).

Das Finanzergebnis der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2026 betrug 9,6 Mio. € (Q1 2025: -13,3 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 11,3 Mio. € (Q1 2025: 15,9 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 2,7 Mio. € (Q1 2025: 2,6 Mio. €) gegenüber. Der deutliche Anstieg des übrigen Finanzergebnisses resultiert im Wesentlichen aus einem positiven Ergebniseffekt in Höhe von 18,2 Mio. € aus der Restrukturierung der SoHo-Mannheim-Anleihe.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag bei 13,8 Mio. € (Q1 2025: -4,7 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 0,5 Mio. € (Q1 2025: 1,6 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2026 in Höhe von 13,2 Mio. € (Q1 2025: -6,3 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,07 € (unverwässert, Q1 2025: -0,03 €) beziehungsweise 0,07 € (verwässert, Q1 2025: -0,03 €). Das EBIT adjusted betrug 4,2 Mio. € (Q1 2025: 8,6 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 2025 auf den Seiten 43–51 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.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist insgesamt davon abhängig, dass durch die planmäßige Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität generiert wird und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ungeplante Liquiditätsabflüsse vermieden werden können.

Sollte entgegen den Erwartungen des Vorstandes ein wesentlicher Teil der noch nicht prolongierten Finanzierungen nicht verlängert werden und gleichzeitig der Verkauf wesentlicher Projekte nicht wie geplant – insbesondere nicht zu den vorgesehenen Zeitpunkten und Veräußerungspreisen – realisiert werden können, würde dies den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Sollten sich Abweichungen von den in den Prolongationsvereinbarungen fixierten Maßnahmen ergeben, könnte dies ebenfalls den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien zum Erstellungszeitpunkt in Höhe von 85,5 Mio. € könnte sich eine solche Entwicklung auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den gesamten Konzern auswirken. Zum aktuellen Zeitpunkt geht der Vorstand aufgrund der Projektfortschritte nicht von einer Inanspruchnahme aus.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Angaben im Konzernanhang 2025 im Abschnitt „2.1 Grundlagen des Konzernabschlusses“ auf Seite 66-67, „3.7 Liquiditätsrisiko“ auf Seite 87-93, „7.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ auf Seite 128-130 sowie die Angaben im Konzernlagebericht 2025 in den

Abschnitten „3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken“ auf Seite 44-50 und „3.2.3 Gesamteinschätzung der Risikolage“ auf Seite 50-51, in denen der Vorstand die in Bezug auf Finanzierung und Liquidität bestehenden bestandsgefährdenden Risiken beschreibt.

Durch wirtschaftliche Schwierigkeiten anderer Unternehmen können sich gegebenenfalls Chancen eröffnen, Immobilien in besonders attraktiven Lagen oder zu besonders günstigen Konditionen zu erwerben. Dies böte ebenfalls die Chance, Immobilien zu günstigeren Preisen als ursprünglich angenommen zu erwerben. Im Übrigen verweisen wir auf den Chancenbericht im Geschäftsbericht 2025 auf der Seite 51.

7. PROGNOSEBERICHT

Ausblick für den GATEWAY-Konzern

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 13. Juli 2026 hat GATEWAY eine qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2026 kommuniziert.

Für das laufende Jahr 2026 erwartet die Gesellschaft als Konzernergebnis ein EBIT adjusted von 20–30 Mio. € sowie ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von 30-40 Mio. €.

Aufgrund der geplanten Verkäufe geht der Vorstand von einem leicht sinkenden GDV auch in 2026 aus.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

ZUM 31. März 2026

IFRS-KONZERNBILANZ

zum 31. März 2026

AKTIVA

in Tsd. €	31.03.2026	31.12.2025
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Sachanlagen	0	0
Renditeimmobilien	105.543	105.300
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	90.280	89.259
Latente Ertragsteuerforderungen	11.806	11.776
	207.629	206.335
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	798.722	797.475
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	67.657	66.941
Laufende Ertragsteuerforderungen	71	79
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	18.996	18.759
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	62.609	62.764
Liquide Mittel	3.002	13.830
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	74.400	74.400
	1.025.457	1.034.248
	1.233.086	1.240.583

PASSIVA

in Tsd. €	31.03.2026	31.12.2025
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	186.764	186.764
Kapitalrücklage	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	430.880	416.701
Nicht beherrschende Anteile	-22.879	-21.935
	205.634	192.399
Langfristige Schulden		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	238.236	234.332
Sonstige langfristige Rückstellungen	0	14.375
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	14.848	336
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	49.109	49.109
Latente Ertragsteuerschulden	38.941	38.443
	341.134	336.595
Kurzfristige Schulden		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	517	341
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	634.118	652.115
Laufende Ertragsteuerschulden	4.936	5.327
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	35.865	41.846
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.287	5.173
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	5.595	6.787
	686.318	711.589
	1.233.086	1.240.583

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. März 2026

in Tsd. €	01.01.-31.03.2026 Gesamt	01.01.-31.03.2025 Gesamt
Umsatzerlöse	6.570	11.473
Bestandsveränderungen	5.484	15.284
Sonstige betriebliche Erträge	448	1.078
Gesamtleistung	12.502	27.835
Materialaufwand	-4.238	-14.308
Personalaufwand	-1.379	-1.334
Abschreibungen und Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-29	-13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.691	-3.568
Betriebsergebnis	4.165	8.612
Zinserträge	2.673	2.612
Zinsaufwendungen	-11.326	-15.914
Übriges Finanzergebnis	18.243	0
Finanzergebnis	9.590	-13.302
Ergebnis vor Ertragsteuern	13.755	-4.691
Ertragsteuern	-520	-1.658
Konzernergebnis	13.235	-6.348
Sonstiges Ergebnis	0	0
Konzerngesamtergebnis	13.235	-6.348
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	14.179	-6.230
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	-944	-118
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,07	-0,03
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,07	-0,03

IFRS-KONZERKAPITALFLUSSRECHNUNG

vom 01. Januar bis 31. März 2026

in Tsd. €	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzerngesamtergebnis	13.235	-6.348
Anpassungen		
Abschreibungen auf Sachanlagen	1	0
Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	4.308	0
Wertminderungen (Impairments)	0	3.813
Steueraufwendungen	-520	1.658
Netto-Finanzierungsaufwendungen	-9.590	13.302
Veränderungen bei:		
Vorräte	-5.555	-19.467
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	-716	1.529
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.415	699
Nicht finanzielle Vermögenswerte	156	-1.837
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	-4.941	1.932
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	153	-512
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	176	-4.258
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-1.444	-685
Gezahlte Zinsen	-3.851	-3.624
Erhaltene Ertragsteuern	26	9
Gezahlte Ertragsteuern	-461	-1.110
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-7.608	-14.898

in Tsd. €	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-243	-112
Erwerb von Sachanlagen	-1	-13
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-244	-125
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	4.209	14.386
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	0	-4
Rückzahlungen von Darlehen	-7.185	-5.062
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.976	9.320
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds	-10.828	-5.703
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	13.830	10.179
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	3.002	4.475

IFRS-Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

vom 01. Januar bis 31. März 2026

Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes
Eigenkapital

in Tsd. €	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumuliertes Konzernergebnis	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
Stand 01.01.2025	186.764	-389.131	285.973	83.606	-13.396	70.210
Gewinn/Verlust	0	0	-6.230	-6.230	-118	-6.348
Stand 31.03.2025	186.764	-389.131	279.743	77.376	-13.514	63.862
Stand 01.01.2026	186.764	-389.131	416.701	214.334	-21.935	192.399
Gewinn/Verlust	0	0	14.179	14.179	-944	13.235
Stand 31.03.2026	186.764	-389.131	430.880	228.513	-22.879	205.634

FINANZKALENDER

August 2026	Hauptversammlung (zu den Geschäftsjahren 2024 und 2025)
30. September 2026	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht
30. November 2026	Veröffentlichung Quartalsmitteilung (Stichtag Q3)

IMPRESSUM

Herausgeber

Gateway RealEstate AG
Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

T +49 30 40 363 47-0
F +49 30 40 363 47-99
info@gateway-re.de
www.gateway-re.de