

2024

**ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 30. SEPTEMBER**



GATEWAY
REAL ESTATE

ÜBERBLICK

3. QUARTAL 2024

- GATEWAY erwirtschaftet im 3. Quartal 2024 wieder ein **positives Ergebnis**
- **Umsatzerlöse** steigen auf 54,4 Mio. €
- **EBIT adjusted** erreicht 31,9 Mio. €
- **EBT** beträgt 16,3 Mio. €
- **Positives Konzernergebnis** von 15,7 Mio. €
- **Gewinn je Aktie** positiv bei 0,08 €

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN

in Tsd. €	01.07.– 30.09.2024	01.01.– 30.09.2024	01.01.– 30.09.2023
Ertragskennzahlen			
Umsatzerlöse	54.390	97.734	10.733
Gesamtleistung	48.261	105.431	128.736
EBIT adj.	31.903	46.397	3.239
EBT	16.344	1.832	-46.806
Konzernergebnis	15.668	473	-45.958
Ergebnis je Aktie in €	0,08	0,00	-0,25
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen			
Bilanzsumme		1.395.387	1.384.797
Eigenkapital		213.315	212.842
Eigenkapitalquote		15,3%	15,4%
Liquide Mittel		4.597	8.121
Nettofinanzschulden		978.489	953.632
Portfoliokennzahlen			
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (gdv) in Mrd. €		5	5
Anzahl Projekte (Ende September)		10	10

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 ATMOSPHERE.

WIR ENTWICKELN DEUTSCHLANDWEIT NACHHALTIGE UND MODERNE WOHNQUARTIERE IN HOLZBAUWEISE, VORWIEGEND IN DEN TOP-8-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.

KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS & STRATEGIE

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt – es ist jeweils immer der gesamte GATEWAY-Konzern gemeint) ist mit einer Marktkapitalisierung von rund 152 Mio. € (zum 30. September 2024) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück. Das Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt derzeit (Stand 30. September 2024) über 5 Mrd. €.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-7-Städte sowie ausgewählte wachstumsstarke Regionen wie Berlin, Dresden, Köln, Mannheim und Augsburg und deckt alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojektes mit eigenen Teams inhouse ab. GATEWAY verfolgt bei ihren Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren. Im Rahmen der erweiterten Unternehmensstrategie strebt GATEWAY neben dem Verkauf auch vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese auch langfristig zu halten und zu bewirtschaften (build-to-hold), um damit nachhaltige Einnahmen aus Mieterlösen zu erzielen. Dementsprechend werden die Segmente „Bestandsimmobilien“ und „Wohnimmobilienentwicklung“ mittelfristig weiter ausgebaut.

Im Zusammenhang mit der Kalkulation und dem Controlling aller Projekte führt GATEWAY regelmäßig Sensitivitätsanalysen durch, in denen die Auswirkungen möglicher Baukostensteigerungen untersucht und geeignete Gegenmaßnahmen zur Kompensation geprüft werden. Beim Ankauf werden alle Projekte grundsätzlich einzeln bewertet und analysiert. Um eine engmaschige Kostenkontrolle und Steuerung zu ermöglichen, findet zudem monatlich für jedes Projekt ein interner Jour fixe statt, in dem jeweils auch der Vorstand involviert ist. Bei allen Verkäufen von Immobilien und Entwicklungsprojekten ist vom Vorstand wiederum der Immobilienausschuss einzubinden, der aus zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates besteht und seine Genehmigung für die Transaktion erteilen muss.

Bei der Akquisition neuer Grundstücke konzentriert sich GATEWAY auf Flächen, die noch nicht über einen final genehmigten Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan verfügen. Dies erlaubt es GATEWAY, durch ihre langjährige Kompetenz in der Baurechtschaffung Wertpotenziale zu heben und früh den Planungsprozess von Developments selbst zu bestimmen. GATEWAY fokussiert sich bei Grundstückskäufen immer auf die Immobilienentwicklung und nicht auf den spekulativen Weiterverkauf unbebauter Grundstücke. Mit dem Neubau von dringend benötigten Wohnflächen in Deutschlands Wachstumsmetropolen erfüllt GATEWAY somit auch einen gesellschaftlichen Auftrag.

Beim Verkauf ihrer Development-Projekte adressiert GATEWAY ausschließlich institutionelle Investoren, agiert mit schlanken und wiederkehrenden Verkaufsstrukturen und setzt vorrangig auf ein Forward-Sales-Modell, bei dem der Verkauf der Objekte an Investoren mit Erhalt der Baugenehmigung erfolgt. GATEWAY stellt danach die Projekte fertig, erzielt aber bereits mit Abschluss des Vertrages über einen Forward Sale Erlöse entsprechend dem Baufortschritt. Diese Strategie, verbunden mit vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen, erlaubt es GATEWAY, mit Developments langfristige und stabile Cashflows zu generieren.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Im dritten Quartal 2024 konnten die vorhandenen Projektentwicklungen wie geplant vorangetrieben und auslaufende Finanzierungen verlängert werden. Im dritten Quartal erzielte die GATEWAY sowohl ein positives EBIT adjusted in Höhe von 31,9 Mio. € als auch ein positives EBT in Höhe von 16,3 Mio. €.

Mit Kaufverträgen vom 22. Mai 2024 wurden zwei Baufelder (Baufeld 1 und Baufeld 10) der Projektentwicklung SoHo Mannheim zu einem Kaufpreis von insgesamt 134,3 Mio. € veräußert. Für das Baufeld 10 wurden bereits Umsatzerlöse von 50,3 Mio. € realisiert. Der Kaufvertrag für das Baufeld 1 wurde im November 2024 durch die Erteilung der noch offenen Genehmigung einer Vertragspartei in Form einer Nachtragsurkunde wirksam.

Außerdem wurde der Verkauf des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße mit einem Kaufpreis von 35,0 Mio. € vollzogen und damit verbundene Finanzierungen zurückgeführt. Für die Bestandsimmobilie Duisburg wurde ein Kaufvertrag in Höhe von 6,8 Mio. € unterzeichnet und der Verkauf der Renditeimmobilie konnte im weiteren Verlauf vollzogen werden.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns zum 30. September 2024 erhöhte sich um 10,6 Mio. € auf insgesamt 1.395,4 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2023 (1.384,8 Mio. €).

Auf der Aktivseite sanken die kurzfristigen Vermögenswerte um 16,8 Mio. € auf 1.054,1 Mio. €. Grund hierfür ist vor allem der Rückgang der sonstigen finanziellen Vermögenswerte um 13,1 Mio. € durch eine Aufrechnung von in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Forderungen mit sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von 23,5 Mio. €. Innerhalb der sonstigen finanziellen Vermögenswerte wirkte sich hingegen der Ansatz von Vertragsvermögenswerten in Höhe von 12,0 Mio. € im Rahmen der Forward-Sale-Bilanzierung für das Baufeld 10 der Projektentwicklung SoHo Mannheim positiv aus. In diesem Zusammenhang wurden außerdem Abgänge von Vorräten über die Bestandsveränderungen in Höhe von 48,7 Mio. € erfasst. Der verkaufbedingte Abgang der Projektentwicklung Hamburg Seevestraße in Höhe von 35,0 Mio. € führte zusätzlich zu einem entsprechenden Rückgang der Vorräte. Durch die laufenden aktivierten Zinsen und fortschreitende Bauaktivitäten konn-

te der Rückgang aber kompensiert werden, sodass sich die Vorräte leicht um 1,1 Mio. € auf 921,0 Mio. € steigerten. Die liquiden Mittel verminderten sich um 3,5 Mio. € auf 4,6 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich hingegen um 27,3 Mio. € auf 341,3 Mio. €, was auf den Anstieg der Renditeimmobilien um 15,5 Mio. € auf 254,1 Mio. € zurückzuführen ist. Innerhalb dieses Postens ergaben sich mit dem Verkauf und Abgang der Bestandsimmobilie in Duisburg in Höhe von 6,8 Mio. € und weiteren Bauaktivitäten sowie Bewertungseffekten vor allem im Zusammenhang mit der Bestandsimmobilie SoHo Mannheim BF1 in Höhe von 13,6 Mio. € gegenläufige Effekte. Zudem führten die laufenden Zinsen zu einem Anstieg der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte um 9,7 Mio. € auf 73,7 Mio. €.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 267,6 Mio. € (31. Dezember 2023: 156,5 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 172,8 Mio. € (31. Dezember 2023: 119,1 Mio. €) entfiel. Aufgrund von Prolongationsvereinbarungen mit Wirkung zum 30. Juni 2024 wurden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 53,9 Mio. € und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 40,3 Mio. € von den kurzfristigen in die langfristigen Schulden umgegliedert.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 30. September 2024 insgesamt 914,5 Mio. € (31. Dezember 2023: 1.015,5 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 803,8 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2023: 810,2 Mio. €). Die Verminderung der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 6,4 Mio. € resultiert aus der Anpassung von Fristigkeiten sowie der Erhöhung von aufgelaufenen Zinsverbindlichkeiten. Außerdem entfielen 93,2 Mio. € auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2023: 161,1 Mio. €), die sich aufgrund der oben genannten Prolongation und durch Zahlungsausgleich deutlich um 67,9 Mio. € reduziert haben. Der Rückgang der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten um 25,7 Mio. € ist auf die oben genannte Aufrechnung mit den sonstigen finanziellen Vermögenswerten zurückzuführen.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 30. September 2024 auf 213,3 Mio. € (31. Dezember 2023: 212,8 Mio. €). Der Anstieg resultiert aus dem positiven Konzerngesamtergebnis in Höhe von 0,5 Mio. €. Aufgrund der erhöhten Bilanzsumme belief sich die Eigenkapitalquote des Konzerns zum 30. September 2024 auf 15,3%.

4. FINANZLAGE

Die in den ersten neun Monaten 2024 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einem Rückgang der Zahlungsmittel zum 30. September 2024, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit. Grund für die Auszahlungen sind Rückzahlungen aufgrund der zurückgeführten Finanzierung für das Projekt Hamburg Seevestraße in Höhe von 35,0 Mio. €. In gleicher Höhe führte die Veräußerung zu Mittelzuflüssen im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit. Diese reduzierten sich jedoch durch die fortschreitenden Bauaktivitäten und die damit verbundene Ausweitung des Vorratsvermögens.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2024	01.01.– 30.09.2023
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-12.314	-85.356
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.772	-1.154
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	20.563	88.370
Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-3.524	1.860
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	8.121	8.951
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	4.597	10.811

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2024 -12,3 Mio. €. Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhten sich die Mittelzuflüsse deutlich um 66,2 Mio. €, was auf die Veräußerung des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße in Höhe von 35,0 Mio. € sowie die vergleichsweise geringere Ausweitung des Vorratsvermögens um 15,6 Mio. € (9M 2023: 48,1 Mio. €) durch Bauaktivitäten von Projektentwicklungen zurückzuführen ist. Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit verminderte sich daher entsprechend auf -12,3 Mio. € (9M 2023: -85,4 Mio. €). Gleichzeitig wurden im Vorjahr noch offene Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 5,0 Mio. € beglichen. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien in Höhe von 16,4 Mio. €. Gegenläufig wirkte sich die Einzahlungen aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie Duisburg in Höhe von 6,8 Mio. € und aus dem Verkauf des BF 10 der Projektentwicklung SoHo Mannheim aus.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 20,6 Mio. € begründet sich durch die Einzahlungen aus der Aufnahme bzw. dem Abruf von Finanzkrediten in Höhe von 98,2 Mio. €. Mit den Kreditmitteln wurden vor allem die fortschreitenden Bauaktivitäten für die Projektentwicklung SoHo Mannheim und für die Berliner Projektentwicklungen des Bereichs Gewerbeimmobilien finanziert. Gegenläufig wirkte sich die Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 77,5 Mio. € aus, vor allem durch die Rückführung der Darlehensverbindlichkeit in Zusammenhang mit der Finanzierung des Projekts Hamburg Seevestraße in Höhe von 25,4 Mio. €.

Die Nettoabnahme betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2024 insgesamt 3,5 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 4,6 Mio. € zum 30. September 2024 zurückgingen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 hatten die liquiden Mittel 8,1 Mio. € betragen.

5. ERTRAGSLAGE

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2024 erwirtschaftete der Konzern Gateway Real Estate AG Umsatzerlöse von insgesamt 97,7 Mio. € (9M 2023: 10,7 Mio. €). Diese resultieren vor allem aus dem Abschluss eines Forward Sales für das Baufeld 10 des Projektes SoHo Mannheim in Höhe von 50,3 Mio. € und der Veräußerung des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße mit einem Kaufpreis in Höhe von 35,0 Mio. €. Gleichzeitig konnten die Vermietungsleistungen deutlich um 1,7 Mio. € auf 12,4 Mio. € gesteigert werden.

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von -4,1 Mio. € (9M 2023: 108,7 Mio. €), die sich im Wesentlichen aus den Abgängen der Projektgrundstücke Hamburg Seevestraße in Höhe von -35,0 Mio. € sowie dem Baufeld 10 der Projektentwicklung SoHo Mannheim in Höhe von 50,3 Mio. € und durch die laufenden aktivierten Bauleistungen und Bauzeitinsen zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 11,8 Mio. € (9M 2023: 9,3 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 105,4 Mio. € (9M 2023: 128,7 Mio. €). Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge um 2,5 Mio. € resultiert unter anderem aus Ergebniseffekten aufgrund einer Neueinschätzung der Werthaltigkeit von langfristigen Vermögenswerten in Höhe von 6,7 Mio. €. Gegenläufig wirkten rückläufige aktivierungsfähige projektbezogene Aufwendungen in Höhe von 4,5 Mio. € eines noch unbebauten Grundstücks der Projektentwicklung in Mannheim. Der betroffene Grundstücksankauf ist anteilig zum Bilanzstichtag noch nicht vollzogen worden und ist damit unter den sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen worden.

Gegenüber der Vorjahresperiode reduzierten sich die Bestandsveränderungen aufgrund der oben genannten Veräußerungen von Projektentwicklungen um insgesamt 112,8 Mio. €. Bereinigt um die Abgänge würden sich die Bestandsveränderungen mit 109,1 Mio. € nahezu auf dem Niveau der Vorjahresperiode bewegen.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 45,7 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 27,1 Mio. € reduziert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (41,8 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (3,7 Mio. €). Der Personalaufwand verminderte sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2024 um 0,5 Mio. € auf 3,1 Mio. €. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrug 3,8 Mio. € und enthält neben positiven Bewertungseffekten in Höhe von 7,4 Mio. € eine Abwertung in Höhe von -3,6 Mio. € für ein Entwicklungsprojekt. Im Vorjahr betragen die Abwertungen noch 36,0 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 14,0 Mio. € (9M 2023: 13,0 Mio. €) und enthalten Wertminderungen auf Darlehensforderungen in Höhe von 6,9 Mio. € (9M 2023: 4,5 Mio. €). Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2024 ein Betriebsergebnis in Höhe von 46,4 Mio. € (9M 2023: 3,2 Mio. €).

Das Finanzergebnis in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2024 betrug -44,6 Mio. € (9M 2023: -50,0 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 53,4 Mio. € (9M 2023: 59,3 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 8,8 Mio. € (9M 2023: 9,2 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag bei 1,8 Mio. € (9M 2023: -46,8 Mio. €). Nach Berücksichtigung der negativen Ertragsteuern von 1,4 Mio. € (9M 2023: 0,8 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 0,5 Mio. € (9M 2023: -46,0 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,00 € (unverwässert, 9M 2023: -0,25 €) beziehungsweise 0,00 € (verwässert, 9M 2023: -0,25 €). Das EBIT adjusted betrug 46,4 Mio. € (9M 2023: 3,2 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 2023 auf den Seiten 42-49 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.

Es bestehen insgesamt bestandsgefährdende Risiken in Bezug auf Finanzierung und Liquidität für die Gateway Real Estate AG und den Konzern aufgrund der Tatsache, dass Finanzierungen oder Erlöse aus Projektveräußerung nicht oder nicht rechtzeitig realisiert werden können. Nichtverlängerungen bei einzelnen Projekten würden jedoch einzeln betrachtet keine Auswirkung auf die Fortführung der Unternehmenstätigkeit haben. Aufgrund der geführten Gespräche und bislang getroffener Vereinbarungen geht der Vorstand gegenwärtig von einer überwiegend wahrscheinlichen Prolongation und einer Neuordnung der Finanzierungsstruktur aus. Entsprechend wurde der Konzernabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Angaben im Konzernanhang 2023 im Abschnitt „2.1 Grundlagen des Konzernabschlusses“ auf Seite 68, „3.7 Liquiditätsrisiko“ auf Seite 89, „6.11 Finanzverbindlichkeiten“ auf Seite 105, „7.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ auf Seite 124 sowie die Angaben im Konzernlagebericht 2023 in den Abschnitten „3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken“ auf Seite 44 und „3.2.3 Gesamteinschätzung der Risikolage“ auf Seite 48, 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 2023 auf der Seite 49.

7. PROGNOSEBERICHT

AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 17. September 2024 hat GATEWAY eine qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2024 kommuniziert. Für das laufende Jahr 2024 erwartet die Gesellschaft aufgrund bereits erreichter Ergebnisse sowie der positiven Entwicklung jüngster Verhandlungen als Konzernergebnis ein EBIT adjusted von 20-30 Mio. € sowie ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von 2,5-7,5 Mio. €. Ausschlaggebend für die Geschäftsentwicklung sind im Wesentlichen die bereits eingetretenen und noch geplanten Verkäufe im Segment Wohnimmobilienentwicklung.

Aufgrund der geplanten Verkäufe geht der Vorstand von einem leicht sinkenden GDV auch in 2024 aus.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2024

IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 30. SEPTEMBER 2024

AKTIVA

in Tsd. €	30.09.2024	31.12.2023
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Sachanlagen	0	0
Renditeimmobilien	254.071	238.527
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	73.735	64.057
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	2.007	1.431
Latente Ertragsteuerforderungen	11.486	9.940
	341.299	313.955
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	920.969	919.906
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.130	989
Laufende Ertragsteuerforderungen	116	229
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	61.035	74.119
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	66.241	67.478
Liquide Mittel	4.597	8.121
	1.054.088	1.070.842
	1.395.387	1.384.797

PASSIVA

in Tsd. €	30.09.2024	31.12.2023
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	186.764	186.764
Kapitalrücklage	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	407.866	407.308
Nicht beherrschende Anteile	7.816	7.901
	213.315	212.842
Langfristige Schulden		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	172.813	119.135
Latente Ertragsteuerschulden	40.200	36.937
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	177	433
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	54.400	0
	267.590	156.505
Kurzfristige Schulden		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	3.859	3.881
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	803.791	810.147
Laufende Ertragsteuerschulden	5.439	6.557
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	93.188	161.113
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.305	32.038
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	1.900	1.714
	914.482	1.015.450
	1.395.387	1.384.797

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2024

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2024	01.01.– 30.09.2023
Umsatzerlöse	97.734	10.733
Bestandsveränderungen	-4.131	108.687
Sonstige betriebliche Erträge	11.828	9.316
Gesamtleistung	105.431	128.736
Materialaufwand	-45.731	-72.797
Personalaufwand	-3.135	-3.645
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	3.823	-35.990
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-32	-109
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-13.958	-12.956
Betriebsergebnis	46.397	3.239
Zinserträge	8.801	9.235
Zinsaufwendungen	-53.366	-59.280
Finanzergebnis	-44.565	-50.045
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.832	-46.806
Ertragsteuern	-1.359	848
Konzernergebnis	473	-45.958
Sonstiges Ergebnis	0	0
Konzerngesamtergebnis	473	-45.958
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	557	-47.188
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	-84	1.230
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,00	-0,25
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,00	-0,25

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2024

in Tsd. €	01.07.– 30.09.2024	01.07.– 30.09.2023
Umsatzerlöse	54.390	5.862
Bestandsveränderungen	-17.020	32.535
Sonstige betriebliche Erträge	10.892	769
Gesamtleistung	48.261	40.166
Materialaufwand	-17.126	-21.230
Personalaufwand	-992	-1.208
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	6.558	-35.822
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	19	-20
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.816	-2.290
Betriebsergebnis	31.903	-20.404
Zinserträge	2.736	3.389
Zinsaufwendungen	-18.295	-19.046
Finanzergebnis	-15.559	-15.657
Ergebnis vor Ertragsteuern	16.344	-36.061
Ertragsteuern	-676	3.986
Konzernergebnis	15.668	-32.075
Sonstiges Ergebnis	0	0
Konzerngesamtergebnis	15.668	-32.075
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	14.462	-33.004
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	1.206	929
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,08	-0,25
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,08	-0,25

IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2024

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2024	01.01.– 30.09.2023
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzerngesamtergebnis	473	-45.958
Anpassungen		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	0	17
Abschreibungen auf Sachanlagen	0	92
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	-3.823	35.989
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	5
Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	0	16.630
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-16	-914
Wertminderungen (Impairments)	6.921	0
Sonstiges Finanzergebnis	17	0
Steueraufwendungen	1.959	-848
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen	0	1
Netto-Finanzierungsaufwendungen	44.549	50.044
Veränderungen bei:		
Vorräte	-1.063	-126.150
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	-142	-1.135
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-18.171	299
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	662	10.862
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	-41.110	-5.738
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	186	4.439
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-33	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	23.508	812
Gezahlte Zinsen	-24.984	-24.759
Erhaltene Ertragsteuern	130	1.989
Gezahlte Ertragsteuern	-1.377	-1.033
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-12.314	-85.356
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten (Immobilien)	6.800	0
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-18.521	-1.053
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	-2	-17
Erwerb von Sachanlagen	-49	-54
Auszahlungen für Zugänge im Konsolidierungskreis abzüglich erworbener liquider Mittel	0	-30
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.772	-1.154
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	98.175	145.095
Rückzahlung für Leasingverbindlichkeiten	-86	-123
Rückzahlungen von Darlehen	-77.526	-61.602
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von nicht beherrschenden Anteilen	0	5.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	20.563	88.370
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds	-3.524	1.860
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	8.121	8.951
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	4.597	10.811

IFRS-KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2024

in Tsd. €	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital			Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern- ergebnis			
Stand 01.01.2023	186.764	-389.131	573.257	370.890	8.160	379.049
Gewinn/Verlust	0	0	-47.188	-47.188	1.230	-45.958
Veränderung des Konsolidierungskreises/ Anteilsveräußerung	0	0	-9	-9	4.916	4.907
Stand 30.09.2023	186.764	-389.131	526.060	323.693	14.306	337.999
Stand 01.01.2024	186.764	-389.131	407.308	204.941	7.901	212.842
Gewinn/Verlust	0	0	558	558	-85	473
Stand 30.09.2024	186.764	-389.131	407.866	205.499	7.816	213.315

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

2dKontor – Apenrade, Dänemark