

25

ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 31. MÄRZ



GATEWAY
REAL ESTATE

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN in Tsd. €	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024
Ertragskennzahlen		
Umsatzerlöse	11.473	39.200
Gesamtleistung	27.835	28.932
EBIT adj.	8.612	10.047
EBT	-4.691	-4.757
Konzernergebnis	-6.348	-5.800
Ergebnis je Aktie in €	-0,03	-0,03
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen	31.03.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	1.284.683	1.272.298
Eigenkapital	63.862	70.210
Eigenkapitalquote	5,0%	5,5%
Liquide Mittel	4.475	10.179
Nettofinanzschulden	1.051.033	1.024.284
Portfoliokennzahlen	31.03.2025	31.12.2024
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (gbv) in Mrd. €	4	4
Anzahl Projekte (Ende März)	10	10

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

ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN DREI MONATE 2025

GATEWAY SCHLIESST DAS ERSTE QUARTAL
MIT EINEM **NEGATIVEN KONZERNERGEBNIS** AB

EBIT IN DEN ERSTEN DREI MONATEN 2025
BEI **-4,7 MIO. €**

BRUTTOENTWICKLUNGSVOLUMEN (GDV) BETRÄGT
ZUM 31. MÄRZ 2025 **3,7 MRD. €**

EBIT ADJUSTED ERREICHT IN DEN
ERSTEN DREI MONATEN 2025 **8,6 MIO. €**

ERGEBNIS JE AKTIE BETRUG
IN DEN ERSTEN DREI MONATEN 2025 **-0,03 €**

GESCHÄFTSJAHR 2025 (VORLÄUFIG) **110-120 MIO. € EBT**
UND **20-30 MIO. € EBIT ADJ.**

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 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 148 Mio. € (zum 31. März 2025) 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 2025) Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von 3,7 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 Gewerbeentwicklungen 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 Gewerbeimmobilienentwicklungen 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

In den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2025 konnten die vorhandenen Projektentwicklungen wie geplant vorangetrieben werden. Der voranschreitende Leistungsfortschritt des Projekts „SoHo Mannheim“ führte zu Umsatzerlösen von 11,2 Mio. €.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns erhöhte sich zum 31. März 2025 leicht um 12,4 Mio. € auf 1.284,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.272,3 Mio. €).

Auf der Aktivseite resultiert der Anstieg im Wesentlichen aus den kurzfristigen Vermögenswerten, die sich um 12,5 Mio. € auf 1.076,3 Mio. € erhöhten. Maßgeblich hierfür war die Zunahme des Vorratsvermögens um 15,6 Mio. €, bedingt durch die laufende Aktivierung von Bauleistungen und Bauzeit-zinsen in Höhe von 22,4 Mio. €, abzüglich des Abgangs von Projektkosten in Höhe von -7,1 Mio. € im Zusammenhang mit dem Forward Sale des Projekts SoHo Mannheim. Zudem erhöhte sich der Bestand der sonstigen finanziellen Vermögenswerte um 2,2 Mio. €, was im Wesentlichen auf den Anstieg der Vertragsvermögenswerte aus Forward Sales, insbesondere im Projekt SoHo Mannheim, zurückzuführen ist. Gegenläufig entwickelte sich der Bestand an liquiden Mitteln, der sich infolge der beschriebenen Cashflows um 5,7 Mio. € auf 4,5 Mio. € verringerte.

Auf der Passivseite beliefen sich die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag auf 183,1 Mio. € (31. Dezember 2024: 180,8 Mio. €). Der überwiegende Teil entfiel auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 144,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 144,3 Mio. €).

Die kurzfristigen Schulden stiegen zum 31. März 2025 auf 1.037,7 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.021,2 Mio. €). Davon entfielen 90,0 Mio. € auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2024: 88,0 Mio. €) sowie 904,3 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2024: 883,2 Mio. €). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus aufgelaufenen Zinsen sowie Zuführungen zu Finanzierungen von Projektentwicklungen. Die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen verminderten sich infolge von Verbräuchen um 4,3 Mio. € auf 15,8 Mio. €.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 31. März 2025 auf 63,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 70,2 Mio. €). Der Rückgang ist auf das negative Konzerngesamtergebnis in Höhe von -6,3 Mio. € zurückzuführen. Aufgrund der gestiegenen Bilanzsumme verringerte sich die Eigenkapitalquote leicht auf 5,0% (31. Dezember 2024: 5,5%).

4. FINANZLAGE

Die in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2025 angefallenen Zahlungsströme führten insgesamt zu einem Rückgang der Zahlungsmittel zum 31. März 2025. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der durch Rückführungen von Verbindlichkeiten geprägt war.

Im Vorjahreszeitraum ergab sich die Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente im Wesentlichen aus der Rückführung der Finanzierung für das Projekt Hamburg Seevestraße in Höhe von 35,0 Mio. €. Die im gleichen Umfang erzielten Mittelzuflüsse aus der Veräußerung des Projekts erhöhten den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der sich jedoch infolge fortschreitender Bauaktivitäten und der damit verbundenen Ausweitung des Vorratsvermögens verringerte.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-14.898	16.792
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-125	2.865
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.320	-23.702
Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-5.703	-4.045
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	10.179	8.121
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	4.475	4.076

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2025 auf -14,9 Mio. € (Q1 2024: 16,8 Mio. €). Der Mittelabfluss resultierte im Wesentlichen aus der Ausweitung des Vorratsvermögens sowie der Tilgung laufender Verbindlichkeiten. Im Vorjahreszeitraum wurde insbesondere durch die Veräußerung des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße in Höhe von 35,0 Mio. € ein positiver Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erzielt.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit war mit -0,1 Mio. € negativ und lag damit unter dem Vorjahreswert von 2,9 Mio. €. Die Auszahlungen resultierten im Wesentlichen aus Investitionen in Renditeimmobilien. Im Vorjahr wurden Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand für ein Projekt der Projektentwicklung SoHo Mannheim erzielt.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit belief sich auf 9,3 Mio. € (Q1 2024: -23,7 Mio. €). Dieser resultierte im Wesentlichen aus der Rückzahlung von Darlehen in Höhe von -5,1 Mio. € sowie Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 14,4 Mio. €. Im Vorjahreszeitraum erfolgten Rückführungen von Darlehensverbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Finanzierung des Projekts Hamburg Seevestraße in Höhe von 25,4 Mio. €.

Insgesamt ergab sich in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2025 eine Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente um -5,7 Mio. €. Die liquiden Mittel beliefen sich somit zum 31. März 2025 auf 4,5 Mio. € nach 10,2 Mio. € zum 31. Dezember 2024.

5. ERTRAGSLAGE

Im ersten Quartal 2025 erzielte der Konzern Umsatzerlöse von 11,5 Mio. € (Q1 2024: 39,2 Mio. €). Diese resultierten im Wesentlichen aus dem Leistungsfortschritt eines Forward-Sale-Vertrags für das Projekt „SoHo Mannheim“ in Höhe von 7,6 Mio. €. Im Vorjahreszeitraum waren die Umsatzerlöse maßgeblich durch den Verkauf des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße mit einem Kaufpreis von 35,0 Mio. € geprägt. Die Umsätze aus Vermietungsleistungen reduzierten sich leicht auf 3,9 Mio. € (Q1 2024: 4,2 Mio. €).

Die Bestandsveränderungen in Höhe von 15,3 Mio. € (Q1 2024: -11,0 Mio. €) setzen sich im Wesentlichen durch laufende aktivierte Bauleistungen und Bauzeitinsen von insgesamt 22,4 Mio. € zusammen. Gegenläufig wirkte sich der Abgang von Projektkosten in Höhe von -7,1 Mio. € des Projekts „SoHo Mannheim“ aus. Im Vorjahr wirkte sich vor allem der Abgang des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße in Höhe von -35,0 Mio. € aus.

Zuzüglich der gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge um 0,4 Mio. € auf 1,1 Mio. € ergab sich eine Gesamtleistung von 27,8 Mio. € (Q1 2024: 28,9 Mio. €).

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 14,3 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 0,3 Mio. € vermindert und setzt sich im Wesentlichen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien von 9,2 Mio. € (Q1 2024: 13,3 Mio. €) sowie Wertberichtigungen von 3,8 Mio. € (Q1 2024: 0,0 Mio. €) und Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien von 1,3 Mio. € (Q1 2024: 1,4 Mio. €) zusammen.

Der Personalaufwand in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2025 erhöhte sich aufgrund von gestiegenen Personalzahlen um 0,4 Mio. € auf 1,3 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen bewegten sich mit 3,6 Mio. € leicht über dem Vorjahresniveau von 3,3 Mio. €. Dabei wurden Wertberichtigungen auf Forderungen von 1,4 Mio. € (Q1 2024: 1,8 Mio. €) erfasst. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY in den ersten drei Monaten des Geschäftsjahres 2025 ein Betriebsergebnis in Höhe von -8,6 Mio. € (Q1 2024: 10,0 Mio. €).

Das Finanzergebnis der ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2025 betrug -13,3 Mio. € (Q1 2024: -14,8 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 15,9 Mio. € (Q1 2024: 18,0 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 2,6 Mio. € (Q1 2024: 3,2 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag bei -4,7 Mio. € (Q1 2024: -4,8 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 1,6 Mio. € (Q1 2024: 1,0 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2025 in Höhe von -6,3 Mio. € (Q1 2024: -5,8 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von -0,03 € (unverwässert, Q1 2024: -0,03 €) beziehungsweise -0,03 € (verwässert, Q1 2024: -0,03 €). Das EBIT adjusted betrug 8,6 Mio. € (Q1 2024: 10,0 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 2024 auf den Seiten 42-50 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 2024 im Abschnitt „2.1 Grundlagen des Konzernabschlusses“ auf Seite 65, „3.7 Liquiditätsrisiko“ auf Seite 87, „8.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ auf Seite 129 sowie die Angaben im Konzernlagebericht 2024 in den Abschnitten „3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken“ auf Seite 45 und „3.2.3 Gesamteinschätzung der Risikolage“ auf Seite 50, 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 2024 auf der Seite 50.

7. PROGNOSEBERICHT

AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 31. März 2026 hat GATEWAY vorläufige und nicht testierte Zahlen für das Geschäftsjahr 2025 kommuniziert.

Auf der Grundlage vorläufiger und noch nicht testierter Zahlen gehen wir davon aus, dass das Geschäftsjahr 2025 voraussichtlich mit einem Ergebnis vor Steuern (EBT) von 110–120 Mio. € und einem EBIT adjusted von 20–30 Mio. € abgeschlossen wird.

Aufgrund der Verkäufe geht der Vorstand von einem sinkenden GDV in 2025 aus.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 31. MÄRZ 2025

IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 31. MÄRZ 2025

AKTIVA

in Tsd. €	31.03.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Sachanlagen	0	0
Renditeimmobilien	113.412	113.300
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	0	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	82.770	85.027
Latente Ertragsteuerforderungen	12.154	12.057
	208.336	210.384
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	910.406	894.739
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.147	2.677
Laufende Ertragsteuerforderungen	128	135
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	17.758	13.691
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	62.852	60.913
Liquide Mittel	4.475	10.179
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	79.580	79.580
	1.076.347	1.061.914
	1.284.683	1.272.298

PASSIVA

in Tsd. €	31.03.2025	31.12.2024
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	186.764	186.764
Kapitalrücklage	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	279.743	285.973
Nicht beherrschende Anteile	-13.514	-13.396
	63.862	70.210
Langfristige Schulden		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	144.235	143.667
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	410	431
Latente Ertragsteuerschulden	38.429	36.741
	183.074	180.839
Kurzfristige Schulden		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	15.777	20.035
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	904.334	883.206
Laufende Ertragsteuerschulden	5.521	6.581
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.989	88.039
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.529	7.159
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	5.117	5.529
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Schulden	10.480	10.600
	1.037.747	1.021.249
	1.284.683	1.272.298

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2025

in Tsd. €	01.01.- 31.03.2025	01.01.- 31.03.2024
	Gesamt	Gesamt
Umsatzerlöse	11.473	39.200
Bestandsveränderungen	15.284	-10.983
Sonstige betriebliche Erträge	1.078	714
Gesamtleistung	27.835	28.932
Materialaufwand	-14.308	-14.650
Personalaufwand	-1.334	-935
Abschreibungen und Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-13	-24
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.568	-3.276
Betriebsergebnis	8.612	-10.047
Zinserträge	2.612	3.226
Zinsaufwendungen	-15.914	-18.030
Finanzergebnis	-13.302	-14.804
Ergebnis vor Ertragsteuern	-4.691	-4.757
Ertragsteuern	-1.658	-1.043
Konzernergebnis	-6.348	-5.800
Sonstiges Ergebnis	0	0
Konzerngesamtergebnis	-6.348	-5.800
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-6.230	-4.473
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	-118	-1.328
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	-0,03	-0,03
Ergebnis je Aktie (verwässert)	-0,03	-0,03

IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2025

in Tsd. €	01.01.– 31.03.2025	01.01.– 31.03.2024*
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzerngesamtergebnis	-6.348	-5.800
Anpassungen		
Wertminderungen (Impairments)	3.813	1.962
Steueraufwendungen	1.658	1.042
Netto-Finanzierungsaufwendungen	13.302	14.800
Veränderungen bei:		
Vorräte	-19.467	11.206
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	1.529	-183
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	699	-247
Nicht finanzielle Vermögenswerte	-1.837	1.827
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	1.932	-668
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-512	84
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-4.258	11
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-685	-1.064
Gezahlte Zinsen	-3.624	-5.978
Erhaltene Ertragsteuern	9	0
Gezahlte Ertragsteuern	-1.110	-200
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-14.898	16.792
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-112	-524
Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand	0	3.389
Erwerb von Sachanlagen	-13	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-125	2.865
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	14.386	17.482
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	-4	-40
Rückzahlungen von Darlehen	-5.062	-41.144
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.320	-23.702
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds	-5.703	-4.045
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	10.179	8.121
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	4.475	4.076

* Vorjahreszahlen teilweise angepasst (siehe Kapitel 5, Korrekturen gemäß IAS 8, Geschäftsbericht 2024)

IFRS-KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2025

in Tsd. €	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital				Nicht beherrschende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
	Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern- ergebnis	Gesamt		
Stand 01.01.2024	186.764	-389.131	408.361	205.994	7.901	213.895
Korrekturen gemäß IAS 8*	0	0	-1.053	-1.053	0	-1.053
Gewinn/Verlust	0	0	-4.473	-4.473	-1.328	-5.800
Stand 31.03.2024	186.764	-389.131	402.836	200.469	6.573	207.042
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

* Der zum 01. Januar 2024 ausgewiesene Anfangsbestand des Eigenkapitals wurde rückwirkend im Rahmen einer Fehlerkorrektur gemäß IAS 8 angepasst. Die dargestellten Vergleichswerte spiegeln die korrigierten Beträge wider, um eine konsistente und vergleichbare Darstellung sicherzustellen.

FINANZKALENDER

30. April 2026	Veröffentlichung Jahresfinanzbericht
29. Mai 2026	Veröffentlichung Quartalsmitteilung (Stichtag Q1)
August 2026	Hauptversammlung (zu den Geschäftsjahren 2024 und 2025)
30. September 2026	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht
30. November 2026	Veröffentlichung Quartalsmitteilung (Stichtag Q3)

IMPRESSUM

Herausgeber

Gateway Real Estate 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

Projektmanagement

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,
Frankfurt am Main

Gestaltung

2dKontor – Apenrade, Dänemark