

25

ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 30. SEPTEMBER



GATEWAY
REAL ESTATE

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN in Tsd. €	01.01.– 30.09.2025	01.01.– 30.09.2024
Ertragskennzahlen		
Umsatzerlöse	33.500	97.734
Gesamtleistung	99.662	105.431
EBIT adj.	34.842	46.397
EBT	134.662	1.832
Konzernergebnis	132.623	473
Ergebnis je Aktie in €	0,71	0,00
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen	30.09.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	1.307.285	1.272.298
Eigenkapital	203.559	70.210
Eigenkapitalquote	15,6%	5,5%
Liquide Mittel	6.165	10.179
Nettofinanzschulden	947.657	969.387
Portfoliokennzahlen	30.09.2025	31.12.2024
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (GBV) in Mrd. €	4	4
Anzahl Projekte (Ende September)	10	10

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

ÜBERBLICK

DRITTES QUARTAL 2025

GATEWAY ERWIRTSCHAFTET IM 3. QUARTAL 2025
EIN **POSITIVES ERGEBNIS**

UMSATZERLÖSE BETRAGEN **33,5 MIO. €**

EBIT ADJUSTED ERREICHT **34,8 MIO. €**

EBT BETRÄGT **134,7 MIO. €**

POSITIVES KONZERNERGEBNIS VON **132,6 MIO. €**

GEWINN JE AKTIE POSITIV BEI **0,71 €**

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 96 Mio. € (zum 30. September 2025) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Gegründet 2006 blickt GATEWAY auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück und entwickelt derzeit (Stand 30. September 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 Gewerbeprojektentwicklungen 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. Darüber hinaus ist auch geplant, Bestandsimmobilien zu veräußern.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf im dritten Quartal 2025 war maßgeblich durch die erfolgreiche Restrukturierung der Finanzierung für die Projektentwicklung Köln geprägt. Nach positivem Abschluss der Verhandlungen hat der Konzern mit sämtlichen Finanzierungspartnern sowie dem Gläubiger der noch offenen Grundstückskaufpreistraten eine umfassende Anpassung der bestehenden Finanzierungsstruktur notariell umgesetzt.

Aus den geänderten Finanzierungsbedingungen und der vereinbarten Prolongation ergibt sich ein Modifikationsergebnis in Höhe von 142,7 Mio. €, das die Ergebnisentwicklung des Berichtszeitraums wesentlich bestimmt und den überwiegenden Anteil am Konzernergebnis von 132,6 Mio. € ausmacht.

Die operativen Projektentwicklungen wurden im Berichtszeitraum planmäßig fortgeführt. Für das Projekt SoHo Mannheim wurden Umsatzerlöse von 22,7 Mio. € realisiert.

Zudem wurden am 29. Juli 2025 89,9% der Anteile an der muc Airport Living GmbH zu einem Kaufpreis von insgesamt 20 Tsd. € veräußert und die Gesellschaft entkonsolidiert.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns zum 30. September 2025 erhöhte sich um 35,0 Mio. € auf insgesamt 1.307,3 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2024 (1.272,3 Mio. €).

Auf der Aktivseite stiegen die kurzfristigen Vermögenswerte um 32,9 Mio. € auf 1096,7 Mio. €. Grund hierfür ist vor allem die Ausweitung des Vorratsvermögens um 53,5 Mio. €, vor allem bedingt durch aktivierte Zinsen in Höhe 33,7 Mio. € und fortschreitende Bauaktivitäten von 38,2 Mio. €, sowie die Veränderung der geleisteten Anzahlungen in Höhe von 6,1 Mio. €, abzüglich Wertberichtigungen in Höhe -3,8 Mio. € sowie des Abgangs von Projektkosten im Rahmen der Forward-Sale-Bilanzierung des Projektes SoHo Mannheim in Höhe von -21,3 Mio. €. Durch den Verkauf der Renditeimmobilie Halbergmoos im Rahmen eines Share Deals reduzierten sich die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte um 14,6 Mio. €. Die liquiden Mittel verminderten sich um 4,0 Mio. € auf 6,2 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich leicht um 2,1 Mio. € auf 210,6 Mio. €, was vor allem auf laufende Zinsen zurückzuführen ist. Die sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich entsprechend um 1,1 Mio. € auf 84,3 Mio. €.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 275,6 Mio. € (31. Dezember 2024: 180,8 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 172,2 Mio. € (31. Dezember 2024: 143,7 Mio. €) entfiel. Aufgrund von Prolongationsvereinbarungen zum 30. Juni 2025 wurden kurzfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 159,2 Mio. € in die langfristigen Schulden umgegliedert. Entgegengesetzt ergaben sich auch Umgliederungen von den langfristigen Finanzverbindlichkeiten in die kurzfristigen in Höhe von 73,3 Mio. €. Zudem führten die vereinbarte Zins-erlass sowie die Prolongation wesentlicher Kreditbedingungen zu einem positiven Modifikationsergebnis in Höhe von 143,2 Mio. €. Dieses wurde im Finanzergebnis unter den Zinserträgen erfasst und führte zu einer Reduktion der langfristigen Finanzverbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 30. September 2025 insgesamt 828,1 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.021,2 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 770,7 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2024: 828,3 Mio. €). Die Verminderung der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um 112,5 Mio. € resultiert vor allem aus der oben genannten Anpassung von Fristigkeiten. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich um 63,1 Mio. € auf 24,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 88,0 Mio. €), durch Umgliederungen in die langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aufgrund von Prolongationsvereinbarungen sowie durch den Ausgleich von projektbezogenen Eingangsrechnungen. Die kurzfristigen Rückstellungen verminderten sich um 3,8 Mio. € auf 16,3 Mio. €.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 30. September 2025 auf 203,5 Mio. € (31. Dezember 2024: 70,2 Mio. €). Der Anstieg resultiert aus dem positiven Konzerngesamtergebnis in Höhe von 132,6 Mio. €. Aufgrund der erhöhten Bilanzsumme belief sich die Eigenkapitalquote des Konzerns zum 30. September 2025 auf 15,6%.

4. FINANZLAGE

Die in den ersten neun Monaten 2025 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einem Rückgang der Zahlungsmittel zum 30. September 2025, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus der operativen Geschäftstätigkeit, der nur teilweise durch den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgeglichen werden konnte. Im Vorjahreszeitraum führten die Ein- und Auszahlungen insgesamt zu einem Rückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von 3,5 Mio. €. Wesentlicher Einflussfaktor waren Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit im Zusammenhang mit der Rückführung der Finanzierung des Projekts Hamburg Seevestraße in Höhe von 35,0 Mio. €. In gleicher Höhe flossen Mittel aus der entsprechenden Veräußerung im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit zu. Diese Mittelzuflüsse wurden jedoch durch fortschreitende Bauaktivitäten und den damit verbundenen Anstieg des Vorratsvermögens reduziert.

— VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2025	01.01.– 30.09.2024
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-35.000	-12.314
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	340	-11.772
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	30.648	20.563
Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-4.012	-3.524
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	10.179	8.121
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	6.165	4.597

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2025 -35,0 Mio. €. Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhten sich die Mittelabflüsse deutlich um 22,7 Mio. €. Die Ausweitung des Vorratsvermögens betrug in den ersten neun Monaten 2025 -57,3 Mio. € (9M 2024: -1,1 Mio. €). Gegenläufig wirkten geringere Zinszahlungen in Höhe von -17,2 Mio. €, was einem Rückgang um 7,8 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode entspricht. Im Vergleich zur starken Ausweitung des Vorratsvermögens standen Mittelzuflüsse aus Veränderungen bei sonstigen finanziellen Vermögenswerten von 5,0 Mio. €.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich im Wesentlichen auf Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien (-0,9 Mio. €). In der Vorjahresperiode lagen die Auszahlungen für Renditeimmobilien mit -18,5 Mio. € deutlich höher und bezogen sich auf die Bestandsimmobilie SoHo Mannheim. Gegenläufig wirkten sich im Vorjahr Einzahlungen aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie in Duisburg in Höhe von 6,8 Mio. € aus.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug 30,6 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vorjahreswert (20,5 Mio. €). Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 54,1 Mio. € standen Rückzahlungen von -23,4 Mio. € gegenüber. In der Vorjahresperiode waren die Einzahlungen aus der Kreditaufnahme mit 98,2 Mio. € erheblich höher. Diese Mittel dienten vor allem der Finanzierung fortschreitender Bauaktivitäten für die Projektentwicklung SoHo Mannheim sowie für die Berliner Projektentwicklungen im Bereich Gewerbeimmobilien. Gegenläufig wirkten sich Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 23,4 Mio. € aus, insbesondere die Rückführung der Darlehensverbindlichkeit im Zusammenhang mit der Finanzierung des Projekts Hamburg Seevestraße (25,4 Mio. €).

Die Nettoabnahme betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows in den ersten neun Monaten insgesamt 4,0 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 6,2 Mio. € zum 30. September 2025 zurückgingen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 hatten die liquiden Mittel 10,2 Mio. € betragen.

5. ERTRAGSLAGE

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2025 erwirtschaftete der Konzern Gateway Real Estate AG Umsatzerlöse von insgesamt 33,5 Mio. € (9M 2024: 97,7 Mio. €). Diese resultieren vor allem aus den Erlösen des Forward Sales für das Baufeld 10 des Projektes SoHo Mannheim in Höhe von 22,7 Mio. € und Vermietungsleistungen in Höhe von 10,7 Mio. €.

Die Bestandsveränderungen in Höhe von 50,4 Mio. € (9M 2024: 12,9 Mio. €) setzen sich im Wesentlichen aus laufenden aktivierten Bauleistungen und Bauzeitinsen von insgesamt 71,9 Mio. € zusammen. Gegenläufig wirkte sich der Abgang von Projektkosten in Höhe von -21,3 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 im Wesentlichen durch Wertaufholungen von Forderungen von 3,1 Mio. € und Erträgen aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten von 9,9 Mio. € um insgesamt 3,8 Mio. € auf 15,6 Mio. € (9M 2024: 11,8 Mio. €) gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge ergab sich eine Gesamtleistung von 99,7 Mio. € (9M 2024: 105,4 Mio. €).

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 43,8 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 1,9 Mio. € reduziert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (40,4 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (3,4 Mio. €). Der Personalaufwand erhöhte sich in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2025 um 1,4 Mio. € auf 4,5 Mio. €. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrug -0,3 Mio. €. Im Vorjahr be-

trugen die Anpassung noch 3,8 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 16,1 Mio. € (9M 2024: 14,0 Mio. €) und enthalten Wertminderungen auf Darlehensforderungen in Höhe von 4,1 Mio. € (9M 2024: 6,9 Mio. €). Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2025 ein Betriebsergebnis in Höhe von 34,8 Mio. € (9M 2024: 46,4 Mio. €).

Das Finanzergebnis in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2024 betrug 99,8 Mio. € (9M 2024: -44,6 Mio. €) und beinhaltet das Modifikationsergebnis aus der Anpassung wesentlicher Kreditbedingungen der Finanzierung für das Projekt Borussia Köln Deutz in Höhe von 143,2 Mio. € und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 51,0 Mio. € (9M 2024: 53,4 Mio. €). Den Zinsaufwendungen von 41,0 Mio. € (9M 2024: 53,4 Mio. €) stehen Zinserträge in Höhe von 7,7 Mio. € (9M 2024: 8,8 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) ist aufgrund der oben beschriebenen Effekte auf 134,7 Mio. € gestiegen (9M 2024: 1,8 Mio. €). Nach Berücksichtigung der Ertragsteuern von 2,0 Mio. € (9M 2024: -1,4 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 132,6 Mio. € (9M 2024: 0,5 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,71 € (unverwässert, 9M 2024: 0,00 €) beziehungsweise 0,71 € (verwässert, 9M 2024: 0,00 €). Das EBIT adjusted betrug 34,8 Mio. € (9M 2024: 46,4 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 Gesamtschätzung 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.

Angesichts der Geschäftsentwicklung in den ersten neun Monaten des Jahres 2025 hält der Vorstand an der Prognose fest.

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

KONZERNZWISCHEN- ABSCHLUSS

ZUM 30. SEPTEMBER 2024

IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 30. SEPTEMBER 2025

AKTIVA

in Tsd. €	30.09.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	0	0
Sachanlagen	0	0
Renditeimmobilien	113.828	113.300
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	0	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	84.299	85.027
Latente Ertragsteuerforderungen	12.440	12.057
	210.567	210.384
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	948.245	894.739
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	817	2.677
Laufende Ertragsteuerforderungen	29	135
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	16.542	13.691
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	59.920	60.913
Liquide Mittel	6.165	10.179
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	65.000	79.580
	1.096.718	1.061.914
	1.307.285	1.272.298

PASSIVA

in Tsd. €	30.09.2025	31.12.2024
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	186.764	186.764
Kapitalrücklage	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	419.965	285.973
Nicht beherrschende Anteile	-14.039	-13.396
	203.559	70.210
Langfristige Schulden		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	172.212	143.667
Latente Ertragsteuerschulden	39.002	36.741
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	338	431
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	64.097	0
	275.649	180.839
Kurzfristige Schulden		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	16.280	20.035
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	770.717	883.206
Laufende Ertragsteuerschulden	3.765	6.581
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	24.939	88.039
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	10.556	7.159
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	1.805	5.629
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Schulden	0	10.600
	828.077	1.021.249
	1.307.285	1.272.298

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2025

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2025	01.01.– 30.09.2024
	Gesamt	Gesamt
Umsatzerlöse	33.500	97.734
Bestandsveränderungen	50.542	-4.131
Sonstige betriebliche Erträge	15.620	11.828
Gesamtleistung	99.662	105.431
Materialaufwand	-43.816	-45.731
Personalaufwand	-4.544	-3.135
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	-323	3.823
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-45	-32
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.092	-13.958
Betriebsergebnis	34.842	46.397
Zinserträge	150.851	8.801
Zinsaufwendungen	-51.031	-53.366
Finanzergebnis	99.820	-44.565
Ergebnis vor Ertragsteuern	134.662	1.832
Ertragsteuern	-2.039	-1.359
Konzernergebnis	132.623	473
Sonstiges Ergebnis	0	0
Konzerngesamtergebnis	132.623	473
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	133.992	557
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	-1.369	-84
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,71	0,00
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,71	0,00

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2025

in Tsd. €	01.07.– 30.09.2025	01.07.– 30.09.2024
	Gesamt	Gesamt
Umsatzerlöse	9.046	54.390
Bestandsveränderungen	19.889	-17.020
Sonstige betriebliche Erträge	3.718	10.892
Gesamtleistung	32.653	48.261
Materialaufwand	-17.532	-17.126
Personalaufwand	-1.394	-992
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	0	6.558
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	1	19
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.707	-4.816
Betriebsergebnis	11.021	31.903
Zinserträge	2.500	2.736
Zinsaufwendungen	-12.230	-18.295
Finanzergebnis	-9.730	-15.559
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.291	16.344
Ertragsteuern	100	-676
Konzernergebnis	1.391	15.668
Sonstiges Ergebnis	0	0
Konzerngesamtergebnis	1.391	15.668
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	1.632	14.462
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	-241	1.206
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,71	0,08
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,71	0,08

IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2025

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2025	01.01.– 30.09.2024
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzerngesamtergebnis	132.623	473
Anpassungen		
Abschreibungen auf Sachanlagen	0	0
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	323	-3.823
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-2.703	-16
Wertminderungen (Impairments)	3.846	6.921
Übriges Finanzergebnis	0	17
Steueraufwendungen	2.040	1.959
Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen	1	0
Verlust aus dem Verkauf vollkonsolidierter Unternehmen	718	0
Netto-Finanzierungsaufwendungen	-99.820	44.549
Veränderungen bei:		
Vorräte	-57.306	-1.063
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	1.759	-142
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	4.967	-18.171
Nicht finanzielle Vermögenswerte	992	662
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten	931	-41.110
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-3.809	186
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-3.755	-33
Veränderungen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.295	23.508
Gezahlte Zinsen	-17.232	-24.984
Erhaltene Ertragsteuern	108	130
Gezahlte Ertragsteuern	-2.978	-1.377
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-35.000	-12.314
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (Immobilien)	0	6.800
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-851	-18.521
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	0	-2
Erwerb von Sachanlagen	-16	-49
Veräußerung konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegebener liquider Mittel	1.205	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	340	-11.772
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	54.075	98.175
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	-16	-86
Rückzahlungen von Darlehen	-23.411	-77.526
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	30.648	20.563
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds	-4.012	-3.524
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	10.179	8.121
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	6.165	4.597

IFRS-KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 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	-1.503	0	-1.503
Gewinn/Verlust	0	0	558	558	-85	473
Stand 30.09.2024	186.764	-389.131	407.866	205.499	7.816	213.315
Stand 01.01.2025	186.764	-389.131	285.973	83.606	-13.396	70.210
Gewinn/Verlust	0	0	133.992	133.992	-1.369	132.623
Veränderung des Konsolidierungskreises/ Anteilsveräußerung	0	0	0	0	726	726
Stand 30.09.2025	186.764	-389.131	419.965	217.958	-14.039	203.559

* 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