

GESCHÄFTSBERICHT 2018

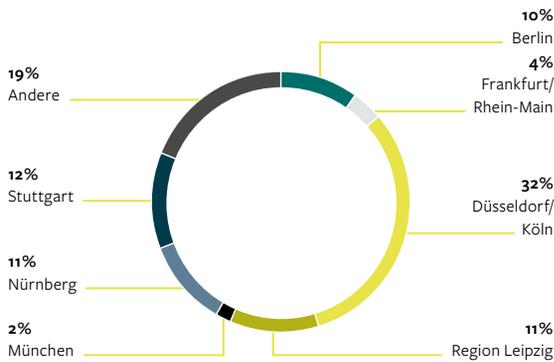


AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen

in Tsd. €	2018	2017	Veränderung in %
Umsatzerlöse	18.568	6.937	+167,67
Sonstige betriebliche Erträge	24.010	9.738	+146,56
Wertänderung von Renditeimmobilien	9.900	0	-
EBIT (adjusted)	73,3	15,9	+361,00
Konzernergebnis	33.248	6.936	+379,35
Ergebnis je Aktie	0,22	0,04	+450,00
Bilanzsumme	798.616	208.817	+282,45
Eigenkapital	148.425	17.152	+765,35

Gewerbeimmobilien



Wohnimmobilien



WERTE ENTWICKELN



ÜBER UNS

Die Gateway Real Estate AG ist einer der führenden Entwickler von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland. Wir fokussieren uns deutschlandweit auf sieben Regionen mit einer starken Nachfrage nach hochwertigen Immobilien.

Bei der Entwicklung deckt die Gateway Real Estate AG mit ihren Tochtergesellschaften die gesamte Wertschöpfungskette von der Akquise von Grundstücken und Projekten über die Entwicklung und den Bau bis hin zum Verkauf der Objekte ab. Ergänzend dazu verfügen wir über ein exzellentes Netzwerk und etablierte Partnerschaften. Für unsere Aktionäre generieren wir so attraktive Renditen.

INHALT

02	Vorstandsvorwort	94	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
06	Unternehmensprofil	96	Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2018
20	Die GATEWAY-Aktie	100	Finanzkalender/Impressum
22	Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2018		



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

die vergangenen Monate standen im Zeichen einer Neuausrichtung der Gateway Real Estate AG. Wir haben unser Geschäftsmodell überarbeitet und das Unternehmen neu aufgestellt. Jetzt sind wir einer der führenden Entwickler von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland. Und mit der erfolgreichen Kapitalerhöhung, einer Umplatzierung von Anteilen unseres Großaktionärs und dem Wechsel in das Qualitätssegment Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse haben wir die erste Phase erfolgreich abgeschlossen. Damit können wir uns jetzt auf das operative Geschäft und die Realisierung unserer Projektpipeline konzentrieren.

Die GATEWAY heute ist ein anderes Unternehmen als die GATEWAY zu Beginn des vergangenen Jahres: Wir sind ein attraktiver, börsennotierter Immobilienentwickler mit einer klaren, auf Wachstum ausgerichteten Strategie und gehören zu den relevanten Größen im Markt. Daher nur ein paar kurze Erläuterungen zum vergangenen Geschäftsjahr. Im Jahr 2018 haben

MANFRED HILLENBRAND

Gutachter für Grundstücke, Mieten und Pachten
sowie Master of Corporate Real Estate
Vorstand (CEO)

Mitglied des Vorstandes seit 2016 und zuständig für das operative Geschäft, den Ankauf und die Portfoliooptimierung | Mehr als 25 Jahre Immobilienerfahrung im gewerblichen Investmentbereich mit einem Transaktionsvolumen von über 5 Mrd. € | Tätigkeiten als Gründer und Gesellschafter internationaler Unternehmen

TOBIAS MEIBOM

Dipl.-Kfm. und Steuerberater
Vorstand (CFO)

Mitglied des Vorstandes seit 2011 und zuständig für die Bereiche Finanzen, IR, Kapitalmarkt und Steuern | Mehr als 20 Jahre Branchenerfahrung | Vorstandsfunktionen bei börsennotierten Immobilienunternehmen und Privatbanken

wir ein angepasstes EBITDA, Ergebnis inklusive des Ergebnisses aus assoziierten Unternehmen vor Steuern und Abschreibungen, von 73 Mio. € erzielt. Das Ergebnis vor Steuern lag bei rund 42 Mio. €. Ein Anstieg gegenüber dem Vorjahr von ca. 68 Prozent, der aus der Integration der Development Partner AG und dem erfolgreichen Abverkauf von Bestandsimmobilien resultiert. Das Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2018 stieg um rund 17 Mio. € auf rund 33 Mio. €, was einem Anstieg von rund 100 Prozent gegenüber dem Vorjahreswert von 16,7 Mio. € entspricht.

Viel wichtiger für unser Geschäftsmodell aber sind die folgenden Zahlen: Unser aktuelles Portfolio für Entwicklungsprojekte hat ein Gross Development Volume von rund 4,1 Mrd. €. Zusätzlich haben wir eine Akquisitionspipeline über rund 1,4 Mrd. €. Wir erwerben Grundstücke, auf denen wir Gewerbe- und Wohnimmobilien entwickeln. Diese Immobilien verkaufen wir dann an institutionelle Investoren weiter. Dabei ist der Verkauf in



„Jetzt sind wir einer der führenden Entwickler von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland.“

— Manfred Hillenbrand, Vorstand (CEO)

jedem Stadium der Immobilienentwicklung möglich. Unsere Stärken sind dabei, dass wir nicht nur die gesamte Wertschöpfungskette abdecken, sondern dass wir gleichermaßen über einen exzellenten Zugang zu Grundstücken und zu potenziellen Käufern von Immobilien verfügen. Die bereits realisierten Projekte sind dafür der beste Beweis. Wir wollen hier nur eines der markanten Krankenhäuser in direkter Rheinlage in Köln nennen oder unser Neubauprojekt „GATEWAY“ in Düsseldorf am Kennedydamm.

Mit dem Geschäftsmodell des Immobilienentwicklers verändert sich auch unsere Ertragsstruktur. Als Entwickler profitieren wir beim Verkauf von Projekten von hohen Cashflow-Zuflüssen und attraktiven Margen. Für unsere Aktionäre planen wir in Zukunft die Ausschüttung einer Dividende.

Mit unseren Entwicklungen von Wohn- und Gewerbeimmobilien konzentrieren wir uns auf sieben Städte und ausgewählte Metropolregionen in Deutschland. In diesen Städten und Regionen sehen wir auf absehbare Zeit eine hohe Nachfrage nach Immobilien in beiden Märkten.

Unsere Aktionäre haben von der Neuausrichtung des Geschäftsmodells profitiert. So stieg der Aktienkurs seit dem 1. Januar 2018 um 20 Prozent auf 3,96 € zum 30. April 2019. Mit den bereits erwähnten Kapitalmarkttransaktionen im ersten Quartal 2019 hat sich die Anzahl der Aktien um 10 Prozent erhöht. Da gleichzeitig der Großaktionär einen Teil seiner Aktien an institutionelle Investoren verkauft hat, profitiert die Aktie von einem deutlichen Anstieg des Freefloats, also der frei handelbaren Aktien. Dieser liegt nun bei rund 25,8 Prozent. Zeitgleich haben wir den Wechsel in den Prime Standard vollzogen. Wir erfüllen damit künftig die höchsten Transparenz-anforderungen der Frankfurter Börse. Mit der Mitgliedschaft im Prime Standard erhöhen wir aber auch die Wahrnehmung der GATEWAY-Aktie

„Mit der Mitgliedschaft im Prime Standard erhöhen wir auch die Wahrnehmung der GATEWAY-Aktie bei nationalen und internationalen Investoren.“

— Tobias Meibom, Vorstand (CFO)



bei nationalen und internationalen Investoren. So haben wir unsere Aktionärsbasis auf nationale, europäische und auf Anleger aus Übersee, insbesondere den USA, erweitert.

Die umgesetzten Maßnahmen und Veränderungen werden zu einer höheren Profitabilität und einem stärkeren Wachstum der Gateway Real Estate AG beitragen. Bereits in diesem Jahr erwarten wir Entsprechendes für Umsatzerlöse und Ergebnis. Zugleich gehen wir davon aus, dass wir aus unserer Akquisepipeline weitere Projekte in die Entwicklungspipeline überführen können.

Die Gateway Real Estate AG hat sich in den vergangenen Monaten fundamental neu aufgestellt. Wir sind jetzt ein führender Entwickler von Gewerbe- und Wohnimmobilien und profitieren von der unverändert hohen Nachfrage nach Immobilien. Unsere Position innerhalb der Branche werden wir gezielt weiter ausbauen. Wir freuen uns, wenn Sie uns auf diesem Weg auch in Zukunft begleiten, und danken für Ihr Vertrauen. Ein Dank gilt auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit ihrem Engagement diese Veränderung unterstützen und mit Leben füllen. Und wir danken unseren Geschäftspartnern, mit denen wir gemeinsam diesen Erfolg realisieren.

Mit freundlichen Grüßen

Manfred Hillenbrand

Tobias Meibom

UNTERNEHMENSPROFIL





4,1

Mrd. GDV

GDV ist der Bruttoentwicklungswert, d.h. der erwartete Wert, den eine Entwicklungsimmobilie bei normalem Verkauf oder normaler Vermietung auf dem freien Markt an einen willigen Käufer erzielen würde.

UNSER MARKT

Die Gateway Real Estate AG entwickelt Immobilien für den Gewerbe- und Wohnimmobilienmarkt. Dabei fokussieren wir uns auf die TOP-7-Städte der Bundesrepublik. Der Grund dafür ist offensichtlich: Zwischen 2007 und 2016 ist die Bevölkerung in den wichtigsten deutschen Metropolregionen mit einer durchschnittlichen Rate von rund 9,5 Prozent deutlich gewachsen. Analysten erwarten, dass dieses Wachstum mindestens bis 2030 anhält. Hinzu kommt der Trend zur Urbanität. Im Jahr 2000 lebten 73 Prozent der deutschen Bevölkerung in städtischen Gebieten. Bis 2030 wird dieser Prozentsatz voraussichtlich auf 79 steigen.

GEWERBEIMMOBILIEN

Der Markt für Gewerbeimmobilien in Deutschland ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen und zeichnet sich durch hohe Stabilität aus. Die steigende Nachfrage nach Büroimmobilien wird beispielsweise von der Stärke des Dienstleistungssektors, den steigenden Beschäftigungszahlen und der Zunahme der Erwerbsbevölkerung bestimmt. So wächst die Zahl der Büroangestellten jedes Jahr um 1 Prozent, wobei die TOP-7-Städte in den kommenden Jahren voraussichtlich zwischen 4,5 Prozent und 5,9 Prozent mehr Büroangestellte anziehen werden. Auch hier spielt der Trend zur Urbanität eine wichtige Rolle. Mit der steigenden Nachfrage nach Büroimmobilien haben sich die Durchschnittsmieten für Büroflächen in 27 mittelgroßen regionalen Wirtschaftszentren in Deutschland erhöht oder verharrten auf sehr hohem Niveau. Auch hier entspricht das Angebot an neuen Objekten nicht der Nachfrage.

WOHNIMMOBILIEN

Der Wohnimmobilienmarkt wird von einer steigenden Nachfrage nach Wohnungen beeinflusst. So gehen aktuelle Prognosen davon aus, dass die Zahl der deutschen Haushalte von rund 41,3 Millionen im Jahr 2017 bis auf 43,2 Millionen im Jahr 2035 steigen wird, was insbesondere mit der steigenden Zahl an Einpersonenhaushalten zusammenhängt. Der Trend zur Urbanisierung und zu Singlehaushalten wird auf absehbare Zeit zu einem deutlichen Anstieg des Wohnungsbedarfs führen. Dem steht ein nur unzureichendes Angebot entgegen und die Zahl der abgeschlossenen Bauprojekte für Wohnimmobilien kann die Nachfragerückstände nicht füllen. Zudem steigt die Diskrepanz zwischen Baugenehmigungen und fertiggestellten Wohnungseinheiten, was allein 2017 in Deutschland zu einem Fehlen von 738.000 Wohneinheiten führte. Entsprechend dynamisch entwickeln sich auf der anderen Seite die Preise für Wohnimmobilien in urbanen Regionen.

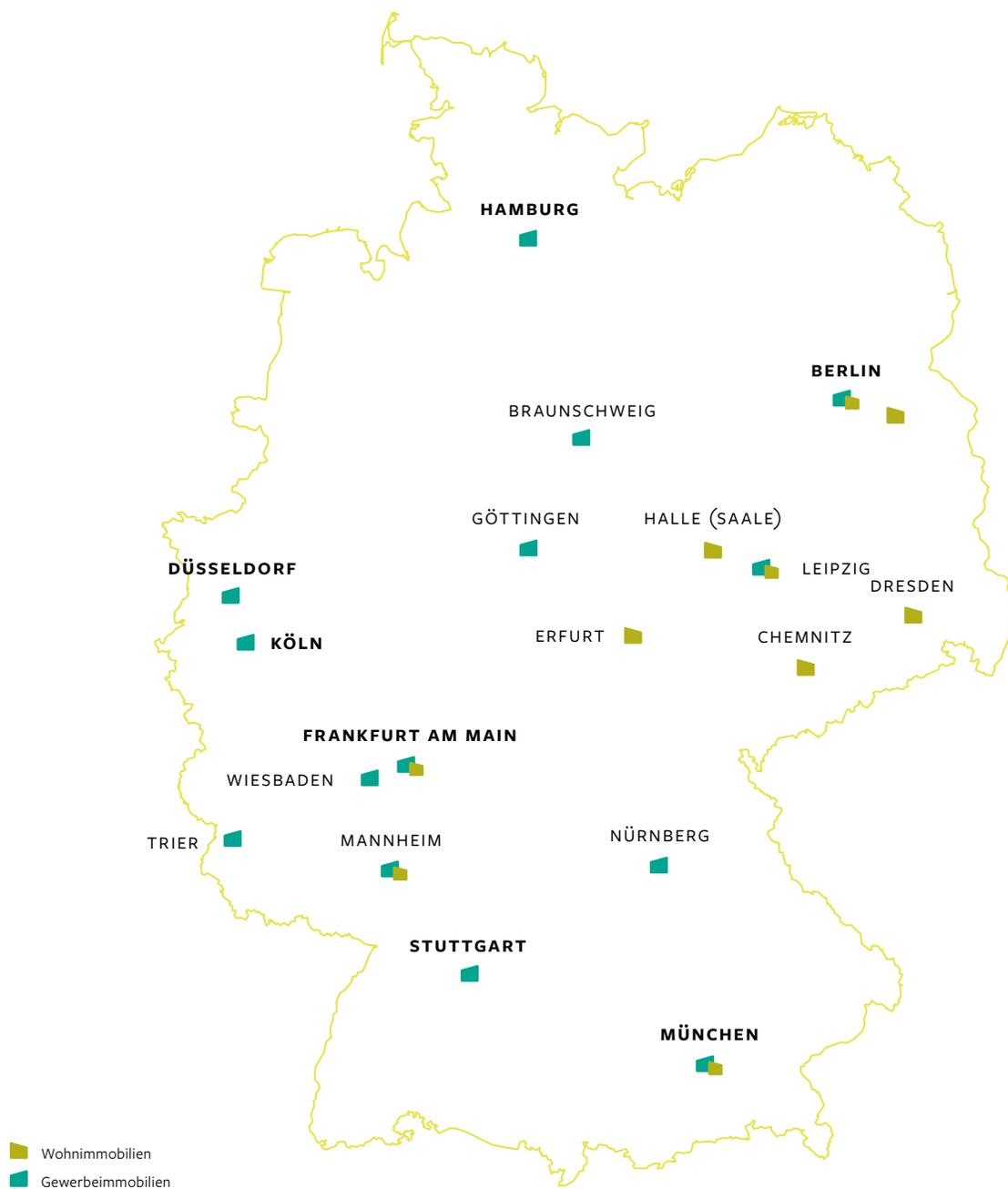


DÜSSELDORF, THE FIVE

Nutzungsart Büro

TOP STANDORTE

Mit unseren Entwicklungsprojekten im Bereich Gewerbe- und Wohnimmobilien konzentrieren wir uns auf TOP-Standorte in Deutschland. Dazu gehören die TOP-7-Metropolen und ausgewählte wachstumsstarke Regionen.

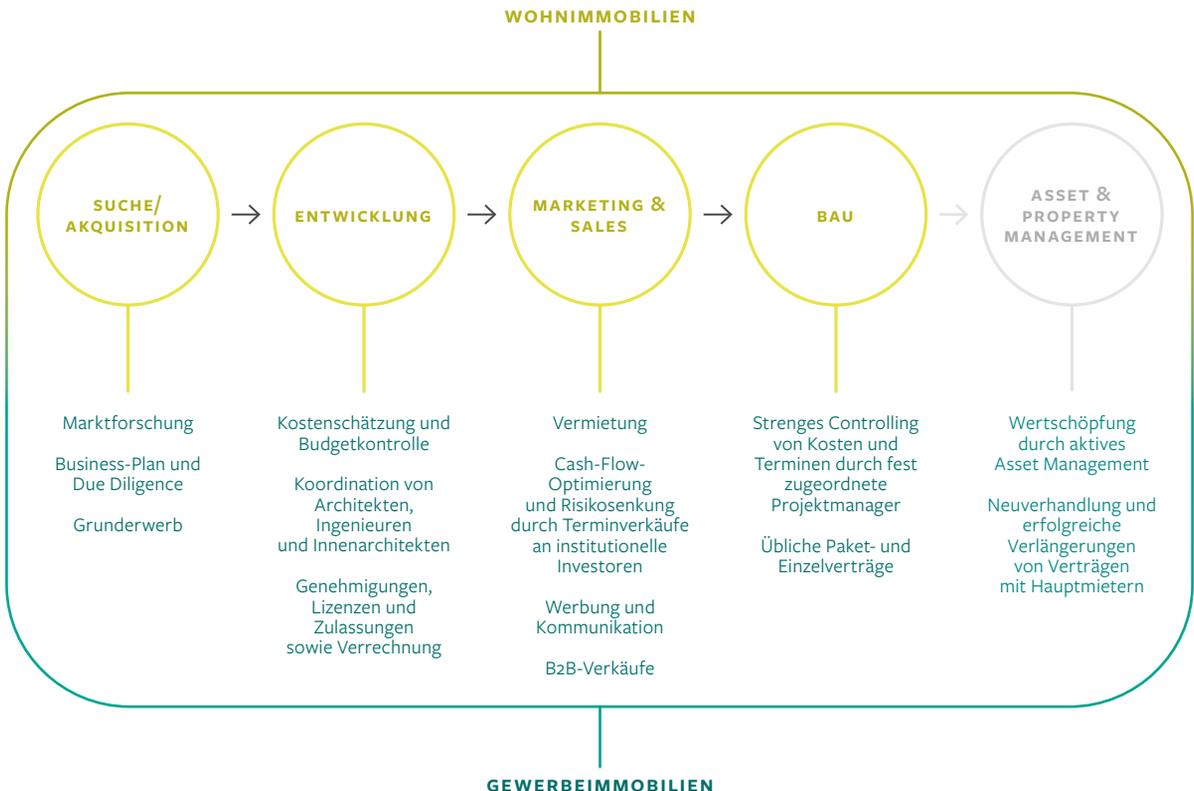


UNSER GESCHÄFTSMODELL UND UNSERE STRATEGIE

Im Bereich der Immobilienentwicklung verfolgen wir ein ganzheitliches Geschäftsmodell, das die wichtigsten Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojektes abdeckt:

- die Identifizierung, die Beschaffung und den Erwerb von Immobilien und Grundstücken,
- die Planung und Steuerung des Entwicklungsprozesses und die Einholung von Genehmigungen, Lizenzen und Zulassungen,
- das Marketing und den Verkauf der Immobilien überwiegend an institutionelle Investoren,
- die Koordination von Bauaktivitäten sowie
- das Angebot von Asset und Property Management nach Abschluss eines Entwicklungsprojektes.

Bei der Umsetzung unseres Geschäftsmodells bauen wir auf wichtige Kompetenzen. Dazu gehörten die ausschließliche Fokussierung auf den attraktiven deutschen Markt und die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Dabei setzen wir auf den ganzheitlichen Ansatz unseres Geschäftsmodells, in dem wir alle wichtigen Stufen der Wertschöpfungskette selbst abdecken. Ergänzt wird dieses durch ein starkes Vertriebsnetz. Unser künftiges Wachstum resultiert aus einem sehr attraktiven Projektportfolio. Zudem verfügen wir über eine umfangreiche Akquisitionspipeline für weitere Projekte. Dieses künftige Wachstum untermauern wir bereits heute mit einer soliden Erfolgsbilanz von profitablen abgeschlossenen Projekten.



Nachhaltiger Erfolg in der Projektentwicklung gründet auf einer frühzeitigen und realistischen Chancen- und Risikobewertung von Projekten. Bei neuen Projekten legen wir daher großen Wert auf ein ausgewogenes Risiko-Chancen-Profil. Dieses beginnt bei uns mit der frühzeitigen und realistischen Bewertung der Projekte zu Beginn der Realisierungsphase. Das Projekt muss unseren Renditeanforderungen entsprechen. Bereits in der Transaktionsphase zielen wir darauf ab, durch einerseits hohe Vorvermietungsquoten bei der Gewerbeimmobilienentwicklung sowie andererseits Forward-Verkäufe in der Wohnimmobilienentwicklung frühzeitig Transaktionssicherheit herzustellen und langfristige Cashflows zu erzielen. Über den gesamten Prozess ist es dann notwendig, dass die Prozesse optimal auf die spezifischen Projektanforderungen abgestimmt sind.

UNSERE STRATEGIE

Unsere Strategie ist prägnant und klar formuliert: Wir wollen unsere Position als einer der führenden Entwickler von Wohn- und Gewerbeimmobilien nachhaltig ausbauen.

Zu den entsprechenden Kernelementen dieser Strategie gehören:

- Stärkung der Präsenz in den TOP-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) und in bedeutenden mittelgroßen deutschen Städten
- Ausgewogenheit und Diversifikation des Entwicklungsprojektportfolios
- Ausbau und Auffüllung des Entwicklungsprojektportfolios durch neue, attraktive Grundstücke
- Optimierung der Finanzierungsstruktur durch die Nutzung von verschiedenen Finanzierungsquellen

Auf diesem Weg planen wir eine attraktive EBITDA-Marge von 25 Prozent auf Projektebene.

GEWERBEIMMOBILIENENTWICKLUNG

Unsere Aktivitäten in Bezug auf Gewerbeimmobilien werden im Segment Gewerbeimmobilienentwicklung zusammengefasst. Wir verfügen über eine starke Erfolgsbilanz bei der Entwicklung von Gewerbeimmobilienprojekten, zu denen verschiedene bekannte Objekte wie z. B. eines der „Kranhäuser“ in Köln gehören. Unser Ziel ist es, attraktive und hochwertige Bürogebäude mit moderner Architektur und flexiblen Nutzungsformaten zu entwickeln.

Wir sind aber auch Experten für die Entwicklung von gemischt genutzten Gebäuden (d. h. beispielsweise Gebäuden mit Einzelhandelsgeschäften im Erdgeschoss sowie Büros und Wohneinheiten in den darüberliegenden Stockwerken), die sich typischerweise in Innenstadtlagen und Fußgängerzonen in Stadtzentren befinden. Im Frühjahr 2019 betrug der GDV der Entwicklungsprojekte für Gewerbeimmobilien rund 1,4 Milliarden oder rund 37 Prozent des gesamten Entwicklungsprojektportfolios.

Bereits heute finden sich über 50 Prozent unseres Gewerbeimmobilienportfolios in den TOP-7-Städten.

WOHNIMMOBILIENENTWICKLUNG

Im Segment Wohnimmobilienentwicklung konzentrieren wir unsere Entwicklungsaktivitäten auf ausgewählte Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern. Wir haben eine hohe Kompetenz im Neubau von mittelgroßen Mehrfamilienhäusern für modernes Wohnen sowie von gemischt genutzten Immobilien und Grundstücken entwickelt. Neben unserem eigenen Entwicklungsteam für Wohnungsbauprojekte arbeiten wir in diesem Markt mit ausgewählten Partnern zusammen, die beispielsweise über lokale Expertise und Netzwerke verfügen.

UNSER TRACK RECORD

ENTWICKELTE UND VERKAUFTE OBJEKTE

KÖLN, KRANHAUS EINS

Nutzungsart Büro

Nutzfläche 16.000 qm

Am vielversprechenden Standort des Rheinauhafens in Köln engagierte sich GATEWAY bereits früh mit impulsgebenden und prägenden Projekten. Darunter ist auch das Kranhaus EINS, das die Initialzündung für ein Ensemble von drei Gebäuden war und weithin höchste Sichtbarkeit genießt. Das Kranhaus EINS wurde im Jahr 2008 fertiggestellt und konnte bereits in einem frühen Projektstadium an die ivg Institutional Funds GmbH, Wiesbaden, veräußert werden. Im Jahr 2009 erhielt das Gebäude in Cannes den begehrten MIPIM Award als beste gewerbliche Projektentwicklung des Jahres.





DÜSSELDORF, DOCK/PEC

Nutzungsart Büro

Nutzfläche 15.300 qm

Nutzfläche Büro/Event (PEC) 6.800 qm

Nutzfläche Büro (DOCK) 8.500 qm

Der Düsseldorfer Medienhafen ist ein Boom-Standort, den internationale Architekten und internationale Unternehmen gleichermaßen prägen. GATEWAY entwickelte hier die beiden Bürogebäude PEC (Port Event Center) und DOCK (Düsseldorf Office Center Kaistraße) gemeinsam mit den Architekten Jo Coenen, Maastricht, und Norbert Wansleben, Köln. Insbesondere die anspruchsvolle Integration historischer Architektur durch den sogenannten Wolkenbügel verschafft dem Projekt eine hohe Sichtbarkeit und angemessene Aufmerksamkeit.

Größter Mieter des Gebäudekomplexes ist die internationale Werbeagentur Ogilvy & Mather. Aber auch global agierende Modeunternehmen wie Pepe Jeans, Cecil oder Superdry haben sich im DOCK niedergelassen. Darüber hinaus hat Development Partner, eine Tochtergesellschaft der GATEWAY, im Jahr 2006 ihren Firmensitz im DOCK bezogen.

UNSER TRACK RECORD

PROJEKTE IN ENTWICKLUNG



HAMBURG, FUHLE 101

Nutzungsart Büro, Handel

Nutzfläche 11.000 qm

Nutzfläche Büro 2.000 qm

Nutzfläche Handel 9.000 qm

In Hamburg-Barmbek entwickelt GATEWAY ein ehemaliges Hertie-Grundstück an der Fuhlsbüttler Straße 101. Die Planung sieht ein Geschäftshaus mit rund 9.000 qm Gastronomie- und Einzelhandelsfläche vor. Dazu zählt auch ein Hotel mit mehr als 200 Zimmern.

Das Gebäude, das mit Mietern wie Rewe, Aldi, Rossmann, Peter Pane, True Fitness und dem Intercity Hotel bereits fast vollständig vermietet ist, soll Ende 2019 fertiggestellt werden.

KÖLN, ONE

Nutzungsart Büro

Nutzfläche 15.000 qm

Mit dem ONE COLOGNE engagiert sich die GATEWAY bei der Entwicklung eines außergewöhnlichen Bürogebäudes mit rund 15.000 qm Fläche in bester Lage Kölns. Die Neuentwicklung an der Kreuzung zweier Magistralen verfügt über hervorragende Sichtbarkeit und verspricht eine neue Landmarke für Köln zu werden. Das umfassende Refurbishment überführt die zeitlose Gebäudestruktur in ein exklusives Büroobjekt mit flexiblen Grundrissen. Folgerichtig sicherte sich die Lufthansa als einer der ersten Mieter bereits weit vor Fertigstellung eine Mietfläche von rund 4.600 qm in dem eleganten Drei-Scheiben-Hochhaus.



BERLIN, MICHAELKIRCHSTRASSE

Nutzungsart Büro

Nutzfläche 20.000 qm

Der Bereich zwischen Innenstadt und Mediaspree zählt zu den spannendsten Standorten der Berliner Innenstadt. GATEWAY trägt zu der positiven Quartiersentwicklung durch ein Premium-Geschäftshaus auf dem letzten verfügbaren Grundstück mit direktem Spreebezug zwischen der Michael- und der Schillingbrücke bei.

In dieser prominenten Lage entsteht der Neubau eines gewerblich genutzten Gebäudes für Handel, Büro- und Wohnnutzung sowie einer lebendigen Nutzungsvielfalt im Erdgeschoss. Die Stadt Berlin wird ihrerseits den Grundstückstreifen südlich entlang der Spree zu einer Uferpromenade ausbauen, was die Aufenthaltsqualität im Quartier noch einmal deutlich erhöht.





DÜSSELDORF, KENNEDYDAMM

Nutzungsart Büro

Nutzfläche 42.500 qm

Unmittelbar am Kennedydamm gelegen, wird das neue Hochhaus „GATEWAY Düsseldorf“ ohne Zweifel zu einem weiteren Leuchtturmprojekt für Düsseldorf avancieren und die Silhouette der Stadt prägen. Im Rahmen eines architektonisch-städtebaulichen Wettbewerbs hat die Stadt Düsseldorf gemeinsam mit internationalen Architekten einen Siegerentwurf gekürt, der sich durch seine moderne Architektursprache ebenso auszeichnet wie durch die Schaffung innovativer Büroarbeitswelten mit Randnutzungen wie Gastronomie, Nahversorgung und Hotel.

Der Neubau fügt sich optimal in die städtebaulichen Gegebenheiten ein und ist das neue Highlight neben dem Sky Office und dem L'Oréal-Gebäude.

1,4

Mrd. Pipeline-Projekte



INHALT

20	Die GATEWAY-Aktie	94	Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
22	Konzernbilanz	96	Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2018
24	Konzerngesamtergebnisrechnung		
26	Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung		
28	Konzernkapitalflussrechnung		
30	Konzernsegmentberichterstattung		
32	Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018		

DIE GATEWAY-AKTIE

DAS BÖRSENAHR 2018

Das Börsenjahr 2018 war von zunehmenden globalen politischen und wirtschaftlichen Risiken geprägt. Dazu trugen beispielsweise der schwelende Handelskonflikt zwischen den beiden größten Volkswirtschaften USA und China, die Niedrigzinspolitik der Notenbanken und eine Abschwächung der weltweiten Konjunktur bei.

Der DAX konnte sich von diesem Umfeld nicht abkoppeln und musste bereits zu Beginn des Jahres kräftige Verluste hinnehmen. Über das Jahr hinweg verlor der deutsche Leitindex rund 18,3 Prozent gegenüber dem letzten Handelstag 2017. Der SDAX verlor im Vergleichszeitraum mit 20,0 Prozent noch stärker.

Nach einem schwachen ersten Quartal erholten sich die Kurse im zweiten Quartal deutlich. Bis Ende September entwickelten sich die Kurse bei steigender Volatilität weitestgehend stabil. Nach einigen Gewinnwarnungen großer Unternehmen und aufkommenden Konjunktursorgen wurden im zweiten Halbjahr die Aussichten für die BIP-Entwicklung vieler Länder gesenkt. In der Folge büßten auch die Aktienmärkte an Dynamik ein und verloren mit 14,4 Prozent im DAX beziehungsweise 20,5 Prozent im SDAX deutlich.

ENTWICKLUNG DER GATEWAY-AKTIE

Die Aktie der Gateway Real Estate AG konnte sich im Jahr 2018 am Kapitalmarkt behaupten. Im Jahresverlauf hat sie über 35 Prozent an Wert gewonnen. So betrug der Schlusskurs Ende 2017 an der Börse Stuttgart rund 3,30 €, zum Jahresende 2018 hingegen 4,50 €. Der Branchenindex EPRA, der deutsche Immobilienwerte abbildet, ging hingegen fast unverändert aus dem Jahr.

Die GATEWAY-Aktie erreichte im Oktober mit 6,00 € ihr Jahreshoch. Dieser Anstieg folgte der Ankündigung von Kapitalmaßnahmen zur Wachstumsfinanzierung und einer Erhöhung des Streubesitzes.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

Zum Jahresende 2018 war die Gesellschaft an der Stuttgarter Wertpapierbörse notiert. Der Freefloat betrug 0,5 Prozent. Größter Aktionär war die SN Beteiligungen Holding mit 87,5 Prozent. Es folgt Sandra Ketterer mit 10,7 Prozent der Anteile. Die Anzahl der Aktien lag zum 31. Dezember 2018 bei 169,8 Millionen.



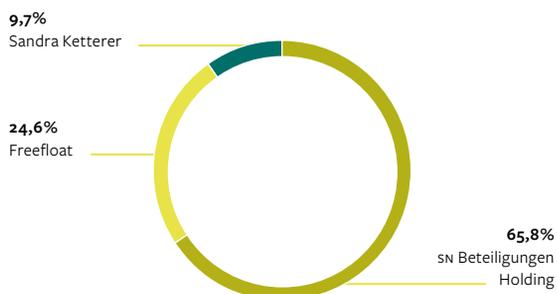
AKTIONÄRSSTRUKTUR

zum 31. Dezember 2018



AKTIONÄRSSTRUKTUR

zum 22. Mai 2019



VERÄNDERUNGEN NACH DEM BERICHTSZEITRAUM

In den ersten vier Monaten des Jahres 2019 gab es wesentliche Veränderungen in der Aktie der Gateway Real Estate AG. Durch eine erfolgreiche Kapitalerhöhung erhöhte sich die Anzahl der Aktien um 16,9 Mio. auf 186,7 Mio. Eine zeitgleiche Umplatzierung von Anteilen aus dem Bestand des Hauptaktionärs erhöhte den Streubesitz von 0,5 auf 25,8 Prozent. Ergänzend dazu hat die Gesellschaft bekannt gegeben, dass sie vom Freiverkehr der Börse Stuttgart in das Qualitätssegment Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse wechselt. Die Aktie rückt so verstärkt in den Blickwinkel nationaler und auch internationaler Investoren.

In Vorbereitung für die Transaktion hat das Management zahlreiche Roadshows in deutschen, europäischen und internationalen Städten durchgeführt und so institutionelle und qualifizierte Privatinvestoren zu Gesprächen über das neue Geschäftsmodell und das künftige Wachstum der Gateway Real Estate AG getroffen.

Mit dem Wechsel in den Prime Standard wird die Gesellschaft die Kapitalmarktkommunikation ausweiten und verstärkt das Gespräch mit Investoren suchen.

Durch den Wechsel des Geschäftsmodells und die hohe Cash-flow-Intensität strebt die Gateway Real Estate AG künftig die Ausschüttung einer Dividende an.

KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2018

AKTIVA

in Tsd. €	Anhang	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	6.1	39.900	0	1
Sachanlagen	6.2	469	262	299
Renditeimmobilien	6.3	238.197	0	0
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	6.4	35.668	4.130	2.752
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.6	9.570	7.988	3.987
Latente Ertragsteuerforderungen	6.12	4.826	157	0
		328.630	12.537	7.039
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte	6.5	342.736	178.975	25.460
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	1.810	1.302	2.440
Laufende Ertragsteuerforderungen		652	149	4
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.6	11.740	163	2.264
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.6	3.527	1.187	134
Liquide Mittel	6.7	73.931	14.504	23.207
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.3	35.590	0	0
		469.986	196.280	53.509
		798.616	208.817	60.548

PASSIVA

in Tsd. €	Anhang	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	6.8	169.785	21.175	21.175
Kapitalrücklage	6.8	-73.266	-20.601	-20.625
Kumuliertes Konzernergebnis	6.8	49.313	16.173	10.129
Nicht beherrschende Anteile	6.8	2.593	405	-513
		148.425	17.152	10.166
Langfristige Schulden				
Sonstige langfristige Rückstellungen	6.9	639	741	679
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.10	398.449	114.649	38.849
Latente Ertragsteuerschulden	6.12	22.831	2.457	0
Sonstige langfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten		5	0	3
		421.924	117.847	39.531
Kurzfristige Schulden				
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	6.9	3.619	2.596	2.058
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.10	191.663	64.474	5.893
Laufende Ertragsteuerschulden		4.263	439	1.526
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.11	10.587	2.421	609
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.11	3.137	805	523
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	6.11	14.998	3.083	242
		228.267	73.818	10.851
		798.616	208.817	60.548

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

in Tsd. €	Anhang	2018	2017
Umsatzerlöse	6.13	18.568	6.937
Bestandsveränderungen	6.14	39.858	92.157
Sonstige betriebliche Erträge	6.17	24.010	9.738
Gesamtleistung		82.436	108.832
Materialaufwand	6.15	-19.084	-83.648
Personalaufwand	6.16	-6.333	-5.180
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien	6.3	9.900	0
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.2	-130	-58
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.17	-9.906	-3.980
Betriebsergebnis		56.883	15.966
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	6.18	16.296	-110
Zinserträge	6.18	726	1.029
Zinsaufwendungen	6.18	-32.240	-7.193
Finanzergebnis		-15.218	-6.274
Ergebnis vor Ertragsteuern		41.665	9.692
Ertragsteuern	6.19	-8.417	-2.756
Konzernergebnis		33.248	6.936
Sonstiges Ergebnis		0	0
Konzerngesamtergebnis		33.248	6.936
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	6.20	33.235	6.040
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		13	896
Ergebnis je Aktie (unverwässert und verwässert, in €)	6.20	0,22	0,04

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

in Tsd. €	Anhang
Stand 01.01.2017	
Gewinn	6.20
Sonstige	6.8
Stand 31.12.2017	
Gewinn	6.20
Umgekehrter Unternehmenserwerb	6.8
Emissionskosten	6.8
Sonstige	6.8
Stand 31.12.2018	

Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital

Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumuliertes Konzernergebnis	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
21.175	-20.625	10.129	10.679	-513	10.166
0	0	6.040	6.040	896	6.936
0	24	4	28	22	50
21.175	-20.601	16.173	16.747	405	17.152
0	0	33.235	33.235	13	33.248
148.610	-51.205	0	97.405	0	97.405
0	-1.440	0	-1.440	0	-1.440
0	-20	-95	-115	2.175	2.060
169.785	-73.266	49.313	145.832	2.593	148.425

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

in Tsd. €	Anhang	2018	2017
Konzernergebnis		33.248	6.936
Anpassungen:			
Abschreibungen auf Sachanlagen	6.2	130	57
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	6.1	2	1
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.6	68	41
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	6.3	-9.900	0
Gewinn- oder Verlustanteil an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	6.18	-16.296	110
Netto-Finanzierungsaufwendungen		31.514	6.163
Erhaltene Dividenden		0	-180
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		-13.723	-8.792
Steueraufwendungen		8.417	2.756
Veränderungen bei:			
Vorräten		-90.757	-113.104
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		-349	3.439
Nicht finanziellen Vermögenswerten		756	92
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		-2.700	1.988
Nicht finanziellen Verbindlichkeiten		11.841	-223
Sonstigen Rückstellungen sowie Vermögenswerten und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		-133	468
Gezahlte Zinsen		-14.912	-2.671
Erhaltene Ertragsteuern		6.474	0
Gezahlte Ertragsteuern		-8.171	-1.689
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-64.491	-104.608
Erhaltene Zinsen		726	908
Erhaltene Dividenden		0	180
Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen		28.013	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Finanzanlagen		0	724
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		13.746	9.920
Erwerb eines Tochterunternehmens, abzüglich erworbener liquider Mittel		4.460	0
Erwerb von Renditeimmobilien		-1.447	0
Erwerb von Sachanlagen		0	-20
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		-6	0
Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		-7.364	-134

in Tsd. €	Anhang	2018	2017
Erwerb von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		-113	-2.267
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		38.015	9.311
Einzahlungen aus Verkäufen an nicht beherrschte Unternehmen		2.058	51
Einzahlungen aus anderen finanziellen Verbindlichkeiten		163.303	110.801
Transaktionskosten in Bezug auf Kredite und Ausleihungen		-2.216	-1.336
Auszahlungen für Kapitalaufnahmen	6.8	-1.440	0
Gebühren für nicht in Anspruch genommene finanzielle Verbindlichkeiten		-898	-783
Rückzahlung von Ausleihungen		-73.320	-22.139
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		87.487	86.594
Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente		61.011	-8.703
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds		-1.584	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01.01.		14.504	23.207
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31.12.		73.931	14.504

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2018

					2018
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	8.450	10.118	0	0	18.568
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	0	50	0	-50	0
Umsatzerlöse	8.450	10.168	0	-50	18.568
Gesamtleistung	17.898	68.055	1.536	-5.053	82.436
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	19.841	41.669	347	-4.974	56.883
darin enthalten:					
Wertveränderung der Renditeimmobilien	9.900	0	0	0	9.900
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-67	-63	0	0	-130
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	1.719	13.193	1.384	0	16.296
Zinserträge	112	627	0	-13	726
Zinsaufwendungen	-2.790	-28.134	-1.329	13	-32.240
Ertragsteuern	-3.485	-4.932	0	0	-8.417
Segmentvermögen	394.324	345.711	69.624	-11.043	798.616
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	1.776	16.666	17.226	0	35.668
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	7.457	7.370	0	0	14.827
Segmentsschulden	282.958	306.481	66.820	-6.070	650.189

Diese Konzernsegmentberichterstattung ist integraler Bestandteil des Konzernanhangs.

2017

	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
	0	6.937	0	0	6.937
	0	0	0	0	0
	0	6.937	0	0	6.937
	0	108.832	0	0	108.832
	0	15.966	0	0	15.966
	0	0	0	0	0
	0	-58	0	0	-58
	0	-110	0	0	-110
	0	1.029	0	0	1.029
	0	-7.193	0	0	-7.193
	0	-2.756	0	0	-2.756
	0	208.817	0	0	208.817
	0	4.130	0	0	4.130
	0	154	0	0	154
	0	191.665	0	0	191.665

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

1. BERICHTENDES UNTERNEHMEN

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“ oder „Unternehmen“ genannt) und ihre Tochtergesellschaften haben sich auf den Erwerb und die langfristige Vermietung von Gewerbeimmobilien als Renditeanlage sowie auf die Entwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilien zum Verkauf spezialisiert.

Die GATEWAY hat am 05. Oktober 2018 die Development Partner AG (im Folgenden auch kurz „Development Partner“ oder „DP AG“ genannt) im Wege der Sacheinlage durch die Ausgabe neuer Anteile erworben. Die Development Partner ist als Projektentwickler tätig, mit Fokus auf Wohn- und Gewerbeimmobilien in den Top 7 Städten Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart). Durch den Erwerb der Development Partner kann die GATEWAY ihr Portfolio an Gewerbeimmobilien deutlich ausbauen. Die GATEWAY konnte durch den Erwerb der Development Partner nicht nur die Größe und den geografischen Umfang des Geschäfts erhöhen, sondern auch den Fokus der Geschäftstätigkeit auf die Entwicklung von Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland verlagern.

Die Transaktion ist als ein umgekehrter Unternehmenserwerb nach Maßgabe von IFRS 3.B19 zu bewerten, weshalb die GATEWAY bilanziell als das erworbene Unternehmen und die Development Partner als die bilanzielle Erwerberin darzustellen ist. Obgleich der Abschluss weiterhin unter dem Namen der GATEWAY als das rechtliche Mutterunternehmen offengelegt wird, betreffen die Vorjahreswerte ausschließlich und die Erfolgswerte des Geschäftsjahres bis zum 05. Oktober 2018 die Development Partner. Der vorliegende Abschluss der GATEWAY stellt damit die Fortführung des Abschlusses der Development Partner dar. Die GATEWAY wird erst ab dem 05. Oktober 2018, als den für bilanzielle Zwecke maßgebenden Erwerbsstichtag, auf der Grundlage einer Kaufpreisallokation in den Konsolidierungskreis einbezogen. Für weitere Einzelheiten verweisen wir auf Anhangangabe 2.5.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 93304 eingetragene GATEWAY hat ihren Sitz und ihre Geschäftsadresse in The Squire, Zugang 13, Am Flughafen, 60549 Frankfurt am Main.

Die Aktien der GATEWAY sind im Freiverkehr der Stuttgarter Wertpapierbörse notiert. Bei dieser Börsennotierung handelt es sich nicht um einen organisierten Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG. Insofern ist die GATEWAY keine börsennotierte bzw. kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne der aktien- und handelsrechtlichen Vorschriften.

Der Konzernabschluss wurde am 19. Februar 2019 vom Vorstand der Gesellschaft aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, am 20. Februar 2019 zur Offenlegung genehmigt.

2. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Im Folgenden werden die diesem Abschluss zugrundeliegenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

2.1 GRUNDLAGEN

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 wurde auf freiwilliger Basis nach den zum 31. Dezember 2018 gültigen IFRS (einschließlich der Interpretationen des IFRS IC), wie sie von der EU übernommen wurden, aufgestellt.

Die Anforderungen der IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Nach dem Periodisierungsprinzip sind Aufwendungen und Erträge unabhängig von ihrer Zahlung den jeweiligen Perioden zugeordnet.

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Eine Ausnahme hiervon bilden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Renditeimmobilien), die mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Die der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Alle Beträge werden grundsätzlich in tausend Euro (Tsd. €) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Durch die Darstellung in Tsd. € kann es zu Rundungsdifferenzen, sowohl in den einzelnen Tabellen des Anhangs, als auch im Vergleich der Werte des Anhangs mit den übrigen Abschlussbestandteilen kommen.

2.2 TRANSAKTION MIT DER DEVELOPMENT PARTNER

Die GATEWAY hat am 09 Juli 2018 mit der SN Beteiligungen Holding AG, Zug/Schweiz, einen Vertrag über die Einbringung von 100% der Anteile an der Development Partner AG, unter Einbeziehung ihrer Tochterunternehmen, gegen die Ausgabe von 148.610.491 Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Stammkapital von je 1,00 €, abgeschlossen. Die Hauptversammlung der GATEWAY hat der Kapitalerhöhung am 22. August 2018 zugestimmt. Durch diese Transaktion erhöht sich das Grundkapital der GATEWAY von 21.175.000 € um 148.610.491 € auf 169.785.491 €.

Bei der Transaktion handelt es sich um einen umgekehrten Unternehmenserwerb, eine sogenannte Reverse Acquisition, die nach den Regelungen des IFRS 3.B19 ff. abzubilden ist. Demzufolge ist die GATEWAY für bilanzielle Zwecke als das erworbene Unternehmen und die Development Partner als die Erwerblerin darzustellen. Als bilanzieller Erwerbstichtag wurde der 05. Oktober 2018 identifiziert, da hier die Eintragung in das Handelsregister erfolgte.

Als Ergebnis stellt der Konzernabschluss der GATEWAY zum 31. Dezember 2018 die Fortführung der Finanzinformationen der Development Partner dar. Für das Geschäftsjahr 2018 folgt hieraus, dass in der Gewinn- und Verlustrechnung bis

zum 05. Oktober 2018 nur die Development Partner mit ihren Tochterunternehmen abgebildet wird. Die GATEWAY wird erst ab dem 05. Oktober 2018 in den Konsolidierungskreis aufgenommen. Die Vorjahresvergleichsangaben betreffen alleine die Development Partner einschließlich ihrer Tochterunternehmen. Insofern wurden die Vermögenswerte und Schulden der Development Partner im Rahmen der Erstkonsolidierung zum Erwerbstichtag nicht neu bewertet. Die erworbenen Vermögenswerte und Anteile an assoziierten Unternehmen wurden im Konzernabschluss der Development Partner mit ihren Anschaffungskosten abgebildet.

Zur Einbeziehung der GATEWAY wurde eine Kaufpreisallokation durchgeführt. Hierzu verweisen wir auf Anhangangabe 2.5.

Die Development Partner hat bislang keinen Konzernabschluss nach den IFRS aufgestellt. Als Folge der Transaktion und der Einstufung als umgekehrter Unternehmenserwerb ist die Development Partner ein IFRS-Erstanwender mit einer IFRS-Eröffnungsbilanz zum 01. Januar 2017 (sog. Übergangszeitpunkt). Für weitere Einzelheiten verweisen wir auf Anhangangabe 2.3.

2.3 ERSTANWENDUNG VON IFRS

Wie im vorhergehenden Abschnitt 2.2 erläutert, ist der Konzernabschluss als Folge der Qualifikation der Einbringung der Development Partner in die GATEWAY gem. IFRS 3 so aufzustellen, als wenn die GATEWAY die erworbene Gesellschaft und die Development Partner die erwerbende Gesellschaft ist. Die Development Partner hat bislang von der größenabhängigen Befreiungsmöglichkeit des § 293 HGB Gebrauch gemacht und keinen Konzernabschluss aufgestellt.

Die Development Partner ist damit als Folge der Transaktion IFRS-Erstanwender mit Eröffnungsbilanz zum 01. Januar 2017 und das Geschäftsjahr 2017 ist das Umstellungsjahr.

Grundsätzlich sehen die IFRS eine retrospektive Anwendung aller zum 31. Dezember 2018 geltenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden vor, die am Stichtag des ersten IFRS-Abschlusses gültig sind, als wären diese Vorschriften schon immer angewendet worden.

IFRS-Erstanwender können unter bestimmten Voraussetzungen nach IFRS 1 jedoch von bestimmten Befreiungswahlrechten für die vollständige retrospektive Anwendung der IFRS Gebrauch machen.

Die GATEWAY hat die folgenden Befreiungswahlrechte angewendet:

- IFRS 3 „Business Combinations“ wurde für Unternehmenszusammenschlüsse, die vor dem 01. Januar 2017 stattfanden, nicht retrospektiv angewendet. Da die Development Partner bisher keinen Konzernabschluss aufgestellt hat, wurde zum 01. Januar 2017 von den Befreiungswahlrechten des IFRS 1.C4(j) Gebrauch gemacht. Dabei wurden die Anschaffungskosten der einbezogenen Tochterunternehmen mit deren Nettovermögen zu Buchwerten nach IFRS zum 01. Januar 2017 verrechnet und eine positive Differenz als Geschäfts- oder Firmenwert angesetzt. Der ermittelte Geschäfts- oder Firmenwert wurde zum 01. Januar 2017 auf eine vorliegende Wertminderung (Impairment) getestet. Zum 01. Januar 2017 wurde keine Wertminderung des Geschäfts- oder Firmenwerts festgestellt. Nähere Informationen zum Impairment-Test sind unter Textziffer 2.10 aufgeführt.
- Gemäß IFRS 1.D23 wurden für die Fremdkapitalkosten die Übergangsbestimmungen des IAS 23.27f. angewendet. Die Aktivierung aller Fremdkapitalkosten im Zusammenhang mit dem Erwerb, Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes erfolgte ab dem Übergangszeitpunkt zum 01. Januar 2017.

2.4 NEUE STANDARDS, DIE NOCH NICHT ANGEWENDET WERDEN

Die folgenden vom IASB bis zum Datum dieses Konzernabschlusses neu herausgegebenen bzw. geänderten Rechnungslegungsvorschriften sind, die Übernahme durch die Europäische Union vorausgesetzt, erst nach dem Bilanzstichtag verpflichtend anzuwenden und wurden von der Gesellschaft nicht freiwillig vorzeitig angewendet:

Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab
EU Endorsement erfolgt:		
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019
Änderungen zu IFRS 9	Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfalligkeitsentschädigung	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019
EU Endorsement noch ausstehend:		
Änderung IAS 19	Planänderung, -kürzung oder -abgeltung	01.01.2019
Verbesserungen zu IFRS 2015 – 2017	Änderungen und Klärstellungen an IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 und IAS 23	01.01.2019
Änderungen zu IAS 28	Langfristige Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	01.01.2019
Änderung IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020
Änderungen IAS 1 und IAS 8	Definition der Wesentlichkeit	01.01.2020
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2021
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	Auf unbestimmte Zeit verschoben

EFFEKTE DER ZUKÜNFTIGEN ANWENDUNG VON IFRS 16 IM GESCHÄFTSJAHR 2019

Der Konzern ist verpflichtet, IFRS 16 Leasingverhältnisse zum 01. Januar 2019 anzuwenden. Die GATEWAY hat die geschätzten Auswirkungen der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 auf den Konzernabschluss, wie unten dargestellt, beurteilt. Die tatsächlichen Auswirkungen aus der Anwendung dieses Standards zum 01. Januar 2019 können hiervon abweichen, da

- der Konzern Tests sowie Beurteilungen der Kontrollen seiner neuen IT-Systeme noch nicht abgeschlossen hat und
- die neuen Rechnungslegungsmethoden bis zur Veröffentlichung des ersten Konzernabschlusses nach dem Erstanwendungszeitpunkt Änderungen unterliegen können.

IFRS 16 ersetzt die vorhandenen Regelungen zu Leasingverhältnissen, inklusive IAS 17 Leasingverhältnisse, IFRIC 4 Feststellung, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis enthält, SIC-15 Operating-Leasingverhältnisse-Anreize und SIC-27 Beurteilung des wirtschaftlichen Gehalts von Transaktionen in der rechtlichen Form von Leasingverhältnissen.

IFRS 16 führt ein einheitliches Rechnungslegungsmodell ein, wonach Leasingverhältnisse in der Bilanz des Leasingnehmers zu erfassen sind. Die bisherige Unterscheidung zwischen Operating- und Finanzierungsleasing nach IAS 17 für den Leasingnehmer entfällt. Ein Leasingnehmer erfasst ein Nutzungsrecht (right-of-use asset), das sein Recht auf die Nutzung des zugrundeliegenden Vermögenswertes darstellt, sowie eine Schuld aus dem Leasingverhältnis, die seine Verpflichtung zu Leasingzahlungen darstellt. Es gibt Vereinfachungsregelungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert.

Die Bilanzsumme wird durch die Erfassung von Nutzungsrechten und der Leasingverbindlichkeit insgesamt ansteigen. Entsprechend kann sich die Eigenkapitalquote verschlechtern, da sich der Buchwert des Nutzungsrechtes in der Regel schneller reduziert als der Buchwert der Leasingverbindlichkeit. Entsprechend sinken das Eigenkapital und die Eigenkapitalquote. Die Gesamtergebnisrechnung wird durch IFRS 16 ebenfalls beeinflusst, da der Gesamtaufwand in den ersten Jahren eines Leasingverhältnisses üblicherweise höher und in späteren Jahren niedriger ist. Zusätzlich werden die betrieblichen Aufwendungen durch Zinsen und Abschreibungen ersetzt, sodass sich wichtige Kennzahlen, wie beispielsweise das EBITDA, verändern werden.

Der operative Cashflow wird höher ausfallen, da die Zahlungen für die Tilgung der Leasingverbindlichkeit der Finanzierungstätigkeit zugeordnet werden. Nur der Anteil der Zahlungen, der die Zinsen widerspiegelt, kann weiterhin als operativer Cashflow ausgewiesen werden.

Die Rechnungslegung beim Leasinggeber ist vergleichbar mit dem derzeitigen Standard (IAS 17) – das bedeutet, dass Leasinggeber die Leasingverhältnisse weiterhin als Finanzierungs- oder Operating-Leasingverhältnisse einstufen. Die folgenden Sachverhalte wurden im Konzern als Leasingverhältnisse identifiziert:

- Mietverträge über Geschäftsräume
- IT-Ausstattung
- KFZ-Leasingverträge

Aufgrund der bestehenden Leasingverhältnisse für Gebäude und Kraftfahrzeuge wird davon ausgegangen, dass ein Nutzungsrecht sowie eine finanzielle Verbindlichkeit im Konzernabschluss erfasst werden. Basierend auf den derzeit verfügbaren Informationen schätzt der Konzern, dass die Anwendung des IFRS 16 zum 01. Januar 2019 zu einer Ausweisänderung in der Gewinn- und Verlustrechnung und einer Erhöhung der Bilanzsumme von unter 1,0 Mio. € führen wird. Die GATEWAY plant, von den Ausnahmeregelungen für kurzfristige Leasingverhältnisse sowie Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte Gebrauch zu machen. Der Konzern erwartet daher, dass die Auswirkungen der Anwendung des IFRS 16 unwesentlich sein werden.

Im Zuge der Erstanwendung beabsichtigt der Konzern, die modifiziert retrospektive Methode zu nutzen. Aus diesem Grund wird der kumulative Effekt aus der Anwendung von IFRS 16 als eine Anpassung der Eröffnungsbilanzwerte im Eigenkapital zum 01. Januar 2019 erfasst. Aus der Anwendung der weiteren künftigen Rechnungslegungsvorschriften erwartet die Gesellschaft derzeit keine materiellen Auswirkungen auf den Konzernabschluss bis auf zusätzliche Anhangangaben. Die Standards sollen angewendet werden, wenn sie erstmalig verpflichtend sind.

2.5 ERWERB DER GATEWAY

Wie bereits zuvor erläutert, hat die GATEWAY rechtlich die Development Partner mit Einbringungsvertrag vom 09. Juli 2018 erworben. Da für die Einbringung 148.610.491 neue Stückaktien der GATEWAY im Wege einer Kapitalerhöhung als Gegenleistung gewährt wurden, halten die Altaktionäre an der GATEWAY nach Abschluss der Transaktion nur noch ca. 12,5% der Stimmrechte. Im Ergebnis erlangt der einbringende Gesellschafter durch die Transaktion als Folge des

Umtauschverhältnisses von 1:7 die Stimmrechtsmehrheit an dem zusammengeschlossenen Unternehmen. Aus diesem Grund wird die Transaktion als umgekehrter Unternehmenserwerb eingestuft und nach den Regelungen des IFRS 3.B19 abgebildet. Demzufolge ist die GATEWAY als das erworbene Unternehmen und die Development Partner als die Erwerberin für bilanzielle Zwecke anzusehen.

Als bilanzieller Erwerbsstichtag wurde der 05. Oktober 2018 identifiziert, da an diesem Tag die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister vorgenommen wurde. In den drei Monaten bis zum 31. Dezember 2018 trug die GATEWAY Umsatzerlöse von 8,5 Mio. € und einen Gewinn von 15,4 Mio. € zum Konzernergebnis bei. Hätte der Erwerb am 01. Januar 2018 stattgefunden, hätten die Konzernumsatzerlöse nach Schätzungen des Vorstandes bei 53 Mio. € und der Konzerngewinn für das Jahr bei 39,3 Mio. € gelegen.

Zur Ermittlung der Anschaffungskosten im Falle eines umgekehrten Unternehmenserwerbs ist gem. IFRS 3 eine fiktive Aktienemission des bilanziellen Erwerbers zu unterstellen. Die Gegenleistung ist demnach auf der Grundlage der Anzahl an Aktien zu bestimmen, die die Development Partner hätte ausgeben müssen, um an die bisherigen Eigentümer der GATEWAY den gleichen Prozentsatz an dem aus dem umgekehrten Unternehmenserwerb hervorgegangenen zusammengeschlossenen Unternehmen auszugeben.

Im vorliegenden Fall hätte dies die Ausgabe von 21.175.000 Stückaktien durch die Development Partner an dem zusammengeschlossenen Unternehmen an die Altaktionäre der GATEWAY erfordert. Der beizulegende Zeitwert der so ermittelten Anteile ist als beizulegender Zeitwert der Stufe 2 der übertragenen Gegenleistung nach IFRS 3.37 heranzuziehen. Da im Gegensatz zu den Anteilen der Development Partner für die Anteile der GATEWAY aufgrund der Börsennotierung ein Kurswert vorliegt, ist dieser für die Ermittlung des Zeitwertes der Anteile zugrunde zu legen. Hierfür wurde auf den Eröffnungskurs von 4,6 € pro Anteil am 05. Oktober 2018 als maßgebenden Erwerbsstichtag abgestellt, da die nachfolgende Kursentwicklung an diesem Tag auch durch eine Ad-Hoc-Meldung der Gesellschaft zur Finanzierung des weiteren Wachstums und der Absicht zur Erhöhung des Streubesitzes beeinflusst wurde. Der Eröffnungskurs wird daher als repräsentativer Maßstab für die Ermittlung der Anschaffungskosten angesehen und stellt einen Kurs vor Unternehmenszusammenschluss dar. Hieraus ergeben sich fiktive Gesamtanschaffungskosten von 97.405 Tsd. € (Kurswert * Anzahl der zu auszugebenden Anteile). Diese entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der übertragenen Gegenleistung nach IFRS 3.37.

KAUFPREISALLOKATION ZUM 05. OKTOBER 2018

IFRS 3 sieht dem Grundprinzip nach vor, dass das Reinvermögen des erworbenen Unternehmens mit seinem beizulegenden Zeitwert zum Erwerbsstichtag in den Konzernabschluss des bilanziellen Erwerbers einzubeziehen ist. Der Unterschiedsbetrag zwischen den Anschaffungskosten und dem Zeitwert des Reinvermögens des übernommenen Vermögens ist entweder als Geschäfts- oder Firmenwert anzusetzen, sofern er positiv ist, oder aber als negativer Unterschiedsbetrag erfolgswirksam zu vereinnahmen.

Im Zusammenhang mit der zur Durchführung des Unternehmenszusammenschlusses erforderlichen Aktienemission sind Kosten in Höhe von 1.440 Tsd. € angefallen. Diese Kosten wurden erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet. Darüber hinaus wurden mit dem Unternehmenszusammenschluss verbundene Rechts- und Beratungskosten i. H. v. 480 Tsd. € erfolgswirksam erfasst.

Nachfolgend sind die erfassten Beträge der erworbenen Vermögenswerte und der übernommenen Schulden zum Erwerbzeitpunkt zusammengefasst:

in Tsd. €	
Vermögenswerte	
Sonstige Immaterielle Vermögenswerte	15
Sachanlagen	341
Renditeimmobilien – Gateway (alt)	216.420
Renditeimmobilien – April	127.488
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	107
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.250
Latente Ertragssteuerforderungen	3.163
Vorräte	30.451
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	116
Laufende Ertragssteuerforderungen	319
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	2.961
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	628
Liquide Mittel	52.549
Zur Veräußerung verfügbare Vermögenswerte	3.890
Gesamt Vermögenswerte	440.698
Schulden	
Finanzverbindlichkeiten – Gateway (alt)	-183.897
Finanzverbindlichkeiten – April	-122.250
Latente Ertragssteuerschulden	-19.034
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-296
Sonstige Rückstellungen	-1.048

in Tsd. €

Finanzverbindlichkeiten	-50.447
Laufende Ertragssteuerschulden	-963
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2.261
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-1.319
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	-1.659
Gesamt Verbindlichkeiten	-383.174
Gesamtes identifizierbares erworbenes Nettovermögen	57.524

BESTIMMUNG DER BEIZULEGENDEN ZEITWERTE

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeimmobilien erfolgt entsprechend den International Valuation Standards auf Grundlage des Discounted-Cashflow-Verfahrens. Dabei werden künftig erwartete Mietüberschüsse eines Objektes unter Anwendung eines marktgerechten, objekt-spezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während in der Regel die Nettomieten als Mieterlöse herangezogen werden, bestehen die betrieblichen Aufwendungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat. Für weitere Einzelheiten verweisen wir auf Anhangangabe 6.3.

Einen wesentlichen Bestandteil des Immobilienportfolios der GATEWAY zum Erwerbszeitpunkt bildet der Immobilienbestand an Gewerbeimmobilien des sogenannten April-Portfolios, welches mit Vertrag vom 09. Mai 2018 von der Gateway Fünfzehnte GmbH und Gateway Erste GmbH erworben wurde. Dieses Portfolio besteht aus 21 Gewerbeimmobilien mit nahezu 100.000 Quadratmetern (qm) vermieteter Fläche. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte zum 01. Oktober 2018. Da der Erwerbsstichtag mit dem Stichtag des Unternehmenszusammenschlusses zeitlich nah zusammenfällt, wurde der Zeitwert der vereinbarten Gegenleistung für den Erwerb des April-Portfolios als Grundlage für die Bewertung zugrunde gelegt. Als Gegenleistung für den Erwerb des April-Portfolios wurden Darlehen mit einem beizulegenden Zeitwert von 74,1 Mio. € übernommen und zudem eine Zahlung in Höhe von 53,1 Mio. € geleistet.

Die Bewertung der Immobilie im Vorratsvermögen wurde auf der Grundlage eines vorliegenden Kaufvertrags unter Abzug der Kosten für noch ausstehende Sanierungsmaßnahmen vorgenommen.

Als zur Veräußerung verfügbar wird zum Zeitpunkt des Erwerbs die Immobilie der Gateway Sechste (Bad Honnef) mit einem beizulegenden Zeitwert von 3.890 Tsd. € ausgewiesen. Hintergrund sind die zum Erwerbsstichtag laufenden Verkaufsverhandlungen. Die Immobilie ist dem Segment Bestandsimmobilien zuzuordnen.

VORLÄUFIG BEWERTETE

BEIZULEGENDEN ZEITWERTE

Die Renditeimmobilien und die nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen wurden als vorläufig bewertet, so dass die Kaufpreisallokation zum 31. Dezember 2018 noch nicht als endgültig abgeschlossen, sondern als vorläufig im Sinne des IFRS 3.45 ff. anzusehen ist. Der Grund hierfür ist, dass zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht alle relevanten Informationen für eine sachgerechte Zeitwertermittlung zum Zeitpunkt des Erwerbs vorliegen. Wenn innerhalb eines Jahres vom Erwerbzeitpunkt neue Informationen über Tatsachen und Umstände bekannt werden, die zum Erwerbszeitpunkt bestanden und die zu Berichtigungen der vorstehenden Beträge geführt hätten, wird die Bilanzierung des Unternehmenserwerbs angepasst.

GESCHÄFTS- ODER FIRMIENWERT

Der Geschäfts- oder Firmenwert wurde infolge des Erwerbs wie folgt erfasst:

in Tsd. €

Übertragene Gegenleistung	97.405
Beizulegender Zeitwert der identifizierbaren Nettovermögenswerte	57.524
Geschäfts- oder Firmenwert	39.881

Die Regelungen zum Impairmenttest sehen vor, dass der erworbene Geschäfts- und Firmenwert den zahlungsmittelgenerierenden Einheiten zuzuordnen ist, von denen erwartet wird, dass sie aus den Synergien des Zusammenschlusses Nutzen ziehen. Diese Zuordnung konnte bis zum Ende des Berichtszeitraums nicht abschließend vorgenommen werden. Die Gründe hierfür liegen in dem Zusammenspiel der vorliegenden Transaktionsstruktur mit den geschäftsspezifischen Besonderheiten der Immobilienbranche. Dies betrifft insbesondere die fiktive Ermittlung der Anschaffungskosten als Konsequenz des umgekehrten Unternehmenserwerbs und die Zuordnung der zu erwartenden Synergiepotentiale auf das bestehende und neu hinzuerworbene Geschäft.

Durch den umgekehrten Unternehmenserwerb hat sich nicht nur der Umfang und die geographische Ausrichtung der Geschäftstätigkeit der Gruppe erhöht, sondern auch der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit von einem Bestandshalter zu einem führenden, börsennotierten Entwickler von Gewerbe- und Wohnimmobilien im Bereich B2B in ganz Deutschland verschoben. Durch die Bündelung der Geschäftsaktivitäten der GATEWAY mit denen der Development Partner werden Synergieeffekte in unterschiedlicher Form erwartet. Die Gruppe profitiert hierbei von schlanken Strukturen, geringen Overheads und seinen erprobten Geschäftsbeziehungen zu strategischen Partnern. Durch die Diversifikation der verschiedenen

Assetklassen und dem herausragenden Marktzugang durch ein erfahrenes Management ist, von einem stabilen Wachstumskurs auszugehen. Bei der Interpretation des Geschäfts- oder Firmenwertes ist auch zu berücksichtigen, dass das Geschäft der Development Partner zudem selbst über erhebliche stille Reserven verfügt, was auch durch den der Ermittlung der Anschaffungskosten zugrunde gelegten Kurs am Erwerbstichtag reflektiert wird.

2.6 KONSOLIDIERUNG

A) TOCHTERUNTERNEHMEN

In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen der GATEWAY einbezogen, soweit sie nicht für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind. Bei den Tochterunternehmen handelt es sich um Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt beherrschen kann. Beherrschung wird angenommen, wenn das eine Unternehmen die Verfügungsgewalt über die maßgeblichen Tätigkeiten des anderen Unternehmens hat, Anrechte auf die variablen Rückflüsse aus dem anderen Unternehmen hat, und mit seiner Verfügungsgewalt diese Rückflüsse beeinflussen kann.

Eine Aufstellung der einbezogenen Unternehmen findet sich im weiter unten dargestellten Abschnitt 2.6.b Konsolidierungskreis.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen, an dem die Möglichkeit der Beherrschung auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt endkonsolidiert, an dem die Möglichkeit der Beherrschung nicht mehr gegeben ist.

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS 3 nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingeebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Erwerbstichtag. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der Minderheitenanteile. Der Überschuss der Anschaffungskosten über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als

Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der negative Unterschiedsbetrag direkt in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Der Erwerb und Verkauf weiterer Anteile an Tochterunternehmen wird, sofern sich dadurch der Status als Tochterunternehmen nicht verändert, als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktion als Auszahlungen an außenstehende Gesellschafter bilanziert (so genannter „Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel“). Die sich hieraus ergebenden Unterschiedsbeträge werden mit den noch nicht verwendeten Ergebnissen verrechnet.

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen werden gegeneinander aufgerechnet. Konzerninterne Transaktionen, Salden und Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen sind eliminiert. Entsprechendes gilt für Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzern einheitliche Bilanzierung zu gewährleisten.

B) KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der nachfolgende Abschnitt gibt einen Überblick über den Konsolidierungskreis der Gruppe. In 2018 hat die Development Partner im Vorfeld der Einbringung in die GATEWAY eine Reihe von Beteiligungen im Rahmen von Transaktionen erworben, die unter gemeinsamer Beherrschung erfolgt sind. Für Einzelheiten verweisen wir auf Anhangangabe 6.22.

Die GATEWAY bezieht zum Stichtag die nachfolgend dargestellten Tochterunternehmen in den Konzernabschluss im Wege der Vollkonsolidierung ein:

Tochterunternehmen (Bestandsimmobilien)	Sitz	Geschäftstätigkeit	Beteiligungsquote in %	
			31.12.2018	31.12.2017
Gateway Asset Management GmbH	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
ABK Wohnraum GmbH & Co. KG	Leipzig	Wohnimmobilien	94,50	-
GATEWAY Betriebsvorrichtungen – Dienstleistungen – Marketing GmbH (vormals: Gateway Dreizehnte GmbH)	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00	-
Gateway Erste GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00	-
Gateway Zweite GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00	-
Gateway Vierte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00	-
Gateway Fünfte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00	-
Gateway Sechste GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00	-
Gateway Siebte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00	-
Gateway Achte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00	-
Gateway Neunte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00	-
Gateway Elfte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	94,00	-
Gateway Zwölfte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00	-
Gateway Vierzehnte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00	-
Gateway Fünfzehnte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00	-
Gateway Sechzehnte GmbH	Frankfurt am Main	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Dresden GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Duisburg GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Stralsund GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Hagen GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Rosenheim GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Oberhausen GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Pfronten GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Bochum GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Bünde GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Düsseldorf GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Hildesheim GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Kassel GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Lübeck GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Lüdenschied GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Lünen GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Minden GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Siegen GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 1te Wuppertal GmbH & Co. KG ¹	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 15te Kassel GmbH & Co. KG ²	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 15te Hamm GmbH & Co. KG ²	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-
GTY 15te Dresden GmbH & Co. KG ²	Eschborn	Gewerbeimmobilien	100,00	-

¹ Beteiligung über die Gateway Erste GmbH.

² Beteiligung über die Gateway Fünfzehnte GmbH.

KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018
Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018

Tochterunternehmen (Bestandsimmobilien)	Sitz	Geschäftstätigkeit	Beteiligungsquote in %	
			31.12.2018	31.12.2017
Development Partner AG ¹	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	100,00	-
Immobilienbeteiligungsgesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	94,00	100,00
Immobilienbeteiligungs-Verwaltungsgesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	100,00	100,00
Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	94,00	51,00
Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	94,00	51,00
Projektentwicklung Venloer Straße in Köln Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	100,00	100,00
Projektentwicklung Brotstraße in Trier GmbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	94,00	94,00
Projektentwicklung Abraham-Lincoln-Straße in Wiesbaden Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	100,00	100,00
Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	100,00	100,00
Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Office GmbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	94,00	51,00
Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Residential GmbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	94,00	51,00
Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin GmbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	94,90	-
Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	100,00	100,00
Development Partner Residential GmbH	Düsseldorf	Wohnimmobilien	100,00	-
Beteiligungsgesellschaft Berlin-Heinersdorf 18 GmbH	Berlin	Wohnimmobilien	90,00	-
Projektentwicklung Taunusstr. 52-60 in Frankfurt GmbH	Düsseldorf	Wohnimmobilien	90,00	-
2. Colossa Projekt GmbH & Co. KG	Leipzig	Wohnimmobilien	100,00	-
Objekt Heinersdorf in Berlin GmbH	München	Wohnimmobilien	100,00	-
Projektentwicklung Kranhaus im Rheinauhafen Köln GmbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	100,00	100,00
Projektentwicklung Kassel GmbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	100,00	100,00
Projektentwicklung Große Bockenheimer Straße in Frankfurt am Main GmbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	100,00	100,00
Projektentwicklung Schloßstraße in Berlin GmbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	100,00	100,00
Projektgesellschaft Wohnen an der Neuenhöfer Allee in Köln GmbH & Co. KG	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	90,00	90,00
Projektentwicklung in Düsseldorf Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	80,00	80,00
MUC Airport Living GmbH	München	Gewerbeimmobilien	90,00	-
Movingstairs GmbH	Wien	Gewerbeimmobilien	90,00	-
Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH	Wien	Gewerbeimmobilien	100,00	-
Single Apartment erste Beteiligungs GmbH	Leipzig	Wohnimmobilien	94,00	-
Single Apartment zweite Beteiligungs GmbH	Leipzig	Wohnimmobilien	94,00	-
Jugendstilpark München 1 Holding GmbH	Düsseldorf	Wohnimmobilien	100,00	-
Jugendstilpark München 1 GmbH	Düsseldorf	Wohnimmobilien	100,00	-
Immobilienbeteiligungsgesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH & Co. KG ²	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	Anwachsung	100,00

¹ Die Development Partner AG ist das Mutterunternehmen des Konzerns bis zum 04.10.2018.

Ab dem 05.10.2018 ist die Gateway Real Estate AG das Mutterunternehmen des Konzerns.

² Anwachsung auf Immobilienbeteiligungsgesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH zum 10.08.2018.

Für die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften entspricht der Abschlussstichtag dem des Mutterunternehmens. Den Jahresabschlüssen der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen liegen dabei einheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze zugrunde. Die vorstehend als Tochtergesellschaften aufgeführten Personenhandelsgesellschaften, die in den Konzernabschluss einbezogen werden, sind nach § 264b HGB von den für Kapitalgesellschaften geltenden Aufstellungs-, Prüfungs- und Offenlegungspflichten

für Jahresabschluss und Lagebericht befreit. Gesellschaften mit untergeordneter Bedeutung für die Vermögen-, Finanz- und Ertragslage wurden aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Weiterhin werden folgende Unternehmen im Wege der Equity-Methode als assoziierte Unternehmen in den Konzernabschluss einbezogen:

	Sitz	Geschäftstätigkeit	Beteiligungsquote in %	
			31.12.2018	31.12.2017
GAM Retail Portfolio Holding GmbH	Berlin	Gewerbeimmobilien	42,15	-
Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG	Berlin	Gewerbeimmobilien	40,00	-
Retail Portfolio Wittenauer Straße UG	Berlin	Gewerbeimmobilien	40,00	-
Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG	Berlin	Gewerbeimmobilien	40,00	-
Retail Portfolio Düsseldorf Objekt UG	Berlin	Gewerbeimmobilien	0,00	-
Projektentwicklung Venloer Straße in Köln S.à.r.l.	Luxemburg	Gewerbeimmobilien	20,00	20,00

Weiterhin werden folgende Unternehmen im Wege der Equity-Methode als Gemeinschaftsunternehmen (Joint Ventures) in den Konzernabschluss einbezogen:

	Sitz	Geschäftstätigkeit	Beteiligungsquote in %	
			31.12.2018	31.12.2017
Berlin Marienfelde Südmeile Objekt GmbH	Berlin	Gewerbeimmobilien	50,00	-
Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH	Berlin	Gewerbeimmobilien	50,00	-
GAMWAY Holding GmbH	Berlin	Gewerbeimmobilien	50,00	-
Projektentwicklung Weender Straße in Göttingen GmbH & Co. KG	Düsseldorf	Gemischt	20,50	20,50
Projektentwicklung Weender Straße in Göttingen Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	Gemischt	50,00	50,00
Projektentwicklung Abraham-Lincoln-Straße in Wiesbaden GmbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	40,02	40,02
Projektentwicklung Abraham-Lincoln-Straße in Wiesbaden Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	60,00	60,00
Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg GmbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	30,00	30,00
Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	75,00	75,00
Immobilien-gesellschaft Hutfiltern in Braunschweig GmbH	Düsseldorf	Gemischt	60,00	60,00
Projektentwicklung KÖLNCUBUS Süd GmbH	Düsseldorf	Gewerbeimmobilien	0,00	60,00
LE Quartier 1.4 GmbH	Leipzig	Wohnimmobilien	50,00	0,00
LE Quartier 1.5 GmbH	Leipzig	Wohnimmobilien	44,00	0,00
LE Quartier 1.6 GmbH	Leipzig	Wohnimmobilien	50,00	0,00
LE Quartier 1 GmbH & Co. KG	Leipzig	Wohnimmobilien	46,00	0,00
LE Quartier 5 GmbH & Co. KG	Leipzig	Wohnimmobilien	41,00	0,00

2.7 FUNKTIONALE WÄHRUNG

Die GATEWAY stellt ihren Konzernabschluss in Euro (€) auf. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem die GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften operieren und ist daher deren funktionale Währung.

2.8 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

A) GESCHÄFTS- ODER FIRMIENWERT

Der Goodwill errechnet sich aus dem Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmens über den Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt und wird als immaterieller Vermögenswert ausgewiesen. Der Goodwill stellt die erwarteten Synergieeffekte aus dem Unternehmenszusammenschluss für die Zahlungsmittel generierende Einheit dar, die dem Goodwill zugeordnet wird.

B) SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Hierunter fällt im Wesentlichen gekaufte Software. Sie wird mit den Anschaffungskosten aktiviert und linear über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für gekaufte Software beträgt in der Regel ein bis drei Jahre.

2.9 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwertes und Zugrundelegung folgender wesentlicher Nutzungsdauern:

- IT-Hardware: 3 Jahre
- Messestand: 6 Jahre
- Büroausstattung: 5 bis 20 Jahre

Die Restwerte und die wirtschaftlichen Restnutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und ggf. angepasst. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Alle anderen Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind. Sofern der Buchwert eines Vermögenswertes seinen geschätzten erzielbaren Betrag übersteigt, wird auf diesen Betrag abgeschrieben. Gewinne

und Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen werden durch einen Vergleich des Veräußerungserlöses mit dem Buchwert zuzüglich direkt zurechenbarer Veräußerungskosten ermittelt und im betrieblichen Ergebnis erfasst.

2.10 WERTMINDERUNGEN VON NICHT FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Der Goodwill wird immer dann, wenn ein Anhaltspunkt für eine Wertminderung vorliegt, mindestens jedoch einmal jährlich auf Wertminderung geprüft. Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrages erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten des Vermögenswertes und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert).

Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen. Ein Impairmenttest für den aus dem umgekehrten Unternehmenserwerb hervorgegangenen Geschäfts- oder Firmenwert ist zum Bilanzstichtag nicht erfolgt, weil die Allokation noch nicht abgeschlossen ist und zudem keine Hinweise erkennbar sind, die für das Bestehen einer Wertminderung sprechen. Ab dem Geschäftsjahr 2019 wird der Geschäfts- oder Firmenwert grundsätzlich auf Ebene der zahlungsmittelgenerierenden Einheit auf eine Wertminderung hin geprüft, der er zugeordnet ist. Nicht-finanzielle Vermögenswerte, außer dem Goodwill, die von einer Wertminderung betroffen waren, werden zu jedem Geschäftsjahresende auf mögliche Wertaufholungen geprüft.

Bei Wertaufholungen erfolgen Zuschreibungen höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten. Für den Goodwill werden keine Wertaufholungen berücksichtigt.

2.11 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

GATEWAY klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeimmobilien), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen.

Unter den Renditeimmobilien werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden, noch zur Veräußerung bestimmt sind.

Immobilien, die langfristig gehalten werden sollen, jedoch nicht die Voraussetzungen einer Renditeimmobilie nach den Kriterien des IAS 40 erfüllen, werden unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Als Vorratsimmobilien werden Immobilien ausgewiesen, die durch den Konzern selbst entwickelt und nach Fertigstellung veräußert werden sollen. Darüber hinaus befindet sich eine Immobilie im Vorratsvermögen, die mit Weiterveräußerungsabsicht erworben wurde.

Bei den Renditeimmobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden.

Die Renditeimmobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu dem beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilie beitragen.

Als zusätzliche Prämisse ist bei der Bewertung der Renditeimmobilien von der bestmöglichen Verwendung eines Objektes auszugehen. Geplante Nutzungsänderungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Bei einer Übertragung von den zur Veräußerung bestimmten Immobilien in den Bestand der Renditeimmobilien wird ein zu diesem Zeitpunkt bestehender Unterschiedsbetrag zwischen dem beizulegenden Zeitwert und dem Buchwert innerhalb des Bewertungsergebnisses in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt jährlich zum 31. Dezember. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeimmobilien erfolgt auf Grundlage von Gutachten unabhängiger, externer Sachverständiger mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Kapitalisierungszinssätze.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden extern durch die mit der Erstellung des Konzernabschlusses beauftragte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft sowie den Vorstand analysiert.

2.12 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE FINANZANLAGEN

Assoziierte Unternehmen sind solche Unternehmen, auf die der Konzern maßgeblichen Einfluss nehmen kann, jedoch keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik hat. Maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn der GATEWAY direkt oder indirekt ein Stimmrechtsanteil von mindestens 20% oder mehr zusteht.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine Vereinbarung, über die der Konzern die gemeinschaftliche Führung ausübt, wobei er Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzt, anstatt Rechte an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden zu haben.

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden unter der Anwendung der Equity-Methode bilanziert und bei Erwerb mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Der Anteil des Konzerns an Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen wird vom Zeitpunkt des Erwerbs an in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die kumulierten Veränderungen nach Erwerb werden mit dem Beteiligungsbuchwert verrechnet. Wenn der Verlustanteil des Konzerns an einem auf der Grundlage der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen dem Anteil des Konzerns an diesem Unternehmen inklusive anderer ungesicherter Forderungen, entspricht bzw. diesen übersteigt, erfasst der Konzern keine weiteren Verluste, es sei denn, er ist für das Unternehmen Verpflichtungen eingegangen oder hat für das Unternehmen Zahlungen geleistet.

Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und auf der Grundlage der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an den assoziierten Unternehmen eliminiert. Nicht realisierte Verluste werden ebenfalls eliminiert, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der auf der Grundlage der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen wurden – sofern notwendig – geändert, um eine konzern-einheitliche Bilanzierung zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere die Anwendung der Grundsätze für eine zeitraumbezogene Umsatz- und Gewinnrealisierung bei Vorliegen eines Verkaufsvertrages für in der Entwicklung befindliche Immobilien. Soweit eine auf der Equity-Methode konsolidierte Gesellschaft über Unterbeteiligungen verfügt, erfolgt die Einbeziehung auf der Grundlage einer Vorkonsolidierung, soweit dies die verfügbaren Informationen zulassen.

2.13 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Finanzielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung in die folgenden Bewertungskategorien unterteilt:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (AmC),
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVtOCI),
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVtPL).

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen.

Der Konzern bewertet seine finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, wenn beide der folgenden Bedingungen erfüllt sind:

- der finanzielle Vermögenswert wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows zu halten, und
- die Vertragsbedingungen führen zu Cashflows, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Finanzielle Vermögenswerte des Konzerns, die in diese Bewertungskategorie fallen sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen:

- Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden und bei denen sich der Konzern beim erstmaligen Ansatz unwiderruflich dafür entschieden hat, sie in dieser Kategorie auszuweisen.
- Schuldtitel, bei denen die vertraglichen Cashflows ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen und die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung sowohl die Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows, als auch im Verkauf finanzieller Vermögenswerte besteht.

In der Berichts- und Vergleichsperiode hatte der Konzern lediglich Eigenkapitalinvestments in nicht-konsolidierte verbundene Unternehmen von untergeordneter Bedeutung, die erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden.

Die Wahl zur Designation von Eigenkapitalinstrumenten erfolgt grundsätzlich einzelfallbezogen für jedes Investment.

Vermögenswerte, die die Kriterien der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ und der Kategorie „FVtOCI“ nicht erfüllen, werden in die Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (FVtPL) eingestuft.

In der Berichts- und Vergleichsperiode fallen in die Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ (FVtPL) nur die eingebetteten separierungspflichtigen Derivate des Konzerns.

Finanzielle Vermögenswerte werden nach der erstmaligen Erfassung nicht reklassifiziert, es sei denn, der Konzern ändert sein Geschäftsmodell zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte. In diesem Fall werden alle betroffenen finanziellen Vermögenswerte am ersten Tag der Berichtsperiode reklassifiziert, die auf die Änderung des Geschäftsmodells folgt.

Eingebettete Derivate in strukturierten Verträgen, die einen Basisvertrag enthalten, der einen finanziellen Vermögenswert nach IFRS 9 darstellt, werden nicht separiert. Vielmehr wird der strukturierte Vertrag insgesamt nach IFRS 9 klassifiziert.

Eingebettete Derivate in strukturierten Verträgen, die einen Basisvertrag enthalten, der entweder eine finanzielle Verbindlichkeit darstellt oder einen Vermögenswert, der nicht in den Anwendungsbereich von IFRS 9 fällt, müssen vom Basisvertrag unter bestimmten Umständen getrennt werden. Dies trifft zu, wenn:

- die wirtschaftlichen Merkmale und Risiken des eingebetteten Derivats nicht eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags verbunden sind,
- ein eigenständiges Instrument mit den gleichen Vertragsbedingungen wie das eingebettete Derivat die Definition eines Derivats erfüllen würde und
- der zusammengesetzte Vertrag nicht zum Fair Value mit Wertänderungen im Periodenergebnis bewertet wird.

Beim erstmaligen Ansatz bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert und im Falle eines, in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerts, zuzüglich der direkt auf den Erwerb dieses Vermögenswerts entfallenden Transaktionskosten. Transaktionskosten von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand erfasst. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und ausgegebene Schuldverschreibungen werden ab dem Zeitpunkt angesetzt, zu dem sie entstanden sind. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird.

Die Folgebewertung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten, mittels der Effektivzinsmethode. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden durch Wertminderungsaufwendungen gemindert. Zinserträge, Währungskursgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden im Gewinn oder Verlust erfasst. Die Zinserträge werden in den Finanzerträgen ausgewiesen. Ein Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird im Gewinn oder Verlust erfasst. Eigenkapitalinvestments zu FVtOCI werden zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Dividenden werden als Ertrag im Gewinn oder Verlust erfasst, es sei denn, die Dividende stellt offensichtlich eine Deckung eines Teils der Kosten des Investments dar. Andere Nettogewinne oder -verluste werden im sonstigen Ergebnis erfasst und nie in den Gewinn oder Verlust umgegliedert.

Der Konzern bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion überträgt, in der auch alle wesentlichen, mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Eine Ausbuchung findet ebenfalls statt, wenn der Konzern alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen weder überträgt noch behält und er die Verfügungsgewalt über den übertragenen Vermögenswert nicht behält.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden saldiert und in der Bilanz als Nettobetrag ausgewiesen, wenn der Konzern einen gegenwärtigen, durchsetzbaren Rechtsanspruch hat, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und es beabsichtigt ist, entweder den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

In der Berichts- sowie der Vergleichsperiode gibt es keine finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Schulden, die auf dieser Basis saldiert werden. Darüber hinaus liegen im Konzern auch keine Globalnettingvereinbarungen oder ähnliche Vereinbarungen vor.

2.14 WERTMINDERUNGEN VON NICHT-DERIVATIVEN FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Der Konzern beurteilt die, mit seinen zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten verbundenen erwarteten Kreditverluste auf Basis des Modells der erwarteten Verluste (expected-loss-model). Die Wertminderungsmethode ist davon abhängig, ob eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos vorliegt.

Der Konzern bemisst die Wertberichtigungen in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste, außer für die Wertberichtigungen bei Bankguthaben, bei den sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat. Bei letzteren werden die Wertberichtigungen in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen.

Bei Forderungen aus Lieferung und Leistung wendet der Konzern den gem. IFRS 9 zulässigen vereinfachten Ansatz an. Demnach sind die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste ab dem erstmaligen Ansatz der Forderungen zu erfassen.

Aufgrund der Erfahrungen aus der Vergangenheit ergeben sich keine bonitätsbedingten Forderungsausfälle. Forderungsausfälle beruhen auf Basis der Vergangenheit vielmehr auf individuellen Vereinbarungen im Zusammenhang mit Entmietungen.

Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten, berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet sind, werden vom Bruttobuchwert der Vermögenswerte abgezogen.

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswertes wird beschrieben, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Das ist in der Regel gegeben u.a., wenn der Schuldner es versäumt, sich gegenüber dem Konzern zu einem Rückzahlungsplan zu verpflichten oder wenn für eine Periode von mehr als 120 Tagen Zahlungsverzug vorliegt. Der Konzern erwartet keine signifikante Einziehung des abgeschrieben Betrags. Abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte können dennoch Vollstreckungsmaßnahmen zur Einziehung überfälliger Forderungen unterliegen, um in Einklang mit der Konzernrichtlinie zu handeln.

2.15 VORRÄTE

Die Vorräte des Konzerns bestehen im Wesentlichen aus Immobilien, die durch den Konzern selbst entwickelt und nach Fertigstellung veräußert werden sollen. Die Entwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilien stellt grundsätzlich einen Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten von GATEWAY dar. Im Segment Gewerbeimmobilienentwicklung werden Bürogebäude in den Top-7-Städten in Deutschland (d.h. Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) sowie in ausgewählten Metropolregionen entwickelt. Im Segment Wohnimmobilienentwicklung konzentrieren sich die Entwicklungsaktivitäten auf ausgewählte Metropolregionen in Deutschland. Bei Entwicklungsprojekten beginnt der Entwicklungsprozess i.d.R. mit dem Kauf der Immobilie und einer anschließenden Entmietungsphase, bevor die Bauphase beginnt.

Neben den zum Verkauf vorgesehenen Immobilienentwicklungen befindet sich eine Immobilie im Vorratsvermögen, die mit Weiterveräußerungsabsicht erworben wurde.

In der Bilanz werden die Vorratsimmobilien nach IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Herstellungskosten für die Immobilienentwicklungen umfassen die dem Entwicklungsprozess zurechenbaren Kosten sowie Fremdkapitalkosten, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Sämtliche Kosten werden dabei über die Bestandsveränderung aktiviert.

Die Anschaffungskosten für die zum Verkauf bestimmte Immobilie setzen sich zusammen aus dem Kaufpreis der Immobilien und den direkt zurechenbaren Nebenkosten.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös, abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten. Zum Stichtag liegt der Nettoveräußerungswert bei allen Vorratsimmobilien über den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, sodass keine Wertminderungen auf den Nettoveräußerungswert vorzunehmen sind.

Der Großteil der gegenwärtigen Vorratsimmobilien wird nicht innerhalb der nächsten 12 Monate realisiert. Dies geht einher mit der Tatsache, dass Immobilienentwicklungen i. d. R. mehrere Jahre andauern. Der genaue Betrag kann jedoch nicht angegeben werden, da es bei einigen Vorratsimmobilien unsicher ist, ob diese schon in 2019 oder später veräußert werden.

Der Verkauf von Vorratsimmobilien wird grundsätzlich brutto in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen. Der Abgang der Vorratsimmobilie wird im Materialaufwand erfasst und der dazugehörige Verkaufserlös stellt einen Umsatzerlös dar.

Insofern sich die Nutzungsabsicht einer Immobilie ändert, wird diese umgliedert. Im aktuellen Geschäftsjahr wurde keine Umgliederung vorgenommen.

2.16 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente Barmittel, Sichteinlagen bei Banken und sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als drei Monaten.

2.17 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Sonstige Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist.

Die erwarteten künftigen Abflüsse werden mit einem aktuellen fristenkongruenten Zinssatz vor Steuern abgezinst, der die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinseffekt sowie die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt, wenn der Effekt wesentlich ist.

Wenn die Gesellschaft die Erstattung eines zurückgestellten Betrages erwartet (bspw. aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Die Gesellschaft setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ist.

2.18 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Nahezu sämtliche finanzielle Verbindlichkeiten des Konzerns werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert. Sie enthalten lediglich Finanzverbindlichkeiten, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten. Bei ihrem erstmaligen Ansatz werden diese finanziellen Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug von Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleihung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Lediglich das Kommanditkapital von nicht-beherrschenden Anteilseignern ist erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Bewertungsanpassungen des Kommanditanteils von nicht-beherrschenden Anteilseignern bzw. der dafür erfassten finanziellen Verbindlichkeit sind damit erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Gebühren für die Einrichtung von Kreditfazilitäten werden als Transaktionskosten im Rahmen des Kredits in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein Teil oder die gesamte Fazilität in Anspruch genommen wird. In diesem Fall wird die Gebühr bis zur Inanspruchnahme abgegrenzt. Für den Fall, dass keine Hinweise darauf bestehen, dass die Inanspruchnahme eines Teils oder der gesamten Fazilität wahrscheinlich ist, wird die Gebühr als Vorauszahlung für Finanzdienstleistungen aktiviert und über die Laufzeit der Fazilität amortisiert.

Bei Zugang von finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt eine Untersuchung auf abspaltungspflichtige eingebettete Derivate. Im Kontext der GATEWAY sind dies insbesondere in Anleihen oder Darlehensverträgen eingebettete Kündigungsoptionen. Eine Abspaltung einer eingebetteten Kündigungsoption aus einer finanziellen Verbindlichkeit ist nach IFRS 9 dann erforderlich, wenn im Zugangszeitpunkt der Ausübungspreis der Kündigungsoption und der Buchwert, zu jedem möglichen Ausübungszeitpunkt, nicht annähernd gleich sind. Liegt ein abspaltungspflichtiges eingebettetes Derivat vor, so erfolgt im Zugangszeitpunkt eine ergebnisneutrale Abspaltung der eingebetteten Kündigungsrechte aus der Basisschuldkomponente und zeitgleich ein Ansatz als aktives Derivat oder passives Derivat. Die Folgebewertung der abgespaltenen derivativen Komponente erfolgt mittels Optionspreismodellen ergebniswirksam zum Fair Value.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, sobald die vertragliche Verpflichtung beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen ist. Die Differenz zwischen dem Buchwert der ausgebuchten finanziellen Verbindlichkeit und der gezahlten Gegenleistung, einschließlich übertragener unbarer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten, wird als sonstige Erträge bzw. Finanzierungsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens 12 Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

2.19 FREMDKAPITALKOSTEN

Grundsätzlich gehören Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts zugeordnet werden können, zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines qualifizierten Vermögenswerts. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Als beträchtlicher Zeitraum wird dabei ein Zeitraum angesehen, der größer ist als zwölf Monate. Sofern es wahrscheinlich ist, dass aus dem qualifizierten Vermögenswert ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen erwächst und die Kosten verlässlich bewertet werden können, erfolgt die Aktivierung als Teil der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Anlageerträge aus der vorübergehenden Zwischenanlage von Fremdmitteln, die speziell für die Beschaffung/Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts aufgenommen werden, mindern die für diesen qualifizierten Vermögenswert in Frage kommenden aktivierbaren Fremdkapitalkosten. Im Bereich der in der Entwicklung befindlichen Immobilienvorräte erfolgt die Aktivierung von Bauzeitinsen auf Basis des tatsächlich angefallenen Zinsaufwands. Die Aktivierung wird dabei als Bestandsveränderung erfasst und hat somit einen positiven Effekt auf das EBITDA.

In der aktuellen Berichtsperiode wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von 23,721 Tsd. € (Vj. 8,358 Tsd. €) per Bestandsveränderung aktiviert. Der Ermittlung der aktivierbaren Fremdkapitalkosten wurde ein durchschnittlicher Finanzierungskostensatz in Höhe von 9,42 % (Vj. 9 %) zugrunde gelegt.

2.20 LATENTE UND LAUFENDE ERTRAGSTEUERN

Der Ansatz und die Bewertung von laufenden und latenten Ertragsteuern im Konzern erfolgen gemäß IAS 12.

LAUFENDE STEUERN

Die laufenden Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden sind mit dem Betrag zu bewerten, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Gesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten. Eine Saldierung von laufenden Ertragsteueransprüchen und -schulden erfolgt unter den Voraussetzungen des IAS 12.71.

LATENTE STEUERN

Latente Ertragsteuerforderungen und -verpflichtungen werden für zukünftige Steuereffekte gebildet, die aus temporären Differenzen zwischen dem IFRS Bilanzansatz von Vermögenswerten und Schulden und deren Steuerwert resultieren oder sich aus noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträgen und Steuergutschriften ergeben. Latente Ertragsteuerforderungen und -verpflichtungen werden ergebniswirksam erfasst. Soweit sie sich auf Geschäftsvorfälle beziehen, die direkt im Eigenkapital berücksichtigt werden, sind die zugehörigen latenten Steuern ebenfalls direkt im Eigenkapital zu erfassen.

Sie werden mit den Steuersätzen bewertet, die voraussichtlich in der Berichtsperiode gelten, in der der entsprechende Vermögenswert realisiert oder die entsprechende Schuld erfüllt wird. Die Wirkung von Steuersatzänderungen auf latente Steuern wird in der Periode, in welcher die Änderung vom Gesetzgeber beschlossen wurde, im Steuerergebnis gebucht.

Latente Steueransprüche werden nur in dem Umfang ausgewiesen, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu steuernde Ergebnisse zur Verfügung stehen werden, mit denen die steuerlichen Verlustvorträge, Steuerguthaben oder steuerlich abzugsfähigen temporären Differenzen verrechnet werden können (IAS 12.24 und 12.34). Latente Ertragsteuerforderungen und -verpflichtungen werden saldiert, wenn ein einklagbares Recht zur Aufrechnung von laufenden Steuerforderungen und Steuerverbindlichkeiten besteht und wenn es sich bei den latenten Ertragsteuerforderungen und -verpflichtungen um Ertragsteuern handelt, die von derselben Steuerbehörde gegenüber derselben steuerpflichtigen Einheit erhoben werden.

2.21 ERTRAGSREALISATION

IFRS 15 (Erlöse aus Verträgen mit Kunden) legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden.

Gemäß IFRS 15 wird der Umsatz auf Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden festgelegten Gegenleistung bemessen. Auf Basis des Fünf-Schritte-Modells wird bestimmt, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt oder über welchen Zeitraum die Umsatzerlöse zu erfassen sind. Das Grundprinzip des Fünf-Schritte-Modells dient der Darstellung der Umsatzerlöse in einer Form, die den Übergang der zugesagten Güter oder Dienstleistungen auf einen Kunden darstellt. Die Höhe

der zu erfassenden Umsatzerlöse entspricht der Gegenleistung, auf die der Konzern für diese Güter oder Dienstleistungen einen vertraglichen Anspruch besitzt.

IFRS 15 definiert einen Vertrag als eine Vereinbarung zwischen zwei oder mehr Vertragsparteien, die rechtlich durchsetzbare Rechte und Pflichten begründet. Verträge können schriftlich, mündlich oder stillschweigend aufgrund der gewöhnlichen Geschäftspraxis eines Unternehmens geschlossen werden. Unter bestimmten Umständen sind Verträge zusammenzufassen. Im zweiten Schritt identifiziert der Konzern die einzelnen Leistungsverpflichtungen. Grundsätzlich stellt eine Zusage immer dann eine Leistungsverpflichtung dar, wenn das Gut oder die Dienstleistung unterscheidbar ist. In dem nächsten Schritt wird der Transaktionspreis bestimmt, der die Gegenleistung für die Übertragung der Güter oder Dienstleistungen darstellt. Der Transaktionspreis der analysierten Verträge beinhaltet keine variablen Komponenten. Lediglich die Nebenkostenabrechnungen haben einen variablen Charakter, die auf Basis der Erwartungswertmethode ermittelt werden. Der Erwartungswert wird fortlaufend überprüft und korrigiert. Der Zeitraum zwischen der Übertragung des Gutes bzw. der Dienstleistung auf den Kunden und der Zahlung durch den Kunden überschreitet üblicherweise kein Jahr. Entsprechend wird die zugesagte Gegenleistung nicht an den Zeitwert des Geldes angepasst. In Schritt 4 wird die Gegenleistung auf die identifizierten Leistungsverpflichtungen im Verhältnis ihrer Einzelveräußerungspreise aufgeteilt. Ein geeigneter Nachweis für den Einzelveräußerungspreis ist der Preis, zu dem der Konzern das Gut oder die Dienstleistung unter ähnlichen Umständen an vergleichbare Kunden tatsächlich einzeln veräußert hat.

Die Umsatzerlöse werden gemäß der Erfüllung der bestehenden Leistungsverpflichtungen zu einem Zeitpunkt oder über den Zeitraum erfasst. Der Konzern überträgt die Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung über einen Zeitraum, sofern dem Kunden der Nutzen aus der Leistung des Konzerns zufließt, während diese erbracht wird. Wird die Leistungsverpflichtung nicht über einen Zeitraum erfüllt, so erfüllt der Konzern die Leistungsverpflichtung zu einem bestimmten Zeitpunkt. Eine Leistungsverpflichtung wird durch die Übertragung der Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung erfüllt. Unter Verfügungsgewalt wird in diesem Zusammenhang die Möglichkeit verstanden, die Verwendung des Gutes oder der Dienstleistung zu bestimmen und dabei den wesentlichen Nutzen selbst zu vereinnahmen.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Projekt- bzw. Renditeimmobilien werden zu dem Zeitpunkt erlöswirksam erfasst, zu dem die Verfügungsgewalt auf den Käufer übertragen wird. Dies tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken ein. Die Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (Projektentwicklungen bzw. direkt zum Weiterverkauf bestimmte Immobilien) werden dabei als Umsatzerlöse ausgewiesen. Demgegenüber werden die Gewinne oder Verluste (Saldo aus Verkaufserlös abzgl. Buchwertabgang) aus dem Verkauf von Renditeimmobilien als sonstige betriebliche Erträge bzw. Aufwendungen ausgewiesen. Die realisierten Erlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Die Gegenleistung ist in der Regel nach Übergang der Renditeimmobilie fällig.

Wird ein bindender Kaufvertrag bereits vor Abschluss der Entwicklungsphase über eine Immobilie abgeschlossen, erfolgt die Umsatzrealisierung zeitraumbezogen nach Maßgabe des festgestellten Leistungsfortschritts. Dieser wird auf der Grundlage der bereits angefallenen Baukosten im Verhältnis zu den geschätzten Gesamtkosten ermittelt. Voraussetzung hierfür ist, dass der Erwerber über kein substantielles Rücktrittsrecht nach Abschluss des Kaufvertrages mehr verfügt. Dies betrifft derzeit ausschließlich die Projektentwicklung Venloer Straße in Köln S.á.r.l. sowie die LE Quartier 1 GmbH & Co. KG, die beide auf der Grundlage der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden.

Erlöse aus Mietverträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrundeliegenden Verträge erfasst. Der Transaktionspreis ist in den zugrundeliegenden Mietverträgen definiert und beinhaltet keine variablen Gegenleistungen oder Finanzierungskomponenten. Die Mietzahlungen sind monatlich zu leisten. Die Erträge aus der Vermietung werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Der Vertragsbestandteil der Netto-Kaltniete fällt jedoch als Leasingverhältnis nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15.

Die GATEWAY erbringt zudem Dienstleistungen in Form von Geschäftsbesorgungsverträgen. Der Leistungsgegenstand umfasst im Wesentlichen die kaufmännische Abwicklung sowie kaufmännische Betreuung von Bauprojekten, insbesondere bei der Planung, Entwicklung und Vermietung von Projektgrundstücken. Die Geschäftsbesorgungsverträge beinhalten verschiedene Meilensteine, an denen der Fertigstellungsgrad gemessen wird. Mit dem Erreichen eines vertraglich definierten Meilensteins überträgt der Konzern die Verfügungsgewalt über den Teilabschnitt und erlangt einen unbedingten Zahlungsanspruch auf die Gegenleistung. Der Transaktionspreis beinhaltet keine variablen Preisbestandteile und die Zeitspanne zwischen der Erbringung der Dienstleistung und Zahlung ist kleiner als ein Jahr. Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen werden zeitraumbezogen erfasst, da dem Kunden der Nutzen aus der Dienstleistung zufließt, während diese erbracht wird. Diese Einschätzung beruht auf dem Tatbestand, dass ein anderes Unternehmen die bisherigen Leistungen im Wesentlichen nicht erneut erbringen müsste, wenn dieses andere Unternehmen die verbleibenden Leistungsverpflichtungen gegenüber dem Kunden erfüllen würde. Der Leistungsfortschritt wird auf Basis der outputbasierten Methode gemessen und beruht auf den Meilensteinen sowie den dazugehörigen Honoraren und vermittelt somit ein getreues Bild der Übertragung der Verfügungsgewalt.

Die Erlöse aus den Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen werden gemäß IFRS 15 brutto ausgewiesen, da die GATEWAY für die originäre Leistungsverpflichtung die primäre Verantwortung trägt und als Prinzipal agiert. Die Abrechnungen werden analog zur Leistungserbringung monatlich erstellt und die Umsatzrealisierung erfolgt somit periodengerecht.

Zinserträge vereinnahmt die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restschuld und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit.

Die in den Vertragsverhältnissen enthaltenen Garantien und Gewährleistungen stellen keine separate Leistungsverpflichtung dar, da sie dem Kunden lediglich zusichern, dass das gelieferte Gut oder Dienstleistung den vertraglich vereinbarten Spezifikationen entspricht (assurance-type warranty). Es bestehen keine Rücknahme-, Erstattungs- oder ähnliche Verpflichtungen.

Gemäß IFRS 15 hat die GATEWAY eine Vertragsverbindlichkeit auszuweisen, sofern der Kunde seine vertragliche Verpflichtung erfüllt hat, bevor der Konzern die Verfügungsgewalt über das Gut oder die Dienstleistung übertragen hat. Bedingt durch das derzeitige Geschäftsmodell und die zugrundeliegenden Zahlungsbedingungen der GATEWAY zahlen die Kunden die Gegenleistung, nachdem der Konzern seine Leistungsverpflichtungen erfüllt hat. Eine Vertragsverbindlichkeit ist entsprechend nicht zu erfassen. Der unbedingte Anspruch der GATEWAY auf die zu zahlende Gegenleistung wird als Forderung ausgewiesen.

Wie nach IFRS 15 zulässig, werden aus Vereinfachungsgründen keine Angaben zu den verbleibenden Leistungsverpflichtungen und den zugehörigen Transaktionspreisen gemacht, da der Anspruch auf die Gegenleistung stets dem Wert der von der GATEWAY erbrachten Leistungen entspricht (IFRS 15.B16).

2.22 LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

KURZFRISTIG FÄLLIGE LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

Verpflichtungen aus kurzfristig fälligen Leistungen an Arbeitnehmer werden als Aufwand erfasst, sobald die damit verbundene Arbeitsleistung erbracht wird. Eine Schuld ist für den erwartungsgemäß zu zahlenden Betrag zu erfassen, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, diesen Betrag aufgrund einer vom Arbeitnehmer erbrachten Arbeitsleistung zu zahlen und die Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann. Verbindlichkeiten für Löhne und Gehälter inklusive nicht-monetärer Leistungen, für den Jahresurlaub und auflaufende Krankheitstage, die voraussichtlich innerhalb von 12 Monaten nach Geschäftsjahresende, in dem die Mitarbeiter die Leistungen erbracht haben, vollständig erfüllt werden, werden zum Ende der Berichtsperiode angesetzt und mit den Beträgen bewertet, die voraussichtlich zur Begleichung der Verpflichtung zu zahlen sind.

LEISTUNGEN AUS ANLASS DER BEENDIGUNG DES ARBEITSVERHÄLTNISSSES

Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses werden zum früheren der folgenden Zeitpunkte als Aufwand erfasst: Wenn der Konzern das Angebot derartiger Leistungen nicht mehr zurückziehen kann oder wenn der Konzern Kosten für eine Umstrukturierung erfasst. Ist bei Leistungen nicht zu erwarten, dass sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag vollständig abgegolten werden, werden sie abgezinst.

2.23 LEASINGVERHÄLTNISSE

Leasingverhältnisse, bei denen der Konzern als Leasingnehmer die wesentlichen Risiken und den Nutzen aus dem Eigentum am Leasingobjekt trägt, werden als Finanzierungsleasing klassifiziert. Vermögenswerte aus Finanzierungsleasing werden zu Beginn der Laufzeit des Leasingverhältnisses mit dem niedrigeren Wert aus ihrem beizulegenden Zeitwert und dem Barwert der Mindestleasingzahlungen aktiviert. In gleicher Höhe wird zu diesem Zeitpunkt eine Leasingverbindlichkeit unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten erfasst. Der Teil der Leasingverbindlichkeit, der am Bilanzstichtag innerhalb von 12 Monaten fällig wird, ist jeweils in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. In der Folge wird jede Leasingrate unter Berücksichtigung einer konstanten Verzinsung der jeweiligen Leasingrestschuld in einen Zins- und Tilgungsanteil aufgeteilt. Der Zinsanteil der Leasingrate wird erfolgswirksam als Zinsaufwand in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Leasingverhältnisse als Leasingnehmer, die nicht als Finanzierungsleasing zu klassifizieren sind, behandelt die Gesellschaft als Mietleasing. Gegenstand der Mietleasing-Verträge sind Kraftfahrzeuge, Teile der Büro- und Geschäftsausstattung sowie Geschäftsräume. Die Verträge enthalten keine Kaufoptionen. Für angemietete Büroräume bestehen Verlängerungsoptionen zu Marktkonditionen.

Der Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung der im Vorratsvermögen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Bei den Vorratsimmobilien betrifft dies die Entmietungsphase. Die Leasingverträge stellen Operating Leases dar.

2.24 RESIDUALANSPRÜCHE UND DIVIDENDENAUSSCHÜTTUNGEN

Der Konzern hält Anteile an Kommanditgesellschaften und einer GmbH, an denen nicht-beherrschende Anteilseigner beteiligt sind. Bei diesen Gesellschaftsformen ist aufgrund der bestehenden Kündigungsrechte der Anteil der nicht-beherrschenden Anteile als Schuld zu bilanzieren.

Der Anteil der nicht-beherrschenden Anteilseigner ist erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Bewertungsanpassungen des Anteils von nicht-beherrschenden Anteilseignern bzw. der dafür erfassten finanziellen Verbindlichkeit sind damit erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

2.25 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Langfristige Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen, die Vermögenswerte und Schulden umfassen, werden als zur Veräußerung gehalten oder zur Ausschüttung gehalten eingestuft, wenn es höchstwahrscheinlich ist, dass sie überwiegend durch Veräußerung oder Ausschüttung und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden.

Im Allgemeinen werden diese Vermögenswerte oder die Veräußerungsgruppe zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Ein etwaiger Wertminderungsaufwand einer Veräußerungsgruppe wird zunächst dem Geschäfts- oder Firmenwert und dann den verbleibenden Vermögenswerten und Schulden auf anteiliger Basis zugeordnet – mit der Ausnahme, dass den Vorräten, finanziellen Vermögenswerten, latenten Steueransprüchen, Vermögenswerten im Zusammenhang mit Leistungen an Arbeitnehmer oder als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die weiterhin gemäß den sonstigen Rechnungslegungsmethoden des Konzerns bewertet werden, kein Verlust zugeordnet wird. Wertminderungsaufwendungen bei der erstmaligen Einstufung als zur Veräußerung gehalten oder zur Ausschüttung gehalten und spätere Gewinne und Verluste bei Neubewertung werden im Gewinn oder Verlust erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen werden nicht mehr planmäßig abgeschrieben und jedes nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungsunternehmen wird nicht mehr nach der Equity-Methode bilanziert, sobald sie als zur Veräußerung gehalten oder zur Ausschüttung gehalten eingestuft sind.

Die speziellen Bewertungsregeln nach IFRS 5 für den Zeitpunkt der Umgliederung und der Folgebewertung gelten nicht für Immobilien, die zuvor unter der Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeimmobilien)“ aufgeführt waren. Hier gelten weiterhin die Bewertungsvorgaben des IAS 40. Insofern gelten nur die Vorgaben für die Umgliederung in die Position „Zur Veräußerung bestimmte Renditeimmobilien“. Grundsätzlich erfolgt eine Umgliederung, wenn zum Stichtag ein Verkaufsvertrag für die Immobilie bzw. der entsprechenden Gesellschaft vorliegt oder der Verkauf der Immobilie innerhalb der nächsten 12 Monate höchstwahrscheinlich ist (wirtschaftlich sinnvoll und objektiv umsetzbar). Zu den Bewertungsvorschriften siehe Punkt 2.11.

2.26 KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt Herkunft und Verwendung der Geldströme. Dabei wird zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln setzt sich aus den Kassenbeständen und den Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

Die Geldströme aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit werden zahlungsbezogen ermittelt.

Die Geldströme aus laufender Geschäftstätigkeit werden ausgehend vom Konzerngesamtergebnis indirekt abgeleitet.

Die Bewegungen der Schulden lassen sich wie folgt auf die Cashflows aus Finanzierungstätigkeit überleiten:

in Tsd. €	2018	2017
	Fremdkapital	
Bilanz zum 01.01.	179.124	44.742
Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	163.302	110.802
Transaktionskosten	-2.216	-1.335
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-73.320	-22.139
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	87.766	87.328
Veränderungen aus dem Erwerb oder Verlust von Tochterunternehmen, anderen Geschäftsbetrieben oder Nettovermögen, das keinen Geschäftsbetrieb darstellt	338.561	39.816
Erhöhung Kaufpreisverbindlichkeiten für den Erwerb von nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	15.729	-
Begleichung Kaufpreisverbindlichkeiten für den Erwerb von Tochterunternehmen oder anderen Geschäftsbetrieben	-48.089	-
Abspaltung eingebetteter Derivate	2.627	2.812
Änderungen des beizulegenden Zeitwerts	-	-
Sonstige Änderungen		
Zinsaufwendungen	29.306	7.097
Gezahlte Zinsen	-14.912	-2.671
Gesamte sonstige Änderungen	14.394	4.426
Bilanz zum 31.12.	590.112	179.124

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

3.1 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Das Risikomanagement des Konzerns wird durch eine zentrale Finanzabteilung im Rahmen der Leitlinien gesteuert, die die Geschäftsleitung genehmigt hat. Diese Finanzabteilung identifiziert, beurteilt und steuert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Unternehmen des Konzerns. Die Geschäftsleitung stellt schriftliche Grundsätze für die Gesamtrisikosteuerung und für bestimmte Bereiche wie z.B. Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko oder Liquiditätssteuerung bereit.

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Es beinhaltet ein kontinuierliches, rollierendes Liquiditätscontrolling, das insbesondere auf die Vermeidung wesentlicher Forderungsausfälle und die Sicherung des Finanzbedarfes des laufenden Geschäftes gerichtet ist.

Zur Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten grundsätzlich erst nach Einzahlung des Kaufpreises an den Erwerber übertragen. Zinsänderungsrisiken spielen aufgrund der überwiegenden Kurzfristigkeit der Kreditaufnahmen keine wesentliche Rolle. Die quantitativen Angaben im Hinblick auf das Forderungsausfallrisiko werden in dem noch folgenden Unterabschnitt „Ausfallrisikomanagement“ dargestellt.

Die quantitativen Angaben im Hinblick auf das Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko werden in den noch folgenden Unterabschnitten „Liquiditätsrisiko“ und „Finanzierungsrisiko“ dargestellt.

3.2 KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern überprüft regelmäßig im Rahmen der Erstellung von Jahres- und Zwischenabschlüssen seine Kapitalstruktur. Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

Eigenkapitalquote

in Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital	148.425	17.152
Bilanzsumme	798.616	208.817
Eigenkapitalquote (in %)	18,6	8,2

3.3 KLASSEN DER FINANZINSTRUMENTE NACH IFRS 7

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IFRS 9 übergeleitet und die beizulegenden Zeitwerte (Fair Value) der Finanzinstrumente angegeben.

					31.12.2018
	Buchwert				Fair Value
	zwingend zu FVtPL	FVtOCI – Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Vermögens- werte – AmC	Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten – AmC	
in Tsd. €					
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert					
Eigenkapitalinvestments		433			433
Eingebettete Derivate	4.071				4.071
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			1.810		1.810
Darlehen			7.550		7.550
Kauttionen für gemietete Büroräume			82		82
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte			9.174		9.174
Liquide Mittel			73.931		73.931
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden					
Kommanditkapital nicht beherrschende Anteile	151				151
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				294.137	294.505
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen				135.624	135.624
Verbindlichkeiten aus Unternehmens- anleihen gegenüber nahestehenden Unternehmen				110.101	110.101
Verbindlichkeiten aus Unternehmens- anleihen gegenüber Dritten				33.810	33.810
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten				16.288	16.288
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				10.587	10.587
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten				3.137	3.137

	31.12.2017			
	Buchwert			Fair Value
in Tsd. €	zwingend zu FVtPL	FVtOCI – Eigenkapital- instrumente	Finanzielle Vermögens- werte – AmC	Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten – AmC
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert				
Eigenkapitalinvestments		378		378
Eingebettete Derivate	4.361			4.361
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			1.302	1.302
Darlehen			3.256	3.256
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte			155	155
Liquide Mittel			14.504	14.504
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Kommanditkapital nicht beherrschende Anteile	157			157
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				108.857
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen				23.714
Verbindlichkeiten aus Unternehmens- anleihen gegenüber nahestehenden Unternehmen				44.195
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten				2.200
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				2.421
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten				805

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente werden nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in (Bewertungs-) Stufen eingeordnet.

Die Einordnung eines Finanzinstrumentes in eine Stufe erfolgt nach der Bedeutung seiner Inputfaktoren für seine Gesamtbewertung und zwar nach der niedrigsten Stufe, deren Berücksichtigung für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich ist. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren:

- Stufe 1: auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswertes oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Die in der Konzernbilanz zum beizulegenden Zeitwert erfassten derivativen Finanzinstrumente werden auf Basis von Informations- und Inputfaktoren der oben umschriebenen Stufe 2 und Stufe 3 bewertet. Daher handelt es sich bei dem beizulegenden Zeitwert, zu dem die derivativen Finanzinstrumente bewertet sind, um einen beizulegenden Zeitwert der Stufe 3. Bei diesen Finanzinstrumenten handelt es sich um eingebettete Derivate, die von den Schuldverschreibungen separiert wurden.

Die Bewertung erfolgt mittels eines für diesen Geschäftstyp anerkannten Optionspreismodells in Form eines Binomialmodells. Es gab keine Änderung des Bewertungsverfahrens in der Berichtsperiode. In das Modell fließen die jeweiligen relevanten Vertragsdaten ein, wie die Laufzeit, der Zinssatz, ggf. relevante Exitfees, das Nominalvolumen, etc. Darüber hinaus werden Volatilitäten berücksichtigt, die sich beobachten lassen und somit der oben umschriebenen Stufe 2 zugeordnet sind. Des Weiteren fließt ein antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz in die Bewertung ein, der der Stufe 3 zuzuordnen ist, weil er auf Basis eines Peer Group-Vergleichs abgeleitet wurde.

Da die im Konzern vorliegenden Eigenkapitalinvestments nicht börsennotiert sind und die neuesten verfügbaren Informationen nicht ausreichend sind, um den beizulegenden Zeitwert zu

bestimmen, werden die Eigenkapitalinvestments im Konzern hilfsweise mit den Anschaffungskosten bewertet.

In der Berichtsperiode sind keine Transfers zwischen den einzelnen Stufen erfolgt.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Überleitung des Anfangsbestands auf den Endbestand für beizulegende Zeitwerte der Stufe 3.

in Tsd. €	derivative Finanzinstrumente
Stand zum 01.01.2017	1.455
In den Zinserträgen/Zinsaufwendungen erfasste Gewinne/(Verluste)	94
Zugänge	2.812
Stand zum 31.12.2017	4.361
In den Zinsaufwendungen erfasste (Verluste)	-2.917
Zugänge	2.627
Stand zum 31.12.2018	4.071

Für die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente hätte eine für möglich gehaltene Änderung bei einem der wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren, unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren, die nachstehenden Auswirkungen:

Derivative Finanzinstrumente

in Tsd. €	Gewinn oder Verlust	
	Erhöhung	Minderung
31.12.2018		
Antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz (1% Veränderung)	-853	1.095
31.12.2017		
Antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz (1% Veränderung)	-762	1.004

3.4 NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 stellt sich wie folgt dar:

in Tsd. €					2018
	zwingend zu FVtPL	FVtOCI – Eigenkapitalinstrumente	Finanzielle Vermögenswerte – AmC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC	Summe
Zinserträge	-	-	726	-	726
Zinsaufwendungen	-2.917	-	-	-29.323	-32.240
Wertminderungen (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	-	-	-68	-	-68
Nettoergebnis	-2.917	-	658	-32.323	-31.582

in Tsd. €					2017
	zwingend zu FVtPL	FVtOCI – Eigenkapitalinstrumente	Finanzielle Vermögenswerte – AmC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC	Summe
Zinserträge	121	-	908	-	1.029
Zinsaufwendungen	-27	-	-	-7.166	-7.193
Wertminderungen (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	-	-	-40	-	-40
Nettoergebnis	94	-	746	-7.044	6.204

3.5 ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Risiken aus Zinsänderungen existieren für den Konzern grundsätzlich in Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung des Ankaufs von Immobilien.

In den Darlehensverträgen wurde überwiegend eine variable Verzinsung der künftigen Darlehensverbindlichkeiten vereinbart. Zinssicherungsgeschäfte zur Reduzierung des Risikos von Zinsänderungen wurden bisher nicht abgeschlossen.

Bei einer hypothetischen Erhöhung bzw. Senkung des Marktzinsniveaus um jeweils 50 Basispunkte, hätten sich folgende Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern (EBT) ergeben, die ergebnisseitig das Finanzergebnis beeinflussen:

Ergebnis

in Tsd. €	Basispunkte	2018	2017
Verschiebung des Marktzinsniveaus	+50	-122	-129
	-50	30	0

3.6 AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartei ein und, falls angemessen unter Einholung von Sicherheiten, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Der Konzern verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie seine eigenen Handelsaufzeichnungen, um seine Kunden zu bewerten. Das Risiko-Exposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht. Besondere Ausfallrisiken, die in der Regel bei wesentlichen Forderungen aus Immobilien- und Beteiligungsverkäufen sowie bei Maklerprovisionen gegenüber institutionellen Anlegern entstehen, werden separat betrachtet.

Zum Stichtag bestehen keine wesentlichen Ausfallrisiken. Der Buchwert der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko dar.

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von Kunden in verschiedenen Bundesländern. In der Regel handelt es sich um Privatpersonen bzw. Gewerbestreibende, die Immobilien des Konzerns mieten oder erworben haben.

Zum Stichtag bestehen im Hinblick auf die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und die sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte ohne Ausfallrisiko folgende Altersstrukturen:

Altersstruktur Forderungen Lieferungen und Leistungen

in Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
nicht überfällige Forderungen	412	260
bis zu 30 Tage überfällige Forderungen	213	483
bis zu 90 Tage überfällige Forderungen	167	385
bis zu 180 Tage überfällige Forderungen	5	36
bis zu 360 Tage überfällige Forderungen	345	161
mehr als 360 Tage überfällige Forderungen	693	0
Summe	1.835	1.325
Bruttobuchwert der im Wert geminderten Forderungen	-25	-23
Gesamter Bruttobuchwert	1.810	1.302

Altersstruktur sonstige kurzfristige finanzielle Vermögenswerte

in Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
nicht überfällige Forderungen	9.891	155
bis zu 30 Tage überfällige Forderungen	0	0
bis zu 90 Tage überfällige Forderungen	0	0
bis zu 180 Tage überfällige Forderungen	0	0
bis zu 360 Tage überfällige Forderungen	0	0
mehr als 360 Tage überfällige Forderungen	0	0
Summe	9.891	155
Bruttobuchwert der im Wert geminderten Forderungen	0	0
Gesamter Bruttobuchwert	9.891	155

Die zum Stichtag nicht überfälligen Forderungen bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität bzw. der Konzern erwartet hier keine nennenswerten Forderungsausfälle. In der Vergangenheit gab es zudem keine bonitätsbedingten Wertminderungen oder Ausfälle. Die über 180 Tage überfälligen Forderungen resultieren zum größten Teil aus Forderungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen. Aus diesem Grund besteht kein Ausfallrisiko. Zum anderen bestehen diese aus einem laufenden Rechtsverfahren. Auf Basis gegenwärtiger Informationen ist von der Einbringlichkeit dieser Forderung auszugehen. Im Geschäftsjahr wurden einzelfallbedingte Wertminderungsaufwendungen aus Forderungsverlusten für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen aufgrund von Entmietungen in Höhe von 68 Tsd. € erfasst (Vj. 40 Tsd. €). Diese Wertberichtigungen sind nicht bonitätsbegründend, sondern resultieren aus Vereinbarungen mit den Mietern.

Im Bereich der sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte wurden keine Wertminderungsaufwendungen erfasst (Vj. 0 Tsd. €) erfasst.

Alle Wertminderungen auf Forderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung grundsätzlich in dem Posten sonstige betriebliche Aufwendungen enthalten.

In der Segmentberichterstattung wurden keine Wertminderungen erfasst.

Der Schlussbilanzwert der Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferung und Leistung zum 31. Dezember 2018 wird wie folgt auf den Eröffnungsbilanzwert der Wertberichtigung übergeleitet:

Anschaffungskosten

in Tsd. €	Forderungen aus LuL 2018	Forderungen aus LuL 2017
01.01.	23	0
Im Gewinn und Verlust des Geschäftsjahres erfasste Erhöhung der Wertberichtigung für Kreditverluste	25	23
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Beträge	-	-
Nicht in Anspruch genommene, aufgelöste Beträge	-23	-
31.12.	25	23

Forderungen aus Lieferung und Leistung werden nach einer angemessenen Einschätzung ausgebucht, wenn keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist. Das ist gegeben u.a., wenn der Schuldner es versäumt, sich gegenüber dem Konzern zu einem Rückzahlungsplan zu verpflichten oder wenn für eine Periode von mehr als 120 Tagen Zahlungsverzug vorliegt.

DARLEHEN

Darlehensforderungen bestehen insbesondere gegenüber den nach der Equity-Methode einbezogenen Projektentwicklungsgesellschaften.

Durch den über diese Gesellschaften bestehenden maßgeblichen Einfluss ist es dem Konzern möglich, die Änderung des Kreditrisikos zu überwachen.

Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden bei Banken und Finanzinstituten hinterlegt.

Die geschätzte Wertberichtigung auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wurde auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet und spiegelt die kurzen Laufzeiten wider. Der Konzern nimmt an, dass seine Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings der Banken und Finanzinstitute ein geringes Ausfallrisiko aufweisen.

3.7 LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen, Kreditlinien bei Banken und durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Die folgende Tabelle zeigt die vertragliche Restlaufzeit der in den Anwendungsbereich von IFRS 7 fallenden Verbindlichkeiten des Konzerns. Die Tabelle beruht auf undiskontierten Cashflows basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann. Die Tabelle enthält sowohl Zins-, als auch Tilgungszahlungen. Die vertraglichen Zahlungsströme der Finanzverbindlichkeiten beinhalten die Auswirkungen der bilanziell separierten Derivate.

					2018
					Vertragliche Zahlungsströme
in Tsd. €	innerhalb von 12 Monaten	innerhalb von 12 bis 24 Monaten	innerhalb von 24 bis 60 Monaten	nach mehr als 60 Monaten	Gesamt
Finanzverbindlichkeiten	-206.102	-80.449	-287.827	-90.766	-665.144
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-10.587	-	-	-	-10.587
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-3.137	-	-	-	-3.137
Gesamt	-219.826	-80.449	-287.827	-90.766	-678.868

					2017
					Vertragliche Zahlungsströme
in Tsd. €	innerhalb von 12 Monaten	innerhalb von 12 bis 24 Monaten	innerhalb von 24 bis 60 Monaten	nach mehr als 60 Monaten	Gesamt
Finanzverbindlichkeiten	-78.344	-49.921	-74.785	-	-203.050
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-2.421	-	-	-	-2.421
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-805	-	-	-	-805
Gesamt	-81.579	-49.930	-75.147	-	-206.655

Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus dem eigenen operativem Cashflow, den zur Verfügung stehenden finanziellen Vermögenswerten und den durch nahestehende Unternehmen zur Verfügung gestellten Mitteln erfüllen kann.

Die Zinszahlungen für variable verzinsliche Darlehen in der Tabelle spiegeln die Marktverhältnisse für Terminzinssätze am Ende des Geschäftsjahres wider. Diese können sich mit der Veränderung der Marktzinssätze ändern. Es wird nicht erwartet, dass ein in die Fälligkeitsanalyse einbezogener Zahlungsstrom erheblich früher anfallen könnte oder zu einem wesentlich abweichenden Betrag anfällt.

3.8 FINANZIERUNGSRIKICO

Die GATEWAY ist für den Erwerb von Unternehmen und Immobilien sowie die laufende Geschäftstätigkeit auf die Gewährung von Bankkrediten, Anleihen sowie Darlehen nahestehender Unternehmen angewiesen.

Ebenso ist bei auslaufenden Krediten, insbesondere im Rahmen der Immobilienfinanzierung, die zum Teil nur kurzfristig erfolgt und regelmäßig prolongiert werden muss, eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht bzw. zu diesen oder anderen Konditionen möglich ist.

Das Marktrisiko für die Bankkredite ist relativ gering, da die bestehenden Kredite überwiegend variabel verzinslich bzw. kurzfristig sind. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 183.243 Tsd. € (Vj. 155.077 Tsd. €).

Ziel des Finanzmanagementsystems ist es, dass die GATEWAY die jeweils erforderlichen Finanzmittel für das operative Wachstum und für die in diesem Zusammenhang erforderlichen Investitionen aus eigener Kraft erwirtschaftet. Bis dieses Ziel erreicht und umgesetzt ist unterstützen nahestehende Unternehmen die GATEWAY durch die Zurverfügungstellung von ausreichend finanziellen Mitteln.

3.9 ALS SICHERHEITEN ÜBERTRAGENE VERMÖGENSWERTE

Die Buchwerte der als Sicherheiten übertragenen Vermögenswerte für kurz- und langfristige Kreditaufnahmen stellen sich wie folgt dar:

in €	2018	2017
Kurzfristig		
Zur Veräußerung bestimmte Renditeimmobilien	14.654,00	-
Vorräte	289.829,79	178.361,00
Summe der als Sicherheit übertragenen kurzfristigen Vermögenswerte	304.483,79	178.361,00
Langfristig		
Grundstücke und Gebäude	-	-
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	136.339,00	-
Summe der als Sicherheit übertragenen langfristigen Vermögenswerte	136.339,00	-
Summe der als Sicherheit übertragenen Vermögenswerte	440.822,79	178.361,00

4. SCHÄTZUNGEN, ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND ANNAHMEN BEI DER BILANZIERUNG

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Bilanzierung Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Einschätzungen am Bilanzstichtag und beeinflussen die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie das Verständnis der zugrunde liegenden Risiken der Finanzberichterstattung. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. In den nachfolgenden Bereichen kommt es insbesondere zu kritischen Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung:

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeimmobilien, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) oder als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.3 und 6.5.
- Die Marktwerte der Renditeimmobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted Cashflow-Verfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen (Verfahren der Bewertungsstufe 3). Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze durch die GATEWAY in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag 238.197 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €). Wir verweisen auf Anhangangabe 6.3.

- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung von Steuervorschriften, z.B. in Bezug auf die Behandlung steuerlicher Verlustvorträge bei unterjährigen Anteilseignerwechseln. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und unseren Annahmen oder künftige Änderungen unserer Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben. Des Weiteren setzt die Nutzbarkeit von aktiven latenten Steuern künftige steuerliche Ergebnisse voraus, sofern einer steuerlichen Einheit nicht zugleich passive latente Steuern in zumindest gleicher Höhe zuzurechnen sind. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.12.
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Prozessrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf 3.619 Tsd. € (Vj. 2.596 Tsd. €) und betrifft u.a. laufende Prozessrisiken. Die Rückstellungsbemessung trägt dem aktuellen Kenntnisstand der Verfahren sowie der Einschätzung des Vorstands Rechnung. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.9.
- Ermessensspielräume ergeben sich bei der Bestimmung des Zeitpunktes und der Höhe der Umsatzrealisierung nach den Grundsätzen des IFRS 15. Sofern für eine in Entwicklung befindliche Immobilie bereits ein bindender Verkaufsvertrag vorliegt, kommt neben einer zeitpunktbezogenen, auch eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung nach Maßgabe des geschätzten Fertigstellungsgrades in Betracht. Dies gilt entsprechend für die Umsatzrealisierung von Unternehmen, die auf der Grundlage der Equity-Methode in den Abschluss einbezogen werden. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.4 und 6.13.
- Die Schätzung des beizulegenden Zeitwerts von den derivativen Finanzinstrumenten erfolgt auf Basis eines für diesen Geschäftstyp anerkannten Optionspreismodells in Form eines Binomialmodells. Wir verweisen auf Anhangangabe 2.13.

5. SEGMENTBERICHT-ERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der Vorschriften des IFRS 8 nach dem Management Approach. Dies bedeutet, dass die Segmentberichterstattung an die interne Berichterstattung an die Hauptentscheidungsträger anknüpft und die Informationen wiedergibt, die den Hauptentscheidungsträgern regelmäßig im Hinblick auf Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu den Segmenten und zur Bewertung der Ertragskraft vorgelegt werden. Die Ertragskraft wird auf Basis des „EBIT adjusted“ bewertet und gesteuert. Unter „EBIT adjusted“ versteht der Konzern das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen.

Es erfolgt kein Reporting nach geographischen Regionen, da sämtliche Aktivitäten des Konzerns in Deutschland ausgeübt werden. Die einzelnen Segmente werden nach der Produktart aufgeteilt und nachfolgend dargestellt:

- **Bestandsimmobilien:** Das Segment umfasst ein ertragsreiches und diversifiziertes Portfolio von Bestandsimmobilien. Dieses Portfolio besteht aus Immobilien, die vor dem Erwerb der Development Partner AG im Oktober 2018 erworben wurden. Die Umsatzerlöse des Segments resultieren hauptsächlich aus den Mieterträgen der Renditeimmobilien.
- **Gewerbeimmobilienentwicklung:** Die Entwicklungsaktivitäten bei Gewerbeimmobilien werden im Segment Gewerbeimmobilienentwicklung zusammengefasst. Das Ziel dieses Segments ist es, attraktive und hochwertige Bürogebäude mit moderner Architektur und flexiblen Nutzungsformaten zu entwickeln. Geografisch konzentrieren sich die Aktivitäten in diesem Segment auf die Top-7-Städte in Deutschland (d.h. Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, München und Stuttgart) und auf ausgewählte Metropolregionen wie z. B. Nürnberg.
- **Wohnimmobilienentwicklung:** In dem Segment Wohnimmobilienentwicklung konzentriert sich der Konzern auf Entwicklungsaktivitäten in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern, wie z.B. Dresden, Berlin, Erfurt, Frankfurt am Main, Leipzig und München. Hier steht der Neubau von mittelgroßen Mehrfamilienhäusern für modernes Wohnen sowie von gemischt genutzten Immobilien und Grundstücken im Fokus. In diesem Segment werden regelmäßig Gemeinschaftsunternehmen mit lokalen Projektentwicklern

und Generalunternehmern gegründet. In Zukunft will der Konzern jedoch den überwiegenden Teil seiner Assets in Eigenregie entwickeln. Obgleich die Größe des Segments keine gesonderte Berichterstattung erfordert, wurde es aufgenommen, da es als potenzielles Wachstumssegment gilt, das in der Zukunft wesentliche Beiträge zu den Erlösen des Konzerns erbringt.

Die Segmentinformationen werden auf der Grundlage der im Konzernabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ermittelt. Forderungen, Verbindlichkeiten, Erlöse und Aufwendungen, die aus intersegmentären Transaktionen resultieren, werden in der Spalte „Konsolidierung“ eliminiert. Der wesentliche Effekt in dieser Spalte resultiert aus dem Verkauf der Development Partner Residential von der Development Partner AG (Segment: Gewerbeimmobilienentwicklung) an die Gateway AG (Segment Bestandsimmobilien).

Die Umsatzerlöse mit Dritten (Außenumsätze) stammen in Summe zu ca. 75% aus Mieterlösen von Renditeimmobilien (Segment Bestandsimmobilien) und Mieterlösen aus Vorratsimmobilien (Segment Gewerbeimmobilienentwicklung). Die Wertveränderung der Renditeimmobilien resultiert ausschließlich aus dem Segment Bestandsimmobilien, da in den beiden anderen Segmenten nur Vorratsimmobilien gehalten werden.

Die Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, sind entsprechend ihrer Geschäftstätigkeit in das jeweilige Segment eingeordnet. Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden entsprechend den dazugehörigen Verbindlichkeiten bzw. Vermögenswerten zugeordnet. Als Segmentergebnis wird das Betriebsergebnis laut Gesamtergebnisrechnung angegeben.

Das Segmentvermögen enthält sämtliche Vermögenswerte des Konzerns, die Segmentschulden umfassen alle Rückstellungen und Verbindlichkeiten. Dabei werden die nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen separat ausgewiesen. Die Segmentinvestitionen (Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten) zeigen alle Investitionen in langfristige Vermögenswerte.

Die Tabellen zur Segmentberichterstattung befinden sich in einer Anlage zum Anhang.

6. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

6.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich in den letzten beiden Geschäftsjahren wie folgt entwickelt:

Anschaffungskosten

in Tsd. €	Goodwill	Sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2017		9	9
Zugänge			
Abgänge			
Stand 31.12.2017		9	9
Zugänge	39.881	21	39.902
Abgänge			
Stand 31.12.2018	39.881	30	39.911

Abschreibungen

in Tsd. €	Goodwill	Sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2017		8	8
Zugänge		1	1
Abgänge			
Stand 31.12.2017		9	9
Zugänge		2	2
Abgänge			
Stand 31.12.2018		11	11

Buchwerte

in Tsd. €	Goodwill	Sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2017		1	1
Stand 31.12.2017		0	0
Stand 31.12.2018	39.881	19	39.900

Der Geschäfts- oder Firmenwert resultiert aus dem umgekehrten Unternehmenszusammenschluss. Von den Zugängen der sonstigen immateriellen Vermögenswerte gehen 15 Tsd. € auf den Unternehmenserwerb zurück. Für Einzelheiten verweisen wir auf Anhangangabe 2.5.

6.2 SACHANLAGEN

Die Entwicklung der Sachanlagen zeigt die nachfolgende Darstellung:

Anschaffungskosten

in Tsd. €	Betriebs- vorrichtungen	Grund und Boden	Bauten auf eigenem Grundstück	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe
Stand 01.01.2017	0	0	0	551	551
Zugänge	0	0	0	20	20
Abgänge	0	0	0	3	3
Stand 31.12.2017	0	0	0	568	568
Zugänge	53	0	0	288	341
Abgänge	0	0	0	21	21
Stand 31.12.2018	53	0	0	835	888

Abschreibungen und Wertminderungen

in Tsd. €	Betriebs- vorrichtungen	Grund und Boden	Bauten auf eigenem Grundstück	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe
Stand 01.01.2017	0	0	0	252	252
Zugänge	0	0	0	57	57
Abgänge	0	0	0	3	3
Stand 31.12.2017	0	0	0	306	306
Zugänge	4	0	0	126	130
Abgänge	0	0	0	17	17
Stand 31.12.2018	4	0	0	415	419

Buchwerte

in Tsd. €	Betriebs- vorrichtungen	Grund und Boden	Bauten auf eigenem Grundstück	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Summe
Stand 01.01.2017	0	0	0	299	299
Stand 31.12.2017	0	0	0	262	262
Stand 31.12.2018	49	0	0	420	469

Die Zugänge bei den Sachanlagen in 2018 gehen in voller Höhe auf den umgekehrten Unternehmenserwerb zurück.

6.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITE- IMMOBILIEN) UND ZUR VERÄUSSE- RUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Position Renditeimmobilien resultiert aus der Übernahme der GATEWAY im Rahmen des umgekehrten Unternehmenserwerbs, sodass die Entwicklung der Position nach Übernahme GATEWAY ab dem 01. Oktober 2018 dargestellt wird. Die Development Partner bilanzierte bisher keine Renditeimmobilien oder zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte.

Alle hier gemachten Angaben betreffen das Segment Bestandimmobilien. Intersegmentäre Vorgänge liegen nicht vor.

Im Berichtszeitraum wurden Bewertungsgewinne in Höhe von 9.900 Tsd. € in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien“ erfasst. Zusammen mit den nach IFRS 5 ausgewiesenen Immobilien entfallen 10.184 Tsd. € auf Immobilien, deren beizulegender Zeitwert gemäß Stufe 3 ermittelt wurde.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte dar.

Renditeimmobilien

in Tsd. €	Gesamt	IAS 40	IFRS 5
Stand 01.10.2018	220.310	216.420	3.890
Zugang durch Erwerbe	123.420	123.420	0
Umgliederung	0	-30.820	30.820
Nachträglich			
Anschaffungskosten	7.457	6.293	1.164
Abgänge	-87.300	-87.300	0
Marktwert- veränderungen	9.900	10.184	-284
Stand 31.12.2018	273.787	238.197	35.590
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	260.357	238.197	22.160
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	13.430	0	13.430

Von den Renditeimmobilien sind zum Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von 242.600 Tsd. € mit Grundpfandrechten besichert.

Die Abgänge betreffen die Immobilie der Gateway Verwaltungsgesellschaft mbH. Die Gesellschaft wurde im 4. Quartal 2018 verkauft. Die Immobilien sind entsprechend im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beinhalten ausschließlich Immobilien aus dem Segment Bestandimmobilien, die zuvor der Position Renditeimmobilien zugeordnet waren. Für die Immobilien der Gateway Elfte GmbH und der Gateway Sechste GmbH bestehen zum Abschlussstichtag verpflichtende Verkaufsverträge. Die Immobilien werden hiernach für insgesamt 13.430 Tsd. € verkauft. Der beizulegende Zeitwert entspricht den Veräußerungspreisen. Für die Immobilien der Gateway Vierte GmbH und Gateway Fünfte GmbH wird der Verkauf innerhalb von 12 Monaten angenommen. Diese Immobilien sind bereits in der aktiven Vermarktung, die aufgrund der für diese Immobilien spezifischen Marktlage sehr erfolversprechend ist. Zum Abschlussstichtag ergab sich für diese beiden Immobilien ein Zeitwert von 22.160 Tsd. €. Aus der Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ergab sich im Berichtszeitraum eine ergebniswirksame Zeitwertanpassung von -284 Tsd. €.

In der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Beträge für die obengenannten Immobilien ausgewiesen:

in Tsd. €	Q4 2018
Mieterlöse	4.704
Erlöse aus Betriebskosten	1.320
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	1.247
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-3.040
	4.231
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	4.419
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	-188

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen überwiegend auf vermietete Immobilien. Die den leerstehenden Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeimmobilien erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage des Discounted Cashflow-Verfahrens. Dabei werden künftig erwartete Mietüberschüsse eines Objektes unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während als Mieterlöse in der Regel die Nettomieten

herangezogen werden, bestehen die betrieblichen Aufwendungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung bestimmten Renditeimmobilien, für die zum Stichtag kein Kaufvertrag vorliegt, und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

	2018					
	Gesamt	Büro	Gemischt	Handel	Hotel	Seniorenresidenz
Mietfläche in qm	168.139	49.486	35.106	49.273	31.136	3.138
Leerstandsfläche in qm	54.366	13.568	310	12.092	28.396	0
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	32,3	27,4	0,9	24,5	91,2	0
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p.a. in Tsd. €	16.453	5.091	3.236	6.456	1.205	465
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	8,15	8,57	7,68	10,92	6,19	12,35
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p.a. in Tsd. €	14.698	4.492	3.703	5.653	317	532
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	10,77	10,42	8,87	12,67	9,64	14,13
Marktwert in Tsd. €	260.357	71.307	54.200	98.490	27.850	8.510
Marktwert pro qm in €	1.548	1.441	1.544	1.999	894	2.712
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert : erzielbare Nettokaltmiete)	15,8	14,0	16,7	15,3	12,2	18,3
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert : vertragliche Nettokaltmiete)	17,7	15,9	14,6	17,4	n/a ¹	16,0
Bewertungsparameter:						
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p.a. in €/qm	6,5 – 8,50	7,57	7,50	7,38	7,50	7,52
Verwaltungskosten (in % zu zu erzielbare Miete)	1,0 – 3,0	2,87	2,00	2,38	1,50	1,00
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	1,0 – 3,0	1,07	1,00	2,25	1,00	1,00
Leerstandskosten p.a. in €/qm	24,0 – 30,0	30,00	30,00	28,50	30,00	30,00
Diskontierungszinssatz in %	3,00 – 7,35	3,00 – 7,35	3,50 – 4,25	4,25 – 5,00	3,75 – 6,00	4,50
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach 10 Jahren	14,3 – 25,0	18,97	19,10	18,05	18,20	16,70
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	4,50 – 7,5	6,93	5,75	6,38	6,00	4,50

¹ Vervielfältiger nicht aussagekräftig da hoher Leerstand

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgte grundsätzlich auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3 (vgl. 3.3. auf Seite 36), d.h. nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierenden Faktoren (nicht beobachtbare Inputfaktoren). Für Immobilien, die zur Veräußerung bestimmt sind und für die zum Stichtag bereits ein verbindlicher Kaufvertrag vorliegt, werden entsprechend die vereinbarten Verkaufspreise herangezogen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes entspricht

dann Inputfaktoren der Stufe 2, die sich für den Vermögenswert direkt (d.h. als Preis) beobachten lassen.

Das verwendete Discounted Cashflow-Verfahren ist ein Mehrperiodenmodell. Zukünftige Erlös- und Kostensteigerungen werden explizit im zehnjährigen Detailplanungszeitraum abgebildet. Abweichungen zwischen den aktuell erzielten Mieterlösen (Vertragsmiete) und den geschätzten nachhaltig

erzielbaren Mieterlösen (Marktmiete) sowie die Veränderung des Leerstandes, wurden unter Berücksichtigung des Vermietungsstandortes und der Besonderheiten der jeweiligen Immobilie ermittelt. Kosten für die Neuvermietung (Mieterausbauten, Vermietungsprovisionen sowie Kosten für mietfreie Zeiten) wurden dabei auf der Basis von Erfahrungswerten berücksichtigt. Weiterhin wurden alle vom Eigentümer zu tragenden Kosten in Abzug gebracht (Instandhaltungs- und Verwaltungs-, Leerstandskosten usw.).

Die so ermittelten Reinerträge des Detailplanungszeitraumes (angenommener Zeitraum der Vermietung) wurden auf den Bewertungsstichtag, der mit dem Bilanzstichtag identisch ist, bewertet. Im Anschluss an den Detailplanungszeitraum wurde ein Wiederveräußerungswert auf Basis eines Vervielfältigers, bezogen auf den nachhaltig erzielbaren Jahresreinertrag, ermittelt. Von dem ermittelten Bruttoveräußerungswert wurden geschätzte Veräußerungskosten in Abzug gebracht und der daraus resultierende Nettoveräußerungswert auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Der Barwert der Reinerträge des Detailplanungszeitraumes zzgl. des Barwertes des Nettoveräußerungswertes ergeben den Marktwert der jeweiligen Immobilie. Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Aufteilung der Zeitwerte nach Immobilienklassen:

in Mio. €	2018
Büro	71,3
Gemischt	54,2
Handel	98,5
Hotel	27,9
Seniorenresidenz	8,5
Summe	260,4

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurden wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren variiert. Dies erfolgte für den Diskontierungszinssatz und die Marktmiete. Hieraus ergaben sich für die festgelegten Klassen der Immobilien nachfolgend aufgeführten Auswirkungen auf die Zeitwerte.

Klassen (in Mio. €)	2018			
	Diskontierungszinssatz		Marktmiete	
	-0,25%	0,25%	5,00%	-5,00%
Büro	1,6	-1,4	3,9	-3,8
Gemischt	1,2	-1,0	2,8	-2,6
Handel	2,0	-2,1	4,6	-4,7
Hotel	0,5	-0,4	0,7	-0,7
Seniorenresidenz	0,2	-0,2	0,3	-0,3
Summe	5,5	-5,1	12,2	-12,0

6.4 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE FINANZANLAGEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.12.

in Tsd. €	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen		22.881	4.130
Anteile an assoziierten Unternehmen		12.787	0
Stand zum 31.12.		35.668	4.130

Gegenstand der Projektentwicklung **Venloer Straße** in Köln S.ä.r.l. ist die Entwicklung einer Büroimmobilie mit einer Bruttogrundfläche von ca. 15.200 qm in Köln. Die Gesellschaft wurde aufgrund der mit der Beteiligung von 20% verbundenen Mitbestimmungsrechte als assoziiertes Unternehmen klassifiziert. Die Development Partner hat zudem mit der Gesellschaft einen Geschäftsbesorgungsvertrag hinsichtlich der Durchführung der Projektentwicklung abgeschlossen. Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt in Teilen durch nachrangige Gesellschafterdarlehen. Darüber hinaus hat die Development Partner gegenüber den Fremdkapitalgebern eine Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantie abgegeben. Da das Gesellschafterdarlehen der Projektentwicklung Venloer Straße in Köln Beteiligungsgesellschaft mbH als Teil der Nettoinvestition anzusehen ist, wurden hierauf bis zum 31. Dezember 2017 anteilige Verluste i.H.v. 634 Tsd. € erfasst. Mit Vertrag vom 20. Dezember 2018 wurde die Immobilie verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist für 2019 vorgesehen.

Entsprechend den Grundsätzen des IFRS 15 für eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung, wurde auf der Grundlage eines anhand der Baukosten geschätzten Fertigstellungsgrades eine anteilige Umsatz- und Gewinnrealisierung vorgenommen. Der Gesellschaftsvertrag beinhaltet eine gestaffelte Gewinnverteilungsabrede zwischen den Gesellschaftern, die eine Steigerung des Ergebnisanteils der Development Partner in Abhängigkeit von der Erreichung definierter Renditeziele des Mitgesellschafters von 20% auf bis zu 50% vorsieht. Hieraus ergibt sich ein auf die Development Partner entfallender Ergebnisanteil nach Steuern von 13,4 Mio. €.

Die Projektentwicklung **Abraham-Lincoln-Straße** in Wiesbaden KG wird trotz einer Beteiligung von 60% als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert, weil der Gesellschaftsvertrag für die Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung grundsätzlich eine 75% Mehrheit erfordert. Der Gesellschaftsvertrag sieht eine gestaffelte Gewinnverteilungsabrede vor, die u.a. eine gesonderte Vorabverzinsung der Kapitalrücklagen beinhaltet. Die Gesellschaft hält eine 66,7% Beteiligung an der Projektentwicklung Abraham-Lincoln-Straße in Wiesbaden GmbH, deren Gegenstand die Entwicklung einer Immobilie mit einer Bruttogrundfläche von ca. 14.100 qm in Wiesbaden ist. Diese Beteiligung wurde für die Darstellung der Finanzinformationen auf der Grundlage der Equity-Methode vorkonsolidiert, weil der Gesellschaftsvertrag der Gesellschaft für Gesellschafterbeschlüsse grundsätzlich die Einstimmigkeit erfordert. Die Development Partner hat mit der Gesellschaft einen Geschäftsbesorgungsvertrag hinsichtlich der Durchführung der Projektentwicklung abgeschlossen. Die Projektgesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über unfertige Leistungen von 42,1 Mio. € (Vj. 22,7 Mio. €), die im Wesentlichen über Bankdarlehen finanziert werden. Die Development Partner hat gegenüber den Fremdkapitalgebern eine Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantie abgegeben.

Die Projektentwicklung am **Barmbeker Bahnhof** in Hamburg Beteiligungsgesellschaft KG wird trotz einer Beteiligung von 75% als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert, weil der Gesellschaftsvertrag für die Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung grundsätzlich die Einstimmigkeit erfordert. Der Gesellschaftsvertrag sieht eine gestaffelte Gewinnverteilungsabrede vor, die u.a. eine gesonderte Vorabverzinsung der Kapitalrücklagen beinhaltet. Die Gesellschaft hält als Holdinggesellschaft eine 40% Beteiligung an der Projektentwicklung am Barmbeker Bahnhof in Hamburg GmbH, deren Gegenstand die Entwicklung einer Immobilie mit einer Bruttogrundfläche von ca. 24.300 qm in Hamburg ist. Für die Darstellung der Finanzdaten wurde diese Beteiligung auf der

Grundlage der Equity-Methode vorkonsolidiert. Die Development Partner hat mit der Gesellschaft einen Geschäftsbesorgungsvertrag hinsichtlich der Durchführung der Projektentwicklung abgeschlossen. Die Projektgesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über unfertige Leistungen von 46,2 Mio. € (Vj. 29,7 Mio. €), die über Darlehen finanziert sind. Die Development Partner hat gegenüber den Fremdkapitalgebern entsprechend ihrer Beteiligungsquote eine Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantie abgegeben.

Gegenstand der Immobiliengesellschaft **Hutfiltern** in Braunschweig GmbH ist die Entwicklung einer Immobilie mit einer Bruttogrundfläche von ca. 5.900 qm in Braunschweig. Die Gesellschaft wurde trotz einer Beteiligung von 60% als Gemeinschaftsunternehmen eingestuft, weil sämtliche Gesellschafterbeschlüsse mit einer Mehrheit von 75% zu treffen sind oder Einstimmigkeit erfordern. Zudem hat die Gesellschafterversammlung eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung erlassen, die weitreichende Zustimmungserfordernisse seitens der Gesellschafterversammlung vorsieht. Die Development Partner hat mit der Gesellschaft einen Geschäftsbesorgungsvertrag hinsichtlich der Durchführung der Projektentwicklung abgeschlossen. Der Gesellschaftsvertrag sieht eine gestaffelte Gewinnverteilungsabrede vor, die u.a. eine gesonderte Vorabverzinsung der Kapitalrücklagen beinhaltet. Die Development Partner steht gegenüber den Kreditgebern für Tilgungsleistungen in der Bestand- und Verwaltungsphase ein, sofern die Zahlungen nicht durch die Gesellschaft erbracht werden können.

Die Projektentwicklung **Weender Straße** in Göttingen KG ist die Entwicklung einer Immobilie in Göttingen. Die Gesellschaft wurde als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert, weil nach dem Gesellschaftsvertrag alle Beschlüsse eine Einstimmigkeit erfordern. Zudem hat die Gesellschafterversammlung eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung erlassen, die weitreichende Zustimmungserfordernisse seitens der Gesellschafterversammlung vorsieht. Die Development Partner hat mit der Gesellschaft einen Geschäftsbesorgungsvertrag hinsichtlich der Durchführung der Projektentwicklung abgeschlossen. Der Gesellschaftsvertrag beinhaltet eine gestaffelte Gewinnverteilungsabrede vor, die insbesondere eine Vorabverzinsung der Kapitalkonten vorsieht. Die Development Partner hat gegenüber den Fremdkapitalgebern eine Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantie abgegeben.

Die **Berlin Marienfelde Südmeile** Objekt GmbH ist Eigentümerin des Einkaufszentrums Südmeile in Berlin mit einer vermietbaren Fläche von ca. 9.838 qm.

Die **LE Quartier 1 GmbH & Co. KG** wird ab dem 01. Juli 2018 in den Konzernabschluss der Gesellschaft einbezogen. Für Einzelheiten zum Erwerb verweisen wir auf Anhangangabe 6.22. Die Beteiligung an der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen wird als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert, weil der Gesellschaftsvertrag für die Verabschiedung von Gesellschafterbeschlüssen grundsätzlich die Einstimmigkeit erfordert. Die Gesellschaft verfügt über einen umfangreichen Grundbesitz in der Phase der Projektentwicklung sowie über eine Vielzahl an Unterbeteiligungen mit weiteren Projektentwicklungsgesellschaften. Die dargestellten Finanzinformationen

wurden auf Teilkonzernbasis erstellt. Die wesentlichen Umsatzerlöse und Ergebnisbeiträge der Gesellschaft resultieren aus Verkaufsverträgen über Immobilien, für die nach IFRS 15 eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung nach Maßgabe des anhand der Baukosten geschätzten Fertigstellungsgrades berücksichtigt wurde.

Die nachstehende Tabelle fasst die Finanzinformationen der wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen zusammen. Die Tabelle zeigt auch eine Überleitung der zusammengefassten Finanzinformationen auf den jeweiligen Buchwert des Anteils des Konzerns:

in Tsd. €	PE Venloer Straße in Köln S.à.r.l.	PE Abraham-Lincoln-Straße in Wiesbaden KG
Art der Beziehung	Assoziiertes Unternehmen	Gemeinschaftsunternehmen
Hauptniederlassung	Luxemburg	Wiesbaden
Anteil des vom Unternehmen gehaltenen Eigentumsanteils	20,00%	60,00%
Bilanzierung nach der Equity-Methode	Ja	Ja
Art der Tätigkeit des Unternehmens	Projektentwicklung	Projektentwicklungsgesellschaft
Erhaltene Dividenden	0	0
Langfristige Vermögenswerte	0	3.493
Kurzfristige Vermögenswerte	92.522	3
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	7	3
Langfristige Schulden	60.804	4.987
davon finanzielle Schulden	55.680	4.987
Kurzfristige Schulden	4.520	26
davon finanzielle Schulden		
Nettovermögen (100%)	27.198	-1.517
Anteil des Konzerns am Nettovermögen	5.440	-910
Disquotale Dotierung der Kapitalrücklage		
Unterschiedsbetrag		
Wertaufholung auf als Teil der Nettoinvestition berücksichtigte Verluste	634	
Inkongruente Erfolgsverteilung	6.686	0
Nicht erfasste Verlustanteile		910
Buchwert des Anteils am Unternehmen	12.760	0
Erlöse	92.315	
Gesamtergebnis	27.962	326
Planmäßige Abschreibung		
Zinserträge		
Zinsaufwendungen	-1.708	0
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	-4.655	0

31.12.2018

	PE Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Beteiligungsgesellschaft KG	IG Hutfiltern in Braunschweig GmbH	PE Weender Straße in Göttingen KG	Berlin Marienfelde Südmeile Objekt GmbH	LE Quartier 1 GmbH & Co. KG
	Gemeinschaftsunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen
	Hamburg	Braunschweig	Göttingen	Berlin	Leipzig
	75,00%	60,00%	20,50%	50,00%	46,00%
	Ja	Ja	Ja	Ja	ja
	Projektentwicklungsbeteiligungsgesellschaft	Projektentwicklung	Projektentwicklung	Bestandsimmobilie	PE - und Holdinggesellschaft
	0				
	7.253			31.000	
	1	29.397	9.789	1.164	171.197
	1	299	427	979	2.629
	7.155	19.759	9.207		94.587
	7.155	19.759	9.207		94.587
	229	747	819	28.834	67.515
			533	27.130	5.397
	-130	8.891	-237	3.330	9.095
	-98	5.335	-49	1.665	4.184
		-1.763			
					12.977
	156	264	-179		
			228		
	58	3.836	0	1.665	17.161
		586	8	725	41.475
	371	-444	-325	842	6.173
				-376	-23
	791				5
	-159	-591	-236	-439	-6.534
	-118				-201

in Tsd. €	PE Venloer Straße in Köln S.à.r.l.	PE Abraham-Lincoln-Straße in Wiesbaden KG
Art der Beziehung	Assoziiertes Unternehmen	Gemeinschaftsunternehmen
Hauptniederlassung	Luxemburg	Wiesbaden
Anteil des vom Unternehmen gehaltenen Eigentumsanteils	20,00%	60,00%
Bilanzierung nach der Equity-Methode	Ja	Ja
Art der Tätigkeit des Unternehmens	Projektentwicklung	Projektentwicklungs-Beteiligungsgesellschaft
Erhaltene Dividenden		
Langfristige Vermögenswerte		3.163
Kurzfristige Vermögenswerte	38.569	4
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	5	4
Langfristige Schulden	39.239	5.012
davon finanzielle Schulden	39.239	5.012
Kurzfristige Schulden	2.502	23
davon finanzielle Schulden		
Nettovermögen (100%)	-3.172	-1.868
Anteil des Konzerns am Nettovermögen	-634	-1.121
Disquotale Dotierung der Kapitalrücklage		
Als Teil der Nettoinvestition berücksichtigte Verluste	-634	
Inkongruente Erfolgsverteilung		
Nicht erfasste Verlustanteile		1.121
Buchwert des Anteils am Unternehmen	0	0
Erlöse	233	
Gesamtergebnis	-1.971	-390
Planmäßige Abschreibung		
Zinserträge		
Zinsaufwendungen	-1.253	
Ertragsteueraufwand oder -ertrag		

31.12.2017

PE Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Beteiligungsgesellschaft KG	IG Hutfiltern in Braunschweig GmbH	PE Weender Straße in Göttingen KG
Gemeinschafts- unternehmen	Gemeinschafts- unternehmen	Gemeinschafts- unternehmen
Hamburg	Braunschweig	Göttingen
75,00%	60,00%	20,50%
Ja	Ja	Ja
Projekt- entwicklungs- Beteiligungsgesellschaft	Projektentwicklung	Projektentwicklung
6.428	0	0
1	29.411	8.578
1	3.515	12
6.329	19.756	8.063
6.329	19.756	8.063
175	319	778
		9
-75	9.335	-263
-56	5.601	-54
	-2.030	
114		-107
0	466	161
	0	
58	4.037	0
	1.638	63
381	525	-339
728		
-141	-506	-169
-107		

Der Konzern hält auch Anteile an einer Reihe von für sich genommen nicht wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen. Die nachfolgende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und Anteil am Gewinn dieser Unternehmen auf.

in Tsd. €	Anhang	31.12.2018	31.12.2017
Buchwert der der auf der Grundlage der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen		188	35
Anteil am Gewinn		35	0

Der Konzern hat Verluste von kumuliert 1.138 Tsd. € (Vj. 1.282 Tsd. €) in Bezug auf seine Anteile an Gemeinschaftsunternehmen nicht erfasst, da er keine Verpflichtung im Hinblick auf diese Verluste hat.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine wesentlichen Eventualschulden oder finanziellen Verpflichtungen gegenüber den auf der Grundlage der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen.

6.5 VORRÄTE

Das Vorratsvermögen des Konzerns zum Stichtag betrifft die aktivierten Baukosten der Vorratsimmobilien, die gemäß IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert werden. Der Bilanzwert aller Vorratsimmobilien beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2018 insgesamt 342.736 Tsd. € (Vj. 178.975 Tsd. €). Auf Grund der Fokussierung auf die Entwicklung von Immobilien und dem damit zusammenhängenden Kauf mehrerer Vorratsimmobilien hat der Konzern das Vorratsvermögen weiter ausgebaut. Die Vorratsimmobilien bestehen im Wesentlichen aus der Immobilienbeteiligungsgesellschaft am Kennedydamm mbH (68.678 Tsd. €), der PE Breite Gasse GmbH (81.809 Tsd. €) und der PE Michaelkirchstraße GmbH (41.189 Tsd. €).

Die Entwicklung des Vorratsvermögens über die letzten drei Stichtage ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
GTY 1te Bochum GmbH & Co. KG	4.068	-	-
Imm.bet.ges. Kennedydamm mbH	68.678	69	-
Immobilien-gesellschaft Kennedydamm KG		60.744	-
PE Breite Gasse GmbH	81.809	72.224	-
PE Rudolfplatz GmbH	30.819	25.620	8.203
PE Brotstraße GmbH	4.078	4.016	3.875
PE Uerdinger Str. Office GmbH	15.283	13.542	11.575
PE Uerdinger Str. Residential GmbH	2.427	2.145	1.807
PE Michaelkirchstr. GmbH	41.189	-	-
PE Michaelkirchstr. Bet.ges. mbH	4.754	614	-
Single Apartment erste Bet.ges.	2.377	-	-
Single Apartment zweite Bet.ges.	1.606	-	-
MUC Airport Living GmbH	12.367	-	-
Gew.park Neufahrn GmbH	17.732	-	-
Bet.ges. Berlin-Heinersdorf 18 GmbH	30.238	-	-
Movingstairs GmbH	6.884	-	-
PE Taunusstr. 52-60 GmbH	18.428	-	-
Summe	342.736	178.975	25.460

6.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.810 Tsd. € (Vj. 1.302 Tsd. €) resultieren im Wesentlichen aus Forderungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen, einem laufenden Rechtsverfahren und laufenden Mietforderungen. Gesonderte Wertberichtigungskonten werden derzeit nicht geführt.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

in Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Sonstige finanzielle Vermögenswerte:	21.310	8.150
Übrige Forderungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	9.174	155
Darlehen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	7.550	3.256
Eigenkapitalinvestments – bewertet zu FVtOCI	433	378
Eingebettete Derivate – bewertet zu FVtPL	4.071	4.361
Kauttionen für gemietete Büroräume – zu fortgeführten Anschaffungskosten	82	0
Übrige – zu fortgeführten Anschaffungskosten	–	–
	21.310	8.150
davon langfristig	9.570	7.987
davon kurzfristig	11.740	163
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte:		
Aktive Rechnungsabgrenzung	2.281	978
Umsatzsteuerguthaben	1.247	209
	3.528	1.187
davon langfristig	–	–
davon kurzfristig	3.528	1.187

6.7 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend täglich fällige Bankguthaben.

6.8 EIGENKAPITAL

Für eine Darstellung der Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

Bei Vorliegen eines umgekehrten Unternehmenserwerbs ist nach IFR3 3.B21 für die Darstellung der Eigenkapitalstruktur auf den rechtlichen Erwerber abzustellen. Dies gilt ebenso für die Darstellung der Vergleichsangaben. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich daher auf die Kapitalstruktur der GATEWAY als rechtlichem Erwerber. Das Grundkapital beträgt

zum 31. Dezember 2017 21.175.000,00 € und ist eingeteilt in 21.175.000 Stück nennwertlose, auf den Inhaber lautende, Stückaktien. Das Grundkapital ist voll eingezahlt.

Die GATEWAY hat am 09 Juli 2018 mit der SN Beteiligungen Holding AG, Zug/Schweiz einen Vertrag über die Einbringung von 100% der Anteile an der Development Partner AG unter Einbeziehung ihrer Tochterunternehmen gegen die Ausgabe von 148.610.491 Stückaktien abgeschlossen. Die Hauptversammlung der GATEWAY hat der Kapitalerhöhung am 22. August 2018 zugestimmt. Die Eintragung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister ist am 05. Oktober 2018 erfolgt. Durch diese Transaktion erhöht sich das Grundkapital der GATEWAY von 21.175.000 € um 148.610.491 € auf 169.785.491 €. Für weitere Einzelheiten verweisen wir auf Anhangangabe 2.2. Zum Stichtag bestehen damit keine ausstehenden Einlagen auf das gezeichnete Kapital.

Der Vorstand wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 03. März 2016 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 02. März 2021 durch Ausgabe von bis zu 10.587.500 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden, Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmalig oder mehrmals um bis zu 10.587.500,00 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016/I). Hiervon hat der Vorstand bisher keinen Gebrauch gemacht. Das bisherige genehmigte Kapital wurde durch Beschluss der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. August 2018 aufgehoben und durch eine neue, an das zukünftig erhöhte Grundkapital angepasste Ermächtigung, ersetzt. Dem Vorstand steht danach weiterhin ein genehmigtes Kapital in Höhe von 50% des nunmehr erhöhten Grundkapitals der GATEWAY zur Verfügung. Aus der angepassten Ermächtigung folgt, dass der Vorstand das Grundkapital der GATEWAY mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 21. August 2023 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von 84.892.745,00 € durch Ausgabe von bis zu 84.892.745 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der GATEWAY erhöhen kann (Genehmigtes Kapital 2018/I).

Der Zweck der Kapitalrücklage liegt u.a. darin Aufgelder zu erfassen, die bei der Emission von Anteilen über den Nominalbetrag des gezeichneten Kapitals hinaus geleistet werden. Die Kapitalrücklage ist zum 01. Januar 2018 negativ, weil die Anpassung des gezeichneten Kapitals an das der GATEWAY als rechtlichem Erwerber in der Kapitalrücklage als Gegenposition berücksichtigt wurde. Die Kapitalrücklage erhöht sich zunächst in 2018 als Folge des umgekehrten Unternehmenserwerbs in Höhe der fiktiven Anschaffungskosten von 97.405 Tsd. €. Neben der erfolgsneutralen Verrechnung von Emissionskosten

führt insbesondere die Anpassung des gezeichneten Kapitals der Development Partner an das der GATEWAY zu einer im Saldo deutlich negativen Kapitalrücklage. Die zum Stichtag ausgewiesene Kapitalrücklage ergibt sich wie folgt:

in Tsd. €

Anfangsbestand 01.01.2018	-20.601
Erhöhung um die Gegenleistung für den umgekehrten Unternehmenserwerb	97.405
Verminderung aufgrund der erfolgsneutralen Erfassung von Emissionskosten zur Durchführung der Transaktion	-1.440
Verminderung aufgrund der Anpassung des gezeichneten Kapitals des zusammengeschlossenen Unternehmens an das der GATEWAY als rechtlichen Erwerber	-148.610
Sonstige	20
Endbestand 31.12.2018	-73.266

Das kumulierte Konzernergebnis betrifft die kumulierten und noch nicht verwendeten Konzernergebnisse der Development Partner als bilanziellen Erwerber des laufenden Geschäftsjahres und der Vorjahre. Das Ergebnis der GATEWAY geht ab dem 05. Oktober 2018 in das Konzernergebnis mit ein.

Dividenden wurden durch die GATEWAY im abgelaufenen Geschäftsjahr nicht ausgezahlt und sind auch für das derzeit laufende Geschäftsjahr bisher nicht vorgesehen.

Die Erhöhung der nicht beherrschenden Anteile um 2.188 Tsd. € in 2018 ist maßgeblich auf den Erwerb von 90% der Anteile an der Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf GmbH zurückzuführen.

Zum Hinzuerwerb von nicht beherrschenden Anteilen siehe auch Anhangangabe 6.22. Die Transaktionen mit den nicht beherrschenden Anteilen haben sich wie folgt auf das Eigenkapital der Eigentümer des Mutterunternehmens ausgewirkt:

in Tsd. €

Buchwert der erworbenen nicht beherrschenden Anteile	-71
Gezahlter Kaufpreis an nicht beherrschende Anteile	44
Rückgang des Eigenkapitals der Eigentümer des Mutterunternehmens	115

6.9 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen umfassen Rückstellungen für Personalkosten (Leistungen an Arbeitnehmer) und sonstige Rückstellungen, wie z.B. Rückstellungen für laufende oder bevorstehende Klagen und Gerichtsverfahren. Die Rückstellungen für Personalkosten betreffen Tantiemen und Abfindungen.

in Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Kurzfristige Rückstellungen		
Rückstellungen für Personalkosten	2.723	1.782
Sonstige Rückstellungen	896	814
	3.619	2.596
Langfristige Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen > 1 Jahr	639	741
	639	741

6.10 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45.797	35.821	2
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	110.860	23.714	2.333
Unternehmensanleihen nahestehende Unternehmen (Zinsen)	5.491	4.939	208
Unternehmensanleihen nahestehende Unternehmen	28.429	-	-
Darlehen von Dritten	1.085	-	3.350
	191.662	64.474	5.893

in Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017	01.01.2017
Langfristige Finanzverbindlichkeiten:			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	248.340	73.036	15.304
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	24.764	-	-
Unternehmensanleihen nahestehende Unternehmen (Zinsen)	11.371	-	-
Unternehmensanleihen nahestehende Unternehmen	64.810	39.256	14.963
Unternehmensanleihen Dritte	33.810	-	-
Darlehen von Dritten	15.203	2.200	-
Kommanditkapital nicht beherrschende Anteile	151	157	8.582
	398.449	114.649	38.849
	590.111	179.123	44.742

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis 12 Monate. Sie beinhalten im Wesentlichen den kurzfristigen Teil der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien oder der Finanzierung der Entwicklungsprojekte. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 191.662 Tsd. € sind in Höhe von 71.280 Tsd. € zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrundeliegenden Objekte besichert.

Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 398.449 Tsd. € betragen mehr als ein Jahr. Sie sind in Höhe von 336.748 Tsd. € zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrundeliegenden Objekte, besichert.

Die Darlehen sind überwiegend fest verzinslich (Darlehen mit einer Restvaluta zum 31. Dezember 2018 von 90.553 Tsd. € sind variabel verzinslich auf Basis des EURIBOR und des EONIA). Die Zinssätze lagen in 2018 zwischen 0,85% bis 3,00% für grundschuldbesicherte Bankdarlehen bzw. bei 3,00% bis 11,00% für Darlehen von Dritten, die größtenteils ebenfalls besichert sind. Bzgl. der Bedingungen der Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen siehe Kapitel 6.22.

Agios und zinslose Darlehen sind zum Stichtag nicht vorhanden. Zahlungsverzögerungen oder Vertragsbrüche bei Finanzverbindlichkeiten waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

Gegenwärtig bestehen keine Finanzverbindlichkeiten in fremder Währung. Zum Stichtag bestehen auch keine Zinssatzswaps oder andere eigenständige derivative Finanzinstrumente.

6.11 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (10.587 Tsd. €) stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Kauf bzw. der Herstellung sowie der Vermietung von Immobilien.

Die sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten setzen sich zum Stichtag wie folgt zusammen:

in Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten:		
Verbindlichkeiten gegenüber der Peires AG bzw. der CWI Real Estate AG und ihren Tochtergesellschaften	476	-
Erhaltene Kauttionen	124	-
Verbindlichkeiten Personalkosten	1.104	50
kreditorische Debitoren	88	-
Übrige	1.345	755
	3.137	805

Die sonstigen nicht finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zum Stichtag wie folgt zusammen:

in Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten:		
Umsatzsteuer	337	183
Lohnsteuer	137	108
Erhaltene Fördermittel	230	-
Kaufpreiszahlung (GTY 1te Bochum)	4.900	-
Verbindlichkeiten für Jahresabschlusskosten	427	85
Grunderwerbsteuer	8.614	2.342
Übrige	353	365
	14.998	3.083

6.12 LATENTE STEUERN

Zum Stichtag werden in der Bilanz passive latente Steuern i.H.v. 22.831 Tsd. € (Vj. 2.457 Tsd. €) sowie aktive latente Steuern i.H.v. 4.826 Tsd. € (Vj. 157 Tsd. €) ausgewiesen.

LATENTE STEUERANSPRÜCHE

Latente Steueransprüche wurden auf steuerliche Verlustvorträge sowie auf abzugsfähige temporäre Differenzen bei folgenden Bilanzpositionen gebildet:

in Tsd. €	2018	2017
Aktiva	0	0
Passiva		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.002	0
sonstige Rückstellungen	19	14
Verlustvorträge	4.937	1.721
Konsolidierung	564	0
Zwischensumme latente Steueransprüche	6.522	1.735
Saldierung mit latenten Steuerpflichtungen	-1.696	-1.578
Gesamt	4.826	157

Für temporäre Differenzen i.H.v. 5.586 Tsd. € (Vj. 20.478 Tsd. €) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da es nicht wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen verwendet werden können.

Im Konzern bestehen zum Abschlussstichtag körperschaftsteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 33.510 Tsd. € (Vj. 10.363 Tsd. €) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 25.397 Tsd. € (Vj. 8.965 Tsd. €). Für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 9.038 Tsd. € (Vj. 4.449 Tsd. €) und gewerbesteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 18.581 Tsd. € (Vj. 3.862 Tsd. €) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt, da es nicht wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste verwendet werden können. Die Verlustvorträge sind grundsätzlich unbeschränkt vortragsfähig.

LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

Latente Steuerpflichtungen wurden auf temporäre Differenzen bei folgenden Bilanzpositionen gebildet:

in Tsd. €	2018	2017
Aktiva		
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	436	748
Vorräte	21.189	2.613
Passiva		
Sonstige Rückstellungen	1	1
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.987	672
Finanzverbindlichkeiten	546	0
Konsolidierung	368	1
Zwischensumme latente Steuerpflichtungen	24.525	4.035
Saldierung mit latenten Steueransprüchen	-1.696	-1.578
Gesamt	22.829	2.457

Die Veränderung der passiven latenten Steuern i.H.v. 20.373 Tsd. € (Vj. 2.452 Tsd. €) erfolgt ergebniswirksam.

Die Veränderung der passiven latenten Steuern auf Vorräte beruht im Wesentlichen auf der Passivierung von latenten Steuern auf Ebene der GATEWAY und ihrer Tochtergesellschaften, die im Zuge des umgekehrten Unternehmenserwerbs ab 05. Oktober 2018 in den Konzern einbezogen werden.

Die temporären Differenzen aus nicht ausgeschütteten Ergebnissen von Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern gebildet wurden, belaufen sich auf 1.476 Tsd. € (Vj. 18.993 Tsd. €).

6.13 UMSATZERLÖSE

Für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2018 erzielt der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 18.569 Tsd. €. Die Umsatzerlöse erzielt die GATEWAY im Wesentlichen aus der Vermietung von Vorratsimmobilien und Renditeimmobilien sowie der Erbringung von Dienstleistungen. Weitere Ertragsquellen stellen die Betriebskostenabrechnungen und die erhaltenen Baukostenzuschüsse dar. Die Umsatzerlöse setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2018	2017
Mieterlöse gemäß IAS 17		
Mieterlöse für Renditeimmobilien	4.704	-
Mieterlöse Untervermietung DP AG	74	82
Mieterlöse für Vorratsimmobilien	8.285	4.048
	13.063	4.130
Umsatzerlöse gemäß IFRS 15		
Erlöse aus Betriebskosten (Pauschalen, Abrechnungen)	2.543	1.034
Erlöse aus Weiterbelastungen und Baukostenzuschüsse	1.247	-
Erlöse aus Dienstleistungen	1.358	1.773
Übrige	358	0
davon zeitraumbezogen	1.358	1.773
davon zeitpunktbezogen	4.148	1.034
	5.506	2.807
Summe	18.569	6.937

Von den gesamten Umsatzerlösen fallen 5.506 Tsd. € in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und 13.063 Tsd. € in den Anwendungsbereich des IAS 17. Bei den Umsatzerlösen im Anwendungsbereich des IFRS 15 erfolgt mit Ausnahme der Erlöse aus Dienstleistungen (Geschäftsbesorgungsverträge) die Umsatzrealisierung zum Zeitpunkt. Anders stellt sich dies bei den assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen dar. Hier erfolgt die Erlöserfassung im Wesentlichen zeitraumbezogen. Die Mieterlöse aus Vorratsimmobilien sowie Renditeimmobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15, sodass hier keine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung vorgenommen wird, sondern nur eine periodengerechte Umsatzrealisierung. Die zukünftigen Mieterlöse aus unkündbaren Operating-Leasingverhältnissen stellen sich wie folgt dar:

in Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	20.272	6.824
Fälligkeit zwischen einem und fünf Jahren	58.761	12.051
Fälligkeit nach mehr als fünf Jahren	11.377	-
	90.410	18.875

6.14 BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderung bezieht sich auf die aktivierten Herstellungskosten für die Vorratsimmobilien, in denen 23.721 Tsd. € aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten sind. Die wesentlichen Bestandsveränderungen stammen aus den Gesellschaften PE Breite Gasse GmbH (9.327 Tsd. €), MUC Airport Living GmbH (7.144 Tsd. €) und PE Rudolfplatz GmbH (5.228 Tsd. €). Die Bestandsveränderungen setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2018	2017
Erhöhung des Bestandes durch Bautätigkeit	39.859	92.157
	39.859	92.157

Der große Rückgang der Bestandsveränderungen ist dadurch zu erklären, dass im Vorjahr Immobilien zu den Entwicklungsprojekten Breite Gasse (62.900 Tsd. €) und Rudolfplatz (13.780 Tsd. €) gekauft wurden, siehe Kapitel 6.15. Diese Kosten wurden über die Bestandsveränderung aktiviert.

6.15 MATERIALAUFWAND

Der ausgewiesene Materialaufwand umfasst im Wesentlichen die Herstellungskosten der Vorratsimmobilien, die Anschaffungskosten der Grundstücke sowie die Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien und setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2018	2017
Grundstück	-	76.680
Fremdleistungen	10.396	1.121
Honorare/Projekte	3.513	2.820
Sonstige Projektkosten	1.138	529
Bewirtschaftungskosten	3.049	2.432
Sonstige Baukosten	988	66
	19.084	83.648

6.16 PERSONALAUFWAND

Der Konzern hatte zum Ende der Berichtsperiode, neben den Vorständen, 53 (Vj. 31) und im Jahresdurchschnitt 39,85 (Vj. 28,20) Mitarbeiter. Die angefallenen Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2018	2017
Gehälter	5.872	4.840
Soziale Aufwendungen und Altersversorgung	460	341
	6.332	5.181

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind in etwa zur Hälfte Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung enthalten.

6.17 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2018	2017
Erlöse aus dem Verkauf von nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	13.725	9.719
Ergebnis aus der Endkonsolidierung der Gateway Verwaltung	9.034	-
Erträge Auflösung von Rückstellungen	369	-
Erträge aus Sachbezügen	4	-
Versicherungsentschädigung, Schadenersatz	19	-
Weiterbelastungen steuerfrei	11	2
Weiterbelastungen 19%	82	178
Sonstige Erträge interne Verr. N. steuerbar	1	-
Abgänge Buchwerte von nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	-	-597
Erträge aus der Vorabausschüttung von verbundenen Unternehmen	-	180
Erträge Auflösungen Rückstellungen	128	109
Verrechnete sonstige Sachbezüge	2	-
Verrechnete sonstige Sachbezüge KFZ 19%	145	120
Versicherungsentsch., Schadenersatz	10	-
Erstattungen AufwendungsausgleichsG	33	-
Komplementärvergütung	3	2
Übrige	444	25
	24.010	9.738

Die 13.725 Tsd. € entstammen dem Verkauf der nach der Equity-Methode bilanzierten Projektentwicklung KölnCubus Süd GmbH im aktuellen Geschäftsjahr.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2018	2017
Rechts- und Beratungskosten	2.399	789
Werbe-, Reise- und Fahrzeugkosten	1.067	732
Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	2.210	116
Raumkosten	643	469
EDV-, Büro- und Kommunikationskosten	150	63
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	160	69
Veräußerungskosten (1te Bochum)	235	-
nicht abrechenbare Betriebskosten aus Vorjahren	431	-
Werbekosten Objekt	284	25
Vermietungskosten	371	269
Ersatzfläche für ein vermietetes Objekt	238	-
Sonstige Projektentwicklungskosten	223	159
Fremdarbeiten	361	352
Mietvermittlungsprovision	62	-
Gutachterkosten	9	82
AR-Vergütung	-	60
Fortbildungskosten	41	23
Sonstige Finanzierungskosten	-	2
Zuführung EWB	-	23
Veräußerungsverluste	2	330
Sonstige Steueraufwendungen	30	-
Übrige	990	417
	9.906	3.980

6.18 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2018	2017
Zinserträge	726	1.029
Zinsaufwendungen	-32.240	-7.193
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	16.296	-110
	-15.218	-6.274

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte. Von diesen Zinsaufwendungen wurden 23.721 Tsd. € aktiviert, siehe Kapitel 6.14. Die Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden in Kapitel 6.4 erläutert.

6.19 ERTRAGSTEUERAUFWAND

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer i.H.v. 15%, ein Solidaritätszuschlag von 5,5% auf die tarifliche Körperschaftsteuer sowie Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen bestimmt, an. Gewerbliche bzw. gewerblich geprägte Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das steuerliche Ergebnis wird für die Körperschaftsteuer dem Gesellschafter zugerechnet.

Der für 2018 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Gateway Real Estate AG beläuft sich nominal auf 31,93% (Vj. 31,93%) und ermittelt sich wie folgt:

in %	2018	2017
Körperschaftsteuer	15,0	15,0
Solidaritätszuschlag	5,5	5,5
Gewerbesteuersatz	16,1	16,1
Steuersatz	31,925	31,925

Die Ertragsteuern werden nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuer-vorschriften ermittelt. Der in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene Steueraufwand betrifft überwiegend latente Ertragsteuern:

in Tsd. €	2018	2017
Laufende Ertragsteuern	4.467	457
Latente Ertragsteuern	3.950	2.299
aus temporären Differenzen	4.805	3.945
aus Verlustvorträgen	-1.054	-1.646
aus Konsolidierung	199	0
Ertragsteueraufwand	8.417	2.756

Die laufenden Ertragsteuern des Geschäftsjahres 2018 wurden durch Steuererträge aus Vorjahren i.H.v. 128 Tsd. € beeinflusst. Der latente Ertragsteueraufwand i.H.v. 3.950 Tsd. € (Vj. 2.299 Tsd. €) setzt sich aus der Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge i.H.v. -1.054 Tsd. € (Vj. -1.646 Tsd. €), der Erhöhung der saldierten passiven latenten Steuern auf Vermögensunterschiede i.H.v. 4.805 Tsd. € (Vj. 3.945 Tsd. €) sowie der Erhöhung der passiven latenten Steuern auf Konsolidierungssachverhalte i.H.v. 199 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) zusammen.

Eine Überleitung des Steueraufwands/-ertrags ergibt sich aus der folgenden Übersicht:

in Tsd. €	2018	2017
Ergebnis vor Ertragsteuern	41.665	9.692
Steuersatz in %	31,925	31,925
Erwarteter Steueraufwand	13.301	3.094
Steuerliche Effekte auf		
Steuersatzabweichungen	-432	-63
Veränderung permanente Differenzen	-35	-49
Steuern Vorjahre	30	-2
Steuerfreie Erträge bzw. steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	-9.558	-1.412
Gewerbesteuerliche Korrekturen	853	113
Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge	-1.129	872
Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Vermögensunterschiede	2.715	1
Verlustuntergang nach § 8c KStG, § 10a GewStG	2.540	149
Sonstiges	132	53
Tatsächlicher Steueraufwand (+) bzw. Steuerertrag (-)	8.417	2.756

Auf Basis des tatsächlichen Steueraufwands errechnet sich für das Geschäftsjahr ein effektiver Steuersatz von 20,20% (Vj. 27,47%).

6.20 ERGEBNIS JE AKTIE

Als unverwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich:

in €	2018	2017
Ergebnis je Aktie	0,22	0,04

Zum Stichtag bestehen wie im Vorjahr keine potenziell verwässernden Eigenkapitalinstrumente wie z.B. Stock-Options. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres wie folgt:

in Tsd. €	2018	2017
A. Zurechnung des Gewinns auf Stammaktionäre (unverwässert)		
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	33.235	6.040
Gewinn, den Inhabern der Stammaktien zurechenbar	33.235	6.040

Die Berechnung der durchschnittlichen Anzahl der Aktien errechnet sich wie folgt:

in Tsd. €	2018	2017
B. Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien (unverwässert)		
Ausgegebene Stammaktien zum 01.01.2018	148.610	148.610
Auswirkung der Aktien, die im Zusammenhang mit einem Unternehmenszusammenschluss ausgegeben wurden	21.175	
Ausgegebene Stammaktien zum 31.12.2018	169.785	
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31.12.	153.904	148.610

Aufgrund des umgekehrten Unternehmenszusammenschlusses finden für die Ermittlung des Ergebnisses je Aktie die Sonderregelungen des IFRS 3.B.25 – 27 Anwendung. Für das Vorjahr entspricht daher die durchschnittliche gewichtete Anzahl der ausstehenden Stammaktien der Anzahl der ausstehenden Stammaktien der Development Partner (angepasst an die Kapitalstruktur der GATEWAY, d.h. 21.175.000 Stückaktien) als rechtlich erworbenem Unternehmen, multipliziert mit dem im Einbringungsvertrag angegebenen Tauschverhältnis von 7:1. Für die Berichtsperiode ergibt sich die durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Stammaktien als zeitraumgewichtete Summe der ausstehenden Stammaktien vor und nach dem Unternehmenszusammenschluss ($9/12 * 21.175.000 * 7 + 3/12 * 169.785.000$).

6.21 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2018 Eventualverbindlichkeiten in Bezug auf Haftungsverhältnisse, Bestellobligos und Mietverhältnisse.

Haftungsverhältnisse treten auf in Form von Zinsgarantien, Mietkautionsbürgschaften, Kostenüberschreitungsgarantien, Patronatserklärungen, Teilenthaltungen von Mitgesellschaftern und Bankbürgschaften. Der daraus resultierende Haftungsbetrag kann nicht quantifiziert werden.

Das Bestellobligo für Investitionsvorhaben beträgt 10.401 Tsd. €.

Aus Mietverhältnissen für Geschäftsräume, Kraftfahrzeuge und IT-Ausstattung ergeben sich folgende zukünftige Verpflichtungen aus unkündbaren Operating Leasingverhältnissen:

in Tsd. €	31.12.2018	31.12.2017
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	819	631
Fälligkeit zwischen einem und fünf Jahren	117	936
Fälligkeit nach mehr als fünf Jahren	-	-
	936	1.567

6.22 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHE STEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

A. MUTTERUNTERNEHMEN UND OBERSTE BEHERRSCHENDE PARTEI

Die Development Partner AG wurde mit Vertrag vom 28. Juli 2017 durch die SN Beteiligungen Holding AG erworben. Mit Vertrag vom 09. Juli 2018 hat die SN Beteiligungen Holding AG die Anteile an der Development Partner AG in die GATEWAY eingebracht und hierfür als Gegenleistung 148.610.491 Gesellschaftsanteile erworben. Dies entspricht einer Mehrheitsbeteiligung der SN Beteiligungen Holding AG von 87,5% an der GATEWAY. Die SN Beteiligungen Holding AG wird durch Norbert Ketterer kontrolliert. In Folge steht die GATEWAY ebenfalls unter Kontrolle von Norbert Ketterer.

B. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES MANagements IN SCHLÜSSELPOSITIONEN

Die Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen umfasst:

in Tsd. €	2018	2017
Kurzfristig fällige Leistungen	4.530	1.282
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	4.000	0
Anteilsbasierte Vergütung	-296	0
Sonstige langfristig fällige Leistungen	0	0
	8.234	1.282

Die Vergütung betrifft für das Jahr 2017 den Vorstand der Development Partner AG. Für den Berichtszeitraum betrifft die angegebene Vergütung bis zum 04. Oktober 2018 den Vorstand der Development Partner AG und für den Zeitraum vom 05. Oktober 2018 bis zum 31. Dezember 2018 den Vorstand der GATEWAY als rechtliches Mutterunternehmen des zusammengeschlossenen Konzerns. Der Aufsichtsrat hat im aktuellen Geschäftsjahr eine Vergütung von 0 Tsd. € (Vj. 60 Tsd. €) erhalten.

ABFINDUNG VORSTÄNDE

Der Vorstandsvorsitzende Herr Andreas Segal ist mit einer Aufhebungsvereinbarung vom 01. November 2018 als Vorstand ausgeschieden. In der Vereinbarung wurde eine Abfindung in Höhe von 3.000 Tsd. € vereinbart. Insbesondere wurde auch ein Verzicht auf die Aktienoptionen mit Barausgleich vereinbart. Herr Norbert Ketterer hat über die SN Beteiligungen Holding AG veranlasst, der Gateway AG die Aufwendungen aus der Aufhebungsvereinbarung zu erstatten. Zudem erfolgt eine Erstattung bezüglich der zum 01. September 2018 vereinbarten Eintrittsprämie von 2.000 Tsd. €. In 2018 wird die Gateway AG im Bereich der Personalkosten somit nur mit dem laufenden Gehalt für Herrn Segal belastet.

Der Vorstand Herr Holger Lüth ist mit einer Aufhebungsvereinbarung vom 30. November 2018 als Vorstand ausgeschieden. In der Vereinbarung wurde eine Abfindung in Höhe von 1.000 Tsd. € vereinbart. Insbesondere wurde auch ein Verzicht auf die Aktienoptionen mit Barausgleich vereinbart. Herr Norbert Ketterer hat über die SN Beteiligungen Holding AG veranlasst, der Gateway AG die Aufwendungen aus der Aufhebungsvereinbarung zu erstatten. In 2018 wird die Gateway AG im Bereich der Personalkosten somit nur mit dem laufenden Gehalt für Herrn Lüth belastet.

Aufgrund der Kostenübernahmen sind die Personalaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung niedriger als die oben dargestellte Vergütung der Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen.

AKTIENOPTIONSPROGRAMM GEM. IFRS 2.44FF.

Wie oben bereits erläutert, haben die beiden ausgedienten Vorstände in der jeweiligen Aufhebungsvereinbarung auf ihre Aktienoptionen mit Barausgleich verzichtet. Zum Zeitpunkt des Erwerbs der Development Partner AG (05. Oktober 2018) bestanden die nachfolgend beschriebenen Verbindlichkeiten aus Aktienoptionen der GATEWAY, welche im 4. Quartal auf Grund des Verzichtes, ertragswirksam ausgebucht wurden.

Der beizulegende Zeitwert der Wertsteigerungsrechte wurde nach der Black-Scholes- Formel bestimmt. Dienst- und marktunabhängige Leistungsbedingungen, die mit den Geschäftsvorfällen verbunden sind, wurden bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwertes nicht berücksichtigt. Folgende Parameter wurden bei der Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte am Tag der Gewährung und am Bewertungsstichtag der Wertsteigerungsrechte verwendet.

	Tag der Gewährung 01.09.2018	Bewertungsstichtag 05.10.2018
Beizulegender Zeitwert (in €)	3,00	3,77
Aktienkurs (in €)	4,00	4,77
Ausübungspreis (in €)	1,00	1,00
Erwartete Volatilität (in %)	100%	100%
Erwartete Laufzeit (in Monaten)	36	35
Risikoloser Zinssatz (in %)	0,5	0,5

Die erwartete Volatilität basierte grundsätzlich auf einer Beurteilung der historischen Volatilität des Aktienkurses des Unternehmens, insbesondere in dem Zeitraum, der der erwarteten Laufzeit entspricht. Die erwartete Laufzeit der Instrumente basiert auf vertraglichen Vereinbarungen. Zum Stichtag bestanden 2.833.334 ausstehende Optionen. Die erfassten Aufwendungen/Verbindlichkeiten betragen 296 Tsd. €. Durch den Verzicht ergab sich ein Ertrag in gleichlautender Höhe.

C. ÜBERTRAGUNG VON GESELLSCHAFTSANTEILEN DURCH NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN

Im Vorfeld der Sacheinlage der Development Partner AG in die GATEWAY hat die Development Partner AG eine Reihe von Beteiligungen erworben, die zuvor Gesellschaften gehört haben, die unter der Kontrolle von Norbert Ketterer stehen. Diese Erwerbe sind z.T. mittelbar über die Development Partner Residential GmbH erfolgt, an der die Development Partner AG über eine Beteiligung von 100% verfügt. IFRS 3 findet auf die nachfolgenden Transaktionen keine Anwendung, weil die Anforderungen an das Vorliegen eines Geschäftsbetriebs jeweils nicht erfüllt sind.

Mit Vertrag vom 28. Juni 2018 hat die Development Partner Residential GmbH 50% der Anteile an der LE Quartier 1.4 GmbH für einen Kaufpreis von 12.500 € erworben. Verkäuferin war mit der Colossa Projekt GmbH & Co. KG eine Gesellschaft, die von Norbert Ketterer kontrolliert wird. Die Anteile werden auf der Grundlage der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Die LE Quartier 1.4 GmbH hat ihren Sitz in Leipzig. Das Stammkapital beträgt 25.000,00 €. Des Weiteren hält die Gesellschaft Grundbesitz in der Phase der Projektentwicklung in Dresden. Zum 31.12.2018 weist die Gesellschaft eine Bilanzsumme in Höhe von 6.183 Tsd. € auf, wobei der größte Teil des Vermögens auf geleistete Anzahlungen für Grundstücke und unfertige Leistungen im Zusammenhang mit der Projektentwicklung entfällt. Die Finanzierung erfolgt durch Darlehen der LE Quartier 1 KG und einer ihrer Tochtergesellschaften.

Mit Vertrag vom 03. Juli 2018 hat die Development Partner Residential GmbH 46% der Anteile an der LE Quartier 1 KG für einen Kaufpreis von 11.500 € zuzüglich eines variablen Kaufpreisannteils erworben. Die variable Kaufpreiskomponente wurde zum Erwerbsstichtag mit 15.729 Tsd. € bewertet. Verkäuferin war mit der Colossa Projekt GmbH & Co. KG eine Gesellschaft, die von Norbert Ketterer kontrolliert wird. Die Anteile werden auf der Grundlage der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Komplementärin ist die LE Quartier 1.6 GmbH ohne Kapitaleinlage und ohne Kapitalbeteiligung. Die Gesellschaft hält umfangreichen Grundbesitz, wobei sich ein Großteil der Grundstücke in der Phase der Projektentwicklung befindet. Für detaillierte Informationen zu den Vermögenswerten und Schulden siehe Anhangangabe 6.4.

Mit Vertrag vom 03. Juli 2018 hat die Development Partner Residential GmbH 50% der Anteile an der LE Quartier 1.6 GmbH für einen Kaufpreis von 12.500 € erworben. Verkäuferin war mit der Colossa Projekt GmbH & Co. KG eine Gesellschaft, die von Norbert Ketterer kontrolliert wird. Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin der LE Quartier 1 KG. Die Anteile werden auf der Grundlage der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Zum 31. Dezember 2018 weist die Gesellschaft eine Bilanzsumme in Höhe von 76 Tsd. € auf.

Mit Vertrag vom 03. Juli 2018 hat die Development Partner Residential GmbH 41% der Anteile an der LE Quartier 5 Co. KG für einen Kaufpreis von 33.250 € erworben. Verkäuferin war mit der Colossa Projekt GmbH & Co. KG eine Gesellschaft, die von Norbert Ketterer kontrolliert wird. Die Anteile werden auf der Grundlage der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Komplementärin ist die LE Quartier 1.5 GmbH ohne Kapitaleinlage und ohne Kapitalanteil. Die LE Quartier 1.5 GmbH hält Grundbesitz, wobei sich alle Grundstücke in der Phase der Projektentwicklung befinden. Zum 31. Dezember 2018 weist die Gesellschaft eine Bilanzsumme in Höhe von 21.283 Tsd. € auf, wobei der größte Teil des Vermögens auf unfertige Leistungen, eine Beteiligung und Gesellschafterdarlehen entfällt. Die Finanzierung erfolgt über Bankdarlehen und ein Darlehen der Ketom AG.

Mit Vertrag vom 03. Juli 2018 hat die Development Partner Residential GmbH 44% der Anteile an der LE Quartier 1.5 GmbH für einen Kaufpreis von 11.000 € erworben. Verkäuferin war mit der Colossa Projekt GmbH & Co. KG eine Gesellschaft, die von Norbert Ketterer kontrolliert wird. Die Gesellschaft fungiert als Komplementärin der LE Quartier 5 KG. Die Anteile werden auf der Grundlage der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Die Gesellschaft weist zum 31. Dezember 2018 eine Bilanzsumme in Höhe von 22 Tsd. € auf.

Mit Vertrag vom 25. Juni 2018 hat die Projektentwicklung Taunusstraße 52-60 in Frankfurt GmbH ein bebautes Grundstück für einen Kaufpreis von 16,5 Mio. € erworben. Die Bilanzierung erfolgt zu Anschaffungskosten. Verkäufer waren mit der Colossa Vermögensverwaltung GmbH und der Helvetic Private Investments AG Gesellschaften, die unter der Kontrolle von Norbert Ketterer standen. Der Kaufgegenstand umfasst alle aufstehenden Gebäude und Bauwerke sowie eine vorstehende Baugenehmigung, für die alle Rechte und Pflichten auf die Projektentwicklung Taunusstraße 52-60 in Frankfurt GmbH übergehen. Des Weiteren wird eine Grundschuld in Höhe von 25.000.000,00 € von dem Käufer übernommen.

Mit Vertrag vom 03. Juli 2018 hat die Development Partner Residential GmbH 100% der Anteile an der 2. Colossa Projekt GmbH & Co. KG für einen Kaufpreis von 1.000 € erworben. Verkäuferin war mit der Ketom AG eine Gesellschaft, die von Norbert Ketterer kontrolliert wird. Die Anteile werden auf der Grundlage der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die 2. Colossa Projekt GmbH & Co. KG ist zusammen mit der SoHo Sullivan Estate GmbH zudem an weiteren Equity-Joint-Ventures beteiligt, welche an verschiedenen Projektentwicklungen in Mannheim und Frankfurt am Main beteiligt sind. Zum 31. Dezember 2018 weist die Gesellschaft eine Bilanzsumme in Höhe von 38 Tsd. € auf, wobei der größte Teil des Vermögens auf Finanzanlagen in Höhe von 31 Tsd. € entfällt.

Mit Vertrag vom 25. Juni 2018 hat die Development Partner AG 90% der Anteile an der muc Airport Living GmbH für einen Kaufpreis von 40.000 € erworben. Verkäuferin war die muc KG, die von der Ketom AG und damit mittelbar durch Norbert Ketterer kontrolliert wird. Die Anteile werden auf der Grundlage der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Zielgesellschaft ist Eigentümerin eines bebauten Grundstückes. Zum 31. Dezember 2018 weist die Gesellschaft eine Bilanzsumme in Höhe von 13.843 Tsd. € auf, wobei der größte Teil des Vermögens auf Grundstücke und unfertige Leistungen in Höhe von 12.367 Tsd. € entfällt. Die Finanzierung erfolgt durch Bankdarlehen und ein Darlehen der Ketom AG.

Mit Vertrag vom 28. Juni 2018 hat die Development Partner AG 90% der Anteile an der Movingstairs GmbH für einen Kaufpreis von 6.971.000 € erworben. Verkäuferin war die SN Beteiligungen Holding AG, die durch Norbert Ketterer kontrolliert wird. Die Movingstairs GmbH hat 100% der Anteile an der Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs GmbH. Die Anteile werden auf der Grundlage der Vollkonsolidierung als Erwerb einer Immobilie zu Anschaffungskosten in den Konzernabschluss einbezogen. Zum 31. Dezember 2018 weist die Gesellschaft eine Bilanzsumme in Höhe von 66 Tsd. € auf, wobei der größte Teil des Vermögens auf die Finanzanlagen in Höhe von 66 Tsd. € entfällt. Die Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs GmbH verfügt zum 31. Dezember 2018 über eine Bilanzsumme von 17.845 Tsd. €, die im Wesentlichen auf Grundstücke und unfertige Leistungen entfällt. Die Finanzierung erfolgt über ein Darlehen der Ketom AG und durch externe Darlehensgeber.

Mit Vertrag vom 25. Juni 2018 hat die Development Partner AG jeweils 94% der Anteile an der Single Apartment erste GmbH und der Single Apartment zweite GmbH für eine Gegenleistung von jeweils 23.500 € erworben. Verkäuferinnen waren die erste und dritte Vermögensverwaltung KG sowie die Muc Real Estate GmbH, die wiederum durch Norbert Ketterer kontrolliert werden. Die Anteile werden auf der Grundlage der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen. Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaften besteht in der Planung eines Bauvorhabens zur Errichtung von Studentenapartements in Düsseldorf. Zum 31. Dezember 2018 weist die Single Apartment erste GmbH eine Bilanzsumme in Höhe von 2.866 Tsd. € auf und die Single Apartment zweite GmbH eine Bilanzsumme in Höhe von 1.187 Tsd. €. Das Vermögen entfällt hierbei jeweils größtenteils auf die Vorratsimmobilien.

Mit dem Vertrag von 03. Juli 2018 hat die Development Partner AG zusätzlich 43% der Anteile an der Projektentwicklung Breite Gasse GmbH für eine Gegenleistung von 11 Tsd. € erworben. Verkäuferin war die Colossa Projekt GmbH & Co. KG, die wiederum durch Norbert Ketterer kontrolliert wird.

Mit dem Vertrag von 03. Juli 2018 hat die Development Partner AG zusätzlich 43% der Anteile an der Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH für eine Gegenleistung von 11 Tsd. € erworben. Verkäuferin war die Colossa Projekt GmbH & Co. KG, die wiederum durch Norbert Ketterer kontrolliert wird.

Mit dem Vertrag von 03. Juli 2018 hat die Development Partner AG zusätzlich 43% der Anteile an der Projektentwicklung Uerdinger Office GmbH für eine Gegenleistung von 11 Tsd. € erworben. Verkäuferin war die Colossa Projekt GmbH & Co. KG, die wiederum durch Norbert Ketterer kontrolliert wird.

Mit dem Vertrag von 03. Juli 2018 hat die Development Partner AG zusätzlich 43% der Anteile an der Projektentwicklung Uerdinger Residential GmbH für eine Gegenleistung von 11 Tsd. € erworben. Verkäuferin war die Colossa Projekt GmbH & Co. KG, die wiederum durch Norbert Ketterer kontrolliert wird.

D. BEZIEHUNGEN MIT NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN UNTERNEHMEN UND SONSTIGEN NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN

Die Beziehungen mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen und sonstigen nahestehenden Unternehmen sind im Konzern umfangreich. Vor allem die Finanzierung über sonstige nahestehende Unternehmen stellt eine wesentliche Finanzierungsquelle dar. Aus diesem Grund werden in der nachstehenden Tabelle die wesentlichen Informationen für jedes aufgenommene Darlehen aufgeführt.

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz (in %)	Ausstehender Betrag zum 31.12. 2017 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 31.12.2018 in Tsd. €	Ende der Vertragslaufzeit
Helvetic Financial Services AG						
21.12.2017	Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin Beteiligungsgesellschaft mbH	33.400	20,00	-	30.467	30.03.2021
27.12.2017	Immobilienbeteiligungsgesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH	17.000	20,00	17.028	-	30.06.2018
15.12.2017	Immobilienbeteiligungsgesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH	44.600	20,00	-	23.144	31.12.2021
25.11.2016	Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Office GmbH Mithaftung der Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Residential GmbH	10.009	20,00	5.466	-	30.11. 2019
23.12.2016	Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH	14.541	20,00	9.533	11.199	30.06.2020
10.01.2017	Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH	35.655	20,00	24.257	28.429	31.12.2019
HPI						
25.04.2015	Single Apartment erste Beteiligungs-GmbH	2.500	4,00	n/a	1.850	31.12.2018
Hübner 1. VVG						
01.06.2010	Development Partner AG	5.000	2,00	-	459	31.12.2018
10.11.2014	Single Apartment erste Beteiligungs-GmbH	100	2,00	n/a	15	31.12.2018
Ketom AG						
25.05.2016	MUC Airport Living GmbH, Munich	100	2,00	n/a	5.200	31.12.2017
02.06.2017, 22.09.2017, 24.10.2017	MUC Airport Living GmbH, Munich	600	2,00	n/a		31.12.2018

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz (in %)	Ausstehender Betrag zum 31.12. 2017 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 31.12.2018 in Tsd. €	Ende der Vertragslaufzeit
05.09.2018, 12.10.2018, 16.11.2018, 18.12.2018	MUC Airport Living GmbH, Munich	4.500	4,25	n/a	5.200	31.12.2019
27.10.2016	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs GmbH	650	2,00	n/a	650	31.12.2019
06.09.2016	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs GmbH	5.700	2,00	n/a	5.700	31.12.2019
31.10.2018	Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf 18 GmbH	9.314	4,25	n/a	1.043	31.12.2019
12.10.2018	Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf 18 GmbH	50	4,25	n/a		31.12.2019
23.10.2018	Projektentwicklung Taunusstrasse 52-60 in Frankfurt GmbH**	10.397	10,00	n/a	11.387	31.12.2019
22.09.2017	Projektentwicklung Taunusstrasse 52-60 in Frankfurt GmbH**	990	4,25	n/a		31.12.2019
24.10.2017	2. Colossa Projekt GmbH & Co. KG	10	2,00	n/a	10	31.12.2018
28.06.2018	Development Partner Residential	9.450	4,25	n/a	26.980	31.12.2018
27.06.2018, 31.10.2018	Development Partner Residential	16.682	4,25	n/a	26.980	31.12.2019
MUC 14. Vermögensverwaltungs GmbH Co. KG						
26.09.2016	MUC Airport Living GmbH	1.450	2,00	n/a	1.450	31.12.2019
MUC Real Estate GmbH						
24.08.2018	Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf 18 GmbH	100	2,00	n/a	100	31.12.2019
25.04.2017	MUC Airport Living GmbH	50	2,00	n/a	50	31.12.2018
29.03.2018, 25.04.2018, 21.06.2018	MUC Airport Living GmbH	950	2,00	n/a	950	31.12.2020
02.08.2018	MUC Airport Living GmbH	600	2,00	n/a	600	31.12.2019
02.08.2018	Projektentwicklung Taunusstrasse 52-60 in Frankfurt GmbH**	100	2,00	n/a	100	31.12.2019
Objektgesellschaft Königin-Luise-Str. 5						
01.10.2014	Single Apartment erste Beteiligungs-GmbH	500	2,00	n/a	265	31.12.2018
SN Beteiligungen Holding AG						
16.03.2018	Immobilien-Gesellschaft am Kennedy- damm in Düsseldorf mbH & Co. KG	6.675	20,00	6.686	-	31.12.2018
24.10.2017	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklung GmbH	650	2,00	n/a	650	31.12.2018
18.10.2016	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklung GmbH	500	2,00	n/a	500	31.12.2018
23.10.2018	Development Partner AG	6.971	10	-	7.324	31.12.2020
Colossa Projekt GmbH & Co. KG (Kaufpreisverbindlichkeit)						
03.07.2018	LE Quartier 1 GmbH & Co. KG			n/a	15.729	Zahlung in 2019 erwartet

KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Konzernanhang für das Geschäftsjahr 2018

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz (in %)	Ausstehender Betrag zum 31.12. 2017 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 31.12.2018 in Tsd. €	Ende der Vertragslaufzeit
Ketom AG						
05.07.2017	Gateway Real Estate AG	33.972	4,25	n/a	11.753	31.12.2019
28.07.2017	Gateway Real Estate AG	18.500	4,25	n/a	11.231	31.12.2019
29.06.2017	Gateway Real Estate AG	5.000	4,25	n/a	1.082	30.09.2043
29.06.2017	Gateway Real Estate AG	5.000	4,25	n/a	225	31.12.2018
01.01.2018	Gateway Real Estate AG	1.000	2,00	n/a	1.018	objektbezogen
24.04.2018	Gateway Real Estate AG	5.000	2,00	n/a	5.068	objektbezogen
23.08.2018	Gateway Real Estate AG	18.000	2,00	n/a	18.096	31.01.2019
SN Beteiligungen Holding AG						
10.10.2018	Gateway Real Estate AG	5.000	4,25	n/a	5.047	31.12.2018
Summe				62.970	227.772	

Die Summe aus den in der Tabelle aufgeführten Darlehen mit sonstigen nahestehenden Unternehmen ist geringer als die Summe aller Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen in Kapitel 6.10. Dies liegt daran, dass die Zinsaufwendungen für die Unternehmensanleihen in der hier aufgeführten Detailübersicht nicht enthalten sind. Die übrige Differenz im aktuellen Geschäftsjahr resultiert aus sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen in Höhe von 1.091 Tsd. €.

Darüber hinaus bestehen die nachfolgend aufgeführten Darlehensforderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen.

Nach der Equity- Methode bilanzierte Finanzanlagen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz (in %)	Ausstehender Betrag zum 31.12. 2017 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 31.12.2018 in Tsd. €	Ende der Vertragslaufzeit
19.05.2016	Projektentwicklung Weenderstr. in Göttingen GmbH & Co.KG	600	8,00	9	533	31.05.2016
28.12.2015	Projektentwicklung Venloer Straße in Köln S.à.r.l.	2.200	8,00	2.557	2.733	15.04.2021
30.01.2018	Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH	1.000	10,00	n/a	1.092	31.12.2018

Gegenüber den sonstigen nahestehenden Unternehmen besitzt der Konzern die folgenden Forderungen:

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz (in %)	Ausstehender Betrag zum 31.12. 2017 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 31.12.2018 in Tsd. €	Ende der Vertragslaufzeit
30.11.2018	SN Beteiligungen Holding AG	7.000	0,00	n/a	3.485	n/a
27.02.2018	PE Michaelkirchstraße in Berlin Beteiligungsgesellschaft mbH	1.455	20,00	n/a	1.695	31.12.2023

Der folgenden Tabelle können weitere Geschäftsbeziehungen mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen und sonstigen nahestehenden Unternehmen entnommen werden:

in Tsd. €	Werte der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31.12.	
	2018	2017	2018	2017
Geleistete Dienstleistungen				
Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Assoziierte Unternehmen	775	1.082	607	437
sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	88	181	19	0
Empfangene Dienstleistungen				
Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Assoziierte Unternehmen	0	0	0	0
sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	0	0	0	0
Sonstige				
Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Assoziierte Unternehmen	0	0	0	0
sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	596	-130	411	-185

6.23 ORGANE

A. AUFSICHTSRAT

In 2017 gehörten folgende Personen dem Aufsichtsrat der Development Partner AG als oberstes Mutterunternehmen an:

Bis zum 28. Juli 2017

- Peter Kobiela (Vorsitzender), im Ruhestand, Frankfurt
- Irene Thiele-Mühlhan (stellvertretende Vorsitzende), Rechtsanwältin, München
- Josef Hastrich, Bankenvorstand, Köln
- Dr. Dirk Lentfer, Rechtsanwalt, Berlin
- Klaus Mairhöfer, Kaufmann, Bargteheide
- Friederich Sahle, Ingenieur, Greven

Ab 22. August 2017

- Norbert Ketterer, Kaufmann, Wollerau, Schweiz

Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- SN Beteiligungen Holding AG
- Ketom AG
- Helvetic Private Investments AG
- Helvetic Financial Services AG
- Peires AG
- ACRON AG
- Gateway Real Estate AG
- Park Lane Zug AG
- Real Estate Fund Invest AG
- SKE Immobilien Holding AG
- SKE Immobilien Schweiz I AG
- ACRON Fisherman's Wharf Hotel SF AG
- HK Real Estate AG
- Areal Hitzkirch Zug AG
- Areal Steinhausen Zug AG
- Areal Sursee Zug AG
- SNK Property GmbH

- Thomas Kunze, Diplom-Betriebswirt, Leipzig

Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Peires AG
- CWI Immobilien AG
- Gateway Real Estate AG

- Jan Hedding, Kaufmann, Zürich, Schweiz

- Gerchgroup AG
- Peires AG
- Acron AG
- Real Estate Portfolio Consulting AG

Die Development Partner AG stellte bis zum 04. Oktober 2018 im Berichtszeitraum das oberste Mutterunternehmen des Konzerns dar. Bis zu diesem Zeitpunkt gehörten die folgenden Herren dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Norbert Ketterer, Kaufmann, Wollerau, Schweiz

Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- SN Beteiligungen Holding AG
- Ketom AG
- Helvetic Private Investments AG
- Helvetic Financial Services AG
- Peires AG
- ACRON AG
- Gateway Real Estate AG
- Park Lane Zug AG
- Real Estate Fund Invest AG
- SKE Immobilien Holding AG
- SKE Immobilien Schweiz I AG
- ACRON Fisherman's Wharf Hotel SF AG
- HK Real Estate AG
- Areal Hitzkirch Zug AG
- Areal Steinhausen Zug AG
- Areal Sursee Zug AG
- SNK Property GmbH

- Thomas Kunze, Diplom-Betriebswirt, Leipzig

Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Peires AG
- CWI Immobilien AG
- Gateway Real Estate AG

- Jan Hedding, Kaufmann, Zürich, Schweiz

- Gerchgroup AG
- Peires AG
- Acron AG
- Real Estate Portfolio Consulting AG

Ab dem 05. Oktober 2018 als bilanziellem Erwerbsstichtag des umgekehrten Unternehmenserwerbs stellt die GATEWAY aus rechtlicher Sicht das oberste Mutterunternehmen des zusammengeschlossenen Konzerns dar. Ab diesem Zeitpunkt gehörten folgende Herren dem Aufsichtsrat der GATEWAY an:

Folgende Herren gehörten im Geschäftsjahr dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Norbert Ketterer, Kaufmann, Wollerau, Schweiz

Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- SN Beteiligungen Holding AG, Zug
- Ketom AG, Zug
- Helvetic Private Investments AG, Zug
- Helvetic Financial Services AG
- Peires AG
- ACRON AG
- Development Partner AG
- Park Lane Zug AG
- Real Estate Fund Invest AG
- skE Immobilien Holding AG
- skE Immobilien Schweiz I AG
- ACRON Fisherman's Wharf Hotel SF AG
- HK Real Estate AG
- Areal Hitzkirch Zug AG
- Areal Steinhausen Zug AG
- Areal Sursee Zug AG
- snk Property GmbH

- Thomas Kunze, Diplom-Betriebswirt, Leipzig

Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Peires AG
- cwI Immobilien AG
- Development Partner AG

- Ferdinand von Rom, Rechtsanwalt, Frankfurt am Main

B. VORSTAND

In 2017 gehörten folgende Herren dem Vorstand der Development Partner AG als oberstes Mutterunternehmen an:

- Ralf Niggeman, CEO, Düsseldorf
- Emmanuel Gantenberg, CFO, Tönisvorst

Die Development Partner AG stellte bis zum 04. Oktober 2018 im Berichtszeitraum das oberste Mutterunternehmen des Konzerns dar. Bis zu diesem Zeitpunkt gehörten die folgenden Herren dem Vorstand der Gesellschaft an:

- Ralf Niggeman, CEO, Düsseldorf
- Emmanuel Gantenberg, CFO, Tönisvorst
- Christof Meyer, Vorstand, Zürich, Schweiz (seit 22. Juni 2018)

Ab dem 05. Oktober 2018 als bilanziellem Erwerbsstichtag des umgekehrten Unternehmenserwerbs stellt die GATEWAY aus rechtlicher Sicht das oberste Mutterunternehmen des zusammengeschlossenen Konzerns dar. Ab diesem Zeitpunkt gehörten folgende Herren dem Vorstand der GATEWAY an:

- Andreas Segal, Vorstand/CEO, Berlin (bis 01. November 2018)
- Holger Lüth, Vorstand/CFO, Potsdam (bis 30. November 2018)
- Tobias Meibom, Vorstand/CFO, Hamburg (ab 05. November 2018)
- Manfred Hillenbrand, Vorstand/CEO, Dreieich (ab 05. November 2018)

6.24 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das im Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von insgesamt 994 Tsd. € beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen sowie andere Bestätigungsleistungen zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Das Honorar setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	
Abschlussprüfungsleistungen	225
Andere Bestätigungsleistungen	769
Steuerberatungsleistungen	0
Sonstige Leistungen	0
Summe	994

6.25 MITGETEILTE BETEILIGUNGEN NACH § 20 AKTG

Die HPI Helvetic Private Investments AG, Wollerau, Schweiz, hat der Gesellschaft mit Schreiben vom 13. September 2011, zugegangen am 15. September 2011, mitgeteilt, dass sie gemäß § 20 Abs. 4 AktG mit einer Mehrheit an der Gesellschaft beteiligt ist. Mit weiterem Schreiben vom 21. Juni 2016 hat uns die HPI mitgeteilt, dass sie gem. § 20 Abs. 5 AktG nicht mehr mit einer Mehrheit an der Gesellschaft beteiligt ist. Damit besteht für das Geschäftsjahr 2017 kein Abhängigkeitsverhältnis mehr zur HPI.

Die SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, hat uns gemäß § 20 Abs. 1 und Abs. 3 AktG am 12. Oktober 2018 mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien an der Gateway Real Estate AG unmittelbar gehört. Weiter hat sie uns gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Gateway Real Estate AG gehört.

Herr Norbert Ketterer, Schweiz, hat uns gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihm mehr als der vierte Teil der Aktien an der Gateway Real Estate AG mittelbar gehört, da ihm die Beteiligung der SN Beteiligungen Holding AG an der Gateway Real Estate AG gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist. Weiter hat er uns gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihm mittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Gateway Real Estate AG gehört, da ihm die Beteiligung der SN Beteiligungen Holding AG an der Gateway Real Estate AG gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist.

Frau Sandra Ketterer, Schweiz, hat uns gemäß § 20 Abs. 1 und Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr keine Beteiligung von mehr als dem vierten Teil der Aktien der Gateway Real Estate AG mehr gehört. Weiter hat sie uns gemäß § 20 Abs. 4 und Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr keine Mehrheitsbeteiligung an der Gateway Real Estate AG mehr gehört.

6.26 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Der zum Stichtag gültige Verkaufsvertrag für das Grundstück der Gateway Sechste GmbH und die Geschäftsanteile der Gateway Sechzehnte GmbH wurde mit Vertrag vom 08. Januar 2019 aufgehoben. Im Aufhebungsvertrag hat sich die GATEWAY verpflichtet dem Käufer einen Aufwands- und Schadensersatz in Höhe von 0,6 Mio. € zu zahlen.

Mit Kaufvertrag vom 12. Februar 2019 hat GATEWAY ihre sämtlichen Geschäftsanteile an der Berlin Marienfelde Südmeile Objekt GmbH verkauft. Hieraus ergibt sich aus der vorläufigen Kaufpreisfindung ein Mittelzufluss von ca. 2,0 Mio. € und ein positiver Ergebniseffekt von ca. 0,5 Mio. €.

Frankfurt am Main, den 19. Februar 2019

(Der Vorstand)

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2018 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2018.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses geführt hat.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss zu dienen.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungs-schlussfolgerung hierzu ab.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den

Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieses Systems abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, den 20. Februar 2019

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Gregory Hartman ppa. Dr. Kay Lubitzsch
Wirtschaftsprüfer Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

Sehr geehrte Aktionäre,
sehr geehrte Damen und Herren,

das vergangene Geschäftsjahr stand im Zeichen einer umfassenden Neuaufstellung des Unternehmens. Die Gateway Real Estate AG hat ihr Geschäftsmodell neu ausgerichtet und das Unternehmen neu aufgestellt. Sie ist nun einer der führenden deutschen Entwickler von Gewerbe- und Wohnimmobilien. Zu den Immobilien gehören vor allem Gewerbe- und Wohnimmobilien in den sieben deutschen Top-Standorten sowie in Standorten in dynamisch wachsenden Metropolregionen.

Um als Immobilienentwickler möglichst schnell eine relevante Größe und Marktposition zu erreichen, hat die Gateway Real Estate AG im Sommer vergangenen Jahres sämtliche Aktien der Development Partner AG übernommen. Zugleich hat die Gesellschaft mit weiteren Spezialisten Kooperationen vereinbart und gezielt lokale Expertise und Netzwerke für ihr Projektentwicklungsgeschäft genutzt. Im Mai 2018 wurde zudem ein umfassendes Bestandsportfolio aus 21 Gewerbeimmobilien mit rund 100.000 qm vermietbarer Fläche erworben.

Im Rahmen ihres neuen Geschäftsmodells wird die Gateway Real Estate AG nahezu alle Stufen der Wertschöpfungskette eines Immobilienentwicklers abbilden. Darin sieht die Gateway Real Estate AG einen wesentlichen Wettbewerbsvorteil in der Branche, da so schnelle Prozesse und Entscheidungen möglich sind.

Diese Maßnahmen zur Neuausrichtung von Geschäftsmodell und Unternehmensstrategie haben im Frühjahr 2019 ihren Höhepunkt gefunden. Mit der Platzierung einer Kapitalerhöhung und der Umplatzierung von Aktien aus dem Bestand des Großaktionärs im April 2019 hat die Gateway Real Estate AG die finanziellen Weichenstellungen für das künftige Wachstum gestellt. Zugleich wechselte die Gesellschaft in das Qualitätssegment Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und erhöht so ihre Attraktivität für nationale und internationale Investoren. Mit einer erheblichen Erhöhung der Marktkapitalisierung und der Steigerung des Freefloats auf mehr als 24% ist die Aktie deutlich liquider geworden.

Beim Umsetzungsprozess dieser strategischen Entscheidungen und operativen Maßnahmen im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 hat der Aufsichtsrat in Erfüllung seiner ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Beratungs- und Kontrollaufgaben den Vorstand sehr eng begleitet.

Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG erstattet der Hauptversammlung folgenden Bericht gemäß § 171 Abs. 2 AktG betreffend das Geschäftsjahr 2018:

1. ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG setzte sich im Geschäftsjahr 2018 wie folgt zusammen:

- Herr Norbert Ketterer (Vorsitzender)
- Herr Thomas Kunze (stellvertretender Vorsitzender)
- Herr Tomas Suter (bis 21. März 2018)
- Herr Ferdinand von Rom (seit 4. Mai 2018)

Herr Tomas Suter hat sein Amt als Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft am 21. März 2018 aus persönlichen Gründen mit sofortiger Wirkung niedergelegt. Auf Antrag des Vorstands der Gesellschaft hat das Amtsgericht Frankfurt am Main mit Beschluss vom 4. Mai 2018 Herrn Ferdinand von Rom mit sofortiger Wirkung zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft bestellt. Die Bestellung wurde befristet zum Ende der ordentlichen Hauptversammlung 2018 der Gesellschaft. Diese ordentliche Hauptversammlung vom 22. August 2018 hat Herrn von Rom sodann für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2020 beschließt, zum Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

Die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft vom 22. August 2018 hat die satzungsmäßige Zahl der Mitglieder des Aufsichtsrats auf fünf erhöht. Zwei Positionen im Aufsichtsrat sind derzeit vakant.

2. AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat setzte sich im Geschäftsjahr 2018 aus drei Mitgliedern zusammen. Ausschüsse wurden aufgrund der geringen Mitgliederanzahl im Aufsichtsrat nicht gebildet.

3. SITZUNGEN UND SONSTIGE BESCHLUSSFASSUNGEN

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2018 zu zwei ordentlichen Präsenzsitzungen zusammen. Darüber hinaus haben am 20. März, 6. Juli, 20. Juli, 23. Juli, 27. Juli, 3. August und 21. August 2018 außerordentliche Sitzungen im Rahmen von Telefonkonferenzen stattgefunden. Des Weiteren wurden im Berichtszeitraum weitere Beschlüsse des Aufsichtsrats im Umlaufverfahren gefasst.

4. RECHENSCHAFTSBERICHT DES AUFSICHTSRATES ÜBER SEINE TÄTIGKEIT

Im Fokus des vergangenen Jahres stand für den Aufsichtsrat die strategische Neuaufstellung der Gesellschaft. Diese entsprechende Positionierung hat der Aufsichtsrat ausführlich mit dem Vorstand diskutiert und hat diesem bei der Umsetzung beratend zur Seite gestanden.

Darüber hinaus hat der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über relevante Fragen der Geschäftspolitik, der Planung, der Geschäftsentwicklung und der wirtschaftlichen Lage sowie über die Rentabilität der Geschäfte und des Eigenkapitals auf Ebene der Gateway Real Estate AG und auf Konzernebene informiert. Die vom Vorstand bereitgestellten Informationen wurden vom Aufsichtsrat bezüglich ihrer Plausibilität jeweils kritisch geprüft.

Durch die regelmäßigen Berichte des Vorstands zum Geschäftsverlauf, zu wesentlichen Geschäftsvorfällen, insbesondere zu Grundstückserwerben und neuen Projekten, sowie zur Planung und zum Erreichen der geplanten Ziele hat sich der Aufsichtsrat von der Wirtschaftlichkeit der Unternehmensführung auf Ebene der Gateway Real Estate AG und der Gateway-Gruppe durch den Vorstand überzeugen können.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrats stand zudem auch zwischen den Sitzungen in engem Kontakt mit dem Vorstand und hat sich über die aktuellen Entwicklungen der Geschäftslage, die wesentlichen Geschäftsvorfälle und den Stand der wesentlichen Transaktionen informiert.

5. SCHWERPUNKTE DER ÜBERWACHUNG UND BERATUNG

In den zwei ordentlichen Sitzungen hat der Aufsichtsrat sich jeweils über den Fortgang der Unternehmensentwicklung informieren lassen und Sachthemen sowie ggf. zustimmungspflichtige Maßnahmen gemeinsam mit dem Vorstand erörtert.

In eilbedürftigen Vorgängen wurden Aufsichtsratsbeschlüsse auch im Rahmen von zusätzlichen Telefonkonferenzen abgehalten oder in schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

In der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 28. Mai 2018 beschäftigte sich der Aufsichtsrat eingehend mit dem Jahres- und Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG zum 31. Dezember 2017 sowie dem Lagebericht und dem Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2017. Weitere Themen waren der Bericht des Aufsichtsrats an die Hauptversammlung sowie die Geschäftsentwicklung im laufenden Jahr. Vorstand und Aufsichtsrat diskutierten darüber hinaus die Erweiterung des bisherigen Geschäftsmodells der Bestandshaltung um die Projektentwicklung im Bereich Gewerbeimmobilien und Wohnimmobilien. Der Aufsichtsrat bat den Vorstand, geeignete Maßnahmen zur Umsetzung auszuarbeiten.

Im Mittelpunkt der ordentlichen Aufsichtsratssitzung vom 9. Juli 2018 stand der Erwerb sämtlicher Aktien an der Development Partner AG, einer der führenden Projektentwicklungsgesellschaften in Deutschland, im Wege einer Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage durch die Gateway Real Estate AG. Dazu stellte der Vorstand die Ergebnisse der Due Diligence Prüfungen, die beabsichtigten Transaktionsdokumente und die Rahmenbedingungen der erforderlichen Kapitalerhöhung gegen Sacheinlage vor und beantwortete gemeinsam mit den zugeladene Experten die Fragen des Aufsichtsrats. Der Aufsichtsrat stimmte der Transaktion zu. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats enthielt sich dabei seiner Stimme, da er über einen beherrschenden Einfluss auf die SN Beteiligungen Holding AG, der Verkäuferin der Aktien an der Development Partner AG, verfügt. Des Weiteren wurden die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung 2018 vorgestellt und die diesbezüglichen Beschlussvorschläge des Aufsichtsrats verabschiedet.

Im Rahmen der Sitzung vom 6. Juli 2018 hat der Aufsichtsrat der Anmietung einer Bürofläche in Berlin sowie der Aufstockung des Personals der Gesellschaft zugestimmt.

In der Aufsichtsratssitzung vom 21. August 2018 wurden die Aufhebungsvereinbarungen mit den Vorständen Manfred Hillenbrand und Tobias Meibom erörtert und beschlossen. Zugleich erfolgte die Bestellung von Herrn Andreas Segal zum Vorstandsvorsitzenden und von Herrn Holger Lüth zum weiteren Vorstandsmitglied der Gesellschaft. Die Bestellungen erfolgten jeweils mit Wirkung zum 1. September 2018. Außerdem wurde die Zusammenarbeit mit einer Hamburger Investment Bank im Rahmen einer möglichen Kapitalmaßnahme genehmigt.

Am 5. November 2018 kam der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG zusammen, um nach der erfolgten Amtsniederlegung durch Herrn Segal und der sich abzeichnenden Amtsniederlegung von Herrn Lüth über die erneute Berufung von Herrn Manfred Hillenbrand und Herrn Tobias Meibom zu Mitgliedern des Vorstands der Gesellschaft zu entscheiden. Herr Hillenbrand und Herr Meibom nahmen die Berufung an.

In den übrigen außerordentlichen Sitzungen wurde über den Verkauf einzelner Objekte beraten und diesen jeweils zugestimmt.

6. PRÜFUNGSaufTRÄGE ZUM JAHRES- UND KONZERNABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2018

Im Anschluss an die in der Hauptversammlung am 22. August 2018 erfolgte Wahl des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss hat der Aufsichtsrat der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, den Auftrag zur Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses der Gateway Real Estate AG zum 31. Dezember 2018 erteilt. Die Prüfung umfasste kraft Gesetzes auch die Prüfung des Berichts des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen nach § 312 AktG für das Geschäftsjahr 2018.

7. ERGEBNIS DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES SOWIE DES KONZERNABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2018 DURCH DEN AUFSICHTSRAT

Den vom Vorstand nach den Grundsätzen des Handelsgesetzbuches (HGB) erstellten Jahresabschluss sowie den nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellten Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2018 hat der Abschlussprüfer PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die vorgenannten Unterlagen sowie die Prüfberichte des Abschlussprüfers wurden allen Mitgliedern des Aufsichtsrats rechtzeitig vor der bilanzfeststellenden Sitzung am 27. Februar 2019 zugesandt. Unter telefonischer Zuschaltung eines Vertreters des Abschlussprüfers wurden diese Unterlagen von Aufsichtsrat und Vorstand in der Bilanzaufsichtsratssitzung detailliert besprochen. Der Abschlussprüfer berichtete über die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und beantwortete sämtliche Fragen der Mitglieder des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 einer eigenen Prüfung unterzogen und dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zugestimmt. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung waren keine Einwendungen zu erheben. Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und den Konzernabschluss mit Beschlussfassung am 27. Februar 2019 gebilligt. Der Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG für das Geschäftsjahr 2018 wurde damit gemäß § 172 AktG festgestellt.

8. ERGEBNIS DER PRÜFUNG DES BERICHTS DES VORSTANDS ÜBER BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN NACH § 312 AKTG

Die Gateway Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2018 ein – über die SN Beteiligungen Holding AG – von Herrn Norbert Ketterer abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Der Vorstand der Gateway Real Estate AG hat deshalb gemäß § 312 Abs. 1 AktG einen Bericht des Vorstands über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen („Abhängigkeitsbericht“) aufgestellt, der die folgende Schlussfolgerung enthält:

„Hiermit erklären wir gemäß § 312 Abs. 3 AktG, dass unsere Gesellschaft bei den im Bericht über die Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse der SN Beteiligungen Holding AG, Wollerau, Schweiz, und mit dieser Gesellschaft verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“

Der Aufsichtsrat hat den Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2018 erhalten und geprüft. Der Aufsichtsrat hat keine Einwendungen gegen den Abhängigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2018 und die Erklärung des Vorstands an dessen Schluss erhoben.

Die Gesellschaft erfüllt sämtliche Voraussetzungen, um ihr Wachstum in den kommenden Jahren erfolgreich fortzusetzen. Der Aufsichtsrat wird hierfür weiterhin eng mit dem Vorstand zusammenarbeiten. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren engagierten Einsatz und ihre Leistung im Berichtsjahr.

Für den Aufsichtsrat

Frankfurt am Main, im Mai 2019

Norbert Ketterer
Aufsichtsratsvorsitzender

Finanzkalender

31.05.2019	Veröffentlichung Q1
21.08.2019	Hauptversammlung
26.09.2019	Veröffentlichung H1
28.11.2019	Veröffentlichung Q3

Impressum

Herausgeber
Gateway Real Estate AG
THE SQUAIRE – Zugang N°13
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 78808800-0
Fax +49 69 78808800-99

info@gateway-re.de
www.gateway-re.de

Konzeption, Gestaltung und Text
Kirchhoff Consult AG, Hamburg

Fotografie
Olivier Hess, Frankfurt am Main

Druck
Beisner Druck GmbH & Co. KG,
Buchholz in der Nordheide

Gateway Real Estate AG
The Squire 13 | Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main
Germany

T +49 (0) 69 78 80 88 00-0
www.gateway-re.de