

**GESCHÄFTSBERICHT**  
**2019**



**GATEWAY**  
REAL ESTATE

# AUF EINEN BLICK

## Finanzkennzahlen

in Tsd. €

	2019	2018
<b>Ertragskennzahlen</b>		
Umsatzerlöse	94.442	18.568
Gesamtleistung	413.201	82.436
EBIT adj.	158.861	73.309
EBT	131.804	41.665
Konzernergebnis	126.975	33.248
Ergebnis je Aktie	0,69	0,22
<b>Bilanz- und Liquiditätskennzahlen</b>		
Bilanzsumme	1.039.965	798.616
Eigenkapital	325.991	148.425
Eigenkapitalquote	31,3 %	18,6 %
Liquide Mittel	216.045	73.931
Nettofinanzschulden	405.774	519.318
Verschuldungsgrad (Nettofinanzschulden/EBIT adj.)	2,6	7,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-216.205	-64.491
<b>Portfoliokennzahlen</b>		
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) in Mrd. €	5	4
Anzahl Projekte (Ende Dez.)	24	42

# ÜBERBLICK GESCHÄFTSJAHR 2019



Gateway Real Estate AG schließt das Geschäftsjahr 2019 mit **bester Geschäftsentwicklung in der Unternehmensgeschichte** ab

**EBIT adjusted**  
steigt im Geschäftsjahr 2019 auf

**158,9 Mio. €**

Durchschnittliches **Bruttoentwicklungsvolumen (GDV)** im Jahr 2019

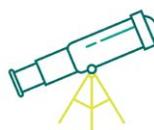
**5 Mrd. €**

**Gewinn je Aktie**  
betrug im Geschäftsjahr 2019

**0,69 €**

**Verkaufsvolumen**  
in 2019

**1 Mrd. €**



**Unternehmensprognose für 2019**  
wurde deutlich **übertroffen**

## ÜBER UNS

**DIE GATEWAY REAL ESTATE AG MIT IHREN TOCHTERUNTERNEHMEN IST EINER DER FÜHRENDEN BÖRSENNOTIERTEN IMMOBILIENENTWICKLER MIT DER FOKUSSIERUNG AUF GEWERBEIMMOBILIEN. DIE SPEZIALISIERUNG LIEGT AUF DER ENTWICKLUNG UND DEM NACHGELAGERTEN VERKAUF UNSERER IMMOBILIEN SOWIE DEM ERWERB UND DER LANGFRISTIGEN VERMIETUNG VON GEWERBEIMMOBILIEN ALS RENDITEANLAGE. WIR KONZENTRIEREN UNS BESONDERS AUF DAS DEVELOPMENT VON BÜROIMMOBILIEN UND INNERSTÄDTISCHEN GESCHÄFTSHÄUSERN IN DEN TOP-7-STÄDTEN DEUTSCHLANDS SOWIE IN AUSGEWÄHLTEN WACHSTUMSSTARKEN REGIONEN.**

**BEI DER ENTWICKLUNG DECKT DIE GATEWAY REAL ESTATE AG MIT IHREN TOCHTERGESELLSCHAFTEN DIE 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

# 5

Mrd. €

durchschnittliches  
Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) in 2019

- 06 — Vorstandsvorwort
- 10 — **UNTERNEHMENSPROFIL**
- 12 — Geschäftsmodell
- 14 — Highlights 2019
- 18 — Das GATEWAY-Projektportfolio
- 24 — Das Management-Team
- 26 — Bericht des Aufsichtsrates
- 32 — Corporate Governance Bericht
- 38 — Die GATEWAY-Aktie

42 — **KONZERNLAGEBERICHT**

44 — Grundlagen des Konzerns

46 — Wirtschaftsbericht

54 — Risiken- und Chancenbericht

58 — Prognosebericht

61 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem  
bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

61 — Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung  
von Finanzinstrumenten

63 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen

66 — Vergütungsbericht

68 — **KONZERNABSCHLUSS**

70 — Konzernbilanz

72 — Konzerngesamtergebnisrechnung

73 — Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

74 — Konzernsegmentberichterstattung

76 — Konzernkapitalflussrechnung

77 — **KONZERNANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2019**

139 — Versicherung der gesetzlichen Vertreter

140 — Bestätigungsvermerk des unabhängigen  
Abschlussprüfers

158,9

Mio. €

EBIT adj.

0,69

€

Ergebnis je Aktie



Tobias Meibom

Manfred Hillenbrand

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

Mitglied des Vorstandes  
(erstmalige Bestellung in 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. €

**TOBIAS MEIBOM**  
Dipl.-Kfm. und  
Steuerberater  
Vorstand (CFO)

Mitglied des Vorstandes  
(erstmalige Bestellung in 2011)  
und zuständig für die Bereiche  
Finanzen, IR, Kapitalmarkt und Steuern

Mehr als 20 Jahre Branchenerfahrung

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

wir blicken auf ein für die Gateway Real Estate AG sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurück, in dem wir viel erreicht haben. Die strategische Positionierung der Gateway Real Estate AG als einer der führenden börsennotierten Entwickler von Gewerbeimmobilien ist erfolgreich vorangeschritten, wobei wir uns hier besonders auf das Development von Büroimmobilien in den Top-7-Städten Deutschlands sowie in ausgewählten wachstumsstarken Regionen fokussieren. Zudem wird das bisherige Segment der Betreuung und Entwicklung von gewerblichen Bestandsimmobilien erfolgreich fortgeführt.

Im vergangenen Geschäftsjahr konnten wir weitere attraktive Development-Projekte ankaufen, haben sowohl Bestandsimmobilien als auch Entwicklungsprojekte veräußert, den ersten erfolgreichen deutschen Börsengang im Jahr 2019 vollzogen und unseren Aktionären eine attraktive Dividende gezahlt. Bevor wir hierauf im Einzelnen eingehen, möchten wir zunächst die positive Geschäftsentwicklung in Zahlen erläutern:

Die für uns zentrale Kennzahl EBIT adjusted, das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen, konnten wir im Geschäftsjahr 2019 auf 158,9 Mio. € steigern. Damit lag das Ergebnis deutlich über unserer eigenen Prognose von mehr als 130 Mio. €. Das EBT, also das Ergebnis vor Steuern betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 131,8 Mio. € und lag damit ebenfalls deutlich über unserer mitgeteilten Erwartung von 105 Mio. € bis 110 Mio. €. Das Konzernergebnis (Gewinn nach Steuern) belief sich auf 127,0 Mio. €, was einem Ergebnis je Aktie von 0,69 € entspricht.

## „Die Gateway Real Estate AG hat ihre Development-Aktivitäten verstärkt und sich vielversprechende Entwicklungsgrundstücke gesichert.“

— Manfred Hillenbrand, Vorstand (CEO)

Zu diesem Erfolg haben insbesondere die Verkäufe beigetragen, die wir im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigt haben. Wir haben unser Bestandsportfolio deutlich reduziert und neben Einzelobjekten in Bochum, Siegen und Düsseldorf auch ein großes aus 21 Gewerbeimmobilien bestehendes Immobilienportfolio für zusammen 242 Mio. € an einen Spezialfonds deutscher Versorgungswerke verkauft. Darüber hinaus konnten wir diverse Development-Projekte erfolgreich veräußern. Dies betrifft drei Projekte in Köln, Frankfurt und Wiesbaden und sämtliche Entwicklungsprojekte, die wir nicht vollkonsolidieren, sondern nur nach der At-Equity-Methode bilanzieren. Durch diese Maßnahmen haben wir unsere Unternehmensstrategie – die Fokussierung auf Projektentwicklungen – erfolgreich umsetzen und unser Portfolio deutlich optimieren können. Weitere Erfolge konnten wir durch Forward Sales von zwei Development-Projekten in Köln und Düsseldorf erzielen, bei denen wir den Kaufpreis bereits während der Realisierungsphase ratenweise vereinnahmen werden.

Neben den Verkäufen konnten wir uns weitere attraktive Entwicklungsprojekte sichern. So konnten wir unsere Aktivitäten in Berlin durch den Ankauf von weiteren drei Entwicklungsgrundstücken ausbauen, sodass Berlin nun ca. 29% unseres Gesamtportfolios gemessen am Gross Development Volume (GDV) ausmacht. Doch nicht nur in Berlin, sondern auch an anderen attraktiven Standorten hat die Gateway Real Estate AG ihre Development-Aktivitäten verstärkt und sich vielversprechende Entwicklungsgrundstücke gesichert. Wir haben im Jahr 2019 den ehemaligen Osram-Produktionsstandort in Augsburg erworben, um dort eine Quartiersentwicklung zu realisieren. Zudem ist es uns gelungen, den neuen IBM – Technologiecampus bei Stuttgart für die Gateway Real Estate AG zu sichern, wo wir eine Immobilie mit rund 42.400qm entwickeln. Ein langfristiger Mietvertrag mit IBM wurde bereits abgeschlossen. Nach den An- und Verkäufen und der Portfolio-optimierung in 2019 beträgt das GDV, also der Bruttowert aller unserer gesicherten Entwicklungsprojekte, zum Jahresende 2019 rund 4,2 Mrd. €.

Die Gateway Real Estate AG konnte mit ihrer Aktiennotierung im April 2019 an den regulierten Markt in das Qualitätssegment Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse wechseln und hat damit den ersten erfolgreichen deutschen Börsengang im Jahr 2019 vollzogen. Mit dem Börsengang wurde zum einen das Eigenkapital der Gesellschaft gestärkt. Zum anderen wurden der Mittelzufluss für die Ablösung von hochverzinslichen Darlehen sowie für die bereits erwähnten Neuakquisitionen eingesetzt.

**„Mit dem Börsengang wurde das Eigenkapital der Gesellschaft gestärkt sowie der Mittelzufluss für die Ablösung von hochverzinslichen Darlehen und für Neuakquisitionen eingesetzt.“**

— Tobias Meibom, Vorstand (cfo)

Besonders hat es uns gefreut, im August 2019 bei der ersten ordentlichen Hauptversammlung seit dem Wechsel in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse unseren Aktionärinnen und Aktionäre begegnet und in den direkten Austausch mit Ihnen getreten zu sein. Der Vorschlag einer Dividendenzahlung in Höhe von 0,10 € je Aktie für das Geschäftsjahr 2018 wurde von Ihnen mit großer Mehrheit angenommen. Aufgrund der sehr guten Unternehmensentwicklung in 2019 werden wir der diesjährigen Hauptversammlung vorschlagen, für das Geschäftsjahr 2019 sogar eine Dividende in Höhe von 0,30 € je Aktie auszuschütten.

Wir sehen das Unternehmen gut aufgestellt und durch das große Volumen an Ankäufen in 2019 ist die Pipeline des Konzerns gut gefüllt. Der Ausbruch der Corona-Pandemie führte jedoch zu einschneidenden Veränderungen im sozialen wie im wirtschaftlichen Leben und die gegenwärtige Situation der Wirtschaft und der Gesellschaft ist von erheblicher Unsicherheit geprägt. Vor diesem Hintergrund können wir das Ausmaß und die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Geschäftsverlauf 2020 noch nicht abschließend einschätzen. Wie die meisten Unternehmen, beobachtet GATEWAY die aktuellen Entwicklungen derzeit sehr genau, analysiert die Gegebenheiten, Risiken und Chancen im Rahmen des implementierten Risikomanagement-Systems und steuert Entscheidungen entsprechend der Ergebnisse. Eine Prognose für 2020 wird abgegeben, sobald dies möglich ist.

Für Ihre Treue zu unserem Unternehmen gebührt Ihnen, liebe Aktionärinnen und Aktionäre, unser Dank. Gleiches gilt für unsere Geschäftspartner, ohne deren enge und kooperative Zusammenarbeit die skizzierte positive Entwicklung unseres Unternehmens nicht möglich gewesen wäre. Hierfür danken wir Ihnen sehr. Ein ausdrückliches Dankeschön gilt auch allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Konzerns, die angesichts des realisierten Unternehmenswachstums noch stärker gefordert waren als in den Jahren zuvor.

Wir freuen uns auf eine weiterhin gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Jahr 2020 und mit Ihnen gemeinsam unseren Weg weiterzugehen.

Frankfurt, 30. März 2020



Manfred Hillenbrand



Tobias Meibom

# UNTERNEHMENSPROFIL





**29**  
%

---

des Brutto-  
entwicklungsvolumen  
(GDV) in Berlin

**36**  
%

---

des Brutto-  
entwicklungsvolumen  
(GDV) in Bayern

# GESCHÄFTSMODELL

## **GATEWAY VERFOLGT EIN GANZHEITLICHES GESCHÄFTSMODELL MIT ABDECKUNG DER GESAMTEN WERTSCHÖPFUNGSKETTE.**

Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt) ist einer der deutschlandweit führenden Immobilienentwickler. Der Fokus des börsennotierten Unternehmens liegt dabei auf der Entwicklung von Immobilien für den Gewerbesektor, im Besonderen Büroimmobilien und innerstädtische Geschäftshäuser in den Top-7-Städten Deutschlands und ausgewählten wachstumsstarken Regionen. Neben der vorrangigen Umsetzung von Neubauprojekten gehört auch die Gebäuderevitalisierung und -umnutzung zum Leistungsspektrum.

Die Strategie des Unternehmens ist es, den überwiegenden Anteil der Immobilien im Rahmen von Forward Sales an institutionelle Investoren zu veräußern. Ein kleinerer Anteil wird durch GATEWAY im Bestand gehalten und vermietet. Das bisherige Geschäft der Bestandhaltung von Gewerbeimmobilien und der Projektentwicklung im Bestand wird fortgeführt, womit zusätzlich zur nachhaltigen Cashflow-Generierung über Verkäufe und entlang des Baufortschritts der Development-Projekte stabile Cashflows aus Mieteinnahmen generiert werden. Zusätzlich flankieren Verkäufe aus dem Bestand unseren Wachstumstreiber Development.

In der Projektentwicklung verfolgt GATEWAY einen ganzheitlichen Ansatz, der die wichtigsten Schritte der Wertschöpfungskette von Entwicklungsprojekten abdeckt. Dazu gehören unter anderem die Akquise von Grundstücken und Projekten, die Planung und Steuerung des Entwicklungsprozesses, der Verkauf der Immobilien, sowie das Angebot von Asset und Property Management nach Abschluss eines Projektes. Die wichtigsten Schritte im Detail:



## IDENTIFIZIERUNG, BESCHAFFUNG UND ERWERB

- MARKTFORSCHUNG
- BUSINESS-PLAN UND DUE DILIGENCE
- GRUNDERWERB



## PLANUNG UND STEUERUNG

- KOSTENSCHÄTZUNG UND BUDGETKONTROLLE
- KOORDINATION VON ARCHITEKTEN, INGENIEUREN UND INNENARCHITEKTEN
- GENEHMIGUNGEN, LIZENZEN UND ZULASSUNGEN SOWIE VERRECHNUNG



## MARKETING UND VERKAUF

- VERMIETUNG
- CASHFLOW-OPTIMIERUNG UND RISIKOSENKUNG DURCH TERMINVERKÄUFE AN INSTITUTIONELLE INVESTOREN
- WERBUNG UND KOMMUNIKATION
- B2B-VERKÄUFE



## BAUAKTIVITÄTEN

- STRENGES CONTROLLING VON KOSTEN UND TERMINEN DURCH FEST ZUGEORDNETE PROJEKTMANAGER
- ÜBLICHE PAKET- UND EINZELVERTRÄGE



## ASSET UND PROPERTY MANAGEMENT

- WERTSCHÖPFUNG DURCH AKTIVES ASSET MANAGEMENT
- NEUVERHANDLUNG UND ERFOLGREICHE VERLÄNGERUNG VON VERTRÄGEN MIT HAUPTMIETERN

# HIGHLIGHTS 2019

## GATEWAY KONNTE IM GESCHÄFTSJAHR 2019 WICHTIGE MEILENSTEINE SETZEN – VOM BÖRSENGANG IN DEN PRIME STANDARD BIS HIN ZUM ERFOLGREICHEN AUSBAU DES PROJEKTPORTFOLIOS.

Das Jahr 2019 war für GATEWAY von entscheidenden Highlights geprägt. Der Beginn des Geschäftsjahres stand nach der erfolgreichen Weichenstellung in 2018 und der Übernahme der Development Partner AG im Zeichen der intensiven Vorbereitungen zum Wechsel in den regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard). GATEWAY und Development Partner sind zum heutigen GATEWAY-Konzern zusammengewachsen, einem führenden Entwickler von Gewerbeimmobilien in Deutschland.

Wurden die Ziele von GATEWAY in der zweiten Jahreshälfte 2018 noch von einem volatilen Marktumfeld und Verunsicherungen an den weltweiten Kapitalmärkten belastet, so hat sich 2019 für uns die Gelegenheit ergeben, der erste erfolgreiche deutsche Börsengang in den Prime Standard im abgelaufenen Wirtschaftsjahr zu werden. Dem ist eine erfolgreiche Kapitalerhöhung vorausgegangen. Am 10. April 2019 hat GATEWAY 16.895.939 neue Aktien aus der am 20. März 2019 bekanntgegebenen Kapitalerhöhung zu einem Platzierungspreis von 4,00 € je Aktie im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren platziert. Im Zuge dieser Transaktion konnte auch der Streubesitz signifikant erhöht werden. Das Gesamtemissionsvolumen der Kapitalerhöhung lag bei rund 180 Mio. €.

Das Jahr 2019 war geprägt von einem deutlichen Ausbau unseres Entwicklungsportfolios durch die Akquisition einer Reihe großer Grundstücksflächen für Development-Projekte. Dazu zählen unter anderem der IBM-Technologiecampus nahe Stuttgart (69.000 qm Grundstücksfläche), der Campus Park München, vier Büroentwicklungsprojekte in Berlin sowie der Erwerb des ehemaligen Osram-Produktionsstandortes in Augsburg, auf dem wir ein Stadtquartier auf einer Grundstücksfläche von mehr als 120.000 qm errichten wollen. Nähere Details zu den einzelnen – neuen und bestehenden – Developments finden Sie im Folgekapitel „Das GATEWAY-Projektportfolio“.

**„Mit dem zusätzlichen Kapital und dem Wechsel in den Prime Standard haben wir die finanzielle Basis für ein beschleunigtes Wachstum gelegt.“**

— Manfred Hillenbrand im Zuge der erfolgreichen Kapitalerhöhung

Ein besonderes Highlight 2019 war für GATEWAY der Verkauf eines Bestandsportfolios bestehend aus 21 Gewerbe- und Einzelhandelsliegenschaften mit einem Verkaufspreis von rund 242 Mio. €, das im August 2019 in die Wege geleitet und im vierten Quartal 2019 abgeschlossen wurde. Auch weitere geplante Verkäufe aus dem Bestand trugen 2019 zu unserem erfolgreichen Ergebnis bei, etwa in Düsseldorf, Bochum und Siegen. Eine Bestandsimmobilie in Hamburg wurde ebenfalls in Q4 2019 veräußert, wobei der Nutzen-/Lastenwechsel im laufenden Geschäftsjahr erwartet wird.



**„Im vergangenen Geschäftsjahr hat sich für uns die Gelegenheit ergeben, der erste erfolgreiche deutsche Börsengang in den Prime Standard in 2019 zu werden.“**

— Tobias Meibom über den Prime-Börsengang

Darüber hinaus wurde im vierten Quartal eine Projektentwicklung in Frankfurt am Main veräußert und auch der Nutzen-/Lastenwechsel erfolgte im Dezember 2019. Daneben konnte der Konzern zwei Forward Sales für jeweils ein Entwicklungsprojekt in Düsseldorf und Köln unterzeichnen. Schlussendlich wurden im Dezember auch 24 Projektentwicklungen, die at equity bilanziert wurden, veräußert. Auch bei diesen Verkäufen erfolgte der Nutzen-/Lastenwechsel im Dezember 2019.

Als besonderes Highlight 2019 sehen wir auch den Beschluss der Hauptversammlung zur Ausschüttung einer Dividende von 0,10 € je Aktie, die im August 2019 zu einer Auszahlung von rund 18,7 Mio. € an dividendenberechtigten Aktionären geführt hat. Diese attraktive Dividendenpolitik soll entlang des Unternehmenserfolgs auch in Zukunft fortgeführt werden. 2020 will GATEWAY der ordentlichen Hauptversammlung die Zahlung einer Dividende von 0,30 € je Stückaktie vorschlagen, wie das Unternehmen im März 2020 bekannt gab (mehr dazu im Kapitel „Hauptversammlung & Dividendenzahlung“).



04/2019

Vollständige Platzierung neuer Aktien aus Kapitalerhöhung  
  
Erfolgreicher Börsengang Frankfurt (Prime Standard)

04/2019

Sicherung des Leuchtturmprojekts IBM – Technologicampus bei Stuttgart

08/2019

Bekanntgabe Neuvermietung und Bauprojekt für Leipziger Hochschule für Technik, Wirtschaft und Kultur (HTWK) + 196 Studentenappartments

42.400 qm



450 Mio. €



08/2019

Verkauf des Bestandsportfolios  
an einen deutschen  
Spezialfonds in Höhe  
von 242 Mio. €

09/2019

Erwerb von drei  
Büroentwicklungsprojekten  
in Berlin mit einem Volumen  
von mehr als 450 Mio. €

12/2019

Erwerb des ehemaligen  
Osram-Produktionsstandortes  
in Augsburg mit gdw 800 Mio. €

Erfolgreiche Verkäufe von  
diversen Projektentwicklungen



# DAS GATEWAY- PROJEKTPORTFOLIO

2019 KONNTE GATEWAY MIT DEM ERWERB VON  
SCHLÜSSELGRUNDSTÜCKEN FÜR GROSSE  
ENTWICKLUNGSPROJEKTE DEN EINGESCHLAGENEN  
WACHSTUMSPFAD IM DEVELOPMENT-BEREICH  
EINDRUCKSVOLL FORTFÜHREN.



GATEWAY verfügt über eine regional diversifizierte Entwicklungspipeline mit Projekten in den stärksten Wachstumsregionen Deutschlands.



**MEDIASPREE, BERLIN**

**Nutzungsart** Büro

**Nutzfläche** ca. 15.000 qm

Mitte 2019 sicherte sich GATEWAY ein weiteres Top-Grundstück für die Entwicklung eines Büroprojekts am Standort Berlin-Mediaspree, nachdem auf dem letzten verfügbaren Grundstück mit direktem Spreebezug zwischen der Michaelkirch- und der Schillingbrücke zuvor mit dem Projekt „Elements“ eine Büroentwicklungsfläche erworben wurde. Auf einem rund 3.550 qm großen Grundstück an der Ecke Helen-Ernst-Straße/Marianne-von-Rantzau-Straße wird GATEWAY ein hochwertiges Bürogebäude mit rund 15.000 qm Geschossfläche entwickeln.



### KENNEDYDAMM, DÜSSELDORF

**Nutzungsart** Büro, Randnutzungen

**Nutzfläche** ca. 42.500 qm

Unmittelbar am Kennedydamm wird das Büroneubauvorhaben „GATEWAY Düsseldorf“ als Hochhaus-Leuchtturmprojekt die Silhouette der Stadt prägen. Im Rahmen eines architektonisch-städtebaulichen Wettbewerbs und in enger Abstimmung mit der Stadt Düsseldorf wurde für die Gestaltung ein Siegerentwurf gekürt, der sich durch seine moderne Architektursprache ebenso auszeichnet wie durch die Schaffung innovativer Büroarbeitswelten mit Randnutzungen wie Gastronomie, Nahversorgung und Hotel. Der Bebauung des Grundstückes, auf dem derzeit das im Jahr 1972 errichtete und seit Jahren vom Umweltministerium des Landes NRW genutzte, sogenannte Kennedydamm-Center steht, kommt städtebaulich eine besondere Bedeutung zu, da sich das zukünftige Projekt an einer der meistfrequentierten Haupt-einfallstraßen mit außerordentlicher Sichtbarkeit und Präsenz befindet. GATEWAY befindet sich aktuell im Prozess der Baurechtschaffung.

### IBM-TECHNOLOGIECAMPUS NAHE STUTTGART

**Nutzungsart** Büro

**Nutzfläche** ca. 42.400 qm

Im April 2019 konnte sich GATEWAY ein rund 69.000 qm großes Grundstück in Ehningen bei Stuttgart sichern, auf dem verschiedene Unternehmenseinheiten der Standorte Böblingen und Ehningen des Weltkonzerns IBM zusammengeführt werden sollen. Nach Fertigstellung werden in Ehningen etwa 3.500 Beschäftigte für den Technologiekonzern arbeiten.





### RUDOLFPLATZ, KÖLN

**Nutzungsart** Büro, Einzelhandel

**Nutzfläche** ca. 9.400 qm (Büro: 3.000 qm, Handel: 6.400 qm)

Mit dem Haus am Rudolfplatz entwickelt GATEWAY in bester Kölner Innenstadtlage ein Premium-Geschäftshaus in unmittelbarer Nähe der historischen Hahnenentorburg. Für die Handelsflächen wurden bereits Mietverträge mit namhaften Mietern geschlossen. Nachdem mit Ende 2019 die bauvorbereitenden Maßnahmen erfolgreich abgeschlossen wurden, startet GATEWAY 2020 mit dem Hochbau und plant eine Übergabe der Handelsflächen Mitte 2021 und eine Gesamtfertigstellung im Jahr 2022.



### EHEMALIGE OSRAM-WERKE, AUGSBURG

**Nutzungsart** Gemischt genutztes Stadtquartier

**Grundstücksfläche** ca. 120.000 qm

Im Dezember 2019 hat GATEWAY den ehemaligen Osram-Produktionsstandort an der Berliner Allee in Augsburg erworben und plant dort in Zusammenarbeit mit der Aventin Real Estate GmbH die Entwicklung eines gemischt-genutzten Stadtquartiers. Bei der Liegenschaft handelt es sich um ein direkt am Lech gelegenes, innerstädtisches Areal an der Berliner Allee. Auf dem ca. 120.000 qm großen Gelände soll in den nächsten Jahren ein neues Stadtquartier entstehen. Die Grundlagen hierfür soll ein städtebaulicher Wettbewerb liefern, der gemeinsam mit der Stadt Augsburg im ersten Quartal 2020 ausgelobt werden soll. In der Folge ist die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens beabsichtigt. Das Projektentwicklungsvolumen für die Realisierung der Stadtteilentwicklung beträgt etwa 800 Mio. €.

# DAS MANAGEMENT-TEAM

## DER VORSTAND

Das Management trägt die Verantwortung für GATEWAY als Konzern. Unsere Vorstände zeichnen sich durch langjährige Branchenerfahrung in den Bereichen Projektentwicklung, Asset Management, Immobilienbestandshaltung und Finanzen aus. Unser Executive Management trägt bereits seit Jahren die Verantwortung für den Gesamtkonzern und hat den Aufbau des Projektportfolios maßgeblich vorangetrieben.

Zum 31. Dezember 2019 gehören dem Vorstand der Gateway Real Estate AG zwei Mitglieder an.

**Manfred Hillenbrand**  
Vorstand (CEO)

Verantwortlich für: Strategie, Akquisitionen, Portfolio-Management und Entwicklung



Manfred Hillenbrand, Master of Corporate Real Estate (MCRS), verfügt über mehr als 25 Jahre Immobilienerfahrung im gewerblichen Investmentbereich und war viele Jahre als Gründer und Gesellschafter in großen internationalen Unternehmen und deutschen Immobiliengesellschaften tätig. Er hat in seiner beruflichen Laufbahn Immobilientransaktionen von weit über 5 Mrd. € begleitet. Manfred Hillenbrand ist Gutachter für Grundstücke, Mieten und Pachten. 2016 wurde er erstmals in den Vorstand der Gateway Real Estate AG berufen.

**Tobias Meibom**  
Vorstand (CFO)

Verantwortlich für: Finanzen, Finanzierung, Steuern, Investor Relations



Tobias Meibom verfügt über mehr als 15 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche und in den Bereichen Finanzen, Due Diligence und Steuern. Der studierte Diplomkaufmann war als Steuerberater und Auditor für börsennotierte Gesellschaften bei der Wirtschaftskanzlei Nörenberg Schröder tätig, bevor er viele Jahre lang als Director Finance bei der börsennotierten TAG Immobilien AG und später in deren operativen Tochtergesellschaften als Mitglied des Vorstandes (Jus Aktiengesellschaft für Grundbesitz, AGP AG) arbeitete. Nach einer Vorstandsposition in einem Unternehmen aus dem Bereich erneuerbare Energien wurde Tobias Meibom 2011 erstmals zum Finanzvorstand der Gateway Real Estate AG bestellt.

## DER AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG, das Kontrollgremium der Gesellschaft, vereint langjährige unternehmerische Erfahrung und ausgeprägte Immobilienexpertise. Satzungsgemäß setzt sich der Aufsichtsrat von GATEWAY aus fünf Mitgliedern zusammen.

Jan Hendrik Hedding und Marcellino Graf von und zu Hoensbroech wurden bei der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 21. August 2019 zu weiteren Mitgliedern des Aufsichtsrates der Gateway Real Estate AG gewählt. Detaillierte Informationen zu den bisherigen Werdegängen der beiden neuen Aufsichtsratsmitglieder finden sich in der Einladung zur Hauptversammlung 2019, die auf der Website der Gesellschaft zur Verfügung steht. Jan Hedding ist u. a. Chief Operating Officer (COO) bei der Sayano Family Office AG, dem Family Office der Familie Ketterer, wo hingegen Marcellino Graf von und zu Hoensbroech keine Ämter an der Sayano Family Office AG bekleidet und auch sonst nicht an dieser beteiligt ist. Zum 31. Dezember 2019 bestand der gesamte Aufsichtsrat von GATEWAY damit aus folgenden erfahrenen Experten:

**Norbert Ketterer**

Vorsitzender des Aufsichtsrates

**Thomas Kunze**

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

**Ferdinand von Rom**

Mitglied des Aufsichtsrates

**Jan Hendrik Hedding**

Mitglied des Aufsichtsrates

**Marcellino Graf von und zu Hoensbroech**

Mitglied des Aufsichtsrates

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

## SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

das Jahr 2019 stand für uns ganz im Zeichen des erfolgreichen Zusammenwachsens von Gateway Real Estate AG und Development Partner AG zum Gateway-Konzern. Die Gesellschaft hat nicht nur den ersten erfolgreichen Börsengang des Jahres im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse absolviert, sondern zugleich wesentliche Meilensteine im Hinblick auf ihr weiteres Wachstum erreicht. Dazu zählen die signifikante Kapitalerhöhung im unmittelbaren Vorfeld des Börsenganges ebenso wie der deutliche Ausbau des Entwicklungsportfolios durch eine ganze Reihe von neu akquirierten Grundstücken für weitere Development-Projekte, der erfolgreiche Abschluss des Verkaufs eines umfangreichen Bestandsportfolios sowie weitere planmäßige Veräußerungen von Einzelobjekten. Damit hat die Gesellschaft ihr Profil weiter geschärft und wesentliche Grundlagen für eine weitere erfolgreiche Entwicklung in den kommenden Jahren geschaffen.

### VERTRAUENSVOLLE KOOPERATION VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2019 der Wahrnehmung der ihm durch gesetzliche Vorschriften, den Deutschen Corporate Governance Kodex sowie die Satzung der Gateway Real Estate AG auferlegten Aufgaben mit größter Sorgfalt gewidmet. Insbesondere hat er den Vorstand bei der Führung der Gesellschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit kontinuierlich überwacht. Dabei war die Zusammenarbeit beider Gremien stets von einer vertrauensvollen und konstruktiven Atmosphäre geprägt.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich über die Geschäftspolitik, die Strategie, die Geschäftsentwicklung und die Lage des Unternehmens sowie die daraus resultierenden Chancen und Risiken sowie über die Unternehmensplanung und das Risikomanagement. Dabei wurden insbesondere Abweichungen der tatsächlichen von der geplanten Entwicklung zeitnah erläutert und Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. Zudem standen die Mitglieder des Aufsichtsrates und insbesondere dessen Vorsitzender mit dem Vorstand auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in kontinuierlichem Kontakt, um sich über für die Gesellschaft bedeutende Themen, insbesondere über deren Strategie und Geschäftsentwicklung, auszutauschen.

An allen zustimmungspflichtigen Geschäften sowie an Entscheidungen mit grundlegender Bedeutung für das Unternehmen war der Aufsichtsrat frühzeitig involviert und unmittelbar beteiligt.

## SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 insgesamt fünf Sitzungen durchgeführt. Gegenstand der Sitzungen waren neben der aktuellen Geschäftsentwicklung verschiedene bedeutende Einzelvorgänge sowie zustimmungspflichtige Geschäfte. Darüber hinaus wurden Beschlüsse in acht Fällen im schriftlichen Umlaufverfahren und in zwei Fällen im telefonischen Verfahren gefasst.

In der ersten Sitzung am **26. Februar 2019** erörterten die Mitglieder des Aufsichtsrates den Entwurf einer Geschäftsordnung des Vorstandes nebst Geschäftsverteilungsplan und beschlossen einstimmig, beide Regelwerke mit sofortiger Wirkung zu erlassen.

In der Sitzung vom **27. Februar 2019** erörterte und billigte der Aufsichtsrat den Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG zum 31. Dezember 2018 und den Bericht des Abschlussprüfers sowie den Konzernabschluss der GATEWAY-Gruppe zum 31. Dezember 2018 und den Bericht des Konzernabschlussprüfers.

Am **20. März 2019** beschloss der Aufsichtsrat, dem Vorschlag des Vorstandes über ein Uplisting der Aktien der Gesellschaft und die teilweise Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018/I zuzustimmen.

Am **10. April 2019** fasste der Aufsichtsrat den Beschluss, dem Vorschlag des Vorstandes zur Durchführung einer Kapitalerhöhung unter teilweiser Ausnutzung des Genehmigten Kapitals 2018/I und damit in Verbindung stehenden Änderungen der Satzung der Gesellschaft zuzustimmen.

Am **03. Mai 2019** fasste der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren einen Beschluss bezüglich der vorab erfolgten Billigung bestimmter Prüfungsleistungen.

In der Sitzung vom **05. Juli 2019** beschloss der Aufsichtsrat, sich den Beschlussvorschlägen des Vorstandes für die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG am 21. August 2019 anzuschließen. In diesem Zusammenhang schlug der Aufsichtsrat die PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, für die Wahl des Abschlussprüfers sowie die Herren Jan Hendrik Henning und Marcellino Graf von und zu Hoensbroech für die Wahl weiterer Mitglieder des Aufsichtsrates vor.

Am **16. August 2019** stimmte der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren dem Kaufvertrag zur Veräußerung von zwei Beteiligungen an Objektgesellschaften im Wege von Share Deals zu und erteilte dem Vorstand die erforderlichen Ermächtigungen zur Durchführung der Transaktionen.

In seiner Sitzung vom **21. August 2019** beriet der Aufsichtsrat die Ergebnisse der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft, die zuvor am selben Tag stattgefunden hatte, sowie über strategische Fragen und Aspekte der Konzernstruktur.

Am **25. September 2019** beschloss der Aufsichtsrat im schriftlichen Verfahren, dem Antrag des Vorstandes auf Ankauf eines Entwicklungsgrundstücks in der Berliner Allee in Augsburg zuzustimmen und die dafür erforderlichen Ermächtigungen zu erteilen.

Ebenfalls im schriftlichen Verfahren fasste der Aufsichtsrat am **15. Oktober 2019** die Beschlüsse, dem Antrag des Vorstandes zum Verkauf sämtlicher ImmVest-Wolf-Joint-Venture-Beteiligungen im Bereich Residential Developments sowie einem weiteren Antrag auf Eingehung eines Joint Ventures mit der IMFARR Beteiligungs GmbH zum gemeinsamen Ankauf einer Liegenschaft in Offenbach-Kaiserlei zuzustimmen.

Am **4. Dezember 2019** stimmte der Aufsichtsrat im schriftlichen Verfahren dem Vorstandsbeschluss zur Ausgabe einer fünften Tranche der Anleihe 2016/2021 zu.

In der Sitzung am **4. Dezember 2019** beschloss der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand, der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2020 die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,20 € je Stückaktie vorzuschlagen und erörterte eine Reihe von aktuellen Projekten und Transaktionen sowie Fragen der Konzernorganisation.

Am **10. Dezember 2019** beschloss der Aufsichtsrat im schriftlichen Verfahren auf Basis eines entsprechenden Auswahlverfahrens und eines entsprechenden Votums des Prüfungsausschusses, der außerordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft die Wahl der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg, als Abschlussprüfer zu empfehlen.

Im schriftlichen Umlaufverfahren beschloss der Aufsichtsrat zudem am **27. Dezember 2019**, der Veräußerung von Geschäftsanteilen an der Projektentwicklung Taunusstraße 52–60 in Frankfurt GmbH zuzustimmen.

## AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Mit 26. Februar 2019 wurde im Zuge der Verabschiedung der Geschäftsordnung für den Vorstand ein Immobilienausschuss, bestehend aus zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates, gebildet. Dem Immobilienausschuss gehören aktuell Thomas Kunze und Norbert Ketterer an.

Im Rahmen seiner Sitzung vom 4. Dezember 2019 folgte der Aufsichtsrat der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex und bildete einen Prüfungsausschuss, zu dessen Vorsitzenden Jan Hendrik Hedding bestellt wurde. Die weiteren Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Ferdinand von Rom und Thomas Kunze.

## CORPORATE GOVERNANCE

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der Corporate Governance des GATEWAY-Konzerns kontinuierlich beobachtet und diskutiert. Umfassende Informationen dazu sind im Corporate Governance Bericht (siehe Kapitel Corporate Governance Bericht, S. 32) enthalten. Dieser informiert auch über Struktur und Höhe der Vergütung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

Vorstand und Aufsichtsrat haben nach eingehender Erörterung der Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in der für 2019 geltenden Fassung und ihrer Umsetzung die gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß §161 AktG verabschiedet. Diese ist als Teil des Corporate Governance Berichts sowie auf der Website der GATEWAY unter <https://gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/> veröffentlicht.

## PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES KONZERNABSCHLUSSES

Der von der außerordentlichen Hauptversammlung am 20. Januar 2020 gewählte Abschlussprüfer, die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 einschließlich der jeweiligen Lageberichte geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Sämtliche dieser Vorlagen einschließlich des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstands und des Berichts über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2019 gem. § 312 AktG („Abhängigkeitsbericht“) wurden dem Aufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss rechtzeitig zur Verfügung gestellt und waren Gegenstand der Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrats vom 27. März 2020, an welchen auch Vertreter des Abschlussprüfers teilnahmen. Die Abschlussprüfer berichteten über die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und gingen dabei insbesondere auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Die Abschlussprüfer standen den Ausschuss- und Aufsichtsratsmitgliedern zur eingehenden Diskussion zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor.

Der Prüfungsausschuss berichtete dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Inhalte und das Ergebnis seiner Vorprüfung und gab Empfehlungen für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrats ab. Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2019, die jeweiligen Lageberichte und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands geprüft und sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer angeschlossen. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss sowie die jeweiligen Lageberichte nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG wurde damit festgestellt.

## VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Im Zusammenhang mit dem Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns haben der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat auch die Bilanzpolitik und die Finanzplanung intensiv erörtert. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstands an, der Hauptversammlung vorzuschlagen, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 eine Dividende in Höhe von 0,30 € je dividendenberechtigter Aktie an die Aktionäre auszuschütten und den Restbetrag auf neue Rechnung vorzutragen.

## PRÜFUNG DES ABHÄNGIGKEITSBERICHTS

Die Gateway Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2019 ein von der SN Beteiligungen Holding AG abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Der Vorstand der Gateway Real Estate AG hat deshalb für das Geschäftsjahr 2019 einen Abhängigkeitsbericht erstellt, der die folgende Schlusserklärung enthält:

„Hiermit erklären wir gemäß § 312 Abs. 3 AktG, dass unsere Gesellschaft bei den im vorstehenden Bericht über 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 und mit dieser Gesellschaft verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“

Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht mit dem folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch war.“

Auf Grundlage seiner eigenen Prüfung teilte der Aufsichtsrat die Auffassung des Abschlussprüfers. Die Überprüfung ergab keine Beanstandungen. Ebenso wurden vom Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstands am Schluss des Abhängigkeitsberichts für das Geschäftsjahr 2019 erhoben.

## OFFENLEGUNG VON INTERESSENSKONFLIKTEN

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenskonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodex offen. Im Zusammenhang mit den Verkäufen, die Gegenstand der Aufsichtsratssitzungen vom 15. Oktober 2019 und 27. Dezember 2019 waren, hat Herr Ketterer offengelegt, dass er an den jeweiligen Käufergesellschaften eine Mehrheitsbeteiligung besitzt. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten hat Herr Ketterer an den betreffenden Beratungen und Beschlussfassung des Aufsichtsrats nicht mitgewirkt.

## VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat, der zu Beginn des Geschäftsjahres 2019 noch aus drei Mitgliedern einschließlich des Vorsitzenden bestanden hatte, wurde durch die Wahl von zwei weiteren Mitgliedern durch die ordentliche Hauptversammlung der Gesellschaft am 21. August 2019 auf die satzungsgemäße Zahl von fünf Mitgliedern ergänzt. Die beiden neu gewählten Mitglieder des Aufsichtsrates sind Jan Hendrik Hedding und Marcellino Graf von und zu Hoensbroech. Zum 31. Dezember 2019 bestand der Aufsichtsrat damit aus Norbert Ketterer (Vorsitzender), Thomas Kunze (stellv. Vorsitzender), Ferdinand von Rom, Jan Hedding und Marcellino Graf von und zu Hoensbroech.

Mit Schreiben vom 16. März 2020 benachrichtigte Marcellino Graf von und zu Hoensbroech den Vorstand der Gesellschaft satzungsgemäß und fristgerecht, sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 30. April 2020 niederzulegen. Der Aufsichtsrat bedauert das Ausscheiden von Marcellino Graf von und zu Hoensbroech sehr und ist bereits auf intensiver Suche nach einem geeigneten Nachfolger.

Im Namen des gesamten Aufsichtsrates danke ich den Mitgliedern des Vorstandes sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des GATEWAY-Konzerns für ihr hohes Engagement und die vertrauensvolle, konstruktive Zusammenarbeit während des Geschäftsjahres 2019.

Frankfurt am Main, im März 2020  
Für den Aufsichtsrat

Norbert Ketterer  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

## BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

Die Gateway Real Estate AG misst einer guten Corporate Governance einen hohen Stellenwert bei. Im Folgenden berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam über die Corporate Governance des Unternehmens nach Ziffer 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Fassung vom 07. Februar 2017. Ebenfalls enthalten ist der Vergütungsbericht. Die Erklärung zur Unternehmensführung für die Gesellschaft und den Konzern ist Bestandteil des Konzernlageberichts.

Im Geschäftsjahr 2019 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat fortwährend mit den Grundsätzen guter Unternehmensführung auseinandergesetzt. Bereits vor dem IPO und somit vor dem Wechsel in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse fand eine intensive Auseinandersetzung und Beratung zwischen Vorstand und Aufsichtsrat zu den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex statt. Seit die Gateway Real Estate AG mit 12. April 2019 im regulierten Markt (Prime Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse notiert, ist die Gesellschaft verpflichtet, gemäß §161 AktG jährlich zu erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ („Kodex“) entsprochen wurde und wird oder welche Empfehlungen nicht angewendet wurden oder werden und warum nicht. Diese erste aktuelle Entsprechenserklärung wurde am 22. Januar 2020 verabschiedet und auf der Website der Gesellschaft dauerhaft öffentlich zugänglich gemacht unter: <https://gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/>

Ältere, nicht mehr aktuelle Entsprechenserklärungen sind von GATEWAY nicht vorhanden. Sollte es zukünftig zu Abänderungen der am 22. Januar 2020 verabschiedeten Entsprechenserklärung kommen, wird Gateway auch die nicht mehr aktuellen Entsprechenserklärungen zum Kodex auf seiner Internetseite zugänglich halten.

Hinweis zur Verwendung des Corporate Governance Kodex („DCGK“) in der Fassung vom 07. Februar 2017: Die Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex hat am 16. Dezember 2019 eine neue Fassung des Kodex beschlossen. Der neue Kodex wurde am 23. Januar 2020 beim Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz zur Prüfung und Veröffentlichung eingereicht. Der Kodex 2020 wird mit der Veröffentlichung durch das Ministerium im elektronischen Bundesanzeiger in Kraft treten und damit den bis dahin gültigen Kodex in der Fassung vom 07. Februar 2017 ablösen. Die Regierungskommission stellt den neuen Kodex vor Inkrafttreten zur Verfügung, um den Unternehmen und den Kapitalmarktteilnehmern die Möglichkeit zu geben, sich auf die neuen Empfehlungen und Anregungen einzustellen. Den Unternehmen steht es frei, einzelne neue Empfehlungen und Anregungen im Sinne von Best Practice bereits vorzeitig anzuwenden. Die DCGK-Fassung vom 07. Februar 2017 bildet solange die Grundlage für die Entsprechenserklärung, bis der neue Kodex im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde.

## ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH §161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG erklären hiermit gemäß §161 AktG, dass seit dem 12. April 2019 den Empfehlungen des Kodex in der Fassung vom 07. Februar 2017 (veröffentlicht am 24. April 2017 und in der berichtigten Fassung veröffentlicht am 19. Mai 2017) entsprochen wurde und auch zukünftig entsprechen wird, mit Ausnahme der nachfolgenden Abweichungen, die nachstehend näher erläutert werden:

- 1. Ziffer 3.8 des Kodex:** Der Kodex empfiehlt, für den Aufsichtsrat einen entsprechenden Selbstbehalt in der D&O-Versicherung zu vereinbaren. Dieser Selbstbehalt soll mindestens 10 % des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Aufsichtsratsmitgliedes betragen. Die Gateway AG hat auf eine solche Regelung verzichtet. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass ein Selbstbehalt weder notwendig noch geeignet ist, das Verantwortungsbewusstsein und die Motivation des Aufsichtsrates zu verbessern.
- 2. Ziffer 4.1.3 des Kodex:** Beschäftigten und Dritten soll nach Empfehlung des Kodex auf geeignete Weise die Möglichkeit eingeräumt werden, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben („Whistleblowing“). Der Vorstand ist der Auffassung, dass die Gesellschaft auch ohne die Einrichtung eines derartigen Systems über ein funktionierendes Compliance-Management-System verfügt, da Vorstand und die Konzernrechtsabteilung eng in die operativen und juristischen Bereiche der Gateway Real Estate AG eingebunden sind. Vor diesem Hintergrund sieht der Vorstand gegenwärtig keine Notwendigkeit, ein formelles Whistleblowing-System zu etablieren. Der Aufwand für die Einführung eines solchen Systems steht, insbesondere mit Blick auf die Größe, Struktur und Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, in keinem sinnvollen Verhältnis zum möglichen zusätzlichen Nutzen für Gesellschaft und Stakeholder.
- 3. Ziffer 4.1.5, 5.1.2 und 5.4.1 des Kodex:** Der Kodex empfiehlt, bei der Besetzung von Führungsfunktionen im Unternehmen sowie bei der Zusammensetzung von Vorstand und Aufsichtsrat auf Vielfalt (Diversity) zu achten und dabei insbesondere eine angemessene Berücksichtigung von Frauen anzustreben. Der Vorstand besteht derzeit aus zwei Männern und es stehen keine weiblichen Vorstände zur Wahl. Ungeachtet dessen steht der Aufsichtsrat dem Grundsatz der Vielfalt (Diversity) positiv gegenüber. Im Hinblick auf den Vorstand ist allerdings auch Kontinuität ein wichtiges Kriterium. Zudem stehen bei einer eventuellen Neubesetzung von Führungspositionen im Unternehmen die fachliche Qualifikation sowie Erfahrung der infrage kommenden Kandidatinnen und Kandidaten im Vordergrund. Vor diesem Hintergrund wird die Besetzung von Führungspositionen nicht vorrangig unter dem Gesichtspunkt der Vielfalt erfolgen. Gleiches gilt für die Besetzung von Führungspositionen im Unternehmen sowie bei Wahlvorschlägen für Aufsichtsratsmitglieder.

4. **Ziffer 4.2.3 des Kodex:** Nach Ziffer 4.2.3 des Kodex sollen die monetären Vergütungsteile der Vorstandsmitglieder fixe und variable Bestandteile umfassen. Abweichend von dieser Empfehlung des Kodex wird den Mitgliedern des Vorstands gegenwärtig keine variable Vergütung gewährt. Die Mitglieder des Vorstandes halten jedoch beide in nicht unerheblichem Umfang Aktien der Gateway Real Estate AG (vgl. <https://gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/managers-transactions/>), weswegen sie unmittelbar an der Entwicklung der Gesellschaft partizipieren.
5. **Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 des Kodex:** Die Gesellschaft erachtet die vom Kodex empfohlene Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder als unnötig, da das Erreichen einer bestimmten Altersgrenze keine Rückschlüsse auf die Kompetenz eines Vorstandsmitgliedes zulässt. Die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist daher nicht erfolgt.
6. **Ziffer 5.1.3 des Kodex:** Vor dem Hintergrund der noch jungen und im Aufbau befindlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und der Anzahl seiner Mitglieder hält es der Aufsichtsrat gegenwärtig nicht für erforderlich, sich eine Geschäftsordnung zu geben. Bei zunehmender Größe des Unternehmens und/oder des Aufsichtsrates wird der Aufsichtsrat die Erstellung einer Geschäftsordnung prüfen.
7. **Ziffer 5.3.1, 5.3.3 des Kodex:** Der Aufsichtsrat hat in Abweichung zur Empfehlung aus Ziffer 5.3.3 des Kodex keinen Nominierungsausschuss gebildet. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass bei derart bedeutenden Entscheidungen wie der Bestellung bzw. Nominierung von Vorstands- und/oder Aufsichtsratsmitgliedern eine frühzeitige Befassung des gesamten Aufsichtsrates angezeigt ist.
8. **Ziffer 5.4.1 des Kodex:** Der Aufsichtsrat soll nach Ziffer 5.4.1 neben der Nennung konkreter Ziele für seine Zusammensetzung ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten und dieses bei den Vorschlägen an die Hauptversammlung betreffend die Neubesetzung berücksichtigen. Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG hat bislang keine konkreten Ziele für seine Zusammensetzung benannt und auch kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Da derzeit keine weiblichen Aufsichtsräte zur Verfügung stehen, wird auch dem Gebot der Vielfalt (Diversity) nicht entsprochen. Der Aufsichtsrat hat sich bei seinen Wahlvorschlägen für den Aufsichtsrat bisher ausschließlich von der individuellen fachlichen und persönlichen Eignung der Kandidatinnen und Kandidaten leiten lassen. Dies hat sich nach Überzeugung des Aufsichtsrates bewährt.
9. **Ziffer 7.1.2 Satz 3 des Kodex:** Ziffer 7.1.2 Satz 3 des Kodex empfiehlt, dass der Konzernabschluss und Konzernlagebericht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende und die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein sollen. Die gesetzlichen Regelungen sehen dagegen vor, dass der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht binnen einer Frist von vier Monaten nach Geschäftsjahresende und Halbjahresfinanzberichte binnen einer Frist von drei Monaten nach Ablauf des Berichtszeitraums zu veröffentlichen sind. Quartalsmitteilungen sollen nach der Börsenordnung der Frankfurter Wertpapierbörse für den Prime Standard binnen zwei Monaten nach Ende des Berichtszeitraums an die Geschäftsführung der Börse übermittelt werden. Die Gesellschaft hat sich bisher an diesen Fristen orientiert, da der Vorstand dieses Fristenregime für angemessen hält. Sollten es die internen Abläufe erlauben, wird die Gesellschaft die Berichte gegebenenfalls auch früher veröffentlichen.

Frankfurt am Main, 22. Januar 2020  
Gateway Real Estate AG  
Der Vorstand und der Aufsichtsrat

## ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

### ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

#### Duale Führungsstruktur

Deutschen Aktiengesellschaften ist ein duales Führungssystem gesetzlich vorgegeben. Die Gateway Real Estate AG hat eine duale Führungsstruktur bestehend aus den Organen Vorstand und Aufsichtsrat. Leitungs- und Überwachungsstrukturen sind daher klar getrennt. Neben den gesetzlichen Bestimmungen und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sind Befugnisse, Rechte und Pflichten von Vorstand und Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG in der Satzung der Gesellschaft, die auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich ist, festgelegt. Pflichten, Verantwortlichkeiten und Arbeitsweisen des Vorstandes, darunter auch die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat, sind weiters in der Geschäftsordnung für den Vorstand festgeschrieben, die in ihrer aktuellen Fassung vom 26. Februar 2019 datiert. Für den Aufsichtsrat existiert aktuell keine Geschäftsordnung (siehe hierzu die Ausführungen in der Entsprechenserklärung zum DCGK, Ziffer 5.1.3).

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft in eigener Verantwortung mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung und im Unternehmensinteresse, also unter Berücksichtigung der Belange der Aktionäre, der Arbeitnehmer und der sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen (Stakeholder). Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle der Gesellschaft vertrauensvoll zusammen. Der Vorstand bestimmt die Geschäftspolitik des Unternehmens und entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Die Geschäftsführung ist laut einem definierten Geschäftsverteilungsplan in Geschäftsbereiche aufgeteilt, die wiederum innerhalb des Vorstandes zugeordnet werden. Erlass, Änderung und Aufhebung des Geschäftsverteilungsplans erfordern einen Beschluss des Aufsichtsrates. Jedes Vorstandsmitglied berichtet dem Vorstand über seinen Geschäftsbereich oder für die Gesellschaft wichtige Maßnahmen, Geschäfte, Vorgänge und Entwicklungen in seinem Geschäftsbereich. Darüber hinaus informiert der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Planung der Geschäftsentwicklung, die Risikolage, das Risikomanagement und die Compliance. Die Berichterstattung soll so früh wie möglich erfolgen.

Der Vorstand setzt sich 2019 bis heute aus zwei Mitgliedern zusammen.

—

#### GESCHÄFTSVERTEILUNGSPLAN GEMÄSS § 2 ABS. 1 DER GESCHÄFTSORDNUNG

Name und Funktion	Tag der Bestellung	Ende des Mandats	Verantwortungsbereich
Manfred Hillenbrand, CEO	05.11.2018	31.12.2020	Sprecher des Vorstands, Immobilien, Strategie, Personal
Tobias Meibom, CFO	05.11.2018	31.12.2020	Finanzen, Recht, Investor Relations, IT

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen, die von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen sind, unmittelbar eingebunden. Dem Aufsichtsrat soll nach Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex eine nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehören, wobei der Aufsichtsrat dabei die Eigentümerstruktur berücksichtigen soll. Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG setzt sich satzungsgemäß aus fünf Mitgliedern zusammen. Jan Hendrik Hedding und Marcellino Graf von und zu Hoensbroech wurden bei der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 21. August 2019 zu Mitgliedern des Aufsichtsrates der Gateway Real Estate AG gewählt, womit der Aufsichtsrat von drei auf fünf Mitglieder und damit auf die satzungsgemäße Größe erhöht wurde.

Der Aufsichtsrat besteht seitdem aus folgenden Mitgliedern:

Name	Funktion	Tag der Bestellung	Ende des Mandats
Norbert Ketterer	Vorsitzender des Aufsichtsrates	24.08.2016	Hauptversammlung 2021
Thomas Kunze	Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates	24.08.2016	Hauptversammlung 2021
Ferdinand von Rom	Mitglied des Aufsichtsrates	22.08.2018	Hauptversammlung 2021
Jan Hendrik Hedding	Mitglied des Aufsichtsrates	21.08.2019	Hauptversammlung 2021
Marcellino Graf von und zu Hoensbroech	Mitglied des Aufsichtsrates	21.08.2019	Hauptversammlung 2021

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden von den Aktionären in der Hauptversammlung gewählt.

## AUSSCHÜSSE

Laut den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex soll der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss einrichten, der sich insbesondere mit der Überwachung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems<sup>1</sup>, des Risikomanagementsystems, des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung sowie der Compliance befasst. Der Prüfungsausschuss legt dem Aufsichtsrat eine begründete Empfehlung für die Wahl des Abschlussprüfers vor, die in den Fällen der Ausschreibung des Prüfungsmandats mindestens zwei Kandidaten umfasst. Der Prüfungsausschuss überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und befasst sich darüber hinaus mit den von ihm zusätzlich erbrachten Leistungen, mit der Erteilung des Prüfungsauftrags an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung.

Mit Aufsichtsratssitzung vom 04. Dezember 2019 folgte der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG dieser Empfehlung und bildete einen Prüfungsausschuss, zu dessen Vorsitzendem Jan Hendrik Hedding bestellt wurde. Die weiteren Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Ferdinand von Rom und Thomas Kunze.

Bereits vor dem Börsengang der Gesellschaft bzw. dem Wechsel in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse existierte ein Immobilienausschuss, bestehend aus zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates. Dieser wurde mit Verabschiedung der Geschäftsordnung für den Vorstand am 26. Februar 2019 gebildet. Dem Immobilienausschuss gehören aktuell Thomas Kunze und Norbert Ketterer an. Sofern laut Geschäftsordnung des Vorstandes nicht bereits das Gesamt-Gremium einzubinden ist, wird der Vorstand des Immobilienausschusses über jeden beabsichtigten Verkauf von Immobilien und Entwicklungsprojekten rechtzeitig informiert. Der Immobilienausschuss entscheidet in weiterer Folge mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen über Genehmigung oder Ablehnung.

<sup>1</sup> Siehe hierzu die Ausführungen in der Entsprechenserklärung zum DCGK Ziffer 4.1.3.

## DIVERSITÄTSKONZEPT

Nach § 76 Absatz 4 und § 111 Absatz 5 AktG ist GATEWAY verpflichtet, Zielgrößen für den Frauenanteil und Fristen für deren Erreichung festzulegen. Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat wurde auf 20 Prozent bis 31. Dezember 2024 festgelegt. Für den Vorstand wurde die Zielgröße für den Frauenanteil bis zum 31. Dezember 2024 auf 25 Prozent festgelegt. Der Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes bis 31. Dezember 2024 wurde auf 20 Prozent festgelegt. Unterhalb des Vorstandes gibt es aktuell bei der Gateway Real Estate AG nur eine weitere Führungsebene, weshalb kein Beschluss zum Frauenanteil in der zweiten Führungsebene unterhalb des Vorstandes erfolgte.

## OFFENLEGUNG VON INTERESSENKONFLIKTEN

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenskonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodex offen. Im Zusammenhang mit den Verkäufen, die Gegenstand der Aufsichtsratssitzungen vom **15. Oktober 2019** und **27. Dezember 2019** waren, hat Herr Ketterer offenlegt, dass er an den jeweiligen Käufergesellschaften eine Mehrheitsbeteiligung besitzt. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten hat Herr Ketterer an den betreffenden Beratungen und Beschlussfassung des Aufsichtsrats nicht mitgewirkt.

## D&O-VERSICHERUNG

Siehe hierzu die Ausführungen in der Entsprechenserklärung zum DCGK, Ziffer 3.8

## DIRECTORS' DEALINGS/MANAGER TRANSACTIONS/ MELDEPFLICHTIGE WERTPAPIERGESCHÄFTE

Nach Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung (MAR) müssen Führungskräfte und mit solchen in enger Beziehung stehende Personen Eigengeschäfte in Aktien oder Schuldtiteln innerhalb von drei Geschäftstagen nach Geschäftsabschluss melden, sofern ein Gesamtvolumen von 5.000 € im Kalenderjahr erreicht wird (ab 1. Januar 2020: 20.000 €). Die Meldungen können auf der Internetseite der Gesellschaft eingesehen werden unter: <https://gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/managers-transactions/>

## COMPLIANCE

Der Vorstand der GATEWAY hat eine Compliance-Richtlinie verfasst, die in der Fassung von November 2019 für alle Mitarbeiter des GATEWAY-Konzerns und für Mitglieder des Aufsichtsrates gültig und deren Einhaltung verpflichtend ist. Die Compliance-Richtlinie enthält Erklärungen und Vorgaben zu gesetzeskonformen Verhalten und vermittelt Werte des Unternehmens. Die GATEWAY-Gruppe erwartet von allen Führungskräften und Mitarbeitern, dass diese alle relevanten gesetzlichen Bestimmungen und die unternehmensinterne Compliance-Richtlinie kennen und einhalten. Hierzu werden sie regelmäßig geschult. Weiters wurde für den GATEWAY-Konzern ein Compliance-Beauftragter sowie ein Datenschutzbeauftragter bestellt. Der Compliance-Beauftragte befindet sich in engem Austausch mit Vorstand und Aufsichtsrat, informiert u. a. über geltende Sperrfristen beim Erwerb und der Veräußerung von Aktien der Gesellschaft und führt das Insiderverzeichnis der Gesellschaft. Der Compliance-Beauftragte informiert zudem über alle relevanten rechtlichen Vorgaben, über anstehende Rechtsänderungen und die Folgen von Rechtsverstößen. Die Compliance-Überwachung erfolgt durch die Konzernrechtsabteilung bzw. deren Leiter.

# DIE GATEWAY-AKTIE

IM PRIME STANDARD NOTIERT SEIT 12. APRIL 2019

## AKTIENMÄRKTE

Die internationalen Aktienmärkte waren im Jahr 2019 mit einer Reihe von wirtschaftlichen und geopolitischen Unsicherheiten konfrontiert, angefangen von dem noch nicht gelösten amerikanisch-chinesischen Handelsstreit, anhaltenden Unsicherheiten rund um den Brexit (der schließlich zum 31. Januar 2020 vollzogen wurde), über Spannungen zwischen dem Iran und den Vereinigten Staaten bis hin zu Rezessionsängsten in wichtigen Handelsmärkten (siehe Kapitel Marktumfeld/ Gesamtwirtschaftliche Lage). All diesen Unwägbarkeiten zum Trotz konnten die Aktienmärkte in Europa und den USA 2019 – bei allerdings phasenweise deutlich gesteigener Volatilität – mehrheitlich eine positive Entwicklung verzeichnen.

Unter anderem positiv beeinflusst von den Zinssignalen der Notenbanken und den niedrigen Inflationsraten kam es teilweise zu historisch starken Entwicklungen wichtiger Indizes. Der Leitzins im Euroraum blieb im Dezember 2019 auf dem Rekordtief von null Prozent. Auch in den USA blieb der im Sommer mehrfach leicht durch die Notenbank Federal Reserve abgesenkte Leitzins im Dezember 2019 auf niedrigen 1,75 Prozent bestehen.

In Deutschland konnte der DAX im Jahr 2019 um rund 25,5 Prozent zulegen und stand zum Jahresende bei 13.249 Punkten, was knapp unter dem Allzeithoch von 13.596 Punkten liegt. Dies stellt den größten Jahresgewinn seit 2013 dar. Stellt man dieses Wachstum der schwachen Entwicklung des Vorjahres gegenüber, relativiert sich der Anstieg allerdings wieder etwas. Im Jahr 2018 hatte der DAX etwa 18,3 Prozent an Wert verloren. Insgesamt verlief die DAX-Entwicklung aus Anlegersicht dennoch sehr erfreulich.

Der MDAX konnte im Jahr 2019 mit 28.313 Punkten ein neues Rekordhoch verzeichnen und erzielte mit einem Plus von 31,2 Prozent sogar ein höheres Wachstum als der DAX im selben Zeitraum. Zwar konnte der SDAX 2019 keinen neuen Rekordwert erzielen, entwickelte sich jedoch mit einem Gewinn von 31,6 Prozent bei einem Jahresabschluss mit 12.512 Punkten besser als der DAX und ähnlich gut wie der MDAX.

Hinter diesen starken Entwicklungen der Indizes aus der DAX-Familie blieben die Immobilienindizes 2019 mehrheitlich zurück. Die Entwicklung europäischer Immobilienaktien verlief dennoch positiv. So legten 2019 der FTSE EPRA Nareit Europe Index und der FTSE EPRA Nareit Germany Index um rund 24,7 Prozent bzw. rund 10,5 Prozent zu. Vor allem Wohnungsbestandshalter mit einem Portfolio in Berlin waren im Juni 2019 teilweise mit Kursrückgängen und einer Abbremsung des Aktienkurswachstums konfrontiert, nachdem der Berliner Senat angekündigt hatte, einen sogenannten „Mietendeckel“ einzuführen (siehe Kapitel Prognose-, Risiko- und Chancenbericht). Die dadurch hervorgerufenen Unsicherheiten strahlten zeitweise auf den gesamten Sektor aus. Obgleich der Berliner Senat im weiteren Jahresverlauf seine Pläne konkretisierte, erholten sich deutsche Immobilienaktien in der zweiten Jahreshälfte 2019 mehrheitlich von diesen Kursrückgängen.

Für den deutschen Gewerbe- und Wohnimmobilienmarkt war 2019 ein Jahr, in dem sich die Konsolidierung börsennotierter Immobiliengesellschaften weiter fortsetzte. So gaben TLG IMMOBILIEN und Aroundtown Fusionspläne bekannt, genauso wie Ende des Jahres ein geplantes Zusammenwachsen zwischen ADLER Real Estate, ADO Properties und Consus Real Estate am Kapitalmarkt kommuniziert wurde.

## ENTWICKLUNG DER GATEWAY-AKTIE

Die Entwicklung der GATEWAY-Aktie im Geschäftsjahr 2019 muss unter den maßgeblichen Veränderungen, die GATEWAY aufgrund der erfolgreichen Kapitalerhöhung, der Ausgabe neuer Aktien und des Wechsels vom Freiverkehr der Börse Stuttgart in das Qualitätssegment Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse vollzog, betrachtet werden. Bis zur erfolgreichen Zulassung in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse am 12. April 2019 zu einem IPO-Preis von 4,00 € wurden die Aktien der GATEWAY ausschließlich im Freiverkehr der Stuttgarter Wertpapierbörse gehandelt. GATEWAY ist nun eine börsennotierte bzw. kapitalmarkt-orientierte Gesellschaft im Sinne der aktien- und handelsrechtlichen Vorschriften. Bei dem Wechsel von Gateway Real Estate AG in den Prime Standard handelte es sich um den ersten erfolgreichen deutschen Börsengang im Jahr 2019.

Seit dem IPO bewegte sich die GATEWAY-Aktie im Berichtszeitraum auf der Handelsplattform Xetra auf einer Kursbandbreite zwischen 3,47 € und 4,36 €.

Zum Stichtag 31. Dezember 2019 lag der Xetra-Schlusskurs bei 4,36 €, was einem Anstieg von 9,0 Prozent gegenüber dem IPO-Preis vom 12. April 2019 (4,00 €) entspricht. Inklusive der im August 2019 ausgeschütteten Dividende in Höhe von 0,10 € je dividendenberechtigter Stückaktie ergibt sich damit ein Wertzuwachs (total shareholder return) von 11,5 Prozent.

Die Marktkapitalisierung von GATEWAY betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2019 mehr als 814 Mio. €.

## HAUPTVERSAMMLUNG & DIVIDENDENZAHLUNG

Die erste ordentliche Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG seit dem Wechsel in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse fand am 21. August 2019 statt. Alle Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat wurden mit großer Mehrheit von der Hauptversammlung angenommen. Dazu zählte auch der Vorschlag, den im Jahresabschluss ausgewiesenen Bilanzgewinn der Gesellschaft für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von 19.156.410,00 € zur Ausschüttung einer Dividende von 0,10 € je dividendenberechtigter Stückaktie (insgesamt 18.676.404,00 €) zu verwenden und den Restbetrag von 480.006,00 € auf neue Rechnung vorzutragen. Die entsprechende Dividendenauszahlung erfolgte am 26. August 2019.

Auch in Zukunft ist es das erklärte Ziel von GATEWAY, ihre Aktionäre angemessen am Geschäftserfolg zu beteiligen. Angesichts der positiven Geschäftszahlen für das Wirtschaftsjahr 2019 wird der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2020 die Zahlung einer Dividende in Höhe von 0,30 € je Stückaktie für das Geschäftsjahr 2019 vorgeschlagen.

Weitere wichtige Beschlussfassungen der ordentlichen Hauptversammlung im August 2019 betrafen die Wahl der PricewaterhouseCoopers GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft zum Abschlussprüfer für den Jahres- und Konzernabschluss 2019, die Wahl von Jan Hendrik Hedding und Marcellino Graf von und zu Hoensbroech in den Aufsichtsrat der GATEWAY, die Schaffung eines neuen Genehmigten Kapitals, die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen

sowie die Zustimmung zum Abschluss eines Gewinnabführungsvertrags zwischen der GATEWAY und der Development Partner AG.

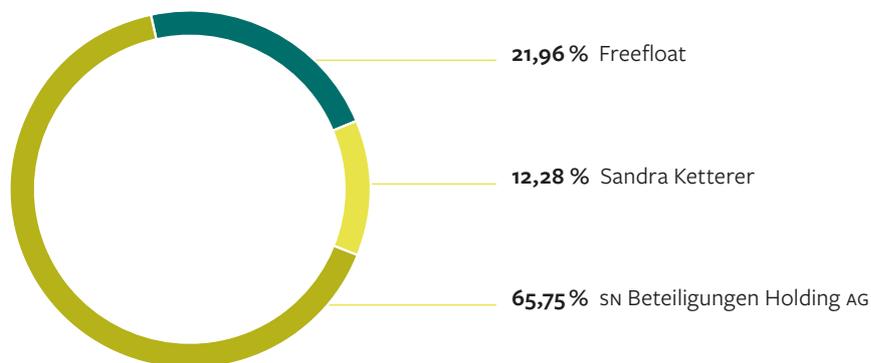
Aufgrund einer zum Ende des Jahres 2019 unerwartet geänderten Rechtsauffassung im Berufsstand der Wirtschaftsprüfer, wonach nunmehr auch bei einer bloßen Erneuerung des Prüfungsauftrages, diesem ausnahmsweise dann ein Ausschreibungsverfahren vorzuziehen soll, wenn es sich bei der vorherigen Prüfung lediglich um eine freiwillige Prüfung handelte, hat der Aufsichtsrat im November 2019 beschlossen, die Abschlussprüfung für das Geschäftsjahr 2019 neu auszuschreiben. Als Gewinner dieses Ausschreibungsverfahrens ist schließlich die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hervorgegangen, die von der hierfür eigens einberufenen außerordentlichen Hauptversammlung am 20. Januar 2020 als neuer Wirtschaftsprüfer für das Geschäftsjahr 2019 bestätigt worden ist.

### AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Geschäftsjahr 2019 war für GATEWAY geprägt von einer deutlichen Ausweitung der Aktionärsbasis bzw. einer signifikanten Erhöhung des Streubesitzes. Im Zuge einer erfolgreichen Kapitalerhöhung hat GATEWAY am 10. April 2019 16.895.939 neue Aktien zu einem Platzierungspreis von 4,00 € je Aktie im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren platziert und anschließend weitere 82.610 neue Aktien den bestehenden Aktionären zum Bezug angeboten. Die Anzahl der ausgegebenen Stückaktien erhöhte sich damit um rund 10 Prozent auf 186.764.040 (31. Dezember 2018: 169.785.491 ausgegebene Stückaktien). Zusätzlich wurden Aktien der Gesellschaft aus dem Besitz des Hauptaktionärs in Höhe von rund 15 Prozent des durch die Kapitalerhöhung erhöhten Grundkapitals an institutionelle Investoren verkauft.

Infolge dieser Maßnahmen erhöhte sich der Freefloat deutlich und lag zum 31. Dezember 2019 bei 21,96 Prozent. (31. Dezember 2018: 0,5 Prozent). Größter Aktionär zum Stichtag 31. Dezember 2019 ist die SN Beteiligungen Holding AG mit 65,75 Prozent (31. Dezember 2018: 87,5 Prozent).

#### AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2019



#### STAMMDATEN DER GATEWAY-AKTIE

ISIN / WKN	DE000A0JJTG7 / WKNA0JJTG
Anzahl Aktien	186.764.040
Grundkapital	186.764.040,00 €
Ticker-Symbol	GTY
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Subsektor	Immobilien
Handelsplätze	Xetra, Frankfurt am Main, Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart
Designated Sponsor	Credit Suisse
Eröffnungskurs* (12. April 2019)	4,20 €
Schlusskurs* (30. Dezember 2019)	4,36 €
Jahreshöchstkurs* (30. Dezember 2019)	4,36 €
Jahrestiefstkurs* (04. Juni 2019)	3,47 €
Marktkapitalisierung* (30. Dezember 2019)	814,3 Mio. €

\* Xetra-Kurse | Der Wechsel in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse und die Aufnahme in den Xetra-Handel erfolgten zum 12. April 2019 zu einem IPO-Preis von 4,00 €.

#### INVESTOR-RELATIONS-TÄTIGKEITEN

Im Rahmen des Wechsels von GATEWAY in den regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard) erhöhten sich sowohl die Visibilität für die GATEWAY-Aktie als auch die Transparenzanforderungen an das Unternehmen. Mit der deutlichen Ausweitung des Aktionärskreises (siehe Aktionärsstruktur) geht auch eine Intensivierung der Investor-Relations-Arbeit der Gesellschaft einher. Im Vorfeld des IPO hat das Management-Team der GATEWAY seine Roadshow-Aktivitäten ausgeweitet und Termine bei nationalen, europäischen und us-amerikanischen Investoren – unter anderem im Rahmen einer Roadshow in New York – absolviert. Zum 01. August 2019 übernahm Sven Annutsch die Leitung des Bereichs Investor Relations und Corporate Finance bei GATEWAY. Im November 2019 hat GATEWAY am Deutschen Eigenkapitalforum in Frankfurt am Main teilgenommen und dabei an zwei Tagen eine umfassende Unternehmenspräsentation gehalten und diverse Einzelgespräche mit institutionellen Investoren geführt.

#### KONTAKT

Sven Annutsch  
The Squire No. 15, Am Flughafen 1  
60549 Frankfurt am Main  
T +49 (0) 69 788 088 00-0  
F +49 (0) 69 788 088 00-99  
E-Mail: sven.annutsch@gateway-re.de

Informationen zur GATEWAY-Aktie, Termine und Unterlagen zu wichtigen Unternehmensaktivitäten sind auf der Internetseite der Gesellschaft unter der Rubrik Investor Relations zu finden: <https://gateway-re.de/investor-relations/>

# KONZERNLAGEBERICHT

## **44 — Grundlagen des Konzerns**

- 44 — Geschäftsmodell
- 45 — Steuerungssystem
- 45 — Erklärung zur Unternehmensführung

## **46 — Wirtschaftsbericht**

- 46 — Gesamtaussage zum Wirtschaftsbericht
- 46 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 51 — Geschäftsverlauf
- 51 — Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

## **54 — Risiken- und Chancenbericht**

- 54 — Risikomanagementsystem
- 54 — Risikobericht und Einzelrisiken

## **58 — Prognosebericht**

- 58 — Zielerreichung 2019
- 58 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2020
- 60 — Ausblick für den GATEWAY-Konzern

## **61 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess**

## **61 — Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten**

## **63 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen**

## **66 — Vergütungsbericht**



# KONZERNLAGEBERICHT

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt – es ist jeweils immer der gesamte GATEWAY-Konzern gemeint) ist mit einer Marktkapitalisierung von mehr als 814 Mio. € (zum 31. Dezember 2019) ein führender börsennotierter Entwickler von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück und entwickeln derzeit (Stand 31. Dezember 2019) Immobilien mit einem Brutto-Entwicklungsvolumen (GDV) von rund 4,2 Mrd. €. Das Tochterunternehmen Development Partner AG entwickelt bereits seit dem Jahr 2001 bundesweit innerstädtische Geschäftshäuser in sogenannten 1A-Lagen der gefragten deutschen Einkaufsstädte und zählt heute zu den führenden Entwicklern in diesem Segment.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-7-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sowie ausgewählte wachstumsstarke Regionen und deckt alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojekts mit eigenen Teams in-house ab. GATEWAY verfolgt bei seinen Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren.

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

Bei der Akquisition neuer Grundstücke konzentriert sich GATEWAY auf Flächen, die noch nicht über einen final genehmigten Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan verfügen. Dies erlaubt es GATEWAY, durch seine langjährige Kompetenz in der Baurechtsschaffung Wertpotenziale zu heben und früh den Planungsprozess von Developments selbst zu bestimmen. GATEWAY fokussiert sich bei Grundstückskäufen immer auf die Immobilienentwicklung und nicht auf den spekulativen Weiterverkauf unbebauter Grundstücke. Mit dem Neubau

von dringend benötigten Büro- und Wohnflächen in Deutschlands Wachstumsmetropolen erfüllt GATEWAY somit auch einen gesellschaftlichen Auftrag.

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

Alternativ setzt GATEWAY bei ausgewählten Gewerbeimmobilienentwicklungen auf eine Integration in das erfolgreiche Geschäft der Bestandshaltung und entwickelt Objekte mit Vorvermietungsquoten von 50–60 %. Das bisherige Geschäft der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien setzt GATEWAY zur Risikodiversifizierung fort.

### MITARBEITER DES GATEWAY-KONZERNS

Zum 31. Dezember 2019 waren neben dem Vorstand 47 (Vorjahr: 53) und im Jahresdurchschnitt 46,6 (Vorjahr 39,85) Mitarbeiter im GATEWAY-Konzern beschäftigt.

Das Engagement und die große Sach- und Fachkompetenz der Mitarbeiter und Führungskräfte stellen wichtige Voraussetzungen für den Erfolg von GATEWAY dar, weshalb es sich der Konzern zum Ziel gesetzt hat, Mitarbeiter langfristig an sich zu binden und ein attraktives Arbeitsumfeld zu schaffen. Neben marktgerechten und wettbewerbsfähigen Vergütungsmodellen zählen dazu auf die Bedürfnisse der jeweiligen Mitarbeiter ausgerichtete externe- und interne Schulungsmaßnahmen bzw. Fortbildungsangebote zur individuellen Förderung und Entwicklung. Durch die Bereitstellung einer modernen, digitalen Arbeitsinfrastruktur möchte GATEWAY seinen Mitarbeitern das Arbeiten aus dem Homeoffice (Tearbeit) erleichtern und so auch die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördern. Gleichzeitig bietet GATEWAY seinen Mitarbeitern am modernen Bürostandort THE SQAIRE in Frankfurt vielfältige Maßnahmen an, die gleichsam die Mitarbeitergesundheit und -zufriedenheit sowie das Gemeinschaftsgefühl im Team fördern sollen. Dazu zählen unter anderem täglich frisches Obst, kostenlose Getränke wie Kaffee oder eine ergonomische Bürostuhlung zur Vorbeugung von Rückenerkrankungen. Flache Hierarchien und ein flexibles Modell der Arbeitszeiteinteilung bzw. Gleitzeit zeichnen GATEWAY aus.

## 1.2 STEUERUNGSSYSTEM

GATEWAY als erst seit April 2019 kapitalmarktorientiertes Unternehmen entwickelt sein internes Steuerungssystem laufend weiter mit dem Ziel, das nachhaltige Unternehmenswachstum durch Planungs-, Reporting- und Controlling-Prozesse zu unterstützen. GATEWAY unterscheidet dabei die drei Segmente Bestandsimmobilien, Gewerbeimmobilienentwicklung und Wohnimmobilienentwicklung.

- **Bestandsimmobilien:** Das Segment umfasst ein ertragreiches und diversifiziertes Portfolio von Bestandsimmobilien. Dieses Portfolio besteht aus Immobilien, die vor dem Erwerb der Development Partner AG im Oktober 2018 durch diese 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 am Main, 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 wurden bisher regelmäßig Gemeinschaftsunternehmen mit lokalen Projektentwicklern und Generalunternehmern gegründet. In Zukunft will der Konzern jedoch den überwiegenden Teil seiner Assets in Eigenregie entwickeln.

Das **interne Steuerungssystem** bei Gateway setzt sich im Wesentlichen aus folgenden Bestandteilen zusammen:

- Planungs-, Prozess- und Risiko-Steuerung
- Projekt-Controlling inkl. Sensitivitätsanalysen
- Strukturiertes Managementreporting
- Finanzkennzahlen und immobilienwirtschaftliche Steuerungskennzahlen

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Auf Gesamtkonzernebene sind das EBIT adjusted und das Konzernjahresergebnis die wichtigsten Steuerungskennzahlen. GATEWAY bewertet und steuert auf Basis dieser Kennzahlen die Ertragskraft der Gesellschaft. Unter EBIT adjusted versteht der Konzern das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen.

In den Segmenten Gewerbeimmobilienentwicklung und Wohnimmobilienentwicklung ist für GATEWAY die immobilienwirtschaftliche Kennzahl GDV (Gross Development Volume) zusätzliche Leistungskennzahl. Das 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.

## 1.3 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Erklärung zur Unternehmensführung gemäß § 289 f und § 315 d des Handelsgesetzbuchs umfasst u. a. die Entsprechenserklärung gemäß § 161 des Aktiengesetzes („Entsprechenserklärung“), relevante Angaben zu Unternehmensführungspraktiken sowie eine Beschreibung der Arbeitsweise von Vorstand und Aufsichtsrat. Der Corporate Governance Bericht als Teil des Geschäftsberichts enthält die Erklärung zur Unternehmensführung.

Der Corporate Governance Bericht steht auch im Internet im Bereich Investor Relations unter folgendem Link zur Verfügung.

<https://gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/corporategovernancebericht/>

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 GESAMTAUSSAGE ZUM WIRTSCHAFTSBERICHT

Der operative Geschäftsverlauf des GATEWAY-Konzerns entwickelte sich im zurückliegenden Berichtsjahr 2019 sehr positiv durch planmäßige Verkäufe aus dem Bestand, Forward-Sales-Verkäufen aus dem Development bei gleichzeitigem Ausbau der Plattform sowie einem deutlichen Anstieg der liquiden Mittel und einer Stärkung der Eigenkapitalbasis im Wege der Kapitalerhöhung.

GATEWAY beurteilt die wirtschaftliche, soziodemografische und branchenspezifische Entwicklung im Jahr 2019 in Deutschland und hier vor allem in den Städten, in denen GATEWAY aktiv ist, für die weitere Geschäftstätigkeit des Konzerns positiv. Dennoch glaubt GATEWAY, dass sich auch die deutsche Immobilienwirtschaft von negativen Entwicklungen durch die Coronavirus-Pandemie nicht wird abkoppeln können. Die Maßnahmen zur Eindämmung des Virus haben erhebliche Auswirkungen auf alle Wirtschaftsbereiche, internationale Lieferketten und den Konsum – sowohl national als auch international. Trotz der geplanten fiskalischen Maßnahmen zur finanziellen Entlastung von Unternehmen sind erhebliche negative Auswirkungen auf die globale und die deutsche Wirtschaft zu erwarten. Verlässliche Prognosen wie große der Effekt auf das Wirtschaftswachstum sein wird, können aufgrund des ungewissen zeitlichen Verlaufs der Pandemie derzeit nicht abgegeben werden.

### 2.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 2.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Gleich mehrere Faktoren sorgten im Jahr 2019 für ein lediglich verhaltenes Wirtschaftswachstum in der Bundesrepublik Deutschland: der anhaltende Handelsstreit zwischen den USA und China, der drohende Brexit (der schließlich zum 31. Januar 2020 seine Umsetzung erlebte) und die weltweit nachlassende Nachfrage nach Waren aus Deutschland. So wuchs die deutsche Wirtschaft im Jahr 2019 lediglich um 0,6 %, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Dies war das schwächste Plus seit sechs Jahren und deutlich unter der Wachstumsrate von 2018, die 1,5 % betrug. Nichtsdestotrotz konnte die Wirtschaftsleistung bereits im zehnten Jahr in Folge einen Anstieg verzeichnen.

Das deutsche Wirtschaftswachstum lag 2019 unter dem EU-Schnitt von 1,5 %. Auch für die EU war es das geringste Wirtschaftsplus seit fünf Jahren.

Gemäß Statistischem Bundesamt lag die Inflationsrate Ende 2019 in Deutschland bei 1,5 % und damit unter der von der Europäischen Zentralbank (EZB) als für eine gute wirtschaftliche Entwicklung ausgegebene Zielmarke von 2,0 %. Im Euro-Raum stieg die jährliche Inflationsrate zuletzt von 0,7 % im Oktober 2019 auf 1,3 % im Dezember 2019. Ein Jahr zuvor hatte sie 1,5 % betragen.

Die EZB hat angesichts wachsender Konjunkturrisiken und niedriger Inflationsraten den Zeitpunkt einer möglichen Abkehr von der Nullzins-Politik im Jahresverlauf sukzessive weiter in die Zukunft verschoben. Der Negativzins auf Einlagen von Geschäftsbanken wurde im September 2019 noch weiter ins Minus auf –0,50 % gesenkt. Ende des Jahres 2019 wurden die Anleihenkäufe wieder aufgenommen, die erst zu Jahresanfang beendet worden waren. Die Verunsicherung durch den Handelsstreit sowie die damit verbundenen Rezessionsängste trieben Anleger in die als sicher geltenden Bundesanleihen. Die Rendite der zehnjährigen Staatsanleihen fiel im August 2019 auf ein historisches Tief von durchschnittlich –0,63 %. Sie konnte sich zum Jahresende leicht erhöhen, verblieb jedoch im negativen Bereich. Der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität werden gemäß EZB (Stand 12. März 2020) unverändert bei 0,00 %, 0,25 % bzw. –0,50 % belassen.

#### 2.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Mit 83,2 Mio. Menschen hat die Einwohnerzahl Deutschlands laut Statistischem Bundesamt Ende 2019 einen neuen Höchststand erreicht. Im Vergleich zu 2018 lebten rund 200.000 Menschen mehr in der Bundesrepublik. Mit einem Wachstum von 0,2 % stieg die Bevölkerungszahl damit deutlich schwächer an als in den Jahren 2013 bis 2018, in denen das jährliche Wachstum mit durchschnittlich 0,6 % etwa dreimal so hoch ausfiel. Bereits seit dem Jahr 2011 steigt die deutsche Bevölkerungszahl und damit nun im achten Jahr in Folge. Diese Erhöhung ist ausschließlich auf einen Wanderungsgewinn zurückzuführen. Der Saldo aus Zu- und Fortzügen wird laut Schätzungen für 2019 zwischen +300.000 und +350.000 Personen liegen. Die Nettozuwanderung nimmt demnach seit dem extrem hohen Wert im Jahr 2015 weiter ab, bewegt sich aber noch auf hohem Niveau. Ohne Wanderungsgewinne würde die Einwohnerzahl seit dem Jahr 1972 abnehmen, da seither jedes Jahr weniger Menschen geboren werden, als versterben.

Die Bevölkerungsentwicklung Deutschlands verläuft regional sehr unterschiedlich. Insgesamt lässt sich ein Ost-West-Gefälle ausmachen: Während die Bevölkerungszahl in allen alten Ländern (mit Ausnahme des Saarlandes) von 2017 zu 2018 anstieg, sank die Zahl in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) mit Ausnahme Brandenburgs flächendeckend. Insgesamt betrachtet nahm die Bevölkerung im früheren Bundesgebiet (ohne Berlin) um 0,3 % zu und in den neuen Bundesländern um –0,2 % leicht ab.

Doch es herrscht nicht nur ein Gefälle zwischen Ost und West, sondern auch zwischen Stadt und Land: So konnten die sieben A-Städte (Berlin, Hamburg, München; Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main und Stuttgart) im Schnitt von 2017 zu 2018 ein Wachstum von 0,7 % verzeichnen und lagen damit weit über dem deutschlandweiten Wert von 0,2 %. Die höchst-

ten Wachstumsraten erzielten München mit 1,1 % beziehungsweise Frankfurt am Main und Berlin mit 0,9 % zum Vorjahr.

Auch in der weiteren GATEWAY-Fokusstadt Leipzig entwickelt sich die Bevölkerungszahl positiv. Diese stieg von 2018 auf 2019 um etwa 0,9 % und damit auf über 600.000 Einwohner.

Nicht nur die Zahl der Einwohner wächst in Deutschland beständig, auch die Zahl der Haushalte entwickelt sich deutlich. Während die Bevölkerungszahl von 2013 zu 2018 in Deutschland um 2,8 % anstieg, verzeichnete die Haushaltszahl einen Anstieg von 3,6 %. Ausschlaggebend hierfür sind vor allem zwei Entwicklungen: die steigende Lebenserwartung und eine zunehmende Tendenz zu Einpersonenhaushalten. Bereits heute liegt der Anteil an Einpersonenhaushalten bei 42 %.

### 2.2.3 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DEUTSCHLAND UND GATEWAY-FOKUSSTÄDTE

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2019 um 0,6 % höher als im Vorjahr. Damit konnte die deutsche Wirtschaft im zehnten Jahr in Folge ein Plus verzeichnen. Seit der Wiedervereinigung stellt dies die längste Wachstumsphase der deutschen Wirtschaft dar. Im Vergleich zu den Vorjahren fällt die Steigerungsrate jedoch deutlich geringer aus; so war 2017 das BIP um 2,5 % gestiegen und 2018 um 1,5 %. Auch das durchschnittliche Wachstum in den vergangenen zehn Jahren lag mit 1,3 % über dem Anstieg des vergangenen Jahres. Während die Wirtschaftsleistung in den Dienstleistungsbereichen anstieg, ging die Leistung in der Industrie merklich zurück. Den stärksten Zuwachs verzeichnete mit einem Plus von 4,0 % das Baugewerbe.

Parallel zum BIP prosperiert auch der deutsche Arbeitsmarkt. Ende November 2019 lag die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland gemäß Agentur für Arbeit bei rund 33,9 Mio. und damit um knapp 480.000 Beschäftigte über dem Vorjahreswert. Die A-Städte konnten sogar ein noch deutliches Wachstum vermelden. Die durchschnittliche Entwicklung der Beschäftigtenzahl von 2018 zum ersten Halbjahr 2019 lag in den GATEWAY-Fokusstädten (A-Städte plus Augsburg und Leipzig) bei 2,1 %, wohingegen die Beschäftigtenzahl in Gesamtdeutschland im selben Zeitraum nur um 0,4 % anstieg.

Die Arbeitslosenquote betrug im Dezember 2019 laut Agentur für Arbeit 4,9 % und befand sich damit wie bereits zum Ende des vorangegangenen Jahres auf einem der niedrigsten Werte seit der Jahrtausendwende. Noch im Jahr 2009 hatte die Arbeitslosenquote 7,8 % betragen. In den A-Städten lag die Quote Ende 2019 mit durchschnittlich 5,8 % leicht über dem Bundesdurchschnitt. Die höchsten Quoten wiesen Berlin mit 7,7 % und Köln mit 7,6 % auf; den geringsten Wert konnte München mit 3,4 % vorweisen.

### 2.2.4 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

#### Büroimmobilienmarkt

Mit knapp 40 Mrd. € Investitionsvolumen bleiben Büroimmobilien gemäß Real Estate Market Outlook 2020 von CBRE auch 2019 die am stärksten nachgefragte Assetklasse auf dem deutschen Immobilienmarkt. Dabei flossen mit gut 32 Milliarden Euro gut 85 % der Investitionen in A-Standorte. Die zunehmende Tertiärisierung der deutschen Wirtschaft, veränderte Arbeitsgewohnheiten und auch Anforderungen vonseiten der Angestellten bewirken eine anhaltend hohe Nachfrage nach Büroflächen. Gestützt wird diese Nachfrage maßgeblich von der positiven konjunkturellen Entwicklung der vergangenen Jahre. Der Büroflächenumsatz summiert sich laut Büromarktüberblick von JLL in den A-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, der Region München und Stuttgart 2019 auf gut 4,03 Mio. qm und liegt damit knapp 1,6 % über dem Vorjahreswert. Der Flächenumsatz wird lediglich durch die bestehende Angebotsknappheit gebremst.

Berlin verpasst die Marke von 1 Mio. qm nur knapp und erreicht 2019 einen Flächenumsatz von 998.500 qm. Die Bundeshauptstadt weist damit eine Steigerung zum Vorjahr von 18,6 % auf. Auf den Plätzen zwei und drei folgen München (760.000 qm) und Frankfurt am Main (579.900 qm). In beiden Städten ist der Umsatz im Vergleich zum Vorjahr gesunken, was jedoch nicht auf eine geringe Nachfrage, sondern auf die mangelnde Angebotsituation zurückzuführen ist.

Weitere Belege dafür sind die sinkenden Leerstände sowie der hohe Anteil an Neubauf Flächen, die dem Markt aufgrund von Vorvermietung oder Eigennutzung nicht zur Verfügung stehen. In den A-Städten stehen zum Ende des Jahres 2019 insgesamt 2,85 Mio. qm Bürofläche leer. Das entspricht einem Leerstandsabbau von 16 % im Vergleich zu 2018. Die durchschnittliche Leerstandsquote ist auf 3,3 % gefallen. Berlin liegt mit nur 1,8 % deutlich darunter und weist die geringste Quote aller sieben A-Städte auf. Der stärkste Rückgang kann sowohl in Düsseldorf als auch in Köln mit einem Minus von jeweils 1,1 %-punkten beobachtet werden.

#### ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE AUF DEM BÜROMARKT DER A-STÄDTE

in %	Q4 2019	Q4 2018
Berlin	1,8	2,0
Düsseldorf	5,8	6,9
Frankfurt am Main	5,5	6,3
Hamburg	3,0	3,9
Köln	2,2	3,3
München Region	2,3	2,9
Stuttgart	2,3	2,2

Quelle: JLL

Dass die Dynamik der Bautätigkeit langsam an Fahrt gewinnt, zeigt die Entwicklung der Fertigstellungszahl an Bürofläche. Diese hat sich gegenüber 2018 um 21 % auf 1,1 Mio. qm erhöht. Hier liegt die Region München mit 335.600 fertiggestellten Quadratmetern an der Spitze. Am stärksten gestiegen sind die Baufertigstellungen mit einem Plus von 61,5 % in Berlin, gefolgt von Frankfurt am Main mit 47 %.

Die Entwicklung der Mieten zeigt weiterhin nach oben. Im Durchschnitt sind die Höchstmieten 2019 um 5,4 % angestiegen. Die Bankenmetropole Frankfurt am Main belegt mit 41,50 €/qm nach wie vor den Spitzenplatz, knapp gefolgt von der Region München mit 41,00 €/qm. Berlin folgt auf Platz drei und nähert sich in großen Schritten ebenfalls der 40-Euro-Marke. Den größten Preissprung im Vergleich zum Vorjahr macht Köln mit einem Zuwachs um gut 10 % auf 26 €/qm.

In Augsburg, einer der Fokusstädte, in denen GATEWAY mit großen Projektentwicklungen aktiv ist, ist die Spitzenmiete im obersten Segment bei 18,50 €/qm angekommen. Die Durchschnittsmiete im Neubau hat sich bei 13,50 €/qm eingependelt. Mit rund 1,4 Mio. qm Büroflächenbestand besitzt Augsburg bisher einen relativ kleinen Büroimmobilienmarkt für eine Stadt mit fast 300.000 Einwohnern. Die hohe Vorvermietungsquote bei Neubauprojekten von 50 % zeugt allerdings von einer stabilen Nachfrage.

#### ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETEN AUF DEM BÜROMARKT DER A-STÄDTE

in €/qm	Q4 2019	Q4 2018
Berlin	37,00	34,00
Düsseldorf	28,50	28,00
Frankfurt am Main	41,50	40,00
Hamburg	29,00	28,00
Köln	26,00	23,50
München Region	31,00	39,00
Stuttgart	24,50	23,50

Quelle: JLL

#### Einzelhandelsimmobilienmarkt

Getragen von steigenden Reallöhnen, wachsender Kaufkraft und einem positiven Konsumklima weist der Einzelhandelsumsatz in Deutschland für 2019 das zehnte Jahr in Folge ein Plus auf. Das Statistische Bundesamt prognostiziert eine Steigerung von 2,9 % (real) im Vergleich zu 2018.

Vor dem Hintergrund der Erstarkung des Online-Handels gerät der stationäre Einzelhandel jedoch zunehmend unter Druck. Laut Real Estate Market Outlook 2020 Deutschland von CBRE wurden 2010 noch 4,7 % im Internet umgesetzt,

2019 waren es bereits 10,9 %. Dabei schwanken die Marktanteile des Online-Handels am Umsatz je nach Branche deutlich. Im Bereich Elektronik und Fashion betragen sie bis zu 25 %, im Handel mit Lebensmitteln oder Heimwerkerartikel fallen sie dagegen deutlich geringer aus.

Nichtsdestotrotz zeigt sich der Flächenumsätze auf dem Retailvermietungsmarkt laut Auswertung von JLL mit 500.000 qm und einer Steigerung von 4 % im Vergleich zum Vorjahr mehr als stabil. Gut ein Viertel der Neu- und Erstvermietungen entfielen auf die sieben A-Städte, zwei Drittel wurden in Klein- und Mittelstädten erzielt. Die dominanten Branchen beim Vermietungsumsatz sind die Textilsparte und der Gastronomie-/Foodbereich mit zusammengekommen 51 %.

Neben dem Flächenumsatz konnte laut Colliers auch das Investitionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr leicht zulegen. Mit 10,1 Mrd. € flossen 2019 3 % mehr in Einzelhandelsimmobilien. Der Anteil ausländischer Investitionen ist mit 39 % zwar rückläufig (2018: 44 %). Dennoch schätzen Investoren aus dem Ausland die Betriebstypen- und Standortvielfalt deutscher Einzelhandelsimmobilien, die es ihnen ermöglicht, ihr Kapital sehr selektiv zu verteilen. In Zeiten tiefgreifender Veränderungen der Einzelhandelslandschaft durch den Online-Handel erweisen sich Fachmärkte und Fachmarktzentren mit Lebensmittelanker aus Investorensicht als krisensicherer Umsatzgarant.

Die Spitzenmieten in den A-Städten haben laut JLL 2019 im Durchschnitt um 0,6 % nachgegeben, was jedoch ausschließlich auf den Rückgang in Köln zurückzuführen ist. In den übrigen Städten blieben die Werte stabil.

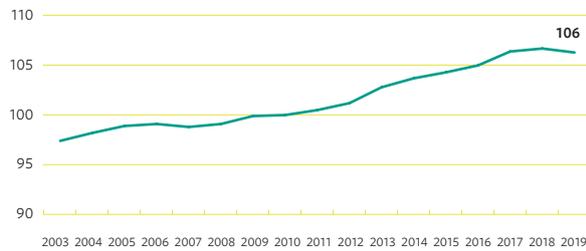
#### ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETEN IM EINZELHANDEL IN DEN A-STÄDTEN

in €/qm	2019	2018
Berlin	330	330
Düsseldorf	290	290
Frankfurt am Main	310	310
Hamburg	280	280
Köln	250	260
München	360	360
Stuttgart	270	270

Quelle: JLL

Gemäß vdp-Index lagen die Neuvertragsmieten für Einzelhandelsimmobilien in Deutschland zum Ende des vierten Quartals 2019 um 0,9 %-punkte unter dem Vorjahreswert. Für das Gesamtjahr 2019 verzeichnet der Index ein Minus von 0,3 % gegenüber dem Vorjahr 2018 – der erste Rückgang seit 2007.

**INDEXIERTE ENTWICKLUNG DER NEUVERTRAGSMIETEN FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND**



Quelle: vdpResearch (Index: 2010 = 100)

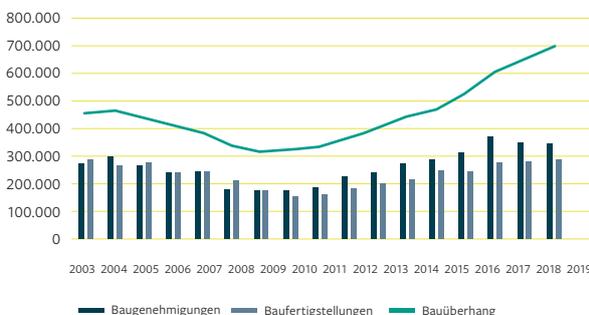
Die Spitzenrenditen von Geschäftshäusern in den A-Städten blieben 2019 weitestgehend stabil und belaufen sich zwischen 2,75 % und 3,3 %. Lediglich in Berlin und München haben sie leicht nachgegeben.

In Augsburg haben die Einzelhandelsmieten in 1A-Lagen trotz steigenden Umsatzes leicht nachgegeben von 78 €/qm auf 75 €/qm in der Größenklasse 80 qm bis 120 qm Flächen und von 49 €/qm auf 45 €/qm in der Größenklasse von 300 qm bis 500 qm. Trotz dessen ist Augsburg ein attraktiver Einzelhandelsstandort. Dies verdeutlicht der COMFORT High Streets Report, der die Stadt auf Rang 16 der attraktivsten Einzelhandelsstandorte Deutschlands führt.

**Wohnimmobilienmarkt**

Die Zahl der Baugenehmigungen von 2019 lag dem Statistischen Bundesamt zufolge mit zusammengekommen 360.600 genehmigten Wohnungen 4,0 % über dem Vorjahreswert. Aufgrund der Kapazitätsengpässe in der Bauindustrie stieg in den vergangenen Jahren die Anzahl an Baufertigstellungen nicht mit der gleichen Dynamik an und in der Folge entwickelte sich ein Bauüberhang von rund 700.000 Wohnungen.

**ENTWICKLUNG DER BAUGENEHMIGUNGEN, -FERTIGSTELLUNGEN UND DES BAUÜBERHANGS IN DEUTSCHLAND**

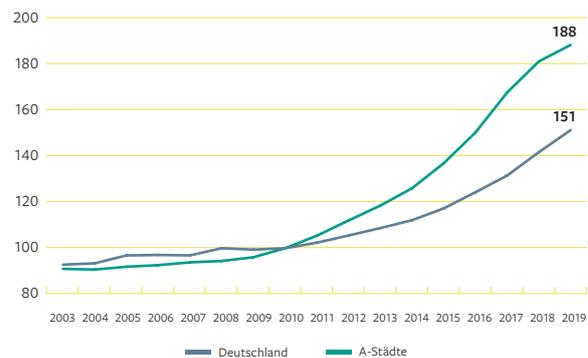


Quelle: Statistisches Bundesamt

Trotz der insgesamt höheren Bauaktivitäten ist die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen hoch. Dies verdeutlicht der CBRE-empirica-Leerstandsindex, der seit nunmehr zwölf Jahren in Folge rückläufig ist und Ende 2018 ein neues Rekordtief von bundesweit 2,8 % erreicht hat. Die niedrigste Quote wurde für München konstatiert mit 0,2 %. Besonders in den Wachstumsregionen, den prosperierenden Schwarmstädten, sind die Leerstandsreserven aufgebraucht. In ländlich geprägten Schrumpfungregionen konnte jedoch ein Anstieg der Leerstände beobachtet werden.

Laut vdp-Index erhöhte sich der erzielte Preis für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland zwischen 2008 und 2019 um gut 50 %. In den A-Städten waren es sogar knapp 90 %.

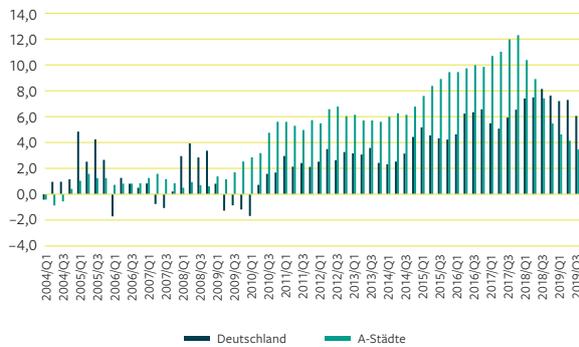
**INDEXIERTE ENTWICKLUNG DER PREISE FÜR SELBST GENUTZTES WOHN-EIGENTUM IN DEUTSCHLAND UND DEN A-STÄDTEN**



Quelle: vdp-Research (Index 2010 = 100)

Jedoch scheint bei den A-Städten mittlerweile ein Preisniveau erreicht worden zu sein, das keine großen Preissprünge mehr zulässt. Denn seit dem höchsten Wachstumswert von 12,3 % im vierten Quartal 2017 sind die Steigerungsraten kontinuierlich gesunken auf nunmehr 3,6 % im vierten Quartal 2019. Damit unterschreitet die Dynamik der A-Städte mittlerweile die gesamtdeutsche Entwicklung, die im vierten Quartal 2019 bei 6,6 % lag. Die stärkste Performance innerhalb der A-Städte zeigt Berlin mit einem durchschnittlichen Preisanstieg um 5,0 %, gefolgt von Frankfurt am Main (4,0 %).

**JÄHRLICHE PREISÄNDERUNG FÜR SELBST GENUTZTES  
WOHNEIGENTUM IN DEUTSCHLAND UND DEN A-STÄDTEN  
(ENTWICKLUNG GEGENÜBER DEM VORJAHRESQUARTAL IN %)**



Quelle: vdp-Research

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Entwicklung der Mietpreise bei Neuvermietung. Die starke Performance der A-Städte lässt zusehends nach und wurde 2019 vom gesamtdeutschen Preiswachstum übertroffen – 3,1 gegenüber 4,5 % Wachstum. Die Spitzenposition bei der Mietpreisentwicklung belegt die Domstadt Köln mit durchschnittlich 3,8 %, gefolgt von der Bundeshauptstadt Berlin mit 3,4 %.

Laut Iw-Wohnungsbedarfsmodell von 2019 werden in den Jahren 2019 und 2020 etwa 342.000 neue Wohnungen deutschlandweit benötigt. Zwar stieg die Bautätigkeit in den vergangenen Jahren stetig an, sie reichte jedoch nicht aus, um den gestiegenen Bedarf zu decken. Von 2016 bis 2018 wurden nur 83 % des Bedarfs gedeckt, in den A-Städten waren es sogar nur 71 %.

In den weiteren GATEWAY-Fokusstädten fällt der Abdeckungsgrad durch Neubau teilweise sogar noch niedriger aus als in den A-Städten. In Leipzig wurden zwischen 2016 und 2018 rund 1.900 Wohnungen p. a. fertiggestellt. Der Wohnungsbedarf besteht in Leipzig pro Jahr bis 2020 allerdings bei rund 4.200 Einheiten. Die Abdeckung des Neubauwohnungsbedarfs steht somit gerade einmal bei 45 % – das ist der schlechteste Wert im Bundesland Sachsen laut Iw Köln-Erhebung. In Augsburg, wo GATEWAY auf dem ehemaligen Osram-Areal ein gemischtes Stadtquartier entwickeln wird, liegt der Abdeckungsgrad von benötigten Wohnungen laut Iw Köln bei 69 %.

Im Zuge des knappen Angebots insbesondere an Ein- und Zweizimmerwohnungen und der sich verändernden Anforderungen an das Wohnen im Allgemeinen haben sich neue Wohnformen herausgebildet, die derzeit auf dem Weg aus ihrem Nischendasein sind. Zu den Konzepten gehören Serviced Apartments, Studentenapartments, Co-Living und Mikroapartments und sie variieren in der Ausstattung, dem Angebot der Services, der Aufenthaltsdauer und der ange-

sprochenen Zielgruppe. Allen Konzepten gemein ist, dass es sich um eine gewerbliche Form des Wohnens handelt. Laut Savills und C & W sind die Investitionen in dieses Segment in den vergangenen Jahren signifikant gestiegen – Pensionskassen, Staatsfonds, Versicherungen und institutionelle Investoren legen vermehrt Geld in Projekten des gewerblichen Wohnens an.

**2.2.5 WETTBEWERBSITUATION UND  
MARKTSTELLUNG DES KONZERNS**

Die Wettbewerbssituation in den einzelnen Märkten und Assetklassen, in denen GATEWAY aktiv ist, ist sehr vielfältig. So steht GATEWAY bei der Akquisition neuer Grundstücke für zukünftige Entwicklungsprojekte mitunter neben lokalen, mittelständischen Immobilienentwicklern ebenso in einem Wettbewerb – vor allem im Bereich Wohnentwicklung – mit städtischen und kommunalen Unternehmen sowie mit großen börsennotierten Immobilienkonzernen. In dieser letztgenannten Gruppe ist der Ausbau des Development-Geschäfts ein wahrnehmbarer Trend, so hat beispielsweise der DAX-Konzern Vonovia nach dem im Jahr 2018 vollzogenen Erwerb des Wohnungsentwicklers buwog im März 2020 auch noch die Übernahme des Hanauer Projektentwicklers Bien-Ries AG angekündigt. GATEWAY vergleicht sich in erster Linie allerdings nicht mit den großen börsennotierten Bestandshaltern, wie etwa auch Deutsche Wohnen oder LEG, die neben ihrem Bestandsgeschäft nun auch eigene Development-Segmente aufbauen und in erster Linie keine Tätigkeit im Bereich Büroentwicklung aufweisen, sondern mit börsennotierten deutschsprachigen Gesellschaften, die einen Development-Schwerpunkt aufweisen. Diese sind die im Börsensegment Scale notierte Conso AG mit einer Marktkapitalisierung zum Ende des Jahres 2019 von rund 1 Mrd. € und die im SDAX notierte Instone Real Estate Group AG mit einer Marktkapitalisierung von rund 816 Mio. € zum 31. Dezember 2019. Beide Gesellschaften haben einen starken Wohnfokus. Es folgen kleinere börsennotierte Projektentwicklungsgesellschaften wie die im regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Eyemaxx Real Estate AG, die einen stärkeren Fokus auf den Bereich der Büroimmobilienentwicklung legt, allerdings zum Jahresende 2019 nur eine Marktkapitalisierung von 54,6 Mio. € aufwies. Ebenso erwähnenswert ist die in Österreich notierte, aber stark in Deutschland vertretene und in der Büroentwicklung aktive ubm Development AG mit einer Marktkapitalisierung zum Jahresende 2019 von rund 350 Mio. €. GATEWAY liegt hier mit einer Marktkapitalisierung von mehr als 814 Mio. € zum 31. Dezember 2019 mit im Spitzenfeld der börsennotierten Developer und hat mit seiner stärkeren Gewichtung auf Büroimmobilien und Geschäftshäuser ein Alleinstellungsmerkmal. Nach Ausbruch der Coronavirus-Epidemie im März 2020 in Deutschland und der negativen Auswirkung dieser Krise auf die Aktienmärkte, waren unter den aufgezählten börsennotierten Development-Unternehmen starke Kursverluste und somit auch eine deutliche Reduktion der jeweiligen Marktkapitalisierung die Folge, während GATEWAY in dieser Krise Stabilität zeigte und zum XETRA-Schlusskurs am 26. März 2020 eine Marktkapitalisierung von rund 751 Mio. € ausweist.

## 2.3 GESCHÄFTSVERLAUF

Der Beginn des Geschäftsjahres stand nach der erfolgreichen Weichenstellung in 2018 und der Übernahme der Development Partner AG im Zeichen der intensiven Vorbereitungen zum Wechsel in den regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse (Prime Standard). GATEWAY und Development Partner sind zum heutigen GATEWAY-Konzern zusammengewachsen, einem führenden Entwickler von Gewerbeimmobilien und Wohnimmobilien in Deutschland. Dem ist eine erfolgreiche Kapitalerhöhung vorausgegangen. Am 10. April 2019 hat GATEWAY 16.895.939 neue Aktien aus der am 20. März 2019 bekanntgegebenen Kapitalerhöhung zu einem Platzierungspreis von 4,00 € je Aktie im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren platziert. Im Zuge dieser Transaktion konnte auch der Streubesitz signifikant erhöht werden. Das Gesamtemissionsvolumen der Kapitalerhöhung lag bei rund 180 Mio. €.

Das Jahr 2019 war geprägt von einem deutlichen Ausbau des Entwicklungsportfolios durch die Akquisition einer Reihe großer Grundstücksflächen für Development-Projekte. Dazu zählen unter anderem der IBM-Technologiecampus nahe Stuttgart (69.000 qm Grundstücksfläche), der Campus Park München, vier Büroentwicklungsprojekte in Berlin sowie der Erwerb des ehemaligen Osram-Produktionsstandortes in Augsburg, auf dem GATEWAY ein Stadtquartier auf einer Grundstücksfläche von mehr als 120.000 qm errichten will.

Zum erfolgreichen Geschäftsverlauf 2019 haben insbesondere die Verkäufe beigetragen, die GATEWAY im abgelaufenen Geschäftsjahr getätigt hat. Das Bestandsportfolio wurde deutlich reduziert und neben Einzelobjekten in Bochum, Siegen und Düsseldorf wurde auch ein großes, aus 21 Gewerbeimmobilien bestehendes Immobilienportfolio für zusammen 242 Mio. € an einen Spezialfonds deutscher Versorgungswerke verkauft. Darüber hinaus konnte GATEWAY diverse Development-Projekte erfolgreich veräußern. Dies betrifft drei Projekte in Köln, Frankfurt am Main und Wiesbaden und sämtliche Entwicklungsprojekte, die der Konzern nicht vollkonsolidiert, sondern nur nach der At-Equity-Methode bilanziert. Durch diese Maßnahmen hat GATEWAY seine Unternehmensstrategie – die Fokussierung auf Projektentwicklungen – erfolgreich umsetzen und das Portfolio deutlich optimieren können. Weitere Erfolge konnte das Unternehmen u. a. durch Forward Sales von zwei Development-Projekten in Köln und Düsseldorf erzielen, bei denen GATEWAY den Kaufpreis bereits während der Realisierungsphase ratenweise vereinnahmt wird.

## 2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### 2.4.1 ERTRAGSLAGE

Bei der Darstellung der Ertragslage beziehungsweise der periodenbezogenen Erfolgskennziffern ist zu beachten, dass der Vergleich mit den Vorjahreswerten insofern nur eingeschränkt aussagekräftig ist, als das Geschäftsjahr 2018 stark durch die im zweiten Halbjahr 2018 erfolgte Übernahme der Development Partner AG und die damit verbundene fundamentale Veränderung der Unternehmensstruktur geprägt war. Aufgrund des umgekehrten Unternehmenserwerbs (sogenannte „Reverse Acquisition“) zum 05. Oktober 2018 liegt wirtschaftlich eine Übernahme der GATEWAY durch die Development Partner AG vor, sodass die GATEWAY bilanziell als das erworbene Unternehmen und die Development Partner AG als die bilanzielle Erwerberin darzustellen ist. Daher beinhalten die Erfolgswerte für das Vergleichsjahr 2018 bis zum Erwerbszeitpunkt den Teilkonzern der Development Partner AG.

Im Geschäftsjahr 2019 erwirtschaftete der Konzern der Gateway Real Estate AG Umsatzerlöse von insgesamt 94,4 Mio. € (Vj. 18,6 Mio. €). Diese setzen sich vor allem aus den bisherigen Leistungen aus Forward Sales von zwei Developmentprojekten in Köln (rund 49 Mio. €) und Düsseldorf (rund 10 Mio. €) sowie Mieterlösen von rund 21 Mio. € zusammen. Zusätzlich der Bestandsveränderungen in Höhe von 221,5 Mio. € (Vj. 39,9 Mio. €), die sich im Wesentlichen durch die neu akquirierten Projektentwicklungen, aktivierte Bauleistungen sowie den Abgang durch die Forward Sales der beiden Projektentwicklungen in Köln und Düsseldorf zusammensetzen sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von 97,3 Mio. € (Vj. 24,0 Mio. €), in denen sich vor allem die Verkaufserlöse von veräußerten Projekten sowie aus dem Verkauf von At-Equity-Beteiligungen widerspiegeln, ergab sich eine Gesamtleistung von 413,2 Mio. € (Vj. 82,4 Mio. €). Im Vergleich zu 2018 ergibt sich die gesteigerte Gesamtleistung aus den gesteigerten Verkaufsaktivitäten von GATEWAY in 2019, welche sich über alle Positionen der Gesamtleistung widerspiegeln.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtsjahr mit 247,6 Mio. € gegenüber dem Vorjahr deutlich um 228,5 Mio. € gesteigert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (25,4 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (209,5 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (12,7 Mio. €). Der gesteigerte Materialaufwand lässt vor allem auf das erhöhte Ankaufsvolumen und den gestiegenen Projektumfang in 2019 zurückzuführen. Der Personalaufwand stieg bedingt durch die Übernahme der Development Partner AG als Reverse Acquisition und die im Jahresdurchschnitt höhere Beschäftigtenzahl von 6,3 Mio. € im Vorjahr auf 9,6 Mio. €, wobei GATEWAY im Vorjahr erst ab 05. Oktober 2018 in die Betrachtung ein-

bezogen wurde. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien betrug 20,6 Mio. € und basiert auf einer externen Bewertung aller Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2019 sowie den unterjährigen Fair-Value-Anpassungen im Zuge von Verkäufen. Sonstige betriebliche Aufwendungen beliefen sich auf 27,0 Mio. € und waren vor allem auf gestiegene Rechts- und Beratungskosten sowie Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten zurückzuführen, die u. a. durch den erfolgten Börsengang angefallen sind. Weiters sind in dieser Position Vermittlungsprovisionen und Aufwendungen für stille Gesellschafter erfasst. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY 2019 ein Betriebsergebnis in Höhe von 149,0 Mio. € (Vj. 56,9 Mio. €).

Das Finanzergebnis des Berichtsjahres betrug -17,2 Mio. € (Vj. -15,2 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von -29,6 Mio. € (Vj. -32,2 Mio. €), die im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte sowie der Bestandsimmobilien resultieren. Dabei ist der Rückgang der Zinsaufwendungen maßgeblich durch die Refinanzierung und die Ablöse höher verzinslicher Darlehen bedingt. Den Zinsaufwendungen stehen Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen in Höhe von 9,9 Mio. € (Vj. 16,3 Mio. €) sowie Zinserträge in Höhe von 2,5 Mio. € (Vj. 0,7 Mio. €) gegenüber. Die Zunahme der Zinserträge in 2019 resultiert vor allem aus der Fair-Value-Darlehensbewertung. Das gegenüber dem Vorjahr um 6,4 Mio. € niedrigere Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ist auf den planmäßigen Abbau der At-Equity-Beteiligungen zurückzuführen.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag bei 131,8 Mio. € (Vj. 41,7 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 4,8 Mio. € (Vj. 8,4 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für das Gesamtjahr in Höhe von 127,0 Mio. € (Vj. 33,3 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,69 € (unverwässert, Vj. 0,22 €) beziehungsweise 0,69 € (verwässert, Vj. 0,22 €). Das EBIT adjusted betrug 158,9 Mio. € (Vj. 73,3 Mio. €).

#### 2.4.2 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenswerte des GATEWAY-Konzerns summierten sich zum 31. Dezember 2019 auf insgesamt rund 1.040,0 Mio. €. Das entspricht einer Zunahme um 30,2 % gegenüber dem Bilanzstichtag des vorherigen Geschäftsjahres (798,6 Mio. €). Dabei lag die Summe der langfristigen Vermögenswerte mit 78,6 Mio. € deutlich unter dem Wert zum Jahresende (31. Dezember 2018: 328,6 Mio. €), was im Wesentlichen auf die planmäßige Veräußerung von 24 Gewerbe-Bestandsimmobilien zurückzuführen ist. Die Summe der kurzfristigen Vermögenswerte lag demgegenüber mit 961,4 Mio. € deutlich höher als zum Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2018: 470,0 Mio. €). Diese Veränderungen sind im Wesentlichen auf die Abnahme der Renditeimmobilien sowie auf die Zunahme der Vorräte zurückzuführen, worin sich die strategische Ausrichtung des Konzerns und dessen Fokussierung auf die Immobilienprojektentwicklung widerspiegeln.

Der Wert der vom Konzern gehaltenen Renditeimmobilien betrug zum Berichtsstichtag noch 8,3 Mio. €, nachdem er zum 31. Dezember 2018 noch bei 238,2 Mio. € gelegen hatte und spiegelt die planmäßige Veräußerung der Bestandsimmobilien wider.

Der Buchwert der Vorräte, der zum 31. Dezember 2018 noch 342,7 Mio. € betragen hatte, stieg deutlich auf 581,6 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf die vom Konzern betriebenen verstärkten Projektentwicklungsaktivitäten von Immobilien zurückzuführen.

Der Bestand an liquiden Mitteln lag zum 31. Dezember 2019 bei 216,0 Mio. €, wobei der starke Anstieg gegenüber dem Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2018: 73,9 Mio. €) im Wesentlichen auf die vereinnahmten Verkaufserlöse aus der Veräußerung von Bestandsimmobilien und Projektentwicklungen zurückzuführen ist sowie auf die im April erfolgte Kapitalerhöhung.

Die langfristigen Schulden des Konzerns lagen zum Berichtsstichtag bei 361,5 Mio. € (31. Dezember 2018: 421,9 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 343,4 Mio. € (31. Dezember 2018: 398,4 Mio. €) entfiel. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr erklärt sich insbesondere durch die Rückführung von höherverzinslichen Darlehen sowie daneben auch durch die Verringerung von Restlaufzeiten. Einen gegenläufigen Effekt hatte der Abruf der 5. Tranche der Anleihe in Höhe von 40 Mio. €.

Die kurzfristigen Schulden betrugen zum 31. Dezember 2019 insgesamt 352,5 Mio. € (31. Dezember 2018: 228,3 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 272,6 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2018: 191,7 Mio. €), deren Zunahme im Wesentlichen auf die Abnahme von Restlaufzeiten bestehender Darlehen auf weniger als ein Jahr zurückzuführen ist. 60,2 Mio. € waren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die zum überwiegenden Teil im Zusammenhang mit den Projektentwicklungen des Konzerns angefallen sind.

Die Veränderungen der Passivseite gegenüber dem Vorjahr spiegeln die im Zuge der strategischen Ausrichtung getroffene Entscheidung des Konzerns wider, seine Bestände an Renditeimmobilien derzeit zu reduzieren und sich auf das Projektentwicklungsgeschäft zu konzentrieren.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2019 auf 326,0 Mio. € (31. Dezember 2018: 148,4 Mio. €). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die im ersten Halbjahr 2019 durchgeführte Kapitalerhöhung und das positive Konzernergebnis zurückzuführen. Damit einhergehend erhöhte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns deutlich von 18,6 % zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 31,3 %.

### 2.4.3 FINANZLAGE

Die im Geschäftsjahr 2019 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einer deutlichen Zunahme der Zahlungsmittel zum 31. Dezember 2019, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus Investitionstätigkeit und Finanzierungstätigkeit.

#### VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-216.205	-64.491
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	126.903	38.015
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	239.426	87.487
<b>Nettozunahme/Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>150.124</b>	<b>61.011</b>
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	-8.010	-1.584
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 1. Januar	73.931	14.504
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember	216.045	73.931

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich um 151,7 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr und betrug im Geschäftsjahr 2019 -216,2 Mio. €. Zu einem Großteil resultiert die Entwicklung aus der Ausweitung des Vorratsvermögens um -106,0 Mio. €, was durch die Fokussierung auf die Entwicklung von Immobilien und dem damit zusammenhängenden Kauf mehrerer Entwicklungsprojekte begründet ist.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 126,9 Mio. € beinhaltet im Wesentlichen die erhaltenen Kaufpreiszahlungen von veräußerten Immobilien von 110,7 Mio. €. Gegenläufig wirkten hier u.a. Auszahlungen für Investitionen in Immobilien von -6,6 Mio. €.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 239,4 Mio. € beinhaltet im Wesentlichen den Liquiditätszufluss aus der erfolgreichen Kapitalerhöhung im abgelaufenen Geschäftsjahr von 67,9 Mio. € sowie der Aufnahme von Krediten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien oder der Finanzierung der Entwicklungsprojekte in Höhe von insgesamt 342,8 Mio. €. Gegenläufig dazu waren Liquiditätsabgänge durch Tilgung von Anleihen, Krediten und Leasingverbindlichkeiten von -149,7 Mio. € sowie der Dividendenausstattung an die Aktionäre von -18,7 Mio. €.

Die Nettozunahme betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows in 2019 insgesamt 150,1 Mio. € und die konsolidierungs-kreisbedingten Veränderungen -8,0 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel um 142,1 Mio. € auf 216,0 Mio. € zum 31. Dezember 2019 anstiegen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2018 hatten die liquiden Mittel 73,9 Mio. € betragen.

Die Finanzverbindlichkeiten betragen zum Jahresende 616,0 Mio. € und 44 % der Finanzverbindlichkeiten waren kurzfristig mit einer Restlaufzeit bis 12 Monate.

Die Darlehen sind überwiegend (rund 64 %) fest verzinslich mit einem Zinssatz zwischen 2,0 % und 20,0 % und gegenwärtig bestehen keine Finanzverbindlichkeiten in fremder Währung. Zum Stichtag bestehen auch keine Zinssatzswaps oder andere eigenständige derivative Finanzinstrumente.

Die GATEWAY war 2019 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2019 betrug die freie Liquidität 206,2 Mio. €. Darüber hinaus stehen nicht in Anspruch genommene Bankkredit- und Avallinien in Höhe von 191,2 Mio. € zur Verfügung.

### 3. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

#### 3.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Die Gateway Real Estate AG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit einer Reihe von allgemeinen und spezifischen Risiken ausgesetzt, die die Umsetzung ihrer Strategie erschweren und die Erreichung der Unternehmensziele gefährden können.

Diese Risiken ergeben sich zum großen Teil aus möglichen Veränderungen der gesellschaftlichen, politischen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen. Veränderungen bieten im Kontext des Risiko- und Chancenmanagements aber auch die Chance zur Identifizierung neuer Geschäftsmöglichkeiten und die Möglichkeit weiterer wirtschaftlicher Erfolge.

Um Risiken frühzeitig identifizieren, überwachen und beurteilen zu können, hat die Gateway Real Estate AG ihr internes Risikomanagementsystem ausgebaut, sodass dieses den Veränderungen der Konzernstruktur und der Neuausrichtung des Geschäftsmodells nach der Übernahme der Development Partner AG in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres 2018 Rechnung trägt und den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) und des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) entspricht. Seit dem Jahreswechsel 2019/2020 erfüllt es zudem die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex mit Ausnahme der in der Entsprechenserklärung genannten Punkte:

<https://gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/>

Unter Risikomanagement bezogen auf das Unternehmen, wird ein systematischer, wertorientierter bzw. erfolgsorientierter Ansatz zur Analyse und zum Umgang mit Risiken und Chancen verstanden. Das unternehmensweite Risikomanagement der Gateway Real Estate AG ist in Anlehnung an das coso Rahmenwerk (Enterprise Risk Management – Integrating with Strategy and Performance) aufgebaut. Das Referenzmodell gliedert sich in die folgenden fünf Komponenten:

- Governance und Kultur,
- Strategie und Zielsetzung,
- Durchführung,
- Überprüfung,
- Information, Kommunikation und Berichterstattung.

Das Risikomanagementsystem sieht eine fortlaufende Bewertung und Analyse aller für GATEWAY relevanten Risiken und Chancen vor, um auf potenziell gefährdende Risiken frühzeitig und angemessen reagieren und sich bietende Chancen optimal nutzen zu können.

Im Rahmen der Risikoklassifizierung unterscheidet GATEWAY folgende Kategorien:

Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit	Klassifizierung der Eintrittswahrscheinlichkeit	Eintrittswahrscheinlichkeit (prozentual, innerhalb eines Budgetjahres)
1	unwahrscheinlich	0–30 %
2	möglich	31–50 %
3	wahrscheinlich	51–70 %
4	nahezu sicher	71–90 %
5	sicher	91–100 %

Bewertung der Auswirkung	Klassifizierung der Auswirkung	Anteil am EBIT adjusted	Gerundete Auswirkung in Tsd. € (bei 150 Mio. € adj.)
1	nicht wesentlich	0,0–0,001 %	0–150
2	gering	0,001–0,05 %	150–750
3	mittel	0,05–1 %	750–1.500
4	hoch	1–3 %	1.500–4.500
5	sehr hoch	3 %–	4.500–

Für detailliertere Ausführungen verweisen wir auf den Abschnitt „Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess“.

#### 3.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN

Die Risiken, denen die Gateway Real Estate AG bei ihren geschäftlichen Aktivitäten ausgesetzt ist, lassen sich teils dem Bereich allgemeinwirtschaftlicher und konjunktureller Entwicklungen und teils branchenspezifischen Entwicklungen innerhalb der Immobilienwirtschaft zuordnen. Derartige Risiken können durch das Unternehmen selbst nicht beeinflusst werden und sind vielmehr auf politische und wirtschaftliche Entwicklungen im globalen und nationalen Rahmen zurückzuführen, die Auswirkungen auf wichtige Einflussfaktoren für den Geschäftserfolg der GATEWAY haben könnten. Zu diesen Einflussfaktoren zählen beispielsweise die Entwicklung der Inflation, der Zinsen, des Einkommens und der Kaufkraft der Bevölkerung sowie Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage an den für GATEWAY relevanten Immobilienmärkten.

Im Folgenden werden einzelne Risiken dargestellt, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns der Gateway Real Estate AG auswirken können, wobei zwischen immobilien-spezifischen und unternehmensspezifischen Risiken differenziert wird. Die Beurteilungen der Eintrittswahrscheinlichkeiten sowie der finanziellen Auswirkungen werden anhand der Klassifizierungen aus der dargestellten Matrix

(„Risikoklassifizierung“) vorgenommen. Bei der Bewertung des finanziellen Risikos und den dahinter liegenden potenziellen Schadenshöhen geht GATEWAY, wenn nicht anders beschrieben, immer von einer potenziellen Netto-Schadenshöhe aus, die eine von GATEWAY definierte Gegenmaßnahme und ihre Effekte bereits in die Berechnung einbezieht.

### 3.2.1 IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

#### Transaktionsrisiko

Für die GATEWAY als deutschlandweit tätigen Entwickler von Gewerbe- und Wohnimmobilien mit Fokussierung auf die Top-7-Standorte und ausgewählte wachstumsstarke Regionen sind die Akquisition neuer Baugrundstücke und Entwicklungsprojekte sowie die Veräußerung abgeschlossener Projekte integrale Bestandteile der Geschäftstätigkeit. Durch Verkauf von Entwicklungsprojekten generiert die Gesellschaft den wesentlichen Teil ihrer Gesamtleistung. Kommen geplante Verkaufstransaktionen nicht zustande, können daraus für die Gesellschaft einerseits zusätzliche Bewirtschaftungs- und Vermarktungskosten sowie nicht geplante Folgekosten und andererseits Ausfälle geplanter Erträge resultieren. Im Falle des Nichtzustandekommens geplanter Ankäufe von Baugrundstücken oder Entwicklungsprojekten kann sich zudem das Ertragspotenzial der Gesellschaft reduzieren.

Im Zusammenhang mit Kaufverträgen können Risiken entstehen, wenn vertragliche Verpflichtungen nicht eingehalten werden oder es zu Forderungsausfällen kommt, die wiederum Kosten für die Rückabwicklung der betreffenden Verträge sowie Zinsschäden aufgrund verspäteter Liquiditätszugänge nach sich ziehen können. Zudem können beim Ankauf von Baugrundstücken oder Entwicklungsprojekten Risiken auftreten, wenn verdeckte Mängel der erworbenen Objekte vor dem Erwerb nicht erkannt wurden und dadurch Mehraufwendungen entstehen oder wenn der Ankauf nicht zustande kommt und das Unternehmen die bis dahin während des Ankaufprozesses entstandenen Kosten zu tragen hat.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Corona-Pandemie ist es möglich, dass sich geplante Transaktionen verzögern oder nicht in der vorgesehenen Weise abgewickelt werden können. Hierdurch kann es dazu kommen, dass geplante Erträge entfallen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt als erwartet realisiert werden können.

Um Transaktionsrisiken zu vermeiden beziehungsweise zu minimieren, hat GATEWAY interne Regeln für die Durchführung von Due-Diligence-Prüfungen im Zuge von Immobilienakquisitionen sowie detaillierte Ankaufrkriterien festgelegt und wird von einem erfahrenen Management geleitet. Bezüglich der Transaktionsrisiken geht der Vorstand derzeit allgemein von einer unwahrscheinlichen und bezüglich der Corona-Thematik von einer möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Sollten sich die entsprechenden Risiken manifestieren, würde dies zu nicht wesentlichen bis geringen finanziellen Auswirkungen für den Konzern führen.

#### Mietausfallrisiko

Das Mietausfallrisiko besteht darin, dass die tatsächlichen Mieteinnahmen geringer sind als die vertraglich vereinbarten Mieten. GATEWAY versucht das Mietausfallrisiko durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner zu minimieren. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z. B. Kauti- onen oder Bürgschaften genutzt. Möglichen Forderungsausfällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanagementprozess entgegengewirkt. Der Vorstand geht bezüglich des Mietausfallrisikos von einer möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit aus und rechnet für den Fall des Eintritts mit geringen finanziellen Auswirkungen.

#### Vermietungsrisiko

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass nicht oder zu einem nicht angemessenen Preis vermietet bzw. nachvermietet werden kann. Mietpreise unterliegen konjunkturellen Schwankungen und Marktzyklen, die sich zum einen auf die Nachfrage nach Mietflächen sowie zum anderen auf das Niveau der Marktmieten auswirken. Dies kann zu einem Rückgang der Vermietungsquote und damit zu einer Verminderung der Mieterlöse führen. Der Vorstand der GATEWAY sieht für das aktuelle Vermietungsportfolio des Konzerns in Bezug auf das Vermietungsrisiko eine unwahrscheinliche Eintrittswahrscheinlichkeit. Vor dem Hintergrund der aktuellen Corona-Pandemie ist es möglich, dass sich geplante Transaktionen verzögern oder nicht in der vorgesehenen Weise abgewickelt werden können. Hierdurch kann es dazu kommen, dass geplante Erträge entfallen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt als erwartet realisiert werden können. Bezüglich des Mietausfallrisikos geht der Vorstand von einer unwahrscheinlichen Eintrittswahrscheinlichkeit aus und rechnet für den Fall des Eintritts mit geringen finanziellen Auswirkungen.

#### Umwelt- und Altlastenrisiko

Im Rahmen des Erwerbs von Liegenschaften ist der Konzern Risiken ausgesetzt, die darin bestehen, dass auf der Grundlage geltender gesetzlicher Regelungen Aufwendungen zur Abwendung von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung entstehen, wenn Altlasten beim Erwerb der Liegenschaften nicht oder nicht hinreichend bekannt waren oder wenn es im Rahmen von Projektentwicklungen zu unvorhergesehenen Beeinträchtigungen der Umwelt oder potenziellen Gefährdungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung kommt.

Sollten sich ein Umwelt- oder Altlastenrisiko manifestieren, kann dies erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GATEWAY haben. Die bei den Projektentwicklungen und erworbenen Liegenschaften von GATEWAY von externen Sachverständigen durchgeführten intensiven Prüfungen auf Kontamination und andere Gefahren weisen aktuell auf einen unwahrscheinlichen Eintritt von Umwelt- und Altlastenrisiken hin. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird bei einem mittleren finanziellen Risiko daher durch den Vorstand als unwahrscheinlich eingeschätzt.

### Projektentwicklungsrisiko

Im Zusammenhang mit den von GATEWAY realisierten Projektentwicklungen ergibt sich eine Reihe von spezifischen Risiken. Diese bestehen zum einen darin, dass der Konzern bei der Realisierung seiner Projekte auf externe Lieferanten, Dienstleister und sonstige Vertragspartner angewiesen ist. Infolge einer starken Nachfrage nach Bauleistungen kann es zu einer Verknappung der entsprechenden Kapazitäten kommen mit der Folge, dass Planungs- oder Bauleistungen nicht planmäßig erbracht werden können. Zum anderen kann es bei den erforderlichen Genehmigungsverfahren zu Verzögerungen, Auflagen oder gar zur Versagung der notwendigen Genehmigung kommen, was die Realisierung eines Projekts verzögern oder infrage stellen und zusätzliche Kosten bis hin zum Ausfall der geplanten Erträge aus dem Projekt verursachen kann. Darüber hinaus kann es während der Realisierung eines Projektes zu Verzögerungen des Baubeginns oder der Fertigstellung sowie zu Baukostensteigerungen kommen, die sich nicht über den Veräußerungspreis kompensieren lassen.

Projektentwicklungsrisiken können eine hohe Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des GATEWAY-Konzerns haben. Vor diesem Hintergrund führt GATEWAY im Zusammenhang mit der Kalkulation und dem Controlling der Projekte regelmäßig Sensitivitätsanalysen durch, in denen die Auswirkungen möglicher Baukostensteigerungen untersucht und geeignete Gegenmaßnahmen zur Kompensation geprüft werden. Beim Ankauf werden alle Projektentwicklungen grundsätzlich einzeln bewertet und analysiert. Der Vorstand wird in die Kosten- und Terminkontrolle jeder einzelnen Projektentwicklung über den gesamten Projektzeitraum eng eingebunden. Auf Basis dieser engmaschigen Prüfung sieht der Vorstand beim aktuellen Projektportfolio von GATEWAY nur ein mögliches Projektentwicklungsrisiko sowie geringe finanzielle Auswirkungen.

## 3.2.2 UNTERNEHMENSPEZIFISCHE RISIKEN

### Finanzierungsrisiko

Beim Ankauf von neuen Baugrundstücken und bei der Realisierung von Projektentwicklungen setzt GATEWAY in branchenüblicher Weise und in signifikanten Volumina Fremdkapital ein. Die Verfügbarkeit von Fremdkapital und die Konditionen, zu denen dieses aufgenommen werden kann, hängen in starkem Maße von der Entwicklung des Kapitalmarktumfeldes, insbesondere von der Entwicklung des Zinsniveaus, aber auch von der Situation im Bankensektor und dessen regulatorischen Vorgaben ab.

Darüber hinaus können im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungen Risiken auftreten, wenn in Finanzierungsverträgen festgeschriebene Vereinbarungen nicht eingehalten werden können.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Corona-Pandemie wäre es zudem möglich, dass Banken und andere Finanzierungspartner aufgrund von internen Risikoeubewertungen und Anpassungen ihrer Finanzierungs politik länger als bisher be-

nötigen, um Finanzierungsanfragen zu prüfen und darüber zu entscheiden. Dies könnte zu einer Verzögerung von Grundstücksankäufen oder Fertigstellungen von Projekten führen, für die die betreffenden Fremdkapitalmittel eingesetzt werden sollen. Für den Fall, dass es aufgrund der Corona-Pandemie zu einer länger anhaltenden Rezession mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Finanzbranche kommt, wären auch Ausfälle von Banken oder anderen Finanzierungspartnern möglich.

Finanzierungsrisiken können sehr hohe Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des GATEWAY-Konzerns und im Extremfall sehr große finanzielle Auswirkungen haben.

GATEWAY begegnet diesen Risiken mit einer Fortführung der Diversifizierung seiner Finanzierungsinstrumente und -quellen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit von Finanzierungsrisiken wird vom Vorstand derzeit als unwahrscheinlich eingeschätzt und er sieht unter Berücksichtigung der von GATEWAY gesetzten Maßnahmen keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.

### Liquiditätsrisiko

Können Zahlungsverpflichtungen des Unternehmens mangels Liquidität nicht termingerecht erfüllt werden, so kann dies sehr hohe negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und auf die wirtschaftliche Situation des Unternehmens haben. Die Überwachung der Liquiditätsentwicklung und die Liquiditätssteuerung stehen daher im Rahmen der gesamten Unternehmenssteuerung besonders im Fokus. Auf der Grundlage dieser kontinuierlichen Überwachung und Steuerung der Liquiditätssituation sieht der Vorstand gegenwärtig Liquiditätsrisiken als unwahrscheinlich an und bewertet die finanziellen Auswirkungen als nicht wesentlich.

### Steuerrisiko

Steuerliche Risiken können zum einen daraus resultieren, dass steuerlich relevante Sachverhalte unberücksichtigt geblieben oder fehlerhafte Steuerunterlagen eingereicht worden sind, zum anderen können sie das Ergebnis von Änderungen in der Steuergesetzgebung sein. Daraus können sich für die Gesellschaft höhere Steuerbelastungen und damit zusätzliche Liquiditätsabflüsse ergeben. Zudem können veränderte steuerliche Rahmenbedingungen für das Unternehmen oder für dessen potenzielle Kunden dazu führen, dass das operative Geschäft der Gesellschaft erschwert wird oder weniger wirtschaftlich ist.

Zur Steuerung der entsprechenden Risiken analysiert das Management regelmäßig in Abstimmung mit den steuerlichen Beratern des Konzerns die aktuelle steuerliche Situation und mögliche Szenarien für die kurz- bis mittelfristige Entwicklung. Die Eintrittswahrscheinlichkeit von Steuerrisiken wird vom Vorstand aktuell als unwahrscheinlich bewertet; im Falle ihres Eintretens könnten derartige Risiken geringe bis mittlere finanzielle Auswirkungen auf den Konzern haben.

### Gesetzgebungsrisiko

Die Geschäftstätigkeit von GATEWAY wird durch Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen und relevanter Vorschriften beeinflusst. Dies betrifft insbesondere das Baurecht und das Bauplanungsrecht, aber auch rechtliche Vorschriften für andere, damit mehr oder weniger eng zusammenhängende Bereiche wie beispielsweise den Brandschutz oder den Umweltschutz. Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in diesen Bereichen können für den GATEWAY-Konzern zu höheren Aufwendungen oder geringeren Erträgen führen. In diesem Fall rechnet der Vorstand mit mittleren Auswirkungen auf die finanzielle Situation des Konzerns, die Eintrittswahrscheinlichkeit wird jedoch derzeit als unwahrscheinlich bewertet.

Ein spezifisches Gesetzgebungsrisiko besteht aktuell in Berlin, wo das Abgeordnetenhaus nach einer breiten öffentlichen Debatte um bezahlbares Wohnen und steigende Mieten ein durch den Rot-Rot-Grünen Senat initiiertes Berliner Mietengesetz verabschiedet hat, das eine Deckelung der Mieten und somit einen Mieterhöhungstopp für fünf Jahre vorsieht. Der Wohnungsneubau ist bislang von dem „Berliner Mietendeckel“ ausgenommen. Die soziodemografischen Entwicklungen, die starke Wachstumsdynamik und der anhaltende Flächenbedarf bei zu geringer Neubauleistung und geringen Leerstandszahlen im Bestand (siehe Marktkapitel) geben dem GATEWAY-Vorstand aktuellen keinen Anlass, seine Investitionsentscheidungen in Berlin zu überdenken. Im Gegensatz zur Entwicklung von Gewerbeimmobilien nimmt der Anteil von Wohnprojekten in Berlin innerhalb des GATEWAY-Projektportfolios auch keine signifikante Rolle ein, sodass der Vorstand durch die Entwicklungen in Berlin ein unwahrscheinliches Risiko für seine Geschäftstätigkeit sieht und dementsprechend mit nicht wesentlichen finanziellen Auswirkungen rechnet.

### Personalrisiko

Der wirtschaftliche Erfolg von GATEWAY hängt in starkem Maße von der Verfügbarkeit einer ausreichenden Zahl entsprechend qualifizierter Fach- und Führungskräfte ab. Es besteht insofern das Risiko, dass Unternehmensziele nicht erreicht werden können, wenn Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter für längere Zeit krankheitsbedingt ausfallen oder das Unternehmen verlassen beziehungsweise nicht in ausreichendem Maße Nachwuchskräfte gewonnen und freie Stellen neu besetzt werden können.

Die Ausbreitung und Folgen des neuartigen Coronavirus (Covid-19) haben dazu geführt, dass viele Unternehmen auch in Deutschland Dienstreisen einschränken und ihren Mitarbeitern die Arbeit im Homeoffice empfehlen, um einer weiteren Verbreitung des Virus vorzubeugen. Bei nachgewiesenen Erkrankungen von Mitarbeitern gibt es bereits Fälle, wo über die Belegschaft ganzer Abteilungen oder sogar ganzer Unternehmen häusliche Quarantäne angeordnet wurde. GATEWAY wäre für einen derartigen Ernstfall gut gerüstet. Die Mitarbeiter von GATEWAY verfügen über Diensthandys und Laptops und das Unternehmen hat eine moderne Arbeitsinfrastruktur ein-

gerichtet (z. B. Videokonferenz-Software), die einem Großteil der Belegschaft eine Arbeit im Homeoffice auch kurzfristig ermöglicht. Sollte es in größerem Umfang zu krankheitsbedingten Ausfällen durch das Corona-Virus kommen, könnte dies jedoch auch zur Verzögerung in der Akquisitionstätigkeit sowie bei der Realisierung laufender Projektentwicklungen führen. Insgesamt geht der Vorstand vor diesem Hintergrund von einer möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit und geringen finanziellen Auswirkungen eventueller Personalrisiken für den Konzern aus.

### Prozessrisiko

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass GATEWAY im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit rechtliche Auseinandersetzungen zu führen hat. Dadurch können zusätzliche Aufwendungen für Rechtsberatung, Gerichtskosten oder Vergleiche anfallen. GATEWAY hat gegenwärtig keine anhängigen Rechtsstreitigkeiten von wesentlicher Bedeutung. Der Vorstand sieht derzeit nur eine unwahrscheinliche Eintrittswahrscheinlichkeit von Prozessrisiken, die im Falle ihrer Manifestation insgesamt geringe finanzielle Auswirkungen haben dürften.

### Imagerisiko

Bei ihren geschäftlichen Aktivitäten ist die GATEWAY mit Erwartungen und Anforderungen unterschiedlicher Anspruchsgruppen konfrontiert. In diesem Zusammenhang kann es dazu kommen, dass der Konzern in Medien oder in der Öffentlichkeit in einer Weise negativ dargestellt wird, die sein Image schädigen und seine geschäftlichen Aktivitäten negativ beeinflussen könnten. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Imagerisikos wird derzeit als möglich bewertet; die möglichen finanziellen Auswirkungen werden insgesamt als nicht wesentlich bewertet.

### IT-Risiko

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit und der Unternehmenssteuerung von GATEWAY spielen die Nutzung von IT-Systemen und die Verarbeitung von Daten eine zentrale Rolle. Es besteht das Risiko, dass durch Anwendungsfehler oder externe Einwirkungen Datenbestände beschädigt werden oder verloren gehen und IT-Systeme nicht in der vorgesehenen Weise nutzbar sind. Die potenzielle Schadenshöhe des Risikos vor Durchführung von Maßnahmen wird als sehr hoch, der Eintritt dessen jedoch als unwahrscheinlich eingestuft. Durch ein jährlich stattfindendes IT Audit werden Soll-Ist-Vergleiche vorgenommen und spezifische Maßnahmen abgeleitet, sodass nach Maßnahmen von einer nicht wesentlichen Schadenshöhe ausgegangen wird.

### 3.2.3 GESAMTEINSCHÄTZUNG DER RISIKOLAGE

Der Vorstand der GATEWAY sieht derzeit keine den Bestand des Unternehmens oder seine Geschäftstätigkeit wesentlich gefährdenden Einflüsse aus den vorgenannten Risiken oder aus deren Gesamtheit und schätzt die Risikolage im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr jedoch vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und deren aktuell noch nicht absehbaren Auswirkungen als leicht erhöht ein.

### 3.2.4 CHANCENBERICHT

GATEWAY ist einer der überregional aktiven Entwickler von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland und fokussiert sich bei ihrer Geschäftstätigkeit bundesweit auf die Top-7-Standorte und wachstumsstarke Regionen mit starker Nachfrage nach hochwertigen Immobilien. Die parallelen Aktivitäten in den beiden Immobilien-Assetklassen Gewerbe und Wohnen sowie die regionale Präsenz an unterschiedlichen Standorten innerhalb Deutschlands bieten die Chance, auf Nachfrageveränderungen an bestimmten Standorten und zyklische Marktentwicklungen innerhalb einzelner Assetklassen flexibler zu reagieren als dies bei einer stärkeren regionalen Konzentration oder bei einer Beschränkung auf eine einzelne Assetklasse möglich wäre.

Die starke soziodemografische und wirtschaftliche Wachstumsdynamik der Top-7-Städte Deutschlands ergibt die Chance, dass die Nachfrage nach den Immobilientypen, die GATEWAY in diesen Städten entwickelt, weiter ansteigt. Die sieben größten Städte Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf) weisen nach Angaben ihrer jeweiligen Statistikämter mit einem Wachstum von 6,1% oder etwa 620.000 Personen bis zum Jahr 2030 deutlich höhere Wachstumsprognosen als der Bundesdurchschnitt auf. Auch der Beschäftigungszuwachs liegt in den Top-7-Städten deutlich über dem Bundesdurchschnitt (nähere Ausführungen dazu im Marktkapitel).

Bei der Akquisition neuer Grundstücke und bei der Vermarktung seiner Projektentwicklungen profitiert der Konzern von den Chancen, die sich aus dem guten Marktzugang ergeben, der auf dem umfangreichen Netzwerk, der Marktkennntnis und der langjährigen Erfahrung seines Managements und seiner Fach- und Führungskräfte beruht. Dies gilt auch für die marktgerechte Konzeption und Realisierung der einzelnen Projekte und deren Zuschnitt auf die Angebots- und Nachfragesituation in den jeweiligen lokalen Märkten.

Als Projektentwickler bietet sich GATEWAY im aktuellen Marktumfeld die Chance, im Gegensatz zu Unternehmen mit größeren Bestandsportfolios nicht von restriktiven Regelungen am Mietwohnungsmarkt wie dem Berliner Mietendeckel betroffen zu sein, da der Wohnungsneubau davon ausgenommen ist. Im Finanzierungsbereich ergeben sich darüber hinaus Chancen durch die sich zuletzt abzeichnende weitere Verlängerung der Niedrigzinsphase, die weiterhin sehr günstige Fremdfinanzierungsmöglichkeiten erwarten lässt. Als börsennotiertem Unternehmen bieten sich GATEWAY darüber hinaus Chancen zur Eigen- und/oder Fremdkapitalfinanzierung über den Kapitalmarkt. Dabei kann insbesondere durch die weitere Stärkung der Eigenkapitalbasis im Wege von Kapitalerhöhungen eine bessere Bonität im Vergleich zu jenen Unternehmen erreicht werden, denen diese Möglichkeit mangels Börsennotierung nicht zur Verfügung steht. Dies wiederum erleichtert den Zugang zu Fremdkapitalfinanzierungen beziehungsweise erlaubt es, diese zu günstigeren Konditionen aufzunehmen.

## 4. PROGNOSEBERICHT

### 4.1 ZIELERREICHUNG 2019

Im Halbjahresbericht 2019 ging der Vorstand von einer deutlichen Steigerung des EBIT adjusted im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 aus. In einer „Corporate News“-Meldung vom 26. September 2019 konkretisierte der Vorstand diesen Forecast und ging für das Jahr 2019 von einem EBIT adjusted von mehr als 130 Mio. € und einen Gewinn vor Steuern (EBIT) zwischen 105 Mio. € und 110 Mio. € aus. Mit einem EBIT adjusted von 158,9 Mio. € und einem EBT von 131,8 Mio. € konnte GATEWAY seine aufgestellte Prognose erfüllen bzw. in Bezug auf den Gewinn vor Steuern sogar übererfüllen.

### 4.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2020

#### 4.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Während das Jahr 2019 besonders stark durch geopolitische Unwägbarkeiten wie dem Handelskonflikt zwischen den USA und China geprägt war, hatte sich die Lage zu Beginn des Jahres 2020 zunächst stabilisiert. So besiegelten die beiden Weltmächte USA und China Mitte Januar 2020 ein erstes Handelsabkommen. Als weiterer Unsicherheitsfaktor blieb jedoch der Brexit bestehen. Laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Energie sollte das Bruttoinlandsprodukt 2020 um 1,1% zulegen und damit stärker als im Vorjahr.

Mit der Verbreitung des Coronavirus wird sich die reale Wirtschaftsentwicklung jedoch deutlich niedriger ausgestalten als bisher angenommen. Der Versuch die Ausbreitung des Virus einzudämmen hat zahlreiche Auswirkungen auf die globale und die deutsche Wirtschaft. Seit dem 11. März 2020 stuft die WHO das Coronavirus offiziell als Pandemie ein und erkennt damit die weltweiten Auswirkungen an. Aufgrund von Quarantänemaßnahmen sind derzeit erhebliche Auswirkungen auf alle Industriebranchen zu beobachten sowie auf das öffentliche Leben mit abgesagten Kulturveranstaltungen oder Sportveranstaltungen vor leeren Zuschauerrängen respektive geschlossenen Kindergärten, Schulen oder Universitäten. Durch geschlossene Grenzen sind internationale Lieferketten gefährdet und die Konsumnachfrage geht deutlich zurück. Besonders stark und unmittelbar betroffen ist aktuell die Tourismus- und Gastronomiebranche, die für Wochen oder Monate in einen Ruhezustand versetzt wird. Die unsichere Lage hemmt zudem Investitionen in beinahe allen Branchen. Unmittelbare Auswirkungen gibt es branchenübergreifend in Bezug auf Mitarbeiterverfügbarkeit und Arbeitsfähigkeit sowie gegebenenfalls durch die Abhängigkeit zu anderen Wirtschaftszweigen und Dienstleistungen.

Aufgrund des ungewissen zeitlichen Verlaufs der Pandemie lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt keine verlässlichen Prognosen für die Entwicklung der Weltwirtschaft und der deutschen Wirtschaft erstellen. Klar ist aber, dass die Ausbreitung des Virus tiefgreifende, negative Auswirkungen haben wird. Angesichts der Corona-Krise sind demzufolge Leitzinserhöhungen der EZB in absehbarer Zeit kein Thema.

Laut Prognosen aus Januar 2020 sollte das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland weiter zulegen. Die Zuwachsraten rangierten zwischen 0,5 % und 1,4 % bis zum Jahresende. Als Treiber wurde weiterhin die prosperierende Binnenwirtschaft aufgeführt. Bedingt durch die Verbreitung der Coronavirus-Pandemie sind diese Prognosen zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht mehr haltbar und das Wirtschaftswachstum wird sowohl in Deutschland als auch weltweit deutlich geringer ausfallen. In welchem Umfang sich die Auswirkungen der Krise bewegen, lässt sich aktuell nicht abschließend bewerten.

#### **4.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG**

Die Bevölkerungszahl Deutschlands soll laut Prognose in den kommenden Jahren weiterwachsen, aber deutlich langsamer als in den Vorjahren. Bis 2030 wird die Einwohnerzahl auf etwa 83,3 Mio. und damit um rund 100.000 Einwohner ansteigen. Dabei wird weiterhin ein überdurchschnittliches Wachstum der Städte prognostiziert.

Dies lässt sich durch die anhaltenden Megatrends Urbanisierung und Tendenz zu Einpersonenhaushalten erklären. Etwa 77 % der deutschen Bevölkerung lebt bereits heute in Städten. In den nächsten 30 Jahren soll der Wert gemäß Prognose der Vereinten Nationen auf über 84 % ansteigen. Auch der Anteil an Einpersonenhaushalten soll weiterwachsen. Das Statistische Bundesamt rechnet bis 2035 mit einem Anstieg auf mindestens 44 %.

#### **4.2.3 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE**

##### **Büroimmobilienmarkt**

Der Ausblick für den deutschen Büroimmobilienmarkt ist auch für 2020 positiv. Alle Prognosen gingen noch zu Beginn des Jahres von einem anhaltenden Wirtschaftswachstum aus, wodurch die Bürobeschäftigung nachhaltig stimuliert wird. Trotz erhöhter Bauaktivitäten herrscht insbesondere in den A-Städten Angebotsmangel, welcher sich auch 2020 fortsetzen wird. Ein hoher Flächenumsatz vor allem durch Neubauprojekte und weiter steigende Mieten ist zu erwarten.

Die konkreten Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den deutschen Büroimmobilienmarkt sind aktuell schwer abschätzbar. Erste Zahlen aus Asien deuten auf einen deutlichen Rückgang beim Investitionsvolumen und damit einhergehend auch beim Flächenumsatz hin. Verschobene Transaktionen sind auch in Deutschland bereits erkennbar. Im günstigsten Fall wären bei einem relativ kurzen Verlauf der Pandemie und umfangreichen fiskalpolitischen Stützmaßnahmen mittelfristig nur geringe Auswirkungen auf die Büroimmobilienmärkte zu erwarten.

##### **Einzelhandelsimmobilienmarkt**

Trotz Disruptionen im stationären Einzelhandel und den stagnierenden Spitzenmieten ist mittelfristig nicht mit einer sinkenden Nachfrage nach Einzelhandelsimmobilien von Investorenseite zu rechnen. Gründe dafür sind das knappe Angebot, mangelnde Anlagealternativen und die stabile Rendite, vor allem in den A-Städten.

Die temporäre Schließung einer Vielzahl an Einzelhandelsgeschäften zur Verhinderung der Ausbreitung des Coronavirus in Deutschland führt jedoch aktuell zu massiven Umsatzeinbußen. Das Mietausfallrisiko ist deutlich erhöht. Im Falle einer weltweiten Rezession des L-Typs ist mit einem deutlichen Rückgang von Nachfrage, Flächenumsätzen, Investitionsvolumen und Mieten sowie einem Anstieg des Leerstands zu rechnen.

##### **Wohnimmobilienmarkt**

Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs bis 2030, der Megatrend Urbanisierung und die, aufgrund erhöhter Lebenserwartung und der Etablierung neuer Lebensmodelle, steigende Anzahl an Haushalten tragen maßgeblich zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in den großen Agglomerationen Deutschlands bei. Da die Bauaktivitäten derzeit nicht ausreichen, um ein adäquates Angebot zu schaffen, wird in den kommenden Jahren ein Nachfrageüberhang bestehen bleiben.

Wohnimmobilien könnten zu den Krisengewinnern zählen, da sie weiterhin von den niedrigen Zinsen profitieren und für viele als „Fluchtassetklasse“ fungieren. Zu den kurzfristigen Folgen der Corona-Pandemie zählen hauptsächlich verschobene Mietvertragsabschlüsse. Möglich ist, dass sich aufgrund der Grenzsicherungen und der damit verbundenen Immobilität von Arbeitskräften auf dem Bau die Fertigstellungen von Wohngebäuden verzögern. Dies würde den Nachfrageüberhang in den A-Städten kurzfristig weiter verstärken. Sollte es zu einer andauernden, weltweiten Rezession des L-Typs kommen, sind aufgrund sinkender Löhne und steigender Arbeitslosigkeit auch negative Auswirkungen für die deutschen Wohnungsmärkte nicht auszuschließen.

### 4.3 AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Vor Ausbruch der Corona-Pandemie mit einschneidenden Veränderungen im sozialen wie im wirtschaftlichen Leben ging der Vorstand der GATEWAY aufgrund von positiven Wirtschaftsdaten von einem stärkeren Wachstum der deutschen Wirtschaft im Allgemeinen sowie dem Immobilienmarkt im Speziellen aus.

Auch wenn sich die grundsätzliche Einschätzung der beschriebenen Entwicklungen in den GATEWAY-Fokusstädten betreffend Bevölkerungsentwicklung, Nachfrageüberhang sowie der Zinsentwicklung nicht geändert hat, können Ausmaß und Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Geschäftsverlauf 2020 vom Vorstand noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

Die gegenwärtige Situation der Wirtschaft und der Gesellschaft ist von erheblicher Unsicherheit geprägt, welche eine verlässliche Prognose unmöglich macht. Zu unsicher sind Dauer der Pandemie sowie die zu erwartenden Auswirkungen einer wahrscheinlichen Wirtschaftskrise.

Ohne den Einfluss der jüngsten Entwicklungen ging der Vorstand noch mindestens von einem EBIT adjusted von 150–160 Mio. € sowie einem Konzernjahresergebnis von 120–130 Mio. € wie in 2019 für das Geschäftsjahr 2020 aus.

Diese Prognose hat gegenwärtig aufgrund der derzeitigen Situation keinen Bestand mehr.

Mangels verfügbarer Erfahrungswerte und unter der Annahme, dass die weltweit eingeleiteten Maßnahmen die Ausbreitung des Virus verlangsamen können, kann ein ähnlicher Verlauf wie in China als realistisches Szenario gesehen werden. In diesem Szenario rechnet der Vorstand mit einer weitest gehenden Normalisierung des wirtschaftlichen Lebens in den nächsten drei Monaten. In diesem Szenario werden die negativen Auswirkungen auf die GATEWAY-Gruppe als gering angesehen und mit negativen Effekten im mittlere bis hohen einstelligen Prozentbereich gerechnet.

Da allerdings ein weniger positiver Verlauf der Pandemie, mit noch nicht absehbaren Folgen für die Realwirtschaft und damit auch für den GATEWAY-Konzern eintreten könnte, schätzt der Vorstand die negativen Auswirkungen auf einen Effekt im niedrigen bis mittleren zweistelligen Prozentbereich, sollte die Krise über die drei Monate deutlich hinausgehen und sich dann voraussichtlich bis zum Jahresende erstrecken.

Durch das große Volumen an Ankäufen in 2019 ist die Pipeline des Konzerns gut gefüllt. D. h. auch wenn sich die Eintrübung auf dem Kapitalmarkt mit der verbundenen Verteuerung der Kapitalbeschaffung nachhaltig auswirkt, kann GATEWAY mit ausreichend Projekten für die nächsten zwei Jahre aufwarten.

Neben zahlreichen Risiken sieht GATEWAY durch eine Wirtschaftskrise aber durchaus auch Chancen für den Beschaffungsmarkt. Durch wirtschaftliche Schwierigkeiten anderer Unternehmen eröffnen sich gegebenenfalls Chancen, Immobilien in besonders attraktiven Lagen oder zu besonders guten Konditionen zu erwerben.

Auch wenn der Vorstand derzeit eine nachhaltige Krise über 2021 hinaus nicht als das wahrscheinlichste Szenario sieht, besteht dennoch ein nicht zu unterschätzendes Risiko diesbezüglich. Gegenüber den oben genannten Werten wird ein Minus im mittleren bis hohen zweistelligen Prozentbereich in diesem Szenario als nicht unrealistisch angesehen.

Wie die meisten Unternehmen, beobachtet GATEWAY die aktuellen Entwicklungen derzeit sehr genau, analysiert die Gegebenheiten, Risiken und Chancen im Rahmen des implementierten Risikomanagement-Systems und steuert Entscheidungen entsprechend der Ergebnisse.

Nach wie vor sieht der Vorstand den Konzern gut aufgestellt und sieht auf Basis der analysierten und bewerteten Risiken derzeit keine den Bestand gefährdenden Risiken.

## 5. INTERNES KONTROLLSYSTEM UND RISIKOMANAGEMENT-SYSTEM BEZOGEN AUF DEN KONZERNRECHNUNGSLEGUNGS-PROZESS

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. Das Risikomanagementsystem sieht eine fortlaufende Bewertung und Analyse aller für GATEWAY relevanten Risiken vor, um auf potenziell gefährdende Risiken frühzeitig und angemessen reagieren zu können – dazu zählt auch die Beobachtung und Evaluierung definierter Chancen. Als Teilbereich des Konzern-Risikomanagementsystems hat GATEWAY ein Internes Kontrollsystem (IKS) in Bezug auf die ordnungsgemäße und den rechtlichen Vorschriften entsprechende Rechnungslegung eingerichtet, bei dem im Rahmen definierter Kontrollmaßnahmen der Rechnungslegungsprozess begleitet wird. Für Einsatz und laufende Evaluierung bzw. Weiterentwicklung des IKS ist der Vorstand der GATEWAY verantwortlich, in dessen Verantwortungsbereich das IKS angesiedelt ist. Der Vorstand trägt somit die Gesamtverantwortung für Ausgestaltung und Umsetzung des IKS, er hat aber gleichzeitig für dessen Umsetzung im Konzern Prozess- und Kontrollverantwortliche definiert und es sind allen Mitarbeitern von GATEWAY, die in den Rechnungslegungsprozess involviert sind, klare Rollen zugeordnet. Das rechnungslegungsbezogene IKS wurde zum Ziel installiert, eine ordnungsgemäße und gesteuerte Finanzberichterstattung im Sinne der einschlägigen Vorschriften für den GATEWAY-Konzern zu gewährleisten. Diese erfolgt organisatorisch für alle Konzernbereiche und in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften durch die Konzernmuttergesellschaft Gateway Real Estate AG. Einzelrechnungslegungen aus den einbezogenen Gesellschaften werden von verschiedenen Mitarbeitern der Konzernmuttergesellschaft überprüft und in die Konzernfinanzberichterstattung einbezogen. Bei allen Schritten, die in diesem Prozess erfolgten, wird dem Gebot der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip Rechnung getragen.

Nach Abschlusserstellung werden Jahres- und Konzernabschluss gemeinsam mit dem Lagebericht dem neu geschaffenen Prüfungsausschuss im Aufsichtsrat vorgelegt. Der Prüfungsausschuss ist auch laufend in die Weiterentwicklung des rechnungslegungsbezogenen IKS und des Risikomanagementsystems involviert.

## 6. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

### 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.

Hinsichtlich einer Einschätzung der Risiken in Bezug auf die Corona-Pandemie verweisen wir auf die Ausführungen unter Punkt 3 und 4.

### KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern überprüft regelmäßig im Rahmen der Erstellung von Jahres- und Zwischenabschlüssen seine Kapitalstruktur.

### 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.

## 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 Vertragsparteien 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.

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

Forderungen aus Lieferung und Leistung werden nach einer angemessenen Einschätzung ausgebucht, wenn keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist. Das ist u. a. gegeben, wenn der Schuldner es versäumt, sich gegenüber dem Konzern zu einem Rückzahlungsplan zu verpflichten.

## SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Wertminderungsaufwendungen im Bereich der sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte sind für den Konzern von untergeordneter Bedeutung.

Darlehensforderungen bestehen mit wenigen Ausnahmen 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. Die Änderung des Kreditrisikos von Darlehensforderungen gegenüber konzernfremden Dritten wird individuell überwacht und gesteuert.

## Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden bei Banken und Finanzinstituten hinterlegt. Der Konzern nimmt an, dass seine Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings der Banken und Finanzinstitute ein geringes Ausfallrisiko aufweisen. Die Wertminderungsaufwendungen im Bereich der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind für den Konzern von untergeordneter Bedeutung.

## 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.

## FINANZIERUNGSRISIKO

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.

## 7. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

Die nachfolgenden Angaben nach §§ 289a Abs. 1, 315a Abs. 1 HGB geben die Verhältnisse wieder, wie sie am Bilanzstichtag bestanden. Mit der nachfolgenden Erläuterung dieser Angaben wird gleichzeitig den Anforderungen eines erläuternden Berichts gemäß § 176 Abs. 1 Satz 1 AktG entsprochen.

### ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gateway Real Estate AG betrug zum 31. Dezember 2019 186.764.040,00 €. Es ist in 186.764.040 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt. Das Grundkapital ist vollständig einbezahlt. Mit allen Aktien der Gesellschaft sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie vermittelt eine Stimme und den gleichen Anteil am Gewinn. Die Rechte und Pflichten aus den Aktien ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften. Zum 31. Dezember 2019 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

### DIREKTE UND INDIKRETE BETEILIGUNGEN AM KAPITAL, DIE 10 % DER STIMMRECHTE ÜBERSCHREITEN

Wie am 19. Dezember 2019 veröffentlicht, hält Frau Sandra Ketterer 12,28 % der Stimmrechte der Gesellschaft.

Wie am 18. April 2019 veröffentlicht, hält Herr Norbert Ketterer auch über seine Beteiligung an dritten Gesellschaften, der SN Beteiligungen AG, insgesamt 65,75 % der Stimmrechte der Gesellschaft.

Zu beachten ist, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich seitdem ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnten.

### AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, existieren nicht.

### ART DER STIMMRECHTSKONTROLLE, WENN ARBEITNEHMER AM KAPITAL BETEILIGT SIND UND IHRE KONTROLLRECHTE NICHT UNMITTELBAR AUSÜBEN

Beteiligungen von Arbeitnehmern am Kapital der Gesellschaft, bei denen die Arbeitnehmer ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar selbst ausüben, bestehen nicht.

### GESETZLICHE VORSCHRIFTEN UND BESTIMMUNGEN DER SATZUNG ÜBER DIE ERNENNUNG UND ABBERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN UND DIE ÄNDERUNG DER SATZUNG

Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Vorstands richtet sich nach den §§ 84, 85 AktG sowie § 7 der Satzung. Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens einer Person. Für die Bestellung und Abberufung einzelner oder sämtlicher Mitglieder des Vorstands sieht die Satzung keine Sonderregelungen vor. Die Bestellung und Abberufung liegt in der Zuständigkeit des Aufsichtsrats. Dieser bestellt Vorstandsmitglieder für eine maximale Amtszeit von fünf Jahren. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist – vorbehaltlich § 84 Abs. 1 Satz 3 AktG – zulässig.

Satzungsänderungen erfolgen nach den §§ 119 Abs. 1 Nr. 5, 179, 133 AktG sowie §§ 12 Abs. 2 und 16 Abs. 4 der Satzung. Die Satzung stellt keine weiteren Erfordernisse für Satzungsänderungen auf. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Der Aufsichtsrat ist zu Satzungsänderungen ermächtigt, die nur die Fassung betreffen.

## BEFUGNISSE DES VORSTANDS ZUR AUSGABE VON AKTIEN

Die Befugnisse des Vorstands der Gesellschaft, Aktien auszugeben, beruhen sämtlich auf entsprechenden Ermächtigungsbeschlüssen der Hauptversammlung, deren wesentlicher Inhalt nachfolgend dargestellt wird:

### GENEHMIGTES KAPITAL

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 21. August 2023 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von 67.914.196,00 € durch Ausgabe von bis zu 67.914.196 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018/I). Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten; sie können auch von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) oder einem oder mehreren ihnen gleichgestellten Institut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- (aa) soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist;
- (bb) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % weder des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch des im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis der bereits notierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Absatz 1 und 2, 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf diese Begrenzung auf 10 % des Grundkapitals ist derjenige anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung in unmittelbarer, sinngemäßer oder entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben oder veräußert werden. Auf die Begrenzung auf 10 % des Grundkapitals ist ferner derjenige anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. zur Erfüllung von Wandlungs- oder Optionsschuldverschreibungen, welche während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß §§ 221 Absatz 4 Satz 2, 186 Absatz 3 Satz 4 AktG gegeben werden, auszugeben sind;

- (cc) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Immobilien, Immobilienportfolios, Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie zum Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Inhalt der jeweiligen Aktienrechte, die sonstigen Bedingungen der Aktienaussgabe sowie die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital 2018/I festzulegen.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 20. August 2024 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von 25.467.824,00 € durch Ausgabe von bis zu 25.467.824 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019/I). Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten; sie können auch von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) oder einem oder mehreren ihnen gleichgestellten Institut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- aa) soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist;
- bb) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % weder des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch des im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis der bereits notierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Absatz 1 und 2, 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf diese Begrenzung auf 10 % des Grundkapitals ist derjenige anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung in unmittelbarer, sinngemäßer oder entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben oder veräußert werden. Auf die Begrenzung auf 10 % des Grundkapitals ist ferner derjenige anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. zur Erfüllung

von Wandlungs- oder Optionspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, welche während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß §§ 221 Absatz 4 Satz 2, 186 Absatz 3 Satz 4 AktG begeben werden, auszugeben sind;

- cc) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Immobilien, Immobilienportfolios, Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligten an Unternehmen sowie zum Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen;
- dd) soweit dies erforderlich ist, um im Falle eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots oder bei einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht den Inhabern von Options- oder Wandlungsschuldverschreibungen der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft in dem Umfang Aktien zu gewähren, in dem diese Inhaber nach Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts oder der Erfüllung der entsprechenden Pflicht ein Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft hätten.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats den Inhalt der jeweiligen Aktienrechte, die sonstigen Bedingungen der Aktienausgabe sowie die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital 2019/1 festzulegen.

#### **BEDINGTES KAPITAL**

Das Grundkapital ist um bis zu 93.382.020,00 € durch Ausgabe von bis zu 93.382.020 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1,00 € bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2019/1). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel-, Options- und/oder Gewinnschuldverschreibungen und/oder Genussrechten (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 21. August 2019 unter Tagesordnungspunkt 8 beschlossenen Ermächtigung von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren in- oder ausländischen Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften begeben werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht zum Bezug von auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungs-

pflcht bestimmen. Die Ausgabe der neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien aus dem Bedingten Kapital 2019/1 darf nur zu einem Wandlungs- bzw. Optionspreis erfolgen, welcher den Vorgaben der von der Hauptversammlung vom 21. August 2019 unter Tagesordnungspunkt 8 beschlossenen Ermächtigung entspricht. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch gemacht wird, wie die zur Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen oder wie Andienungen von Aktien aufgrund von Ersetzungsbefugnissen der Gesellschaft erfolgen und soweit nicht eigene Aktien oder neue Aktien aus einer Ausnutzung eines Genehmigten Kapitals zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahrs an, in dem sie durch Ausübung von Options- bzw. Wandlungsrechten oder durch die Erfüllung von Wandlungspflichten oder die Ausübung von Andienungsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

#### **BEFUGNISSE ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN**

Der Vorstand ist derzeit nicht befugt, für die Gesellschaft deren eigene Aktien zu erwerben.

#### **CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS**

Einzelne Verträge der Unternehmensfinanzierung der Gesellschaft sehen im Falle eines Kontrollwechsels (teilweise definiert als Erwerb einer Mehrheitsbeteiligung nach Stimmrechten oder Kapitalbeteiligung, teilweise definiert als das Halten von mehr als 30 % der Stimmrechte an der Gesellschaft) ein Sonderkündigungsrecht des Finanzierungsgebers vor. Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag keine wesentlichen Vereinbarungen mit Dritten oder Konzerngesellschaften, die im Falle eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder enthalten keine Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsel.

## 8. VERGÜTUNGSBERICHT

### VERGÜTUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Gemäß den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex weist GATEWAY die Vergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder getrennt aus und stellt das Vergütungssystem in allgemein verständlicher Form dar. Das Aufsichtsratsplenum setzt die jeweilige Gesamtvergütung der einzelnen Vorstandsmitglieder fest. Das Aufsichtsratsplenum beschließt das Vergütungssystem für den Vorstand und überprüft es regelmäßig.

Die aktuelle **Vorstandsvergütung** besteht ausschließlich aus einer festen Vergütung, die in gleichen monatlichen Raten ausbezahlt werden. Variable Vergütungsbestandteile sind nicht vorhanden.

Darüber hinaus erhielten beide Vorstandsmitglieder im Jahr 2019 folgende Nebenleistungen: Zur Abdeckung sämtlicher Kosten aus und im Zusammenhang mit dienstlich veranlassenen Fahrten mit dem eigenen PKW eine monatliche Pauschale

von brutto 2 Tsd. €. Für die im Gesellschaftsinteresse erforderlichen Aufwendungen erhalten die Vorstandsmitglieder in angemessenem Umfang Ersatz. Reise-, Repräsentations- und Bewirtungskosten werden den Vorstandsmitgliedern gegen Einzelnachweis erstattet. Für beide Vorstandsmitglieder werden die Beiträge zu einer Gruppenunfallversicherung übernommen. Mit Wirkung ab dem 01. Januar 2019 erhalten die Vorstandsmitglieder einen monatlichen Zuschuss in Höhe der Hälfte der Beiträge zu einer angemessenen Kranken- und Pflegeversicherung für sich. Der Zuschuss ist begrenzt auf die Hälfte des allgemeinen Beitragssatzes der gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung. Anstelle von Versorgungsleistungen erhalten beide Vorstandsmitglieder monatliche Zahlungen, die in ihrer Höhe dem von einem Arbeitgeber nach der jeweiligen gesetzlichen Beitragsbemessungsgrenze geschuldeten Höchstbetrag (Arbeitgeberanteil) zur Rentenversicherung entsprechen.

Zusammengefasst stellen sich die gewährten Zuwendungen wie folgt dar:

Gewährte Zuwendungen	Manfred Hillenbrand, Vorstand (CEO) Erstmalige Bestellung: 2016				Tobias Meibom, Vorstand (CFO) Erstmalige Bestellung: 2011			
	2018	2019	2019 (Min)	2019 (Max)	2018	2019	2019 (Min)	2019 (Max)
in Tsd. €								
Festvergütung	480	480	480	480	480	480	480	480
Nebenleistung	28	31	31	31	28	33	33	33
Summe	508	511	511	511	508	513	513	513
Versorgungsaufwand	7	7	7	7	7	7	7	7
Gesamtvergütung	515	518	518	518	515	520	520	520

Darüber hinaus erhielten im Jahr 2018 Manfred Hillenbrand 80 Tsd. € und Tobias Meibom 920 Tsd. € im Zusammenhang mit der vorübergehenden Beendigung ihrer Tätigkeit.

In Bezug auf die **Vergütung des Aufsichtsrates** wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 21. August 2019 erstmals folgender Beschluss gefasst: Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält für jedes Geschäftsjahr eine feste Vergütung von 20.000,00 €. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält für jedes Geschäftsjahr eine feste Vergütung von 40.000,00 € und sein Stellvertreter eine feste Vergütung von 30.000,00 €. Diese Regelung gilt erstmals für das gesamte Geschäftsjahr 2019.

Dies folgt den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, der eine Berücksichtigung von Vorsitz und stellvertretendem Vorsitz im Aufsichtsrat sowie Vorsitz und Mitgliedschaften in den Ausschüssen bei der Festlegung der Aufsichtsratsvergütungen vorsieht.

Somit stellte sich die **Vergütung des Aufsichtsrates** im Jahr 2019 wie folgt dar:

Mitglied des Aufsichtsrates	Zeitraum	Vergütung 2019 in Tsd. €
Norbert Ketterer (Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2019 – 31.12.2019	40
Thomas Kunze (Stv. Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2019 – 31.12.2019	30
Ferdinand von Rom	01.01.2019 – 31.12.2019	20
Jan Hendrik Hedding	21.08.2019 – 31.12.2019	rund 7,2 (anteilig)
Marcellino Graf von und zu Hoensbroech	21.08.2019 – 31.12.2019	rund 7,2 (anteilig)

# KONZERNABSCHLUSS

- 70 — Konzernbilanz
- 72 — Konzerngesamtergebnisrechnung
- 73 — Konzerneigenkapitalsveränderungsrechnung
- 74 — Konzernsegmentberichterstattung
- 76 — Konzernkapitalflussrechnung
  
- 77 — **KONZERNANHANG ZUM 31. DEZEMBER 2019**
  - 77 — Berichtendes Unternehmen
  - 77 — Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
  - 96 — Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten
  - 104 — Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Bilanzierung
  - 105 — Segmentberichterstattung
  - 106 — Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses
  - 129 — Sonstige Angaben
  
- 139 — Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 140 — Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers



# KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019

## KONZERNBILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2019

### AKTIVA

in Tsd. €	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	6.1	39.891	39.900
Sachanlagen	6.2	2.518	469
Renditeimmobilien	6.3	8.270	238.197
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	6.4	8.832	35.668
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.6	15.415	9.570
Latente Ertragsteuerforderungen	6.13	3.615	4.826
		<b>78.541</b>	<b>328.630</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	6.5	581.602	342.736
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	1.823	1.810
Laufende Ertragsteuerforderungen		2.687	652
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.6	70.283	11.740
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.6	50.234	3.527
Liquide Mittel	6.7	216.045	73.931
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.8	38.750	35.590
		<b>961.424</b>	<b>469.986</b>
		<b>1.039.965</b>	<b>798.616</b>

**PASSIVA**

in Tsd. €	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	6.9	186.764	169.785
Kapitalrücklage	6.9	-22.804	-73.266
Kumuliertes Konzernergebnis	6.9	156.778	49.313
Nicht beherrschende Anteile	6.9	5.253	2.593
		<b>325.991</b>	<b>148.425</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Sonstige langfristige Rückstellungen	6.10	629	639
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.11	343.389	398.449
Latente Ertragsteuerschulden	6.13	15.118	22.831
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		2.345	0
Sonstige langfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten		0	5
		<b>361.481</b>	<b>421.924</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	6.10	1.448	896
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.11	272.620	191.663
Laufende Ertragsteuerschulden		9.220	4.263
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.12	60.215	10.587
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.12	3.465	3.137
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	6.12	5.525	17.721
		<b>352.493</b>	<b>228.267</b>
		<b>1.039.965</b>	<b>798.616</b>

## KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

in Tsd. €	Anhang	2019	2018
Umsatzerlöse	6.14	94.442	18.568
Bestandsveränderungen	6.15	221.499	39.858
Sonstige betriebliche Erträge	6.18	97.260	24.010
<b>Gesamtleistung</b>		<b>413.201</b>	<b>82.436</b>
Materialaufwand	6.16	-247.563	-19.084
Personalaufwand	6.17	-9.642	-6.333
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien	6.3	20.548	9.900
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.2	-581	-130
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.18	-26.986	-9.906
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>148.977</b>	<b>56.883</b>
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	6.19	9.884	16.296
Zinserträge	6.19	2.499	726
Zinsaufwendungen	6.19	-29.555	-32.240
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-17.172</b>	<b>-15.218</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>131.804</b>	<b>41.665</b>
Ertragsteuern	6.20	-4.829	-8.417
<b>Konzernergebnis</b>		<b>126.975</b>	<b>33.248</b>
Sonstiges Ergebnis		0	0
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>126.975</b>	<b>33.248</b>
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	7.1	125.976	33.235
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		998	13
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	7.1	0,69	0,22
Ergebnis je Aktie (verwässert)		0,69	0,22

## KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

in Tsd. €	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital						
	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumuliertes Konzernergebnis	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
<b>Stand 01.01.2018</b>		<b>21.175</b>	<b>-20.601</b>	<b>16.173</b>	<b>16.747</b>	<b>405</b>	<b>17.152</b>
Gewinn	7.1	0	0	33.235	33.235	13	33.248
Umgekehrter Unternehmenserwerb	6.9	148.610	-51.205	0	97.405	0	97.405
Emissionskosten	6.9	0	-1.440	0	-1.440	0	-1.440
Sonstige	6.9	0	-20	-95	-115	2.175	2.060
<b>Stand 31.12.2018</b>		<b>169.785</b>	<b>-73.266</b>	<b>49.313</b>	<b>145.832</b>	<b>2.593</b>	<b>148.425</b>
Gewinn/Verlust	7.1	0	0	125.976	125.976	998	126.975
Kapitalerhöhung	6.9	16.979	50.936	0	67.915	0	67.915
Emissionskosten	6.9	0	-495	0	-495	0	-495
Dividendenzahlung (26.08.2019)	6.9	0	0	-18.676	-18.676	0	-18.676
Veränderungen des Konsolidierungskreises/Anteilsveräußerung	6.9	0	0	0	0	25	25
Sonstige	6.9	0	21	165	186	1.637	1.822
<b>Stand 31.12.2019</b>		<b>186.764</b>	<b>-22.804</b>	<b>156.778</b>	<b>320.738</b>	<b>5.253</b>	<b>325.991</b>

## KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

	2019				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilienent- wicklung	Wohnimmobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	25.676	58.602	10.164	0	94.442
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	0	516	0	-516	0
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>25.676</b>	<b>59.118</b>	<b>10.164</b>	<b>-516</b>	<b>94.442</b>
<b>Gesamtleistung</b>	<b>36.008</b>	<b>282.759</b>	<b>94.986</b>	<b>-554</b>	<b>413.201</b>
<b>Segmentergebnis (Betriebsergebnis)</b>	<b>23.505</b>	<b>20.252</b>	<b>92.064</b>	<b>13.156</b>	<b>148.977</b>
darin enthalten:					
Wertveränderung der Renditeimmobilien	20.548	0	0	0	20.548
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-72	-508	0	0	-581
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	-20	9.543	361	0	9.884
<b>EBIT adj.</b>	<b>23.485</b>	<b>29.795</b>	<b>92.425</b>	<b>13.156</b>	<b>158.861</b>
Zinserträge	78.489	2.443	88	-78.521	2.499
Zinsaufwendungen	-6.337	-22.882	-1.703	1.367	-29.555
Ertragssteuern	1.096	-3.444	-2.481	0	-4.829
<b>Segmentvermögen</b>	<b>326.919</b>	<b>680.034</b>	<b>132.897</b>	<b>-99.885</b>	<b>1.039.965</b>
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	91	8.741	0	0	8.832
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	46	4.151	270	0	4.467
<b>Segmentsschulden</b>	<b>151.802</b>	<b>561.322</b>	<b>95.736</b>	<b>-94.885</b>	<b>713.974</b>

2018					
	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilienent- wicklung	Wohn- immobilienent- wicklung	Konsolidierung	Konzern
	8.450	10.118	0	0	18.568
	0	50	0	-50	0
	<b>8.450</b>	<b>10.168</b>	<b>0</b>	<b>-50</b>	<b>18.568</b>
	<b>17.898</b>	<b>68.055</b>	<b>1.536</b>	<b>-5.053</b>	<b>82.436</b>
	<b>19.841</b>	<b>41.669</b>	<b>347</b>	<b>-4.974</b>	<b>56.883</b>
	9.900	0	0	0	9.900
	-67	-63	0	0	-130
	1.719	13.193	1.384	0	16.296
	<b>21.560</b>	<b>54.862</b>	<b>1.731</b>	<b>-4.974</b>	<b>73.179</b>
	112	627	0	-13	726
	-2.790	-28.134	-1.329	13	-32.240
	-3.485	-4.932	0	0	-8.417
	<b>394.324</b>	<b>345.711</b>	<b>69.624</b>	<b>-11.043</b>	<b>798.616</b>
	1.776	16.666	17.226	0	35.668
	7.457	7.370	0	0	14.827
	<b>282.958</b>	<b>306.481</b>	<b>66.820</b>	<b>-6.070</b>	<b>650.189</b>

## KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2019

in Tsd. €	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>			
Konzerngesamtergebnis		126.975	33.248
Anpassungen:			
Abschreibungen auf Sachanlagen	6.2	569	130
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	6.1	9	2
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.6	617	68
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	6.3	168	-9.900
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)		-20.715	0
Gewinn- oder Verlustanteil an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	6.19	-9.884	-16.296
Erhaltene Ausschüttungen von At-Equity-Gesellschaften		17.709	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/ Erträge		-62.215	0
Netto-Finanzierungsaufwendungen		27.057	31.514
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		-15	-13.723
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf anderer finanzieller Vermögenswerte		-3.080	0
Steueraufwendungen		4.830	8.417
Veränderungen bei:			
Vorräten		-196.783	-90.757
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		16.324	-349
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		-46.710	0
nicht finanzielle Vermögenswerte		-50.194	756
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		8.374	-2.700
nicht finanzielle Verbindlichkeiten		-6.433	11.841
sonstigen Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		542	-133
Cash-Abfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-192.855	-47.882
Gezahlte Zinsen		-19.193	-14.912
Erhaltene Ertragsteuern		596	6.474
Gezahlte Ertragsteuern		-4.753	-8.172
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>-216.205</b>	<b>-64.491</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Erhaltene Zinsen		2.499	726
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen langfristige Vermögenswerte (Immobilien)		15.520	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen		110.682	28.013
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		400	13.746
Einzahlungen aus dem Verkauf anderer finanzieller Vermögenswerte		4.900	0
Erwerb eines Tochterunternehmens, abzüglich erworbener liquider Mittel		0	4.460
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien die zur Veräußerung gehalten werden (IFRS 5)		-6.598	0
Erwerb von Renditeimmobilien		-8	-1.447
Erwerb von Sachanlagen		-492	0
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		0	-6
Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		0	-7.364
Erwerb von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		0	-113
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>126.903</b>	<b>38.015</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus Verkäufen an nicht beherrschten Unternehmen		0	2.058
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung		67.914	0
Transaktionskosten in Bezug auf die Kapitalerhöhung		-495	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten		342.835	163.303
Transaktionskosten in Bezug auf Kredite und Ausleihungen		0	-2.216
Auszahlungen für Kapitalaufnahmen		0	-1.440
Sonstige Ausschüttungen an konzernfremde Gesellschafter		-2.500	0
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens		-18.676	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen, (Finanz-) Krediten und Leasingverbindlichkeiten		-149.652	-73.320
Gebühren für nicht in Anspruch genommene finanzielle Verbindlichkeiten		0	-898
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>239.426</b>	<b>87.487</b>
<b>Nettozunahme/Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>		<b>150.124</b>	<b>61.011</b>
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds		-8.010	-1.584
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar		73.931	14.504
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 31. Dezember</b>		<b>216.045</b>	<b>73.931</b>

# KONZERNANHANG

## 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 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 93304 eingetragene GATEWAY hat ihren Sitz und ihre Geschäftsadresse in The Squire, Zugang 15, Am Flughafen, 60549 Frankfurt am Main.

Die Aktien der GATEWAY sind seit der Zulassung am 12. April 2019 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Insofern stellt GATEWAY eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne der aktien- und handelsrechtlichen Vorschriften dar.

Der Konzernabschluss wurde am 26. März 2020 vom Vorstand der Gesellschaft aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, am 27. März 2020 zur Offenlegung genehmigt.

## 2. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

### 2.1 GRUNDLAGEN

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 wurde nach den zum 31. Dezember 2019 gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS, einschließlich der Interpretationen des IFRS IC), wie sie von der EU übernommen wurden, aufgestellt. Darüber hinaus sind ergänzend die handelsrechtlichen Vorgaben nach § 315e Abs. 1 HGB berücksichtigt worden.

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 auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Eine Ausnahme hiervon bilden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Renditeimmobilien), zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte sowie Eigenkapitalinvestments und Derivate, 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 sowohl in den einzelnen Tabellen des Anhangs als auch im Vergleich der Werte des Anhangs mit den übrigen Abschlussbestandteilen zu Rundungsdifferenzen kommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Vergleichsperiode 2018 ist aufgrund der Darstellung des umgekehrten Unternehmenserwerbs zwischen der GATEWAY und der Development Partner AG zum bilanziellen Erwerbsstichtag 05. Oktober 2018 nur eingeschränkt mit den Werten der Berichtsperiode vergleichbar. Bis zu diesem Datum werden ausschließlich die Werte der Development Partner AG mit ihren Tochterunternehmen dargestellt; die GATEWAY wurde ab diesem Datum in den Konsolidierungskreis aufgenommen.

## 2.2 RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

### A. IM GESCHÄFTSJAHR 2019 ERSTMALS ANZUWENDEnde STANDARDS UND ÜBERARBEITUNGEN

Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für Geschäftsjahre beginnend ab
<b>EU Endorsement erfolgt:</b>		
IFRS 16	Leasingverhältnisse	01.01.2019
IFRIC 23	Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	01.01.2019
Änderungen zu IFRS 9	Finanzielle Vermögenswerte mit einer negativen Vorfälligkeitsentschädigung	01.01.2019
Änderungen zu IAS 19	Planänderung, -kürzung oder -abgeltung	01.01.2019
Verbesserungen zu IFRS 2015–2017	Änderungen und Klarstellungen 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

Die Änderungen durch den neuen Rechnungslegungsstandard IFRS 16 sind in Anhangangabe 2.3 beschrieben.

Die Interpretation IFRIC 23 stellt klar, wie die in IAS 12 festgelegten Ansatz- und Bewertungsvorschriften anzuwenden sind, wenn Unsicherheit bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung besteht. Diese Klarstellungen sind auf tatsächliche und latente Steueransprüche oder Steuerschulden anzuwenden. Demnach können unsichere steuerliche Behandlungen gesondert oder zusammen mit einer oder mehreren anderen unsicheren steuerlichen Behandlungen zusammengefasst zu berücksichtigen sein. Dabei ist diejenige Methode zu wählen, die sich besser für die Vorhersage der Auswirkung der Unsicherheit eignet. Zudem ist bei der Beurteilung davon auszugehen, dass die zuständige Steuerbehörde sämtliche Sachverhalte prüfen wird, zu deren Prüfung sie befugt ist, und

dass sie über alle für die Prüfung notwendigen Informationen verfügt. Wenn es als wahrscheinlich beurteilt wird, dass die Steuerbehörde eine unsichere steuerliche Behandlung nicht akzeptieren wird, so ist zur Berücksichtigung der Auswirkung der Unsicherheit in Abhängigkeit davon, welche Methode sich besser für die Vorhersage der Auswirkung der Unsicherheit eignet, entweder der wahrscheinlichste Betrag oder der Erwartungswert auf jede unsichere steuerliche Behandlung eines Sachverhalts anzuwenden. Aus der erstmaligen Anwendung der Klarstellung ergaben sich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die im Geschäftsjahr 2019 erstmals anzuwendenden Überarbeitungen der Rechnungslegungsstandards haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Gesellschaft.

### B. NEUE STANDARDS UND ÜBERARBEITUNGEN, 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
<b>EU Endorsement erfolgt:</b>		
Änderungen zu mehreren Standards	Verweise auf das Rahmenkonzept	01.01.2020
Änderungen zu IAS 1 und IAS 8	Definition der Wesentlichkeit	01.01.2020
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Interest Rate Benchmark Reform	01.01.2020
<b>EU Endorsement noch ausstehend:</b>		
Änderungen zu IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
Änderungen zu IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einlage von Vermögenswerten in assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen	Auf unbestimmte Zeit verschoben

Aus der Anwendung der künftigen Rechnungslegungsvorschriften erwartet die Gesellschaft bis auf zusätzliche Anhangangaben keine materiellen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die Standards sollen angewendet werden, wenn sie erstmalig verpflichtend sind.

## 2.3 ERSTANWENDUNG VON IFRS 16

Im Geschäftsjahr wird erstmals IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ angewendet, der im Januar 2016 durch das IASB veröffentlicht wurde. 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“.

Der Konzern hat IFRS 16 nach der modifiziert retrospektiven Methode angewendet, wonach der kumulierte Effekt aus der erstmaligen Anwendung zum 01. Januar 2019 im Eigenkapital erfasst wird. Daher wurden die Vergleichsinformationen für 2018 nicht angepasst, das heißt wie zuvor gemäß IAS 17 und den damit verbundenen Interpretationen dargestellt. Die Einzelheiten zu den Änderungen der Rechnungslegungsmethoden sind nachstehend aufgeführt. Darüber hinaus wurden die Angabepflichten in IFRS 16 nicht auf die Vergleichsperiode angewendet.

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 zugrunde liegenden Vermögenswertes darstellt, sowie eine Schuld aus dem Leasingverhältnis, die seine zukünftige Zahlungsverpflichtung zu Leasingzahlungen darstellt.

Die Nutzungsrechte werden in den Bilanzpositionen ausgewiesen, in denen die dem Leasingvertrag zugrunde liegenden Vermögenswerte ausgewiesen worden wären, wenn sie im Eigentum der GATEWAY stehen würden. Die Nutzungsrechte werden daher zum Stichtag im Wesentlichen in den Posten der Grundstücke und Gebäude ausgewiesen. Das Nutzungsrecht entspricht grundsätzlich dem Barwert sämtlicher ausstehender Leasingzahlungen zuzüglich aller bei oder vor der Bereitstellung geleisteten Leasingzahlungen, der anfänglichen direkten Kosten sowie möglicher Demontage- oder Wiederherstellungskosten. Erhaltene Leasinganreize sind von dem ermittelten Nutzungsrecht abzuziehen. Zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung gibt es keine Erkenntnisse bezüglich möglicher zukünftiger Demontage- oder Wiederherstellungskosten und die direkten Kosten bleiben zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung unberücksichtigt (IFRS 16.C10(d)). Das aktivierte Nutzungsrecht wird über die Laufzeit des Leasingverhältnisses abgeschrieben sowie gegebenenfalls um Wertminderungen korrigiert.

Der erstmalige Ansatz der Leasingverbindlichkeit bestimmt sich als Barwert der zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung noch nicht geleisteten Leasingzahlungen aus den Leasingverhältnissen, die gemäß IAS 17 als Operating-Leasingverhältnis klassifiziert wurden. Die Leasingzahlungen werden mit dem zum Zeitpunkt der Erstanwendung gültigen Grenzfremdkapitalkostensatz abgezinst, der die Laufzeit der einzelnen Assetklassen sowie die mit dem Geschäftsmodell zusammenhängenden Risiken berücksichtigt.

Die Bilanzierung beim Leasinggeber entspricht im Wesentlichen den ehemaligen Vorschriften des IAS 17. Leasinggeber müssen auch weiterhin auf Basis der Verteilung der Chancen und Risiken eine Klassifizierung in Finanzierungs- und Operating-Leasingverhältnisse vornehmen. Die Einführung des IFRS 16 führte zu keiner Anpassung der ursprünglichen Klassifizierung.

Die GATEWAY bilanziert Leasingverhältnisse erstmalig zum 01. Januar 2019 unter Anwendung der modifiziert retrospektiven Methode. Dabei wird in Einklang mit den Übergangsvorschriften auf die Anpassung der Vorjahreszahlen verzichtet.

Die GATEWAY wendet beim Übergang auf den neuen Standard die folgenden von IFRS 16 gewährten Wahlrechte und Ermessensentscheidungen an:

- Zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung wurde nicht erneut beurteilt, ob eine Vereinbarung ein Leasingverhältnis darstellt oder beinhaltet. Stattdessen wurde IFRS 16 auf Vereinbarungen angewendet, die zuvor unter IAS 17 und IFRIC 4 als Leasingverhältnisse eingestuft wurden.
- Bei den bisher gemäß IAS 17 als Operating-Lease klassifizierten Leasingverträgen wird die Leasingverbindlichkeit mit dem Barwert der ausstehenden Leasingzahlungen angesetzt, abgezinst mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz zum 01. Januar 2019. Der gewichtete durchschnittliche Grenzfremdkapitalzinssatz betrug 1,61%. Das zugehörige Nutzungsrecht wird grundsätzlich in Höhe der Leasingverbindlichkeit erfasst. Eine Ausnahme ergibt sich für Vertragsverhältnisse, die vorschüssige Leasingzahlungen beinhalten.
- Leasingverhältnisse, die spätestens am 31. Dezember 2019 enden, werden unabhängig von der ursprünglichen Vertragslaufzeit als kurzfristige Leasingverhältnisse bilanziert.
- Für Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten (kurzfristige Leasingverhältnisse) sowie für Leasingverhältnisse über Vermögenswerte von geringem Wert wurde auf eine Erfassung des Nutzungsrechts und der Leasingverbindlichkeit verzichtet. Die mit diesen Leasingverhältnissen verbundenen Leasingzahlungen werden als Aufwand erfasst.

- Eine Prüfung hinsichtlich möglicher Wertminderungen erfolgt nicht. Stattdessen werden vereinfachend die zum 31. Dezember 2018 gebildeten Rückstellungen hinsichtlich möglicher belastender Leasingverhältnisse untersucht.
- Bei der Bewertung des Nutzungsrechts zum Zeitpunkt der erstmaligen Anwendung bleiben die anfänglichen direkten Kosten unberücksichtigt.
- Bei der Bestimmung der Laufzeit und der Leasingzahlungen werden aktuelle Erkenntnisse in Bezug auf bestehende Verlängerungs- oder Kündigungsoptionen berücksichtigt.

Beim Übergang zu IFRS 16 hat der Konzern zusätzliche Vermögenswerte mit Nutzungsrechten an Sachanlagen und zusätzlichen Leasingverbindlichkeiten erfasst. Alle Effekte aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16, zum Zeitpunkt des Übergangs, sind im Folgenden zusammengefasst:

in Tsd. €	01.01.2019
Nutzungsrechte an Sachanlagen	2.848
Leasingverbindlichkeiten	2.816

Im Rahmen der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 hat der Konzern die Leasingverbindlichkeiten in den anderen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Ausgehend von den operativen Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 ergab sich folgende Überleitung auf den Eröffnungsbilanzwert der Leasingverbindlichkeit zum 01. Januar 2019:

in Tsd. €	01.01.2019
Operative Leasingverpflichtungen zum 31. Dezember 2018 (undiskontiert)	3.021
Nichtberücksichtigung von kurzfristigen Verträgen	-26
Effekt aus der Abzinsung	-179
<b>Gesamtbetrag der Leasingverbindlichkeit zum 01. Januar 2019</b>	<b>2.816</b>

Im Rahmen der Erstanwendung von IFRS 16 zum 01. Januar 2019 wurden die Nutzungsrechte gemäß dem Wahlrecht mit dem Betrag in Höhe der Leasingverbindlichkeit angesetzt.

Mit der Einführung von IFRS 16 werden die bislang als Aufwand erfassten Leasingzahlungen beim Leasingnehmer als Nutzungsrecht aktiviert, wodurch sich die operativen Aufwendungen reduzieren und die Abschreibungen sowie Zinsaufwendungen steigen. Hieraus ergibt sich zum 31. Dezember 2019 ein unwesentlicher Effekt auf das EBIT adjusted.

## 2.4 GRUNDLAGEN DER KONSOLIDIERUNG

### A. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

#### i. Unternehmenserwerbe

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS 3 nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Erwerbsstichtag. 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. Jeder entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich oder bei Vorliegen etwaiger Anhaltspunkte auf Wertminderung überprüft (siehe Anhangangabe 2.8). Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der negative Unterschiedsbetrag direkt in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Transaktionskosten werden sofort als Aufwand erfasst.

#### ii. 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.

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 entkonsolidiert, an dem die Möglichkeit der Beherrschung nicht mehr gegeben ist.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden, sofern notwendig, geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere die Anwendung der Grundsätze für eine zeitraumbezogene Umsatz- und Gewinnrealisierung bei Vorliegen eines Kaufvertrages für in der Entwicklung befindliche Immobilien.

### iii. Nicht beherrschende Anteile

Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt zunächst mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierbaren Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet.

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.

### iv. Verlust der Beherrschung

Verliert der Konzern die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, bucht er die Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens und alle zugehörigen, nicht beherrschenden Anteile und andere Bestandteile am Eigenkapital aus. Jeder entstehende Gewinn oder Verlust wird erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Jeder zurückbehaltene Anteil an dem ehemaligen Tochterunternehmen wird zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung bewertet.

### v. 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.

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.

### vi. Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen werden gegeneinander aufgerechnet. Konzerninterne Transaktionen, Salden und Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen sind eliminiert. 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.

## B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis der GATEWAY umfasste in der Berichtsperiode 2019 neben der Gateway Real Estate AG 63 (Vj. 69) Tochterunternehmen. Davon haben 57 (Vj. 67) Unternehmen ihren Sitz in Deutschland und 6 (Vj. 2) im Ausland. Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus Neugründungen, Verschmelzungen sowie aus dem Verkauf einzelner Gesellschaften.

Zum 31. Dezember 2019 waren ferner 8 (Vj. 16) Gemeinschaftsunternehmen und 5 (Vj. 5) assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf der LE-Gesellschaften. Für Einzelheiten verweisen wir auf Anhangangabe 7.3.c.

Für die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften entspricht der Abschlussstichtag dem des Mutterunternehmens. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Personenhandelsgesellschaften sind nach § 264b HGB von den für Kapitalgesellschaften geltenden Aufstellungs-, Prüfungs- und Offenlegungspflichten für Jahresabschluss und Lagebericht befreit.

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

Für eine detaillierte Aufstellung des Anteilsbesitzes des Konzerns nach § 313 HGB verweisen wir auf die Anhangangabe 7.7.

**C. VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES****i. Neugründungen**

In der Berichtsperiode 2019 wurden die Projektentwicklung Mediaspree in Berlin GmbH, Düsseldorf, sowie die Projektentwicklung Campus Park München GmbH, Düsseldorf, neu gegründet, deren Gegenstand jeweils die Entwicklung einer Immobilie ist. GATEWAY hält an jeder dieser Gesellschaften mittelbar 94,9 % der Geschäftsanteile. Die Gesellschaften sind allesamt dem Segment Gewerbeimmobilienentwicklung zuzuordnen.

**ii. Verschmelzung Projektentwicklung****Himmelgeister Straße in Düsseldorf II GmbH**

Mit Wirkung zum 01. Januar 2019 wurde die Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf II GmbH, Düsseldorf (vormals: Single Apartment zweite Beteiligungs GmbH) auf die Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH, Düsseldorf (vormals: Single Apartment erste Beteiligungs GmbH) verschmolzen. Die Vermögensübertragung erfolgte als Ganzes im Wege der Verschmelzung durch Aufnahme ohne Kapitalerhöhung.

**iii. Erwerb S-Gesellschaften**

Mit Vertrag vom 06. Juni 2019 hat die GATEWAY zusätzlich zu den bereits bestehenden Anteilen jeweils 50 % der Anteile an den folgenden Gesellschaften zu einem Gesamtkaufpreis von 41.205 Tsd. € erworben: s1 Rialto Quartier GmbH, s2 Cliffhanger GmbH, s3 Forum Sullivan GmbH, s4 De Gregori Quartier GmbH, s5 Dalla Quartier GmbH, s6 Park Lane GmbH & Co. KG, s7 Curve Quartier GmbH, s8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG, s11 Piazza GmbH & Co. KG sowie s12 Sound & Vision GmbH Co. KG, allesamt mit Sitz in Frankfurt am Main. Durch den Erwerb erlangte der Konzern die Stimmrechtsmehrheit und insoweit die Beherrschung über diese Gesellschaften. Zum Stichtag verfügte die GATEWAY über jeweils 90 % der Kommandit- bzw. Geschäftsanteile der Gesellschaften. Veräußerin waren die SoHo Sullivan Estate GmbH, Frankfurt am Main, sowie eine Privatperson. Der Kaufgegenstand umfasst im Wesentlichen die Geschäftsanteile. Die Gesellschaft verfügte im Zeitpunkt des Erwerbs – abgesehen von einem im Jahr 2017 von den Zielgesellschaften geschlossenen, aber bis zum Stichtag noch nicht vollständig vollzogenen Grundstückskaufvertrag – über keine Vermögenswerte und Schulden. Die Gesellschaften sind dem Segment Wohnimmobilien zugeordnet und werden im Konzernabschluss vollkonsolidiert einbezogen.

**iv. Erwerb Revaler Straße 32 PE GmbH**

Mit Closing vom 15. Juli 2019 hat die GATEWAY 51 % der Geschäftsanteile der Revaler Straße 32 PE GmbH, Berlin, zu einem Kaufpreis von 14 Tsd. € erworben und insoweit aufgrund Stimmrechtsmehrheit Beherrschung über diese Gesellschaft erlangt. Veräußerin war die vrb Vorratsgesellschaften GmbH, Berlin. Der Kaufgegenstand umfasst im Wesentlichen die Geschäftsanteile. Die Gesellschaft verfügte zum Zeitpunkt des Erwerbs über keine Vermögenswerte und Schulden. Die Gesellschaft ist dem Segment Gewerbeimmobilien zugeordnet und wird im Konzernabschluss vollkonsolidiert einbezogen.

**v. Erwerb Storkower Straße 140 PE GmbH**

Mit Closing vom 13. September 2019 hat die GATEWAY 51 % der Geschäftsanteile der Storkower Straße 140 PE GmbH, Berlin, zu einem Kaufpreis von 14 Tsd. € erworben und insoweit aufgrund Stimmrechtsmehrheit Beherrschung über diese Gesellschaft erlangt. Veräußerin war die Townscape Holding GmbH, Berlin. Der Kaufgegenstand umfasst im Wesentlichen die Geschäftsanteile. Die Gesellschaft verfügte im Zeitpunkt des Erwerbs über keine Vermögenswerte und Schulden. Die Gesellschaft ist dem Segment Gewerbeimmobilien zugeordnet und wird im Konzernabschluss vollkonsolidiert einbezogen.

**vi. Erwerb Storkower Straße 142–146 Verwaltung GmbH**

Mit Closing vom 26. September 2019 hat die GATEWAY 51 % der Geschäftsanteile der Storkower Straße 142–146 Verwaltung GmbH, Berlin, zu einem Kaufpreis von 13 Tsd. € erworben und insoweit aufgrund Stimmrechtsmehrheit Beherrschung über diese Gesellschaft erlangt. Veräußerin war die vrb Vorratsgesellschaften GmbH, Berlin. Der Kaufgegenstand umfasst im Wesentlichen die Geschäftsanteile. Die Gesellschaft verfügte zum Zeitpunkt des Erwerbs über keine Vermögenswerte und Schulden. Die Gesellschaft ist dem Segment Gewerbeimmobilien zugeordnet und wird im Konzernabschluss vollkonsolidiert einbezogen.

Mit Vertrag vom 26. September 2019 ist die Gesellschaft in die Komplementärstellung bei der Storkower Straße 142–146 PE GmbH & Co. KG, Berlin, eingetreten. Sie hält keine Beteiligung.

**vii. Erwerb Storkower Straße 142–146 PE GmbH & Co. KG**

Mit Closing vom 26. September 2019 hat die GATEWAY 51 % der Kommanditanteile der Storkower Straße 142–146 PE GmbH & Co. KG, Berlin, zu einem Kaufpreis von 13 Tsd. € erworben und insoweit aufgrund Stimmrechtsmehrheit Beherrschung über diese Gesellschaft erlangt. Veräußerin war die Townscape One Investment GmbH & Co. KG, Berlin. Der Kaufgegenstand umfasst im Wesentlichen die Geschäftsanteile. Des Weiteren hält die Gesellschaft Grundbesitz in der Phase der Projektentwicklung. Für Details verweisen wir auf Anhangangabe 6.5. Die Gesellschaft ist dem Segment Gewerbeimmobilien zugeordnet und wird im Konzernabschluss vollkonsolidiert einbezogen.

**viii. Erwerb Augskor 1 GmbH, Augskor 2 GmbH und Augskor 3 GmbH**

Mit Vertrag vom 24. September 2019 hat die GATEWAY jeweils 100 % der Geschäftsanteile der Augskor 1 GmbH (S.à r.l.), Luxemburg, der Augskor 2 GmbH (S.à r.l.), Luxemburg sowie der Augskor 3 GmbH (S.à r.l.), Luxemburg zu einem Gesamtkaufpreis in Höhe von je 12 Tsd. € erworben und insoweit aufgrund Stimmrechtsmehrheit Beherrschung über diese Gesellschaften erlangt. Veräußerin war die Global Finance Luxembourg, Luxemburg. Der Kaufgegenstand umfasst im Wesentlichen die Geschäftsanteile. Die Gesellschaften verfügten zum Zeitpunkt des Erwerbs über keine Vermögenswerte und Schulden. Die Gesellschaften sind dem Segment Gewerbeimmobilien zugeordnet und werden im Konzernabschluss vollkonsolidiert einbezogen.

**ix. Erwerb sKE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.)**

Mit Vertrag vom 05. Dezember 2019 hat die GATEWAY 100 % der Geschäftsanteile der sKE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.), Luxemburg, zu einem Kaufpreis von 10 Tsd. € erworben und insoweit aufgrund Stimmrechtsmehrheit Beherrschung über diese Gesellschaft erlangt. Veräußerin war die sKE Lux Holdings S.à r.l., Luxemburg. Der Kaufgegenstand umfasst im Wesentlichen die Geschäftsanteile. Die Gesellschaft verfügte im Zeitpunkt des Erwerbs über keine Vermögenswerte und Schulden. Die Gesellschaft ist dem Segment Gewerbeimmobilien zugeordnet und wird im Konzernabschluss vollkonsolidiert einbezogen.

**x. Veräußerungen**

Mit Closing vom 01. März 2019 hat die GATEWAY ihre Geschäftsanteile an der Berlin Marienfelde Südmeile Objekt GmbH, Berlin, veräußert. Die Gesellschaft war nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen und ist im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangen.

Mit Vertrag vom 10. Dezember 2019 hat die GATEWAY ihre gesamten Gesellschaftsanteile an den LE-Gesellschaften, Leipzig, veräußert. Die Gesellschaften waren nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen und sind zum Stichtag im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangen. Für weitere Informationen verweisen wir auf Anhangangabe 7.3.c.

Mit Vertrag vom 20. Dezember 2019 hat die GATEWAY Geschäftsanteile im Umfang von 79 % der gesamten Geschäftsanteile an der Projektentwicklung Taunusstr. 52–60 in Frankfurt GmbH, Düsseldorf, veräußert. Der Konzern hatte vorher 90 % der Geschäftsanteile gehalten. Die Gesellschaft war vollkonsolidiert und ist zum Stichtag im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangen. Der bei der GATEWAY verbleibende Geschäftsanteil in Höhe von 11 % wird als Beteiligung im Bilanzposten Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte gehalten. Für weitere Informationen verweisen wir auf Anhangangabe 7.3.c.

Mit Closing vom 20. Dezember 2019 hat die GATEWAY ihre gesamten Geschäftsanteile an den April-Gesellschaften veräußert. Für weitere Informationen verweisen wir auf Anhangangabe 6.8.

**2.5 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.

**2.6 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE**

**A. GESCHÄFTS- ODER FIRMIENWERT**

Der Geschäfts- oder Firmenwert 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 Geschäfts- oder Firmenwert stellt die erwarteten Synergieeffekte aus dem Unternehmenszusammenschluss für die zahlungsmittelgenerierende Einheit (ZGE) dar, die dem Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird.

Der Geschäfts- oder Firmenwert unterliegt keiner planmäßigen Abschreibung, sondern wird einem jährlichen Wertminderungstest nach IAS 36 unterzogen. Eine Überprüfung wird außerdem vorgenommen, wenn Ereignisse oder Umstände eintreten, die auf eine Wertminderung hindeuten. Informationen zur Durchführung von Wertminderungstests sind in Anhangangabe 2.8 „Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten“ zu finden.

**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.

## 2.7 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.

## 2.8 WERTMINDERUNGEN VON NICHT FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer (z. B. Geschäfts- oder Firmenwert) sowie solche Vermögenswerte, die noch nicht in Betrieb genommen werden können, werden immer dann, wenn ein Anhaltspunkt für eine Wertminderung vorliegt, mindestens jedoch einmal jährlich auf Wertminderung geprüft. Sachanlagen und sonstige immaterielle Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist.

Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (zGE) zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der bei einem Unternehmenszusammenschluss erworben wurde, wird den zGES oder Gruppen von zGES zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen.

Der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes oder einer zGE entspricht dem höheren Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten des Vermögenswertes und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Der Konzern bestimmt grundsätzlich den jeweiligen erzielbaren Betrag zunächst als Nutzungswert und vergleicht diesen mit den entsprechenden Buchwerten (einschließlich Geschäfts- oder Firmenwerte). Die zGES entsprechen grundsätzlich den berichtspflichtigen Segmenten.

Der Nutzungswert wird durch Diskontierung der erwarteten künftigen Cashflows aus der fortgeführten Nutzung der zGES mit einem risikoadjustierten Zinssatz ermittelt. Die zukünftigen Cashflows werden auf Basis der zum Zeitpunkt der Durchführung des Wertminderungstests gültigen, vom Management verabschiedeten mittelfristigen Planung bestimmt. Diese Planung basiert auf Erwartungen im Hinblick auf zukünftige Marktanteile, die allgemeine Entwicklung der jeweiligen Märkte sowie die Profitabilität der Projekte. Die gerundeten, spezifisch für die jeweilige zGE ermittelten, zur Diskontierung der Cashflows herangezogenen risikoadjustierten Zinssätze basieren auf den durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten und betragen 3,45 % nach Steuern für die zGE „Standing“, 5,00 % nach Steuern für die zGE „Residential“ und 5,00 % nach Steuern für die zGE „Commercial“. Deren Ermittlung erfolgt auf Basis des Capital-Asset-Pricing-Modells unter Berücksichtigung der aktuellen Markterwartungen. Zur Ermittlung des risikoadjustierten Zinssatzes für Zwecke des Wertminderungstests werden spezifische Peer-Group-Informationen für Beta-Faktoren, Kapitalstrukturdaten sowie der Fremdkapitalkostensatz verwendet. Nicht in den Planungsrechnungen enthaltene Perioden werden durch Ansatz eines Restwerts (Terminal Value) abgebildet, der ein nachhaltiges Wachstum von 0,5 % berücksichtigt. Darüber hinaus werden verschiedene Sensitivitätsanalysen durchgeführt. Diese zeigen auf, dass auch bei gegenüber der ursprünglichen Planung ungünstigen Prämissen für zentrale Einflussfaktoren kein Wertminderungsbedarf besteht. Ist der Nutzungswert niedriger als der Buchwert, wird zur Bestimmung des erzielbaren Betrags zusätzlich der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten ermittelt.

Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrages ergebniswirksam – ausgenommen bei Vermögenswerten, die zum beizulegenden Zeitwert angesetzt sind und bei welchen der Wertminderungsaufwand die Neubewertungsrücklage reduzieren würde – erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Der Konzern führt für den aus dem umgekehrten Unternehmenserwerb hervorgegangenen Geschäfts- oder Firmenwert jährlich zum 30. September und immer, wenn Indikatoren einer möglichen Wertminderung vorliegen, eine Werthaltigkeitsprüfung auf Ebene der zGE, welcher der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist, durch. Wenn der Buchwert der zGE einschließlich des ihr zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes ihren erzielbaren Betrag übersteigt, muss die

Differenz von dem der zGE zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwert abgezogen werden. Sofern die Wertminderung der zGE den Buchwert des ihr zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes übersteigt, so ist diese zusätzliche Wertminderung anteilig von den Buchwerten der übrigen der zGE zugeordneten Vermögenswerten abzusetzen. Der Buchwert eines Vermögenswertes darf jedoch nicht unter seinen Nutzungswert, seinen beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder unter Null fallen.

Nicht finanzielle Vermögenswerte, außer dem Geschäfts- oder Firmenwert, die von einer Wertminderung betroffen waren, werden zu jedem Geschäftsjahresende auf mögliche Wertaufholungen geprüft. Bei Wertaufholungen erfolgen Zuschreibungen höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist von Wertaufholungen ausgeschlossen.

## 2.9 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.

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 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 durch die Gesellschaft analysiert.

## 2.10 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Ein Finanzinstrument gemäß IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei dem einen Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt.

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 und diese nicht als FVtPL designiert wurden:

- 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.

Derartige finanzielle Vermögenswerte und Schuldtitel liegen in der Berichtsperiode – wie auch in der Vergleichsperiode – im Konzern nicht vor.

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) die Eigenkapitalinvestments sowie die eingebetteten separierungspflichtigen Derivate des Konzerns. Von dem Wahlrecht sonst zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zu FVtOCI bilanzierenden Finanzinstrumenten zu FVtPL einzustufen, macht der Konzern keinen Gebrauch.

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. In der Berichts- wie auch in der Vergleichsperiode hat der Konzern keine Reklassifizierung finanzieller Vermögenswerte vorgenommen.

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 Finanzierungs-komponente 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 unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden durch Wertminderungsaufwendungen gemindert. Zinserträge, Währungskursgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden ergebniswirksam erfasst. Die Zinserträge werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Ein Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird im Betriebsergebnis erfasst. Eigenkapitalinvestments zu FVtPL werden zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Dividenden werden als Ertrag im Gewinn oder Verlust erfasst.

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.

## 2.11 WERTMINDERUNGEN VON NICHT DERIVATIVEN FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Der Konzern beurteilt die Werthaltigkeit seiner zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten sowie Vertragsvermögenswerte auf Basis des Modells der erwarteten Kreditverluste (expected-credit-loss-model). Die Wertminderungsmethode ist grundsätzlich 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 sowie sonstigen finanziellen Vermögenswerten, bei denen sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat oder für die ein geringes Kreditrisiko vorliegt. Das Kreditrisiko ist als niedrig anzusehen, wenn der Kreditnehmer problemlos zur Erfüllung seiner kurzfristigen vertraglichen Zahlungsverpflichtungen in der Lage ist und keine Anzeichen darauf hindeuten, dass diese durch Änderungen der wirtschaftlichen und geschäftlichen Rahmenbedingungen langfristig und nachteilig verringert werden könnte. Entsprechend werden die Wertberichtigungen in Höhe des erwarteten 12-Monats-Kreditverlusts bemessen.

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

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.

Der Konzern nimmt grundsätzlich an, dass das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes signifikant angestiegen ist, wenn er mehr als 30 Tage überfällig ist. Dies gilt nicht für Forderungen gegenüber Projektentwicklungsgesellschaften, die nach der At-Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden. Diese Forderungen betreffen in der Regel die Geschäftsbesorgungshonorare zwischen der Development Partner AG und der entsprechenden Projektgesellschaft und werden mit Abschluss des Bauvorhabens (in der Regel nach Verkauf) beglichen. Stattdessen erfolgt regelmäßig eine individuelle Beurteilung der Werthaltigkeit der entsprechenden Forderung auf Basis des Projektfortschritts und der perspektivischen Entwicklung des jeweiligen Projektes.

Der Konzern betrachtet einen finanziellen Vermögenswert als ausgefallen, wenn es entweder unwahrscheinlich ist, dass der Schuldner seine Kreditverpflichtungen vollständig an den Konzern zahlen kann, ohne dass dieser auf Maßnahmen wie die Verwertung von Sicherheiten (falls vorhanden) zurückgreifen muss, oder wenn der finanzielle Vermögenswert mehr als 90 Tage überfällig ist. Dies gilt ebenfalls nicht für Forderungen gegenüber Projektentwicklungsgesellschaften, die nach der At-Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden; wir verweisen auf die vorstehenden Ausführungen.

Der Konzern schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Dies ist zutreffend, wenn ein oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswertes eingetreten sind. Indikatoren dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert in der Bonität beeinträchtigt ist, umfassen z. B. die folgenden beobachtbaren Daten:

- Vertragsbruch – das heißt, mehr als 90 Tage überfällig oder ausgefallen;
- signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners; oder
- (drohende) Insolvenz des Schuldners.

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

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

## 2.12 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 in der Regel mit dem Kauf der Immobilie und einer anschließenden Entmietungsphase, bevor die Bauphase beginnt.

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 bestimmten Immobilien 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 zwölf Monate realisiert. Dies geht einher mit der Tatsache, dass Immobilienentwicklungen in der Regel mehrere Jahre andauern. Der genaue Betrag kann jedoch nicht angegeben werden, da es bei einigen Vorratsimmobilien unsicher ist, ob diese schon in 2020 oder später veräußert werden.

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

Insofern sich die Nutzungsabsicht einer Immobilie ändert, wird diese umgegliedert. In der Berichtsperiode wurde – wie auch in der Vergleichsperiode – keine Umgliederung vorgenommen.

## 2.13 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente des Konzerns werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert und beinhalten Barmittel, Sichteinlagen bei Banken und sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als drei Monaten.

## 2.14 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.

## 2.15 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns werden grundsätzlich als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert. Sie enthalten lediglich Verbindlichkeiten aus der Aufnahme von Darlehen und Anleihen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten. Bei ihrem erstmaligen Ansatz werden diese finanziellen Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (unter Berücksichtigung von Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleiherung 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. Liegt ein abspaltungspflichtiges eingebettetes Derivat vor, so erfolgt im Zugangszeitpunkt eine ergebnisneutrale Abspaltung der eingebetteten Kündigungsrechte aus der Basis-schuldskomponente und zeitgleich ein Ansatz als derivativer Vermögenswert oder derivative Verbindlichkeit. Die vom Basisvertrag separierten, derivativen Finanzinstrumente sind der Kategorie FVtPL zuzuordnen und entsprechend ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert folgebewerten. Die Bewertung der eingebetteten Derivate erfolgt mittels finanzmathematisch anerkannten Optionspreismodellen.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, sobald die vertragliche Verpflichtung beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen ist. Ferner bucht der Konzern eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn dessen Vertragsbedingungen geändert werden und die Zahlungsströme der angepassten Verbindlichkeit signifikant verschieden sind. In diesem Fall wird eine neue Finanzverbindlichkeit basierend auf den angepassten Bedingungen zum beizulegenden Zeitwert erfasst. 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 zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

## 2.16 FREMDKAPITALKOSTEN

Grundsätzlich gehören Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines qualifizierten Vermögenswertes. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen 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 Vermögenswertes aufgenommen werden, mindern die für diesen qualifizierten Vermögenswert infrage 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 20.172 Tsd. € (Vj. 23.721 Tsd. €) per Bestandsveränderung aktiviert. Der Ermittlung der aktivierbaren Fremdkapitalkosten wurde ein durchschnittlicher Finanzierungskostensatz in Höhe von 11,07 % (Vj. 9,42 %) zugrunde gelegt.

## 2.17 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 versteuernde 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.

## 2.18 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 der 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. Im dritten Schritt wird der Transaktionspreis bestimmt, der die Gegenleistung für die Übertragung der Güter oder Dienstleistungen darstellt. Der Transaktionspreis der analysierten Verträge kann variable Komponenten beinhalten. Dies betrifft einerseits die in der Berichtsperiode vertraglich vereinbarten Kaufpreisminderungen der Bauvorhaben der Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH, Düsseldorf, sowie der Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH, Düsseldorf, deren Höhe vertraglich vereinbart und insoweit begrenzt ist. Andererseits haben Nebenkostenabrechnungen einen variablen Charakter, der auf Basis der Erwartungswertmethode ermittelt wird. 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 vier 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. Soweit der Einzelveräußerungspreis nicht verlässlich beobachtbar und insoweit ermittelbar ist, wendet der Konzern den Expected-cost-plus-a-margin-Ansatz nach IFRS 15.79(b) zur Bestimmung des Einzelveräußerungspreises an.

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 in Abhängigkeit der Erfüllung der Leistungsverpflichtungen. Bezogen auf das zu übertragende Grundstück erfolgt bei Vorliegen einer separaten Leistungsverpflichtung die Umsatzrealisierung zeitpunktbezogen zu dem Zeitpunkt, zu dem die Verfügungsgewalt auf den Erwerber übertragen wird. Voraussetzung hierfür ist, dass der Erwerber über kein substantielles Rücktrittsrecht nach Abschluss des Kaufvertrages mehr verfügt. Bezogen auf die Projektentwicklung/das Bauvorhaben 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 (cost-to-cost method). Das im Konzern etablierte und durchgeführte Controlling der Bauprojekte ermöglicht dabei eine möglichst genaue Abschätzung und Relation der angefallenen Istkosten sowie der geschätzten Gesamtkosten des Projekts. Der dem Vertragsverhältnis zugrunde liegende Transaktionspreis – nach Berücksichtigung variabler Komponenten, soweit einschlägig – wird im Verhältnis der Einzelveräußerungspreise zu den geschätzten Gesamtkosten auf die identifizierten Leistungsverpflichtungen allokiert.

Dies betrifft zum 31. Dezember 2019 die Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH sowie die Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH, die beide vollständig in den Konzernabschluss einbezogen werden, sowie die Venloer Straße in Köln S.à r.l., die auf der Grundlage der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen wird.

Erlöse aus Mietverträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Der Transaktionspreis ist in den zugrunde liegenden 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-Kaltmiete 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 der 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 einen Vertragsvermögenswert auszuweisen, soweit sie bis zum Stichtag Leistungen aus Projektentwicklungen erbracht hat, die gegenüber dem Kunden noch nicht in Abrechnung gebracht worden sind. Der Konzern hat eine Vertragsverbindlichkeit auszuweisen, sofern der Kunde seine vertragliche Verpflichtung erfüllt hat, bevor der Konzern die Verfügungsgewalt über das Gut oder die Dienstleistung übertragen hat.

Soweit der Konzern die Leistung erbracht und in Abrechnung gebracht hat, wird der unbedingte Anspruch der GATEWAY auf die zu zahlende Gegenleistung als Forderung ausgewiesen.

## 2.19 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 Krankentage, die voraussichtlich innerhalb von zwölf 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.

## 2.20 LEASINGVERHÄLTNISSE

Die GATEWAY hat IFRS 16 nach dem modifiziert retrospektiven Ansatz angewendet und daher die Informationen der Vergleichsperiode nicht angepasst, sondern weiterhin nach IAS 17 und IFRIC 4 dargestellt. Die Details der Rechnungslegungsmethoden nach IAS 17 und IFRIC 4 werden separat dargestellt (siehe Unterabschnitt B dieses Abschnitts).

### A. AB DEM 01. JANUAR 2019 ANGEWANDTE METHODE

Bei Vertragsbeginn beurteilt die GATEWAY, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswertes gegen Zahlung eines Entgeltes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Um zu beurteilen, ob ein Vertrag das Recht zur Kontrolle eines identifizierten Vermögenswertes beinhaltet, legt die GATEWAY die Definition eines Leasingverhältnisses nach IFRS 16 zugrunde.

Diese Methode wird auf Verträge angewendet, die am oder nach dem 01. Januar 2019 geschlossen werden.

#### a) Als Leasingnehmer

Am Bereitstellungsdatum oder bei Änderung eines Vertrages, der eine Leasingkomponente enthält, teilt die GATEWAY das vertraglich vereinbarte Entgelt auf Basis der relativen Einzelveräußerungspreise auf.

Als Leasingnehmer, erfasst die GATEWAY am Bereitstellungsdatum einen Vermögenswert für das gewährte Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird erstmalig zu Anschaffungskosten bewertet, die der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit entsprechen, angepasst um am oder vor dem Bereitstellungsdatum geleistete Zahlungen, zuzüglich etwaiger anfänglicher direkter Kosten sowie der geschätzten Kosten zur Demontage oder Beseitigung des zugrunde liegenden Vermögenswertes oder zur Wiederherstellung des zugrunde liegenden Vermögenswertes bzw. des Standortes, an dem dieser sich befindet, abzüglich etwaiger erhaltener Leasinganreize.

Anschließend wird das Nutzungsrecht vom Bereitstellungsdatum bis zum Ende des Leasingzeitraums linear abgeschrieben. Ausnahmen bestehen für Mietverträge, in denen das Eigentum an dem zugrunde liegenden Vermögensgegenstand zum Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses auf den Konzern übergeht bzw. es wahrscheinlich ist, dass eine Kaufoption wahrgenommen wird. In diesem Fall wird das Nutzungsrecht über die Nutzungsdauer des zugrunde liegenden Vermögenswertes abgeschrieben, welche nach den Vorschriften für Sachanlagen ermittelt wird. Zusätzlich wird das Nutzungsrecht fortlaufend um Wertminderungen, sofern notwendig, berichtigt und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit angepasst.

Erstmals wird die Leasingverbindlichkeit zum Barwert der am Bereitstellungsdatum noch nicht geleisteten Leasingzahlungen, abgezinst um den dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatz oder, wenn sich dieser nicht ohne Weiteres bestimmen lässt, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns. Die GATEWAY wendet grundsätzlich ihren Grenzfremdkapitalzinssatz als Abzinsungssatz an. Dieser Grenzfremdkapitalzinssatz als risikoadjustierter Zinssatz wird laufzeit- und währungsspezifisch abgeleitet. Die Differenz hinsichtlich unterschiedlicher Zahlungsverläufe der Referenzzinssätze (endfällig) und der Leasingverträge (annuitär) wird anhand einer Durationsanpassung berücksichtigt.

Die Leasingverbindlichkeit wird zum fortgeführten Buchwert unter Nutzung der Effektivzinsmethode bewertet. Sie wird neu bewertet, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund einer geänderten Index- oder Zinssatzänderung ergeben, wenn die GATEWAY ihre Schätzung zu den voraussichtlichen Zahlungen im Rahmen einer Restwertgarantie anpasst, wenn der Konzern seine Einschätzung über die Ausübung einer Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption ändert oder sich eine de facto feste Leasingzahlung ändert.

Bei einer solchen Neubewertung der Leasingverbindlichkeit wird eine entsprechende Anpassung des Buchwertes des Nutzungsrechtes vorgenommen bzw. wird diese erfolgswirksam vorgenommen, wenn sich der Buchwert des Nutzungsrechtes auf Null verringert hat.

In der Bilanz weist die GATEWAY Nutzungsrechte, die nicht die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllen, in den Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten in den sonstigen langfristigen finanziellen Verbindlichkeiten aus.

Ferner hat die GATEWAY beschlossen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zugrunde liegen, sowie für kurzfristige Leasingverhältnisse nicht anzusetzen. Der Konzern fasst die mit diesen Leasingverhältnissen in Zusammenhang stehenden Leasingzahlungen über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Aufwand.

#### b) Als Leasinggeber

Wenn die GATEWAY als Leasinggeber auftritt, stuft sie bei Vertragsbeginn jedes Leasingverhältnis entweder als Finance-Lease- oder als Operate-Lease-Verhältnis ein. Zur Einstufung jedes Leasingverhältnisses hat die GATEWAY eine Gesamteinschätzung vorgenommen, ob das Leasingverhältnis im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum an dem zugrunde liegenden Vermögenswert verbunden sind, überträgt. Wenn dies der Fall ist, wird das Leasingverhältnis als Finance Lease eingestuft; wenn nicht, ist es ein Operate-Lease-Verhältnis. Im Rahmen dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern bestimmte Indikatoren – wie zum Beispiel, ob das Leasingverhältnis den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswertes umfasst.

Die GATEWAY agiert als Leasinggeber im Rahmen der Vermietung der im Vorratsvermögen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Bei den Vorratsimmobilien betrifft dies die Entmietungsphase. Die Leasingverträge stellen Operate-Lease-Verhältnisse dar und die zugrunde liegenden Leasingzahlungen werden vom Konzern über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Ertrag in den Umsatzerlösen erfasst.

Grundsätzlich unterscheiden sich die für die GATEWAY als Leasinggeber anzuwendenden Rechnungslegungsmethoden nach IFRS 16 nicht von denen in der Vergleichsperiode.

## B. VOR DEM 01. JANUAR 2019 ANGEWANDTE METHODE:

### a) Als Leasingnehmer

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

Leasingverhältnisse als Leasingnehmer, die nicht als Finanzierungsleasing zu klassifizieren waren, behandelte die Gesellschaft als Operate Lease. Gegenstand der Operate-Lease-Verträge sind Kraftfahrzeuge, Teile der Büro- und Geschäftsausstattung sowie Geschäftsräume. Die Verträge enthalten keine Kaufoptionen. Für angemietete Büroräume bestehen Verlängerungsoptionen zu Marktkonditionen. Die betreffenden Vermögenswerte wurden nicht in der Bilanz des Konzerns erfasst. Im Rahmen von Operate-Lease-Verhältnissen geleistete Zahlungen wurden über die Laufzeit der Leasingverhältnisse linear im Gewinn oder Verlust erfasst.

### b) Als Leasinggeber

Der Konzern war Leasinggeber im Rahmen der Vermietung der im Vorratsvermögen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Bei den Vorratsimmobilien betraf dies im Wesentlichen die Entmietungsphase. Die Leasingverträge stellten Operate Leases dar.

## 2.21 RESIDUALANSPRÜCHE UND DIVIDENDENAUSCHÜTTUNGEN

Der Konzern hält Anteile an Kommanditgesellschaften, 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.

## 2.22 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 Teilnehmungsunternehmen 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 zwölf Monate höchstwahrscheinlich ist (wirtschaftlich sinnvoll und objektiv umsetzbar). Zu den Bewertungsvorschriften siehe auch Anhangangabe 2.9.

## 2.23 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 laufender Geschäftstätigkeit** werden ausgehend vom Konzerngesamtergebnis indirekt abgeleitet.

Im Konzerngesamtergebnis als zahlungswirksame Transaktion bereits enthalten ist der Konsolidierungskreisabgang der Projektentwicklung Taunusstr. 52–60 in Frankfurt GmbH, Düsseldorf. Für Details verweisen wir auf Anhangangabe 7.3.c.

Die in der Überleitung vom Konzerngesamtergebnis zum Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesenen Sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge betreffen im Wesentlichen den Verkauf der Geschäftsanteile der LE-Gesellschaften gegen Abtretung von Darlehensforderungen durch den Käufer. Für Details verweisen wir auf Anhangangabe 7.3.c.

Die ferner ausgewiesenen Anpassungen der Sonstigen finanziellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen die auf Notaranderkonten eingezahlten und zum Stichtag nicht ausgekehrten Kaufpreise aus Forward Sales von Bauvorhaben.

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

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

### FINANZVERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	2019	2018
<b>Bilanz zum 01. Januar</b>	<b>590.112</b>	<b>179.124</b>
<b>Veränderungen des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit</b>		
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	342.835	163.302
Transaktionskosten	0	-2.216
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-149.652	-73.320
<b>Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>193.183</b>	<b>87.766</b>
<b>Veränderungen aus dem Erwerb oder Verlust von Tochterunternehmen, anderen Geschäftsbetrieben oder Nettovermögen, das keinen Geschäftsbetrieb darstellt</b>	<b>-115.205</b>	<b>338.561</b>
<b>Erhöhung Kaufpreisverbindlichkeiten für den Erwerb von nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen</b>	<b>0</b>	<b>15.729</b>
<b>Begleichung Kaufpreisverbindlichkeiten für den Erwerb von Tochterunternehmen oder anderen Geschäftsbetrieben</b>	<b>0</b>	<b>-48.089</b>
<b>Darlehensverrechnung</b>	<b>-64.000</b>	<b>0</b>
<b>Abspaltung eingebetteter Derivate</b>	<b>2.002</b>	<b>2.627</b>
Änderungen des beizulegenden Zeitwerts	1.924	0
<b>Sonstige Änderungen</b>		
Zinsaufwendungen	27.631	29.306
Gezahlte Zinsen	-19.193	-14.912
Sonstige Änderungen	-445	0
<b>Gesamte sonstige Änderungen</b>	<b>7.993</b>	<b>14.394</b>
<b>Bilanz zum 31. Dezember</b>	<b>616.009</b>	<b>590.112</b>

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit enthält Auszahlungen durch die Tilgung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von 258 Tsd. € (Vj. o Tsd. €). Die Auszahlungen für den Zinsanteil der Leasingverbindlichkeiten sind Bestandteil der Überleitung des Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit.

### 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. €	2019	2018
Eigenkapital	325.991	148.425
Bilanzsumme	1.039.965	798.616
<b>Eigenkapitalquote (in %)</b>	<b>31,3</b>	<b>18,6</b>

#### 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.

**FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE**

31.12.2019						
	Buchwert in Tsd. €			Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair-Value- Hierarchie	
	zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – FVtOCI	Finanzielle Vermögens- werte – AmC			Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC
<b>Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert</b>						
Eigenkapitalinvestments	2.996	0	0	0	2.996	3
Eingebettete Derivate	2.002	0	0	0	2.002	3
<b>Summe</b>	<b>4.998</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.998</b>	
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	1.823	0	1.823	
Übrige Forderungen	0	0	57.446	0	57.446	
Vertragsvermögenswert	0	0	10.830	0	10.830	
Darlehen	0	0	12.094	0	12.094	
Kautionen für gemietete Büroräume	0	0	330	0	330	
Liquide Mittel	0	0	216.045	0	216.045	
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>298.568</b>	<b>0</b>	<b>298.568</b>	
<b>Summe – Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>4.998</b>	<b>0</b>	<b>298.568</b>	<b>0</b>	<b>303.566</b>	

**FINANZIELLE SCHULDEN**

31.12.2019						
	Buchwert in Tsd. €			Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair-Value- Hierarchie	
	zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – FVtOCI	Finanzielle Vermögens- werte – AmC			Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>						
Kommanditkapital nicht beherrschende Anteile	123	0	0	0	123	3
<b>Summe</b>	<b>123</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123</b>	
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	330.235	344.740	2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	0	0	69.704	64.149	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	0	0	63.737	63.737	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	0	0	73.148	75.286	1
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	0	0	79.062	84.088	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	60.215	60.215	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	3.276	3.276	
Leasingverbindlichkeiten	0	0	0	2.534	n/a	
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>681.911</b>	<b>695.491</b>	
<b>Summe – Finanzielle Schulden</b>	<b>123</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>681.911<sup>1</sup></b>	<b>695.614</b>	

<sup>1</sup> Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeiten beträgt die Summe der Kategorie Finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 679.377 Tsd. €

## FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

	Buchwert in Tsd. €				Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair-Value- Hierarchie
	zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – FVtOCI	Finanzielle Vermögens- werte – AmC	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
<b>Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert</b>						
Eigenkapitalinvestments	433 <sup>1</sup>	0	0	0	433	
Eingebettete Derivate	4.071	0	0	0	4.071	
<b>Summe</b>	<b>4.504</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4.504</b>	
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	1.810	0	1.810	
Darlehen	0	0	7.550	0	7.550	
Kautionen für gemietete Büroräume	0	0	82	0	82	
Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte	0	0	9.174	0	9.174	
Liquide Mittel	0	0	73.931	0	73.931	
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>92.547</b>	<b>0</b>	<b>92.547</b>	
<b>Summe – Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>4.504</b>	<b>0</b>	<b>92.547</b>	<b>0</b>	<b>97.051</b>	

<sup>1</sup> Darstellung wurde aufgrund geänderter herrschender Meinung angepasst (im Vorjahr unter FVtOCI ausgewiesen).

## FINANZIELLE SCHULDEN

	Buchwert in Tsd. €				Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair-Value- Hierarchie
	zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – FVtOCI	Finanzielle Vermögens- werte – AmC	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>						
Kommanditkapital nicht beherrschende Anteile	151	0	0	0	151	
<b>Summe</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>151</b>	
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	0	0	294.137	294.505	
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	0	0	135.624	135.624	
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	0	0	110.101	110.101	
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten	0	0	0	33.810	33.810	
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	0	0	16.288	16.288	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	0	10.587	10.587	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0	3.137	3.137	
Leasingverbindlichkeiten	0	0	0	0	n/a	
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>603.684</b>	<b>604.052</b>	
<b>Summe – Finanzielle Schulden</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>603.684</b>	<b>604.203</b>	

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)

Bei den in der Konzernbilanz zum beizulegenden Zeitwert erfassten derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um eingebettete Derivate, die von den Schuldverschreibungen separiert und welche auf Basis von Informations- und Inputfaktoren der oben beschriebenen Stufe 3 bewertet werden.

Um die Vorteilhaftigkeit einer Ausübung der Kündigungsoptionen zu ermitteln, werden Zinssätze und Ausfallintensitäten simuliert. Eingangsparameter des Bewertungsmodells sind die Zins- und Credit-Spread-Volatilitäten sowie die Zinsstruktur und cds-Raten zum jeweiligen Bewertungsstichtag. Da die Credit Spreads nicht direkt am Markt beobachtbar sind, sind die eingebetteten Kündigungsoptionen der Stufe 3 der Bewertungshierarchie zuzuordnen.

Für die Finanzverbindlichkeiten erfolgt die Bewertung nach dem Discounted Cashflow-Verfahren (Stufe 2). Hierbei werden die zukünftigen Zahlungsströme mit risikoadjustierten, laufzeitadäquaten Zinssätzen diskontiert.

Für das Kommanditkapital nicht beherrschender Anteile sowie für die im Konzern vorliegenden nicht börsennotierten Eigenkapitalinvestments wird das Bewertungsverfahren herangezogen, welches im jeweiligen Fall als angemessen und umsetzbar

erachtet wird. Hierzu zählen Information aus kürzlich durchgeführten Finanzierungsrounds oder Multiplikatorverfahren. Nur wenn nicht genügend neuere Informationen zur Bemessung des beizulegenden Zeitwertes vorliegen, werden die Anschaffungskosten als die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts angesehen. Ferner sind dem Konzern keine Hinweise zur Kenntnis gelangt, die auf einen geringeren beizulegenden Zeitwert als die (fortgeführten) Anschaffungskosten hindeuten.

Der Konzern erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen der Fair-Value-Hierarchie zum Ende der Berichtsperiode, in der die Änderung eingetreten ist. In der Berichtsperiode sind – wie in der Vergleichsperiode – 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	Eigenkapital-
	Finanzinstrumente	investments
		FVtPL
<b>Stand zum 01. Januar 2018</b>	<b>4.361</b>	<b>378</b>
In den Zinserträgen/Zinsaufwendungen erfasste Gewinne/(Verluste)	-2.917	0
Zugänge	2.627	55
<b>Stand zum 31. Dezember 2018</b>	<b>4.071</b>	<b>433</b>
In den Zinserträgen/Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	-2.069	0
Zugänge	0	2.563
<b>Stand zum 31. Dezember 2019</b>	<b>2.002</b>	<b>2.996</b>

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:

in Tsd. €	Gewinn oder Verlust	
	Erhöhung	Minderung
<b>31. Dezember 2019</b>		
Antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz (1 % Veränderung)	-457	529
<b>31. Dezember 2018</b>		
Antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz (1 % Veränderung)	-853	1.095

### 3.4 NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN

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

#### NETTOERGEBNIS

in Tsd. €	2019				Summe
	zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögenswerte – FVtOCI	Finanzielle Vermögenswerte – AmC	Finanzielle Verbindlichkeiten – AmC	
Zinserträge	908	0	1.591	0	2.499
Zinsaufwendungen	-2.977	0	0	-26.578	-29.555
Wertminderungen (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	0	0	-732	0	-732
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-2.069</b>	<b>0</b>	<b>859</b>	<b>-26.578</b>	<b>-27.788</b>

in Tsd. €	2018				Summe
	zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögenswerte – FVtOCI	Finanzielle Vermögenswerte – AmC	Finanzielle Verbindlichkeiten – AmC	
Zinserträge	0	0	726	0	726
Zinsaufwendungen	-2.917	0	0	-29.323	-32.240
Wertminderungen (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	0	0	-68	0	-68
<b>Nettoergebnis</b>	<b>-2.917</b>	<b>0</b>	<b>658</b>	<b>-32.323</b>	<b>-31.582</b>

### 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.

Basierend auf einer Risikoposition von 221.649 Tsd. € (Vj. 90.553 Tsd. €) hätten sich bei einer hypothetischen Erhöhung bzw. Senkung des Marktzinsniveaus um jeweils 50 Basispunkte, folgende Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern (EBT) ergeben, die ergebnisseitig das Finanzergebnis beeinflussen würden:

#### ERGEBNIS

in Tsd. €	Basispunkte	2019	2018
Verschiebung des Marktzinsniveaus	+50	-377	-122
	-50	0	30

### 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 Vertragsparteien 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. Gewerbetreibende, die Immobilien des Konzerns mieten oder erworben haben.

Im Folgenden werden die Kreditrisikoeinstufung der Forderungen aus Lieferung und Leistung sowie deren Wertberichtigung dargestellt:

### FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
nicht überfällige Forderungen	93	412
bis zu 30 Tage überfällige Forderungen	0	213
bis zu 90 Tage überfällige Forderungen	1.190	167
bis zu 180 Tage überfällige Forderungen	16	5
bis zu 360 Tage überfällige Forderungen	36	345
mehr als 360 Tage überfällige Forderungen	871	693
<b>Summe</b>	<b>2.206</b>	<b>1.835</b>
Bruttobuchwert der im Wert geminderten Forderungen	-383	-25
<b>Nettobuchwert</b>	<b>1.823</b>	<b>1.810</b>

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 überfälligen Forderungen resultieren zum größten Teil aus Forderungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen. Aus diesem Grund besteht ein sehr geringes 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 2 Tsd. € erfasst (Vj. 68 Tsd. €). Diese Wertberichtigungen sind nicht bonitätsbegründend, sondern resultieren aus Vereinbarungen mit den Mietern.

Der Schlussbilanzwert der Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferung und Leistungen zum 31. Dezember 2019 wird wie folgt auf den Eröffnungsbilanzwert der Wertberichtigung übergeleitet:

### WERTMINDERUNGEN

in Tsd. €	Forderungen aus LuL 2019	Forderungen aus LuL 2018
<b>01. Januar</b>	<b>25</b>	<b>23</b>
Im Gewinn und Verlust des Geschäftsjahres erfasste Erhöhung der Wertberichtigung für Kreditverluste	732	25
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Beträge	0	0
Im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangene Beträge	-374	0
Nicht in Anspruch genommene, aufgelöste Beträge	0	-23
<b>31. Dezember</b>	<b>383</b>	<b>25</b>

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.

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

### SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die Wertminderungsaufwendungen im Bereich der sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte sind für den Konzern von untergeordneter Bedeutung.

Darlehensforderungen bestehen mit wenigen Ausnahmen 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. Die Änderung des Kreditrisikos von Darlehensforderungen gegenüber konzernfremden Dritten wird individuell überwacht und gesteuert.

### ZAHLUNGSMITTEL UND 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.

Die Wertminderungsaufwendungen im Bereich der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind für den Konzern von untergeordneter Bedeutung.

### 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.

#### VERTRAGLICHE ZAHLUNGSSTRÖME

in Tsd. €	2019				
	innerhalb von 12 Monaten	innerhalb von 12 bis 24 Monaten	innerhalb von 24 bis 60 Monaten	nach mehr als 60 Monaten	Gesamt
Finanzverbindlichkeiten	-272.620	-307.570	-35.680	-139	-616.009
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-60.215	0	0	0	-60.215
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-3.013	-263	0	0	-3.276
Leasingverbindlichkeiten	-452	-447	-1.583	-52	-2.534
<b>Gesamt</b>	<b>-336.300</b>	<b>-308.280</b>	<b>-37.263</b>	<b>-191</b>	<b>-682.034</b>

in Tsd. €	2018				
	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	0	0	0	-10.587
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-3.137	0	0	0	-3.137
<b>Gesamt</b>	<b>-219.826</b>	<b>-80.449</b>	<b>-287.827</b>	<b>-90.766</b>	<b>-678.868</b>

Der Konzern erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus dem eigenen operativen 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 FINANZIERUNGSRISIKO

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. nicht zu diesen oder anderen Konditionen möglich ist.

Das Marktrisiko für die Bankkredite ist relativ gering, da die bestehenden Kredite überwiegend festverzinslich bzw. kurzfristig sind. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht ausgenutzte Kreditlinien in Höhe von 191.223 Tsd. € (Vj. 183.243 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:

—		
<b>VERMÖGENSWERTE</b>		
in Tsd. €	2019	2018
<b>Kurzfristig</b>		
Zur Veräußerung bestimmte Renditeimmobilien	38.750	14.654
Vorräte	590.349	289.830
Liquide Mittel	8.162	0
<b>Summe der als Sicherheit übertragenen kurzfristigen Vermögenswerte</b>	<b>637.261</b>	<b>304.484</b>
<b>Langfristig</b>		
Grundstücke und Gebäude	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.270	136.339
<b>Summe der als Sicherheit übertragenen langfristigen Vermögenswerte</b>	<b>8.270</b>	<b>136.339</b>
<b>Summe der als Sicherheit übertragenen Vermögenswerte</b>	<b>645.531</b>	<b>440.823</b>

## 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 wesentlichen 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, 6.5 und 6.8.
- 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 8.270 Tsd. € (Vj. 238.197 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 mindestens gleicher Höhe zuzurechnen sind. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.13.
- 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 1.448 Tsd. € (Vj. 896 Tsd. €) und betrifft u. a. laufende Prozessrisiken. Die Rückstellungsbemessung trägt dem aktuellen Kenntnisstand der Verfahren sowie der Einschätzung des Vorstandes Rechnung. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.10.
- 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 6.14.
- 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 2.10.

## 5. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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 geografischen 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 ertragreiches und diversifiziertes Portfolio von Bestandsimmobilien. Dieses Portfolio besteht aus Immobilien, die vor dem Erwerb der Development Partner AG, Düsseldorf, im Oktober 2018 durch diese 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 wurden regelmäßig Gemeinschaftsunternehmen mit lokalen Projektentwicklern und Generalunternehmern gegründet. In Zukunft will der Konzern jedoch den überwiegenden Teil seiner Assets in Eigenregie entwickeln.

Die Segmentinformationen werden auf der Grundlage der im Konzernabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ermittelt. Segmentvermögen, Erlöse und Aufwendungen, die aus intersegmentären Transaktio-

nen resultieren, werden in der Spalte „Konsolidierung“ eliminiert. Die wesentlichen Effekte dieser Spalte resultieren aus der Schuldenkonsolidierung und der Aufwands- und Ertragskonsolidierung. Bei der Schuldenkonsolidierung werden im Segmentvermögen im Wesentlichen Forderungen (87.165 Tsd. €) des Segments Bestandsimmobilien gegenüber den Segmenten Gewerbeimmobilienentwicklung und Wohnimmobilienentwicklung konsolidiert. Die Konsolidierung der Forderungen gegenüberstehenden Verbindlichkeiten (87.165 Tsd. €) ist der wesentliche Effekt bei den Segment-schulden. In der Aufwands- und Ertragskonsolidierung wird in den Zinserträgen ein Ertrag aus einer Ausschüttung (64.000 Tsd. €) des Segments Wohnimmobilien an das Segment Bestandsimmobilien konsolidiert.

Die Umsatzerlöse mit Dritten (Außenumsätze) werden nahezu ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet und stammen zu 62 % aus dem Segment Gewerbeimmobilienentwicklung, zu 27 % aus dem Segment Bestandsimmobilien und zu 11 % aus dem Segment Wohnimmobilienentwicklung. Die Umsatzerlöse mit Dritten im Segment Gewerbeimmobilienentwicklung enthalten im Wesentlichen die Umsatzerlöse mit einem Kunden in Höhe von ca. 48 Mio. € im Zusammenhang mit dem Forward Sale eines Bauvorhabens. Die Umsatzerlöse mit Dritten im Segment Bestandsimmobilien betreffen hauptsächlich die Mieterlöse aus den als Finanzanlagen sowie zur Veräußerung gehaltenen Renditeimmobilien. Im Segment Wohnimmobilienentwicklung entfällt der wesentliche Teil der Umsatzerlöse mit Dritten auf die Umsatzerlöse mit einem Kunden in Höhe von ca. 10 Mio. € im Zusammenhang mit dem Forward Sale eines Bauvorhabens.

Die Wertänderung der Renditeimmobilien resultiert ausschließlich aus dem Segment Bestandsimmobilien, da in den anderen beiden 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 Segment-schulden 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

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.6 und 2.8.

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

—

#### ANSCHAFFUNGSKOSTEN

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
Zugänge	39.881	21	39.902
Abgänge	0	0	0
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>39.881</b>	<b>30</b>	<b>39.911</b>
Zugänge	0	3	3
Abgänge	0	0	0
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>39.881</b>	<b>33</b>	<b>39.914</b>

—

#### ABSCHREIBUNGEN

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
Zugänge	0	2	2
Abgänge	0	0	0
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>0</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
Zugänge	0	12	12
Abgänge	0	0	0
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>23</b>

—

#### BUCHWERTE

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
<b>Stand 01.01.2018</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>39.881</b>	<b>19</b>	<b>39.900</b>
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>39.881</b>	<b>10</b>	<b>39.891</b>

Mit Vertrag vom 09. Juli 2018 und mit Wirkung zum 05. Oktober 2018 hat die SN Beteiligungen Holding AG, Zug, Schweiz, die Anteile an der Development Partner AG in die GATEWAY eingebracht und hierfür als Gegenleistung 148.610.491 Gesellschaftsanteile erworben. Aus diesem umgekehrten Unternehmenserwerb ist der unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert entstanden.

In der Berichtsperiode wurde die Allokation des Geschäfts- oder Firmenwertes auf die zahlungsmittelgenerierenden Einheiten abgeschlossen. Der aus dem umgekehrten Unternehmenserwerb hervorgegangene Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 39.881 Tsd. € (Vj. 39.881 Tsd. €) wurde wie folgt auf die zGES aufgeteilt und beträgt zum Stichtag:

- 6.124 Tsd. € entfallen auf die zGE „Standing“;
- 9.789 Tsd. € entfallen auf die zGE „Residential“; und
- 23.968 Tsd. € entfallen auf die zGE „Commercial“.

Die Geschäfts- oder Firmenwerte wurden in der Berichtsperiode der jährlichen Werthaltigkeitsprüfung zum 30. September nach den Bestimmungen des IAS 36 unterzogen. Die Werthaltigkeitsprüfung wurde auf der Grundlage des Nutzungswertes der zGES durchgeführt und zeigt auf, dass kein Wertminderungsbedarf besteht. Ferner sind zum Stichtag keine Hinweise erkennbar, die für das Bestehen einer Wertminderung sprechen.

## 6.2 SACHANLAGEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.7 und 2.8.

Die Entwicklung der Sachanlagen zeigt die nachfolgende Darstellung:

### ANSCHAFFUNGSKOSTEN

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Bauten auf eigenem Grundstück	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Stand 01.01.2018</b>	0	0	0	568	568
Zugänge	53	0	0	288	341
Abgänge	0	0	0	21	21
<b>Stand 31.12.2018</b>	53	0	0	835	888
Erfassung Nutzungsrecht aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 16	0	63	2.693	92	2.848
<b>Angepasster Stand 01.01.2019</b>	53	63	2.693	927	3.736
Zugänge	0	159	0	75	234
Abgänge	25	0	442	0	467
<b>Stand 31.12.2019</b>	28	222	2.251	1.002	3.503

### ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Bauten auf eigenem Grundstück	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Stand 01.01.2018</b>	0	0	0	306	306
Zugänge	4	0	0	126	130
Abgänge	0	0	0	17	17
<b>Stand 31.12.2018</b>	4	0	0	415	419
Zugänge	12	53	331	173	569
Abgänge	3	0	0	0	3
<b>Stand 31.12.2019</b>	13	53	331	588	985

### BUCHWERTE

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Bauten auf eigenem Grundstück	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
<b>Stand 01.01.2018</b>	0	0	0	262	262
<b>Stand 31.12.2018</b>	49	0	0	420	469
<b>Stand 31.12.2019</b>	15	169	1.920	414	2.518

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

Die Zugänge bei den Sachanlagen in der Berichtsperiode 2019 resultieren im Wesentlichen aus der Erfassung des Nutzungsrechts aus der erstmaligen Anwendung des IFRS 16 sowie in der Berichtsperiode neu abgeschlossenen Kfz-Mietverträgen.

Die Abgänge der Berichtsperiode betreffen ausschließlich solche von Nutzungsrechten infolge Veränderungen der laufenden Mietverträge und einer damit verbundenen Senkung des Mietzinses.

Im Sachanlagevermögen befinden sich zum 31. Dezember 2019 Nutzungsrechte in Höhe von 2.148 Tsd. € in Zusammenhang mit Leasingobjekten, die nicht die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllen. Für eine detaillierte Aufstellung der Nutzungsrechte verweisen wir auf Anhangangabe 6.21.

### 6.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.9.

Die Position Renditeimmobilien resultiert ursprünglich aus der Übernahme der GATEWAY im Rahmen des umgekehrten Unternehmenserwerbs, sodass die Entwicklung der Position im Vorjahr nach Übernahme GATEWAY ab dem 01. Oktober 2018 dargestellt wird. Die Development Partner AG bilanzierte vorher keine Renditeimmobilien.

Alle hier gemachten Angaben betreffen das Segment Bestandsimmobilien. Intersegmentäre Vorgänge liegen in der Berichtsperiode – wie auch in der Vergleichsperiode – nicht vor.

Im Berichtszeitraum wurden Bewertungsverluste (Vj. -gewinne) in Höhe von -168 Tsd. € (Vj. 10.184 Tsd. €) in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien“ erfasst. Davon entfallen -168 Tsd. € (Vj. 10.184 Tsd. €) auf Immobilien, deren beizulegender Zeitwert gemäß Stufe 3 ermittelt wurde.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeimmobilien dar.

—

in Tsd. €

<b>Stand 01.10.2018</b>	<b>216.420</b>
Zugang durch Erwerbe	123.420
Umgliederung	-30.820
Nachträgliche Anschaffungskosten	6.293
Abgänge	-87.300
Marktwertveränderungen	10.184
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>238.197</b>
Zugang durch Erwerbe	8
Umgliederung	-229.767
Nachträgliche Anschaffungskosten	0
Abgänge	0
Marktwertveränderungen	-168
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>8.270</b>
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	8.270
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	0

Von den Renditeimmobilien sind zum Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von 8.270 Tsd. € (Vj. 213.140 Tsd. €) mit Grundpfandrechten besichert.

Die Umgliederungen betreffen ausschließlich solche in die Position Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und betreffen die Immobilien nachfolgend genannter Gesellschaften, da für diese der Verkauf innerhalb von zwölf Monaten für hochwahrscheinlich angenommen wird bzw. Verkaufsverträge bestehen.

Gesellschaften:

- CE Bad Honnef S.à r.l., Luxemburg (vormals Gateway Sechste GmbH, Frankfurt am Main<sup>1</sup>)
- CE Wilhelmshaven S.à r.l., Luxemburg (vormals Gateway Zwölfte GmbH, Frankfurt am Main<sup>1</sup>)
- CE Abendsberg S.à r.l., Luxemburg (vormals Gateway Vierzehnte GmbH, Frankfurt am Main<sup>1</sup>)
- GTY 1te Siegen GmbH & Co. KG, Eschborn
- GTY 1te Düsseldorf GmbH & Co. KG, Eschborn
- CE April 1 S.à r.l., Luxemburg (vormals Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main<sup>1</sup>)
- GTY 1te Bünde GmbH & Co. KG, Eschborn (angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main)
- GTY 1te Dresden GmbH & Co. KG, Eschborn (angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main)
- GTY 1te Duisburg GmbH & Co. KG, Eschborn (angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main)
- GTY 1te Hagen GmbH & Co. KG, Eschborn (angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main)
- GTY 1te Hildesheim GmbH & Co. KG, Eschborn (angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main)
- GTY 1te Kassel GmbH & Co. KG, Eschborn (angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main)
- GTY 1te Lübeck GmbH & Co. KG, Eschborn (angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main)
- GTY 1te Lüdenscheid GmbH & Co. KG, Eschborn (angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main)
- GTY 1te Lünen GmbH & Co. KG, Eschborn (angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main)
- GTY 1te Minden GmbH & Co. KG, Eschborn (angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main)
- GTY 1te Oberhausen GmbH & Co. KG, Eschborn (angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main)
- GTY 1te Pfronten GmbH & Co. KG, Eschborn (angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main)

<sup>1</sup> Die Gesellschaften erhielten durch identitätswahrenden, grenzüberschreitenden Formwechsel die Rechtsform einer S.à r.l. nach dem Recht des Großherzogtums Luxemburg.

- GTY 1te Rosenheim GmbH & Co. KG, Eschborn  
(angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main)
- GTY 1te Stralsund GmbH & Co. KG, Eschborn  
(angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main)
- GTY 1te Wuppertal GmbH & Co. KG, Eschborn  
(angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main)
- CE April 2 S.à r.l., Luxemburg  
(vormals Gateway Fünfzehnte GmbH, Frankfurt am Main)
- GTY 15te Hamm GmbH & Co. KG, Eschborn  
(angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Fünfzehnte GmbH, Frankfurt am Main)
- GTY 15te Kassel GmbH & Co. KG, Eschborn  
(angewachsen zum 19. August 2019 an Gateway Fünfzehnte GmbH, Frankfurt am Main)
- GTY 15te Dresden GmbH & Co. KG, Eschborn  
(angewachsen zum 19. August 2019 an die Gateway Fünfzehnte GmbH, Frankfurt am Main)

Zum 31. Dezember 2019 sind die genannten Immobilien vollständig abgegangen. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.8.

Um die Effekte auf die Erträge und Aufwendungen aus der operativen Geschäftstätigkeit aus der Umgliederung und dem Abgang der Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte besser einschätzen zu können, werden nachfolgend wesentliche Beträge der Gewinn- und Verlustrechnung nur für die fortwährend als Renditeimmobilien ausgewiesenen Immobilien dargestellt:

in Tsd. €	2019	Q4 2018
Mieterlöse	738	4.673
Erlöse aus Betriebskosten	35	1.309
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	9	1.193
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-382	-2.756
	<b>400</b>	<b>4.419</b>
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	400	4.419
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	0	0

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, objekt-spezifischen 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 die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

	2019
<b>Büro</b>	
Mietfläche in qm	8.005
Leerstandsfläche in qm	2.970
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	37,1
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p.a. in Tsd. €	920
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	9,58
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p.a. in Tsd. €	567
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	9,39
Marktwert in Tsd. €	8.270
Marktwert pro qm in €	1.033
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert: erzielbare Nettokaltmiete)	9,0
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert: vertragliche Nettokaltmiete)	14,6
<b>Bewertungsparameter:</b>	
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p.a. in €/qm	7,5
Verwaltungskosten (in % zu erzielbare Miete)	1,0
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	2,0
Leerstandskosten p.a. in €/qm	30,00
Diskontierungszinssatz in %	7,25
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach zehn Jahren	14,3
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	7,0

	2018					
	Gesamt	Büro	Gemischt	Handel	Hotel	Senioren- residenz
Mietfläche in qm	139.743	49.486	35.106	49.273	2.740	3.138
Leerstandsfläche in qm	25.970	13.568	310	12.092	0	0
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	18,6	27,4	0,9	24,5	0,0	0,0
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p. a. in Tsd. €	15.561	5.091	3.236	6.456	313	465
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	9,28	8,57	7,68	10,92	9,52	12,35
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p. a. in Tsd. €	14.693	4.492	3.703	5.653	313	532
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	10,76	10,42	8,87	12,67	9,52	14,13
Marktwert in Tsd. €	238.197	71.307	54.200	98.490	5.690	8.510
Marktwert pro qm in €	1.705	1.441	1.544	1.999	2.077	2.712
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert: erzielbare Nettokaltmiete)	15,3	14,0	16,7	15,3	18,2	18,3
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert: vertragliche Nettokaltmiete)	16,2	15,9	14,6	17,4	18,2	16,0
<b>Bewertungsparameter:</b>						
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p. a. in €/qm	6,50 bis 8,50	7,57	7,50	7,38	7,5	7,52
Verwaltungskosten (in % zu erzielbare Miete)	1,00 bis 3,00	2,87	2,00	2,38	1,5	1,00
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	1,00 bis 3,00	1,07	1,00	2,25	1,00	1,00
Leerstandskosten p. a. in €/qm	24,00 bis 30,00	30,00	30,00	28,50	30,00	30,00
Diskontierungszinssatz in %	3,00 bis 3,75	3,00 bis 7,35	3,50 bis 4,25	4,25 bis 5,00	3,75	4,50
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach zehn Jahren	14,30 bis 25,00	18,97	19,10	18,05	18,20	16,70
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	4,50 bis 7,50	6,93	5,75	6,38	6,00	4,50

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgte grundsätzlich auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3 (siehe auch Anhangangabe 3.3), 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 miet-

freie 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:

—  
**ZEITWERTE**

in Mio. €	2019	2018
Büro	8,3	71,3
Gemischt	0,0	54,2
Handel	0,0	98,5
Hotel	0,0	5,7
Seniorenresidenz	0,0	8,5
<b>Summe</b>	<b>8,3</b>	<b>238,2</b>

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 aufgeführte Auswirkungen auf die Zeitwerte.

—  
**SENSITIVITÄTSANALYSE**

in Mio. €	31.12.2019			
	Diskontierungssatz		Marktmiete	
	-0,25 %	0,25 %	5,00 %	-5,00 %
Büro	0,2	-0,2	0,5	-0,5
Gemischt	0	0	0,0	0,0
Handel	0	0	0,0	0,0
Hotel	0	0	0,0	0,0
Seniorenresidenz	0	0	0,0	0,0
<b>Summe</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,5</b>

in Mio. €	31.12.2018			
	Diskontierungssatz		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	0,1	-0,1	0,0	0,0
Seniorenresidenz	0,2	-0,2	0,3	-0,3
<b>Summe</b>	<b>5,1</b>	<b>-4,8</b>	<b>11,6</b>	<b>-11,4</b>

## 6.4 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTER FINANZANLAGEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.10.

Die Zusammensetzung der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

### FINANZANLAGEN

in Tsd. €	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Anteile an assoziierten Unternehmen	A	4.721	12.787
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	B	4.111	22.881
<b>Stand zum 31. Dezember</b>		<b>8.832</b>	<b>35.668</b>

### A. ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Gegenstand der Projektentwicklung **Venloer Straße** in Köln S.à r.l., Berlin, 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 AG, Düsseldorf, 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 AG, Düsseldorf, gegenüber den Fremdkapitalgebern eine Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantie abgegeben. Mit Vertrag vom 20. Dezember 2018 wurde die Immobilie verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01. Juli 2019. 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 Geschäftsvertrag beinhaltet eine gestaffelte Gewinnverteilungsabrede zwischen den Gesellschaftern, die eine Steigerung des Ergebnisanteils der Development Partner AG, Düsseldorf, in Abhängigkeit von der Erreichung definierter Renditeziele des Mitgesellschafters von 20% auf bis zu 50% vorsieht. Hieraus ergibt sich ein auf die Development Partner AG, Düsseldorf, entfallender Ergebnisanteil nach Steuern von 1,6 Mio. € (Vj. 13,4 Mio. €). In 2019 hat die Development Partner AG, Düsseldorf, eine Vorabausschüttung von 9,6 Mio. € erhalten. Der auf der Grundlage der Equity-Methode fortgeschriebene Buchwert der Beteiligung entspricht dem anteiligen Anspruch auf das verbliebene Nettovermögen der Gesellschaft.

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

in Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Buchwert der auf der Grundlage der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	11	11
Anteil am Gewinn	0	0

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

### B. GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Die Projektentwicklung **Abraham-Lincoln-Straße** in Wiesbaden Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf, wird trotz einer Beteiligung von 60% als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert, da der Geschäftsvertrag für die Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung grundsätzlich eine 75% Mehrheit erfordert. Der Geschäftsvertrag sieht eine gestaffelte Gewinnverteilungsabrede vor, die u. a. eine gesonderte Vorabverzinsung der Kapitalrücklagen beinhaltet. Die Gesellschaft hielt eine 66,7% Beteiligung an der Projektentwicklung Abraham-Lincoln-Straße in Wiesbaden GmbH, Düsseldorf, deren Gegenstand die Entwicklung einer Immobilie mit einer Bruttogrundfläche von ca. 14.100 qm in Wiesbaden war. Mit Vertrag vom 31. Juli 2019 wurden diese Geschäftsanteile vollständig veräußert. Für das zum 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr wurde für die Beteiligung ein Ergebnis aus assoziierten Unternehmen von 8,3 Mio. € erfasst. Die Development Partner AG, Düsseldorf, hat in 2019 als Folge der Veräußerung der Projektgesellschaft eine Vorabausschüttung von 8,1 Mio. € erhalten. Der auf der Grundlage der Equity-Methode fortgeschriebene Buchwert der Beteiligung entspricht dem anteiligen Anspruch auf das verbliebene Nettovermögen der Gesellschaft.

Die Projektentwicklung am **Barmbeker Bahnhof** in Hamburg Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf, wird trotz einer Beteiligung von 75% als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert, da der Geschäftsvertrag für die Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung grundsätzlich die Einstimmigkeit erfordert. Der Geschäftsvertrag 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, Düsseldorf, 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 AG, Düsseldorf, hat mit der Gesellschaft einen Geschäftsbesorgungsvertrag hinsichtlich der Durchführung der Projektentwicklung abgeschlossen. Die Projektgesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über unfertige Leistungen von 84,5 Mio. € (Vj. 46,2 Mio. €), die im Wesentlichen über Darlehen finanziert sind. Die Development Partner AG, Düsseldorf, hat gegenüber den Fremdkapitalgebern entsprechend ihrer Beteiligungsquote eine Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantie abgegeben.

Gegenstand der Immobiliengesellschaft **Hutfiltern** in Braunschweig GmbH, Düsseldorf, 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. Der Gesellschaftsvertrag beinhaltet ferner eine gestaffelte Gewinnverteilungsabrede, die u. a. eine gesonderte Vorabverzinsung der Kapitalrücklagen beinhaltet. Die Development Partner AG, Düsseldorf, hat mit der Gesellschaft einen Geschäftsbesorgungsvertrag hinsichtlich der Durchführung der Projektentwicklung abgeschlossen. Die Projektgesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über unfertige Leistungen von 30,4 Mio. € (Vj. 28,2 Mio. €), die im Wesentlichen über Darlehen finanziert sind. Die Development Partner AG, Düsseldorf, 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 GmbH & Co. KG, Düsseldorf, betrifft 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. Der Gesellschaftsvertrag beinhaltet ferner eine gestaffelte Gewinnverteilungsabrede, die insbesondere eine Vorabverzinsung der Kapitalkonten vorsieht. Die Development Partner AG, Düsseldorf, hat mit der Gesellschaft einen Geschäftsbesorgungsvertrag hinsichtlich der Durchführung der Projektentwicklung abgeschlossen. Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über unfertige Leistungen von 7,3 Mio. € (Vj. 6,9 Mio. €), die im Wesentlichen über Darlehen finanziert sind. Die Development Partner AG, Düsseldorf, hat gegenüber den Fremdkapitalgebern eine Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantie abgegeben.

Die Berlin Marienfelde **Südmeile** Objekt GmbH, Berlin, ist Eigentümerin des Einkaufszentrums Südmeile in Berlin mit einer vermietbaren Fläche von ca. 9.838 qm. Mit Vertrag vom 12. Februar 2019 hat die GATEWAY ihre sämtlichen Geschäftsanteile an der Gesellschaft verkauft. Die Gesellschaft ist entsprechend im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangen. Für Einzelheiten verweisen wir auf Anhangangabe 2.4.

Die **LE Quartier 1 GmbH & Co. KG, Leipzig**, wurde ab dem 01. Juli 2018 in den Konzernabschluss der Gesellschaft einbezogen. Die Beteiligung an der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen wurde 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. Mit Vertrag vom 10. Dezember 2019 hat die GATEWAY ihre sämtlichen Geschäftsanteile an der Gesellschaft verkauft. Die Gesellschaft ist entsprechend im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangen. Für Einzelheiten verweisen wir auf Anhangangabe 7.3.c.

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

in Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Buchwert der auf der Grundlage der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	92	177
Anteil am Gewinn	0	35

Der Konzern hat Verluste von kumuliert 150 Tsd. € (Vj. 1.138 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 Gemeinschaftsunternehmen.

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

	31.12.2019				
Name	PE Venloer Straße in Köln S.à r.l.	PE Abraham-Lincoln-Straße in Wiesbaden KG	PE Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Beteiligungsgesellschaft KG	IG Hutfiltern in Braunschweig GmbH	PE Weender Straße in Göttingen KG
Art der Beziehung	Assoziiertes Unternehmen	Gemeinschaftsunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen
Hauptniederlassung	Luxemburg	Wiesbaden	Hamburg	Braunschweig	Göttingen
Anteil des vom Unternehmen gehaltenen Eigentumsanteils	20,00 %	60,00 %	75,00 %	60,00 %	20,50 %
Bilanzierung nach der Equity-Methode	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Art der Tätigkeit des Unternehmens	Projektentwicklung	Projektentwicklungs-Beteiligungsgesellschaft	Projektentwicklungs-Beteiligungsgesellschaft	Projektentwicklung	Projektentwicklung
in Tsd. €					
Erhaltene Dividenden	0	0	0	0	0
Langfristige Vermögenswerte	0	0	9.591	0	0
Kurzfristige Vermögenswerte	20.397	7.094	148	30.522	7.392
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	15.308	6.421	148	121	118
Langfristige Schulden	0	6.268	6.470	16.722	7.807
davon finanzielle Schulden	0	6.268	6.470	16.722	7.807
Kurzfristige Schulden	10.494	563	3.259	6.198	319
davon finanzielle Schulden	0	0	3.201	5.753	319
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>9.903</b>	<b>263</b>	<b>10</b>	<b>7.603</b>	<b>-734</b>
<b>Anteil des Konzerns am Nettovermögen</b>	<b>1.981</b>	<b>158</b>	<b>8</b>	<b>4.562</b>	<b>-150</b>
Disquotale Dotierung der Kapitalrücklage	0	95	291	-1.151	0
Wertaufholung auf als Teil der Nettoinvestition berücksichtigte Verluste	0	0	0	0	0
Inkongruente Erfolgsverteilung	2.730	0	0	0	0
Nicht erfasste Verlustanteile	0	0	0	0	150
Sonstige Überleitungseffekte	0	0	0	57	0
<b>Buchwert des Anteils am Unternehmen</b>	<b>4.710</b>	<b>253</b>	<b>299</b>	<b>3.467</b>	<b>0</b>
Erlöse	18.554	24.625	0	144	1
Gesamtergebnis	7.347	18.199	602	-820	-59
Planmäßige Abschreibung	0	0	0	0	0
Zinserträge	0	12	1.009	0	0
Zinsaufwendungen	-829	-35	-244	-977	-363
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	-6.141	-484	-150	-17	0

31.12.2018

Name	PE Venloer Straße in Köln S.à r.l.	PE Abraham- Lincoln-Straße in Wiesbaden KG	PE Am Barm- beker Bahnhof in Hamburg Beteiligungs- gesellschaft KG	IG Hutfiltern in Braunschweig GmbH	PE Weender Straße in Göttingen KG	Berlin Marienfelde Südmeile Objekt GmbH	LE Quartier 1 GmbH & Co. KG
Art der Beziehung	Assoziiertes Unternehmen	Gemeinschafts- unternehmen	Gemeinschafts- unternehmen	Gemeinschafts- unternehmen	Gemeinschafts- unternehmen	Gemeinschafts- unternehmen	Gemeinschafts- unternehmen
Hauptniederlassung	Luxemburg	Wiesbaden	Hamburg	Braunschweig	Göttingen	Berlin	Leipzig
Anteil des vom Unternehmen gehaltenen Eigentumsanteils	20,00 %	60,00 %	75,00 %	60,00 %	20,50 %	50,00 %	46,00 %
Bilanzierung nach der Equity-Methode	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	ja
Art der Tätigkeit des Unternehmens	Projekt- entwicklung	Projekt- entwicklungs- Beteiligungsge- sellschaft	Projekt- entwicklungs- Beteiligungsge- sellschaft	Projekt- entwicklung	Projekt- entwicklung	Bestands- immobilie	PE- und Hol- ding- gesellschaft
in Tsd. €							
Erhaltene Dividenden	0	0	0	0	0	0	0
Langfristige Vermögenswerte	0	3.493	7.253	0	0	31.000	0
Kurzfristige Vermögenswerte	92.522	3	1	29.397	9.789	1.164	171.197
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmittel- äquivalente	7	3	1	299	427	979	2.629
Langfristige Schulden	60.804	4.987	7.155	19.759	9.207	0	94.587
davon finanzielle Schulden	55.680	4.987	7.155	19.759	9.207	0	94.587
Kurzfristige Schulden	4.520	26	229	747	819	28.834	67.515
davon finanzielle Schulden	0	0	0	0	533	27.130	5.397
<b>Nettovermögen (100 %)</b>	<b>27.198</b>	<b>-1.517</b>	<b>-130</b>	<b>8.891</b>	<b>-237</b>	<b>3.330</b>	<b>9.095</b>
<b>Anteil des Konzerns am Nettovermögen</b>	<b>5.440</b>	<b>-910</b>	<b>-98</b>	<b>5.335</b>	<b>-49</b>	<b>1.665</b>	<b>4.184</b>
Disquotale Dotierung der Kapitalrücklage	0	0	0	-1.763	0	0	0
Unterschiedsbetrag	0	0	0	0	0	0	12.977
Wertaufholung auf als Teil der Nettoinvestition berücksichtigte Verluste	634	0	0	0	0	0	0
Inkongruente Erfolgsverteilung	6.686	0	156	264	-179	0	0
Nicht erfasste Verlustanteile	0	910	0	0	228	0	0
<b>Buchwert des Anteils am Unternehmen</b>	<b>12.760</b>	<b>0</b>	<b>58</b>	<b>3.836</b>	<b>0</b>	<b>1.665</b>	<b>17.161</b>
Erlöse	92.315	0	0	586	8	725	41.475
Gesamtergebnis	27.962	326	371	-444	-325	842	6.173
Planmäßige Abschreibung	0	0	0	0	0	-376	-23
Zinserträge	0	0	791	0	0	0	5
Zinsaufwendungen	-1.708	0	-159	-591	-236	-439	-6.534
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	-4.655	0	-118	0	0	0	-201

## 6.5 VORRÄTE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.12.

Das Vorratsvermögen des Konzerns zum Stichtag betrifft die aktivierten Baukosten (inklusive Bauzeitinsen) der Vorratsimmobilien, die gemäß IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert werden. In der Berichtsperiode wurden Bauzeitinsen in Höhe von 20.172 Tsd. € (Vj. 23.721 Tsd. €) als Herstellungskosten aktiviert.

Der Bilanzwert aller Vorratsimmobilien beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2019 insgesamt 581.602 Tsd. € (Vj. 342.736 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 Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH, Düsseldorf (89.670 Tsd. €), Immobilienbeteiligungsgesellschaft am Kennedydamm mbH, Düsseldorf (75.454 Tsd. €), Projektentwicklung Mediaspree in Berlin GmbH, Düsseldorf (72.160 Tsd. €), Revaler Str. 32 PE GmbH, Berlin (66.512 Tsd. €) und der Projektentwicklung Campus Park in München GmbH, Düsseldorf (62.113 Tsd. €).

Die Entwicklung des Vorratsvermögens ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Revaler Str. 32 PE GmbH	66.512	0
PE Storkower 140 GmbH	1.078	0
PE Storkower Str. 142-146 GmbH & Co. KG	33.824	0
Augskor 1 GmbH (S.à.r.l.)	783	0
Augskor 2 GmbH (S.à.r.l.)	1.912	0
Augskor 3 GmbH (S.à.r.l.)	1.435	0
GTY 1te Bochum GmbH & Co. KG	0	4.068
Imm.Bet.ges. am Kennedydamm mbH	75.454	68.678
PE Breite Gasse GmbH	89.670	81.809
PE Rudolfplatz GmbH	0	30.819
PE Brotstraße GmbH	4.259	4.078
PE Uerdinger Str. Office GmbH	16.074	15.283
PE Uerdinger Str. Residential GmbH	4.120	2.427
PE Michaelkirchstr. GmbH	45.443	41.189
PE Michaelkirchstr. Bet.ges. mbH	10.816	4.754
PE Himmelgeister Str. I GmbH	786	2.377
PE Himmelgeister Str. II GmbH <sup>1</sup>	0	1.606
MUC Airport Living GmbH	18.824	12.367
Gew.park Neufahrn GmbH	18.431	17.732
Bet.ges. Berlin-Heinersdorf 18 GmbH	31.888	30.238
Movingstairs GmbH	6.950	6.884
PE Taunusstr. 52-60 GmbH	0	18.428
PE Tech Campus Stuttgart GmbH	14.070	0
PE Mediaspree GmbH	72.160	0
PE Campus Park München GmbH	62.113	0
SKE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.)	5.000	0
<b>Summe</b>	<b>581.602</b>	<b>342.736</b>

<sup>1</sup> Die Gesellschaft wurde unterjährig auf die PE Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH verschmolzen.

## 6.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.10 und 2.11.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.823 Tsd. € (Vj. 1.810 Tsd. €) resultieren im Wesentlichen aus Forderungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen gegenüber Dritten sowie gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierter Unternehmen, einem laufenden Rechtsverfahren und laufenden Mietforderungen. Gesonderte Wertberichtigungskonten werden derzeit nicht geführt.

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

### SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

in Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte:</b>		
Übrige Forderungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	57.446	9.174
Darlehen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	12.094	7.550
Vertragsvermögenswerte	10.830	0
Eigenkapitalinvestments – bewertet zu FVtPL	2.996	433
Eingebettete Derivate – bewertet zu FVtPL	2.002	4.071
Kautionen für gemietete Büroräume – zu fortgeführten Anschaffungskosten	330	82
	<b>85.698</b>	<b>21.310</b>
davon langfristig	15.415	9.570
davon kurzfristig	70.283	11.740
<b>Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte:</b>		
Sonstige Vermögenswerte	45.294	0
Umsatzsteuerguthaben	2.184	1.247
Mieterzuschuss	1.805	0
Betriebskosten	170	0
Aktive Rechnungsabgrenzung	781	2.281
	<b>50.234</b>	<b>3.528</b>
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	50.234	3.528

Die übrigen Forderungen, zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, betreffen im Wesentlichen die auf Notaranderkonten eingezahlten und zum Stichtag nicht ausgekehrten Kaufpreise aus Forward Sales von Bauvorhaben.

Die Sonstigen nicht finanzielle Vermögenswerte betreffen in Höhe von 45.294 Tsd. € eine Anwartschaft auf Übertragung von Grundeigentum aus einem notariell beurkundeten aber noch nicht vollständig vollzogenen Grundstückskaufvertrag. Mit weiterem Vollzug des Vertrages ist die Position in das Vorratsvermögen umzubuchen.

## 6.7 LIQUIDE MITTEL

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.13.

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend täglich fällige Bankguthaben und belaufen sich zum 31. Dezember 2019 auf 216.045 Tsd. € (Vj. 73.931 Tsd. €).

Die liquiden Mittel unterliegen – wie auch im Vorjahr – keinen Verfügungsbeschränkungen.

## 6.8 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.22.

Die Position Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte 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 AG bilanzierte vorher keine zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte.

Alle hier gemachten Angaben betreffen das Segment Bestandsimmobilien. Intersegmentäre Vorgänge liegen in der Berichtsperiode – wie auch in der Vergleichsperiode – nicht vor.

Im Berichtszeitraum wurden Bewertungsgewinne (Vj. Bewertungsverluste) in Höhe von 20.715 Tsd. € (Vj. –284 Tsd. €) in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien“ erfasst. Davon entfallen 18.067 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) auf Immobilien, deren beizulegender Zeitwert gemäß Stufe 3 ermittelt wurde.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte dar.

**ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE**

in Tsd. €

<b>Stand 01.10.2018</b>	<b>3.890</b>
Zugang durch Erwerbe	0
Umgliederung	30.820
Nachträgliche Anschaffungskosten	1.164
Abgänge	0
Marktwertveränderungen	-284
<b>Stand 31.12.2018</b>	<b>35.590</b>
Zugang durch Erwerbe	6.598
Umgliederung	229.767
Nachträgliche Anschaffungskosten	0
Abgänge	-253.920
Marktwertveränderungen	20.715
<b>Stand 31.12.2019</b>	<b>38.750</b>
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	23.000
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	15.750

Von den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten sind zum Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von 38.750 Tsd. € (Vj. 29.460 Tsd. €) mit Grundpfandrechten besichert.

Bezüglich der Umgliederungen aus den Renditeimmobilien verweisen wir auf Anhangangabe 6.3.

Die Abgänge betreffen folgende Gesellschaften:

	<b>Abgegangen zum</b>
<b>Asset Deal:</b>	
Gateway Elfte GmbH, Offenbach	31.03.2019
GTY 1te Siegen GmbH & Co. KG, Eschborn	31.05.2019
GTY 1te Düsseldorf GmbH & Co. KG, Eschborn	31.10.2019
<b>Share Deal:</b>	
CE April 1 S.à r.l., Luxemburg (vormals Gateway Erste GmbH, Frankfurt am Main)	20.12.2019
CE April 2 S.à r.l., Luxemburg (vormals Gateway Fünfzehnte GmbH, Frankfurt am Main)	20.12.2019
CE Bad Honnef S.à r.l., Luxemburg (vormals Gateway Sechste GmbH, Frankfurt am Main)	20.12.2019
CE Bad Honnef S.à r.l., Luxemburg (vormals Gateway Sechste GmbH, Frankfurt am Main)	20.12.2019
CE Wilhelmshaven S.à r.l., Luxemburg (vormals Gateway Zwölfte GmbH, Frankfurt am Main)	20.12.2019
CE Abendsberg S.à r.l., Luxemburg (vormals Gateway Vierzehnte GmbH, Frankfurt am Main)	20.12.2019
Gateway Sechzehnte GmbH, Frankfurt am Main	20.12.2019

Die vorgenannten, per Share Deal veräußerten Gesellschaften sind entsprechend im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangen.

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte beinhalten ausschließlich Immobilien aus dem Segment Bestandsimmobilien, die zuvor der Position Renditeimmobilien zugeordnet waren. Für die Immobilien der Gateway Vierte GmbH besteht zum Abschlussstichtag ein verpflichtender Verkaufsvertrag. Die Immobilie wird hiernach für insgesamt 15.750 Tsd. € verkauft. Der beizulegende Zeitwert entspricht den Veräußerungspreisen. Für die Immobilie der Gateway Fünfte GmbH wird der Verkauf innerhalb von zwölf Monaten angenommen. Diese Immobilie ist in der aktiven Vermarktung, die aufgrund der für diese Immobilie spezifischen Marktlage sehr erfolgversprechend ist. Zum Abschlussstichtag ergab sich für diese Immobilie ein Zeitwert von 23.000 Tsd. €. Aus der Bewertung der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien ergab sich im Berichtszeitraum eine ergebniswirksame Zeitwertanpassung von 20.715 Tsd. € (Vj. -284 Tsd. €).

Um die Effekte auf die Erträge und Aufwendungen aus der operativen Geschäftstätigkeit aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte besser einschätzen zu können, werden nachfolgend wesentliche Beträge der Gewinn- und Verlustrechnung nur für die als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte ausgewiesenen Immobilien dargestellt:

in Tsd. €	<b>2019</b>	<b>Q4 2018</b>
Mieterlöse	15.883	31
Erlöse aus Betriebskosten	3.367	11
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	119	54
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-7.980	-284
	<b>11.389</b>	<b>-188</b>
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	11.892	-411
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	-503	223

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien 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 zur Veräußerung bestimmten Renditeimmobilien, für die zum Stichtag kein Kaufvertrag vorliegt, und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

<b>HOTEL</b>		
in Tsd. €	2019	2018
Mietfläche in qm	14.567	28.396
Leerstandsfläche in qm	1.005	28.396
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	6,9	100,0
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p. a. in Tsd. €	1.384	892
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	7,92	2,62
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p. a. in Tsd. €	1.737	4
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	10,67	n/a <sup>1</sup>
Marktwert in Tsd. €	23.000	22.160
Marktwert pro qm in €	1.579	780
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert: erzielbare Nettokaltmiete)	16,6	n/a <sup>1</sup>
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert: vertragliche Nettokaltmiete)	13,2	n/a <sup>1</sup>
<b>Bewertungsparameter:</b>		
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p. a. in €/qm	7,5	n/a <sup>1</sup>
Verwaltungskosten (in % zu erzielbare Miete)	4,0	n/a <sup>1</sup>
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	1,0	n/a <sup>1</sup>
Leerstandskosten p. a. in €/qm	30,0	n/a <sup>1</sup>
Diskontierungszinssatz in %	5,25	6,00
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach zehn Jahren	18,2	18,2
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	4,5	4,5

<sup>1</sup> Vervielfältiger nicht aussagekräftig, da hoher Leerstand

Hinsichtlich der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der zur Veräußerung gehaltenen Renditeimmobilien verweisen wir auf die Ausführungen in Anhangangabe 6.3.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Aufteilung der Zeitwerte nach Immobilienklassen:

<b>ZEITWERTE</b>		
in Mio. €	2019	2018
Hotel	23,0	22,2

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.

<b>SENSITIVITÄTSANALYSE</b>				
31.12.2019				
	Diskontierungssatz		Marktmiete	
in Mio. €	-0,25 %	0,25 %	5,00 %	-5,00 %
Hotel	0,5	-0,6	0,3	-0,4

31.12.2018				
	Diskontierungssatz		Marktmiete	
in Mio. €	-0,25 %	0,25 %	5,00 %	-5,00 %
Hotel	0,3	-0,2	0,7	-0,7

## 6.9 EIGENKAPITAL

Für eine Darstellung der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die vorangestellte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das **Grundkapital** beträgt zum 31. Dezember 2019: 186.764.040 € (Vj. 169.785.491 €) und ist eingeteilt in 186.764.040 Stück (Vj. 169.785.491 Stück) nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Wert am Grundkapital in Höhe von 1 € je Aktie. Die folgende Tabelle enthält die Entwicklung der Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien:

<b>ANZAHL STÜCKAKTIEN</b>		
	2019	2018
Im Umlauf befindliche Aktien am 01. Januar	169.785.491	21.175.000
Ausgabe neuer Aktien im Zusammenhang mit einem Unternehmenszusammenschluss	0	148.610.491
Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage	16.978.549	0
Stand zum 31. Dezember	186.764.040	169.785.491

Der Vorstand wurde in der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. August 2018 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 21. August 2023 durch Ausgabe von bis zu 84.892.745 neuen, auf den Namen des Inhabers lautenden Stückaktien der GATEWAY gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um bis zu 84.892.745 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018/I). Hiervon hat der Vorstand in der Berichtsperiode 2019 wie folgt Gebrauch gemacht.

Der Vorstand der GATEWAY hat mit gleichtägiger Zustimmung des Aufsichtsrates am 20. März 2019 beschlossen, unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals im Wege einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht gegen Bareinlagen bis zu 16.895.939 neue, nennwertlose, auf den Namen des Inhabers lautende Stückaktien – jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von 1 € und voller Dividendenberechtigung ab 01. Januar 2018 – auszugeben und zu einem Platzierungspreis von 4 € je Aktie im Rahmen einer internationalen Platzierung bei institutionellen Investoren zu platzieren. Ferner sollen den bestehenden Aktionären weitere 82.610 neue Aktien zu einem Bezugspreis, der dem Platzierungspreis entspricht, angeboten werden. Die Platzierung wurde am 10. April 2019 vollständig durchgeführt, sodass sich das Grundkapital insgesamt um 16.978.549 € auf 186.764.040 € erhöht hat.

Zusätzlich wurden Aktien der Gesellschaft aus dem Besitz des Hauptaktionärs in Höhe von rund 15 % des durch die Kapitalerhöhung erhöhten Grundkapitals an institutionelle Investoren verkauft.

Das Gesamtemissionsvolumen der Privatplatzierung lag somit bei rund 180 Mio. €.

Der Gesellschaft ist aus der Privatplatzierung ein Bruttoemissionserlös in Höhe von 67,6 Mio. € zugeflossen. Zudem ist der Gesellschaft durch den Verkauf der Bezugsaktien an die Bestandsaktionäre ein Bruttoemissionserlös in Höhe von 0,3 Mio. € zugeflossen. Im Rahmen dieser Kapitalerhöhung sind Transaktionskosten von 0,6 Mio. € angefallen, die erfolgsneutral in der Kapitalrücklage erfasst wurden. Steuervorteile wurden hierbei berücksichtigt.

Die Platzierung und die damit einhergehende Erhöhung des Streubesitzes waren eine Voraussetzung für die Zulassung der GATEWAY in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierböse, in dessen Folge GATEWAY nun ein kapitalmarktorientiertes Unternehmen ist.

Das genehmigte Kapital beträgt nach den in der Berichtsperiode beschlossenen und durchgeführten Kapitalerhöhungen noch 67.914.196 €.

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 insbesondere aufgrund der Anpassung des gezeichneten Kapitals der Development Partner an das der GATEWAY als rechtlchem Erwerber infolge des umgekehrten Unternehmenserwerbs in der Vergleichsperiode zum 01. Januar 2019 negativ. Die zum 10. April 2019 durchgeführte Kapitalerhöhung und das damit verbundene, eingenommene Aufgeld führte zu einer deutlichen Erhöhung der Kapitalrücklage, die zum Stichtag dennoch weiterhin einen negativen Saldo ausweist. Die zum Stichtag ausgewiesene Kapitalrücklage ergibt sich wie folgt:

in Tsd. €	2019	2018
<b>Anfangsbestand 01. Januar</b>	<b>-73.266</b>	<b>-20.601</b>
Erhöhung um die Gegenleistung für den umgekehrten Unternehmenserwerb	0	97.405
Verminderung aufgrund der erfolgsneutralen Erfassung von Emissionskosten zur Durchführung der Transaktion	0	-1.440
Verminderung aufgrund der Anpassung des gezeichneten Kapitals des zusammengefügten Unternehmens an das der GATEWAY als rechtlchen Erwerber	0	-148.610
Erlöse der Ausgabe von Aktien	50.936	0
Kosten der Ausgabe von Aktien	-495	0
Sonstige	21	20
<b>Endbestand 31. Dezember</b>	<b>-22.804</b>	<b>-73.266</b>

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

Die nachstehenden **Dividenden** wurden von der GATEWAY in der Berichtsperiode beschlossen und ausbezahlt:

in Tsd. €	2019	2018
0,10 € je qualifizierender Stückaktie (Vj. 0,00 €)	18.676	0

Nach dem Abschlussstichtag wurden die nachstehenden Dividenden vom Vorstand – vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates – vorgeschlagen. Die Dividenden wurden bilanziell nicht erfasst und es gibt keine ertragsteuerlichen Konsequenzen.

in Tsd. €	2019	2018
0,30 € je qualifizierender Stückaktie (Vj. 0,10€)	56.029	18.676

Die Erhöhung der **nicht beherrschenden Anteile** um 2.660 Tsd. € in 2019 ist maßgeblich auf den nicht beherrschenden Anteilen zuzuordnenden Gewinn sowie auf Konsolidierungseffekte zurückzuführen.

## 6.10 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.14.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018 angepasst	31.12.2018
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Personalkosten	0	0	2.723
Sonstige Rückstellungen (RLZ < 1 Jahr)	1.448	896	896
	<b>1.448</b>	<b>896</b>	<b>3.619</b>
<b>Langfristige Rückstellungen</b>			
Sonstige Rückstellungen (RLZ > 1 Jahr)	629	639	639
	<b>629</b>	<b>639</b>	<b>639</b>

Die übrigen sonstigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für laufende oder bevorstehende Klagen und Gerichtsverfahren, für behördliche Verfahren im Zusammenhang mit Bauvorhaben sowie Beratungskosten.

Der Anstieg der Sonstigen kurzfristigen Rückstellungen ist im Wesentlichen auf die Abbildung von Verpflichtungen im Rahmen der vertragsgemäßen Herstellung verkaufter Grundstücke (+235 Tsd. €) sowie die Vorsorge für mögliche Ansprüche im Rahmen behördlicher Genehmigungsverfahren im Zusammenhang mit Bauvorhaben (+260 Tsd. €).

Auf detaillierte Angaben zur Entwicklung wurde aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Sonstigen Rückstellungen für den Konzern verzichtet.

Rückstellungen für Personalkosten, welche im Wesentlichen Tantiemen, Abfindungen sowie ausstehenden Urlaub betreffen, werden unter den Sonstigen nicht finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Zum Stichtag der Vergleichsperiode

31. Dezember 2018 wurden diese Rückstellungen für Personalkosten unter den Sonstigen kurzfristigen Rückstellungen in Höhe von 2.723 Tsd. € ausgewiesen. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.12.

## 6.11 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.15.

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	179.596	45.797
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	69.394	110.860
Unternehmensanleihen nahestehende Unternehmen (Zinsen)	0	5.491
Unternehmensanleihen nahestehende Unternehmen	0	28.429
Darlehen von Dritten	23.631	1.085
	<b>272.620</b>	<b>191.662</b>
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	150.640	248.340
Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen	311	24.764
Unternehmensanleihen nahestehende Unternehmen (Zinsen)	1.927	11.371
Unternehmensanleihen nahestehende Unternehmen	61.810	64.810
Unternehmensanleihen Dritte	73.148	33.810
Darlehen von Dritten	55.431	15.203
Kommanditkapital nicht beherrschende Anteile	123	151
	<b>343.389</b>	<b>398.449</b>
<b>Summe</b>	<b>616.009</b>	<b>590.111</b>

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 272.620 Tsd. € (Vj. 191.662 Tsd. €) sind in Höhe von 98.354 Tsd. € (Vj. 71.280 Tsd. €) zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrundeliegenden Objekte besichert.

Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 343.389 Tsd. € (Vj. 398.449 Tsd. €) betragen mehr als ein Jahr. Sie sind in Höhe von 237.569 Tsd. € (Vj. 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 2019 von 221.649 Tsd. € (Vj. 90.553 Tsd. €) sind variabel verzinslich auf Basis des EURIBOR und des EONIA). Die Zinssätze lagen in 2019 zwischen 1,55 bis 2,90 % für die Darlehen, die größtenteils besichert sind. Hinsichtlich der Bedingungen der Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen verweisen wir auf Anhangangabe 7.3.D.

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.

Für Informationen, inwieweit GATEWAY Zinsänderungs-, Liquiditäts- sowie Finanzierungsrisiken ausgesetzt ist, verweisen wir auf die Anhangangaben 3.5, 3.7 und 3.8.

## 6.12 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.15.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 60.215 Tsd. € (Vj. 10.587 Tsd. €) stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Anwartschaft auf Übertragung von Grundeigentum (45.294 Tsd. €, siehe Anhangangabe 6.6) sowie mit dem Kauf bzw. der Herstellung sowie der Vermietung von Immobilien.

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN		
in Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Leasingverbindlichkeiten	2.534	0
Verbindlichkeiten gegenüber der Peires AG bzw. der CWI Real Estate AG und ihren Tochtergesellschaften	0	476
Erhaltene Kautionen	67	124
Verbindlichkeiten Personalkosten	5	1.104
Kreditorische Debitoren	50	88
Sonstige Darlehensverbindlichkeiten	1.675	1.244
Übrige	1.479	101
	<b>5.810</b>	<b>3.137</b>
davon langfristig	2.345	0
davon kurzfristig	3.465	3.137

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

SONSTIGE KURZFRISTIGE NICHT FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN			
in Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018 angepasst	31.12.2018
<b>Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten</b>			
Erhaltene Vorauszahlungen aus Betriebskosten	119	0	0
Umsatzsteuer	25	337	337
Lohnsteuer	2.491	137	137
Erhaltene Fördermittel	0	230	230
Kaufpreiszahlung (GTY 1te Bochum)	0	4.900	4.900
Verbindlichkeiten für Jahresabschlusskosten	351	427	427
Grunderwerbsteuer	0	8.614	8.614
Verbindlichkeiten für Personalkosten	2.531	2.723	0
Übrige	7	353	353
	<b>5.525</b>	<b>17.721</b>	<b>14.998</b>

Für Informationen zu den Liquiditätsrisiken der GATEWAY hinsichtlich der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung sowie sonstigen Verbindlichkeiten verweisen wir auf die Anhangangabe 3.7.

Die Verbindlichkeiten für Personalkosten betreffen ausstehenden Urlaub, Tantiemen und Abfindungen. Für Informationen zur Ausweisänderung zur Vergleichsperiode verweisen wir auf Anhangangabe 6.10.

## 6.13 LATENTE STEUERN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.17.

Zum Stichtag werden in der Bilanz passive latente Steuern in Höhe von 15.118 Tsd. € (Vj. 22.831 Tsd. €) sowie aktive latente Steuern in Höhe von 3.615 Tsd. € (Vj. 4.826 Tsd. €) ausgewiesen.

## LATENTE STEUERANSPRÜCHE

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

### LATENTE STEUERANSPRÜCHE

in Tsd. €	2019	2018
<b>Aktiva</b>		
Vorräte	2.298	564
<b>Passiva</b>		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	642	1.002
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	194	0
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	21	0
Sonstige Rückstellungen	0	19
<b>Verlustvorträge</b>	<b>4.178</b>	<b>4.937</b>
<b>Zwischensumme latente Steueransprüche</b>	<b>7.333</b>	<b>6.522</b>
Saldierung mit latenten Steuerverpflichtungen	-3.718	-1.696
<b>Gesamt</b>	<b>3.615</b>	<b>4.826</b>

Zum 31. Dezember 2019 hat der Konzern für Gesellschaften, die einen Verlust in der laufenden Periode oder in der Vorperiode erlitten haben, latente Steuerforderungen ausgewiesen, die die latenten Steuerverbindlichkeiten um 335 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) überstiegen. Grundlage für die Bildung ist das Vorliegen substantieller Hinweise für deren künftige Nutzung. Dies wurde im Geschäftsjahr durch bereits abgeschlossene Forward Sales und die daraus künftig resultierenden steuerlichen Gewinne sichergestellt.

Für temporäre Differenzen in Höhe von 6.964 Tsd. € (Vj. 5.586 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 in Höhe von 27.996 Tsd. € (Vj. 33.510 Tsd. €) und gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 29.141 Tsd. € (Vj. 25.397 Tsd. €). Für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 12.396 Tsd. € (Vj. 9.039 Tsd. €) und gewerbsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 18.206 Tsd. € (Vj. 18.581 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 Steuerverpflichtungen wurden auf temporäre Differenzen bei folgenden Bilanzposten gebildet:

### LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

in Tsd. €	2019	2018
<b>Aktiva</b>		
Sachanlagen	672	0
Langfristige Vermögenswerte	5.121	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	76	436
Vorräte	10.359	21.555
<b>Passiva</b>		
Sonstige Rückstellungen	103	1
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	2.505	1.987
Finanzverbindlichkeiten	0	546
<b>Zwischensumme latente Steuerverpflichtungen</b>	<b>18.836</b>	<b>24.525</b>
Saldierung mit latenten Steueransprüchen	-3.718	-1.696
<b>Gesamt</b>	<b>15.118</b>	<b>22.829</b>

Die Veränderung des sich in Summe ergebenden Überhangs an latenten Steuerverpflichtungen (11.503 Tsd. €) gegenüber dem Vorjahr (18.003 Tsd. €) in Höhe von 6.500 Tsd. € (Vj. 15.704 Tsd. €) erfolgt in Höhe von 627 Tsd. € ergebniswirksam. Die verbleibende Differenz ist auf die Entkonsolidierung von Gesellschaften zurückzuführen.

Die Verminderung der passiven latenten Steuern auf Vorräte beruht im Wesentlichen auf dem Verkauf von Immobilien im Geschäftsjahr.

Die temporären Differenzen aus nicht ausgeschütteten Ergebnissen von Tochterunternehmen, für die keine latenten Steuern gebildet wurden, belaufen sich auf 1.250 Tsd. € (Vj. 1.476 Tsd. €).

## 6.14 UMSATZERLÖSE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.18.

Für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2019 erzielt der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 94.442 Tsd. € (Vj. 18.569 Tsd. €). Die Umsatzerlöse erzielt die GATEWAY im Wesentlichen aus der Veräußerung von Vorratsimmobilien sowie der Vermietung von Vorrats- 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. €	2019	2018
<b>Mieterlöse gemäß IFRS 16 (Vj. IAS 17)</b>		
Mieterlöse aus Renditeimmobilien	738	4.704
Mieterlöse aus IFRS 5-Immobilien	15.883	
Mieterlöse Untervermietung DP AG	69	74
Mieterlöse für Vorratsimmobilien	6.275	8.285
	<b>22.965</b>	<b>13.063</b>
<b>Umsatzerlöse gemäß IFRS 15</b>		
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	63.625	0
Erlöse aus Betriebskosten (Pauschalen, Abrechnungen)	865	2.543
Erlöse aus Betriebskosten (Pauschalen, Abrechnungen) IFRS 5	3.367	0
Erlöse aus Weiterbelastungen und Baukostenzuschüsse	136	1.247
Erlöse aus Dienstleistungen	2.807	1.358
Übrige	677	358
	<b>71.477</b>	<b>5.506</b>
davon zeitraumbezogen	20.866	1.358
davon zeitpunktbezogen	50.611	4.148
<b>Summe</b>	<b>94.442</b>	<b>18.569</b>

Von den gesamten Umsatzerlösen fallen 71.477 Tsd. € (Vj. 5.506 Tsd. €) in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und 22.965 Tsd. € (Vj. 13.063 Tsd. €) in den Anwendungsbereich des IFRS 16 (Vj. IAS 17).

Hinsichtlich der Umsatzerlöse im Anwendungsbereich des IFRS 15 unterscheidet der Konzern zwischen zeitpunkt- und zeitraumbezogener Umsatzrealisierung je nach der Art des zugrunde liegenden Rechtsgeschäfts. Für Details verweisen wir auf Anhangangabe 2.18. Der Anstieg der Umsatzerlöse im abgelaufenen Geschäftsjahr ist im Wesentlichen auf die Veräußerung der Vorratsimmobilien der Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH, Düsseldorf, sowie der Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf 1 GmbH, Düsseldorf, zurückzuführen.

Die Mieterlöse aus Vorratsimmobilien sowie Renditeimmobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15, so dass hier keine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung vorgenommen wird, sondern nur eine periodengerechte Umsatzrealisation.

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über Forderungen, Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden:

in Tsd. €	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen, die in Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen enthalten sind	0	0
Forderungen, die in zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten enthalten sind	0	0
Vertragsvermögenswerte	10.830	0
Vertragsverbindlichkeiten	0	0

Die Vertragsvermögenswerte betreffen im Wesentlichen die Ansprüche der GATEWAY auf Gegenleistungen für abgeschlossene aber zum Stichtag noch nicht abgerechnete Leistungen aus Bauvorhaben der Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH, Düsseldorf, sowie der Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH, Düsseldorf. Die Vertragsvermögenswerte resultieren aus Errichtungsverpflichtungen, die erst nach Abnahme der einzelnen Bauabschnitte abgerechnet werden. Die Vertragsvermögenswerte werden in die Forderungen umgegliedert, wenn die Rechte vorbehalten werden. Dies geschieht in der Regel, wenn die GATEWAY eine Rechnung an den Kunden ausstellt.

Die Vertragsvermögenswerte zum 31. Dezember 2019 betragen 10.830 Tsd. € und werden im Bilanzposten Sonstige finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen; wir verweisen auf Anhangangabe 6.6.

Zum 31. Dezember 2019 beträgt der Wert der Transaktionspreise der nicht (oder teilweise nicht) erfüllten Leistungsverpflichtungen aus Bauvorhaben 78.710 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €). Der Konzern rechnet damit, die Erlöse aus diesen Leistungsverpflichtungen aus Bauvorhaben im Zeitablauf bis zum Jahr 2022 zu vereinnahmen.

## 6.15 BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderung bezieht sich auf die aktivierten Herstellungskosten für die Vorratsimmobilien, in denen 20.172 Tsd. € (Vj. 23.721 Tsd. €) aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten sind. Die Bestandsveränderungen setzen sich im Detail wie folgt zusammen.

in Tsd. €	2019	2018
Erhöhung des Bestandes durch Immobilienankauf, Bautätigkeit und Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	221.443	39.859
Bestandsveränderung durch Nebenkosten	56	0
	<b>221.499</b>	<b>39.859</b>

Der signifikante Anstieg der Bestandsveränderungen ist im Wesentlichen zu erklären, da in der Berichtsperiode Immobilien zu den Entwicklungsprojekten Mediaspree in Berlin (72.160 Tsd. €), Campus Park München (62.113 Tsd. €), Tech Campus Stuttgart (14.070 Tsd. €) sowie Revaler Str. 32 (66.512 Tsd. €) gekauft wurden, siehe Anhangangabe 6.16. Diese Kosten wurden über die Bestandsveränderung aktiviert.

Ferner resultiert der Anstieg der Bestandsveränderung aus der Fortführung bestehender Projektentwicklungen bei den Gesellschaften Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH, Düsseldorf (7.861 Tsd. €), Immobilienbeteiligungsgesellschaft am Kennedydamm GmbH, Düsseldorf (6.776 Tsd. €) und muc Airport Living GmbH, München (6.445 Tsd. €).

Gegenläufig wirken sich in der Berichtsperiode die Abgänge der Immobilien der Projektentwicklung Rudolphplatz in Köln GmbH, Düsseldorf, sowie der Projektentwicklung Himmelfeuer Straße in Düsseldorf I GmbH, Düsseldorf, in Folge der Forward Sales aus.

## 6.16 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. €	2019	2018
Grundstücke	209.505	0
Fremdleistungen	8.179	10.396
Honorare/Projekte	9.464	3.513
Sonstige Projektkosten	2.735	1.138
Bewirtschaftungskosten	12.741	3.049
Sonstige Baukosten	4.939	988
	<b>247.563</b>	<b>19.084</b>

## 6.17 PERSONALAUFWAND

Der Konzern hatte zum Ende der Berichtsperiode, neben den Vorständen, 47 (Vj. 53) und im Jahresdurchschnitt 46,6 (Vj. 39,85) Mitarbeiter. Die angefallenen Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2019	2018
Gehälter	8.982	5.872
Soziale Aufwendungen und Altersversorgung	659	460
	<b>9.642</b>	<b>6.332</b>

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

## 6.18 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2019	2018
Erlöse aus dem Verkauf von Geschäftsanteilen	85.657	13.725
Ergebnis aus der Entkonsolidierung der April-Gesellschaften (Vj. GATEWAY-Verwaltung)	3.921	9.034
Erstattungen AufwendungsabgleichsG	1.245	33
Ergebnis Verkauf Südmeile	454	0
Erträge Auflösung von Rückstellungen	1.070	369
Erträge Herabsetzung von Verbindlichkeiten	499	0
Erträge aus Sachbezügen	0	4
Versicherungsentschädigung, Schadenersatz	300	19
Erträge aus Weiterberechnungen	34	0
Weiterbelastungen steuerfrei	85	11
Weiterbelastungen 19 %	0	82
Sonstige Erträge interne Verr. N. steuerbar	0	1
Erträge Auflösungen Rückstellungen	0	128
Verrechnete sonstige Sachbezüge	0	2
Verrechnete sonstige Sachbezüge KFZ 19 %	126	145
Versicherungsentsch., Schadenersatz	0	10
Komplementärvergütung	2	3
Übrige	3.037	444
	<b>97.260</b>	<b>24.010</b>

Die 85.657 Tsd. € entstammen im Wesentlichen dem Verkauf der nach der Equity-Methode bilanzierten LE-Gesellschaften im aktuellen Geschäftsjahr. Für Details verweisen wir auf Anhangangabe 7.3.c.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2019	2018
Rechts- und Beratungskosten	4.198	2.399
Werbe-, Reise- und Fahrzeugkosten	1.673	1.067
Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	4.855	2.210
Vertriebskosten für Immobilien	1.555	0
Raumkosten	495	643
EDV-, Büro- und Kommunikationskosten	295	150
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	238	160
Veräußerungskosten (1te Bochum)	0	235
Nicht abrechenbare Betriebskosten aus Vorjahren	0	431
Kosten Kaufvertragskündigung (Gateway 6te)	600	0
Kosten der Kapitalerhöhung	1.468	0
Werbekosten Objekt	73	284
Vermietungskosten	15	371
Ersatzfläche für ein vermietetes Objekt	108	238
Sonstige Projektentwicklungskosten	228	223
Fremdarbeiten	1.000	361
Mietvermittlungsprovision	4.446	62
Gutachterkosten	0	9
AR-Vergütung	104	0
Fortbildungskosten	52	41
Sonstige Finanzierungskosten	379	0
Zuführung EWB	732	0
Aufwendungen aus EAV	3.087	0
Veräußerungsverluste	12	2
Nicht abziehbare Vorsteuer	323	0
Sonstige Steueraufwendungen	5	30
Periodenfremde Aufwendungen	34	0
Übrige	1.010	990
	<b>26.986</b>	<b>9.906</b>

## 6.19 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2019	2018
Zinserträge	2.499	726
Zinsaufwendungen	-29.508	-32.240
Zinsaufwendungen für Leasing	-47	0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	9.884	0
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	0	16.296
	<b>-17.172</b>	<b>-15.218</b>

Die Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus der Marktwertänderung der eingebetteten derivativen Finanzinstrumente sowie aus der Ausreichung von Fremdkapital an dem Konzern nahestehenden Unternehmen. Für Details zu diesen Darlehen verweisen wir auf Anhangangabe 7.3.d.

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte. Von diesen Zinsaufwendungen wurden in der Berichtsperiode 20.172 Tsd. € (Vj. 23.721 Tsd. €) aktiviert, siehe Anhangangabe 6.5. Die Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden in Anhangangabe 6.4 erläutert.

## 6.20 ERTRAGSTEUERAUFWAND

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.17.

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

Der für 2019 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Gateway Real Estate AG beläuft sich nominal auf 31,925 % (Vj. 31,925 %) und ermittelt sich wie folgt:

in %	2019	2018
Körperschaftsteuer	15,0	15,0
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuersatz	16,1	16,1
<b>Steuersatz</b>	<b>31,925</b>	<b>31,925</b>

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

in Tsd. €	2019	2018
Laufende Ertragsteuern	5.457	4.467
Latente Ertragsteuern	-627	3.950
aus temporären Differenzen	-385	4.805
aus Verlustvorträgen	-1.606	-1.054
aus Konsolidierung	1.364	199
<b>Ertragsteueraufwand</b>	<b>4.830</b>	<b>8.417</b>

Die laufenden Ertragsteuern des Geschäftsjahres 2019 wurden durch Steueraufwendungen (Vj. -erträge) aus Vorjahren in Höhe von 224 Tsd. € (Vj. 128 Tsd. €) beeinflusst. Der latente Ertragsteuerertrag (Vj. -aufwand) in Höhe von 627 Tsd. € (Vj. 3.950 Tsd. €) setzt sich aus der Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge in Höhe von -1.606 Tsd. € (Vj. -1.054 Tsd. €), der Minderung (Vj. Erhöhung) der saldierten passiven latenten Steuern auf Vermögensunterschiede in Höhe von -385 Tsd. € (Vj. 4.805 Tsd. €) sowie der Erhöhung der passiven latenten Steuern auf Konsolidierungssachverhalte in Höhe von 1.364 Tsd. € (Vj. 199 Tsd. €) zusammen.

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

in Tsd. €	2019	2018
Ergebnis vor Ertragsteuern	131.804	41.665
Steuersatz in %	31,925	31,925
Erwarteter Steueraufwand	42.078	13.301
Steuerliche Effekte auf		
Steuersatzabweichungen	-270	-432
Veränderung permanente Differenzen	-756	-35
Steuern Vorjahre	-8.078	30
Steuerfreie Erträge bzw. steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	-28.986	-9.558
Gewerbesteuerliche Korrekturen	-3.712	853
Organschaftseffekt	-171	0
Veränderung des Nichtansatzes aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge und Nutzung nicht werthaltiger Verlustvorträge aus Vorjahren	2.506	-1.129
Veränderung des Nichtansatzes aktiver latenter Steuern auf Vermögensunterschiede	1.999	2.715
Verlustuntergang nach § 8c KStG, § 10a GewStG	509	2.540
Sonstiges	-290	132
<b>Tatsächlicher Steueraufwand (+) bzw. Steuerertrag (-)</b>	<b>4.830</b>	<b>8.417</b>

Auf Basis des tatsächlichen Steueraufwands errechnet sich für das Geschäftsjahr ein effektiver Steuersatz von 3,66 % (Vj. 20,20 %).

## 6.21 LEASINGVERHÄLTNISSE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.20.

### A. LEASINGVERHÄLTNISSE ALS LEASINGNEHMER (IFRS 16)

Die GATEWAY mietet Büroflächen an den Standorten in Düsseldorf, Frankfurt und Berlin. Darüber hinaus entrichtet der Konzern monatliche Zahlungen für bestehende Erbbaurechte, die ebenfalls der Definition der Leasingverhältnisse entsprechen. Die Laufzeiten der Leasingvereinbarungen liegen zwischen sieben und zehn Jahren und beinhalten Optionen, die Leasingvereinbarungen nach diesem Zeitraum zu verlängern. Einige der zugrundeliegenden Mietzahlungen sind an lokale Preisindizes gebunden. Eine Anpassung der Mietzahlungen erfolgt frühestens bei einer Erhöhung oder Minderung des Verbraucherpreisindex um mindestens 5 % gegenüber dem definierten Ausgangswert; die Anpassung erfolgt sodann in gleicher Richtung und gleicher prozentualer Höhe.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Konzern darüber hinaus einen Teil der angemieteten Büroflächen in Düsseldorf untervermietet. Der Untermietvertrag läuft bis zum 29. Februar 2020. Das Untermietverhältnis wird aus Leasinggebersicht als Operating-Leasingverhältnis eingestuft und die Leasingzahlungen werden als Erträge erfasst.

Die GATEWAY mietet Kraftfahrzeuge. Die Laufzeit der Leasingvereinbarungen der Kraftfahrzeuge liegt zwischen drei und vier Jahren. Es bestehen keine Verlängerungsoptionen und die Leasingvereinbarung beinhaltet feste Leasingzahlungen.

Die GATEWAY mietet darüber hinaus einen Teil der verwendeten IT-Ausstattung. Sofern die zugrunde liegenden Vertragsverhältnisse nicht als kurzfristiges Leasingverhältnis oder als Vermögensgegenstand von geringem Wert klassifiziert werden, werden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten erfasst. Die vertragliche Laufzeit der Drucker und Multifunktionsgeräte liegt zwischen einem und drei Jahren und die Leasingvereinbarung beinhaltet feste Leasingzahlungen.

Die Leasingverhältnisse wurden bislang nach IAS 17 als Operating-Leasingverhältnis erfasst. Informationen über Leasingverhältnisse, in denen der Konzern Leasingnehmer ist, werden nachfolgend dargestellt.

**a) Nutzungsrechte**

Die Nutzungsrechte, die nicht die Definition von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien erfüllen, werden als Teil des Sachanlagevermögens dargestellt (siehe Anhangangabe 6.2).

in Tsd. €	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstück und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
<b>Stand zum 01.01.2019</b>	<b>63</b>	<b>2.693</b>	<b>92</b>	<b>2.848</b>
Abschreibungs-betrag des Geschäftsjahres	53	331	33	417
Zugänge zu Nutzungsrechten	159	0	0	159
Abgänge von Nutzungsrechten	0	442	0	442
<b>Stand zum 31.12.2019</b>	<b>169</b>	<b>1.920</b>	<b>59</b>	<b>2.148</b>

Die Abgänge von Nutzungsrechten resultieren aus Veränderungen der laufenden Mietverträge und einer damit verbundenen Senkung des Mietzins.

**b) In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge**

in Tsd. €	2019
<b>Leasingvereinbarungen nach IFRS 16</b>	
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten, dargestellt im Finanzergebnis	-47
Ertrag aus Unterleasingverhältnis von Nutzungsrechten, dargestellt in Umsatzerlösen	69
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	-167
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert, ausgenommen kurzfristige Leasingverhältnisse von geringem Wert	0
	<b>2018</b>
<b>Leasingvereinbarungen nach IAS 17</b>	
Leasingaufwand	-793
Aufwand aus Eventualmietzahlungen	0
Ertrag aus Unterleasingverhältnis, dargestellt in Umsatzerlösen	74

**c) In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge**

in Tsd. €	2019
<b>Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse</b>	<b>258</b>

**d) Verlängerungsoptionen**

Einige Immobilien-Leasingverhältnisse enthalten Verlängerungsoptionen. Die Verlängerungsoptionen sind nur durch die GATEWAY und nicht vom Leasinggeber ausübbar. Der Konzern beurteilt am Bereitstellungsdatum, ob die Ausübung von Verlängerungsoptionen hinreichend sicher ist und bestimmt auf dieser Annahme die Nutzungsdauer. Der Konzern bestimmt erneut, ob die Ausübung einer Verlängerungsoption hinreichend sicher ist, wenn ein signifikantes Ereignis oder eine signifikante Änderung von Umständen, das bzw. die innerhalb seiner Kontrolle liegt, eintritt.

Der Konzern schätzt, dass die potenziell zukünftigen Leasingzahlungen, sofern die Verlängerungsoptionen ausgeübt werden, zu einer Leasingverbindlichkeit in Höhe von 1.889 Tsd. € führen würden.

**e) Künftige Leasingverhältnisse**

Der Konzern hat bis zum Stichtag der Berichtsperiode Leasingverhältnisse abgeschlossen, deren Beginn erst in der Folgeperiode liegt und daher bislang nicht in der Leasingverbindlichkeit berücksichtigt sind. Diese Leasingverhältnisse betreffen insbesondere die Miete von Büroräumen und führen voraussichtlich zu folgenden Zahlungsmittelabflüssen:

**KÜNFTIGE LEASINGVERHÄLTNISS MIT BEGINN NACH STICHTAG**

in Tsd. €	2019
Weniger als ein Jahr	110
Zwischen ein und fünf Jahren	530
Mehr als fünf Jahre	30
<b>Gesamt</b>	<b>670</b>

## B. LEASINGVERHÄLTNISSE ALS LEASINGGEBER

Die GATEWAY agiert als Leasinggeber im Rahmen der Vermietung der im Vorratsvermögen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Bei den Vorratsimmobilien betrifft dies die Entmietungsphase. Anhangangabe 6.3 stellt Informationen zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Der Konzern hat diese Leasingverhältnisse als Operate-Lease-Verhältnisse eingestuft, da diese nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen.

Der Konzern hat in der Berichtsperiode Leasingerträge in Höhe von 22.965 Tsd. € (Vj. 13.063 Tsd. €) erfasst.

Die folgende Tabelle stellt eine Fälligkeitsanalyse der Leasingforderungen dar und zeigt die nach dem Bilanzstichtag zu erhaltenden nicht diskontierten Leasingzahlungen.

in Tsd. €	2019
<b>Operate-Lease-Verhältnisse nach IFRS 16</b>	
Weniger als ein Jahr	7.707
Ein bis zwei Jahre	7.059
Zwei bis drei Jahre	3.421
Drei bis vier Jahre	3.403
Vier bis fünf Jahre	3.370
Mehr als fünf Jahre	10.384
<b>Gesamt</b>	<b>35.343</b>

in Tsd. €	2018
<b>Operate-Lease-Verhältnisse nach IAS 17</b>	
Weniger als ein Jahr	20.272
Zwischen ein und fünf Jahren	58.761
Mehr als fünf Jahre	11.377
<b>Gesamt</b>	<b>90.410</b>

## 7. SONSTIGE ANGABEN

### 7.1 ERGEBNIS JE AKTIE

Als unverwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich:

in €	2019	2018
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,69</b>	<b>0,22</b>

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:

#### A. ZURECHNUNG DES GEWINNS AUF STAMMAKTIONÄRE (UNVERWÄSSERT)

in Tsd. €	2019	2018
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	125.976	33.235
Gewinn, den Inhabern der Stammaktien zurechenbar	125.976	33.235

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

#### B. GEWICHTETER DURCHSCHNITT DER STAMMAKTIE (UNVERWÄSSERT)

in Tsd. Aktien	2019	2018
Ausgegebene Stammaktien zum 01. Januar	169.785	148.610
Auswirkung der Aktien, die im Zusammenhang mit einem Unternehmenszusammenschluss ausgegeben wurden	0	21.175
Im Rahmen einer Kapitalerhöhung im April 2019 ausgegebene Stammaktien	16.979	0
Ausgegebene Stammaktien zum 31. Dezember	186.764	169.785
<b>Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember</b>	<b>182.048</b>	<b>153.904</b>

Für die Berichtsperiode ergibt sich die durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Stammaktien als die zeitraumgewichtete Summe der ausstehenden Stammaktien vor und nach der Kapitalerhöhung mit Datum vom 10. April 2019 ( $100/360 \times 169.785.491 + 260/360 \times 186.764.040$ ).

Für die Vergleichsperiode finden für die Ermittlung des Ergebnisses je Aktie aufgrund des umgekehrten Unternehmenszusammenschlusses die Sonderregelungen des IFRS 3.B.25–27 Anwendung. Die durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Stammaktien ergibt sich als zeitraumgewichtete Summe der ausstehenden Stammaktien vor und nach dem Unternehmenszusammenschluss ( $9/12 \times 21.175.000 \times 7 + 3/12 \times 169.785.000$ ).

## 7.2 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2019 Eventualverbindlichkeiten in Bezug auf Haftungsverhältnisse, Bestellobligos und Mietverhältnisse.

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

Das Bestellobligo für Investitionsvorhaben beträgt 21.396 Tsd. € (Vj. 10.401 Tsd. €).

Aus Mietverhältnissen für Geschäftsräume, Kraftfahrzeuge und IT-Ausstattung ergaben sich im Geschäftsjahr 2018 folgende zukünftige Verpflichtungen aus unkündbaren Operate Lease-Verhältnissen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten entsprechend IFRS 16 bilanziert. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.21 und 2.3.

in Tsd. €	31.12.2018
Fälligkeit innerhalb eines Jahres	819
Fälligkeit zwischen einem und fünf Jahren	117
Fälligkeit nach mehr als fünf Jahren	0
Anpassung aufgrund Schätzungsänderung	2.085
	<b>3.021</b>

## 7.3 BEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN 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. Aufgrund der in der Berichtsperiode durchgeführten Kapitalerhöhungen und -transaktionen (siehe auch Anhangangabe 6.9) beträgt die Beteiligung der SN Beteiligungen Holding AG zum 31. Dezember 2019 65,75% an der GATEWAY. Die SN Beteiligungen Holding AG wird durch Norbert Ketterer kontrolliert. In Folge steht die GATEWAY ebenfalls unter Kontrolle von Norbert Ketterer. An die SN Beteiligungen Holding AG wurde die von der Hauptversammlung am 21. August 2019 beschlossene Bardividende i. H. v. 12.281 Tsd. € ausbezahlt.

### B. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES MANAGEMENTS IN SCHLÜSSELPOSITIONEN

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes der GATEWAY bilden das Management in Schlüsselpositionen im Sinne des IAS 24.9.

Die Vergütung der aktiven Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates umfasst:

in Tsd. €	2019	2018
Kurzfristig fällige Leistungen	1.123	1.014
Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses	0	1.000
	<b>1.123</b>	<b>2.014</b>

Die angegebene Vergütung für das Vergleichsjahr 2018 betrifft den Zeitraum 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. Zum 31. Dezember 2019 war die für 2019 ausstehende Vergütung vollständig ausbezahlt.

Die kurzfristig fälligen Leistungen betreffen ausschließlich erfolgsunabhängige Vergütungsbestandteile und enthalten hinsichtlich der Vorstandsvergütung eine Festvergütung sowie Nebenleistungen für die dienstliche Nutzung des eigenen Kraftfahrzeugs in Höhe von insgesamt 1.019 Tsd. € (Vj. 1.014 Tsd. €).

Den Vorstandsmitgliedern wurden in der Berichtsperiode – wie auch in der Vergleichsperiode – keine Vorschüsse oder Kredit gewährt.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ausschließlich eine Festvergütung und haben im aktuellen Geschäftsjahr eine Vergütung von insgesamt 104 Tsd. € (Vj. o Tsd. €) erhalten.

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden in der Berichtsperiode keine Vorschüsse oder Kredit gewährt.

Im Übrigen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.

### **C. ÜBERTRAGUNG VON GESELLSCHAFTSANTEILEN DURCH NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN**

Mit Vertrag vom 10. Dezember 2019 hat die Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main, ihre Geschäftsanteile an der LE Quartier 1.4 GmbH, Leipzig – einschließlich der gehaltenen Grundbesitze –, an der Jugendstilpark München 1 Holding GmbH, Leipzig – einschließlich der gehaltenen Geschäftsanteile sowie des gehaltenen Grundbesitzes –, an der LE Quartier 1.5 GmbH, Leipzig, sowie an der LE Quartier 1.6 GmbH, Leipzig, („Kaufvertrag 1“) zu einem Kaufpreis von 23.428.326,00€ veräußert. Die Jugendstilpark München 1 Holding GmbH hält ihrerseits jeweils 50% der Geschäftsanteile der Casa Nova GmbH, Grünwald, der Casa Nova 2 GmbH, Grünwald, der Casa Nova 3 GmbH, Grünwald, sowie der Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH, Leipzig, die im Zuge der Transaktion allesamt ebenfalls übergehen. Erwerberin war mit der SN Beteiligungen Holding AG, Zug, Schweiz eine Gesellschaft, die von Norbert Ketterer kontrolliert wird. Die Gesellschaften sind entsprechend im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangen.

Mit Vertrag vom 10. Dezember 2019 hat die Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main, ihre Kommanditanteile an der LE Quartier 1 GmbH Co. KG, Leipzig, („Kaufvertrag 2“) zu einem Kaufpreis von 26.997.634,30€ veräußert. Erwerberin war mit der SN Beteiligungen Holding AG, Zug, Schweiz eine Gesellschaft, die von Norbert Ketterer kontrolliert wird. Die Gesellschaft ist entsprechend im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangen.

Mit Vertrag vom 10. Dezember 2019 hat die Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main, ihre Kommanditanteile an der LE Quartier 5 GmbH & Co. KG, Leipzig, („Kaufvertrag 3“) zu einem Kaufpreis von 6.081.685,10€ veräußert. Erwerberin war mit der SN Beteiligungen Holding AG, Zug, Schweiz eine Gesellschaft, die von Norbert Ketterer kontrolliert wird. Die Gesellschaft ist entsprechend im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangen.

Zur Erfüllung des Gesamtkaufpreises der genannten Kaufverträge 1–3 vom 10. Dezember 2019 in Höhe von 66.507.645,40€ hat die SN Beteiligungen Holding AG, Zug, Schweiz – eine Gesellschaft, die von Norbert Ketterer kontrolliert wird – mit Vereinbarung vom 18. Dezember 2019 Darlehensforderungen an die Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main, abgetreten. Die abgetretenen Darlehensforderungen haben ein Gesamtvolumen in Höhe von 66.507.645,40€ und bestehen ausschließlich gegenüber der Konzernmuttergesellschaft Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main. Die Abtretung erfolgte mit Wirkung vom 19. Dezember 2019.

Mit Vereinbarung vom 21. Dezember 2019 zwischen der Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main, als Forderungsgeber und der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, als Darlehensnehmer wurde die Aufrechnung mit der Forderung der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, hinsichtlich der Vorabgewinnausschüttung aufgrund des Beschlusses der Gesellschafter der Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main, vom 21. Dezember 2019 in Höhe von 64.000.000,00€ erklärt und durchgeführt.

Mit Vertrag vom 20. Dezember 2019 hat die Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main, Geschäftsanteile im Umfang von 79% der gesamten Geschäftsanteile an der Projektentwicklung Taunusstr. 52–60 in Frankfurt GmbH, Düsseldorf, zu einem Kaufpreis von 18.543.570,00€ veräußert. Erwerberin war mit der Taunusstr. 52–60 in Frankfurt GmbH & Co. KG, Leipzig, eine Gesellschaft, die über eine mittelbare Beteiligung an deren persönlich haftenden Gesellschafterin von Susanne Ketterer und über eine direkte Beteiligung an deren einziger Kommanditistin von Norbert Ketterer kontrolliert wird. Die Gesellschaft ist entsprechend im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangen; die bei der Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main verbleibenden 11% der Geschäftsanteile werden fortan als Beteiligungen unter den Sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen; wir verweisen auf die Anhangangabe 6.6.

#### 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 31.12.2018 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 31.12.2019 in Tsd. €	Ende der Vertragslaufzeit
<b>Helvetic Financial Services AG, Schweiz</b>						
21.12.2017	Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	33.400	20,00	30.467	30.597	31.03.2021
15.12.2017	Immobilienbeteiligungsgesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH, Düsseldorf	44.600	20,00	23.144	34.472	31.12.2021
23.12.2016	Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH, Düsseldorf	14.541	20,00	11.199	0	30.06.2020
10.01.2017	Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH, Düsseldorf	35.655	20,00	28.429	0	31.12.2019
<b>Helvetic Private Investments AG, Schweiz</b>						
24.04.2015	Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH, Düsseldorf (vormals: Single Apartment erste Beteiligungs-GmbH, Leipzig)	2.500	4,00	1.850	2.181	31.12.2019
<b>Hübner 1. VVG</b>						
01.06.2010	Development Partner AG, Düsseldorf	5.000	2,00	459	468	31.12.2019
01.11.2014	Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH, Düsseldorf (vormals: Single Apartment erste Beteiligungs-GmbH, Leipzig)	100	2,00	15	17	31.12.2019
<b>Ketom AG, Schweiz</b>						
25.05.2016	MUC Airport Living GmbH, München	100	2,00			31.12.2019
02.06.2017, 22.09.2017, 24.10.2017	MUC Airport Living GmbH, München	600	2,00	5.200	5.200	31.12.2019
05.09.2018, 12.10.2018, 16.11.2018, 18.12.2018	MUC Airport Living GmbH, München	4.500	4,25			31.12.2020
15.01.2019	MUC Airport Living GmbH, München	1.500	4,25	n/a	1.500	31.12.2020
27.02.2019	MUC Airport Living GmbH, München	7.500	4,25	n/a	6.700	unbefristet
27.10.2016	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	650	2,00	650	650	31.12.2020
06.09.2016	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	5.700	2,00	5.700	5.700	31.12.2020
31.10.2018	Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf 18 GmbH, Berlin	914	4,25	1.043	80	31.12.2019
12.10.2018	Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf 18 GmbH, Berlin	50	4,25	0	50	31.12.2019
15.01.2019	Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf 18 GmbH, Berlin	100	4,25	n/a	100	31.12.2020
21.05.2019	Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf 18 GmbH, Berlin	500	2,00	n/a	300	unbefristet
23.10.2018	Projektentwicklung Taunusstrasse 52-60 in Frankfurt GmbH, Düsseldorf <sup>1</sup>	10.397	10,00	11.387	10.397	31.12.2020
22.09.2017	Projektentwicklung Taunusstrasse 52-60 in Frankfurt GmbH, Düsseldorf <sup>1</sup>	990	4,25		990	31.12.2020
24.10.2017	Gateway SoHo Sullivan GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main (vormals: 2. Colossa Projekt GmbH & Co. KG, Leipzig)	10	2,00	10	0	31.12.2018
28.06.2018	Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main (vormals: Development Partner Residential, Düsseldorf)	9.450	4,25	26.980	0	30.09.2024
28.06.2018, 31.10.2018	Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main (vormals: Development Partner Residential, Düsseldorf)	16.682	4,25			30.09.2024
12.02.2018	S1 Rialto Quartier GmbH, Frankfurt am Main	7.000	10,00	n/a	8.315	unbefristet

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender	Ausstehender	Ende der Vertrags- laufzeit
				Betrag zum 31.12. 2018 in Tsd. €	Betrag zum 31.12.2019 in Tsd. €	
<b>MUC 14. Vermögensverwaltungs GmbH Co. KG</b>						
26.09.2016	MUC Airport Living GmbH, München	1.450	2,00	1.450	1.450	31.12.2020
<b>MUC Real Estate GmbH</b>						
24.08.2018	Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf 18 GmbH, Berlin	100	2,00	100	100	31.12.2020
24.05.2017	MUC Airport Living GmbH, München	50	2,00	50	50	31.12.2020
29.03.2018, 26.04.2018, 20.06.2018	MUC Airport Living GmbH, München	950	2,00	950	950	31.12.2020
02.08.2018	MUC Airport Living GmbH, München	600	2,00	600	600	31.12.2020
02.08.2018	Projektentwicklung Taunusstrasse 52-60 in Frankfurt GmbH, Düsseldorf <sup>1</sup>	100	2,00	100	100	31.12.2020
<b>Objektgesellschaft Königin-Luise-Str. 5</b>						
01.10.2014	Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH, Düsseldorf (vormals: Single Apartment erste Beteiligungs-GmbH, Leipzig)	500	2,00	265	293	31.12.2019
<b>SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz</b>						
24.10.2017	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	500	2,00	500	522	31.12.2020
20.12.2018	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	650	4,25	650	678	31.12.2020
17.12.2019	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	500	4,25	n/a	501	31.12.2020
23.10.2018	Development Partner AG, Düsseldorf	6.971	10	7.324	8.021	31.12.2020
26.06.2019	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	6.650	4,25	n/a	0	31.12.2019
03.07.2019	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	5.750	4,25	n/a	0	31.12.2019
18.07.2019	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	3.050	4,25	n/a	0	31.12.2019
19.08.2019	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	18.700	4,25	n/a	0	31.12.2019
25.09.2019	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	50.150	4,25	n/a	0	30.10.2019
25.09.2019	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	4.000	4,25	n/a	0	31.12.2020
09.10.2019	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	16.950	4,25	n/a	0	31.12.2020
15.10.2019	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	14.000	4,25	n/a	0	31.12.2020
01.11.2019	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	250	4,25	n/a	0	31.12.2020
28.11.2019	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	11.000	4,25	n/a	9.928	31.12.2020
<b>Ketom AG, Schweiz</b>						
29.06.2017	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	18.500	4,25	11.231	1.253	Objekt- bezogen
28.07.2017	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	33.972	4,25	11.753	1.774	Objekt- bezogen
26.10.2017	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	5.000	4,25	1.082	1.124	Objekt- bezogen
04.12.2017	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	5.000	4,25	225	225	31.12.2018
20.12.2017	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.000	2,00	1.018	1.038	Objekt- bezogen
24.04.2018	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	5.000	2,00	5.068	5.168	Objekt- bezogen
23.08.2018	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	18.000	2,00	18.096	18.456	31.12.2019
<b>SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz</b>						
10.10.2018	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	5.000	4,25	5.047	0	31.12.2018
<b>Summe</b>				<b>212.042</b>	<b>159.948</b>	

<sup>1</sup> Mit Vertrag vom 20. Dezember 2019 veräußerte der Konzern bis auf verbleibende 11 % seine sämtlichen Geschäftsanteile an der der Gesellschaft. Die Gesellschaft ist zum Stichtag im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangen und wird fortan als Beteiligung des Konzerns bilanziert.

Die Summe aus den in der Tabelle aufgeführten Darlehen mit sonstigen nahestehenden Unternehmen ist geringer als die Summe aller Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen in Anhangangabe 6.11. Dies liegt im Wesentlichen daran, dass die Zinsaufwendungen für die Unternehmensanleihen in der hier aufgeführten Detailübersicht nicht enthalten sind. Die übrige Differenz im aktuellen Geschäfts-

jahr resultiert aus sonstigen Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen nahestehenden Unternehmen in Höhe von 1.484 Tsd. € (Vj. 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 31.12.2018 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 31.12.2019 in Tsd. €	Ende der Vertragslaufzeit
<b>Development Partner AG, Düsseldorf</b>							
19.05.2016	Projektentwicklung Weender Straße in Göttingen GmbH & Co.KG, Düsseldorf		600	8,00	533	243	Objektbezogen
18.02.2019	Projektentwicklung Weender Straße in Göttingen GmbH & Co. KG, Düsseldorf		400	12,00	n/a	442	Mit Erfüllung sämtlicher Ansprüche der finanzierenden Bank
<b>Projektentwicklung Venloer Straße in Köln Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf</b>							
28.12.2015	Projektentwicklung Venloer Straße in Köln S.à r.l., Berlin		2.200	8,00	2.733	0	15.04.2021
<b>Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main</b>							
30.01.2018	Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH, Berlin		1.000	10,00	1.092	1.192	31.12.2020

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

Sonstige nahestehende Unternehmen		Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2018 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 31.12.2019 in Tsd. €	Ende der Vertragslaufzeit
<b>Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main</b>							
30.11.2018	SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz		7.000	0,00	3.485	0	unbefristet
<b>Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf</b>							
27.02.2018	SKE Immobilien Holding AG, Schweiz		1.455	20,00	1.695	2.034	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.	
	2019	2018	2019	2018
<b>Geleistete Dienstleistungen</b>				
Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Assoziierte Unternehmen	230	775	393	607
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	244	88	26	19
<b>Empfangene Dienstleistungen</b>				
Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Assoziierte Unternehmen	0	0	0	0
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	0	0	0	0
<b>Sonstige</b>				
Gemeinschaftsunternehmen	0	0	0	0
Assoziierte Unternehmen	853	0	6.438	0
Sonstige nahestehende Unternehmen und Personen	0	596	0	411

## E. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN

Gemäß IAS 24 berichtet der Konzern auch über Geschäftsvorfälle zwischen ihm und den ihm nahestehenden Personen bzw. deren Familienangehörigen. Als nahestehende Personen wurden Vorstand, Aufsichtsrat und deren Familienangehörige definiert.

In der Berichtsperiode 2019 lagen für diesen Personenkreis folgende berichtspflichtigen Geschäftsvorfälle und Rechtsgeschäfte vor:

Natalie von Rom – Ehefrau des Aufsichtsratsmitglieds Ferdinand von Rom – war im Geschäftsjahr 2019 als Notarin für Unternehmen des Konzerns tätig und hat hierfür insgesamt 114 Tsd. € zur Abrechnung gebracht. Die zum Bilanzstichtag ausstehenden Salden belaufen sich auf 1 Tsd. €.

Hinsichtlich der nach IAS 24 angabepflichtigen Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen verweisen wir auf Unterabschnitt B dieses Abschnitts, diese umfasst die Vergütung des aktiven Vorstandes und Aufsichtsrates.

## 7.4 ORGANE

### A. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der GATEWAY besteht satzungsgemäß aus fünf Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Nachstehend sind die Mitglieder des Aufsichtsrates des Konzerns während des Berichtsjahres 2019 dargestellt:

- Norbert Ketterer, Kaufmann, Wollerau/Schweiz (Vorsitzender)
- Thomas Kunze, Diplom-Betriebswirt, Leipzig (Stellvertretender Vorsitzender)
- Ferdinand von Rom, Rechtsanwalt, Frankfurt am Main
- Jan Hedding, Kaufmann, Zürich/Schweiz, seit 21. August 2019
- Marcellino Graf von und zu Hoensbroech, Kaufmann, Horgen/Schweiz, seit 21. August 2019, bis 30. April 2020

### B. VORSTAND

Nachstehend sind die Mitglieder des Vorstandes des Konzerns während des Berichtsjahres 2019 dargestellt:

- Manfred Hillenbrand, Dreieich/Deutschland, Vorstand/CEO
- Tobias Meibom, Hamburg/Deutschland Vorstand/CFO

## 7.5 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das im Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von insgesamt 476 Tsd. € (Vj. 994 Tsd. €) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen sowie andere Bestätigungsleistungen zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Das Honorar setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2019	2018
Abschlussprüfungsleistungen	343	225
Andere Bestätigungsleistungen	0	769
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen <sup>1</sup>	133	0
<b>Summe</b>	<b>476</b>	<b>994</b>

<sup>1</sup> Betrifft Honorare an verbundene Unternehmen des Abschlussprüfers.

## 7.6 ERKLÄRUNG ZUM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der GATEWAY haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung abgegeben. Sie ist im Geschäftsbericht 2019 abgedruckt und wird darüber hinaus den Aktionären auf der Homepage unter <https://gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/> dauerhaft zugänglich gemacht.

## 7.7 ANTEILSBESITZLISTE GEM. § 313 ABS. 2 HGB

Mutterunternehmen ist die Gateway Real Estate AG, Frankfurt. Nachfolgend wird der Anteilsbesitz der GATEWAY gemäß § 313 Abs. 2 HGB dargestellt. Die Angaben für Eigenkapital und Er-

gebnis sowie die Angabe von Beteiligungen im Sinne des § 313 Abs. 2 Nr. 4 HGB unterbleiben, soweit sie nach § 313 Abs. 3 Satz 4 HGB für die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind.

Name der Gesellschaft	Sitz, Land	Kapitalanteil in %	Fußnote
<b>Vollkonsolidierte Tochterunternehmen (Bestandsimmobilien)</b>			
Gateway Asset Management GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	
ABK Wohnraum GmbH & Co. KG	Leipzig, Deutschland	94,50	9
Gateway Zweite GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	9
Gateway Vierte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	94,90	
Gateway Fünfte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	94,90	
Gateway Siebte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
Gateway Achte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
Gateway Neunte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
Gateway Elfte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	94,00	
GATEWAY Betriebsvorrichtungen – Dienstleistungen – Marketing GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
GTY 1te Bochum GmbH & Co. KG	Eschborn, Deutschland	100,00	1, 9
GTY 1te Siegen GmbH & Co. KG	Eschborn, Deutschland	100,00	1, 9
GTY 1te Düsseldorf GmbH & Co. KG	Eschborn, Deutschland	100,00	1, 9
GTY Betriebsvorrichtung GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	1
<b>Vollkonsolidierte Tochterunternehmen (Immobilienentwicklung)</b>			
Development Partner AG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Kranhaus im Rheinauhafen Köln GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Kassel GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Große Bockenheimer Straße in Frankfurt am Main GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Brotstraße in Trier GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,00	
Projektgesellschaft Wohnen an der Neuenhöfer Allee in Köln GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	90,00	9
Projektentwicklung in Düsseldorf Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	80,00	9
Projektentwicklung Schloßstraße in Berlin GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Venloer Straße in Köln Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Am Barmbecker Bahnhof in Hamburg Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,00	
Projektentwicklung Abraham-Lincoln-Straße in Wiesbaden Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Residential GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,00	
Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Office GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,00	
Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,00	
Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH (vormals: Single Apartment erste Beteiligungs GmbH)	Düsseldorf, Deutschland	94,00	
Projektentwicklung Mediaspree in Berlin GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,90	
Projektentwicklung Campus Park München GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,90	
Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,90	5
Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,90	
Movingstairs GmbH	Kitzbühel, Österreich	90,00	
Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH	Kitzbühel, Österreich	100,00	3
Immobilienentwicklung Am Kennedydamm in Düsseldorf mbH	Düsseldorf, Deutschland	94,00	
Immobilienbeteiligungs-Verwaltungsgesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH i.L.	Düsseldorf, Deutschland	100,00	8
Gateway Residential GmbH (vormals: Development Partner Residential GmbH)	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
Beteiligungsgesellschaft Berlin-Heinersdorf 18 GmbH	Berlin, Deutschland	90,00	
Objekt Heinersdorf in Berlin GmbH	München, Deutschland	100,00	
Gateway SoHo Sullivan GmbH & Co. KG (vormals: 2. Colossa Projekt GmbH & Co. KG)	Frankfurt am Main, Deutschland	90,00	9
S1 Rialto Quartier GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4
S2 Cliffhanger GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4
S3 Forum Sullivan GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4
S4 De Gregori Quartier GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4
S5 Dalla Quartier GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4
S7 Curve Quartier GmbH i.G.	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4
S9 Casino Quartier GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4, 9
S6 Park Lane GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4
S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4, 9
S11 Piazza GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4, 9
S12 Sound & Vision GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4, 9
Revaler Straße 32 PE GmbH	Berlin, Deutschland	51,00	2
Storkower 140 PE GmbH	Berlin, Deutschland	51,00	2
Storkower Straße 142–146 PE GmbH & Co. KG	Berlin, Deutschland	51,00	2, 9
Storkower Straße 142–146 Verwaltung GmbH	Berlin, Deutschland	51,00	2
Augskor 1 GmbH (S.à.r.l.)	Luxembourg, Luxemburg	100,00	2
Augskor 2 GmbH (S.à.r.l.)	Luxembourg, Luxemburg	100,00	2
Augskor 3 GmbH (S.à.r.l.)	Luxembourg, Luxemburg	100,00	2
SKE Immo Sulzbach GmbH (S.à.r.l.)	Bereldange, Luxemburg	100,00	2
MUC Airport Living GmbH	München, Deutschland	90,00	

Name der Gesellschaft	Sitz, Land	Kapitalanteil	
		in %	Fußnote
<b>Nicht konsolidierte Tochterunternehmen</b>			
Gateway Siebzehnte GmbH (vormals: Gateway Erste Verwaltungsgesellschaft mbH)	Eschborn, Deutschland	100,00	
Gateway Achtzehnte GmbH (vormals: Gateway Fünfzehnte Verwaltungsgesellschaft mbH)	Eschborn, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Europaallee in Frankfurt GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Große Packhofstraße in Hannover GmbH	Düsseldorf, Deutschland	40,00	
Projektentwicklung Airgate in Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Airgate in Düsseldorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	50,00	
Projektentwicklung Schadowstraße in Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Schadowstraße in Düsseldorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	30,00	
Projektentwicklung Fürstenrieder Straße in München GmbH	Düsseldorf, Deutschland	22,50	
Projektentwicklung Tegernseer Landstraße in München GmbH	Düsseldorf, Deutschland	22,50	
Projektentwicklung Am Schauspielhaus in Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	50,00	
Projektentwicklung Am Schauspielhaus in Düsseldorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	6,00	
Projektentwicklung Schirmständerhaus in Berlin GmbH	Düsseldorf, Deutschland	50,00	
Verwaltungsgesellschaft Wohnen an der Neuenhöfer Allee in Köln mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung in Düsseldorf Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung KÖLN/CUBUS Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	50,00	
Projektentwicklung KÖLN/CUBUS Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung KÖLN/CUBUS Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	50,00	
Projektentwicklung KÖLN/CUBUS GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	50,00	
DEVELOPMENT PARTNER Immobilien Consulting GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Objekt Bonn 1101 Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	25,00	
Objektgesellschaft Bonn 1101 mbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	10,00	
Projektentwicklung Friedrichstraße in Düsseldorf GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Speditionstraße in Düsseldorf GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Kaistraße in Düsseldorf GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Marktplatz in Düsseldorf GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Baierbrunner Straße in München GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Damm GmbH (i.L.)	Düsseldorf, Deutschland	30,00	8
Projektentwicklung Rotkreuzplatz in München GmbH (i.L.)	Düsseldorf, Deutschland	25,00	8
Projektentwicklung Wilmersdorfer Straße in Berlin GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Wilmersdorfer Straße in Berlin Verwaltungsgesellschaft i.L.	Düsseldorf, Deutschland	75,00	8
Projektentwicklung Hofgartengarage in Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH (i.L.)	Düsseldorf, Deutschland	50,00	8
Projektentwicklung Joachimstaler Straße in Berlin GmbH (i.L.)	Düsseldorf, Deutschland	100,00	8
Gateway SoHo Sullivan Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
So SoHo Sullivan GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	50,00	4
<b>At-Equity assoziierte Unternehmen</b>			
GAM Retail Portfolio Holding GmbH	Berlin, Deutschland	42,15	
Retail Portfolio Teilesstraße Objekt UG	Berlin, Deutschland	40,00	
Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt UG	Berlin, Deutschland	40,00	
Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG	Berlin, Deutschland	40,00	
Projektentwicklung Venloer Straße in Köln S.à r.l.	Berlin, Deutschland	20,00	6
<b>At-Equity Gemeinschaftsunternehmen/Joint Ventures</b>			
Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH	Berlin, Deutschland	50,00	
GAMWAY Holding GmbH (i.L.)	Berlin, Deutschland	50,00	8
Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	75,00	7
Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg GmbH	Düsseldorf, Deutschland	40,00	
Projektentwicklung Weender Straße in Göttingen GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	20,50	
Projektentwicklung Weender Straße in Göttingen Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	50,00	
Projektentwicklung Abraham-Lincoln-Straße in Wiesbaden Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	60,00	
Immobilien-gesellschaft Hutfiltern in Braunschweig GmbH	Düsseldorf, Deutschland	60,00	
<b>Sonstige Beteiligungen</b>			
Projektentwicklung Taunusstr. 52-60 in Frankfurt GmbH	Düsseldorf, Deutschland	11,00	

<sup>1</sup> Beteiligung über die Gateway Achte GmbH, Frankfurt

<sup>2</sup> Beteiligung über die Gateway Neunte GmbH, Frankfurt

<sup>3</sup> Beteiligung über die Movingstairs GmbH, Kitzbühel, Österreich

<sup>4</sup> Beteiligung über die Gateway SoHo Sullivan GmbH, Frankfurt

<sup>5</sup> Beteiligung über die Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

<sup>6</sup> Beteiligung über die Projektentwicklung Venloer Straße in Köln Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

<sup>7</sup> Beteiligung über die Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

<sup>8</sup> Gesellschaft in Liquidation

<sup>9</sup> Inanspruchnahme der Befreiung nach § 264b HGB

## 7.8 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Mit Kaufvertrag vom 06. März 2020 wurde das Bauvorhaben in der Uerdinger Straße, Düsseldorf durch die Konzerngesellschaften Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Office GmbH und Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Residential GmbH im Wege eines Forward Sales verkauft. Der Kaufpreis, der neben der Grundstücksübertragung auch die Leistungen zur Errichtung eines Bürogebäudes mit rund 6.000 qm Mietfläche sowie eines Wohnhauses mit voraussichtlich zehn Wohneinheiten umfasst, beläuft sich auf insgesamt 45,2 Mio. €.

Mit Schreiben vom 16. März 2020 benachrichtigte das Aufsichtsratsmitglied Marcellino Graf von und zu Hoensbroech den Vorstand der GATEWAY satzungsgemäß und fristgerecht, sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 30. April 2020 niederzulegen.

Auf die sich weltweit ausbreitende Coronavirus-Pandemie hat GATEWAY im März 2020 mit einer Reihe an Maßnahmen zum Schutz seiner Mitarbeiter und zur Eingrenzung des Risikos für das GATEWAY-Geschäft reagiert. Das neuartige Virus, das sich in Europa und somit auch in Deutschland zum Zeitpunkt der Berichtslegung in hoher Geschwindigkeit ausbreitet, soll – so die Strategie der deutschen Behörden – in erster Linie durch die Einschränkung sozialer Kontakte und die Verminderung von Reisebewegungen (auch innerhalb Deutschlands) eingedämmt werden. GATEWAY hat daher seit 16. März 2020 seine Mitarbeiter angewiesen, auf Dienstreisen und Geschäftstermine, die nicht

unbedingt notwendig sind, zu verzichten und diese Termine per Video-, Telefon- oder Onlinekonferenz wahrzunehmen. Eine entsprechende Information ging auch an Kunden und Geschäftspartner von GATEWAY heraus. Da GATEWAY die technische Infrastruktur für Homeoffice (Telearbeit) bereits vor dem Ausbruch der Coronavirus-Pandemie aufgesetzt hatte, konnte dies sehr schnell und ohne große Reibungsverluste umgesetzt werden. Seit 16. März 2020 arbeitet daher ein Großteil der GATEWAY-Belegschaft vom Homeoffice aus. Mit wichtigen Dienstleistern, beispielsweise auf den Baustellen der GATEWAY-Projekte sowie mit Investoren der Gesellschaft findet eine noch intensivere regelmäßige Kommunikation über die aktuellen Marktentwicklungen und über die laufende Risikoerschätzung statt. Nach wie vor sieht der Vorstand den Konzern gut aufgestellt und sieht auf Basis der analysierten und bewerteten Risiken derzeit keine den Bestand gefährdenden Risiken. Wir möchten in diesem Zusammenhang auf unsere Ausführungen im Lagebericht in den Abschnitten „Prognosebericht“ und „Risiken- und Chancenbericht“ verweisen.

Frankfurt am Main, den 27. März 2020

Gateway Real Estate AG  
Der Vorstand



Manfred Hillenbrand



Tobias Meibom

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 27. März 2020

Gateway Real Estate AG  
Der Vorstand



Manfred Hillenbrand



Tobias Meibom

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

## An die Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 geprüft. Den Abschnitt 1.3 „Erklärung zur Unternehmensführung“ im Konzernlagebericht, mit dem Verweis auf den Corporate Governance-Bericht, haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2019 bis zum 31. Dezember 2019 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf die oben genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) 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 und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

### BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2019 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren die im Folgenden dargestellten Sachverhalte im Rahmen unserer Prüfung am bedeutsamsten:

## ERLÖSREALISIERUNG NACH IFRS 15 BEI FORWARD SALES

### — Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Geschäftsjahr 2019 haben in den Konzernabschluss einbezogene Tochterunternehmen zwei sog. Forward Sales abgewickelt, d. h. es wurden bindende Verträge zum Verkauf von Immobilien bereits vor Abschluss der Entwicklungsphase der jeweiligen Projekte abgeschlossen. Die Gateway Real Estate AG hat im Konzernabschluss die Umsatzerlöse aus der Übertragung der betreffenden Grundstücke in voller Höhe ausgewiesen, während sie die Erlöse aus dem Bauvorhaben zeitraumbezogen nach Maßgabe des Leistungsfortschritts realisiert hat. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus diesen beiden Forward Sales 58,7 Mio. € und damit 62 % der in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse.

Die Regelungen der komplexen, den Forward Sales zugrunde liegenden Verträge wurden jeweils von den gesetzlichen Vertretern gemäß den Anforderungen des IFRS 15 in Bezug auf „Identifizierung des Vertrages mit dem Kunden“, „Identifizierung der separaten Leistungsverpflichtungen“, „Bestimmung des Transaktionspreises“, „Verteilung des Transaktionspreises auf die Leistungsverpflichtungen“ sowie „Umsatzrealisierung bei Erfüllung der Leistungsverpflichtungen“ analysiert.

Die gesetzlichen Vertreter sind bei ihrer Analyse zu dem Ergebnis gekommen, dass es sich bei Grundstück und Bauvorhaben jeweils um separate Leistungsverpflichtungen handelt. Im Rahmen der Verteilung des vertraglich vereinbarten Transaktionspreises auf diese Leistungsverpflichtungen haben sie Schätzungen verwendet. Für die Erlösrealisierung aus der Leistungsverpflichtung „Bauvorhaben“ haben sie die sog. Cost-to-Cost-Methode angewandt; hierbei kamen zur Bestimmung der zugrunde gelegten Gesamtkosten sowie des Leistungsfortschritts ebenfalls Schätzungen zum Einsatz. Aufgrund der Auswirkungen auf die Darstellung der Ertragslage im Abschluss sowie der bestehenden Schätzunsicherheiten war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

### — Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Wir haben in die Verträge Einsicht genommen und haben die vom Vorstand vorgenommene Analyse gem. den Anforderungen von IFRS 15 kritisch gewürdigt. Für die rechtliche Würdigung der Verträge, insbesondere hinsichtlich der Bestimmung des für die Realisierung des Umsatzes aus der Leistungsverpflichtung „Grundstück“ maßgeblichen Zeitpunkts des Übergangs von Besitz, Nutzen und Lasten, haben wir auf Immobilienrecht spezialisierte Anwälte von Rödl & Partner hinzugezogen. Zur Beurteilung des Leistungsfortschritts zur Erlösrealisierung bei den Bauvorhaben haben wir Vor-Ort-Besichtigungen vorge-

nommen sowie die Projektkalkulation kritisch gewürdigt. Ferner haben wir uns durch einen retrospektiven Vergleich der Projektplanungen aus vergangenen Jahren mit den tatsächlich eingetretenen Ist-Werten von der für die Anwendung der Cost-to-Cost-Methode erforderlichen Planungssicherheit der Gesellschaft überzeugt. Auf Basis einer risikoorientierten Auswahl haben wir die angefallenen Ist-Kosten anhand geeigneter Nachweise überprüft. Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IFRS 15 geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

### — Verweis auf zugehörige Angaben

Zu den bezüglich der Ertragsrealisierung bei den Forward Sales angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und den damit im Zusammenhang stehenden Angaben zur Ermessensausübung verweisen wir auf die Angaben im Konzernanhang in den Abschnitten „2.18 Ertragsrealisation“ unter „2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie auf „6.14 Umsatzerlöse“ unter „Ergänzenden Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses“.

## ANSATZ UND BEWERTUNG DES VORRATSVERMÖGENS

### — Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG zum 31. Dezember 2019 ist Vorratsvermögen in Höhe von 581,6 Mio. € ausgewiesen. Das entspricht 56 % der Bilanzsumme. Aufgrund der Fokussierung auf die Entwicklung von Immobilien und dem dazu dienenden Erwerb mehrerer Immobilien hat der Konzern das Vorratsvermögen weiter ausgebaut. Die Bilanzierung der Immobilien im Vorratsvermögen ist aufgrund der folgenden Sachverhalte mit Schätzunsicherheiten und Ermessensausübung verbunden. Zunächst hat der Vorstand für jede Immobilie zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten wird und dementsprechend als Renditeimmobilie oder im Vorratsvermögen ausgewiesen wird. Im Rahmen der Folgebewertung des Vorratsvermögens hat der Vorstand die zutreffende Ermittlung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sicherzustellen und zu prüfen, ob eine Abwertung auf einen gegenüber den (fortgeführten) Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten niedrigeren Nettoveräußerungswert erforderlich ist. Beim Nettoveräußerungswert handelt es sich um den geschätzten, im normalen Geschäftsgang erzielbaren Verkaufserlös, abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten. Aufgrund der Bedeutung der Vorräte für den Abschluss sowie der Schätzunsicherheiten und der Ausübung von Ermessen durch den Vorstand wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

#### — Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Den zutreffenden Ausweis der Immobilien im Vorratsvermögen haben wir anhand der vertraglichen Unterlagen sowie von den gesetzlichen Vertretern erteilten Auskünften und vorgelegten sonstigen Dokumenten gewürdigt. Zur Prüfung der Bewertung haben wir die Einrichtung, Ausgestaltung und Funktionsfähigkeit der relevanten internen Kontrollen beurteilt. Hinsichtlich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten haben wir eine Belegprüfung anhand einer bewussten risikoorientierten Auswahl vorgenommen. In Bezug auf die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts wurde die Angemessenheit der Schätzung zukünftiger bzw. erwarteter Marktpreise auf dem Immobilienmarkt anhand von vergleichbaren Transaktionen, unterjährig von Sachverständigen der gesetzlichen Vertreter erstellten Gutachten oder bestehenden Business Plänen beurteilt. Die Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der genannten Sachverständigen haben wir beurteilt. Für unter Risikogesichtspunkten ausgewählte Objekte haben wir Vor-Ort-Besichtigungen durchgeführt und die Wertermittlung in den vorliegenden Gutachten rechnerisch nachvollzogen. Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 2 geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

#### — Verweis auf zugehörige Angaben

Bezüglich der für Immobilien im Vorratsvermögen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der damit im Zusammenhang stehenden Angaben zur Ermessensausübung verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang in den Abschnitten „2.12 Vorräte“ unter „2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie „6.5 Vorräte“ unter „Ergänzenden Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses“.

### SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB i. V. m. § 315d HGB, auf die im 1.3 „Erklärung zur Unternehmensführung“ im Konzernlagebericht verwiesen wird,
- den Corporate Governance-Bericht nach Nr. 3.10 des Deutschen Corporate Governance Kodex, auf den im Abschnitt 1.3 „Erklärung zur Unternehmensführung“ im Konzernlagebericht verwiesen wird,
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und der inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, den inhaltlich geprüften Bestandteilen des Konzernlageberichts oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften 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.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

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

### VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB und der EU-APrVO 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 und Konzernlageberichts 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 und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf

diese Risiken durch sowie erlangten Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigheiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme 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 und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges 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, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften 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 Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 20. Januar 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 20. Januar 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2019 als Konzernabschlussprüfer der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

### Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Frank Wellhöfer.

Nürnberg, den 27. März 2020

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

  
Landgraf  
Wirtschaftsprüfer

  
Wellhöfer  
Wirtschaftsprüfer

# FINANZKALENDER

30.03.2020	Veröffentlichung Geschäftsbericht
12.05.2020	Hauptversammlung
29.05.2020	Veröffentlichung Q1
30.09.2020	Veröffentlichung H1
16.-18.11.2020	Eigenkapitalforum
30.11.2020	Veröffentlichung Q3

# IMPRESSUM

## **Herausgeber**

Gateway Real Estate AG  
The Squire N° 15  
Am Flughafen 1  
60549 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 788 088 00-0  
Fax +49 69 788 088 00-99

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

## **Projektmanagement**

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,  
Frankfurt am Main

## **Gestaltung**

Ligaturas – Reportdesign, Hamburg

## **Fotografie**

Olivier Hess, Frankfurt am Main

**Gateway Real Estate AG**

The Squire N° 15  
Am Flughafen 1  
60549 Frankfurt am Main  
Germany

T +49 (0) 69 78 80 88 00-0  
[www.gateway-re.de](http://www.gateway-re.de)