

LAGEBERICHT UND JAHRESABSCHLUSS DER GATEWAY REAL ESTATE AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017



LAGEBERICHT DER GATEWAY REAL ESTATE AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

2	GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS
2	Unternehmensstruktur und Strategie
2	Beteiligungen
4	WIRTSCHAFTSBERICHT
4	Gesamtwirtschaftliche Lage
7	Geschäftsverlauf
7	Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
9	PROGNOSEBERICHT
9	Allgemeine Wirtschaft
10	Ausblick Büromarkt und Einzelhandelsmarkt
10	Strategische Ausrichtung
10	Voraussichtliche Entwicklung und Ausblick
11	RISIKO- UND CHANCENBERICHT
11	Externe Risiken
12	Operative Risiken
12	Finanzwirtschaftliche Risiken
13	Strategische Risiken
13	Zusammenfassende Darstellung der Risikolage
13	Chancen der künftigen Entwicklung

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Gateway Real Estate AG (Börsenkürzel GTV, „GATEWAY“) ist eine Immobilienaktiengesellschaft mit einem klaren Fokus auf den Gewerbeimmobilienmarkt in Deutschland. Als im Freiverkehr der Stuttgarter Börse notiertes Unternehmen verbindet die GATEWAY privates Kapital durch bestehende Investoren und öffentliches Kapital durch potenzielle neue Investoren mit dem Immobiliensektor. Das Unternehmen verfolgt eine Buy-and-Hold-Strategie und ist als wachsender Bestandshalter tätig. Der Investitionsschwerpunkt liegt dabei auf Core-Plus- und Value-Added-Immobilien.

Bei Core-Plus-Immobilien steht die Anlage in bereits bestehende und vermietete Immobilien im Vordergrund. Bei der Auswahl von Standorten kommen solche mit künftigem Entwicklungspotenzial in Betracht, bei denen kurzfristige Mietvertragslaufzeiten gesucht werden, um bei Neuvermietungen durch die Steigerung der Mieterträge eine Wertschöpfung zu erzielen. Als Value-Added-Immobilien bezeichnet man das Investment in meistens unterbewertete Märkte und Objekte. Ziel ist es dann, diese Immobilien durch Renovierungsmaßnahmen und gegebenenfalls Mieterwechsel neu im Markt zu positionieren. Hierdurch werden ebenso Wertsteigerungen der Objekte generiert.

UNTERNEHMENSSTRUKTUR UND STRATEGIE

Das Geschäftsjahr 2017 stand im Zeichen des Wachstums der Gesellschaft und der Übernahme und der Integration sämtlicher im Dezember 2016 und 2017 akquirierten Objekte in das eigene Asset Management. Weiterhin wurde eine große Projektpipeline in 2017 definiert, um in 2018 das Volumen der Objekte für die Bestandsverwaltung weiter auszubauen.

Die Unternehmensstrategie zielt grundsätzlich darauf ab, Mieteinnahmen aus der Vermietung von Bestandsimmobilien zu generieren. Einzelne akquirierte Objekte können auch kurzfristig weitergehandelt und mit Profit veräußert werden.

Die GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften beschäftigten zum Stichtag 31. Dezember 2017 insgesamt elf Mitarbeiter inklusive des Vorstandes. 2018 soll die Mitarbeiterzahl mit Blick auf das geplante Wachstum der Gesellschaft weiter aufgestockt werden.

Die Strategie des Unternehmens basiert auf folgenden Schwerpunkten:

- Ankauf, Verwaltung und Vermietung eines breiten Portfolios qualitativ hochwertiger Anlageimmobilien in Deutschland
- gezielte Risikodiversifizierung durch eine breite und wirtschaftlich sinnvolle regionale Aufstellung
- profitable und langfristig stabile Einnahmen durch eine Vielzahl an Mietern aus verschiedenen Branchen
- Revitalisierung und Neukonzeption bestehender Objekte im Hinblick auf veränderte Nutzungsprofile
- Realisierung von Wertsteigerungen
- größtmögliche Optimierung der Eigenkapitalrendite durch eigenes Portfoliomanagement mit großem Know-how im Bereich des Asset- und Property-Managements
- Finanzierung durch Banken und öffentliche Kapitalmärkte (Bonds und Wandelschuldverschreibungen)

BETEILIGUNGEN

Die Immobilien der GATEWAY werden jeweils mit einer eigenen Objektgesellschaft (SPV) erworben. Folgende Beteiligungen gehörten im Geschäftsjahr 2017 zur GATEWAY:

1. GATEWAY VERWALTUNGSGESELLSCHAFT MBH („GATEWAY VERWALTUNG“)

Die Gateway Verwaltung wurde im Geschäftsjahr 2011 gegründet. Sämtliche Gesellschaftsanteile werden von der Gateway Real Estate AG gehalten. Geschäftszweck der Gateway Verwaltung war ursprünglich die Übernahme der persönlichen Haftung bei Kommanditgesellschaften. Die Gateway Verwaltung verwaltet seit 2016 eine Gewerbeimmobilie in Erlangen mit einer Mietfläche von 47.055 qm.

2. ABK WOHNRAUM GMBH & CO. KG („ABK“)

Die Gateway Real Estate AG hält eine Beteiligung von 94,50 % der Kommanditanteile an der ABK mit Sitz in Leipzig. Die Gesellschaft befasst sich mit der Veräußerung ihres Wohnimmobilienbestandes. Zum 31. Dezember 2017 umfasste das Portfolio keine Wohneinheiten mehr. Die Gesellschaftsanteile werden voraussichtlich noch in 2018 abverkauft.

3. GATEWAY ERSTE GMBH („GATEWAY ERSTE“)

Die Gateway Erste wurde im Geschäftsjahr 2014 als Vorratsgesellschaft erworben und dient weiterhin als Vorratsgesellschaft. Sämtliche Geschäftsanteile werden von der GATEWAY gehalten.

4. GATEWAY ZWEITE GMBH & CO. KG („GATEWAY ZWEITE“)

Die Gateway Zweite, als 100%ige Tochter der GATEWAY, ist im Besitz einer Büroimmobilie in Eschborn mit einer vermietbaren Fläche von 8.006 qm.

5. GATEWAY VIERTE GMBH („GATEWAY VIERTE“), GATEWAY FÜNFTE GMBH („GATEWAY FÜNFTE“), GATEWAY SECHSTE GMBH („GATEWAY SECHSTE“), GATEWAY ACHTE GMBH („GATEWAY ACHTE“) UND GATEWAY NEUNTE GMBH („GATEWAY NEUNTE“)

Die Gateway Vierte (Objektgesellschaft für die Immobilie in Hamburg), Gateway Fünfte (Objektgesellschaft für die Immobilie in Leipzig), Gateway Sechste (Objektgesellschaft für die Immobilie in Bad Honnef), Gateway Achte (Objektgesellschaft für die Immobilie in Neuss) und die Gateway Neunte (Objektgesellschaft für die Immobilie in Königs Wusterhausen) wurden im Juli und August 2016 als Vorratsgesellschaften gegründet. Sämtliche Gesellschaften sind 100%ige Tochtergesellschaften der Gateway. Mit notariellem Kaufvertrag vom 22. Dezember 2016 wurde das Commundo Hotelportfolio an den fünf Standorten in Leipzig, Hamburg, Neuss, Bad Honnef und Königs Wusterhausen erworben. Die gesamte Grundstücksfläche beträgt 143.791 qm bei einer derzeit vermietbaren Fläche von 55.346 qm. Der Übergang von

Nutzen und Lasten erfolgte im August 2017. Das Objekt in Königs Wusterhausen wurde bereits im Dezember 2017 an die Gemeinde Königs Wusterhausen mit Gewinn veräußert. Der Übergang des Objektes an die Gemeinde Königs Wusterhausen und auch die Gewinnrealisierung erfolgten im ersten Quartal 2018.

6. GATEWAY SIEBTE GMBH („GATEWAY SIEBTE“)

Die GATEWAY hat im August 2016 die Gateway Siebte als 100%ige Tochtergesellschaft gegründet. Der Geschäftszweck dieser Gesellschaft ist die Übernahme von persönlicher Haftung als Komplementärin der Gateway Zweite und möglicher anderer Kommanditgesellschaften.

7. GATEWAY ZEHNTE GMBH („GATEWAY ZEHNTE“)

Am 01. März 2016 hat die Gateway 100 % der Geschäftsanteile einer Vorratsgesellschaft der Gateway Zehnte erworben. Die Gateway Zehnte hat mit Kaufvertrag vom 08. August 2016 ein Büro- und Geschäftshaus in Frankfurt am Main, gegenüber dem Hauptbahnhof, erworben und verwaltet dieses Objekt seitdem.

8. GATEWAY ELFTE GMBH („GATEWAY ELFTE“)

Die Gateway Elfte wurde am 15. November 2016 in das Handelsregister als selbst gegründete Vorratsgesellschaft eingetragen. Sämtliche Gesellschaftsanteile werden von der Gateway Real Estate AG gehalten. Mit Kaufvertrag vom 03. August 2017 hat die Gateway Elfte ein Bürohaus in Offenbach am Kaiserlei mit einer Grundstücksfläche von 4.000 qm und vermietbaren Fläche von 7.319 qm erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im vierten Quartal 2017.

9. GATEWAY ZWÖLFTE GMBH („GATEWAY ZWÖLFTE“)

Die Gateway Zwölfte wurde am 31. Oktober 2016 gegründet. Am 29. Dezember 2016 hat die Gateway Zwölfte mit notariellem Kaufvertrag ein Einkaufszentrum in Wilhelmshaven erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01. Juli 2017. Die Gewerbeimmobilie verfügt über eine vermietbare Fläche von ca. 27.300 qm.

10. GATEWAY BETRIEBSVORRICHTUNGEN – DIENST-

LEISTUNGEN – MARKETING GMBH („GATEWAY BDM“)

Die Gateway BDM, vormals Gateway Dreizehnte GmbH, wurde als 100%ige Tochtergesellschaft der GATEWAY am 31. Oktober 2016 gegründet. Der Geschäftszweck ist der Ankauf von Betriebsvorrichtungen der durch die GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften erworbenen Immobilien sowie Dienstleistungsaufträge und Marketingmaßnahmen der Tochtergesellschaften der GATEWAY.

11. GATEWAY VIERZEHNTE GMBH („GATEWAY VIERZEHNTE“)

Die Gateway Vierzehnte wurde als 100%ige Tochtergesellschaft der GATEWAY am 31. Oktober 2016 für den Erwerb eines Einkaufszentrums in Abensberg gegründet. Mit notariellem Kaufvertrag vom 06. Dezember 2016 hat die Gateway Vierzehnte das Einkaufszentrum mit einer vermietbaren Fläche von ca. 11.585 qm erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte mit der vollständigen Kaufpreiszahlung Mitte Februar 2017.

12. GATEWAY FÜNFZEHNTE GMBH („GATEWAY FÜNFZEHNTE“)

Die Gateway Fünfzehnte wurde am 07. Februar 2017 als Vorratsgesellschaft gegründet und im Handelsregister am 22. Februar 2017 eingetragen. Sämtliche Gesellschaftsanteile werden von der GATEWAY gehalten.

13. GATEWAY SECHZEHNTE GMBH („GATEWAY SECHZEHNTE“)

Die Gateway Sechzehnte wurde am 07. Februar 2017 als Vorratsgesellschaft gegründet und im Handelsregister am 22. Februar 2017 eingetragen. Sämtliche Gesellschaftsanteile werden von der GATEWAY gehalten.

14. GAM RETAIL PORTFOLIO HOLDING GMBH**(„GAM RETAIL HOLDING“)**

Die Gateway Real Estate AG hat im März 2016 42,15 % der Geschäftsanteile an der GAM Retail Holding erworben sowie 40 % der Geschäftsanteile an sechs weiteren Objektgesellschaften. Die GAM Retail Holding hielt wiederum weitere sechs Objektgesellschaften. Sämtliche 12 Objektgesellschaften haben jeweils im Jahr 2016 eine Einzelhandelsimmobilie erworben. Sämtliche Objektgesellschaften oder die Immobilien aus den Objektgesellschaften wurden im Geschäftsjahr 2016 veräußert.

15. GAMWAY HOLDING GMBH („GAMWAY“)

Die GAMWAY wurde am 26. März 2016 gemeinsam mit einem Joint-Venture-Partner gegründet. Diese Gesellschaft diente als Vorratsgesellschaft für mögliche weitere gemeinsame Immobilientransaktionen mit dem Joint-Venture-Partner.

16. GATEWAY ASSET MANAGEMENT GMBH**(„GATEWAY ASSET MANAGEMENT“)**

Die Gateway Asset Management wurde als 100%ige Tochter der GATEWAY im Juli 2016 gegründet. Der Zweck der Objektgesellschaft liegt in der Verwaltung und Bewirtschaftung von eigenen GATEWAY zugehörigen Immobilien und fremden Grundstücken und Gebäuden.

17. BERLIN SÜDMEILE OBJEKT GMBH („BERLIN SÜDMEILE“)

Die GATEWAY hat mit Gesellschaftskaufvertrag vom 18. Dezember 2017 50 % der Anteile an der Berlin Südmeile erworben. Die Berlin Südmeile hat wiederum mit Grundstückskaufvertrag vom 22. Dezember 2017 das Einkaufszentrum Südmeile in Berlin mit einer vermietbaren Fläche von ca. 9.838 qm erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist für das zweite oder dritte Quartal 2018 geplant.

18. DUISBURG EKZ 20 OBJEKT GMBH („DUISBURG EKZ 20“)

Die GATEWAY hat mit Gesellschaftskaufvertrag vom 18. Dezember 2017 50 % der Anteile an der Duisburg EKZ 20 erworben. Die Duisburg EKZ 20 hat wiederum mit Grundstückskaufvertrag vom 22. Dezember 2017 das Einkaufszentrum Duisburg EKZ 20 mit einer vermietbaren Fläche von ca. 11.422 qm erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten ist für das zweite Quartal 2018 geplant.

WIRTSCHAFTSBERICHT**GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE**

Die deutsche Wirtschaft hat ihren konstanten Wachstumskurs auch im Jahr 2017 fortgeführt. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg 2017 um 2,5 % an, insbesondere gestützt von der Binnenkonjunktur durch anhaltend hohen Privatkonsum und erhöhte Konsumausgaben des Staates.

Ein geringes Haushaltsdefizit, ein solides Verhältnis von Schulden zum BIP sowie ein gutes Kreditrating haben Deutschland in den letzten vier Jahren von den anderen europäischen Ländern unterschieden. In Deutschland werden der robuste Arbeitsmarkt, das positive BIP-Wachstum, eine niedrige Inflation und ein anhaltendes Wachstum der Konsumausgaben von zurückhaltenden Investitionen in Maschinen und Anlagen begleitet.

Die wirtschaftlichen Perspektiven der südlichen Euro-Länder verbessern sich langsam. Dennoch gibt es Bedenken in Bezug auf die politische und wirtschaftliche Solidarität der EU, verursacht durch den erneuerten Fokus auf beschränkte, nationale Politik verschiedener Mitgliedsstaaten und den für 2019 geplanten „Brexit“, der in Ermangelung einer klaren Verhandlungsposition der britischen Regierung noch verschärft wird. In Verbindung mit breiten geopolitischen Spannungen nach der Krise in

der Ukraine, fehlenden Lösungen im Syrienkonflikt, Ungewissheiten wegen der unberechenbaren us-amerikanischen Politik und der Verlangsamung der chinesischen Wirtschaft führt dies jedoch, unter der Voraussetzung, dass die genannten Risiken nicht zu einer Störung führen, zu zunehmend positiven BIP-Wachstumsprognosen in Deutschland.

Die wesentlichen wirtschaftlichen Daten für die vergangenen zwei Jahre und Prognosen für 2018 bis 2021 sind wie folgt:

WIRTSCHAFTSINDIKATOREN¹

	2016	2017	2018 ²⁾	2019 ²⁾	2020 ²⁾	2021 ²⁾
BIP-Wachstum (in %)	1,9	2,5	2,4	1,8	1,4	1,0
Arbeitslosenquote (ILO, in %)	6,1	5,7	5,5	5,4	5,5	5,5
Inflation (in %)	0,5	1,8	1,8	2,3	2,2	2,1
Konsumausgaben (in %)	1,9	2,3	1,8	1,6	1,3	1,0
Investitionen (in %)	2,9	4,5	4,7	3,3	2,3	1,4
Industrielle Produktion (in %)	1,2	3,3	3,1	2,2	1,4	0,8
US\$/€ (Mittelwert)	1,11	1,14	1,20	1,20	1,21	1,21
Zinsen: 3 Monate (in %)	-0,3	-0,3	-0,3	-0,2	0,1	0,3
Zinsen: 10 Jahre (in %)	0,1	0,4	0,6	1,0	1,3	1,6

¹ Jährliche Wachstumsrate, sofern nicht anders angegeben.

² Prognose.

Quelle: Oxford Economics, Dezember 2017.

VERMIETUNGSMARKT BÜROIMMOBILIEN

In 2017 führten die Märkte in München und Berlin gemeinsam das Feld der deutschen Bürohochburgen in Sachen Vermietungsleistung an. So wurden in München 997.200 qm Büroflächen und in Berlin 939.500 qm im Jahr 2017 neu angemietet. Damit ist das Vermietungsvolumen in München um rund 27 % und in Berlin um rund 10 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen, was für Berlin das höchste bislang registrierte Jahresergebnis darstellt.

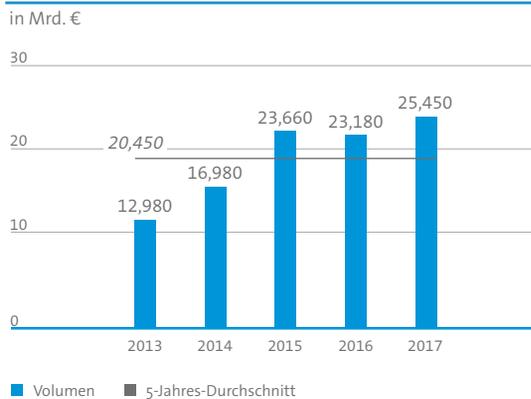
Der dritthöchste Büroflächenumsatz bei den Top-5-Standorten wurde im Betrachtungszeitraum mit 729.600 qm in Frankfurt verzeichnet, was eine Steigerung gegenüber dem Jahr 2016 von rund 35 % bedeutet. Damit liegt der Flächenumsatz rund 60 % über dem Zehnjahresdurchschnitt und ist vor allem auf das letzte Quartal mit drei Großflächenanmietungen (insgesamt über 107.000 qm) zurückzuführen.

Mit einem Büroflächenumsatz in Höhe von 613.000 qm wurde in Hamburg die höchste je registrierte Vermie-

tungsleistung erzielt, die damit rund 13 % über dem Vorjahreswert lag und insbesondere durch Großflächenabschlüsse von insgesamt rund 100.000 qm bedingt war. Genau wie im Vorjahr auch schloss Düsseldorf mit einem Flächenumsatz von 378.000 qm das Jahr 2017 mit dem geringsten kumulierten Büroflächenumsatz unter den Top-5-Standorten in Deutschland ab, womit das Ergebnis im Vergleich zum Vorjahr (376.000 qm) fast konstant bleibt und leicht über dem Zehnjahresdurchschnitt liegt.

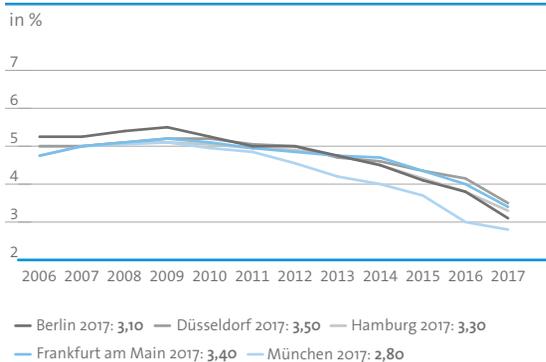
INVESTMENTMARKT BÜROIMMOBILIEN

Insgesamt wurden in Büroobjekte und Büroentwicklungen 25,5 Mrd. € neu investiert, womit das Vorjahresergebnis um 10 % übertroffen wurde. Gleichzeitig ist es das zweithöchste bisher registrierte Ergebnis, auch wenn der Abstand zu 2007 (31,1 Mrd. €) noch sehr deutlich ist. Die Spitzenrendite blieb mit 3,0 % in den ersten drei Quartalen in 2017 konstant auf dem Jahresendstand von 2016, bis sie Ende 2017 auf 2,8 % sank. Dies bedeutet einen Rückgang von rund 70 Basispunkten gegenüber dem Vorjahreswert.

INVESTMENTVOLUMEN GEWERBEIMMOBILIEN DEUTSCHLAND

Quelle: Cushman & Wakefield LLP (2018).

Die hohe Nachfrage nach Immobilien und ein überwiegend begrenztes Angebot im Bereich von Core-Objekten schlug sich im vierten Quartal 2017 auf dem Markt für Büroobjekte in einer leicht sinkenden Spitzenrendite für Deutschland von 3,0 % zu Jahresbeginn auf 2,8 % im vierten Quartal nieder. Während in vielen der zentralen Bürolagen die Spitzenrenditen in den vergangenen drei Jahren vorwiegend angezogen haben, verzeichnen alle Top-5-Standorte in 2017 einen Rückgang in der Spitzenrendite von 7 bis 18 % gegenüber dem Vorjahr.

BÜRO SPITZENRENDITE

Quelle: Cushman & Wakefield LLP (2018).

VERMIETUNGSMARKT EINZELHANDEL

Das Jahr 2017 war für den Einzelhandelsmarkt in Deutschland vor allem durch den Markteintritt von zahlreichen internationalen Händlern u. a. aus der Kosmetik- und Modebranche sowie die Eröffnung von vielen

gastronomischen Einrichtungen in Haupteinkaufslagen und Shopping Centern geprägt. Auf der anderen Seite mussten größere Einzelhandelsfilialen wie die von Kaufhof schließen. Die Nachfrage nach Einzelhandelsflächen in Deutschlands begehrten Innenstadtlagen, welche vor allem im Fokus internationaler Einzelhändler stehen, ist groß. Deren optimistische Stimmung stützt sich vor allem auf die unveränderte Attraktivität dieser zentralen Lagen, die Einfluss auf die deutschen Konsumenten ausübt.

Bei den Einzelhandels-Spitzenmieten ist im Jahresvergleich kein eindeutiger Trend bei den Top-5-Standorten Deutschlands zu verzeichnen. Mit 370,00 € pro qm wurde wie auch zum Jahresende in 2016 die höchste Spitzenmiete für das Einzelhandelsobjekt in München (Kaufinger/Neuhaus) erzielt und blieb genau wie die Spitzenmiete in Hamburg (Spitalerstraße) im Jahresvergleich konstant. In den übrigen Top-5-Standorten erfuhren die Einzelhandels-Spitzenmieten dagegen einen leichten Rückgang um 2 % oder einen leichten Anstieg zwischen 2 % und 3 % wie in Berlin in der Tauentzienstraße.

Bei den Shopping Centern wurde die höchste Spitzenmiete Ende des vierten Quartals 2017 in München mit 57,00 € pro qm erzielt und wies damit einen leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr (58,00 € pro qm) auf. Die Spitzenmiete in den übrigen Top-5-Standorten für Shopping Center – mit Ausnahme von Berlin, wo eine Stagnation stattgefunden hat – sank um 1 % bis 2 %.

EINZELHANDEL INVESTMENTMARKT

In Einzelhandelsobjekte flossen im Jahresverlauf 12,89 Mrd. €, womit dieses Ergebnis 5 % über dem Vorjahresergebnis (12,23 Mrd. €) liegt. Dies ist vor allem dem starken vierten Quartal zu verdanken, in dem Käufe für 5,2 Mrd. € abgewickelt wurden.

Der anhaltende Renditedruck auf Einzelhandelsimmobilien, welcher im Laufe des Jahres 2016 beobachtet wurde, setzte sich auch in 2017 fort. Zudem ist auch weiterhin mit einem Absinken der Nettoanfangsrenditen zu rechnen. Das geringe Angebot und hohe Liquidität in den Märkten in Kombination mit attraktiven Renditen im Vergleich zu alternativen Investments sorgen für weiter sinkende Renditen. Speziell Renditen für Fachmarktzentren und Fachmärkte weisen weiterhin Potenzial aus. Die Nachfrage nach diesem Investmentsegment ist anhaltend hoch.

GESCHÄFTSVERLAUF

WESENTLICHE GESCHÄFTSEREIGNISSE 2017

Die GATEWAY konzentrierte sich im Geschäftsjahr 2017 auf die Umsetzung ihrer erweiterten Strategie mit dem vorrangigen Ziel, Mieteinnahmen aus Bestandsimmobilien zu erzielen. Im Vordergrund standen hierbei die Integrationen der Einkaufszentren in Abensberg und Wilhelmshaven sowie des Hotelportfolios der Commundo Hotelkette in Leipzig, Neuss, Hamburg, Bad Honnef und Königs Wusterhausen in die Strukturen der GATEWAY. Zudem wurde eine Büroimmobilie in Offenbach akquiriert und übernommen.

Die Gateway Vierzehnte wurde als 100%ige Tochtergesellschaft der GATEWAY am 31. Oktober 2016 für den Erwerb des Einkaufszentrums in Abensberg gegründet. Mit notariellem Kaufvertrag vom 06. Dezember 2016 hat die Gateway Vierzehnte dieses Einkaufszentrum erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im Februar 2017.

Ebenfalls im Dezember 2016 erwarb die GATEWAY mit ihren Tochtergesellschaften Gateway Vierte, Fünfte, Sechste, Achte und Neunte ein Hotelportfolio mit fünf Standorten in ganz Deutschland. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im zweiten Quartal 2017.

Für das Objekt in Neuss konnte im Dezember 2017 ein langjähriger Mietvertrag mit der Polizei in NRW abgeschlossen werden.

Das Objekt in Königs Wusterhausen der Gateway Neunte wurde im November 2017 bereits weiterveräußert an die Gemeinde Königs Wusterhausen. Der Übergang von Nutzen und Lasten und damit auch die Realisierung des Gewinnes erfolgte an den Erwerber im Februar 2018.

Am 28. Dezember 2016 hat die Gateway Zwölfte mit notariellem Kaufvertrag ein Einkaufszentrum in Wilhelmshaven erworben. Der Besitzübergang erfolgte am 01. Juli 2017.

Mit Kaufvertrag vom 03. August 2017 hat die Gateway Elfte ein Bürohaus in Offenbach am Kaiserlei mit einer Grundstücksfläche von 4.000 qm und vermietbaren Fläche von 7.319 qm erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte im November 2017.

Im Oktober 2017 wurde der Bebauungsplan für unser Entwicklungsgrundstück in Monsheim bestandskräftig. Das Objekt kann jetzt in 2018 vermarktet werden.

Die GATEWAY hat mit Gesellschaftskaufvertrag im Dezember 2017 jeweils 50 % der Anteile an der Berlin Südmeile und an der Duisburg EKZ 20 erworben. Die Berlin Südmeile hat wiederum mit Grundstückskaufvertrag vom 22. Dezember 2017 das Einkaufszentrum Südmeile in Berlin mit einer vermietbaren Fläche von ca. 9.838 qm und die Duisburg EKZ 20 hat wiederum mit Grundstückskaufvertrag vom 22. Dezember 2017 das Einkaufszentrum Duisburg EKZ 20 mit einer vermietbaren Fläche von ca. 11.422 qm erworben. Der Übergang von Nutzen und Lasten der Objekte ist jeweils für das zweite oder dritte Quartal 2018 geplant.

VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

VERMÖGENSLAGE

Die Gateway Real Estate AG weist zum 31. Dezember 2017 eine Bilanzsumme von 95.808 Tsd. € aus (Vj. 53.559 Tsd. €). Die Erhöhung der Bilanzsumme resultiert im Wesentlichen aus projektgebundenen Darlehensfinanzierungen. Die dadurch vereinnahmten liquiden Mittel dienen der Projektfinanzierung in den Tochtergesellschaften. Die Bilanzsumme der Gesellschaft erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 42.249 Tsd. € (ca. 78,9%).

Das Anlagevermögen ist durch weitere Ausleihungen an Tochtergesellschaften zur Finanzierung von Objektakquisitionen und die Gründung weiterer Tochter- und Beteiligungsgesellschaften von 35.604 Tsd. € um 46.496 Tsd. € auf 82.101 Tsd. € angestiegen. Die Ausleihungen an Tochtergesellschaften belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 81.584 Tsd. € und machen damit ca. 99,4 % des Anlagevermögens aus.

Die in Ausführung befindlichen Bauaufträge sind aufgrund eines Grundstückserwerbs (Monsheim) von 92 Tsd. € auf 5.287 Tsd. € angestiegen. Aus dem laufenden Verrechnungsverkehr mit den Tochtergesellschaften ergaben sich Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 5.496 Tsd. €, was einer Erhöhung um 2.845 Tsd. € gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die unter den sonstigen Vermögensgegenständen

ausgewiesenen Forderungen von 1.285 Tsd. € beinhalten im Wesentlichen Steuerforderungen aus anrechenbarer Kapitalertragsteuer.

Aufgrund der im Vorjahr beschlossenen und im Geschäftsjahr erfolgten Gewinnausschüttung eines Joint Venture – Beteiligungsunternehmens reduzierten sich die Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen von 847 Tsd. € auf 0 Tsd. € zum Bilanzstichtag.

Die Gesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über liquide Mittel (ohne Kautionen) in Höhe von 1.079 Tsd. €. Die Reduktion gegenüber dem Vorjahr beläuft sich auf 12.344 Tsd. € und liegt begründet in der Weitergabe der im Vorjahr erhaltenen Mittel aus der Kapitalerhöhung und der begebenen Anleihe an Tochtergesellschaften.

Das Umlaufvermögen insgesamt verringerte sich von 17.935 Tsd. € um 4.248 Tsd. € auf 13.687 Tsd. €.

Die aktive Rechnungsabgrenzung beinhaltet die zeitannteilige Abgrenzung von Versicherungsbeiträgen und beträgt wie im Vorjahr 20 Tsd. €.

FINANZLAGE

Für die Gateway Real Estate AG ergibt sich zum 31. Dezember 2017 eine Eigenkapitalquote von 16,8 % (Vj. 32,0 %). Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr lediglich durch den Jahresfehlbetrag von 995 Tsd. € reduziert. Das Fremdkapital hingegen erhöhte sich um 43.243 Tsd. €.

Die sonstigen Rückstellungen sind von 783 Tsd. € um 1.206 Tsd. € auf 1.989 Tsd. € angestiegen. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus einer Rückstellung für die Inanspruchnahme für mögliche Verpflichtungen einer Tochtergesellschaft und Prozessrisiken im Zusammenhang mit zwei in 2015 begonnenen Immobilientransaktionen in Höhe von 1.504 Tsd. €. Eine außergerichtliche Einigung wird bis zum 30. Juni 2018 erwartet. Die übrigen Rückstellungen reduzierten sich um 298 Tsd. €.

Wie im Vorjahr hat die Gesellschaft zum Bilanzstichtag keine Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich von 43 Tsd. € auf 95 Tsd. € erhöht. Der im Verhältnis zur Bilanzsumme geringe Stand korrespondiert mit den Tätigkeiten der Gesellschaft als Holding.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen von 44 Tsd. € (Vj. 152 Tsd. €) betreffen wie im Vorjahr im Wesentlichen Verrechnungskonten mit Tochtergesellschaften.

Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich von 1.848 Tsd. € um 41.894 Tsd. € auf 43.742 Tsd. €. Der Anstieg ist größtenteils zurückzuführen auf die weitere Aufnahme projektbedingter Darlehen, die einschließlich Zinsen zum Bilanzstichtag in Höhe von 41.724 Tsd. € valuierten. Die Verbindlichkeiten aus empfangenen und bis 2019 an den Mieter des Logistikobjektes Falkensee ratierlich weiterzureichenden Fördermitteln reduzierten sich auf 483 Tsd. €. Zum Bilanzstichtag bestanden des Weiteren Umsatzsteuerverbindlichkeiten für die Organschaft von 1.389 Tsd. €, Verbindlichkeiten aus den erst in 2018 gezahlten Zinsen für die Anleihe für die zweite Dezemberhälfte von 67 Tsd. € und übrige Verbindlichkeiten von 80 Tsd. €.

Das Kapital der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 besteht neben dem Eigenkapital (16.128 Tsd. €) aus Verbindlichkeiten aus einer bis 2021 laufenden Unternehmensanleihe (33.810 Tsd. €), aus objektgebundenen Darlehensverbindlichkeiten (40.972 Tsd. €), ratierlich über fünf Jahre zu tilgende unverzinsliche Verbindlichkeiten (483 Tsd. €) und sonstigem kurzfristigen unverzinslichen Fremdkapital (4.415 Tsd. €).

Wie in den Vorjahren bestimmen die Immobilieninvestitionen in den Tochtergesellschaften und die laufenden Kosten der Gesellschaft den Liquiditätsbedarf der GATEWAY AG. Dafür stehen der Gesellschaft verschiedene Finanzierungswege und -formen zur Verfügung. Neben der bisherigen Zielsetzung des Finanzmanagementsystems, die jeweils notwendigen Finanzmittel aus geplanten Kapitalmaßnahmen sowie durch Mieteinnahmen durch die Tochterunternehmen zu erwirtschaften, macht das fortgesetzt starke Wachstum der GATEWAY erforderlich, die zukünftig größeren Immobilienakquisitionen in 2017 erfolgten Investitionen durch Fremdkapital zu finanzieren.

Der Stand der liquiden Mittel zum 31. Dezember 2017 betrug 1.079 Tsd. € (Vj. 13.477 Tsd. €). Die Liquidität der Gesellschaft ist weiterhin gesichert.

ERTRAGSLAGE

Die Umsatzerlöse in 2017 in Höhe von 1.022 Tsd. € (Vj. 254 Tsd. €) bestehen wie im Vorjahr ausschließlich aus Managementleistungen an die Tochtergesellschaften. Die Materialaufwendungen in Höhe von 5.734 Tsd. € (Vj. 8 Tsd. €) bestehen aus den Anschaffungs- und Erschließungskosten für ein Projektgrundstück (Monsheim).

Auch in 2017 sind die Personalaufwendungen aufgrund von Einstellungen neuer Mitarbeiter von 1.050 Tsd. € auf 1.499 Tsd. € angestiegen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen verringerten sich deutlich von 6.059 Tsd. € auf 3.376 Tsd. € in 2017. Hierin enthalten sind Aufwendungen für Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 1.008 Tsd. € (Vj. 4.035 Tsd. €) sowie Aufwendungen aus drohender Inanspruchnahme für mögliche Verpflichtungen eines verbundenen Unternehmens in Höhe von 1.504 Tsd. € (Vj. 390 Tsd. €). Des Weiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen im Wesentlichen Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten in Höhe von 312 Tsd. € (Vj. 216 Tsd. €), Werbe- und Reisekosten in Höhe von 154 Tsd. € (Vj. 115 Tsd. €), Raumkosten in Höhe von 142 Tsd. € (Vj. 178 Tsd. €), sowie Kosten für die Prüfung von Immobilienprojekten 72 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €), Kapitalmaßnahmen 26 Tsd. € (Vj. 477 Tsd. €) und die Durchführung der Hauptversammlung 24 Tsd. € (Vj. 78 Tsd. €).

Das Finanzergebnis (als Saldo aus Zins- und Beteiligungserträgen sowie Zins- und Beteiligungsaufwendungen) belief sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 1.059 Tsd. € nach 2.378 Tsd. € im Vorjahr. Den Zinserträgen in Höhe von 2.890 Tsd. € (Vj. 1.702 Tsd. €) und den Erträgen aus Beteiligungen in Höhe von 357 Tsd. € (Vj. 3.888 Tsd. €) stehen Zinsaufwendungen in Höhe von 2.188 Tsd. € gegenüber. Abschreibungen auf Finanzanlagen waren in diesem Jahr nicht zu verzeichnen (Vj. 676 Tsd. €).

Die Gateway Real Estate AG erzielte in 2017 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von 994 Tsd. € nach einem Jahresfehlbetrag von 4.306 Tsd. € im Vorjahr. Der im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduzierte Verlust ist zurückzuführen auf erforderliche Wertberichtigungen von Forderungen gegen Tochtergesellschaften in Höhe von 1.008 Tsd. €. Damit konnte die im Vorjahr prognostizierte deutliche Verbesserung der Ertragslage erreicht werden.

GESAMTAUSSAGE ZUR VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER GATEWAY REAL ESTATE AG

Die Gateway Real Estate AG hat im Berichtsjahr 2017 die Wachstumsstrategie konsequent weiter verfolgt und den Bestand der Immobilien abermals deutlich erhöht. Hierdurch ist die Bilanzsumme um 53.559 Tsd. € auf 95.808 Tsd. € gestiegen. Die Eigenkapitalquote liegt mit 16,8% auf befriedigendem Niveau. Die Gesellschaft und der gesamte Konzern verfügen über ausreichend Liquidität und sind nach Einschätzung des Vorstandes wettbewerbsfähig finanziert.

PROGNOSEBERICHT**ALLGEMEINE WIRTSCHAFT**

Für das Jahr 2018 erwartet die Bundesregierung eine Zunahme des preisbereinigten BIP in Höhe von 2,4%. Damit setzt sich der Aufschwung kräftig fort. Der Beschäftigungsaufbau dürfte durch das knapper werdende Arbeitskräfteangebot etwas weniger schwingungsvoll verlaufen. Für Arbeitgeber wird es in vielen Branchen und Regionen schwieriger, die offenen Stellen in ihren Unternehmen erfolgreich zu besetzen. Dies erschwert die Ausweitung der Produktion. Deshalb geht die Bundesregierung für 2018 mit 2,4% von einer etwas geringeren Zunahme des BIP aus als im abgelaufenen Jahr. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung bleibt jedoch robust. Der Euroraum, Deutschlands wichtigster Absatzmarkt, steht erst am Anfang der zyklischen Erholung. Zudem befindet sich die deutsche Wirtschaft nur in einer leichten Überauslastung, sodass kein abrupter Abbruch des konjunkturellen Aufschwungs zu befürchten ist. Die Risiken und Chancen für die Wirtschaft sind gegenwärtig ausgeglichener als in der jüngeren Vergangenheit, auch wenn Unwägbarkeiten weiterhin beachtlich bleiben (Quelle: Jahreswirtschaftsbericht 2018 BfWuE).

AUSBLICK BÜROMARKT UND EINZELHANDELSMARKT

AUSBLICK BÜROIMMOBILIENMARKT 2018

Spitzenmieten	Es wird erwartet, dass bei den Spitzenmieten in den Top-5-Standorten Deutschlands einige Mietpreiserhöhungen verzeichnet werden.	↗
Spitzenrenditen	Die Spitzenrenditen werden stagnieren oder leicht sinken.	→
Angebot	Trotz anhaltender Bauaktivitäten wird erwartet, dass das Angebot an verfügbaren Büroflächen abnehmen wird.	↘
Nachfrage	Es wird erwartet, dass die starke Nachfrage in den großen Wirtschaftsräumen anhält.	→

Quelle: Cushman & Wakefield LLP (2018).

AUSBLICK EINZELHANDELSMARKT 2018

Spitzenmieten	Es wird mit einem anhaltend stabilen Mietniveau in den meisten Einzelhandelslagen gerechnet.	→
Spitzenrenditen	Renditen könnten zufolge in einigen der größten Märkte sowie für Einzelhandelsobjekte und Fachmarktzentren leicht sinken.	→
Angebot	Einzelne Entwicklungen oder Renovierungen in den Top-5-Standorten sowie gut gefüllte Pipeline bei Supermärkten und kleinen Fachmarktzentren.	→
Nachfrage	Es wird erwartet, dass mit einer stabilen Nachfrage durch ausländische Einzelhändler sowie mit einer starken Nachfrage im F&B-Bereich in Haupteinkaufslagen zu rechnen ist.	→

Quelle: Cushman & Wakefield LLP (2018).

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die in den letzten Jahren erlebte und auch für die nächsten Jahre prognostizierte Stabilität des Gewerbeimmobilienmarktes bildet eine solide Grundlage für den weiterhin erfolgreichen Geschäftsverlauf der GATEWAY.

Die Gesellschaft kann sich durch das Netzwerk des Vorstandes und des Aufsichtsrates in dem definierten Marktumfeld gegenüber Wettbewerbern sehr gut positionieren, da das gesamte Spektrum der Immobilienwirtschaft abgedeckt wird. Ebenfalls gewährleistet das eigene Asset Management eine qualitativ hochwertige Immobilienbetreuung.

Mit dem Fokus sowohl auf den Markt als auch auf das Produkt Gewerbeimmobilie erwartet die Gesellschaft, sich weiter als gefestigter und bekannter Anbieter positionieren zu können.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND AUSBLICK

Die Ertragslage des Unternehmens wird insbesondere durch seine Fähigkeit bestimmt, neue gewerbliche Immobilien über Objektgesellschaften zu akquirieren und laufende Einnahmen aus den im Bestand befindlichen Objekten zu generieren. Bei der Finanzierung dieser Projekte ist das Unternehmen, neben der marktüblichen Objektfinanzierung, auch auf weiteres Eigenkapital oder weitere Darlehen angewiesen.

Standen für das Jahr 2017 die Integration und Übernahme der in diesem Jahr erworbenen Objekte im Vordergrund, zielt die GATEWAY 2018 auf die deutliche Ausweitung von Mieteinnahmen der akquirierten Objekte in den Tochtergesellschaften ab. Durch weitere Akquisitionen soll das langfristige Ertragspotenzial 2018 im Vergleich zu 2017 zudem deutlich gesteigert werden.

Für das Geschäftsjahr 2018 ist für den Einzelabschluss der AG folglich mit einer deutlichen Verbesserung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Vergleich zu 2017 zu rechnen. Der Vorstand geht davon aus, dass insbesondere durch Beteiligungserträge der Tochtergesellschaften, insbesondere solche, die dann schon mehr als 12 Monate zur Unternehmensgruppe der GATEWAY gehören, positive Gewinnbeiträge geleistet werden können und der Jahresüberschuss positiv beeinflusst werden kann. Es wird ein Jahresüberschuss zwischen zwei und vier Mio. € erwartet.

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

Die risikopolitischen Grundsätze der Gesellschaft sind darauf ausgerichtet, den Fortbestand und das nachhaltige Wachstum der GATEWAY zu sichern. Durch den Risikomanagementprozess wird dafür Sorge getragen, dass Risiken frühzeitig erkannt und bewertet werden. Der Eintritt der nachfolgend beschriebenen Einzelrisiken kann jeweils für sich oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit der GATEWAY beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Die im weiteren Verlauf aufgeführten Risiken können durch gegenwärtig nicht bekannte oder als unwesentlich eingeschätzte Risiken erweitert werden und die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft ebenfalls belasten.

EXTERNE RISIKEN

GESAMTWIRTSCHAFT UND IMMOBILIENBRANCHE

Der deutsche Immobilienmarkt ist von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und der Nachfrage nach Immobilien abhängig. Die GATEWAY-Gruppe betätigt sich sowohl mit dem Erwerb und dem Verkauf von Immobilien als auch mit deren Vermietung. Sie ist daher insbesondere von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes abhängig.

Sollte sich in Zukunft die Konjunktur abschwächen oder ein höheres Zinsniveau die Nachfrage nach Immobilien sinken lassen, könnten hierdurch die Verkaufspreise von Immobilien und mögliche Mieteinnahmen aus dem Bestandsgeschäft deutlich geringer ausfallen.

Ein erhöhter Wettbewerb zwischen den im Markt agierenden Immobilieninvestoren könnte dazu führen, dass neue Immobilienprojekte gar nicht mehr bzw. nur gegen niedrigere Gewinnmargen realisiert werden können. Dies könnte die Ertragslage des Unternehmens beeinflussen. Hier gehen wir von einem mittleren Risiko aus.

IMMOBILIENBEWERTUNG

Die Renditeimmobilien der GATEWAY-Gruppe werden im Konzern grundsätzlich zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value) bewertet. Die Wertentwicklung von Immobilien ist dabei regelmäßig von der allgemeinen Entwicklung der konjunkturellen Lage, des Immobilienmarktes sowie grundstücksbezogenen Faktoren abhängig.

Im Falle einer negativen Marktentwicklung besteht das Risiko, dass der ermittelte Zeitwert den bilanziellen Wertansatz der Immobilie unterschreitet. Dies würde im schlimmsten Fall zu wesentlichen Beeinträchtigungen der Ertragslage, der Stellung weiterer Sicherheiten für Finanzierungen sowie einer Einschränkung der Finanzierungsmöglichkeiten führen.

Unter den aktuell gegebenen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und bei einer stabilen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt ist mit einer mittelhohen Wahrscheinlichkeit von rückläufigen Marktwerten zu rechnen. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wären mittelhoch.

REGULATORISCHE RISIKEN

Mögliche Risiken bestehen auch in Änderungen der Steuergesetzgebung, der gesetzlichen oder baurechtlichen Rahmenbedingungen sowie Änderungen anderer gesetzlicher Regelungen. Diese können schwerwiegende Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf des Unternehmens haben. Darüber hinaus bestehen Risiken aus Änderungen der Gesetzgebung oder der Rechtsprechung hinsichtlich der Tatsache, dass die Aktien des Unternehmens im Freiverkehr der Börse Stuttgart notiert sind. So könnte der Geschäftsverlauf des Unternehmens beispielsweise durch Anfechtungsklagen gegen Beschlüsse einer Hauptversammlung oder Kosten infolge der Nichtbeachtung von Regularien beeinträchtigt werden. Das Risiko wird jedoch als gering eingeschätzt.

RECHTLICHE RISIKEN

Durch den Verkauf von Immobilien ist die GATEWAY-Gruppe stets der Gefahr ausgesetzt, dass sie für etwaige Mängel der Immobilien in Anspruch genommen werden kann. Diese Gewährleistungsansprüche verjähren grundsätzlich erst zehn Jahre nach Eigentumsübergang der jeweiligen Immobilie. Zwar wird in der Regel ein vertraglicher Haftungsausschluss vereinbart, nichtsdestotrotz besteht stets die Gefahr, dass dieser im Einzelfall nicht greift.

Jede Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen gegenüber der GATEWAY-Gruppe – insbesondere dann, wenn kein Rückgriff auf einen Dritten genommen werden kann – könnte erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe haben. Die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Risikos wird als gering angesehen.

OPERATIVE RISIKEN

PERSONAL

Der wirtschaftliche Erfolg des Unternehmens ist maßgeblich von den Führungskräften und Mitarbeitern abhängig. Der Verlust von Leistungsträgern könnte einen nachteiligen Effekt auf die wirtschaftliche Entwicklung des Unternehmens haben. Angesichts der Maßnahmen zur strategischen Erweiterung der Gesellschaft, aber auch die Implementierung einer Vertretungsregelung, wird dieses Risiko als gering eingeschätzt. Die Auswirkung ist vom Einzelfall abhängig.

IT-RISIKEN

Es bestehen IT-Risiken, da die Geschäftsprozesse des Unternehmens weitgehend IT-gestützt sind. Um Datenverluste zu vermeiden, werden die vorhandenen IT-Systeme vor unberechtigten Zugriffen geschützt. Darüber hinaus werden die IT-Systeme hinsichtlich technischer Entwicklungen laufend geprüft und im Bedarfsfall entsprechend angepasst. Das Hosting der IT-Systeme erfolgt von zwei voneinander unabhängigen Standorten. Vor diesem Hintergrund wird das Risiko für die Gesellschaft als sehr gering betrachtet. Die Auswirkung ist vom Einzelfall abhängig.

IMMOBILIENVERMIETUNG

Für den Ausbau ihres Bestandsgeschäftes ist die GATEWAY-Gruppe auf Einnahmen aus Mietverträgen angewiesen. Dabei ist stets die Gefahr von Mietausfällen, Mietminderungen oder verringerten Mieteinnahmen aufgrund von Kündigungen von Mietverhältnissen gegeben. Sollte es der GATEWAY-Gruppe im Falle von Kündigungen von Mietverhältnissen nicht gelingen, adäquate Anschlussmietverträge abzuschließen, besteht die Gefahr eines erhöhten Leerstandes der Objekte.

Im Rahmen ihres Bestandsgeschäftes trägt die GATEWAY-Gruppe die Betriebs-, Energie- und sonstigen Kosten der jeweiligen Immobilien. Es besteht hierbei stets die Gefahr, dass steigende Kosten nicht entsprechend auf die Mieter des jeweiligen Objektes umgelegt werden können, wodurch sich die Rentabilität der einzelnen Mietobjekte deutlich verringern könnte.

Weitere Objektrisiken resultieren aus der Abnutzung der Immobilien und damit zusammenhängenden Kosten für Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Moder-

nisierungsmaßnahmen. Daneben besteht die Gefahr, dass diese Kosten nicht an die Mieter durch eine etwaige Anpassung des Mietzinses weitergereicht werden können.

Die Eintrittswahrscheinlichkeit der Risiken aus Immobilienvermietung so wie auch das Ausmaß wird als gering eingeschätzt.

FINANZWIRTSCHAFTLICHE RISIKEN

Finanzwirtschaftliche Risiken sind für die GATEWAY weiterhin von wesentlicher Bedeutung und können sich auch künftig erheblich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage auswirken. Auf folgende Risiken ist hinzuweisen:

LIQUIDITÄT UND FINANZIERUNG

Die GATEWAY-Gruppe benötigt zur Umsetzung ihrer Wachstumspläne ausreichendes Kapital. Hierbei besteht das Risiko, dass Eigen- oder Fremdkapital nicht im notwendigen Umfang oder nur zu nicht vertretbaren Konditionen zur Verfügung stehen.

Sollte die Finanzierung von abgeschlossenen Kaufverpflichtungen nicht aufgebracht werden, sind üblicherweise Vertragsstrafen wegen Nichterfüllung vereinbart.

Der steigende Verschuldungsgrad kann die Fähigkeit der GATEWAY-Gruppe, finanzielle Verpflichtungen durch die Aufnahme neuer oder die Verlängerung bestehender Finanzverbindlichkeiten zu refinanzieren, durch schlechtere Konditionen oder durch fehlende Finanzierungsmöglichkeiten negativ beeinträchtigen.

Insgesamt sind die Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken sowie das Ausmaß in ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit als mittelhoch einzustufen.

ZINSEN

Die Gesellschaft rechnet angesichts ihrer Wachstumsstrategie langfristig mit höheren Zinsaufwendungen. In diesem Zusammenhang würde sich ein erheblicher Anstieg des Zinsniveaus stark negativ auf die finanzielle Lage der Gruppe auswirken. Unter den gegebenen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist die Eintrittswahrscheinlichkeit dieser Entwicklung mittelhoch.

STRATEGISCHE RISIKEN

Die GATEWAY-Gruppe plant, sich verstärkt im Bereich der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien, d. h. bei deren Ankauf und anschließender Vermietung, zu betätigen. Um wirtschaftlich erfolgreich Immobilien zu vermieten, ist zum einen der Ankauf von geeigneten Immobilien zu günstigen Konditionen notwendig, zum anderen deren erfolgreiche Integration in die Unternehmensstruktur. Sollte die Integration der erworbenen oder zu erwerbenden Immobilien scheitern, könnte dies erhebliche negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Der Vorstand schätzt die Eintrittswahrscheinlichkeit dieses Szenarios als gering ein.

ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER RISIKOLAGE

Insgesamt ist die Risikoexposition der GATEWAY-Gruppe als beherrschbar einzustufen. Zu den wesentlichen Risiken gehören die finanzwirtschaftlichen Risiken und Risiken, die sich aus dem operativen Geschäft ergeben. Bestandsgefährdende Risiken bestehen nicht. Die GATEWAY-Gruppe sieht sich in der Lage, Risiken steigernde Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt rechtzeitig zu erkennen und in ihrer Unternehmensplanung angemessen zu reagieren.

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Das niedrige Zinsniveau unterstützt die GATEWAY im Aufbau eines gut diversifizierten Portfolios vermieteter gewerblicher Immobilien. Hierdurch werden langfristig Mieteinnahmen für die Gesellschaft generiert.

Ebenso sind durch die Schnelligkeit und Flexibilität bei Akquisitionsprozessen Vorteile gegenüber anderen Marktteilnehmern zu sehen. Hinzu kommt das Netzwerk innerhalb der Unternehmensgruppe.

Der Vorstand geht bei unveränderter Marktlage davon aus, dass im Laufe des Geschäftsjahres 2018 weitere Immobilien akquiriert werden können.

Frankfurt am Main, den 24. Mai 2018

(Der Vorstand)

JAHRESABSCHLUSS DER GATEWAY REAL ESTATE AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

15	BILANZ
17	GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG
18	ANHANG DER GATEWAY REAL ESTATE AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017
18	Grundsätze der Rechnungslegung
18	Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
19	Erläuterungen zur Bilanz
23	Sonstige Angaben
26	BESTÄTIGUNGSVERMERK

BILANZ

ZUM 31. DEZEMBER 2017

AKTIVA

in €

	31.12.2017		VORJAHR
A. Anlagevermögen			
I. Sachanlagen			
1. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		25.884,00	35.913,00
II. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	433.760,10		385.260,10
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	81.584.478,31		35.154.753,55
3. Beteiligungen	56.872,48	82.075.110,89	28.415,20
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
1. Unfertige Erzeugnisse, unfertige Leistungen		5.826.650,31	92.377,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	5.495.869,00		2.651.208,25
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00		847.056,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	1.285.310,36	6.781.179,36	866.899,08
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.079.290,61	13.477.082,80
C. Rechnungsabgrenzungsposten		19.690,80	20.116,95
		95.807.805,97	53.559.081,93

PASSIVA

in €

	31.12.2017		VORJAHR
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		21.175.000,00	21.175.000,00
II. Kapitalrücklage		1.021.838,40	1.021.838,40
III. Bilanzverlust		-6.068.751,24	-5.074.046,24
		16.128.087,16	17.122.792,16
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		1.988.720,00	782.750,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen	33.810.000,00		33.610.000,00
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	94.565,13		43.315,06
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	44.011,94		152.235,47
4. Sonstige Verbindlichkeiten	43.742.421,74	77.690.998,81	1.847.989,24
davon aus Steuern	1.431.880,40		56.108,71
		95.807.805,97	53.559.081,93

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 01. JANUAR 2017 BIS 31. DEZEMBER 2017

in €	2017		VORJAHR
1. Umsatzerlöse		1.021.999,33	254.021,44
2. Erhöhung des Bestandes an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		5.734.273,31	3.987,00
3. Sonstige betriebliche Erträge		1.815.347,54	192.519,66
4. Materialaufwand			
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren		5.734.398,31	8.128,53
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.421.541,51		995.231,11
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	77.390,24	1.498.931,75	54.278,79
6. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		10.575,18	16.150,09
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		3.376.286,94	6.059.011,10
8. Erträge aus Beteiligungen		357.000,81	3.887.588,26
davon aus verbundenen Unternehmen		0,00	123.102,26
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.889.552,13	1.702.156,70
davon aus verbundenen Unternehmen		2.884.635,95	1.679.201,43
10. Abschreibungen auf Finanzanlagen und auf Wertpapiere des Umlaufvermögens		0,00	676.464,63
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.187.782,40	2.535.283,42
davon an verbundene Unternehmen		0,00	12.962,41
12. Ergebnis nach Steuern		-989.801,46	-4.304.274,61
13. Sonstige Steuern		4.903,54	1.757,58
14. Jahresfehlbetrag		994.705,00	4.306.032,19
15. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-5.074.046,24	-768.014,05
16. Bilanzverlust		-6.068.751,24	-5.074.046,24

ANHANG DER GATEWAY REAL ESTATE AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Die Gateway Real Estate AG hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Handelsregisternummer HRB 93304 geführt.

Der Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den §§ 155 und 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren) gegliedert.

Die Gesellschaft ist gemäß § 267 HGB als kleine Kapitalgesellschaft einzuordnen. Zwar besteht eine Börsennotierung im Freiverkehr der Stuttgarter Wertpapierbörse, jedoch gilt dieses Börsensegment nicht als organisierter Markt im Sinne des § 2 Abs. 5 WpHG.

Von den Erleichterungen bei der Aufstellung des Anhangs gemäß § 288 HGB wurde teilweise Gebrauch gemacht.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Die Bewertung erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prinzip).

Erworbene immaterielle Anlagewerte werden zu Anschaffungskosten angesetzt und, sofern sie der Abnutzung unterlagen, um planmäßige Abschreibungen nach der

linearen Methode bei einer Nutzungsdauer von in der Regel drei Jahren vermindert.

Das Sachanlagevermögen wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer zwischen in der Regel drei bis zehn Jahren und linear vorgenommen.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis zu 410 € werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten unter 150 € werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst.

Im Rahmen des Finanzanlagevermögens werden die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet. Soweit erforderlich, wird der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die Ausleihungen im Finanzanlagevermögen wurden zum Nennwert bewertet. Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die Vorräte werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen werden aktiviert, soweit diese der Herstellung eines Vermögensgegenstandes zuzurechnen sind und auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Sofern die Tageswerte am Bilanzstichtag niedriger sind, werden diese angesetzt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Von dem Aktivierungswahlrecht gem. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB für latente Steuern wird kein Gebrauch gemacht.

Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage darstellen; die Auflösung des Postens erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf.

Das Eigenkapital wurde zum Nennwert angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages (d. h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt.

Verbindlichkeiten werden ebenfalls zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Sofern die Tageswerte über den Erfüllungsbeträgen liegen, werden die Verbindlichkeiten zum höheren Tageswert angesetzt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der in der Bilanz erfassten Anlagegegenstände im Jahr ist auf der nächstfolgenden Seite als Anlage zum Anhang dargestellt.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Grundsätzlich haben sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Bei den Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen keine vertraglich fixierten Laufzeiten, sie sind jederzeit kurzfristig kündbar. Die Rückführung dieser Forderungen erfolgt in Abhängigkeit von der Liquiditätssituation des jeweiligen verbundenen Unternehmens.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind 811 Tsd. € (Vj. 254 Tsd. €) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert und beläuft sich zum 31. Dezember 2017 auf 21.175 Tsd. € (Vj. 21.175 Tsd. €). Es ist eingeteilt in 21.175.000 Stück nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien.

Der Vorstand wurde in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 03. März 2016 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 02. März 2021 mit Zustimmung des Aufsichtsrates um bis zu 10.587 Tsd. € durch einmalige oder mehrmalige Ausgabe von bis zu 10.587.000 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2016).

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert 1.021 Tsd. € (Vj. 1.021 Tsd. €) und resultiert aus dem Aufgeld im Rahmen von in Vorjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen.

BILANZGEWINN/-VERLUST

Die gemäß § 158 Abs. 1 AktG erforderliche Überleitungsrechnung zum Bilanzergebnis ermittelt sich wie folgt:

in €	31.12.2017	31.12.2016
Jahresüberschuss/-fehlbetrag des Geschäftsjahres	-994.705,00	-4.306.032,19
Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr	-5.074.046,24	-768.014,05
Bilanzergebnis zum Stichtag	-6.068.751,24	-5.074.046,24

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten zurückgestellte Aufwendungen für Einstandsverpflichtungen von 1.895 Tsd. € (Vj. 390 Tsd. €), für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von 76 Tsd. € (Vj. 64 Tsd. €), für Urlaub und Tantine 11 Tsd. € (Vj. 321 Tsd. €), für ausstehende Rechnungen und Berufsgenossenschaftsbeiträge von 4 Tsd. € (Vj. 4 Tsd. €) sowie für Aufbewahrungskosten von 3 Tsd. € (Vj. 3 Tsd. €).

VERBINDLICHKEITEN

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sind dem nachstehenden Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen:

in Tsd. €	ART DER VERBINDLICHKEIT ZUM 31.12.2017			
	GESAMTBETRAG	DAVON MIT EINER RESTLAUFZEIT		
		< 1 JAHR	1-5 JAHRE	> 5 JAHRE
Anleihen	33.810,0 (33.610,0)	0,0 (0,0)	33.810,0 (33.610,0)	0,0 (0,0)
Aus Lieferungen und Leistungen	94,6 (43,3)	94,6 (43,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Gegenüber verbundenen Unternehmen	44,0 (152,2)	44,0 (152,2)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Sonstige Verbindlichkeiten	43.742,4 (1.848,0)	7.529,1 (1.365,3)	36.213,3 (482,7)	0,0 (0,0)
Summe	77.691,0 (35.653,5)	7.667,7 (1.560,8)	70.023,3 (34.092,7)	0,0 (0,0)

Vorjahreszahlen in Klammern.

ANLAGENSPIEGEL

in €

	ANSCHAFFUNGSKOSTEN/HERSTELLUNGSKOSTEN				
	STAND 01.01.2017	ZUGÄNGE	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN	STAND 31.12.2017
A. Anlagevermögen					
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.126,63	0,00	0,00	0,00	9.126,63
Summe immaterielle Vermögensgegenstände	9.126,63	0,00	0,00	0,00	9.126,63
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	163.753,10	546,18	5.009,32	0,00	159.289,96
Summe Sachanlagen	163.753,10	546,18	5.009,32	0,00	159.289,96
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.459.535,10	50.000,00	1.500,00	0,00	1.508.035,10
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	35.154.753,55	68.714.724,76	22.285.000,00	0,00	81.584.478,31
3. Beteiligungen	704.879,83	28.857,28	400,00	0,00	733.337,11
Summe Finanzanlagen	37.319.168,48	68.793.582,04	22.286.900,00	0,00	83.825.850,52
Summe Anlagevermögen	37.492.048,21	68.794.128,22	22.291.909,32	0,00	83.994.267,11

STAND 01.01.2017	ABSCHREIBUNGEN			STAND 31.12.2017	ZUSCHREIBUNGEN		BUCHWERTE	
	GESCHÄFTSJAHR	ABGÄNGE	UMBUCHUNGEN		GESCHÄFTSJAHR	STAND 31.12.2017	STAND 31.12.2016	
9.126,63	0,00	0,00	0,00	9.126,63	0,00	0,00	0,00	
9.126,63	0,00	0,00	0,00	9.126,63	0,00	0,00	0,00	
127.840,10	10.575,18	5.009,32	0,00	133.405,96	0,00	25.884,00	35.913,00	
127.840,10	10.575,18	5.009,32	0,00	133.405,96	0,00	25.884,00	35.913,00	
1.074.275,00	0,00	0,00	0,00	1.074.275,00	0,00	433.760,10	385.260,10	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	81.584.478,31	35.154.753,55	
676.464,63	0,00	0,00	0,00	676.464,63	0,00	56.872,48	28.415,20	
1.750.739,63	0,00	0,00	0,00	1.750.739,63	0,00	82.075.110,89	35.568.428,85	
1.887.706,36	10.575,18	5.009,32	0,00	1.893.272,22	0,00	82.100.994,89	35.604.341,85	

SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen zum einen in Form von Mietzahlungen für Geschäftsräume und Leasingverträgen für Kfz und Kopierer. Die Brutto-Verpflichtungen aus diesen Verträgen belaufen sich zum Stichtag auf 161 Tsd. € (Vj. 156 Tsd. €) innerhalb eines Jahres und auf 596 Tsd. € (Vj. 780 Tsd. €) insgesamt. Zudem besteht eine vertragliche Verpflichtung zur Weitergabe empfangener Fördermittel in Höhe von 483 Tsd. € in 24 gleichen Monatsraten, so dass hiervon ca. 241 Tsd. € innerhalb eines Jahres zu zahlen sind.

Am 06. März 2014 wurde ein Kaufvertrag über ein Grundstück in Monsheim mit der aufschiebenden Bedingung, dass der Gateway Real Estate AG eine Baugenehmigung erteilt wird, abgeschlossen. Der Kaufpreis beträgt 5.000 Tsd. € und wird nach einer am 11. März 2016 beglaubigten Fristverlängerung ab dem 31. Mai 2016 fällig. Die Baugenehmigung steht zum Bilanzstichtag noch aus.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Zur Finanzierung einer Immobilie hat die Gateway Zweite GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, ein Bankdarlehen in Höhe von 3.239 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG ist der Bank gegenüber Mithafter unter gesamtschuldnerischer Haftung. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Gateway Zweite GmbH & Co. KG ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

Die Gateway Vierte GmbH, Frankfurt am Main, hat zur Finanzierung einer Immobilie ein Bankdarlehen in Höhe von 6.500 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG haftet hierfür mit einer selbstschuldnerischen Höchstbetragsbürgschaft von 3.000 Tsd. €. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Gateway Vierte GmbH ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

Die Gateway Elfte GmbH, Frankfurt am Main, hat zur Finanzierung einer Immobilie ein Bankdarlehen in Höhe von 4.000 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG haftet hierfür mit einer Bürgschaft von 500 Tsd. €. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus,

dass die Gateway Elfte GmbH ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

Zur Finanzierung einer Immobilie hat die Gateway Fünfte GmbH, Frankfurt am Main, ein Bankdarlehen in Höhe von 7.119 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG haftet hierfür mit einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft von 3.735 Tsd. €. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Gateway Fünfte GmbH ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

Die Gateway Zwölfte GmbH, Frankfurt am Main, hat zur Finanzierung einer Immobilie ein Bankdarlehen in Höhe von 32.000 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG hat dieses Darlehen mit einer Höchstbetragsgarantie in Höhe von 1.920 Tsd. € abgesichert. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Gateway Zwölfte GmbH ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

Die Gateway Zehnte GmbH, Frankfurt am Main, hat zur Finanzierung einer Immobilie ein Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 15.990 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG haftet hierfür mit einer Bürgschaft von 2.500 Tsd. €. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Gateway Zehnte GmbH ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

ANTEILSBESITZ

UNTERNEHMEN	SITZ	BETEILIGUNG	EIGENKAPITAL 31.12.2017 IN TSD. €	JAHRESERGEBNIS 2017 IN TSD. €
Gateway Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt am Main	100,0%	-627	63
Gateway Asset Managment GmbH	Eschborn	100,0%	19	94
ABK Wohnraum GmbH & Co. KG	Leipzig	94,5%	-1.391	-142
Gateway Erste GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	-4.175	-18
Gateway Zweite GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100,0%	-3	-30
Gateway Vierte GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	211	201
Gateway Fünfte GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	56	46
Gateway Sechste GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	63	54
Gateway Siebte GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	22	-1
Gateway Achte GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	1.648	1.638
Gateway Neunte GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	-226	-235
Gateway Zehnte GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	-965	-790
Gateway Elfte GmbH	Frankfurt am Main	96,0%	-124	-144
Gateway Zwölfte GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	-428	-433
GATEWAY Betriebsvorrichtungen Dienstleistungen Marketing GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	10	-10
Gateway Vierzehnte GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	-88	-87
Gateway Fünfzehnte GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	19	-6
Gateway Sechzehnte GmbH	Frankfurt am Main	100,0%	1	-24
Berlin-Südmeile Objekt GmbH	Berlin	50,0%	Abschluss steht noch aus	Ergebnis steht noch aus
Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH	Berlin	50,0%	Abschluss steht noch aus	Ergebnis steht noch aus
GAMWAY Holding GmbH	Berlin	50,0%	Abschluss steht noch aus	Ergebnis steht noch aus
GAM Retail Portfolio Holding GmbH	Berlin	42,16%	Abschluss steht noch aus	Ergebnis steht noch aus
Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG	Berlin	40,0%	-623	-9
Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt UG	Berlin	40,0%	-769	33
Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG	Berlin	40,0%	-272	-1

AUFSICHTSRAT

Folgende Herren gehörten im Geschäftsjahr 2017 dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

- Norbert Ketterer, Kaufmann, Wollerau, Schweiz
Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:
 - Verwaltungsrat HFS Helvetic Financial Services AG, Schweiz
 - Verwaltungsrat Helvetic Private Investments AG, Schweiz
 - Verwaltungsrat Ketom AG, Schweiz
 - Aufsichtsrat Peires AG, Leipzig
 - Aufsichtsrat cwI Immobilien AG, Leipzig

- Thomas Kunze, Kaufmann, Leipzig
Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:
 - Aufsichtsrat Peires AG, Leipzig
 - Aufsichtsrat cwI Immobilien AG, Leipzig

- Thomas Suter, Chief Financial Officer, Zürich, Schweiz
Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:
 - Aufsichtsrat Peires AG, Leipzig
 - Aufsichtsrat cwI Immobilien AG, Leipzig
 - Verwaltungsrat ske Immobilien Holding AG, Schweiz

Der Aufsichtsrat hat für das abgelaufene Geschäftsjahr keine Vergütung erhalten.

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 folgende Herren bestellt:

- Tobias Meibom, Vorstand, Hamburg
- Manfred Hillenbrand, Vorstand, Dreieich

Aufgrund der Schutzklausel nach § 286 Abs. 4 HGB wurden keine Angaben zu den Gesamtbezügen des Vorstandes gemacht.

MITARBEITER

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte die Gesellschaft, neben dem Vorstand, durchschnittlich vier angestellte Mitarbeiter (Vj. vier).

KONZERNABSCHLUSS

Die Gateway Real Estate AG erstellt als Mutterunternehmen auf freiwilliger Basis einen Konzernabschluss nach internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS). In diesem Konzernabschluss erfolgen auch die Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers.

NACHTRAGSBERICHT

Mit Notarvertrag vom 04. April 2018 hat die Gesellschaft das im Jahresabschluss 2017 unter den Vorräten ausgewiesene Grundstück in Monsheim veräußert.

Sämtliche Gesellschaftsanteile an Gateway Zehnte GmbH wurden mit Notarvertrag vom 29. März 2018 veräußert.

Frankfurt am Main, den 24. Mai 2018

(Der Vorstand)

BESTÄTIGUNGSVERMERK

An die Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main:

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in

Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Nürnberg, den 24. Mai 2018

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Danesitz	Wittstadt
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

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

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

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

KONZEPTION UND GESTALTUNG

Kirchhoff Consult AG, Hamburg

Gateway Real Estate AG
THE SQAIRE – Zugang N°13
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main
Tel. +49 69 78808800-0
info@gateway-re.de
www.gateway-re.de