



VEREINFACHTES EINBEZIEHUNGSDOKUMENT

**für die Einbeziehung
der im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen
Aktien**

der

Gateway Real Estate AG
Frankfurt am Main

**in das
Scale-Segment
des Freiverkehrs an der Frankfurter Wertpapierbörse
unter gleichzeitiger Einbeziehung in das Basic Board
(Downlisting)**

Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer
(*International Securities Identification Number (ISIN)*):
DE000A0JJTG7

Wertpapierkennnummer (WKN):
A0JJTG

Börsenkürzel:
GTY

25. August 2026

Dieses vereinfachte Einbeziehungsdokument stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren der Gateway Real Estate AG dar. Weder dieses vereinfachte Einbeziehungsdokument (oder ein Teil davon) noch die Tatsache seiner Veröffentlichung bildet die Grundlage eines Vertrages über den Kauf oder die Zeichnung von Wertpapieren der Gateway Real Estate AG oder begründet einen Vertrauenstatbestand im Zusammenhang mit einem solchen Vertrag. Auf der Grundlage dieses vereinfachten Einbeziehungsdokuments werden keine Wertpapiere der Gateway Real Estate AG angeboten oder verkauft. Dieses vereinfachte Einbeziehungsdokument ist ausschließlich für die Einbeziehung der bestehenden Aktien der Gateway Real Estate AG in das Scale-Segment des Freiverkehrs an der Frankfurter Wertpapierbörse gemäß den "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Deutsche Börse AG für den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse" erforderlich.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	Einleitung und Warnhinweise	4
1.	Einleitung	4
2.	Warnhinweise	5
II.	Wesentliche Informationen über den Emittenten	6
1.	Kurze Beschreibung des Emittenten	6
a)	Allgemeine Informationen	6
b)	Haupttätigkeiten	7
c)	Aktionärsstruktur	8
d)	Geschäftsführung	8
e)	Abschlussprüfer	8
2.	Wesentliche Angaben zur Geschäfts- und Finanzlage	9
3.	Bedeutende Veränderungen in der Finanzlage des Emittenten seit Veröffentlichung des letzten Abschlusses	9
4.	Erklärung zu den laufenden Pflichten aus der Zulassung der Gateway-Aktien zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse	9
5.	Erklärung zum Geschäftskapital	10
6.	Kurze Beschreibung der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane	10
a)	Vorstand	10
b)	Aufsichtsrat	12
c)	Bestimmte Informationen über die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats	13
III.	Wesentliche Informationen über die Wertpapiere	15
1.	Kurze Beschreibung der einzubeziehenden Wertpapiere	15
a)	Allgemeine Informationen	15
b)	Dividendenausschüttung und -politik	15
c)	Aktienbeteiligungsprogramme	16
2.	Kurze Beschreibung bestehender Lock-up-Vereinbarungen	16
3.	Kurze Beschreibung der für die Wertpapiere spezifischen wesentlichen Risikofaktoren	16
a)	Risiko im Zusammenhang mit dem Wegfall der Anwendbarkeit des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) durch das Downlisting	17
b)	Risiko im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur	17
c)	Risiko von Schwankungen des Aktienkurses und des Handelsvolumens	18
d)	Risiken im Zusammenhang mit der Liquidität der Gateway-Aktien	19
e)	Risiko künftiger Kapitalmaßnahmen	19

f)	Risiken im Zusammenhang mit Dividenden	19
g)	Risiko der Veräußerung von Gateway-Aktien durch wesentliche Aktionäre.....	20
h)	Insolvenzrisiko	20
4.	Kurze Erläuterung der Gründe für die Einbeziehung in Scale sowie gegebenenfalls der Zweckbestimmung der Erlöse und der geschätzten Nettoerlöse	20
5.	Kurze Beschreibung sonstiger relevanter Informationen	21
IV.	Erklärungen	22
1.	Erklärung der für das Einbeziehungsdokument verantwortlichen Personen.....	22
2.	Erklärung des Antragstellenden Capital Market Partner	23

I. EINLEITUNG UND WARNHINWEISE

1. Einleitung

Emittent:	Gateway Real Estate AG
Sitz:	Frankfurt am Main
Handelsregister und -nummer:	Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 93304
Geschäftsanschrift:	Hardenbergstraße 28a 10623 Berlin
Bezeichnung der Wertpapiere:	186.764.040 auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Stückaktie
Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer (ISIN):	DE000A0JJTG7
Wertpapierkennnummer:	A0JJTG
Börsenkürzel:	GTY
Für das Einbeziehungsdokument verantwortliche Personen bei dem Emittenten:	Tobias Meibom (Vorstand) Stefan Klaus Witjes (Vorstand)
Antragstellender Capital Market Partner:	Quirin Privatbank AG
Sitz:	Berlin
Geschäftsanschrift:	Kurfürstendamm 119 10711 Berlin
Datum der Prüfung des Einbezie- hungsdokuments durch den An- tragstellenden Capital Market Part- ner:	25. August 2026

2. Warnhinweise

Dieses vereinfachte Einbeziehungsdokument („**Einbeziehungsdokument**“) für die Einbeziehung der zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Aktien der Gateway Real Estate AG („**Emittent**“) und zusammen mit seinen konsolidierten Tochterunternehmen, „**Gateway-Konzern**“) in das Scale-Segment des Freiverkehrs an der Frankfurter Wertpapierbörse („**Scale**“) unter gleichzeitiger Einbeziehung in das Basic Board stellt keinen Prospekt gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 dar.

Das Einbeziehungsdokument wurde zum Zwecke der Einbeziehung der auf den Inhaber lautenden Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) des Emittenten („**Gateway-Aktien**“) in Scale unter gleichzeitiger Einbeziehung in das Basic Board erstellt und kann veröffentlicht werden, wobei Scale ein Marktsegment eines multilateralen Handelssystems ist, nicht eines geregelten Marktes. Das Einbeziehungsdokument darf nicht für ein öffentliches Angebot genutzt werden und wird nach dem Zeitpunkt der Einbeziehung nicht aktualisiert, geändert oder ergänzt.

Das Einbeziehungsdokument wurde unter Verantwortung des Emittenten erstellt, der für dessen Inhalt verantwortlich ist.

Die Quirin Privatbank AG („**Antragstellender Capital Market Partner**“) hat das Einbeziehungsdokument auf Vollständigkeit i.S.d. Anforderungen der Anlage 2b der "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Deutsche Börse AG für den Freiverkehr an der Frankfurter Wertpapierbörse" mit Stand vom 12. Juni 2026 („**AGB-Freiverkehr**“), Kohärenz und Verständlichkeit überprüft, nicht auf die inhaltliche Richtigkeit.

Die Deutsche Börse Aktiengesellschaft hat das Einbeziehungsdokument nicht auf Richtigkeit geprüft.

II. WESENTLICHE INFORMATIONEN ÜBER DEN EMITTENTEN

1. Kurze Beschreibung des Emittenten

a) Allgemeine Informationen

Der Emittent mit Sitz in Frankfurt am Main ist eine Aktiengesellschaft nach dem Recht der Bundesrepublik Deutschland, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 93304. Die Geschäftsanschrift des Emittenten lautet Hardenbergstraße 28a, 10623 Berlin (Telefon: +49 (0) 30 40 363 47 - 0; Website: <https://www.gateway-re.de/>).

Der Emittent hat die Rechtsträgerkennung (LEI) 529900419S8ZX9H95G64.

Der Emittent wurde mit Satzung vom 31. Oktober 2002 unter der Firma „Einund-siebzigste Vermögensverwaltungsgesellschaft Driftstücken mbH“ gegründet. Der Emittent hatte seinen Sitz zunächst in Hamburg und wurde erstmalig am 13. November 2002 in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Registernummer HRB 85396 eingetragen. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung des Emittenten vom 17. Januar 2003 wurde der Emittent in „Siemers & Co. Vermögensverwaltung GmbH“ umfirmiert. Durch Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 14. Dezember 2005 und vom 6. Januar 2006 wurde der Emittent in „HII Hanseatische Immobilien Invest GmbH“ umfirmiert. Der Emittent wurde sodann nach Maßgabe des Beschlusses der Gesellschafterversammlung vom 26. Januar 2006 im Wege des Formwechsels in eine Aktiengesellschaft mit der Firma „HII Hanseatische Immobilien Invest AG“ mit Sitz in Hamburg, eingetragen in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter der Registernummer HRB 96669, umgewandelt. Der Formwechsel ist mit der Eintragung des Rechtsträgers neuer Rechtsform im Handelsregister am 8. März 2006 wirksam geworden. Der Emittent wurde sodann mit Hauptversammlungsbeschluss vom 19. Februar 2007 in „Hamburgische Immobilien Invest SUCV AG“ umfirmiert. Mit Hauptversammlungsbeschluss vom 8. Dezember 2009 wurde der Emittent in „Hamburgische Immobilien und Energie Invest AG“ umfirmiert. Durch Hauptversammlungsbeschluss vom 14. Oktober 2011 wurde der Sitz des Emittenten nach Frankfurt am Main verlegt und die Umfirmierung in „Gateway Real Estate AG“ beschlossen. Der Emittent wurde am 14. März 2012 in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter der Registernummer HRB 93304 eingetragen.

Der satzungsgemäße Unternehmensgegenstand des Emittenten ist die Projektentwicklung, das Halten und Verwalten sowie der An- und Verkauf (mittels Asset- oder Share Deals) von Immobilien aller Art und die Erbringung sämtlicher im Zusammenhang mit Immobilien stehender Dienstleistungen (§ 2 Abs. 1 der Satzung des Emittenten („**Satzung**“)). Der Emittent ist zu allen Maßnahmen und Geschäften berechtigt, die zur Erreichung und Verwirklichung des Gegenstandes gemäß Absatz 1 der Satzung notwendig und nützlich erscheinen. Er kann dazu insbesondere Niederlassungen im In- und Ausland errichten sowie Unternehmen gleicher oder verwandter Art gründen, erwerben oder sich an ihnen beteiligen, Teile seines Geschäftsbetriebs auf Beteiligungsunternehmen einschließlich Gemeinschaftsunternehmen mit Dritten ausgliedern, Beteiligungen an Unternehmen veräußern, Unternehmensverträge abschließen oder sich auf die Verwaltung von Beteiligungen beschränken (§ 2 Abs. 2 der Satzung).

Die Dauer des Emittenten ist unbeschränkt. Das Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Das Grundkapital des Emittenten beträgt EUR 186.764.040,00 und ist eingeteilt in 186.764.040 Gateway-Aktien. Die Gateway-Aktien sind auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von EUR 1,00 je Gateway-Aktie.

b) Haupttätigkeiten

Der Emittent ist ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien und Stadtquartieren in ressourcenschonender Holzbauweise in Deutschland. Der Gateway-Konzern blickt auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück und entwickelt derzeit (Stand 31. Dezember 2025) Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von EUR 3,3 Mrd. Dabei fokussiert sich der Gateway-Konzern auf ausgewählte wachstumsstarke Regionen in Deutschland und deckt alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojektes mit eigenen Teams inhouse ab. Der Gateway-Konzern verfolgt bei seinen Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren. Der Gateway-Konzern verfolgt das Ziel, durch nachhaltige Bauweise und den Einsatz erneuerbarer Energien klimafreundlichen und zugleich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Strategie umfasst den konsequenten Einsatz ressourcenschonender Holzbauweise, die Einhaltung anerkannter Nachhaltigkeitsstandards sowie effiziente Bauprozesse mit verkürzten Bauzeiten und hoher Planungssicherheit.

Im Zusammenhang mit der Kalkulation und dem Controlling aller Projekte und deren Finanzierungen führt der Gateway-Konzern regelmäßig Sensitivitätsanalysen durch, in denen die Auswirkungen möglicher Baukostensteigerungen untersucht und geeignete Gegenmaßnahmen zur Kompensation geprüft werden.

Beim Ankauf werden alle Projekte grundsätzlich einzeln bewertet und analysiert. Um eine engmaschige Kostenkontrolle und Steuerung zu ermöglichen, findet zudem monatlich für jedes Projekt ein interner Jour fixe statt, in dem jeweils auch der Vorstand des Emittenten („**Vorstand**“) involviert ist. Bei allen Verkäufen von Immobilien und Entwicklungsprojekten ist vom Vorstand wiederum der Immobilienausschuss einzubinden, der aus zwei Mitgliedern des Aufsichtsrats des Emittenten („**Aufsichtsrat**“) besteht und seine Genehmigung für die Transaktion erteilen muss.

Bei der Akquisition neuer Grundstücke konzentriert sich der Gateway-Konzern auf Flächen, die noch nicht über einen final genehmigten Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan verfügen. Dies erlaubt es dem Gateway-Konzern, durch seine langjährige Kompetenz in der Baurechtschaffung Wertpotenziale zu heben und früh den Planungsprozess von Developments selbst zu bestimmen. Der Gateway-Konzern fokussiert sich bei Grundstückskäufen immer auf die Immobilienentwicklung und nicht auf den spekulativen Weiterverkauf unbebauter Grundstücke. Mit dem Neubau von dringend benötigten Wohnflächen in Deutschland erfüllt der Gateway-Konzern somit auch einen gesellschaftlichen Auftrag.

Beim Verkauf seiner Development-Projekte adressiert der Gateway-Konzern vor allem institutionelle Investoren, agiert mit schlanken und wiederkehrenden

Verkaufsstrukturen und setzt vorrangig auf ein Forward-Sales-Modell, bei dem der Verkauf der Objekte an Investoren mit Erhalt der Baugenehmigung erfolgt. Der Gateway-Konzern 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 dem Gateway-Konzern, mit Developments langfristige und stabile Cashflows zu generieren. Das bisherige Geschäft der Bestandshaltung von Immobilien zur Erzielung von stabilen und nachhaltigen Cashflows setzt der Gateway-Konzern zur Risikodiversifizierung weiter fort.

Der Emittent ist die Muttergesellschaft des Gateway-Konzerns.

c) Aktionärsstruktur

Auf der Grundlage (i) der Stimmrechtsmitteilungen gemäß §§ 33 ff. Wertpapierhandelsgesetz („WpHG“), die dem Emittenten bis zur Veröffentlichung des Einbeziehungsdocuments zugegangen sind, und (ii) der Kenntnis des Emittenten halten die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Mitteilungspflichtigen unmittelbar oder mittelbar 3,00 % oder mehr der Stimmrechte an dem Emittenten gemäß §§ 33, 34 WpHG. Die übrigen Gateway-Aktien befinden sich nach Kenntnis des Emittenten im Streubesitz. Etwaige von den Mitteilungspflichtigen gemeldete Instrumente im Sinne der §§ 38, 39 WpHG wurden nicht berücksichtigt. Zudem ist zu beachten, dass sich die nachfolgend angegebene Anzahl an Stimmrechten zwischenzeitlich geändert haben könnte.

Mitteilungspflichtiger nach §§ 33, 34 WpHG	Anzahl der Stimmrechte (ohne Instrumente)	
	(absolut)	(gerundet; in %)
Norbert Ketterer	123.709.550	66,24
<i>direkt</i>	123.616.650	66,19
<i>indirekt über die Helvetic Private Investments AG</i>	92.900	0,05
Sandra Ketterer	28.013.698	15,00
Yannick Patrick Heller	25.410.690	13,61
Streubesitz	9.630.102	5,16
GESAMT	186.764.040	100,00

d) Geschäftsführung

Die Geschäftsführung des Emittenten obliegt dem Vorstand. Der Vorstand besteht derzeit aus Tobias Meibom, geboren am 18. Juli 1965, wohnhaft in Hamburg, und Stefan Klaus Witjes, geboren am 21. September 1967, wohnhaft in Berlin.

e) Abschlussprüfer

Der Aufsichtsrat wird der ordentlichen Hauptversammlung des Emittenten am 26. August 2026 vorschlagen, die Forvis Mazars GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Hamburg, zum Abschlussprüfer

und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2026 zu wählen. Abschlussprüfer der Abschlüsse der vorherigen Geschäftsjahre war die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

2. Wesentliche Angaben zur Geschäfts- und Finanzlage

Die Konzernabschlüsse und -lageberichte des Emittenten für die Geschäftsjahre 2024 und 2025, die durch Verweis in dieses Einbeziehungsdokument einbezogen werden, sind unter [Geschäftsbericht 2024](#) (Seiten 31 bis 141) und [Geschäftsbericht 2025](#) (Seiten 31 bis 139) abrufbar.

3. Bedeutende Veränderungen in der Finanzlage des Emittenten seit Veröffentlichung des letzten Abschlusses

Seit der Veröffentlichung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 des Emittenten am 14. Juli 2026 ist es zu keinen bedeutenden Veränderungen in der Finanzlage des Emittenten gekommen.

4. Erklärung zu den laufenden Pflichten aus der Zulassung der Gateway-Aktien zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse

Der Emittent erklärt nach bestem Wissen, dass er die laufenden Pflichten aus der Zulassung der Gateway-Aktien zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse eingehalten hat, soweit nicht nachstehend abweichend aufgeführt:

- Der Emittent hat den Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2023 nicht spätestens vier Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres 2023, d.h. bis zum 30. April 2024, veröffentlicht. Die Veröffentlichung erfolgte am 11. Oktober 2024.
- Der Emittent hat die Quartalsmitteilung für das erste Quartal des Geschäftsjahrs 2024 nicht spätestens zwei Monate nach Ablauf des Berichtszeitraums, d.h. bis zum 31. Mai 2024, veröffentlicht. Die Veröffentlichung erfolgte am 30. September 2024.
- Der Emittent hat den Halbjahresfinanzbericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahrs 2024 nicht spätestens drei Monate nach Ablauf des Berichtszeitraums, d.h. bis zum 30. September 2024, veröffentlicht. Die Veröffentlichung erfolgte am 1. Oktober 2024.
- Der Emittent hat den Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2024 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2024 nicht spätestens vier Monate nach Ablauf des Geschäftsjahres 2024, d.h. bis zum 30. April 2025, veröffentlicht. Die Veröffentlichung erfolgt am 31. März 2026.
- Der Emittent hat die Quartalsmitteilung für das erste Quartal des Geschäftsjahrs 2025 nicht spätestens zwei Monate nach Ablauf des Berichtszeitraums, d.h. bis zum 2. Juni 2025, veröffentlicht. Die Veröffentlichung erfolgte am 31. März 2026. Eine erneute Veröffentlichung erfolgte am 8. Mai 2026.

- Der Emittent hat den Halbjahresfinanzbericht für das erste Halbjahr des Geschäftsjahrs 2025 nicht spätestens drei Monate nach Ablauf des Berichtszeitraums, d.h. bis zum 30. September 2025, veröffentlicht. Die Veröffentlichung erfolgte am 31. März 2026. Eine erneute Veröffentlichung erfolgte am 8. Mai 2026.
- Der Emittent hat die Quartalsmitteilung für das dritte Quartal des Geschäftsjahrs 2025 nicht spätestens zwei Monate nach Ablauf des Berichtszeitraums, d.h. bis zum 1. Dezember 2025, veröffentlicht. Die Veröffentlichung erfolgte am 2. April 2026. Eine erneute Veröffentlichung erfolgte am 8. Mai 2026.
- Der Emittent hat den Jahresabschluss und Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 sowie den Konzernabschluss und Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2025 nicht spätestens vier Monate nach Ablauf des Geschäftsjahrs 2025, d.h. bis zum 30. April 2026, veröffentlicht. Die Veröffentlichung erfolgte am 14. Juli 2026.
- Der Emittent hat die Quartalsmitteilung für das erste Quartal des Geschäftsjahrs 2026 nicht spätestens zwei Monate nach Ablauf des Berichtszeitraums, d.h. bis zum 1. Juni 2026, veröffentlicht. Die Veröffentlichung erfolgte am 14. Juli 2026.

Die Dokumente, die im Rahmen der Erfüllung der laufenden Pflichten veröffentlicht wurden, sind unter <https://www.gateway-re.de/investor-relations/publikationen> abrufbar.

5. Erklärung zum Geschäftskapital

Der Emittent geht davon aus, dass das Geschäftskapital für die derzeitigen Anforderungen ausreichend ist.

6. Kurze Beschreibung der Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorgane

a) Vorstand

aa) Mitglieder des Vorstands

Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 der Satzung wird der Emittent durch zwei Vorstandsmitglieder oder durch ein Vorstandsmitglied mit einem Prokuristen vertreten. Ist nur ein Vorstandsmitglied vorhanden, vertritt es den Emittenten allein (§ 8 Abs. 1 Satz 2 der Satzung). Der Aufsichtsrat kann einem, mehreren oder allen Vorstandsmitgliedern die Befugnis zur Einzelvertretung einräumen und/oder Befreiung von dem Verbot der Mehrvertretung des § 181 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erteilen.

Derzeit besteht der Vorstand aus Tobias Meibom, geboren am 18. Juli 1965, wohnhaft in Hamburg. Tobias Meibom verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche sowie in den Bereichen Finanzen, Due Diligence und Steuern. Der Diplom-Kaufmann begann seine berufliche Laufbahn als Steuerberater und Wirtschaftsprüfer mit Schwerpunkt auf börsennotierten Unternehmen und komplexen Transaktionen. Im Anschluss übernahm er über viele Jahre hinweg leitende Funktionen im Finanzbereich eines börsennotierten Immobilienunternehmens und war darüber hinaus als Mitglied des Vorstands in operativen Geschäften

tätig. In diesen Funktionen verantwortete er unter anderem Finanzierung, Kapitalmarktaktivitäten, Rechnungswesen sowie strategische Unternehmensentwicklung. Nach einer weiteren Vorstandsposition in einem Unternehmen aus dem Bereich erneuerbare Energien wurde Tobias Meibom im Jahr 2011 erstmals zum Finanzvorstand des Emittenten bestellt. Sein Vorstandsmandat lief zum Ende des Geschäftsjahres 2023 aus. Seit Januar 2025 ist Tobias Meibom wieder Mitglied des Vorstands.

Daneben besteht der Vorstand noch aus Stefan Klaus Witjes, geboren am 21. September 1967, wohnhaft in Berlin, der im Geschäftsjahr 2024 alleiniges Mitglied des Vorstands gewesen ist. Stefan Klaus Witjes verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft, insbesondere in den Bereichen Projektentwicklung, Asset- und Fondsmanagement. Nach fünfjähriger Tätigkeit bei der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche mit dem Betreuungsschwerpunkt Bauhauptgewerbe hat er seit 1999 die Realisierung einer Vielzahl von Projektentwicklungen von Wohn- und Gewerbeimmobilien im gesamtdeutschen Raum zu verantworten.

bb) Höhe der Vergütung des Vorstands

Die feste Jahresvergütung ist eine auf das Geschäftsjahr bezogene Barvergütung, die sich insbesondere an dem Verantwortungsumfang des jeweiligen Vorstandsmitglieds orientiert. Das individuell festgelegte Fixeinkommen wird in zwölf gleichen Teilen ausgezahlt. Mitglieder des Vorstands erhalten einen monatlichen Zuschuss in Höhe der Hälfte der Beiträge zu einer angemessenen Kranken- und Pflegeversicherung. Der Zuschuss ist begrenzt auf die Hälfte des allgemeinen Beitragssatzes der gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung. Anstelle von Versorgungsleistungen erhalten Mitglieder des Vorstands monatliche Zahlungen, die in ihrer Höhe dem von einem Arbeitgeber nach der jeweiligen gesetzlichen Beitragsbemessungsgrenze geschuldeten Höchstbetrag (Arbeitgeberanteil) zur Rentenversicherung entsprechen. Zur Abgeltung von dienstlich veranlassten Fahrten mit dem eigenen PKW erhalten Mitglieder des Vorstands eine fixe monatliche Pauschale.

Für besondere Leistungen des Vorstands für die Gesellschaft und bei entsprechendem besonderem wirtschaftlichen Erfolg der Gesellschaft kann der Aufsichtsrat nach seinem pflichtgemäßen Ermessen durch Beschluss eine zusätzliche freiwillige Tantieme beschließen (Anerkennungsprämie). Ein Rechtsanspruch besteht hierauf nur, wenn jeweils ein entsprechender Beschluss des Aufsichtsrats dem Grunde und der Höhe nach getroffen worden ist. Der Aufsichtsrat berücksichtigt bei der Festlegung der Anerkennungsprämie die außerordentlichen Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds, insbesondere im Hinblick auf den langfristigen nachhaltigen Erfolg des Unternehmens, die Interessen der Aktionäre sowie der Mitarbeiter, die ökologische und gesellschaftliche Verantwortung sowie die Compliance-Kultur des Unternehmens.

Für Einzelheiten zur Vergütung des Vorstands wird auf (i) den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2025 und (ii) die Beschreibung des Vergütungssystems für die Mitglieder des Vorstands, das der ordentlichen Hauptversammlung des Emittenten am 26. August 2026 zur Billigung vorgelegt wird, verwiesen. Diese Dokumente sind unter <https://www.gateway-re.de/investor-relations/hauptversammlung> abrufbar.

Für das Geschäftsjahr 2025 erhielt der Vorstand eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 1.553 (Vorjahr: TEUR 690). Tobias Meibon erhielt eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 723. Stefan Klaus Witjes erhielt eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 830 (Vorjahr: TEUR 690). Weder im Geschäftsjahr 2025 noch im laufenden Geschäftsjahr 2026 wurden den Mitgliedern des Vorstands Aktienoptionen gewährt.

cc) Aktienbesitz des Vorstands sowie Aktienoptionen

Die Mitglieder des Vorstands halten zum Datum dieses Einbeziehungsdokuments weder Gateway-Aktien noch Aktienoptionen.

b) Aufsichtsrat

aa) Mitglieder des Aufsichtsrats

§ 9 Abs. 1 der Satzung sieht vor, dass der Aufsichtsrat aus fünf Mitgliedern besteht. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrats werden durch die Hauptversammlung des Emittenten gewählt. Derzeit besteht der Aufsichtsrat jedoch nur aus den folgenden drei Mitgliedern:

- Norbert Ketterer (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Verwaltungsratspräsident der SAYANO Family Office AG, Zug, Schweiz, wohnhaft in Rüschlikon, Schweiz;
- Thomas Kunze (Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats), Geschäftsführer der TOK Invest GmbH, Leipzig, wohnhaft in Gröbzig; und
- Leonhard Fischer, Verwaltungsratsmitglied der DFG Deutsche Fondsgesellschaft SE Invest, Berlin, wohnhaft in Zürich, Schweiz.

Die Amtszeiten der Mitglieder des Aufsichtsrats enden turnusgemäß mit Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung des Emittenten am 26. August 2026.

Der Aufsichtsrat wird der ordentlichen Hauptversammlung des Emittenten am 26. August 2026 vorschlagen, die amtierenden Mitglieder des Aufsichtsrats Norbert Ketterer, Leonhard Fischer und Thomas Kunze mit Wirkung ab Beendigung der ordentlichen Hauptversammlung des Emittenten am 26. August 2026 und für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung der Mitglieder des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2030 beschließt, zu Mitgliedern des Aufsichtsrats zu wählen.

Im Falle seiner Wahl soll Norbert Ketterer erneut als Kandidat für das Amt des Vorsitzenden des Aufsichtsrats vorgeschlagen werden.

Eine Nachbesetzung der zwei vakanten Aufsichtsratspositionen ist nicht geplant. Vielmehr werden Vorstand und Aufsichtsrat der ordentlichen Hauptversammlung des Emittenten am 26. August 2026 vorschlagen, zu beschließen, dass der Aufsichtsrat auf drei Mitglieder verkleinert und § 9 Abs. 1 der Satzung entsprechend angepasst wird.

bb) Vergütung des Aufsichtsrats

Die Vergütung des Aufsichtsrats ist gemäß § 13 der Satzung wie folgt festgesetzt: Die Hauptversammlung legt durch Beschluss die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats fest. Die Vergütung soll in einem angemessenen Verhältnis zu den Aufgaben der Mitglieder des Aufsichtsrats und zur Lage des Emittenten stehen. Die Vergütung ist zahlbar am Tag nach der Hauptversammlung, in der die Mitglieder des Aufsichtsrats entlastet werden. Einem während des Geschäftsjahres ausscheidenden Mitglied des Aufsichtsrats wird die Vergütung zeitanteilig gewährt.

Die ordentliche Hauptversammlung des Emittenten vom 25. August 2021 hat unter Tagesordnungspunkt 8 die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wie folgt beschlossen:

„Jedes Mitglied des Aufsichtsrats erhält für jedes Geschäftsjahr eine feste Vergütung von EUR 20.000,00. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats erhält für jedes Geschäftsjahr eine feste Vergütung von EUR 40.000,00 und sein Stellvertreter eine feste Vergütung von EUR 30.000,00. Diese Regelung gilt erstmals für das gesamte Geschäftsjahr 2019.“

Vorstand und Aufsichtsrat werden der ordentlichen Hauptversammlung des Emittenten am 26. August 2026 vorschlagen, den von der Hauptversammlung des Emittenten am 25. August 2021 unter Tagesordnungspunkt 8 gefassten Beschluss über die Vergütung für die Mitglieder des Aufsichtsrats zu bestätigen.

Für das Geschäftsjahr 2025 erhielt der Gesamtaufsichtsrat eine Gesamtvergütung in Höhe von TEUR 90 (Vorjahr: TEUR 94,46).

Für Einzelheiten zur Vergütung des Aufsichtsrats wird auf (i) den Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2025 und (ii) die Beschreibung des Vergütungssystems für die Mitglieder des Aufsichtsrats, das der ordentlichen Hauptversammlung des Emittenten am 26. August 2026 zur Billigung vorgelegt wird, verwiesen. Diese Dokumente sind unter <https://www.gateway-re.de/investor-relations/hauptversammlung> abrufbar.

cc) Aktienbesitz der Mitglieder des Aufsichtsrats

Zum Datum dieses Einbeziehungsdokuments hält Norbert Ketterer direkt 123.616.650 Gateway-Aktien, entsprechend rund 66,19 % des Grundkapitals und der Stimmrechte des Emittenten, und indirekt 92.900 Gateway-Aktien, entsprechend rund 0,05 % des Grundkapitals und der Stimmrechte des Emittenten, über die Helvetic Private Investments AG. Die übrigen Mitglieder des Aufsichtsrats halten keine Gateway-Aktien.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats halten keine Aktienoptionen.

c) Bestimmte Informationen über die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats

In den letzten fünf Jahren ist kein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats

- wegen betrügerischer Handlungen verurteilt worden, oder

- an Insolvenzen, Insolvenzverwaltungen oder Liquidationen beteiligt gewesen, oder
- Gegenstand öffentlicher Anschuldigungen und/oder Sanktionen von Seiten gesetzlicher Behörden oder Regulierungsbehörden (einschließlich Berufsverbände) gewesen.

III. WESENTLICHE INFORMATIONEN ÜBER DIE WERTPAPIERE

1. Kurze Beschreibung der einzubeziehenden Wertpapiere

a) Allgemeine Informationen

Zum Datum dieses Einbeziehungsdokuments beträgt das Grundkapital des Emittenten EUR 186.764.040,00 und ist eingeteilt in 186.764.040 Gateway-Aktien. Die Gateway-Aktien sind auf den Inhaber lautende Stammaktien ohne Nennbetrag (Stückaktien) des Emittenten mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital des Emittenten von EUR 1,00 je Gateway-Aktie.

Die Gateway-Aktien sind seit dem 10. April 2019 zum Handel im regulierten Markt (Prime Standard) an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen. Zudem werden die Gateway-Aktien im Freiverkehr der Börsen in Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart sowie an der Tradegate Berlin Stock Exchange gehandelt. Im Zuge der Einbeziehung der Gateway-Aktien in den Handel in Scale soll die Zulassung der Gateway-Aktien zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse auf Antrag des Emittenten widerrufen werden („**Downlisting**“).

Die Gateway-Aktien werden unter der Internationalen Wertpapier-Identifikationsnummer (*International Securities Identification Number (ISIN)*) DE000A0JJTG7 und der Wertpapierkennnummer (WKN) A0JJTG gehandelt. Das Börsenkürzel der Gateway-Aktien lautet „GTY“.

Die Gateway-Aktien sind in mehreren Globalurkunden verbrieft, die bei der Clearstream Europe AG, Frankfurt am Main, hinterlegt sind.

Die Gateway-Aktien sind in Euro denominated.

Die Gateway-Aktien sind mit voller Gewinnberechtigung ausgestattet. Jede Gateway-Aktie gewährt in der Hauptversammlung eine Stimme. Unterschiedliche Stimmrechte bestehen bei dem Emittenten nicht. Die Gateway-Aktien sind in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Anforderungen für Inhaberaktien frei übertragbar. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen.

Innerhalb der Kapitalstruktur des Emittenten zählen die Gateway-Aktien zum Eigenkapital, somit sind sie im Falle einer Insolvenz des Emittenten gegenüber allen anderen Wertpapieren und Forderungen nachrangig und können zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals führen.

b) Dividendenausschüttung und -politik

Dividendenzahlungen erfolgen je nach Finanz- und Ertragslage des Emittenten sowie nach dem zukünftigen Barmittelbedarf.

Aufgrund der anhaltenden Verlustsituation wurden in den letzten Jahren keine Dividenden ausbezahlt. Die Historie der Dividendenausschüttung des Emittenten für die letzten zehn Geschäftsjahre stellt sich daher wie folgt dar:

Geschäftsjahr	Höhe der für das Geschäftsjahr ausgeschütteten Dividende in EUR je Aktie
2025	0
2024	0
2023	0
2022	0
2021	0
2020	0
2019	0,30
2018	0,10
2017	0
2016	0

c) Aktienbeteiligungsprogramme

Bei dem Emittenten bestehen keine Aktienoptionsprogramme.

2. Kurze Beschreibung bestehender Lock-up-Vereinbarungen

Der Emittent hat keine Kenntnis von bestehenden Lock-up-Vereinbarungen in Bezug auf Gateway-Aktien.

3. Kurze Beschreibung der für die Wertpapiere spezifischen wesentlichen Risikofaktoren

Eine Anlage in die Gateway-Aktien ist mit Risiken verbunden. Zusätzlich zu den anderen in diesem Einbeziehungsdokument enthaltenen Informationen sollten Anleger die folgenden Risiken sorgfältig lesen und abwägen, wenn sie entscheiden, ob sie in Gateway-Aktien investieren wollen. Die Anlage in Gateway-Aktien birgt die typischen Risikoelemente einer Anlage in Aktien von Unternehmen, deren Aktien in einen Handel einbezogen sind.

Bei den in diesem Abschnitt beschriebenen Risikofaktoren handelt es sich um die wesentlichen bekannten Risiken, die nach Ansicht des Emittenten für die Gateway-Aktien spezifisch sind. Die Tatsache, dass in der Vergangenheit keine negativen Erfahrungen mit einem bestimmten Risiko gemacht wurden, bedeutet nicht, dass die hier beschriebenen Risiken in Zukunft nicht eintreten können.

Die nachstehend beschriebenen Risikofaktoren sind lediglich die für die Gateway-Aktien spezifischen wesentlichen Risikofaktoren. Die für den Emittenten spezifischen wesentlichen Risikofaktoren sind nach Anlage 2b der AGB-Freiverkehr nicht Inhalt eines sog. vereinfachten Einbeziehungsdokuments im Sinne der AGB-

Freiverkehr und daher nicht von diesem Einbeziehungsdokument umfasst. Für emittentenspezifische Risikofaktoren wird unter anderem auf den Prognose-, Risiko- und Chancenbericht des Emittenten verwiesen, der Teil des zusammengefassten Lageberichts des Emittenten für das Geschäftsjahr 2025 ist (siehe Abschnitt II.2. dieses Einbeziehungsdokuments).

Anleger in Gateway-Aktien könnten ihre Anlage ganz oder teilweise verlieren. Eine Anlage in Gateway-Aktien ist nur für Anleger geeignet, die die mit dieser Art von Anlage verbundenen Risiken verstehen und die sich einen Verlust ihrer gesamten Anlage oder eines Teils davon leisten können.

a) Risiko im Zusammenhang mit dem Wegfall der Anwendbarkeit des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes (WpÜG) durch das Downlisting

Auf der Grundlage dieses Einbeziehungsdokuments sollen die Gateway-Aktien in den Handel in Scale einbezogen werden. Im Zuge dieser Einbeziehung soll die Zulassung der Gateway-Aktien zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse auf Antrag des Emittenten widerrufen werden (Downlisting). Mit dem Downlisting entfällt die Anwendbarkeit des Wertpapiererwerbs- und Übernahmegesetzes („WpÜG“), da die Gateway-Aktien nicht mehr zum Handel an einem organisierten Markt im Sinne des § 1 Abs. 1 WpÜG zugelassen sind. Dies hat zur Folge, dass bei einer Übernahme ein geringerer Schutz der Aktionäre des Emittenten besteht als bei Gesellschaften, deren Aktien zum Handel im regulierten Markt zugelassen sind, da das WpÜG unter anderem eine Gleichbehandlung der Aktionäre, ein von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht überwacht Verfahren für öffentliche Angebote an Aktionäre, besondere Regelungen zu Übernahme- und Pflichtangeboten (einschließlich Vorschriften über die Art und Höhe der anzubietenden Gegenleistung) sowie Pflichten des Vorstands und des Aufsichtsrats der Zielgesellschaft vorsieht.

Sollte künftig ein Aktionär des Emittenten die Kontrolle über den Emittenten erlangen, d.h. mindestens 30 % der Stimmrechte der Gesellschaft gemäß § 29 Abs. 2 WpÜG halten, ist dieser Aktionär künftig weder verpflichtet, diese Tatsache zu veröffentlichen noch den übrigen Aktionären des Emittenten ein Pflichtangebot zum Erwerb ihrer Gateway-Aktien gemäß § 35 WpÜG zu unterbreiten. Auch im Falle eines freiwilligen, öffentlichen (Übernahme-)Angebots für Gateway-Aktien finden die Bestimmungen des WpÜG keine Anwendung. Der Bieter ist daher nicht verpflichtet, alle Aktionäre gleich zu behandeln und den Aktionären einen bestimmten Mindestpreis im Falle eines Übernahmeangebots anzubieten.

Dies könnte die Möglichkeit für bestehende Aktionäre zum Verkauf ihrer Aktien im Falle einer Übernahme im Vergleich zu Aktien, die im regulierten Markt gehandelt werden, einschränken. Möglicherweise können Aktionäre dann nicht zu demselben Preis verkaufen wie etwa derjenige Aktionär, der dem neuen Aktionär die Kontrollmehrheit veräußert hat.

b) Risiko im Zusammenhang mit der Aktionärsstruktur

Norbert Ketterer hält Gateway-Aktien in Höhe von rund 66,24 % des Grundkapitals und der Stimmrechte des Emittenten aus ihm gehörenden Aktien sowie zugerechneten Stimmrechten. Als Mehrheitsaktionär des Emittenten kann Norbert Ketterer einen erheblichen Einfluss auf die Hauptversammlung ausüben. Er ist in der Lage, mit einer einfachen Mehrheit zu fassende Hauptversammlungsbeschlüsse

herbeizuführen. Zu den Beschlüssen, die mit einfacher Mehrheit gefasst werden, gehören die Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern, bestimmte Beschlüsse über die Erhöhung des Grundkapitals, und, vorbehaltlich einzelner Ausnahmen, Änderungen der Satzung. Bei einer entsprechend geringen Hauptversammlungspräsenz oder einer Abstimmung über die Ausübung von Stimmrechten mit anderen wesentlichen Aktionären, einschließlich Familienangehörigen, kontrolliert Norbert Ketterer mehr als 75 % des auf einer Hauptversammlung vertretenen, stimmberechtigten Grundkapitals und ist in der Lage, mit einer Dreiviertelmehrheit zu fassende Hauptversammlungsbeschlüsse herbeizuführen. Beschlüsse, die einer Dreiviertelmehrheit bedürfen, sind unter anderem Beschlussfassungen über (i) den Ausschluss des gesetzlichen Bezugsrechts bei Kapitalerhöhungen, (ii) Kapitalherabsetzungen, (iii) die Schaffung eines genehmigten oder bedingten Kapitals, (iv) bestimmte Umwandlungsmaßnahmen wie Verschmelzungen und Spaltungen, (v) die Liquidation der Gesellschaft und (vi) die formwechselnde Umwandlung. Darüber hinaus ist jeder Aktionär, der mehr als 25 % der bei einer Hauptversammlung vertretenen Stimmrechte kontrolliert, in der Lage, jeden Beschluss der Hauptversammlung, der mit einer Dreiviertelmehrheit gefasst werden muss, zu blockieren.

Norbert Ketterer kann somit einen erheblichen Einfluss auf die Hauptversammlung des Emittenten ausüben und in der Lage sein, wichtige Beschlussfassungen der Hauptversammlung (etwa die Wahl des Aufsichtsrats oder die Zustimmung zu wesentlichen Kapitalmaßnahmen) selbst herbeizuführen oder zumindest wesentlich zu beeinflussen, ohne hierfür auf die Mitwirkung der anderen Aktionäre angewiesen zu sein. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn die Interessen von Norbert Ketterer nicht mit den Interessen der übrigen Aktionäre übereinstimmen. Aufgrund der vorgenannten Einflussmöglichkeiten besteht für die Anleger somit das Risiko, dass Norbert Ketterer seine Interessen zu Lasten der Interessen der übrigen Anleger durchsetzt.

c) Risiko von Schwankungen des Aktienkurses und des Handelsvolumens

Der Aktienkurs und das Handelsvolumen der Gateway-Aktien waren in der Vergangenheit volatil. Zu den Faktoren, die sich negativ auf den Aktienkurs der Gateway-Aktien auswirken oder zu Schwankungen des Aktienkurses oder des Handelsvolumens der Gateway-Aktien führen könnten, gehören Schwankungen der tatsächlichen oder prognostizierten Finanzkennzahlen, Änderungen der Gewinnprognosen oder das Nichterreichen der Erwartungen von Wertpapieranalysten, Änderungen des Handelsvolumens der Gateway-Aktien, Änderungen der Anzahl der Gateway-Aktien im Streubesitz, Marktgerüchte in Verbindung mit spekulativen Leerverkaufsaktivitäten bestimmter Marktteilnehmer, die Aktivitäten der Wettbewerber des Emittenten, Änderungen in der Aktionärsstruktur, Änderungen der Marktbewertungen ähnlicher Unternehmen, Änderungen in der Wahrnehmung der Branche durch Investoren und Analysten, Änderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen, in denen der Emittent tätig ist, und Änderungen der makroökonomischen Bedingungen, einschließlich Währungsschwankungen und allgemeiner Börseneinbrüche, sowie eine Herabstufung eines möglichen zukünftigen Ratings des Emittenten durch eine oder mehrere Rating-Agenturen. Wenn Angebot und Nachfrage nach den Gateway-Aktien oder andere Faktoren reagieren, von denen sich einige der Kontrolle des Emittenten entziehen, kann der Aktienkurs des Emittenten fallen, selbst wenn die zugrunde liegenden Ereignisse keine wesentlichen Auswirkungen auf den Emittenten haben. Darüber hinaus können allgemeine Schwankungen der Aktienkurse oder eine allgemeine Verschlechterung der Kapitalmärkte zu einem Druck auf den Aktienkurs führen, wobei diese Schwankungen nicht

zwingend auf der Geschäftstätigkeit oder den Gewinnaussichten des Emittenten beruhen müssen.

d) Risiken im Zusammenhang mit der Liquidität der Gateway-Aktien

Der Emittent kann nicht garantieren, dass künftig eine ausreichende Liquidität im Handel mit den Gateway-Aktien vorhanden sein wird. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die Aktionärsstruktur des Emittenten und den geringen Streubesitz der Gateway-Aktien (siehe Abschnitt II.1.c) dieses Einbeziehungsdokuments). Die Gateway-Aktien werden nach Vollzug des Downlisting in Scale gehandelt. Scale ist ein Segment eines multilateralen Handelssystems und kein regulierter Markt. Die mit dem Downlisting verbundene Veränderung des Handelsumfelds könnte dazu führen, dass Investoren die Gateway-Aktien veräußern oder nicht mehr in Gateway-Aktien investieren. Dies könnte vorübergehend oder dauerhaft zu einem Rückgang des Handelsvolumens und einer geringeren Liquidität der Gateway-Aktien führen.

e) Risiko künftiger Kapitalmaßnahmen

Der Emittent könnte in Zukunft weiteres Kapital benötigen, um seinen Geschäftsbetrieb und geplantes Wachstum zu finanzieren. Der Emittent könnte unter anderem versuchen, dieses durch die Ausgabe zusätzlicher Aktien oder in Aktien wandelbare Wertpapiere, wie z.B. Wandel- oder Optionsanleihen, zu beschaffen. Solche Kapitalmaßnahmen könnten den Aktienkurs des Emittenten negativ beeinflussen oder dessen Volatilität erhöhen, insbesondere wenn die Liquidität der Gateway-Aktien gering ist. Die Ausgabe neuer Aktien oder in Aktien wandelbare Wertpapiere würde die bestehenden Aktionäre verwässern, wenn sie ohne Gewährung entsprechender Bezugsrechte erfolgt. Selbst wenn den bestehenden Aktionären Bezugsrechte eingeräumt würden, könnten Anleger in bestimmten Rechtsordnungen (insbesondere in den Vereinigten Staaten von Amerika) aufgrund lokaler Gesetze keine Bezugsrechte erwerben oder ausüben, es sei denn, der Emittent beschließt, die geltenden lokalen Gesetze und Vorschriften einzuhalten. Der Emittent kann Aktionären außerhalb Deutschlands nicht zusichern, dass Schritte unternommen werden, um sie in die Lage zu versetzen, ihre Bezugsrechte auszuüben oder ihnen den Erhalt von Erträgen oder anderen Beträgen im Zusammenhang mit ihren Bezugsrechten zu ermöglichen.

Da der Zeitpunkt und die Art zukünftiger Angebote von den Marktbedingungen abhängen, ist es nicht möglich, den Betrag, den Zeitpunkt oder die Art zukünftiger Angebote vorherzusagen oder abzuschätzen. Darüber hinaus könnten der Erwerb anderer Unternehmen oder Beteiligungen an Unternehmen im Austausch gegen neu ausgegebene Aktien des Emittenten sowie die Ausübung von gewährten Aktienoptionen durch Mitarbeiter im Rahmen möglicher zukünftiger Mitarbeiterbeteiligungsprogramme zu einer Verwässerung der bestehenden Aktionäre führen. Darüber hinaus könnte ein Vorschlag an die Hauptversammlung, eine der oben genannten Maßnahmen mit Verwässerungseffekten auf den bestehenden Aktienbesitz zu ergreifen, oder eine andere Ankündigung dieser Maßnahmen den Aktienkurs des Emittenten negativ beeinflussen oder dessen Volatilität erhöhen.

f) Risiken im Zusammenhang mit Dividenden

Für die Geschäftsjahre 2020 bis 2025 hat der Emittent keine Dividenden ausgeschüttet. Es ist unklar, ob und wann künftig eine Dividende ausgeschüttet wird.

Über die Ausschüttung von Dividenden beschließt die ordentliche Hauptversammlung des Emittenten. Dieser Beschluss wird auf der Grundlage der jeweiligen Situation des Emittenten getroffen. Die Fähigkeit des Emittenten, Dividenden auszuschütten, hängt von verschiedenen Aspekten und Umständen ab, einschließlich der Ertragslage, der Finanzierung und des Investitionsbedarfs sowie der Verfügbarkeit von ausschüttungsfähigen Gewinnen oder ausschüttungsfähigen Rücklagen auf der Ebene des Emittenten. Nach deutschem Gesellschaftsrecht darf der Emittent nur dann Dividenden ausschütten, wenn er in seinem nach den allgemein anerkannten Rechnungslegungsgrundsätzen des Handelsgesetzbuches aufgestellten Jahresabschluss einen Bilanzgewinn ausweist. Bei der Ermittlung des ausschüttungsfähigen Gewinns ist der Jahresüberschuss/-fehlbetrag des Emittenten um etwaige Verlustvorträge aus dem vorangegangenen Geschäftsjahr und Rücklagen zu kürzen. Bestimmte Rücklagen sind gesetzlich vorgeschrieben, und die Beträge, die diesen Rücklagen im jeweiligen Geschäftsjahr zwingend zugeführt werden müssen, sind bei der Berechnung des ausschüttungsfähigen Gewinns abzuziehen. Vorbehaltlich bestimmter gesetzlicher Beschränkungen ist die Hauptversammlung des Emittenten berechtigt, zusätzliche Beträge den Rücklagen zuzuführen oder auf neue Rechnung vorzutragen.

Da alle Dividenden auf Euro lauten, setzt eine Anlage in die Gateway-Aktien durch einen Anleger, dessen Hauptwährung nicht der Euro ist, den Anleger einem Wechselkursrisiko aus, und ein solcher Anleger ist nachteiligen Schwankungen seiner Landeswährung gegenüber dem Euro ausgesetzt.

g) Risiko der Veräußerung von Gateway-Aktien durch wesentliche Aktionäre

Norbert Ketterer, Sandra Ketterer und Yannick Patrick Heller halten jeweils eine wesentliche Beteiligung an dem Emittenten. Sollte einer oder mehrere dieser Aktionäre in erheblichem Umfang Gateway-Aktien über die Börse verkaufen oder sollte sich am Markt die Überzeugung herausbilden, dass es zu solchen Verkäufen kommen könnte, besteht die Möglichkeit, dass dies den Kurs der Gateway-Aktie erheblich negativ beeinflusst.

h) Insolvenzrisiko

Investitionen in Gateway-Aktien sind mit einem Eigenkapitalrisiko verbunden. Im Falle einer Insolvenz des Emittenten, d.h. bei (drohender) Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung des Emittenten, kann es zu einem Totalverlust des eingesetzten Kapitals kommen, da die Gateway-Aktien im Insolvenzfall gegenüber allen anderen Wertpapieren und Forderungen nachrangig sind.

4. Kurze Erläuterung der Gründe für die Einbeziehung in Scale sowie gegebenenfalls der Zweckbestimmung der Erlöse und der geschätzten Nettoerlöse

Hintergrund der Einbeziehung der Gateway-Aktien in den Handel in Scale ist die mit dem Gesetz zur Stärkung des Finanzstandorts Deutschland (Standortförderungsgesetz) neu geschaffene Regelung in § 39 Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 lit. a) Börsengesetz („**BörsG**“), die am 10. Februar 2026 in Kraft getreten ist. Die Regelung ermöglicht Emittenten, deren Aktien zum Handel im regulierten Markt zugelassen sind, erstmals einen Segmentwechsel aus dem regulierten Markt in einen KMU-Wachstumsmarkt ohne vorheriges Delisting-Angebot nach den Vorschriften des WpÜG.

Der Emittent macht von dieser Möglichkeit Gebrauch und hat zum einen den Widerruf der Zulassung der Gateway-Aktien zum Handel im regulierten Markt an der Frankfurter Wertpapierbörse nach § 39 Abs. 2 Satz 1 und Satz 2 Nr. 3 lit. a) BörsG und zum anderen die Einbeziehung der Gateway-Aktien in den Handel in Scale unter gleichzeitiger Einbeziehung in das Basic Board beantragt.

Der Emittent ist der Auffassung, dass das Scale als KMU-Wachstumsmarkt i.S.d. Art. 33 der Richtlinie 2014/65/EU einen geeigneten und angemessenen Handelsrahmen für die Gateway-Aktien bietet und die mit einer Notierung im regulierten Markt verbundenen regulatorischen Anforderungen und Kosten für ein Unternehmen der Größe des Emittenten nicht mehr in einem angemessenen Verhältnis zu den damit einhergehenden Vorteilen stehen. Durch den Wechsel in das Scale-Segment wird der Emittent administrativ entlastet und kann Ressourcen verstärkt für das operative Geschäft einsetzen, ohne auf eine öffentliche Handelbarkeit der Aktien an einer deutschen Wertpapierbörse zu verzichten.

Da im Rahmen der Einbeziehung der Gateway-Aktien in den Handel in Scale keine Aktien platziert oder ausgegeben werden, fließen weder dem Emittenten noch Aktionären Emissions- bzw. Veräußerungserlöse zu.

5. Kurze Beschreibung sonstiger relevanter Informationen

Norbert Ketterer ist der größte Aktionär des Emittenten und zudem Vorsitzender des Aufsichtsrats (siehe Abschnitt II.1.c) dieses Einbeziehungsdokuments). Insofern hat das Downlisting Auswirkungen auf die von Norbert Ketterer gehaltenen Gateway-Aktien. Es besteht ein Interesse von Norbert Ketterer an der Einbeziehung der Gateway-Aktien in den Handel in Scale.

Nebenberufliche Tätigkeiten der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die einen möglichen Interessenkonflikt zum originären Geschäftsmodell des Emittenten haben könnten, bestehen nicht.

Der Antragstellende Capital Market Partner steht im Zusammenhang mit der Einbeziehung der Gateway-Aktien in den Handel in Scale in einem vertraglichen Verhältnis mit dem Emittenten. Er erhält für seine Tätigkeit eine marktübliche Vergütung. Darüber hinaus hat der Antragstellende Capital Market Partner kein Interesse an der Einbeziehung. Interessenkonflikte bestehen insoweit nicht.

Andere für die Einbeziehung wesentliche Interessen natürlicher oder juristischer Personen als die in diesem Einbeziehungsdokument beschriebenen sind dem Emittenten nicht bekannt.

IV. ERKLÄRUNGEN

1. Erklärung der für das Einbeziehungsdokument verantwortlichen Personen

Emittent: Gateway Real Estate AG

Sitz: Frankfurt am Main

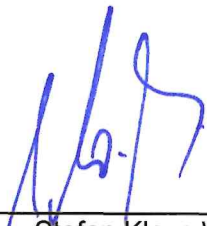
Geschäftsanschrift: Hardenbergstraße 28a, 10623 Berlin

Die unterzeichnenden, für das Einbeziehungsdokument verantwortlichen Personen erklären hiermit im Namen des Emittenten, dass die Angaben in dem Einbeziehungsdokument nach ihrem Wissen richtig sind und darin keine Tatsachen verschwiegen werden, die die Aussage des Einbeziehungsdokuments verändern können.

Berlin, den 25. August 2026



Name: Tobias Meiborn
Position: Mitglied des Vorstands

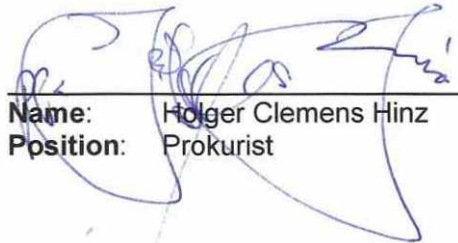


Name: Stefan Klaus Witjes
Position: Mitglied des Vorstands

2. Erklärung des Antragstellenden Capital Market Partner

Der Antragstellende Capital Market Partner, die Quirin Privatbank AG, Geschäftsanschrift Kurfürstendamm 119, 10711 Berlin, erklärt hiermit gegenüber der Deutsche Börse Aktiengesellschaft, dass nach Wissen des Antragstellenden Capital Market Partner die Angaben in dem Einbeziehungsdokument vollständig, kohärent und verständlich sind. Eine Überprüfung der sachlichen Richtigkeit wurde nicht vorgenommen.

Berlin, den 25. August 2026



Name: Holger Clemens Hinz
Position: Prokurist



Name: Andreas Donner
Position: Prokurist