

2024

ZWISCHENMITTEILUNG

zum 31. März 2024

Q1

FINANZKENNZAHLEN

	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023	Veränderung
Umsatzerlöse und Erträge			
Umsatzerlöse (in TEUR)	48.933	45.499	7,5%
Nettomieteinnahmen (in TEUR)	40.937	38.614	6,0%
Konzernergebnis (in TEUR)	28.319	-7.306	n/a
FFO (in TEUR) ¹⁾	20.209	25.375	-20,4%
Ergebnis je Aktie (in EUR)	0,16	-0,04	n/a
FFO je Aktie (in EUR) ¹⁾	0,11	0,14	-20,5%

¹⁾ Nach Minderheiten.

Bilanzkennzahlen	31.03.2024	31.12.2023	Veränderung
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (in TEUR)	3.999.834	3.971.253	0,7%
Bilanzsumme (in TEUR)	4.311.499	4.237.518	1,7%
Eigenkapital (in TEUR)	1.655.879	1.617.547	2,4%
Verbindlichkeiten (in TEUR)	2.655.620	2.619.971	1,4%
Nettobetriebsvermögen (NAV) je Aktie (in EUR)	9,27	9,06	2,3%
Nettoverschuldungsgrad (Net LTV, in %)	57,6	58,3	-0,7 pp

REIT-Kennzahlen	31.03.2024	31.12.2023	Veränderung
REIT-Eigenkapitalquote (in %)	43,7	43,0	0,7 pp
Erlöse inklusive anderer Erträge aus als Finanzinvestition gehaltenem Vermögen (in %)	100	100	0,0 pp

EPRA-Kennzahlen¹⁾	31.03.2024	31.12.2023	Veränderung
EPRA-NTA je Aktie (in EUR)	9,30	9,10	2,2%
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,7%	8,0%	-0,3 pp

¹⁾ Für weitere Informationen siehe EPRA Best Practices Recommendations, www.epra.com.

1 PORTFOLIOKENNZAHLEN

Kennzahlen	31.03.2024	31.12.2023
Anzahl der Objekte	106	106
Beizulegender Zeitwert (in EUR Mrd.) ¹⁾	4,0	4,0
Jährliche Vertragsmiete (in EUR Mio.)	197,9	199,6
Bewertungsrendite (in %, jährl. Vertragsmiete/ beizulegender Zeitwert)	4,9	5,0
Vermietbare Fläche (in m ²)	1.395.000	1.394.000
EPRA-Leerstandsquote (in %)	7,7	8,0
WAULT (Durchschnittliche Restmietdauer in Jahren)	5,2	5,3
Durchschnittlicher Wert je m ² (in EUR)	2.880	2.860
Durchschnittliche Miete je m ² (in EUR / Monat) ²⁾	14,71	14,61

¹⁾ Inklusive beizulegende Zeitwerte für eigengenutzte Flächen.

²⁾ Durchschnittsmiete der Bürofläche.

Real Estate Operations

Vermietungskennzahlen (in m ²)	01.01. – 31.03.2024	01.01. – 31.03.2023	Veränderung
Neuvermietungen	17.100	2.900	14.200
Verlängerungen von Mietverträgen ¹⁾	7.400	32.700	-25.300
Gesamt	24.500	35.600	-11.100

¹⁾ Inklusive Optionsziehungen von Bestandsmietern.

Transaktionen

Im ersten Quartal 2024 führte alstria keine Immobilientransaktionen durch.

2 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der alstria office REIT-AG (alstria) entwickelte sich im bisherigen Jahresverlauf plangemäß. Die Umsatzerlöse stiegen im Berichtszeitraum auf TEUR 48.933 (Q1 2023: TEUR 45.499). Der Zuwachs um 7,5% ist hauptsächlich auf Mietsteigerungen infolge von Indexierungen und den Beginn neuer Mietverträge zurückzuführen. Umsatzverluste durch beendete Mietverträge konnten somit überkompensiert werden.

Das Konzernergebnis belief sich im Berichtszeitraum auf TEUR 28.319 (Q1 2023: TEUR -7.3065). Ursächlich für den deutlichen Ergebniszuwachs ist ein verbessertes Bewertungsergebnis in Höhe von TEUR -2.585 (Q1 2023: TEUR -28.885), sowie ein Ertrag aus dem Rückkauf eigener Anleihen in Höhe von TEUR 11.025. Die Anleihen wurden am Kapitalmarkt mit einem Abschlag zum Nominalwert gekauft.

Das operative Ergebnis (FFO nach Minderheiten) betrug im Berichtszeitraum TEUR 20.209. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahreswert (TEUR 25.375) ist überwiegend auf gestiegene Finanzierungskosten zurückzuführen, die sich aus der Aufnahme zusätzlicher Finanzverbindlichkeiten und höherer Refinanzierungskosten ergaben. Die gestiegenen Umsatzerlöse konnten diesen Effekt nur teilweise kompensieren.

Die Überleitung vom Konzernperiodenergebnis zum FFO basiert auf der Eliminierung nicht-zahlungswirksamer, voraussichtlich nicht jährlich wiederkehrender, periodenfremder und nicht dem operativen Geschäft dienender Ertrags-/Kostengrößen. Die Adjustierungen zwischen den Ertrags-/Kostengrößen der Gewinn- und Verlustrechnung und dem FFO sind aus der Tabelle auf der nächsten Seite ersichtlich. Die bedeutendsten Anpassungen (> TEUR 1.000) in der Berichtsperiode betrafen das nicht-zahlungswirksame Bewertungsergebnis (TEUR -2.585), TEUR 1.634 periodenfremde Grundstücksbetriebskosten und TEUR 11.025 einmaliger Erträge im Nettofinanzergebnis, die aus dem Erwerb von eigenen Anleihen am Kapitalmarkt unter ihrem Nominalwert resultierten. Die ebenfalls bereinigten Ertragssteuererträge resultieren aus der Auflösung von Steuerrückstellungen, die anlässlich des Formwechsels einer Tochtergesellschaft der alstria office REIT-AG im Geschäftsjahr 2016 aus Vorsichtsgründen gebildet worden waren.

in TEUR ¹⁾	IFRS G&V	Anpassung	FFO 01.01. – 31.03.2024	FFO 01.01. – 31.03.2023
Umsatzerlöse	48.933	0	48.933	45.499
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	13.636	0	13.636	13.617
Grundstücksbetriebsaufwand	-21.632	1.634	-19.998	-19.281
Nettomieteinnahmen	40.937	1.634	42.571	39.835
Verwaltungsaufwand	-1.913	629	-1.284	-1.685
Personalaufwand	-2.601	0	-2.601	-2.439
Sonstige betriebliche Erträge	1.315	-306	1.009	616
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.272	1.179	-93	147
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-2.585	2.585	0	0
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0	0	0
Nettobetriebsergebnis	33.881	5.721	39.602	36.474
Nettofinanzergebnis	-7.402	-11.025	-18.427	-9.799
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	0	0	0	-7
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten	-398	398	0	0
Ergebnis vor Ertragsteuern/ FFO vor Ertragsteuern²⁾	26.081	-4.906	21.175	26.668
Ertragsteuern	2.238	-2.238	0	0
Konzernperiodenergebnis/ FFO (vor Minderheiten)	28.319	-7.144	21.175	26.668
Nicht beherrschende Anteilseigner	0	-966	-966	-1.293
Konzernperiodenergebnis/ FFO (nach Minderheiten)	28.319	-8.110	20.209	25.375
Anzahl ausstehender Aktien (in Tausend)			178.562	178.291
FFO je Aktie (in EUR)			0,11	0,14

¹⁾ In den Spalten können sich teilweise Rundungsdifferenzen ergeben.

²⁾ Der FFO ist keine Kennzahl der Betriebsleistung oder Liquidität nach allgemein anerkannten Bilanzierungsgrundsätzen, insbesondere nach IFRS, und ist daher nicht als Alternative zu den nach IFRS ermittelten Ertrags- oder Cashflow-Kennzahlen zu betrachten. Auch existiert keine Standarddefinition für den FFO. Somit sind der FFO oder andere Kennzahlen mit ähnlichen Bezeichnungen, die von anderen Unternehmen bekannt gegeben werden, nicht unbedingt vergleichbar mit dem FFO der Gesellschaft.

3 FINANZ- UND VERMÖGENSLAGE

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Der beizulegende Zeitwert der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien lag zum 31. März 2024 mit TEUR 3.999.834 leicht über dem Niveau zum 31. Dezember 2023 (TEUR 3.971.253). Der Anstieg ist hauptsächlich auf Investitionen in Immobilienvermögen zurückzuführen, da im ersten Quartal keine externe Neubewertung des Portfolios vorgenommen wurde. Der Nettoverlust aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bezog sich auf aktivierte Kosten, die abgeschrieben wurden.

in TEUR

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.12.2023	3.971.253
Investitionen	31.166
Zugänge	0
Erwerbsnebenkosten	0
Abgänge	0
Reklassifizierung in zu Veräußerungszwecke gehaltene Immobilien	0
Reklassifizierung in Sachanlagen (eigengenutzte Immobilien)	0
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-2.585
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zum 31.03.2024	3.999.834
Buchwert von eigengenutzten Immobilien	16.692
Buchwert des Forstes	2.835
Beizulegender Zeitwert von zu Veräußerungszwecken gehaltenen Immobilien	0
Anteil an Gemeinschaftsunternehmen	0
Buchwert des unbeweglichen Vermögens	4.019.361

Weitere Einzelheiten zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien finden sich im Geschäftsbericht 2023.

Weitere Vermögenskennzahlen

Zum 31. März 2024 verfügte alstria über liquide Mittel in Höhe von TEUR 152.396 (31. Dezember 2023: TEUR 116.282).

Das Konzern-Eigenkapital stieg zum 31. März 2024 um 2,4% auf TEUR 1.655.879 (31. Dezember 2023: TEUR 1.617.547). Ursächlich hierfür war im Wesentlichen das Konzernergebnis im 1. Quartal 2024 sowie direkt im Eigenkapital erfasste Effekte aus der Derivatebewertung.

Darlehen

Die zum 31. März 2024 in Anspruch genommenen Darlehen stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	Fälligkeit	Inanspruchnahme zum 31.03.2024 (in TEUR)	LTV ¹⁾ zum 31.03.2024 (in %)	LTV Vereinbarung (in %)	Inanspruchnahme zum 31.12.2023 (in TEUR)
Darlehen #1	28.06.2024	150.000	-	70,0	150.000
Darlehen #2	29.03.2030	90.000	-	-	90.000
Darlehen #3	29.09.2028	97.000	-	65,0	97.000
Darlehen #4	30.09.2027	500.000	73,0	75,0	500.000
Darlehen #5	29.08.2025	107.000	-	-	107.000
Darlehen #6	26.04.2030	188.000	-	65,0	188.000
Darlehen #7	31.08.2028	100.000	-	65,0	100.000
Darlehen #8	30.06.2028	100.000	-	70,0	100.000
Darlehen #9	28.12.2029	111.720	-	70,0	0
Gesamte besicherte Darlehen		1.443.720	-	-	1.332.000
Anleihe #3	15.11.2027	311.400	-	-	328.000
Anleihe #4	26.09.2025	340.400	-	-	400.000
Anleihe #5	23.06.2026	334.100	-	-	350.000
Schuldschein 10 J./fix	06.05.2026	40.000	-	-	40.000
Revolvierende Kreditlinie ²⁾	29.04.2026	0	-	-	0
Gesamte unbesicherte Finanzverbindlichen		1.025.900	-	-	1.118.000
Gesamt		2.469.620	61,4	-	2.450.000
Net LTV			57,6		

¹⁾ Berechnung auf Grundlage der Marktwerte der als Sicherheit dienenden Objekte in Relation zum in Anspruch genommenen Kreditbetrag. Dargestellt wird hier der Verschuldungsgrad nur der Darlehen, für welche zum Berichtstichtag eine Berichtspflicht bestand.

²⁾ Abschluss einer revolving Kreditlinie über EUR 200 Mio. am 29.04.2022.

Im Laufe des ersten Quartals 2024 hat alstria insgesamt EUR 92,1 Mio. ihrer ausstehenden Anleihen zu einem durchschnittlichen Kurs von 88,03% erworben. Die folgende Tabelle fasst die im Quartal getätigten Akquisitionen zusammen.

Anleihe	Fälligkeit	Akquirierter Nominalbetrag (TEUR)	Durchschnittspreis (%)
Anleihe #3	15.11.2027	16.600	78.75
Anleihe #4	26.09.2025	59.600	91.01
Anleihe #5	23.06.2026	15.900	86.53
Gesamt		92.100	88.03

4 COVENANT BERICHT

Einhaltung und Berechnung der Finanziellen Verpflichtungserklärungen (Covenants) unter §11 der Anleihe- und Schuldscheinbedingungen*

alstria ist im Falle des Eingehens neuer Finanzverbindlichkeiten, die nicht zum Zwecke der Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten eingegangen wurden, verpflichtet, folgende Covenants einzuhalten:

- Ein Verhältnis der Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva von maximal 60 %
- Ein Verhältnis der Besicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten zu den Aktiva von maximal 45 %
- Ein Verhältnis des Unbelasteten Vermögens zu den Unbesicherten Konsolidierten Nettofinanzverbindlichkeiten von mindestens 150 %

Im Berichtszeitraum hat alstria ein Ende 2023 unterzeichnetes Hypothekendarlehen (Darlehen #9) im Umfang von TEUR 111.720 in Anspruch genommen (gesamter Darlehensbetrag: TEUR 120.000). Der Erlös aus diesem neuen Darlehen ist ausschließlich für die Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten des Unternehmens bestimmt.

* Der folgende Abschnitt bezieht sich auf die Anleihebedingungen aller derzeit von der alstria office REIT-AG begebenen Anleihen und Schuldscheine (siehe www.alstria.de für nähere Informationen). Die großgeschriebenen Begriffe haben die in den Anleihe- bzw. Schuldscheinbedingungen beschriebene Bedeutung.

Darüber hinaus ist alstria unter den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen verpflichtet, das Verhältnis des Konsolidierten Bereinigten EBITDA zum zahlungswirksamen Zinsergebnis von mindestens 1,80 zu 1,00 einzuhalten. Die Berechnung und Publikation dieser Covenant sollen hiernach an jedem Berichtsstichtag nach Begebung der Anleihe bzw. des Schuldscheins erfolgen.

in TEUR	Q2 2023 - Q1 2024 kumuliert
Ergebnis vor Zinsen und Ertragsteuern (EBIT)	-575.250
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	743.240
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativen Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-729
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	19
Sonstige Bereinigungen ¹⁾	-18.462
Fair-Value-Änderungen und andere Bereinigungen aus Joint-Venture-Gesellschaften	0
Konsolidiertes bereinigtes EBITDA	148.818
Zahlungswirksames Zinsergebnis	-61.165
Konsolidierter Deckungsgrad (min. 1,80 zu 1,00)	2,4

¹⁾ Abschreibungen sowie einmalige bzw. außergewöhnliche Positionen.

Am 31. März 2024 hat alstria alle Verpflichtungen aus den Kreditverträgen und / oder den Anleihe- und Schuldscheinbedingungen erfüllt.

5 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nennenswerte Ereignisse nach dem Bilanzstichtag fanden nicht statt.

6 PROGNOSE

Operativ verliefen die ersten drei Monate des Geschäftsjahres 2024 plangemäß. Vor diesem Hintergrund bestätigt alstria die Prognose für die erwarteten Umsatzerlöse für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von rund EUR 195 Mio. und eines operativen Ergebnisses (FFO) von EUR 71 Mio.

7 RISIKEN

alstria ist durch ihre Geschäftstätigkeit verschiedenen Risiken ausgesetzt. Wir verweisen hierzu auf die ausführlichen Beschreibungen im Geschäftsbericht 2023. Es haben sich keine wesentlichen Veränderungen zu der im Konzernabschluss 2023 beschriebenen Risikosituation ergeben.

8 GRUNDLAGEN DER KONZERNZWISCHENMITTEILUNG

Die Konzernzwischenmitteilung der alstria office REIT-AG wurde in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie im International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedet und veröffentlicht und durch die Europäische Union übernommen wurden, aufgestellt.

Die Anforderungen des IAS 34 (Zwischenberichterstattung) wurden grundsätzlich beachtet. Abweichend von IAS 34 wurde auf erläuternde Anhangangaben verzichtet. Die angewandten Bilanzierungsgrundsätze entsprechen den für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 angewandten Grundsätzen, wie sie im Konzernabschluss beschrieben sind.

Die Konzernzwischenmitteilung umfasst die Konzernzwischenbilanz, die Konzern Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzernkapitalflussrechnung sowie die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

DISCLAIMER

Die Zwischenmitteilung enthält zukunftsbezogene Aussagen über erwartete Entwicklungen. Diese Aussagen basieren auf aktuellen Einschätzungen und sind naturgemäß mit Risiken und Unsicherheiten behaftet. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können von den hier formulierten Aussagen abweichen.

I. KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. März 2023

in TEUR	Q1 2024	Q1 2023
Umsatzerlöse	48.933	45.499
Umsatzerlöse aus weiterbelastetem Betriebsaufwand	13.636	13.617
Grundstücksbetriebsaufwand	-21.632	-20.502
Nettomieteinnahmen	40.937	38.614
Verwaltungsaufwand	-1.913	-1.962
Personalaufwand	-2.601	-2.829
Sonstige betriebliche Erträge	1.315	375
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.272	-1.042
Nettoergebnis aus der Bewertung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum beizulegenden Zeitwert	-2.585	-28.885
Nettoergebnis aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	100
Nettobetriebsergebnis	33.881	4.371
Nettofinanzergebnis	-7.402	-9.799
Ergebnis aus nach der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen	0	-7
Nettoergebnis aus der Bewertung von derivativem Finanzinstrumenten zum beizulegenden Zeitwert	-398	-1.847
Ergebnis vor Ertragsteuern	26.081	-7.282
Ertragsteuern	2.238	-24
Konzernperiodenergebnis	28.319	-7.306
Zuordnung		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	28.319	-7.306
Ergebnis je Aktie in EUR		
Unverwässertes Ergebnis je Aktie	0,16	-0,04
Verwässertes Ergebnis je Aktie	0,16	-0,04

II. KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. März 2024

in TEUR	Q1 2024	Q1 2023
Konzernperiodenergebnis	28.319	-7.306
Sonstiges Ergebnis des Berichtszeitraums (Posten, die in das Periodenergebnis umgegliedert werden können):		
Marktbewertung von Cashflow-Hedges	10.013	-5.849
Sonstiges Ergebnis	10.013	-5.849
Gesamtergebnis der Periode	38.332	-13.155
Zuordnung Gesamtergebnis		
Aktionäre der alstria office REIT-AG	38.332	-13.155

III. KONZERNBILANZ

zum 31. März 2024

AKTIVA		
in TEUR	31.03.2024	31.12.2023
Langfristiges Vermögen		
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	3.999.834	3.971.253
Sachanlagen	21.195	21.395
Immaterielle Vermögenswerte	281	635
Finanzanlagen	95.350	95.350
Derivative Finanzinstrumente	21.415	6.587
Gesamtes langfristiges Vermögen	4.138.075	4.095.220
Kurzfristiges Vermögen		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.439	10.814
Forderungen aus Steuern	107	113
Sonstige Forderungen und sonstige Vermögenswerte	9.012	5.735
Derivative Finanzinstrumente	1.470	9.354
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	152.396	116.282
<i>davon verfügungsbeschränkt</i>	<i>8.314</i>	<i>8.031</i>
Gesamtes kurzfristiges Vermögen	173.424	142.298
Gesamte Aktiva	4.311.499	4.237.518

	PASSIVA	
in TEUR	31.03.2024	31.12.2023
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	178.562	178.562
Kapitalrücklage	245.961	245.961
Rücklage für Cashflow-Hedging	3.605	-6.408
Gewinnrücklagen	1.224.266	1.195.947
Neubewertungsrücklage	3.485	3.485
Gesamtes Eigenkapital	1.655.879	1.617.547
Langfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	99.477	98.297
Langfristige Darlehen und Anleihen, abzüglich des kurzfristigen Anteils	2.304.004	2.177.607
Sonstige Rückstellungen	2.214	1.672
Sonstige Verbindlichkeiten	12.836	13.203
Derivative Finanzinstrumente	7.350	10.001
Gesamte langfristige Verpflichtungen	2.425.881	2.300.780
Kurzfristige Verpflichtungen		
Kommanditeinlagen nicht beherrschender Gesellschafter	21	21
Kurzfristige Darlehen	158.144	261.777
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.143	4.717
Derivative Finanzinstrumente	1.711	2.747
Ertragsteuerverbindlichkeiten	154	2.177
Sonstige Rückstellungen	2.611	3.008
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	59.955	44.744
Gesamte kurzfristige Verpflichtungen	229.739	319.191
Gesamte Verpflichtungen	2.655.620	2.619.971
Gesamte Passiva	4.311.499	4.237.518

IV. KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für die zum 31. März 2024 endende Berichtsperiod

in TEUR	Q1 2024	Q1 2023
1. Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzernperiodenergebnis	28.319	-7.306
Zinserträge	-13.023	-2.992
Zinsaufwendungen	20.425	12.791
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.238	24
Unrealisiertes Bewertungsergebnis	4.154	31.928
Sonstige nicht zahlungswirksame Erträge (-)/Aufwendungen (+)	1.715	2.105
Gewinn (-)/Verlust (+) aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-100
Abschreibungen und Wertminderungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	629	277
Zunahme (-)/Abnahme (+) der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	2.356	-7.077
Zunahme (+)/Abnahme (-) der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Verbindlichkeiten, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	11.167	1.435
Aus der laufenden Geschäftstätigkeit generierte Zahlungsmittel	53.504	31.085
Erhaltene Zinsen	1.242	1.973
Gezahlte Zinsen	-15.440	-6.922
Gezahlte Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	176	-24
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	39.482	26.112
2. Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Investitionen in als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	-31.242	-34.718
Einzahlungen aus der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	26.550
Auszahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-3
Auszahlungen für Investitionen in Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	0	-597
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-31.242	-8.768

in TEUR	Q1 2024	Q1 2023
3. Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Zuflüsse aus der Aufnahme von Darlehen und Schulden	111.720	0
Auszahlungen für Finanzierungsnebenkosten	-1.614	-75
Auszahlungen für den Tilgungsanteil von Leasingverpflichtungen	-189	-120
Auszahlungen für die Tilgung von Darlehen und Schulden	-81.075	0
Auszahlungen für den Erwerb von derivativen Finanzinstrumenten	-968	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	27.874	-195
4. Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode		
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds (Zwischensumme aus 1. bis 3.)	36.114	17.149
Finanzmittelfonds am Anfang der Berichtsperiode	116.282	364.973
Finanzmittelfonds am Ende der Berichtsperiode		
<i>davon verfügungsbeschränkt: TEUR 8.314 (Vj.: TEUR 8.072)</i>	152.396	382.122

V. KONZERN-EIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

vom 1. Januar bis 31. März 2024

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Gesamtes Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2023	178.562	245.961	-6.408	1.195.947	3.485	1.617.547
Veränderungen Q1 2024						
Konzernergebnis	0	0	0	28.319	0	28.319
Sonstiges Ergebnis	0	0	10.013	0	0	10.013
Gesamtergebnis	0	0	10.013	28.319	0	38.332
Stand zum 31. März 2024	178.562	245.961	3.605	1.224.266	3.485	1.655.879

vom 1. Januar bis 31. März 2023

in TEUR	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedging	Gewinnrücklagen	Neubewertungsrücklage	Gesamtes Eigenkapital
Stand zum 31. Dezember 2022	178.291	507.640	32.663	1.849.321	3.485	2.571.400
Veränderungen Q1 2023						
Konzernergebnis	0	0	0	-7.306	0	-7.306
Sonstiges Ergebnis	0	0	-5.849	0	0	-5.849
Gesamtergebnis	0	0	-5.849	-7.306	0	-13.155
Aktienbasierte Vergütung	0	390	0	0	0	390
Stand zum 31. März 2023	178.291	508.030	26.814	1.842.015	3.485	2.558.635

**BUILDING
YOUR
FUTURE**