Fair Value REIT-AG mit positiver Entwicklung in 2016

- EBIT in 2016 um 26% auf 15,5 Mio. EUR gesteigert (Vorjahr 12,3 Mio. EUR)
- Konzernergebnis um 3% auf 6,9 Mio. EUR erhöht (Vorjahr: 6,6 Mio. EUR)
- Operatives Ergebnis (FFO) im Rahmen der Prognose auf Vorjahresniveau bei 6,4 Mio. EUR (0,45 EUR/Aktie)
- Dividendenvorschlag für 2016 in Höhe von 0,40 EUR je Aktie
- Vermietungserfolge erhöhen pro-forma Vermietungsstand auf 93,2%

Gräfelfing, 30. März 2017 – Die Fair Value REIT-AG (WKN A0MW97) hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 ihre strategische Portfoliobereinigung erfolgreich fortgesetzt und bei der Veräußerung von sieben nicht zum Kernbestand gehörenden Immobilien aus Direkt- und Beteiligungsbesitz Erlöse vor Verkaufskosten von 19,8 Mio. EUR erzielt, die insgesamt um 4% über den Buchwerten lagen.

Durch erfolgreiche Vermietungen erhöhte sich der Vermietungsstand des Bestandsportfolios zum 1. Januar 2017 auf 90,6% nach 88,5% (like-for-like) der Potenzialmieten im Vorjahr. Unter pro-forma-Einbeziehung bereits abgeschlossener Mietverträge für noch zu übergebende Flächen lag der Vermietungsstand zum 1. Januar 2017 wieder bei 93,2% der Potenzialmieten. Dies hat sich auch auf das Bewertungsergebnis der Immobilien des Bestandsportfolios positiv ausgewirkt, das im Geschäftsjahr 2016 mit einem Gewinn von 1,7 Mio. EUR deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres lag. In 2015 war ein Bewertungsverlust von 2,8 Mio. EUR verzeichnet worden.

Die Mieterträge im Fair Value-Konzern in Höhe von insgesamt 22,5 Mio. in 2016 unterschritten den Vorjahreswert von 24,3 Mio. EUR veräußerungs- und leerstandsbedingt um rund 7%. Das Nettovermietungsergebnis belief sich auf 16,1 Mio. EUR und war damit 9% niedriger als der Vorjahreswert von 17,7 Mio. EUR.

Das Betriebsergebnis (EBIT) des Fair Value-Konzerns übertraf in 2016 mit 15,5 Mio. EUR den Vorjahreswert von 12,3 Mio. EUR um 26%. Der Ergebnisanstieg um 3,3 Mio. EUR resultierte aus einem um 2,8 Mio. EUR erhöhten Saldo aus dem Veräußerungs- und Bewertungsergebnis sowie sonstigen betrieblichen Erträgen bzw. Aufwendungen und aus niedrigeren allgemeinen Verwaltungskosten.

Die Nettozinsaufwendungen lagen in 2016 mit 3,4 Mio. EUR hauptsächlich tilgungsbedingt um 19% unter dem Vorjahresniveau von 4,2 Mio. EUR. Nach Abzug des auf die Minderheitsgesellschafter entfallenden Ergebnisanteils ergab sich ein Konzernüberschuss von 6,9 Mio. EUR nach 6,6 Mio. EUR im Vorjahr. Das entspricht einem Konzernüberschuss von 0,49 EUR je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie (Vorjahr unverwässert: 0,53 EUR).

Das um Bewertungs- und Sondereffekte bereinigte Konzernergebnis (EPRA-Ergebnis bzw. FFO = Funds from Operations) lag im Berichtszeitraum mit 10,4 Mio. EUR vor Minderheitsanteilen leicht über dem Vorjahreswert von 10,3 Mio. EUR. Nach Minderheitsanteilen beliefen sich die FFO auf 6,3 Mio. EUR (Vorjahr 6,4 Mio. EUR). Dieser im Rahmen der erwarteten Bandbreite von 6,2 Mio. EUR bis 6,5 Mio. EUR liegende Wert entspricht einem bereinigten Konzernüberschuss von 0,45 EUR je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie.

Das auf die Aktionäre der Fair Value REIT-AG entfallende Konzerneigenkapital stieg zum 31. Dezember 2016 im Jahresvergleich um 3% auf 120,6 Mio. EUR von 117,3 Mio. EUR ein Jahr zuvor. Das entspricht einem Nettovermögenswert je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie von 8,60 EUR nach 8,36 EUR zum Vorjahresende.

Die REIT-Eigenkapitalquote stieg zum Bilanzstichtag auf 62,7% des Immobilienvermögens (Vorjahr 59,6%) und lag damit deutlich über der gesetzlichen Vorgabe von mindestens 45%. Die Nettoverschuldung des Konzerns sank um 7% auf 39,6% des Immobilienvermögens nach 42,8% im Vorjahr.

Wie bereits in der Ad-hoc-Mitteilung vom 21. Februar 2017 angekündigt, plant der Vorstand, der am 2. Juni 2017 stattfindenden Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von 0,40 EUR je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie für das Geschäftsjahr 2016 vorzuschlagen – und damit 0,15 EUR mehr als ursprünglich für das Geschäftsjahr 2016 mit 0,25 EUR je Aktie geplant war. Maßgeblich dafür ist der Jahresüberschuss in 2016 nach HGB von 6,2 Mio. EUR. Die geplante Ausschüttung von rund 5,6 Mio. EUR entspricht rund 91,0% des erzielten HGB-Jahresüberschusses und erfüllt damit die Vorgaben des REIT-Gesetzes.

Für das Geschäftsjahr 2017 erwartet die Fair Value REIT-AG operative Überschüsse (FFO) vor Minderheitsanteilen von rund 9,6 Mio. EUR bis 10,2 Mio. EUR sowie nach Minderheitsanteilen von 6,1 Mio. EUR bis 6,4 Mio. EUR. Das entspricht FFO von 0,43 EUR bis 0,46 EUR je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Die Zieldividende für das Jahr 2017 beträgt 0,25 EUR je derzeit in Umlauf befindlicher Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsquote von 55% bis 57% der FFO.

Frank Schaich, Vorstandsvorsitzender der Fair Value REIT-AG, freut sich über das Jahresergebnis 2016: „Auf der Vermietungsseite haben wir unsere Ziele ebenso erreicht wie unsere Planung des operativen Geschäftsergebnisses. Der erfreuliche Anstieg der geplanten Dividende für 2016 ist direkte Folge unserer erfolgreichen Portfoliobereinigung, die sich mittels erhöhten Erträgen aus Beteiligungen positiv auf das handelsrechtliche Ergebnis auswirkten."

Der Geschäftsbericht mit dem vollständigen Konzernabschluss der Fair Value REIT-AG für das Geschäftsjahr 2016 und der Einzelabschluss 2016 nach HGB sind seit heute unter www.fvreit.de in der Rubrik Finanzberichte abrufbar.

Ausgewählte Finanzkennzahlen der Fair Value REIT-AG

Mio. EUR	**2016**	**2015**
Mieterträge	22,5	24,3
Nettomieterträge	16,1	17,7
Betriebsergebnis (EBIT)	15,5	12,3
IFRS-Konzernergebnis	6,9	6,6
IFRS-Ergebnis je Aktie [1)]	**0,49 EUR**	**0,53/0,52 EUR**
EPRA-Ergebnis / FFO	6,3	6,4
FFO je Aktie [1)]	**0,45 EUR**	**0,52/0,51 EUR**
	31.12.2016	**31.12.2015**
Bilanzieller NAV	120,6 Mio. EUR	117,3 Mio. EUR
Bilanzieller NAV je Aktie	8,60 EUR	8,36 EUR
EPRA-NAV je Aktie	**8,60 EUR**	**8,36 EUR**
Quote Nettoverbindlichkeiten (Net-LTV)	**39,6%**	**42,8%**
Eigenkapitalquote nach § 15 REIT-G	62,7%	59,6%

1) gewichteter Durchschnitt der in Umlauf befindlichen Aktien 2016: 14.029.013 (unverwässert / verwässert)
gewichteter Durchschnitt der in Umlauf befindlichen Aktien 2015: 12.379.587 (unverwässert) / 13.265.505 (verwässert)

Kontakt

Fair Value REIT-AG
Tel. 089-9292815-13
Fax. 089-9292815-15
E-mail: info@fvreit.de

Unternehmensprofil

Die Fair Value REIT-AG mit Sitz in Gräfelfing, Landkreis München, konzentriert sich auf den Erwerb sowie die Vermietung, Bestandshaltung und Veräußerung von Gewerbeimmobilien in Deutschland. Schwerpunkt der Investitionstätigkeit sind derzeit vor allem Einzelhandels- und Büroimmobilien in deutschen Regionalzentren.

Zum 31. Dezember 2016 repräsentierte das Gesamtportfolio 33 Immobilien (Vorjahr 40) mit einem Marktwert von insgesamt rund 291 Mio. EUR (Vorjahr 300 Mio. EUR). Das Portfolio wies zum 1. Januar 2017 einen Vermietungsstand von 90,6% auf (Vorjahr 89,2%). Die Mietverträge hatten zu diesem Zeitpunkt eine gewichtete Restlaufzeit von 5,2 Jahren nach 4,9 Jahren im Vorjahr. Rund 55% der Potenzialmieten zum 1. Januar 2017 in Höhe von 24 Mio. EUR beziehen sich auf Einzelhandelsflächen, 37% auf Büroflächen und 8% auf sonstige Flächen.