

Nicht zur Versendung, Veröffentlichung oder Verteilung in den USA, im Vereinigten Königreich, im Europäischen Wirtschaftsraum in Kanada, Japan oder Australien.

MEDIENMITTEILUNG

Zürcher Freilager AG steigert Reingewinn um 9.1% – Drei neue Verwaltungsräte vorgeschlagen

Zürich, 20. Mai 2014 – Die Zürcher Freilager AG erwirtschaftete 2013 ein um 44.0% gestiegenes EBIT von CHF 2.9 Mio. und einen um 9.1% höheren Reingewinn von CHF 1.5 Mio. Der Mietertrag war erwartungsgemäss rückläufig. Das Immobilienportfolio wurde mit CHF 367.6 Mio. (CHF 315.6 Mio.) bewertet. Der Generalversammlung vom 26. Mai 2014 wird die Ausschüttung einer Dividende von CHF 15.00 und die Wahl dreier neuer Verwaltungsräte beantragt.

Die Zürcher Freilager AG hat ein erfolgreiches Jahr hinter sich. Das EBIT stieg infolge stark gesunkener Personal- und Unterhaltskosten einerseits und ausserordentlicher Erträge andererseits um 44.0 % auf CHF 2.9 Mio. Der Reingewinn nahm um 9.1 % auf CHF 1.5 Mio. zu. Der Ertrag aus Vermietung ging im Berichtsjahr um 7.9 % auf CHF 13.3 Mio. zurück. Die Abnahme erklärt sich grösstenteils mit dem Wegfall der Mieteinnahmen in Zürich aufgrund des Bauprojekts Freilager Zürich. Sowohl der Embraport Embrach als auch die Logistikliegenschaft Münchenstein erzielten höhere Mieteinnahmen. Die vermietbare Gesamtfläche blieb mit rund 131'000 m² nahezu unverändert. Die flächenmässige Vermietungsquote sank leicht von 85.2 % auf 83.6 %.

Der Reingewinn je Aktie reduzierte sich infolge des erhöhten Aktienkapitals von CHF 33.77 auf CHF 24.58. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vom 26. Mai 2014 die Ausschüttung einer Dividende von CHF 15.00 (CHF 30.00) je Aktie vor. Durch die 20'000 Namenaktien, die 2013 im Rahmen der Kapitalerhöhung neu geschaffen wurden, stieg die Zahl der im laufenden Jahr dividendenberechtigten Aktien von 40'000 auf 60'000. Aus der im Juli 2013 durchgeführten Kapitalerhöhung um CHF 2.0 Mio. konnte die Zürcher Freilager AG einen Gesamterlös von CHF 106.0 Mio. generieren.

Die von Jones Lang LaSalle AG, Zürich nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) ermittelten Verkehrswerte ergaben für das Projekt Freilager Zürich inklusive der Bestandesliegenschaft Rautiblock CHF 240.6 Mio. (179.7 Mio.), für den Embraport in Embrach CHF 115.1 Mio. (CHF 120.7 Mio.) und für die Logistikliegenschaft in Münchenstein CHF 11.9 Mio. (CHF 15.2 Mio.). Insgesamt erhöhte sich der Wert des Portfolios von CHF 315.6 Mio. auf CHF 367.6 Mio. Der von der Gesellschaft ermittelte, ungeprüfte Nettoinventarwert (NAV) je Namenaktie belief sich am 31. Dezember vor latenten Steuern auf CHF 6'640 (CHF 7'594) und nach latenten Steuern auf CHF 5'912 (CHF 6'450).

Bauprojekt Freilager Zürich mit Baukosten von CHF 360 Mio.

Die Arbeiten zur Realisierung des Grossprojekts Freilager Zürich kamen 2013 planmässig voran. Das Berichtsjahr stand im Zeichen der Rückbau-, Aushub- und Infrastrukturarbeiten.

Mit der Beauftragung der Baumeister zwischen Oktober 2013 und April 2014 kamen auch die ersten Baukrane auf das Areal. Die Zürcher Freilager AG realisiert auf dem rund 70'500 m² grossen Areal bis 2016 mit Baukosten von CHF 360 Mio. ein neues Quartier mit rund 800 Mietwohnungen und knapp 200 Zimmern für studentisches Wohnen sowie Flächen für kommerzielle und gemeinschaftliche Nutzungen.

Neue Verwaltungsräte

An der Generalversammlung vom 26. Mai 2014 werden die Aktionäre auch über die Wahl neuer Verwaltungsräte abstimmen. Als neue Mitglieder vorgeschlagen sind Steven Kaufmann (1976), Chief Investment Officer Pension Funds, Asset Management, AXA Winterthur; Michael Keller-Hilber (1971), Head Development & Construction, AXA Investment Managers Schweiz AG, sowie Dr. Rainer Suter (1967), Head Regulated Fund Business and Separate Accounts Real Estate, AXA Investment Managers Schweiz AG. Die Verwaltungsräte Andreas Hoppler und Ernst Schaufelberger werden zur Wiederwahl vorgeschlagen. Dr. Martin Wetter, Jürg Burkhard, Stephan A. Keller, Peter Rupper und Hermann Suter stehen für eine Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung.

Kennzahlen Zürcher Freilager AG

		2013	2012	Veränd. in %
Ertrag aus Vermietung	TCHF	13'303	14'440	-7.9
Ertrag aus Lagerhaltung	TCHF	0	3	-100.0
Dienstleistungserträge netto	TCHF	541	575	-5.9
Gesamterträge	TCHF	13'844	15'018	-7.8
EBIT	TCHF	2'920	2'028	44.0
Reingewinn	TCHF	1'475	1'351	9.1
Eigenkapital	TCHF	174'668	69'867	150.0
Fremdkapital	TCHF	32'108	21'525	49.2
Eigenkapitalrendite	in %	0.8	1.9	-57.9
Eigenkapitalanteil	in %	84.5	76.4	10.4
Personalbestand per 31.12.	Vollzeitst.	12.9	14.9	-13.4
Aktie				
Reingewinn je Aktie	CHF	24.58	33.77	-27.2
Eigenkapital je Aktie	CHF	2'911.00	1'747.00	66.6
Dividende je Aktie	CHF	15.00 ¹⁾	30.00	-50.0
Dividendenrendite	in %	0.3	0.6	-50.0
Kapitalisierung gemäss Steuerwert	Mio.CHF	324	212	52.8
Aktienkurs (Steuerkurs) per 31.12.	CHF	5'400	5'300	1.9
NAV vor latenten Steuern per 31.12.	CHF	6'640 ²⁾	7'594	-12.0
NAV nach latenten Steuern per 31.12.	CHF	5'912 ³⁾	6'450	-8.3

¹⁾ Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung vom 26. Mai 2014

²⁾ Von der Gesellschaft ermittelter, ungeprüfter Nettoinventarwert

³⁾ Von der Gesellschaft ermittelter, ungeprüfter Nettoinventarwert

Kontakt

Jean-Claude Maissen
CEO der Zürcher Freilager AG
T +41 44 405 62 62
jcm@zf-immo.ch

Frank Smits
CFO der Zürcher Freilager AG
T +41 44 405 62 19
fs@zf-immo.ch

Zürcher Freilager AG

Die Zürcher Freilager AG, Zürich, ist eine auf Immobilienanlagen und -entwicklungen spezialisierte Gesellschaft. Ihr Portfolio besteht aus dem Freilager Zürich, dem Embraport in Embrach ZH und einer Liegenschaft in Münchenstein BL. An der Zürcher Freilager AG sind die AXA Leben AG, Winterthur (Mehrheit) und weitere rund 190 Aktionäre beteiligt. Die Aktie ist als nichtkotierter Nebenwert im ZKB KMU Index vertreten.

Diese Medienmitteilung enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die mit gewissen Risiken, Unsicherheiten und Veränderungen behaftet sein können, die nicht voraussehbar sind und sich der Kontrolle der Zürcher Freilager AG ("Gesellschaft") entziehen. Die Gesellschaft kann daher keine Zusicherungen machen bezüglich der Richtigkeit solcher zukunftsgerichteter Aussagen, deren Auswirkung auf die finanziellen Verhältnisse der Gesellschaft oder den Markt, in dem Aktien und anderen Wertschriften der Gesellschaft gehandelt werden.

Diese Medienmitteilung ist kein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung von Aktien. Diese Medienmitteilung sowie die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht in Staaten verbreitet werden, welche die öffentliche Verbreitung solcher Informationen gesetzlich beschränken oder verbieten. Insbesondere darf diese Medienmitteilung nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika ("USA") gebracht oder übertragen werden oder an U.S.-amerikanische Personen (einschliesslich juristischer Personen) oder an Medien mit einer allgemeinen Verbreitung in den USA verteilt oder übertragen werden. Jede Verletzung dieser Beschränkungen kann einen Verstoß gegen U.S.-amerikanische wertpapierrechtliche Vorschriften begründen. Aktien der Gesellschaft werden ausserhalb der Schweiz nicht öffentlich zum Kauf angeboten. Die Wertpapiere der Gesellschaft wurden nicht gemäss den Regelungen der U.S.-amerikanischen wertpapierrechtlichen Vorschriften registriert und dürfen ohne vorherige Registrierung oder ohne das Vorliegen einer Ausnahmeregelung von der Registrierungspflicht nicht in den USA oder an U.S.-amerikanische Personen (einschliesslich juristischer Personen) verkauft, zum Kauf angeboten oder geliefert werden. Diese Medienmitteilung stellt keinen Prospekt im Sinne der Artikel 652a oder 1156 Obligationenrecht oder Artikel 27 ff. des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange dar.

Diese Medienmitteilung wird nur verbreitet an und ist nur ausgerichtet auf (i) Personen, die sich ausserhalb des Vereinigten Königreiches befinden, oder (ii) professionelle Anleger, die unter Artikel 19(5) des Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 (die "Verordnung"), oder (iii) vermögende Gesellschaften und andere vermögende Personen, die unter Artikel 49(2)(a) bis (d) der Verordnung fallen (wobei diese Personen zusammen als "qualifizierte Personen" bezeichnet werden). Alle Wertpapiere, auf die hierin Bezug genommen wird, stehen nur qualifizierten Personen zur Verfügung und jede Aufforderung, jedes Angebot oder jede Vereinbarung, solche Wertpapiere zu beziehen, kaufen oder anderweitig zu erwerben, wird nur gegenüber qualifizierten Personen abgegeben. Personen, die keine qualifizierten Personen sind, sollten in keinem Fall im Hinblick oder Vertrauen auf diese Information oder ihren Inhalt handeln.