

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

## MEDIENMITTEILUNG

### **Zürcher Freilager AG publiziert Jahresergebnis 2012 sowie NAV und plant Kapitalerhöhung**

**Zürich, 3. Mai 2013 – Die Zürcher Freilager AG wandelt sich sukzessive zu einer klassischen Immobilienanlagegesellschaft. Im Zug dieser Entwicklung veröffentlicht das Unternehmen zum ersten Mal den Net Asset Value (NAV), der sich per 31. Dezember 2012 auf CHF 6'450 je Namenaktie (nach latenten Steuern) belief. Der Generalversammlung vom 27. Mai 2013 wird eine Erhöhung des Eigenkapitals im Gegenwert von rund CHF 100 Mio. beantragt. Die Zürcher Freilager AG realisiert bis 2016 die Überbauung Freilager Zürich mit einem Anlagevolumen von rund CHF 500 Mio.**

Die Zürcher Freilager AG publiziert zum ersten Mal in ihrer 90-jährigen Geschichte den Nettoinventarwert oder Net Asset Value (NAV). Per 31. Dezember 2012 betrug der NAV je Namenaktie vor latenten Steuern CHF 7'594 und nach latenten Steuern CHF 6'450. Der Verwaltungsrat hat entschieden, künftig den NAV vor und nach latenten Steuern jährlich mit der Bekanntgabe des Jahresergebnisses zu publizieren. Der NAV wird von der Gesellschaft auf der Basis der Verkehrswerte der Liegenschaften ermittelt. Die Verkehrswerte werden von Jones Lang LaSalle AG, Zürich, einem erfahrenen Unternehmen für Immobilienberatungen und -bewertungen, nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) kalkuliert.

Der Generalversammlung vom 27. Mai 2013 beantragt der Verwaltungsrat eine ordentliche Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht aller Aktionäre im Gegenwert von rund CHF 100 Mio. Das Aktienkapital soll von bisher CHF 4.0 Mio. um maximal CHF 2.0 Mio. auf maximal CHF 6.0 Mio. durch die Ausgabe von maximal 20'000 vollständig zu liberierende Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 100.00 erhöht werden. Parallel dazu ist eine schrittweise Erhöhung des Fremdkapitals in Höhe von etwa CHF 200 Mio. geplant. Der Generalversammlung wird zudem die Schaffung eines genehmigten Aktienkapitals von maximal CHF 2.0 Mio. beantragt.

#### **Bauprojekt Freilager Zürich mit Anlagevolumen von CHF 500 Mio.**

Der Wandel des Unternehmens zu einer klassischen Immobilienanlagegesellschaft und die geplante Kapitalbeschaffung stehen im Zusammenhang mit dem Überbauungsprojekt auf dem Freilagerareal in Zürich-Albisrieden mit einem Anlagevolumen von rund CHF 500 Mio. (inkl. Land). Durch die beantragte Kapitalerhöhung und die beantragte Schaffung eines genehmigten Aktienkapitals soll das Ziel einer mittelfristigen Eigenkapitalquote von 50% bis 60% erreicht werden. Während der Bauphase wird es je nach Baufortschritt und Zeitpunkt der Kapitalerhöhungen zu gewissen Abweichungen von dieser Zielbandbreite kommen.

Die Zürcher Freilager AG realisiert auf dem rund 70'500 m<sup>2</sup> grossen Areal bis 2016 ein neues Quartier mit rund 800 Mietwohnungen und knapp 200 Zimmern für studentisches Wohnen sowie Flächen für kommerzielle und gemeinschaftliche Nutzungen. Der offizielle Baubeginn findet am 6. Mai 2013 statt. An diesem Datum werden weitere Einzelheiten zum Projekt und zur Realisierung bekannt gegeben.

### Geschäftsjahr 2012

Das Jahresergebnis 2012 der Zürcher Freilager AG wurde durch die Entmietung auf dem Freilagerareal in Albisrieden geprägt. Die Mieteinnahmen des Freilagere gingen gegenüber dem Vorjahr von CHF 7.5 Mio. auf CHF 3.7 Mio. zurück. Im Embraport in Embrach hielten sich die Mieteinnahmen mit CHF 10.9 Mio. nahezu auf dem Vorjahresniveau von CHF 10.5 Mio. Die per 1. Juli 2012 erworbene Liegenschaft in Münchenstein BL steuerte im Berichtsjahr CHF 0.2 Mio. zu den Mieteinnahmen bei. Der Gesamtertrag aus Vermietung ging erwartungsgemäss deutlich zurück und erreichte CHF 14.4 Mio. gegenüber CHF 18.5 Mio. im Vorjahr (-21.9%).

Zusätzlich beeinflusst vom Aufwand für die Projektentwicklung in Albisrieden, von Umbau- und Renovierungskosten im Embraport und von erstmaligen Abschreibungen für die Immobilie in Münchenstein sank das Betriebsergebnis vor Steuern (EBIT) von CHF 4.3 Mio. um 52.9% auf CHF 2.0 Mio. Der Reingewinn ging von CHF 3.3 Mio. um 58.9% auf CHF 1.35 Mio. zurück. Positive Auswirkungen auf das Ergebnis hatten die geringeren Abschreibungen für die Gebäude in Albisrieden sowie eine weitere Verminderung des Personal- und Verwaltungsaufwands. Je Aktie resultierte ein Reingewinn von CHF 33.77 (CHF 82.11). Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vom 27. Mai 2013 die Ausschüttung einer zum Vorjahr unveränderten Dividende von CHF 30.00 je Aktie vor.

### Kennzahlen Zürcher Freilager AG

		2012	2011	Veränd. in %
Ertrag aus Vermietung	TCHF	<b>14'440</b>	18'499	-21.9
Ertrag aus Lagerhaltung	TCHF	<b>3</b>	208	-98.6
Dienstleistungserträge netto	TCHF	<b>575</b>	726	-20.8
Gesamterträge	TCHF	<b>15'018</b>	19'433	-22.7
EBIT	TCHF	<b>2'028</b>	4'303	-52.9
Reingewinn	TCHF	<b>1'351</b>	3'284	-58.9
Eigenkapital	TCHF	<b>69'867</b>	69'666	0.3
Fremdkapital	TCHF	<b>21'525</b>	7'726	178.6
Eigenkapitalrendite	in %	<b>1.9</b>	4.7	-58.9
Eigenkapitalanteil	in %	<b>76.4</b>	90.0	-13.6
Personalbestand per 31.12.		<b>14.9</b>	21.5	0.0
<b>Aktie</b>				
Reingewinn je Aktie	CHF	<b>33.77</b>	82.11	-58.9
Eigenkapital je Aktie	CHF	<b>1'747.00</b>	1'742.00	0.3
Dividende je Aktie	CHF	<b>30.00</b> <sup>1)</sup>	30.00	0.0
Dividendenrendite	in %	<b>0.6</b>	0.6	0.0
Kapitalisierung gemäss Steuerwert	Mio.CHF	<b>212</b>	209	1.4
Aktienkurs (Steuerkurs) per 31.12.	CHF	<b>5'300</b>	5'215	
NAV vor latenten Steuern per 31.12.	CHF	<b>7'594</b>		
NAV nach latenten Steuern per 31.12.	CHF	<b>6'450</b>		

1) Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung vom 27. Mai 2013

## **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.