



Das Webinar «NECRON FOOD PARK I» startet in Kürze.

Webinar «NECRON FOOD PARK I»

Pfäffikon, August 2023

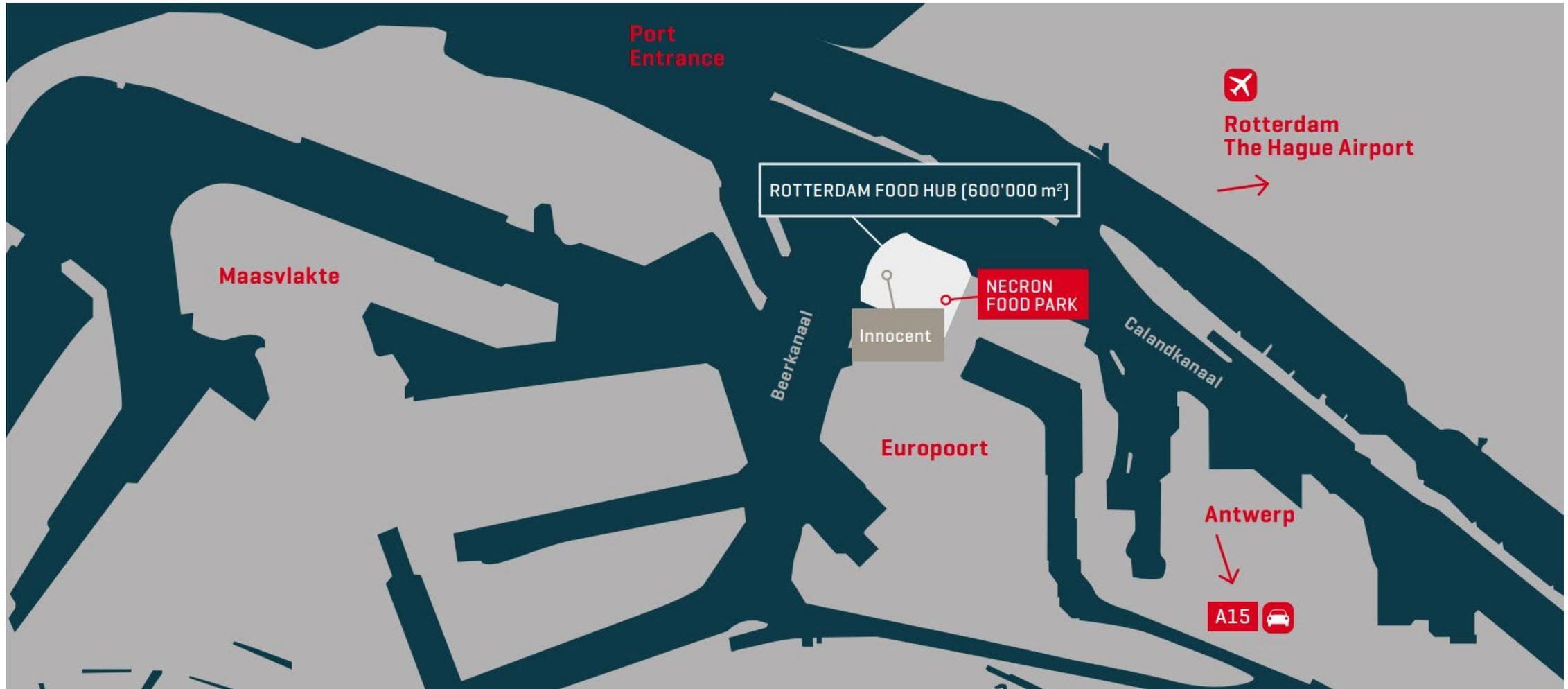


«NECRON FOOD PARK I» im Hafen Rotterdam

- Attraktiver Coupon pro Jahr CHF 6.0%, EUR 6.75%, USD 7.5%
- 18-monatige Laufzeit | Vorzeitige Tilgungsoption nach 14 Monaten
- Zeichnungsfrist ab jetzt bis 26. September 2023
- Emissionsvolumen 40 Mio.
- Nachhaltigkeitsrating gemäss BREEAM mit Excellent bewertet
- Bereits vollvermietet mit einem langfristigen Mietvertrag über fix 20 Jahre mit der Option auf Verlängerung mit der R&M Forwarding B.V.



NECRON FOOD PARK I



Über Necron Group AG



Necron Group AG ist eine Schweizer Immobilien-Investment und Immobilien -Entwicklungsgesellschaft mit Sitz in Zug – Schweiz. Ihr Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung und Umsetzung von gewerblichen Immobilienprojekten in der Schweiz und der EU mit Fokus auf die Niederlande. Necron sichert sich erstklassige Grundstücke an strategisch interessanten Standorten für die Realisierung von nachhaltigen Immobilienprojekten. Die Immobilien werden frühzeitig in Form eines Forward-Verkaufs oder nach Fertigstellung schlüsselfertig an Investoren verkauft.

Londen & Van Holland (Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, NL) ermittelte für die Necron Group AG, für den kumulativen Wert bei 100% aller aktuellen Projekte, einen Kapitalwert (NPV) von EUR 672.5 Mio. per 31. März 2023. Die Necron Group AG verfügt zudem über ausreichend Barmittel und ein Eigenkapital von EUR 92.6 Mio., was die gute finanzielle Lage des Unternehmens unterstreicht.

Seit 2023 ist BD0 AG die Treuhandfirma der Necron Group AG und PWC PricewaterhouseCoopers AG die Revisionsstelle

Über Necron Group AG



Projekte vergangener und aktueller Anleihen

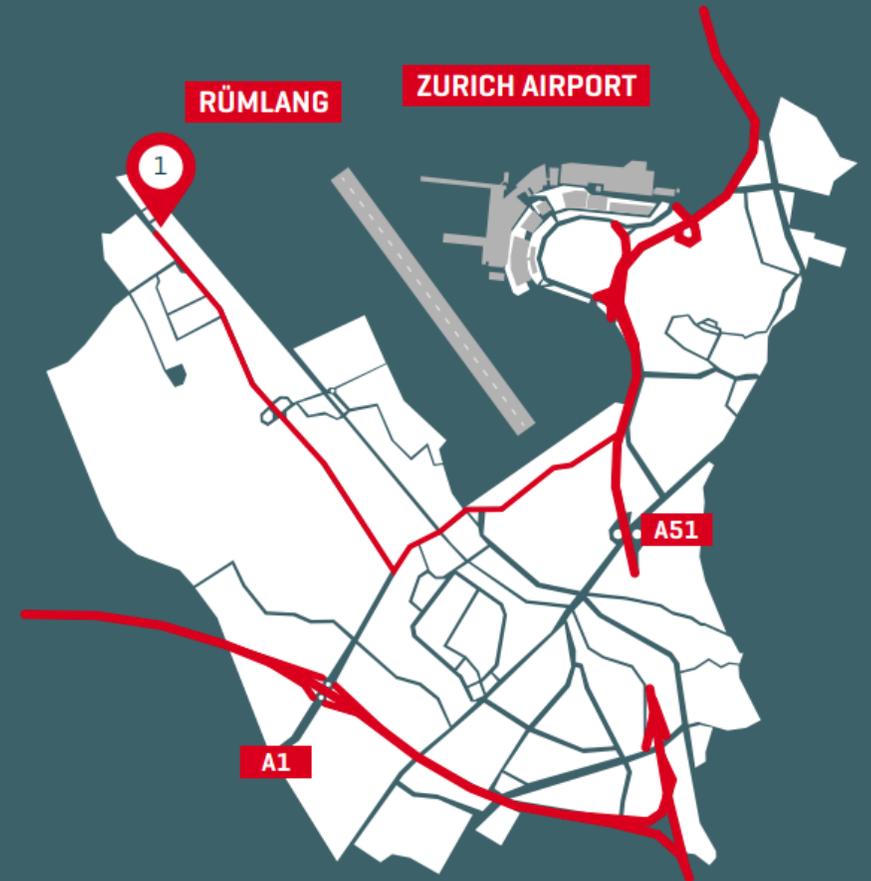
NIEDERLANDE

📍 Projekte vergangener und aktueller Anleihen

- 1 IntercityHotel 9 Office, Flughafen Zürich, Rümlang
- 2 IntercityHotel («Ellipse Park», Phase 1) Flughafen Schiphol, Amsterdam
- 3 Ridderkerk I DC, Grossraum Rotterdam
- 4 Flevokust DC, Lelystad, Region Amsterdam
- 5 Logistics Center Hoeksche Waard/NL
- 6 Dordrecht DC, Grossraum Rotterdam
- 7 Logistics Center Deventer/NL
- 8 Eemshaven DC, Hafen von Eemshaven
- 9 Nijkerk DC, Region Amsterdam
- 10 Annona 1 DC, Region Amsterdam
- 11 Ellipse Health Care Park – Phase 2A
- 12 Ridderkerk II DC, Grossraum Rotterdam
- 13 Green Square Logistics II-III Aalsmeer



SCHWEIZ

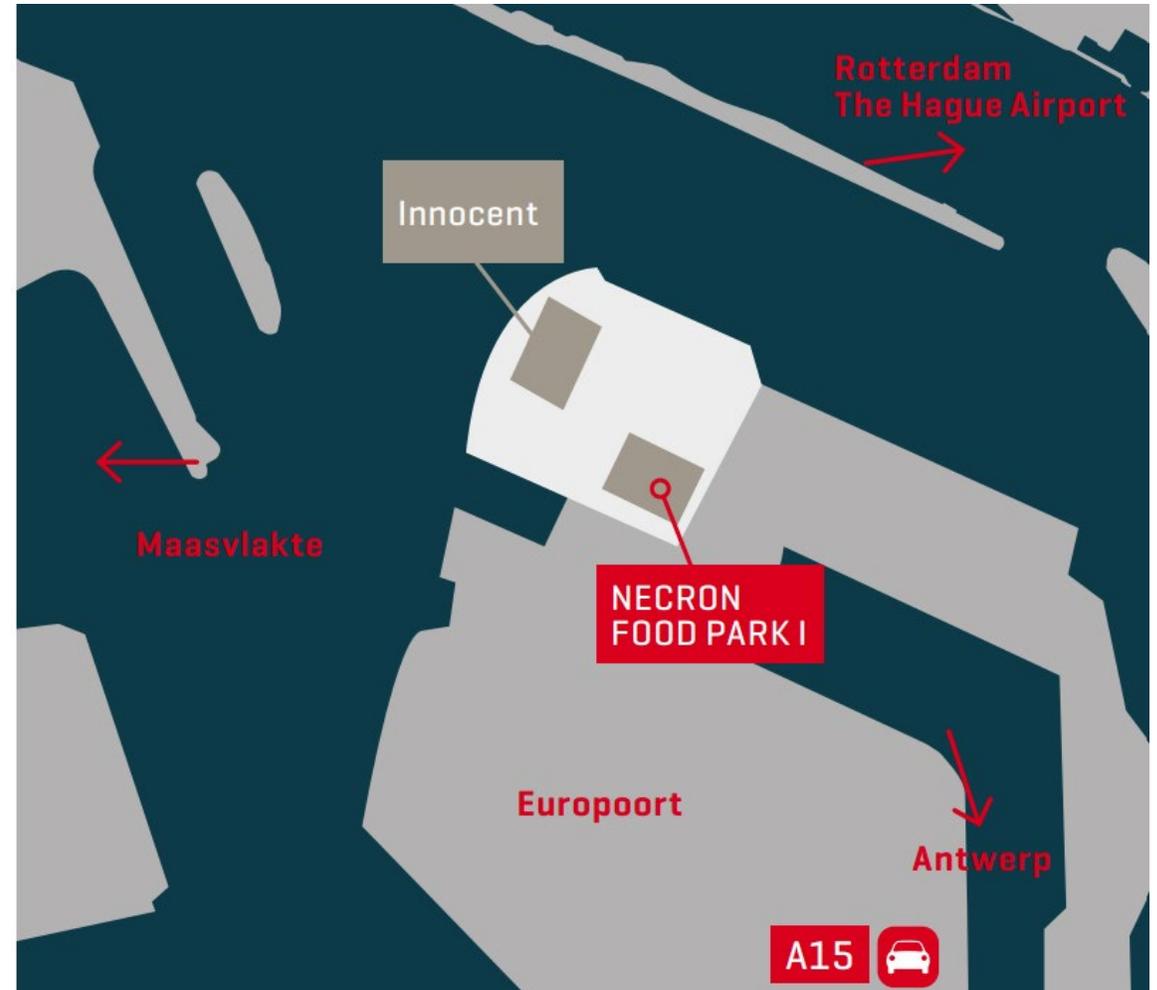


«NECRON FOOD PARK I» im Hafen Rotterdam



Mikrolage

- Der 600'000 m² grosse Rotterdam Food Hub ist spezifisch für Unternehmen aus den Bereichen Agrologistik, Lebensmittelverarbeitung und Getränkeindustrie ausgewiesen.
- Der NECRON FOOD PARK mit einer Gesamtgrundstückfläche von 170'000 m² ist Teil des Rotterdam Food Hub.
- Der neue NECRON FOOD PARK I mit einer Bruttogeschossfläche von 55'238 m² befindet sich direkt bei den grossen Hochsee-Containerterminals.
- Innocent (Tochtergesellschaft Coca-Cola) betreibt ihre CO₂-neutrale Getränkefabrik im Food Hub.
- NECRON FOOD PARK I profitiert von Necrons Erfahrungen mit dem erfolgreich abgewickelten, nachhaltigen Kühllager-Projekt RIDDERKERK I.
- Das Projekt wird im Einklang mit Necrons Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt mit begrünten Fassaden und Dächer, eine hochwertige isolierte Gebäudehülle und Photovoltaik-Anlage. Auf die Verwendung von fossilen Energien wird verzichtet.



Makrolage



- Der NECRON FOOD PARK liegt im rund 3'700 ha grossen Hafen- und Industriegebiet am Eingang des Port of Rotterdam, südlich des Nieuwe Waterweg und östlich der Maasvlakte und ist Teil des Rotterdam Food Hub.
- Dank ausgezeichneter nationaler und internationaler Verkehrsanbindung erfolgt ein starkes Wachstum der Logistik-Aktivitäten.
- Die Autobahn A15 liegt nur 3 km entfernt und bietet direkten Anschluss zu Rotterdam, Antwerpen und Düsseldorf.
- Der Flughafen Rotterdam-Den Haag ist nur 35 Autominuten entfernt.

Baudetails (1/2)



Zahlen & Fakten

- 90'000 m² Grundstück
- 55'238 m² Bruttogeschossfläche (BGF)
- Gebäudemasse: ca. Länge 265m x Breite 188m x Höhe 12.2m
- Grundstück: Der Hafen von Rotterdam ist die juristische Person und Eigentümer des gesamten Hafengebiets von Rotterdam. Um die Kontrolle über diesen grössten europäischen Hafen zu behalten, werden die Grundstücke an Nutzer auf Basis von Landpacht (Baurecht) vergeben. Diese Pacht wird für Zeiträume von 25 Jahren vergeben und, sofern keine Kündigung durch den Baurechtnehmer vorliegt, automatisch bei Fälligkeit verlängert.
- Mietvolumen: EUR 5.67 Mio. p.a.
- Investitionsvolumen: EUR 66.8 Mio.
- Fertigstellung: Q4 2024
- BREEAM-Zertifizierung «excellent»
- Begrünte Fassaden und Dächer, Photovoltaik-Anlage

Grundspezifikationen – 55'238 m² BGF

- 43'093 m² Lagerfläche
- 10'993 m² Zwischengeschoss
- 1'152 m² Bürofläche
- 40 LKW-Laderampen, davon 8 Sektionaltore
- 450 Parkplätze

Vermietung

Die Immobilienzweckgesellschaft Dutch Industrial Projects XIII B.V. hat mit der R&M Forwarding B.V. einen langfristigen Mietvertrag über 20 Jahre fix, mit der Option zusätzlicher 5 Jahre, abgeschlossen. Der Mietvertrag beinhaltet eine indexierte Mindestmiete plus eine umsatzabhängige Komponente. Die Mindestmiete beträgt EUR 5.67 Mio. auf Triple-Net-Basis. R&M Forwarding B.V. ist ein 2005 gegründetes, schnell wachsendes, niederländisches Obst- und Gemüsespeditionsunternehmen, welches bereits das Logistikzentrum RIDDERKERK I betreibt, das ebenfalls von Necron Group AG entwickelt wurde.

Team

Architekten:
Architecten Lab B.V.

Projektüberwachung:
Drees & Sommer SE

Projektmanagement:
Necron Management AG

Generalunternehmer:
Aan de Stegge Twello B.V.

Baudetails (2/2)



Generalunternehmer

Aan de Stegge Twello ist ein niederländisches Bauunternehmen mit 50 Jahren Projekterfahrung in den Bereichen Logistik, Lebensmittelindustrie, Produktion, Chemie und Parkhäuser. Aan de Stegge Twello ist Teil von Aan de Stegge Verenigde Bedrijven (ASVB), einem Netzwerk von 23 innovativen Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche mit einem Gesamtumsatz von rund EUR 1'070 Mio. (2022), welche in den Niederlanden, Belgien und Deutschland im Bau von Wohn- und Gewerbeliegenschaften tätig sind.

Zahlungen erfolgen jeweils nur nach Baufortschritt.



Indikative Timeline



NECRON FOOD PARK I - BREEAM 4-Stern-Level «excellent»



Mit der Entwicklung und Zertifizierung des Projekts NECRON FOOD PARK I gemäss BREEAM 4-Stern-Level «excellent» gibt Necron Investoren und zukünftigen Eigentümern die Sicherheit, nicht nur sämtliche aktuellen Anforderungen von Abschnitt 7.7 der EU-Taxonomie [Erwerb und Eigentum von Gebäuden] zu erfüllen, sondern auch zukünftigen Nachhaltigkeitsauflagen zu genügen.

Referenzen früherer Anleihen (1/2)

Gesamtentwicklungsvolumen über EUR 844 Mio. finanziert seit 2019 über 11 Anleihen.

IntercityHotel & Office, Flughafen
Zürich, Rümlang, 260 Zimmer



Anleihe – 31.01.2022 fristgerecht zurückbezahlt

IntercityHotel («Ellipse Park», Phase 1)
Flughafen Schiphol, Amsterdam, 280 Zimmer



Anleihe – 31.03.2022 fristgerecht zurückbezahlt

Ridderkerk IDC, Grossraum
Rotterdam, 24 000 m² BGF



Anleihe – 06.04.2022 fristgerecht zurückbezahlt

Flevokust DC, Lelystad, Region
Amsterdam, 78 700 m² BGF



Anleihe – 09.12.2022 fristgerecht zurückbezahlt

Referenzen früherer Anleihen (2/2)

Logistics Center Hoeksche Waard/NL,
13 094 m² BGF



Anleihe – 17.08.2023 fristgerecht zurückbezahlt

Dordrecht DC, Grossraum Rotterdam,
6 400 m² BGF



Anleihe – 17.08.2023 fristgerecht zurückbezahlt

Logistics Center Deventer/NL,
8 800 m² BGF



Anleihe – 17.08.2023 fristgerecht zurückbezahlt

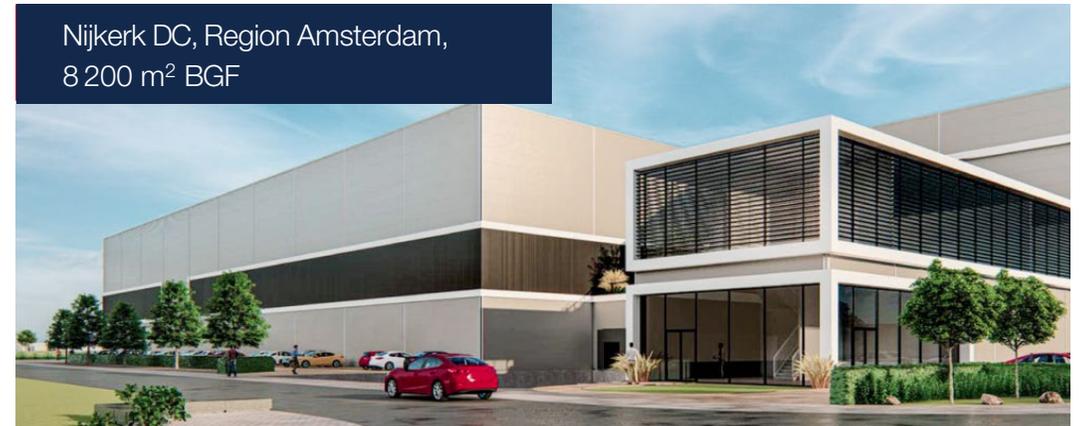
Referenzen aktueller Anleihen (1/2)

Eemshaven DC, Hafen von Eemshaven,
57 950 m² BGF



Anleihe - wird per 04.10.2023 zurückbezahlt

Nijkerk DC, Region Amsterdam,
8 200 m² BGF



Anleihe - wird per 04.10.2023 zurückbezahlt

Annona 1 DC, Region Amsterdam,
40 020 m² BGF



Anleihe - wird per 14.05.2024 zurückbezahlt

Ellipse Health Care Park – Phase 2A



Anleihe - wird per 27.06.2024 zurückbezahlt

Referenzen aktueller Anleihen (2/2)



Key Facts Anleihe «NECRON FOOD PARK I»

Finanzierung/Eigenmittel

Die Gesamtkosten für das durch den renommierten Generalunternehmer Aan de Stegge Twello schlüsselfertig erstellte Distributionszentrum belaufen sich, inklusive des Grundstücks von 90 000 m², auf total EUR 66.8 Mio. Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

- + EUR 26.8 Mio. Eigenmittel Necron
- + EUR 40 Mio. Anleihe (1. Rang)
- = EUR 66.8 Mio. Finanzierungsvolumen

Damit beträgt der Eigenmittel-Anteil von Necron 40.1% der Gesamtkosten, wovon Necron bis zum Start der Anleihe bereits EUR 18.2 Mio. investiert haben wird.

Exit-Strategie

Die Exit-Strategie sieht vor, den NECRON FOOD PARK I vor oder nach seiner Fertigstellung an einen institutionellen Investor zu verkaufen. Gespräche mit potenziellen Interessenten sind bereits im Gange. Sollte per Endfälligkeit der Anleihe kein Verkauf stattgefunden haben, wird die Refinanzierung des Distributionszentrums durch die Bank ABN Amro sichergestellt

Vermietung – 100% vermietet

Die Immobilienzweckgesellschaft Dutch Industrial Projects XIII B.V. hat mit der R&M Forwarding B.V. einen langfristigen Mietvertrag über 20 Jahre fix, mit der Option zusätzlicher 5 Jahre, abgeschlossen. Der Mietvertrag beinhaltet eine indexierte Mindestmiete plus eine umsatzabhängige Komponente. Die Mindestmiete beträgt EUR 5.67 Mio. auf Triple-NetBasis. R&M Forwarding B.V. ist ein 2005 gegründetes, schnell wachsendes, niederländisches Obst- und Gemüsespeditionsunternehmen, welches bereits das Logistikzentrum RIDDERKERK I betreibt, das ebenfalls von Necron Group AG entwickelt wurde.

Triple-Net-Mietvertrag

Beim Triple-Net-Mietvertrag trägt der Mieter zusätzlich zur Nettokaltmiete auch sämtliche Betriebskosten und Steuern der Liegenschaft, die Kosten für die Liegenschaftsversicherungen und sämtliche Instandhaltungs- und Reparaturkosten.

Die Vermieterin erzielt somit ein Mietzinseinkommen «drei Mal netto». Dies macht solche Immobilien bei Anlegern zu beliebten Anlageinstrumenten, da sie ein risikoarmes, stetiges Einkommen bieten.

Key Facts Anleihe «NECRON FOOD PARK I»

Anleihe – Garantien / Sicherheiten

- Eintragung eines Grundpfandrechts im 1. Rang in der Höhe des Emissionsvolumens zugunsten der Anleihegläubiger auf das unbelehnte Grundstück inkl. Entwicklung; sowie
- Verpfändung der Mietzinsforderungen in Höhe des Emissionsvolumens bis Übertragung des Projektes an den Käufer; sowie
- bei Kaufpreiszahlung vor Rückzahlung der Anleihe Verpfändung der Kaufpreisforderung in der Höhe des Emissionsvolumens.

Kein Emittentenrisiko

Einer der Hauptvorteile des Luxemburger Verbriefungsgesetzes besteht darin, dass Verbriefungsvehikel in rechtlich getrennte Compartments aufgeteilt werden, d.h. die Vermögenswerte sind auf Compartment-Ebene gesetzlich getrennt. Daraus resultiert, dass ein Compartment (der Emittent) ausschliesslich die Chancen und Risiken der Immobilienzweckgesellschaft widerspiegelt. Diese Technik der Kompartimentierung wird von den Investoren geschätzt, da sie das Übergreifen von Risiken und Verbindlichkeiten zwischen den einzelnen Compartments vermeidet und gleichzeitig die Verwaltungskosten im Zusammenhang mit der Einrichtung und Verwaltung getrennter Einheiten reduziert.

Investor Benefits

- Nachhaltiges Projekt mit BREEAM-Standard «excellent» an ausgezeichneter Lage
- Hohe Sicherheiten zugunsten der Anleihegläubiger
- Investition in risikoarmes Immobilienprojekt
- Unterzeichneter, langjähriger Mietvertrag
- Hoher Eigenmittelanteil des Projektentwicklers von 40.1 %
- Regelmässige Zinseinnahmen
- Feste Rendite
- Kurze Laufzeit

Informationen zur Zeichnung

Emissionsvolumen	Total 40 Mio. (CHF, EUR, USD)
Zeichnungsfrist	bis 26. September 2023
Emmissionsdatum	29. September 2023
Endfälligkeit	29. März 2025
CHF Tranche 6.00% p.a.	ISIN: CH1108677811 / Valor:110867781 Bloomberg: ABSCRT 6 03/29/25 Corp
EUR Tranche 6.75% p.a.	ISIN: CH1108677829 / Valor:110867782 Bloomberg: ABSCRT 6 ¾ 03/29/25 Corp
USD Tranche 7.5% p.a.	ISIN: CH1108677837 / Valor:110867783 Bloomberg: ABSCRT 7 ½ 03/29/25 Corp
Zinstermin	Vierteljährlich – Keine Verrechnungssteuer
Angebot	Privatplatzierung (nicht für öffentlichen Vertrieb), nur an qualifizierte Investoren
Zahlstelle	ISP Securities AG, Zürich
Clearing / Settlement	SIX SIS AG, Olten
Sekundärmarkt	Die Preise werden auf Bloomberg und Telekurs regelmässig aktualisiert [ISIN CH1108677811/ CH1108677829/ CH1108677837]. Sekundärmarkt unter normalen Marktbedingungen, auf einer Best-Effort-Basis mit 1.00% Bid-Offer
Listing	Wiener Börse
Gerichtsstand	Zürich 1, Schweiz

Q&A



Hartelijk bedankt



www.picardangst.ch