

Webinar Anleihe «LOGISTIKZENTRUM RIDDERKERK III»

Pfäffikon, Juli 2024



Makrolage



- Südholland mit den Ballungszentren Amsterdam, Den Haag und Rotterdam sind prädestiniert für Logistik Dienstleistungen.
- Das Projekt RIDDERKERK III liegt direkt am Autobahnkreuz Ridderkerk mit direktem Anschluss an die Autobahnen A15 (Ost-West) und A16 (Nord-Süd).
- 4 km westlich an der A15 liegt die Kreuzung mit der Schnellstrasse 103, welche direkt ins 9 km entfernte Zentrum von Rotterdam führt.
- Der Hafen von Rotterdam ist via A15 in 20 Minuten erreichbar und Antwerpen via A16 in weniger als einer Stunde.
- Das Gewerbegebiet verfügt über einen eigenen LKW-Rastplatz, welcher um eine Tankstelle für nachhaltige Treibstoffe (H2/Strom) erweitert wird.

Lage

Port of Rotterdam

A15

DUTCH FRESH PORT RIDDERKERK
960 000 m²

RIDDERKERK II

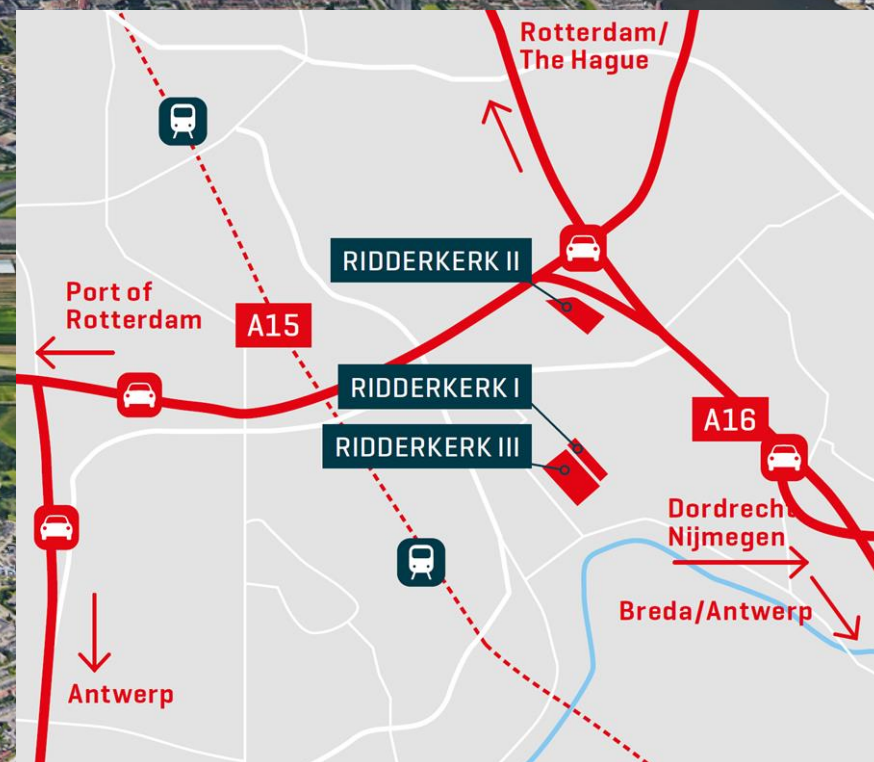
RIDDERKERK III

RIDDERKERK I

A16

A16

A15



RIDDERKERK I - III



RIDDERKERK I / 24'000m² BGF



RIDDERKERK II / 56'000m² BGF



RIDDERKERK III / 55'640m² BGF

Anleihe LOGISTIKZENTRUM RIDDERKERK III

- Emissionsvolumen 70 Mio. (CHF, EUR, USD)
- Attraktiver Coupon pro Jahr CHF 6.0%, EUR 6.75%, USD 7.5%
- 18-monatige Laufzeit, Vorzeitige Tilgungsoption nach 14 Monaten
- Grundpfandbesichert im 1. Rang
- Indexierter Triple-Net-Mietvertrag 15-Jahr fix mit Option auf zusätzlich 2 x 5 Jahre mit Bakker Barandrecht B.V.
- Nachhaltigkeitsrating gemäss BREEAM mit «excellent» bewertet
- Zeichnungsfrist ab jetzt bis 04. September 2024



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 1.527 Mrd. per 31. Dezember 2023. Die Necron Group AG verfügt zudem über ausreichend Barmittel und ein Eigenkapital von EUR 224.5 Mio., was die gute finanzielle Lage des Unternehmens unterstreicht.

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

Über Necron Group AG



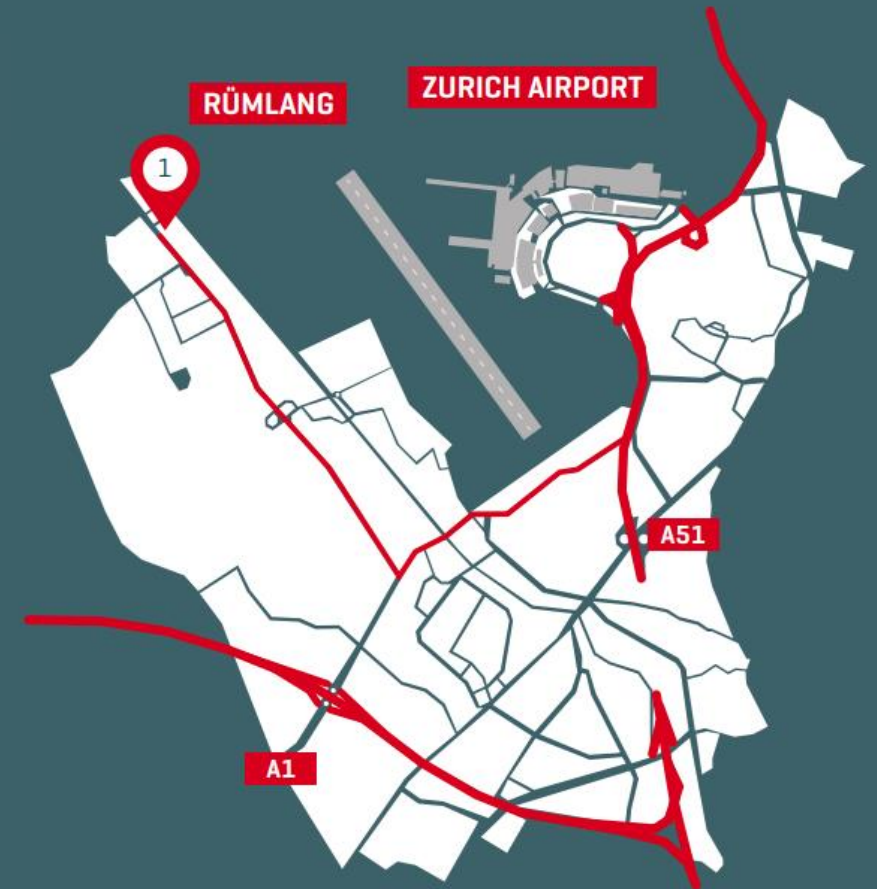
Projekte vergangener und aktueller Anleihen

NIEDERLANDE

- 1 IntercityHotel & 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
- 14 Necron Food Park I, Hafen Rotterdam
- 15 IntercityHotel Schiedam, bei Rotterdam
- 16 Food-Logistikzentrum Rijnsburg
- 17 RIDDERKERK III DC, Grossraum Rotterdam



SCHWEIZ



Baudetails



Zahlen & Fakten

- 72 991 m² Grundstück
- 55 640 m² Bruttogeschossfläche (BGF)
- Netto-Mietvolumen: Mindestmiete EUR 5.59 Mio. p.a.
Die finale Nettomiete kann sich noch erhöhen.
- Investitionsvolumen: EUR 100.8 Mio.
- Fertigstellung: Q1 2026

Grundspezifikationen

- 35 553 m² Lagerfläche teilweise gekühlt
- 4 216 m² Bürofläche
- 15 871 m² Mezzanine
- 625 Parkplätze plus 60 LkW-Parkplätze
- 54 LKW-Laderampen
- Gebäudemasse: Länge 319.5m x Breite 112.9m x Höhe 29.16m
- BREEAM «excellent»
- 20 000 m² Photovoltaik-Anlage

Team

Architekten:

Bessels architecten & ingenieurs B.V.

Projektüberwachung:

Drees & Sommer SE

Projektmanagement:

Necron Management AG

Generalunternehmer:

Pleijser Bouw

Generalunternehmer

Das Generalunternehmen Pleijser Bouw, mit Sitz in Genemuiden und Nijkerk (NL), ist ein Familienunternehmen mit einer über 100-jährigen Geschichte, in denen sich Pleijser zu einem bedeutenden Namen entwickelt hat. Das Unternehmen gehört zu einem der grössten Bauunternehmen des Landes und wird in der dritten Generation geführt. Pleijser Bouw verfügt über eine breite Erfahrung mit anspruchsvollen Bauten im Bereich Megastores, Logistikgebäude, Büros, Mehrfirmengebäude und Hotels und erhielt für sein neues Bürogebäude in Nijkerk das Label BREEAM «outstanding», die höchstmögliche BREEAM-Zertifizierung. Vorzeigebauten sind das ikonische RAI Hotel in Amsterdam-Zuid, auf Basis BREEAM «excellent», und das aktuell noch im Bau befindliche Grossprojekt im Süden Amsterdams auf einer Fläche von 100 000 m² mit fünf Wohntürmen.

Vermietung (1/2)



Vermietung - 100% vermietet

Die Immobilienzweckgesellschaft Necron Development III B.V. hat mit Bakker Barendrecht B.V. einen langfristigen Triple- Net-Mietvertrag auf Green Lease Basis (grüner Mietvertrag) über 15 Jahre fix, mit einer Mieter- Option für zusätzliche 2 x 5 Jahre und einer jährlichen indexierten Mindest-Nettomiete von EUR 5.59 Mio. abgeschlossen. Die finale Nettomiete kann sich noch erhöhen. Bakker Barendrecht B.V. ist eines der grössten Obst- und Gemüseunternehmen in den Niederlanden. Darüber hinaus gehört es der Greenyard-Gruppe an, dem Weltmarktführer für frische, gefrorene und verarbeitete Produkte: Obst und Gemüse, Blumen und Pflanzen. Die Greenyard-Gruppe erwirtschaftete im Jahr 2023 einen Umsatz von rund EUR 4.69 Mrd. bei einem EBITDA von 167.3 Mio. und beschäftigt rund 8 500 Mitarbeitende. Das Unternehmen Greenyard ist an der Börse in Brüssel, Belgien, gelistet.

Triple-Net-Mietvertrag

Triple-Net steht für die dreifache Nettomiete und ist im angelsächsischen und mittlerweile auch im europäischen Raum eine sehr gängige Form des Gewerbemietvertrages. Dieser hat zum Merkmal, dass der Mieter – neben der Nettokaltmiete – erstens alle Betriebskosten und Steuern, zweitens die Kosten für Versicherungen und drittens die Ausgaben für Unterhalt und Instandhaltungsarbeiten (auch an Dach und Fach) trägt. Die Vermieterin (Eigentümerin) erzielt somit ein Mietzinseinkommen «drei Mal netto», weshalb solche Immobilien bei Anlegern zu beliebten Anlageinstrumenten geworden sind.

Vermietung (2/2)



Grüner Mietvertrag

Die Kernidee grüner Mietverträge ist, die Interessen von Vermietern und Mietern bei der Reduzierung der Umweltauswirkungen einer Immobilie in Einklang zu bringen. Sie stellen damit eine vielversprechende Best Practice dar. Darin enthalten sind zusätzliche Klauseln zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung der Immobilie wie Massnahmen zur Ressourcenschonung, Emissionsreduzierung und ökologischen Gebäudebewirtschaftung, zu welchen sich sowohl der Mieter als auch Vermieter verpflichten. Die Vorteile dieser Vertragsform sind unter anderem:

- Senkung der Betriebs- und Nebenkosten durch Effizienzsteigerungen
- Erhöhung des Immobilienwerts und Attraktivität für nachhaltigkeitsorientierte Mieter
- Einhaltung von Umweltvorschriften
- Verbessertes Image
- Erreichung von Nachhaltigkeitszielen



BREEAM 4-Stern-Level «excellent»



Mit der Entwicklung und Zertifizierung des LOGISTIKZENTRUM RIDDERKERK III 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.

Indikative Timeline



Key Facts Anleihe «LOGISTIKZENTRUM RIDDERKERK III»

Coupon CHF 6.00% - EUR 6.75 % - USD 7.50 % / 18 Monate Laufzeit

Finanzierung/Eigenmittel

Die Gesamtkosten für das durch den renommierten Generalunternehmer Pleijsier Bouw schlüsselfertig erstellte Logistikzentrum belaufen sich inklusive des Grundstücks (72 991 m²) von EUR 29.6 Mio. auf total EUR 100.8 Mio. Die Finanzierung setzt sich nach dem Kauf des Grundstücks wie folgt zusammen:

- +EUR 30.8 Mio. Eigenmittel Necron
- +EUR 70.0 Mio. Anleihe (im 1. Rang)
- =EUR 100.8 Mio. Finanzierungsvolumen

Damit beträgt der Anteil Eigenmittel von Necron 30.6 %.

Exit-Strategie

Die Exit-Strategie sieht vor, das Logistikgebäude 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 Logistikzentrums durch die Bank ABN Amro sichergestellt.

Key Facts Anleihe «LOGISTIKZENTRUM RIDDERKERK III»

Coupon CHF 6.00% - EUR 6.75 % - USD 7.50 % / 18 Monate Laufzeit

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 der 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.

Emittent – SPV

Zweckgesellschaften (SPVs) werden typischerweise gegründet, um jegliche gesellschaftsrechtliche Verbindung mit dem Organisator zu eliminieren und um eine potenzielle Konsolidierung zum Zwecke der Konkursbuchhaltung oder des Steuerrechts zu vermeiden. Der Emittent Praetorian Asset Sarl ist eine Zweckgesellschaft, ein sogenanntes SPV (Special Purpose Vehicle), und ist nur Mittel zum Zweck. Für den Investor stehen das Projekt und die damit verbundenen Sicherheiten im Vordergrund.

Kein Emittentenrisiko

Einer der Hauptvorteile des Luxemburger Verbriefungsgesetzes besteht darin, dass die Compartments per Gesetz segregiert sind, 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.

Key Facts Anleihe «LOGISTIKZENTRUM RIDDERKERK III»

Coupon CHF 6.00% - EUR 6.75 % - USD 7.50 % / 18 Monate Laufzeit

Investor Benefits

- Nachhaltiges Projekt mit BREEAM-Standard «excellent» an ausgezeichneter Lage
- Hohe Sicherheiten im 1. Rang zugunsten der Anleihegläubiger
- Investition in risikoarmes Immobilienprojekt
- Unterzeichneter, langjähriger Mietvertrag
- Bedeutender Eigenmittelanteil des Projektentwicklers von 30.6 %
- Regelmässige Zinseinnahmen
- Feste Rendite
- Kurze Laufzeit

Referenzen früherer Anleihen

Gesamtentwicklungsvolumen über EUR 1 Mrd. finanziert seit 2019

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 I DC, 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

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

Eemshaven DC, Hafen von Eemshaven,
57 950 m² BGF



Anleihe - 04.10.2023 fristgerecht zurückbezahlt

Referenzen früherer Anleihen

Nijkerk DC, Region Amsterdam,
8 200 m² BGF



Anleihe - 04.10.2023 fristgerecht zurückbezahlt

Ellipse Health Care Park – Phase 2A



Anleihe – 27.06.2024 fristgerecht zurückbezahlt

Annona 1 DC, Region Amsterdam,
40 020 m² BGF



Anleihe – 14.05.2024 fristgerecht zurückbezahlt

Ridderkerk II DC, Grossraum
Rotterdam, 56 000 m² BGF



Anleihe – wird per 20.08.2024 zurückbezahlt

Referenzen früherer Anleihen

Green Square Logistics II-III
Aalsmeer, 38 300m² BGF



Anleihe – wir per 20.12.2024 zurückbezahlt

IntercityHotel Schiedam,
bei Rotterdam, 283 Zimmer



Anleihe - wird per 05.12.2025 zurückbezahlt

Necron Food Park I
Hafen Rotterdam, 55 238 m² BGF



Anleihe – wird per 29.03.2025 zurückbezahlt

Food-Logistikzentrum Rijnsburg,
Leiden (NL), 25 990 m² BGF



Anleihe - wird per 29.11.2025 zurückbezahlt

Trees for all – 40 000 Bäume zur CO2-Kompensation



Beitrag zur CO2-Kompensation

Necron Group AG hat Trees for All zur Kompensation von CO2 für die bisherigen Immobilienprojekte einen Auftrag zur Pflanzung von 40 000 Bäumen gegeben, wovon 10 000 bereits gesetzt wurden.

Die Bäume werden zu je 50 % in Boxmeer, Niederlande, und Costa Rica gepflanzt.

Trees for All verfügt über 25 Jahre Erfahrung und ist eine gemeinnützige Organisation (ANBI) mit einem CBF-Zertifikat. Die CBF prüft, ob anerkannte Wohltätigkeitsorganisationen strenge Qualitätsanforderungen erfüllen.

Mehr Informationen unter: treesforall.nl/en

Informationen zur Zeichnung

Emissionsvolumen	Total 70 Mio. (CHF, EUR, USD)
Zeichnungsfrist	bis 04. September 2024
Emmissionsdatum	06. September 2024
Endfälligkeit	06. März 2026
CHF Tranche 6.00% p.a.	ISIN: CH1356576582 / Valor:135657658 Bloomberg: PRAETO 6 03/06/26 Corp
EUR Tranche 6.75% p.a.	ISIN: CH1356539788 / Valor:13565397 Bloomberg: PRAETO 6 ¾ 03/06/26 Corp
USD Tranche 7.5% p.a.	ISIN: CH1357114284 / Valor: 135711428 Bloomberg: PRAETO 7 ½ 03/06/26 Corp
Zinstermin	Vierteljährlich
Angebot	Privatplatzierung (nicht für öffentlichen Vertrieb), nur an qualifizierte Investoren
Zahlstelle	Banca Credinvest SA, Lugano/Zürich, Schweiz
Zeichnungen OTC	Banca Credinvest SA, T. +41 58 225 70 90, institutional@credinvest.ch Bridport & cie SA, T. +41 228 17 70 40, salesteam@bridport.ch
Clearing / Settlement	SIX SIS AG, Olten
Sekundärmarkt	Die Preise werden auf Bloomberg, SIX Telekurs und Refinitiv (Reuters) regelmässig aktualisiert (CH1356576582/CH1356539788/CH1357114284). Sekundärmarkt unter normalen Marktbedingungen, auf einer Best-Effort-Basis mit 1.00% Bid-Offer
Listing	Wiener Börse

An aerial photograph of a large industrial facility, likely a warehouse or logistics center. The building has a flat roof covered with rows of solar panels. Several semi-trucks are parked in a loading dock area along the side of the building. In the background, there are other industrial buildings, green spaces, and a city skyline under a hazy sky.

Hartelijk bedankt

www.picardangst.ch


R&M Forwarding