

Das Webinar startet
in Kürze

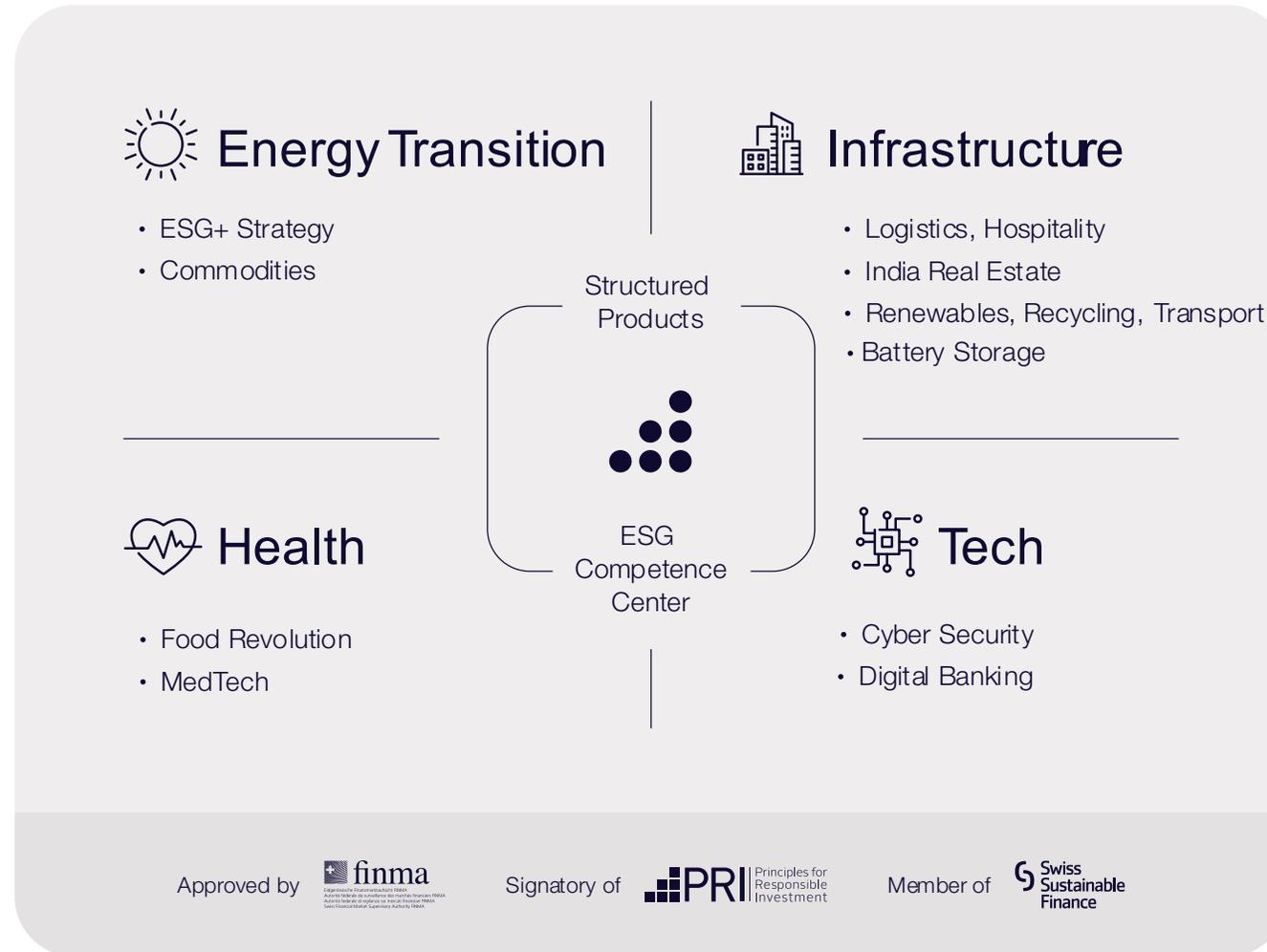


Webinar Logistikzentrum Food Park Kerkrade I & II

Pfäffikon, Juni 2025



Investieren in Megatrends – Heute Fokus Infrastruktur



Approved by 
Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FMIG) vom 28. Juni 2017
Kanton Basel-Stadt, Kanton Basel-Landschaft, Kanton Aargau, Kanton Appenzel A. u. S., Kanton Appenzel O. u. N., Kanton Glarus, Kanton Graubünden, Kanton Lucerne, Kanton Ob- u. Nidwalden, Kanton Schaffhausen, Kanton Schwyz, Kanton Thurgau, Kanton Uri, Kanton Valais, Kanton Vaud, Kanton Zug, Kanton Zürich

Signatory of  **PRI** Principles for Responsible Investment

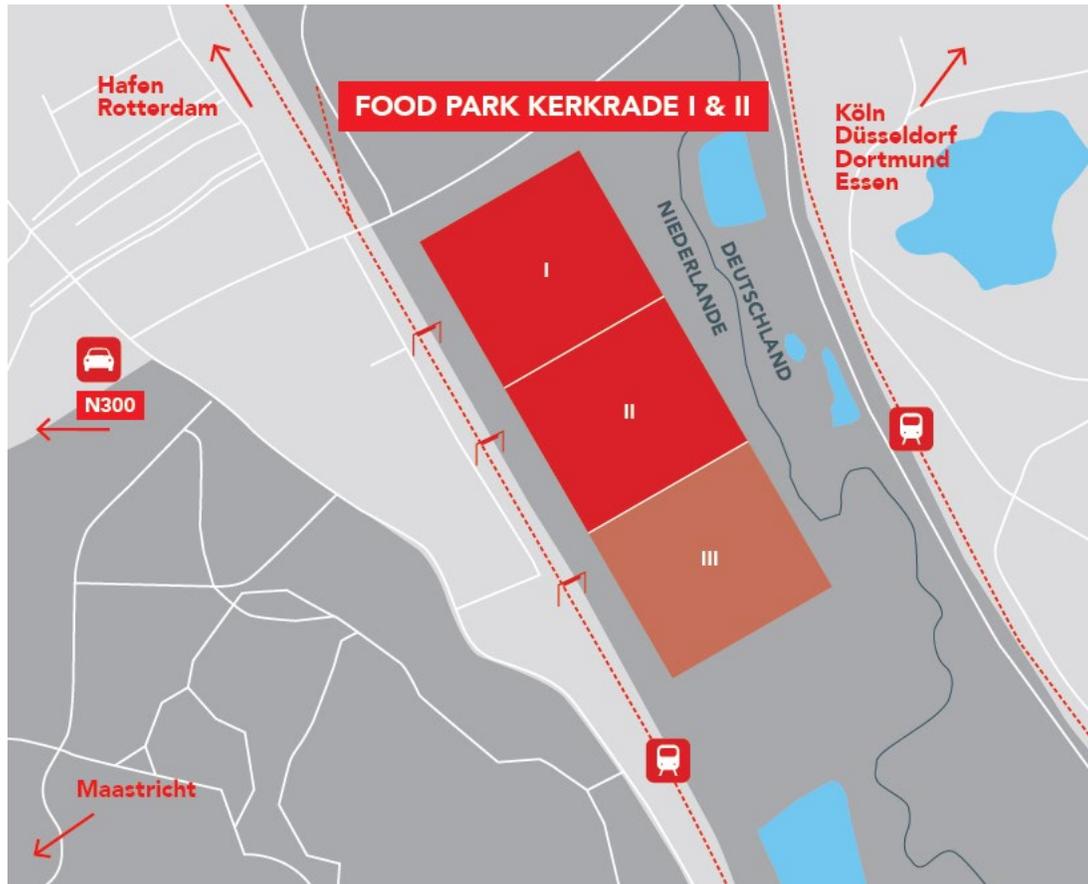
Member of  **Swiss Sustainable Finance**

Makrolage

- Kerkrade (45'000 Ew.) liegt im Dreiländereck D–B–NL – ideal für den Zugang zu Rotterdam sowie den Wirtschaftszentren Eindhoven, Antwerpen und dem Rhein-Ruhr-Gebiet.
- Gute Erreichbarkeit über N281, A76 und A79 ermöglicht effiziente Distribution in die Niederlande und Nachbarländer.
- Das Grundstück liegt direkt an der neuen N300 mit Anschluss an die A76/A4 (9 km).
- Direkte Bahnverbindungen nach Köln, Düsseldorf, Dortmund, Duisburg, Essen und Rotterdam.



Mikrolage



- Vom FOOD PARK KERKRADE I-II erreicht man in rund 27 Minuten den für die Luftfracht bedeutenden Maastricht Aachen Airport.
- Direkt hinter dem Grundstück befindet sich eine 3-gleisige Rangieranlage, welche den eigenen Gleisanschluss mit Containerverlad erschliesst.
- Das Projekt fügt sich nahtlos in die Natur ein, umgeben von einer parkähnlichen Umgebung. Dadurch wird die Attraktivität des Projekts und das Wohlbefinden der Nutzer gesteigert sowie zur Artenvielfalt und zum ökologischen Gleichgewicht beigetragen.

Anleihe Logistikzentrum Food Park Kerkrade I & II

KEY FACTS ANLEIHE



Emissionsvolumen von total 60 Mio. (CHF, EUR und USD)



Attraktiver Coupon von 5.5 % in CHF / 6.5 % in EUR / 7.25 % in USD



Grundpfandrecht im 1. Rang auf das unbelehnte Grundstück inkl. der Entwicklungen plus Verpfändung der Mietzinsforderungen sowie bei vorzeitigem Verkauf Verpfändung der Kaufpreisforderung in der Höhe des Emissionsvolumens zugunsten der Anleihegläubiger



100 % vermietet - Die gesamte Jahresmiete beträgt EUR 5.24 Mio.



Necron engagiert sich für eine verantwortungsvolle, nachhaltige Projektentwicklung und setzt dabei auf BREEAM – Bewertung „Excellent“



Vierteljährliche Coupon Zahlung
24-monatige Laufzeit mit vorzeitiger Tilgungsoption nach 20 Monaten

Über Necron Group AG

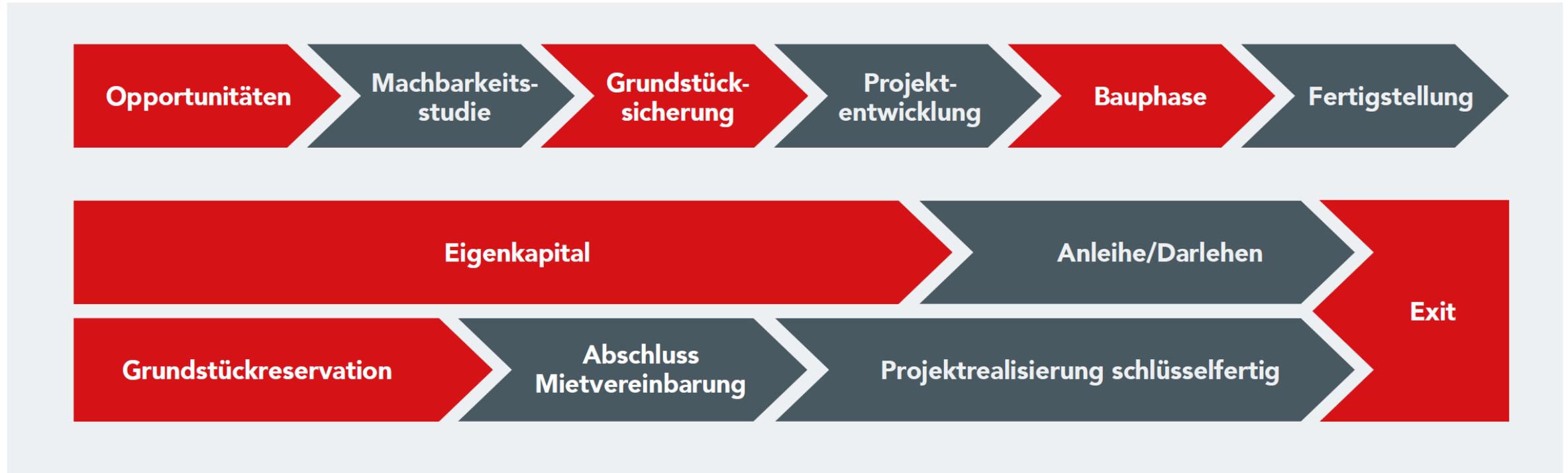


Necron Group AG ist eine Schweizer Immobilien-Investment- und Immobilien-Entwicklungsgesellschaft mit Sitz in Zug. Ihr Schwerpunkt liegt auf der Entwicklung und Umsetzung von gewerblichen Immobilienprojekten in der Schweiz und der EU mit Fokus auf die Niederlande. Necron sichert sich erstklassige Grundstücke 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 2.30 Mrd. per 31. Dezember 2024. Die Necron Group AG verfügt zudem über ausreichend Barmittel und ein Eigenkapital von CHF 310.1 Mio., was die gute finanzielle Lage des Unternehmens unterstreicht.

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

Wertschöpfungskette und Exit



Vergangene und laufende Projekte CH & NL



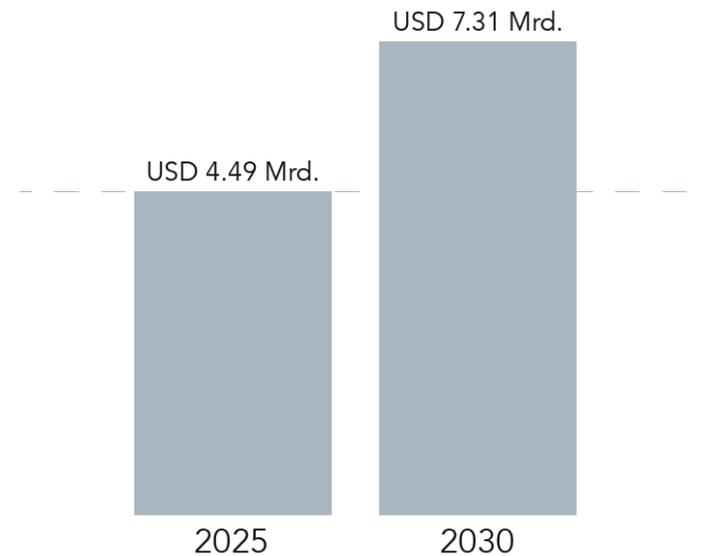
Die Niederlande – Europas Logistikdrehscheibe Nr. 1

- Die Niederlande sind der führende Logistikstandort in Europa und stehen im Logistics Performance Index der Weltbank konstant an der Spitze. Der Logistiksektor beschäftigt über 942'000 Fachkräfte (10 % der Arbeitskräfte des Landes) und ist ein Eckpfeiler der niederländischen Wirtschaft.
- Die Niederlande liegen zentral in Europa und sind damit ein idealer Transitpunkt für Waren, die zwischen Europa, Asien und Amerika transportiert werden. Der Hafen von Rotterdam, einer der verkehrsreichsten Häfen der Welt, verbessert die Logistikkapazitäten des Landes mit einer deutlichen Steigerung des Containerumschlags.
- Ein wesentlicher Vorteil der Niederlande ist das Mehrwertsteuersystem, welches Unternehmen durch den Mehrwertsteueraufschub beim Import und der Möglichkeit der Fiskalvertretung erhebliche Vorteile bietet. Dies erleichtert die Logistikprozesse und macht Investitionen sehr attraktiv.

MARKT KÜHLKETTENLOGISTIK NIEDERLANDE

Market Size in USD Mrd.

CAGR* 10.25%



Quelle: Mordor Intelligence

*CAGR = Compound Annual Growth Rate

Logistikzentrum Food Park Kerkrade I-II



Logistikzentrum Food Park Kerkrade I-II



Gesamtgrundstückfläche: 167'170m²

Bauentwicklung in 2 Phasen:

Phase 1: Food Park Kerkrade I & II umfasst ein hochmodernes Logistikgebäude für die Zwischenlagerung von Frischprodukten wie Früchte, Obst und Gemüse, bevor sie u.a. nach Deutschland, Belgien, Luxemburg und Frankreich exportiert werden.

Phase 2: Kerkrade III ist die Erweiterung des Gebäudes um weitere rund 32'000m².

Status und indikative Timeline



Baudetails



Zahlen & Fakten

- 120'200 m² Grundstück
- 54'484 m² Bruttogeschossfläche (BGF)
- Netto-Mietvolumen: Mindestmiete EUR 5.24 Mio. p.a..
- Investitionsvolumen: EUR 89.3 Mio.
- Fertigstellung: Q1 2027
- BREEAM-Zertifizierung 4-Ster-Level «excellent»

Grundspezifikationen

- 54'484 m² Bruttogeschossfläche (BGF)
 - 48'484 m² Lagerfläche teilweise gekühlt
 - 2'400 m² Bürofläche
 - 3'600 m² Mezzanine-Serviceflächen
- 54 LKW-Laderampen
- 240 Parkplätze
- Gleisanschluss mit Container-Verladekränen
- Gebäudemasse: Länge 300m x Breite 161m x Höhe 12m
- BREEAM «excellent»
- 7'500 Photovoltaik-Module

Team

Generalunternehmer:
Aan de Stegge Twello

Projektüberwachung:
Drees & Sommer SE

Projektmanagement:
Necron Management AG

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 1.1 Mrd. (2023), welche in den Niederlanden, Belgien und Deutschland im Bau tätig sind. Necron hat mit Aan de Stegge Twello schon mehrere Projekte erfolgreich umgesetzt.

Vermietung



Vermietung - 100% vermietet

Die Immobilienzweckgesellschaft Necron Development V B.V. hat mit der R&M Holding B.V. einen 20-jährigen Mietvertrag (zzgl. 5 Jahre Option) zu einer indexierten Triple-Net-Miete von EUR 5.24 Mio. p.a. abgeschlossen.

R&M Holding B.V. ist ein wachsendes Speditionsunternehmen für Frischprodukte (u.a. Betreiber der Logistikzentren RIDDERKERK I & II).

Das Geschäftsmodell basiert auf der Untervermietung an globale Player wie CarSol, Dole, Lidl, Aldi und Migros und bietet diesen Firmen Dienstleistungen wie die Zollabwicklung, Qualitätskontrolle, Lagern (kühlen und reifen von Früchten aus aller Welt), Abpacken und Etikettieren sowie die Organisation der Transporte.

Der Mietvertrag gewährt dem Vermieter im Ausfall der R&M Holding direkten Zugriff auf die Zahlungspflichten der Untermieter – eine zusätzliche Sicherheit.

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.

Key Facts Anleihe: Logistikzentrum Food Park Kerkrade I & II

Coupon CHF 5.5 % - EUR 6.50 % - USD 7.25 % / 24 Monate Laufzeit

Finanzierung / Eigenmittel

Die Gesamtkosten für die beiden Logistikgebäude belaufen sich, inkl. des Grundstücks (120'000 m²) im Wert von EUR 22.5 Mio., auf total EUR 89.3 Mio.

Die Finanzierung setzt sich wie folgt zusammen:

- + EUR 29.3 Mio. Eigenmittel Necron
- + EUR 60.0 Mio. Anleihe (im 1. Rang)
- = EUR 89.3 Mio. Finanzierungskosten

Damit beträgt der Anteil Eigenmittel von Necron 32.8 %.

Vermietung 100 % / langjähriger Mietvertrag

KERKRADE I-II sind von der Immobilienzweckgesellschaft Necron Development V B.V. zu 100% vermietet. Die indexierte Triple-Net Jahresmiete beträgt EUR 5.24 Mio.

Key Facts Anleihe: Logistikzentrum Food Park Kerkrade I & II

Coupon CHF 5.5 % - EUR 6.50 % - USD 7.25 % / 24 Monate Laufzeit

Anleihe – Garantien / Sicherheiten

- Eintragung eines Grundpfandrechts im 1. Rang in der Höhe des Emissionsvolumens zugunsten der Anleihegläubiger auf das unbelehnte Grundstück inkl. der Entwicklungen; 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.

Exit-Strategie

Die Exit-Strategie sieht vor, den Food Park Kerkrade I & II vor oder nach Fertigstellung an einen institutionellen Investor zu verkaufen. Gespräche mit potenziellen Interessenten sind bereits im Gange. Sollte per Fälligkeit der Anleihe kein Verkauf stattgefunden haben, wird die Refinanzierung des Gebäudes durch die Bank ABN Amro sichergestellt.

Key Facts Anleihe: Logistikzentrum Food Park Kerkrade I & II

Coupon CHF 5.5 % - EUR 6.50 % - USD 7.25 % / 24 Monate Laufzeit

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. Die Altius Securitisation SA, Luxembourg, 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 Food Park Kerkrade I & II

Coupon CHF 5.5 % - EUR 6.50 % - USD 7.25 % / 24 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
- Langjährige Mietverträge mit einer Gesamtmiete von EUR 5.24 Mio. pro Jahr
- Bedeutender Eigenmittelanteil des Projektentwicklers von 32.8 %
- Regelmässige Zinseinnahmen
- Feste Rendite
- Kurze Laufzeit

Referenzen früherer Anleihen

Gesamtentwicklungsvolumen über EUR 1.35 Mrd. finanziert seit 2019 – 17 Anleihen, davon 12 Anleihen bereits zurückbezahlt und 14 bis Ende Jahr

IntercityHotel & Office, Flughafen
Zürich, Rümlang, 260 Zimmer



Anleihe – 31.01.2022 zurückbezahlt

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



Anleihe – 31.03.2022 zurückbezahlt

Ridderkerk I DC, Grossraum
Rotterdam, 24 000 m² BGF



Anleihe – 06.04.2022 zurückbezahlt

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



Anleihe – 09.12.2022 zurückbezahlt

Referenzen früherer Anleihen

Logistics Center Hoeksche Waard/NL,
13 094 m² BGF



Anleihe – 17.08.2023 zurückbezahlt

Dordrecht DC, Grossraum Rotterdam,
6 400 m² BGF



Anleihe – 17.08.2023 zurückbezahlt

Logistics Center Deventer/NL,
8 800 m² BGF



Anleihe – 17.08.2023 zurückbezahlt

Eemshaven DC, Hafen von Eemshaven,
57 950 m² BGF



Anleihe - 04.10.2023 zurückbezahlt

Referenzen früherer Anleihen

Nijkerk DC, Region Amsterdam,
8 200 m² BGF



Anleihe - 04.10.2023 zurückbezahlt

Ellipse Health Care Park – Phase 2A
Flughafen Amsterdam Schiphol



Anleihe – 27.06.2024 zurückbezahlt

Annona 1 DC, Region Amsterdam,
40 020 m² BGF



Anleihe – 14.05.2024 zurückbezahlt

Ridderkerk II DC, Grossraum
Rotterdam, 56 000 m² BGF



Anleihe – 05.09.2024 zurückbezahlt

Referenzen früherer Anleihen

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



Anleihe – 13.12.2024 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 – 29.03.2025 zurückbezahlt

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



Anleihe - wird per 29.11.2025 zurückbezahlt

Referenzen früherer Anleihen

Ridderkerk III Grossraum
Rotterdam 55 640 m² BGF



Anleihe – wird per 06.03.2026 zurückbezahlt

Green Square Logistics & Business
Park, Aalsmeer, 28082 m² BGF



Anleihe – wird per 20.12.2026 zurückbezahlt

Health Innovation Campus Boxmeer I
- Pantein Health Center, 13'800 m² BGF
- Mariot Hotel, 19'333 m² BGF



Anleihe – wird per 11.07.2027 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 60 Mio. (CHF, EUR, USD) |
| Zeichnungsfrist | 09. Juli 2025 |
| Emmissionsdatum | 11. Juli 2025 |
| CHF Tranche 5.5% p.a. | ISIN: CH1455154117 / Valor:145515411 5 ½ 11/07/27 |
| EUR Tranche 6.5% p.a. | ISIN: CH1455154133 / Valor:145515413 6 ½ 11/07/27 |
| USD Tranche 7.25% p.a. | ISIN: CH1455154125 / Valor:145515412 7 ¼ 11/07/27 |
| Zinstermin | Vierteljährlich |
| Angebot | Privatplatzierung (nicht für öffentlichen Vertrieb), nur an qualifizierte Investoren |
| Zahlstelle | Kaiser Partner Privatbank AG, Liechtenstein |
| Zeichnungen OTC | Kaiser Partner Privatbank AG, Tel: +423 237 83 08 rainer.nachbauer@kaiserpartner.com; bridport & cie sa Tel: +41 22 817 70 70 salesteam@bridport.ch |
| Clearing / Settlement | SIX SIS AG/Euroclear Bank S.A./ N.V. Clearstream Banking S.A |
| Sekundärmarkt | Die Preise werden auf Bloomberg, SIX Telekurs und Refinitiv (Reuters) regelmässig aktualisiert (CH1455154117/CH1455154133/CH1455154125). 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